



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 1. april 1998

JOURNAL NR: 1996-09-046-D

KLAGER:

INSTITUT: Realkredit Danmark A/S

KLAGEEMNE: Lånetilsagn. Retsforfølgning.
Morarenter

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 4. marts 1998

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Leif Nielsen (2 stemmer, jf. nævnsvedtægternes § 13, stk. 1)

Keld Christiansen

Leif Mogensen



SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

I den omhandlede ejendom indestår fem lån til det indklagede realkreditinstitut. Ejendommen bebos af klageren og hendes ægtefælle, og ejedes oprindelig af en familiefond, af hvis bestyrelse såvel klageren som hendes ægtefælle er medlemmer.

De indestående lån var på oprindelig henholdsvis 16.600 kr. (lån 2), 224.000 kr. (lån 3), 210.000 kr. (lån 4), 378.000 kr. (lån 5) og 48.000 kr. (lån 6). Lån 5 og 6 var ydet på basis af inkonverterbare obligationer. Af det for lån 4 udstedte pantebrev, som den 16. december 1985 for familiefonden var underskrevet af klageren og hendes ægtefælle, fremgår blandt andet følgende:

"Lånet kan kun indfries med obligationer..."

Pantebrevet er oprettet på justitsministeriets pantebrevsformular B, som i punkt 1 indeholder følgende bestemmelse:

"Debitor er personlig ansvarlig for opfyldelse af forpligtelserne efter dette pantebrev og underkastet de til enhver tid for realkreditinstituttet gældende vedtægter, herunder eventuelle bestemmelser om solidarisk ansvar."

Indklagedes vedtægter indeholder i § 23 en hjemmel til for bestyrelsen at fastsætte de nærmere vilkår og retningslinier for indklagedes udlån. Dette er sket i et udlånsregulativ, hvoraf følgende blandt andet fremgår:

- § 8. Stk. 2. Såfremt ydelsen ikke er betalt inden den i serievilkårene eller pantebrevet fastsatte betalingsfrist, forfalder lånet til skadesløs betaling, ligesom der påløber morarenter og gebyrer efter de af bestyrelsen nedenfor fastsatte regler.
- § 9. Stk. 1. Størrelsen af ...(indklagedes)... stiftelsesprovision, bidrag, morarenter og gebyrer m.v. fastsættes af bestyrelsen med de begrænsninger, der er fastsat i lovgivningen og i pantebrevene...
- § 13. Stk. 1. Morarenter og gebyrer.
Betalen en terminsydelse ikke senest sidste rettidige betalingsdag påløber morarenter.
- Stk. 2. Ved betaling efter sidste rettidige indbetalingsdag påløber morarente beregnet efter den til enhver tid gældende morarentesats. Morarenten beregnes pr. påbegyndt måned fra den 11. i terminsmåned. Eventuel morarente opkræves sammen med lånets/-lånenes næste terminsydelse.
- Stk. 3. ...(Indklagedes)... bestyrelse kan fastsætte regler om gebyrer for erindrings- og misligholdelsesbreve samt for serviceydelser m.v. i forbindelse med lånet og kan til enhver tid uden varsel ændre størrelsen heraf, samt fastsætte nye gebyrbelagte ydelser.



Stk. 4. ...(Indklagede)... forbeholder sig ret til prisændringer, herunder ændring af morarentesatsen og beregningsmetoden..."

Familiefonden var i 1993 i restance med betaling af terminsydelser, hvorfor der den 29. september 1993 var berammet tvangsauktion over ejendommen, på begæring af det indklagede realkreditinstitut. Den berammede tvangsauktion blev tilbagekaldt af indklagede.

Med overtagelsesdag den 1. oktober 1993 købte klageren ejendommen af familiefonden på et betinget skøde, som blev underskrevet af parterne den 27. oktober 1993 og tinglyst den 26. november 1993. Købesummen var aftalt til 1.140.000 kr., som skulle berigtiges ved klagerens optagelse af størst muligt ejerskiftelån på anslået 1.090.000 samt betaling af en kontant udbetaling på 50.000 kr.

Indklagede afgav den 28. oktober 1993 tilbud på et ejerskiftelån på 675.000 kr. som kontantlån. Af lånetilbudet fremgår blandt andet følgende:

" Prioritetsstilling

Ingen lån respekteres

Inden udbetaling må følgende opfyldes/forevises og godkendes:

...

