



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 1. december 1995

JOURNAL NR: 1995-06-042-N

KLAGER:

INSTITUT: Nykredit A/S

KLAGEEMNE: Inkonvertibilitet

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 15. november 1995

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Louise Holck

Peter Møgelvang-Hansen

Flemming Borreskov

Leif Mogensen



SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Den omhandlede ejerlejlighed blev af det indklagede realkreditinstitut begæret på tvangsauktion til afholdelse den 22. juni 1993. Indklagede blev på tvangsauktionen repræsenteret af en advokat, der forud for auktionen udfærdigede en tvangsauktionssalgsoptilling.

Indklagede havde i ejendommen dels et kontantlån på oprindeligt 25.000 kr. dels et obligationslån, baseret på inkonvertible obligationer, på oprindeligt 279.000 kr.

Indklagedes pantebreve for obligationslån, baseret på inkonvertible obligationer, indeholder på forsiden følgende tekst:

"Lånet kan kun indfries med obligationer".

Pantebrevet indeholder derudover på side 2 under afsnittet indfrielse følgende bestemmelse:

"Det vil fremgå af pantebrevets forside, hvis lånet alene kan indfries med obligationer...."

Indklagedes lånevilkår for fastforrentede obligationslån indeholder følgende passus om indfrielse af inkonvertible lån:

"Hel eller delvis ekstraordinær indfrielse af lånet kan alene ske med obligationer i samme serie, aldersklasse og rentefod som de obligationer, der blev udstedt ved lånets udbetaling."

Af tvangsauktionssalgsoptillingen fremgik blandt andet følgende:

"Vedr. ...(indklagedes)... tilgodehavende ifølge salgsoptillingen:

...(Indklagede)... forbeholder sig ret til at kræve alle restancer dækket forlods af budsummen. ...(Indklagede)... gør opmærksom på, at auktionskøber ikke kan overtage restgælden ifølge pantebrevet til ...(indklagede)..., uden dennes godkendelse. Der kan ansøges om forhåndsgodkendelse hos ...(indklagede)...

.....

Følgende dokumenter og materiale kan rekvireres i kopi hos ...(advokaten)...
BBR-ejermeddelelse, tingbogsattest, forsikringspolice, vedtægter og ejerforeningens sidste årsregnskab..."

Af salgsoptillingen fremgik følgende oplysninger om de indstående lån til indklagede:



"	1. Fordring opgjort pr. auktions- dato	2. Restgæld der kan forventes overt. + uforf.rt.	3. Restancer Beløbet i kolonne 1 - kolon.2
Hæftelse nr. 2: Tinglyst: 9.9.85 for kr. 25.000, 10,5708%, kontantlån, obligations- restgæld kr. 22.363,81, ...(indklagedes advokat)...			
1/4 årl.yd: 777,00	23.960,01	20.623,53	3.336,48
Ialt ved budsum	35.160,01	20.623,53	14.536,48
Hæftelse nr. 3: Tinglyst: 17.1.86 for kr. 279.000, 11%, obligationslån, samme			
1/4 årl.yd: 8.921,86	271.918,87	233.608,32	38.310,55
Ialt ved budsum	307.078,88	254.231,85	52.847,03

Ejerlejlighedens blad i tingbogen indeholdt ikke oplysninger om, hvorvidt lånene til indklagede havde særlige indfrielsesvilkår, herunder hvorvidt lånene var baseret på konvertible eller inkonvertible obligationer.

Klageren overtog ejerlejligheden på tvangsauktionen for et bud på 170.000 kr. Den 14. april 1994 rettede klageren skriftlig henvendelse til den advokat, der havde repræsenteret indklagede på tvangsauktionen. Klageren gjorde over for denne opmærksom på, at han i forbindelse med omlægning af de overtagne lån var blevet opmærksom på, at lånet på oprindelig 279.000 kr. til indklagede var baseret på inkonvertible obligationer. Klageren henviste til, at denne oplysning ikke var fremgået af salgsopstillingen, hvilket han fandt var i strid med retsplejelovens § 562, stk. 3, hvoraf det fremgår, at salgsopstillingen skal indeholde oplysninger om salgsvilkår og andre forhold vedrørende ejendommen og auktionen, som må antages at være af væsentlig betydning for køberen. Klageren fandt, at det havde været ansvarspådragende ikke at give denne oplysning.

Indklagedes advokat afviste den 16. september 1994 ethvert krav mod ham som rekvirent på tvangsauktionen samt mod indklagede. Advokaten afviste kravet, allerede fordi klageren ikke havde godtgjort at have lidt et økonomisk tab som følge af, at det ikke



på tvangsauktionen var oplyst, at der var tale om et lån med særlige indfrielsesvilkår. Advokaten henviste til, at klageren næppe kunne opføre et tab, såfremt han overtog, forrentede og afdragede gælden på de vilkår, som var angivet i salgsoptillingen. Advokaten afviste endvidere, at klageren på tvangsauktionen var givet en forventning om, at lånene kunne indfries til kurs 100. Der var endvidere ikke, så vidt advokaten kunne konstatere, rejst spørgsmål om indfrielsesvilkårene på lånet. Såfremt klageren havde villet sikre sig, at lånet kunne indfries til en bestemt kurs på et givent tidspunkt, fandt advokaten, at klageren måtte have sikret sig dette på tvangsauktionen, ligesom han havde kunnet forhøre sig om lånets vilkår forud for denne.