- * Vedlagte selvskyldnerkautionserklæring i udfyldt og underskrevet stand af ... (klagerens ægtefælle)...

Servicetekst

- * Lånetilbudet er ydet på baggrund af de aktuelle oplysninger med hensyn til indfrielse af eksisterende lån i ejendommen. Det bemærkes, at kursændringer og ændring af indfrielsesmetode kan medføre, at det tilbudte lån ikke kan dække indfrielsesudgifterne.

Særlige oplysninger:

...

- * Fristen for udbetaling af lån i henhold til nærværende tilbud gælder indtil 28.01.1994"

Lånetilbudet indeholdt endvidere en henvisning til indklagedes Generelle forretningsbetingelser, hvoraf blandt andet følgende fremgår:

"(1) Tilbudsdato

Hvis ikke andet er anført i lånetilbudet, gælder ...(indklagedes)... almindelige regel om, at lånet skal være udbetalt inden 3 måneder fra tilbudets datering. Fristen kan eventuelt forlænges efter ansøgning. Når fristen udløber, bortfalder tilbudet uden varsel. Eventuel ny låneansøgning behandles på de aktuelle vilkår uden hensyn til tidligere tilbud. Lånetilbud indebærer ikke et tilsagn om henstand med ydelsesbetaling for ældre lån. Sådanne ansøgninger behandles særskilt...



Udbetaling

Udbetaling kan ske ved indlevering af tinglyst anmærkningsfrit pantebrev eller garantistillelse for samme.

...(Indklagede)... vil tilstræbe at gennemføre udbetalingen på grundlag af kursen den første børsdag efter modtagelsen af tinglyst anmærkningsfrit pantebrev eller garantistillelse for samme, men forbeholder sig ret til en ekspeditionsfrist på 8 kalenderdage. Inden for denne periode vil udbetalingen ske på grundlag af kursen den første børsdag efter udbetalings gennemførelse, såfremt samtlige vilkår er opfyldt, og dokumentation for CPR/SE-nummer og bopælsadresse er forevist. Udbetaling kan kun ske i en afdeling indenfor en serie, der er åben på udbetalingsdagen...

Lånet udbetales først, når eventuelle gebyrrestancer, og forfaldne terminsydelser m.v. fra ældre lån i ...(indklagede)... er betalt - eventuelt ved modregning i det nye lån. Det er en betingelse for lånets udbetaling, at der ikke på udbetalingstidspunktet er restancer på lån til foranstående panthavere i den omhandlede ejendom, og at der iøvrigt ikke er restancer på lån i andre af debitor ejede ejendommen, hvor ...(indklagede)... har lån. Endvidere er det en forudsætning, at der ikke er begæret/berammet tvangsauktion over ejendommen..."

Lånetilbudet var vedlagt et pantebrev, hvorefter blandt andet følgende fremgår:

"6. Morarenter og gebyrer.

Betales en terminsydelse ikke senest sidste rettidige betalingsdag, påløber morarente.

Morarentesatsen er for tiden 1,5% pr. påbegyndt måned regnet fra forfaldsdag, og udløses straks efter sidste rettidige betalingsdag og dernæst hver den 11. i måneden.

...(Indklagede)... kan fastsætte regler om gebyrer for erindrings- og misligholdelsesbreve samt for serviceydelser m.v. i forbindelse med lånet og kan til enhver tid og uden varsel ændre størrelsen heraf, samt fastsætte nye gebyrbelagte ydelser.

...(Indklagede)... forbeholder sig ret til prisændringer herunder ændring af morarentesatsen og beregningsmetoden."

Klageren underskrev pantebrevet for det nye lån den 3. november 1993. Pantebrevet blev den 5. november 1993 foreløbigt indført i tingbogen med samme frist som det betingede skøde. Pantebrevet blev endeligt tinglyst den 26. november 1993 med retsanmærkninger.

Klageren indleverede efter det oplyste det tinglyste pantebrev med retsanmærkninger tillige med udbetalingsbrev den 21. januar 1994 til indklagede. Det tinglyste pantebrev blev tilbageleveret til klageren med henblik på sletning af retsanmærkninger. Klageren indleverede igen den 16. marts 1994 pantebrevet, der på det tidspunkt alene bar retsanmærkninger om de lån i ejendommen, som skulle indfries, til indklagede med anmodning om omgående låneudbetaling.



Indklagede afgav den 14. april 1994 et nyt lånetilbud på 515.000 kr. som kontantlån. Af såvel lånetilbudet som pantebrevet fremgik det, at det nye lån skulle respektere lån 4 og 5.

Klagerens ægtefælle, som i sagen repræsenterer dels klageren dels familiefonden, rettede den 29. april 1994 henvendelse til indklagede. Af brevet fremgår blandt andet følgende:

"Jeg skriver til Dem med anledning af ovenstående lånesag, som har fået et uventet forløb.

Kreditforeningen tilbød d. 28/10-93 at indfri eksisterende kreditforeningslån i ejendommen mod et nyt lån på kr. 675.000.

Vi accepterede tilbuddet og indleverede d. 21/1-94 udbetalingsbrev, tinglyst pantebrev vedlagt de øvrige ønskede bilag. Da ikke alle retsanmærkninger var tilfredsstillende slettet, blev pantebrevet udleveret igen og d. 16/3-94 indleveret til Dem i anmærkningsfri stand.

Uden forklaring modtog vi d. 14/4-94 et nyt lånetilbud samt det tinglyste pantebrev retur.

Det nye lånetilbud er på kr. 515.000 og omfatter ikke 2 kreditforeningslån i ejendommen.

Ved samtale d. 19/4-94 med Hr...(medarbejder hos indklagede)... fik jeg oplyst, at da disse 2 lån var inkonvertible var det oprindeligt tilbudte lån ikke stort nok til at indfri alle lånene. Dette har naturligvis sat os i en kedelig situation, da vi var blevet lovet at ydelserne ved låneombytningen ville falde fra ca. kr. 30.000 til ca. kr. 15.000 pr. kvartal. Med det nu tilbudte lån vil ydelserne være de samme som oprindeligt.

Ejendommen er i forbindelse med lånetilbuddet vurderet til mellem kr. 1.600.000 og 1.800.000 i efteråret 1993. Belåningen er udover kreditforeningslånene ca. kr. 48.000 til Kbh. Kommune.

Det er især et lån med en restløbetid på 2 år, som er tyngende p.g.a. den store afdragsbyrde.

Vi har forstået at problemet med inkonvertible lån er den høje overkurs, som skal betales ved indfrielse. Imidlertid kan lånet afvikles normalt af debitor.

Derfor har vi følgende forslag til løsning af problemet.

- det aftalte lån på kr. 675.000 fastholdes, men således at de 2 inkonvertible lån ikke indfries, men beholder sit afviklingsforløb.
- enten ved:
- en henstand med afviklingen indtil udløb om 2 år med sikkerhed i den del af lånet, som ikke går til indfrielse af de øvrige lån.
- eller
- banklån optages i takt med afviklingsforløbet med pant i overskydende kreditforeningsobligationer, som løbende sælges. Kreditforeningslån vil på den måde efterhånden afløse banklånet.

Ved disse forslag vil den effektive belåning i kreditforeningen ikke overstige det aftalte lån på kr. 675.000. Der er dog sikkert andre løsningsmodeller.

December og marts terminer ifølge det oprindelige lånetilbud er sammenlagt kr. 29.668. På eksisterende lån er d. 20/4-94 indbetalt kr. 29.838.

Hele forløbet har været meget belastende menneskeligt, idet en vanskelig situation syntes overvundet med de lavere ydelser. Desuden har tinglysningen kostet tid og omkostninger.

Jeg håber, at De kan hjælpe med at få en fornuftig ordning på tingene."

Indklagede fremsendte den 6. maj 1994 et foreløbigt svar til klagerens ægtefælle og den 11. maj 1994 det endelige svar, hvoraf følgende fremgår:

"I fortsættelse af mit brev af den 6. maj 1994 har jeg nu haft lejlighed til at undersøge sagen og finder anledning til at beklage sagsforløbet.

Det fremgår af sagen, at det oprindelige lånetilbud ikke tog højde for de høje kurser på de to inkonvertible lån i ejendommen. Derfor var det første lånetilbud, stort kr. 675.000,00, fremkommet på forkert grundlag.