Klageren rettede på ny den 19. januar 1995 henvendelse til indklagedes advokat, som han bad om at anmelde erstatningskravet over sit forsikringsselskab. Klageren opgjorde sit tab til 35.217 kr.

Indklagedes advokat fastholdt den 2. februar 1995 afvisningen af erstatningskravet og meddelte, at han ikke på det foreliggende grundlag fandt anledning til at kontakte sit ansvarsforsikrings-selskab. Indklagedes advokat henviste i den forbindelse til en række kendelser fra Realkreditankenævnet, som alle behandlede en tilsvarende problematik, bortset fra at der i nævnssagerne ikke var tale om overtagelse af lån på tvangsauktion, men om køb og ejerskiftebelåning alene. Der blev igen henvist til, at Ankenævnet i alle tilfælde ikke havde fundet grundlag for at følge klagerens påstand om, at realkreditinstituttet skulle være forpligtet til at acceptere en indfrielse af de omhandlede inkonvertible lån på vilkår, som svarede til almindelige obligationslån.

Klageren anmodede den 6. marts 1995 Advokatnævnet om en udtalelse i anledning af det af ham rejste erstatningsspørgsmål. Advokatnævnet afviste den 9. marts 1995 klagen som for sent indgivet.

Klagerens advokat rettede den 17. maj 1996 henvendelse til indklagedes advokat, idet det var hans opfattelse, at der var handlet ansvarspådragende ved over for klageren under auktionen at undlade at oplyse, at 3. prioriteten til indklagede var et inkonvertibelt lån, idet denne oplysning var af væsentlig betydning for klageren i forbindelse med dennes overvejelse af budgivningen. Klagerens advokat anførte, at klageren som følge af den høje indfrielseskurs på det inkonvertible lån havde lidt et tab, som ikke var forventeligt, og som i forbindelse med klagerens senere salg af ejendommen var opgjort til 35.217 kr. Klagerens advokat oplyste, at der ville blive udtaget stævning i sagen, såfremt indklagede eller indklagedes advokat ikke var indforstået med at godtgøre klagerens tab.



Indklagedes advokat afviste den 24. maj 1995 under henvisning til sine tidligere skrivelser til klageren at have handlet ansvarspådragende.

Den 6. juni 1995 ansøgte klagerens advokat om bevilling af fri proces på vegne af klageren. Overpræsidiat afviste den 13. juni 1995 at imødekomme ansøgningen om fri proces under henvisning til muligheden for at få sagen behandlet ved Realkreditankenævnet.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet til at anerkende, at instituttet har handlet ansvarspådragende ved ikke i forbindelse med tvangsauktionen den 22. juni 1993 at oplyse, at hæftelse 3 var baseret på inkonvertible obligationer, og at indklagede som følge heraf skal dække klagerens tab på 35.217 kr. med tillæg af sædvanlig procesrente fra sagens indbringelse for Ankenævnet til betalingen sker.

Indklagede påstår principalt sagen afvist fra Realkreditankenævnet og henvist til almindelig søgsmål. Subsidiært påstår indklagede frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren anfører, at han på tvangsauktionen den 22. juni 1993 bød ind i 3. prioriteten, som i salgsopstillingen angaves at være et 11 pct. obligationslån.

I forbindelse med hans senere omlægning af de overtagne lån, viste det sig, at 3. prioriteten var et inkonvertibelt lån. Dette fremgik ikke af salgsopstillingen.

Han gør gældende, at indklagede som auktionsrekvirent er erstatningspligtig for det tab, han har lidt, ved at indklagede har undladt at oplyse om, at det overtagne lån var inkonvertibelt og derfor kun kunne indfries til en langt højere kurs end forventet. Den manglende oplysning betyder reelt, at købesummen er blevet tilsvarende forhøjet.

Vedrørende indklagedes afvisningspåstand bemærker han, at han er indforstået med, at sagen behandles af Realkreditankenævnet, såfremt Nævnet finder at kunne behandle sagen. Han har oprindeligt søgt om bevilling til fri proces til brug for anlæggelse af



retssag mod indklagede ved domstolene, men er af Københavns Overpræsidium blevet henvist til at indbringe sagen for Real-kreditankenævnet først. Såfremt indklagede påstår sagen afvist under henvisning til, at indklagede ikke er rette sagsøgte bemærkes, at han ikke er enig heri, idet indklagede som rekvirent af auktionen er rette sagsøgte i forhold til en eventuel erstatningskrævende og bør derfor under en eventuel erstatningssag henvises til at adcitere den, der på indklagedes vegne har udarbejdet salgsopstilling.