Dette blev desværre først opdaget under ekspeditionen af udbetalingen, hvor det viste sig, at det tilbudte lån ikke kunne indfri alle lånene, da kursen på obligationerne for de to inkonvertible lån oversteg kurs 100.

Da vi ikke ønskede at udvide belåningen i ejendommen grundet Deres tidligere betalingsmønster, blev der udarbejdet et nyt lånetilbud omfattende de øvrige tre lån, hvilket forudsatte, at de inkonvertible lån skulle afvikles normalt over restløbetiden på to år. Det nye lånetilbud var på kr. 515.000,00.

Jeg har fuld forståelse for den uheldige situation, dette har medført, og er enig i, at vi må finde en løsning, som er tilfredsstillende for Dem såvel som for ...(indklagede)...

Jeg kan foreslå, at vi fastholder vort lånetilbud på kr. 675.000,00, og ved låneudbetalingen indfries de tre lån. Overskuddet, som følge af at de inkonvertible lån ikke indfries, indsættes på en spærret konto. Indskuddet på denne spærrede konto bruges til at betale ydelserne på de inkonvertible lån i restløbetiden på to år.

Såfremt De mener, at dette er en fornuftig løsning, bedes De kontakte vor souschef i distrikt København, på telefon

Jeg håber hermed, at sagen bliver løst på en for Dem tilfredsstillende måde."

Den lokale souschef har den 19. maj 1994 påført en kopi af brevet af 11. maj 1994 følgende bemærkning:

"Ja tak - iflg. ...(klagerens ægtefælle)... d.d. pantebrev oprindeligt 675.000 er tinglyst. Ring til ...(klagerens ægtefælle)... og aftal det videre forløb."

Familiefonden fremsendte den 25. maj 1994 det tinglyste pantebrev på 675.000 kr. til indklagede og erindrede om telefonsamtalen den 19. maj 1994. Familiefonden erindrede på ny om sagen den 16. juni 1994.

Indklagede meddelte den 21. juni 1994 klagerens ægtefælle, at man flere gange forgæves havde forsøgt at få telefonisk kontakt med ham. Indklagede oplyste, at man havde anmodet det pengeinstitut, som i givet fald skulle forestå deponeringen, om at tage direkte kontakt til klagerens ægtefælle.

Det pågældende pengeinstitut fremsendte den 24. juni 1994 et udkast til deponeringsvilkår til gennemsyn og godkendelse hos henholdsvis indklagede og familiefonden. Af udkastet til deponeringsvilkår fremgår blandt andet følgende:

"...Det deponerede beløb tjener ...(indklagede)... til sikkerhed for betaling af terminsydelser på lån opr. kr. 378.000, med pant i matr. nr. ..., beliggende ... Beløbet tjener til sikkerhed for terminsydelserne fra og med 30.9.1994 til og med 30.6.1996 på nævnte lån.

Deponeringen sker i henhold til:

Særskilt aftale mellem parterne.

Frigivelse af deponeringen sker på følgende betingelser:

Beløb svarende til de nævnte terminsydelser frigives hver termin til ...(indklagede)... mod forevisning af terminsopkrævning på ydelse..."

På betingelse af, at familiefonden ligeledes godkendte deponeringsvilkårene, gav indklagede over for pengeinstituttet den 29. juni 1994 tilsagn om at acceptere disse.

Familiefonden meddelte den 20. juli 1994 pengeinstituttet, at man fortsat afventede indklagedes forslag til den særskilte aftale og det nøjagtige beløb, som skulle deponeres, og at man, så snart dette var afklaret, ville vende tilbage.

Indklagede meddelte den 22. juli 1994 familiefonden, at det ikke på daværende tidspunkt var muligt at sige, hvor stort overskudet efter indfrielsen af de tre lån ville blive, idet indfrielseskurserne ikke var kendte. Indklagede bemærkede, at der ikke ville blive udbetalt et eventuelt positivt provenu til familiefonden, før samtlige terminer på de inkonvertible lån var betalt. Samtidig tilkendegav indklagede, at tilbudet om løsningsforslaget bortfaldt, såfremt familiefonden ikke senest den 15. august 1994 havde accepteret dette.