Vedrørende sagens realitet fastholdes, at indklagede er erstatningspligtig for det tab han har lidt ved, at indklagede i salgsopstillingen har undladt at oplyse om, at det overtagne lån var inkonvertibelt.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Om sagsforløbet oplyser indklagede, at den tidligere ejer af ejendommen i 1992 og 1993 misligholdt sine betalingsforpligtelser over for indklagede, der på daværende tidspunkt havde ydet to lån i ejendommen. Det ene lån med en oprindelig hovedstol på 279.000 kr. var ydet i 1986 i en inkonverterbar obligationsserie.

På baggrund af misligholdelsen blev sagen overgivet til indklagedes advokat, der efterfølgende begærede tvangsauktion over lejligheden. Udarbejdelse af alle relevante dokumenter i forbindelse med tvangsauktionen blev varetaget af indklagedes advokat.

På auktionen mødte klageren personligt op og bød 170.000 kr. for ejerlejligheden, hvorved han blev højstbydende og dermed erhvervede ejerlejligheden. Indklagede havde ikke forud for tvangsauktionen kontakt med klageren og har således ikke rådgivet denne om forhold vedrørende tvangsauktionen.

Efter tvangsauktionen underskrev klageren en gældsovertagelses-erklæring om overtagelse af blandt andet det nedlyste inkonvertible lån. Korrespondancen vedrørende denne ekspedition er foregået mellem indklagedes advokat og klageren.

Klageren videresolgte pr. 1. september 1994 lejligheden for 260.000 kr. i omprioriteret stand.

Ifølge det oplyste har klageren ikke kontaktet indklagede forud for indfrielsen af det inkonverterbare lån.

Indklagede må afvise at have begået en ansvarspådragende fejl i forbindelse med klagerens erhvervelse af ejendommen. Det skal



særligt bemærkes, at indklagede ikke har forestået udfærdigelsen af salgsopstillingen, som er en del af auktionsvilkårene. Dette er i det hele varetaget af indklagedes advokat, og indklagede kan derfor ikke ifalde ansvar for indholdet af salgsopstillingen.

Indklagedes advokat er som rekvirent på auktionen ansvarlig for salgsopstillingens udformning og indhold, og klagen burde derfor have været rettet mod indklagedes advokat. På den baggrund bør sagen afvises fra Realkreditankenævnet og henvises til almindeligt søgsmål.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Nævnet finder, at indklagede må bære ansvaret for de oplysninger, der er indeholdt i salgsopstillingen - eventuelt med regres mod advokaten. Nævnet har herved lagt vægt på, at advokaten handlede på indklagedes vegne, og at de omtvistede oplysninger vedrører lån til indklagede. Nævnet kan derfor ikke tage indklagedes principale påstand om afvisning af sagen og henvisning af denne til almindeligt søgsmål til følge.

3 af Nævnets medlemmer - Hugo Wendler Pedersen, Peter Møgelvang-Hansen og Louise Holck - udtaler herefter:

Efter formålet med reglerne om udfærdigelse af salgsopstilling i retsplejeloven finder vi ikke, at der kan stilles mindre krav til indholdet og omfanget af de oplysninger, der i forbindelse med en tvangsauktion skal gives om den belåning, der forventes overtaget af tvangsauktionskøberen.

Tvangsauktionsovertagelsen fandt sted i sommeren 1993, hvor låneomlægninger ikke var ualmindelige, og hvor spørgsmålet om indfrielsesvilkårene må antages generelt at have været tillagt betydning af ejendomskøbere, hvilket må have været indklagede bekendt. Specielt må det fremhæves som almindelig kendt, at tvangsauktionskøbere erhverver ejendommene med videresalg for øje, hvorfor indfrielsesvilkårene er af afgørende betydning for budgivningen.

Vi finder på denne baggrund, at indklagede har handlet ansvarspådragende ved ikke at oplyse om en så væsentlig lånebetingungelse som inkonvertibilitet, og at det ikke kan udelukkes, at en oplysning herom ville have afholdt klageren fra at afgive bud på tvangsauktionen, herunder bud af den aktuelle størrelse. Vi finder derfor, at indklagede er forpligtet til at erstatte klageren tabet i anledning af, at lånet ikke i forbindelse med salget og den i forbindelse hermed ønskede konvertering har kunnet indfries til pari. Vi finder ikke, at der er grundlag for at nedsætte klagerens erstatningskrav ud fra betragtninger om egen skyld hos klageren eller tabsbegrænsningssynspunkter.

Vi stemmer som følge af det anførte for at give klageren medhold.



2 medlemmer - Flemming Borreskov og Leif Mogensen - udtaler:

Vi finder, at klageren, der selv mødte og bød på tvangsauktionen, har haft en selvstændig og skærpet undersøgelsesforpligtelse vedrørende lånets indfrielsesvilkår.

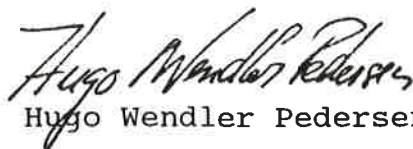
Vi finder derfor, at et eventuelt erstatningskrav må være bortfaldet som følge af egen skyld hos klageren.

Afgørelsen træffes efter stemmeflertallet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s

Nykredit A/S tilpligtes at betale klageren en erstatning på 35.217 kr.


Hugo Wendler Pedersen


Susanne Nielsen