Med henvisning til, at det nu var præciseret, at referencen i deponeringsmeddelelsen til "særskilt aftale mellem parterne" var identisk med indklagedes brev af 11. maj 1994, accepterede familiefonden ved brev af 29. juli 1994 formuleringen af deponeringsmeddelelsen. Familiefonden tilføjede, at man gik ud fra, at det deponerede beløb ville blive investeret i obligationer til højeste forrentning.



Indklagede gjorde den 3. august 1994 familiefonden opmærksom på, at lånet på 675.000 kr. stort set var klart til udbetaling, og at der blot manglede dokumentation for, at deponeringsaftalen mellem fonden og pengeinstituttet var indgået samt indbetaling af en del af restancerne. Indklagede oplyste, at de terminer, der skulle betales af kontoen i pengeinstituttet beløb sig til i alt 175.000 kr., og at klageren - for at indklagede kunne udbetale dette beløb til pengeinstituttet - venligst senest den 10. august 1994 måtte indbetale 103.000 kr. til dækning af restancer.

Familiefonden rettede den 4. august 1994 på ny henvendelse til indklagede, i hvilken forbindelse fonden blandt andet anførte følgende:

"Uanset Deres venlige brev af d. 11/5-94 må jeg desværre igen ulejlige Dem i denne sag, hvis særegne forløb fortsætter.

Vi har d. 3/8-94 modtaget brev om indbetaling af kr. 103.000,- inden 6 dage, som betingelse for opfyldelse af lånetilbuddet på kr. 675.000,-.

Lånetilbuddet blev givet af ...(medarbejder hos indklagede)... d. 28/9-93, da han 1 dag før tvangsauktion over ejendommen, var på besigtigelse og lovede tilbud på omlægning af de eksisterende lån incl. de oparbejdede restancer. Betingelsen for tilbuddet var betaling af kr. 37.000,- til ...(indklagedes incassoadvokat)... umiddelbart. Beløbet blev indbetalt straks d. 28/9-93.

Lånetilbuddet blev modtaget d. 28/10-94.

Jeg kontaktede som ønsket i Deres brev d. 19/5-94 ...(indklagedes lokale souschef)..., som lovede at vende tilbage med en redegørelse i sagen. Pantebrevet blev d. 25/5-94 indleveret til Dem igen samtidig med, at jeg erindrede om sagen. Jeg erindrede igen om sagen d. 16/6-94.

Jeg modtog d. 16/6-94 en henvendelse fra ...(pengeinstituttet)... angående oprettelse af deponeringskontoen. D. 21/6-94 bad ...(indklagedes lokale souschef)... mig om at tage kontakt til ...(pengeinstituttet)..., hvilket skete d. 23/6-94, hvorefter jeg modtog udkast til deponeringsmeddelelse.

I min henvendelse til ...(pengeinstituttet)... d. 20/7-94 skrev jeg, at vi afventede ...(indklagedes lokale souschefs)... tilbagemelding, lovet d. 19/5-94.

...(Indklagedes lokale souschef)... svarede d. 22/7-94 med henvisning til Deres brev af d. 11/5-94. Dette brev besvarede jeg d. 29/7-94 hvor jeg ligeledes henhold mig til Deres brev af d. 11/5-94.

Jeg er rystet og chokeret over forløbet. Jeg beder Dem sende os specifikation af de oplyste beløb.

...(Familiefondens)... forudsætning efter tilbuddet af d. 28/10-93 og Deres brev af d. 11/5-94 var indfrielse af bestående lån samt restancer mod et nyt lån på kr. 675.00,- med amortisationsforløb som beskrevet på side 6 i lånetilbuddet.

Jeg håber, at De endnu engang kan afse tid til at vurdere sagen, som synes at være løbet helt løbsk."



Indklagede fremsendte den 8. august 1994 en opgørelse til familiefonden over indfrielsesbeløb, restancer, gebyrer og incassoomkostninger. Efter fradrag af provenuet og udbetaling af det nye lån på 669.000 kr. resterede der 104.800 kr., som indklagede anmodede om at indbetale senest den 11. august 1994 af hensyn til opsigelsesfristen på de indestående lån.

Familiefonden anmodede den 12. august 1994 indklagede om en specifikation af de poster, der indgik i indklagedes opgørelse af 8. august 1994.

Indklagede fremsendte den 26. august 1994 en revideret opgørelse, der viste, at der efter udbetaling af det nye lån resterede et beløb til indbetaling på 92.836,36 kr., som skulle være indklagede i hænde senest den 7. september 1994, idet tilbudet i modsat fald bortfaldt og incasso ville blive genoptaget uden yderligere varsel. Opgørelsen var vedlagt specifikationer.

Familiefonden anmodede den 30. august 1994 indklagede om at oplyse indfrielseskurser, samt lånevilkår på det nye lån pr. 16. marts og 23. august 1994.

Indklagede fremsendte den 7. september 1994 de ønskede oplysninger til familiefonden.

Ved brev 20. oktober 1994 meddelte indklagede klagerens advokat følgende:

"Efter gennemgang og vurdering af sagen har Juridisk Afdeling følgende bemærkninger:

Det er naturligvis korrekt, som anført i Deres brev af 16. september 1994, at ... (indklagede) .. umiddelbart er bundet af det afgivne lånetilbud af den 28. oktober 1993, hvis Deres klient ikke var i ond tro om den begåede fejl.

Ved sit brev af 29. april 1994 til ... (indklagede) ... erkender ... (klagerens ægtefælle) ... imidlertid, at lånesagen ikke kunne gennemføres som forudsat, idet der var sket en fejl ved udarbejdelsen af lånetilbuddet, hvorfor han fremsætter forskellige løsningsforslag. (Kopi af brevet er vedlagt som bilag).

Det i vor brev af 11. maj 1994 stillede løsningsforslag accepterer ... (klagerens ægtefælle) ... telefonisk den 19. maj 1994. (Kopi af brevet med håndskrevet notat er vedlagt som bilag).

I brev af 29. juli 1994 bekræfter ... (klagerens ægtefælle) ..., at aftalen kan accepteres. (Kopi af brevet er vedlagt som bilag).

Som kort skitseret ovenfor blev der indgået en aftale om løsning af problemerne. Hvis Deres klient havde ønsket at fastholde ... (indklagede) ... på det afgivne lånetilbud af 28. oktober 1993, skulle Deres klient have fremsat ønske herom, umiddelbart efter det var kommet til hendes kundskab, at der var tale om et fejlagtigt tilbud.



Hun valgte derimod at indgå en ny aftale med ...(indklagede)... ...(Indklagede)... er derfor ikke længere forpligtet af dette tilbud.

Det skal derfor fastholdes, at der er indgået en aftale som anført i vor brev af 11. maj 1994.

Hvis Deres klient ønsker at vedstå den indgåede aftale, skal hun inden 8 dage fra dags dato indbetale de restancer, der ikke dækkes af det provenu, der opstår ved aftalens gennemførelse, i alt kr. 108.160,51.

Det skal samtidigt fremhæves, at såfremt Deres klient ikke inden den anførte korte frist indbetaler beløbet, vil den begærede tvangsauktion ikke blive tilbagekaldt."

Familiefonden fremsendte den 22. november 1994 et brev til indklagede med følgende indhold:

"Jeg har tidligere henvendt mig til Dem i denne sag d. 29.4. og 4.8.94.

Dette brev udspringer af møde igår i Kreditforeningen, hvor forsøg blev gjort på at finde en forligsmæssig løsning før ejendommen bliver solgt på tvangsauktion den 30.11.94 efter Deres ønske.

På mødet blev det indledningsvist gjort gældende, at en løsning var vanskelig p.g.a. den manglende vilje til at betale terminsydelser. Det anførtes, at der var restancer tilbage til marts -93, og der ikke siden var sket indbetalinger.

Der blev derefter vist kvitteringer for følgende betalinger:

29.10.93	kr.	37.000
20.04.94	-	29.838
29.07.94	-	17.134
18.10.94	-	15.607
Ialt betalt		
29.10.93 - 18.10.94	kr.	99.579

Disse beløb var ikke bogført i overensstemmelse med indbetalingerne.

Den årlige ydelse ifølge lånetilbuddet af d. 28.10.93 er kr. 59.335. De foretagne indbetalinger er sket under hensyn hertil, og er udtryk for et ønske om at overholde den indgåede aftale.

På mødet kunne ikke oplyses nogen juridisk begrundelse for ikke at overholde låneaftalen af d. 28.10.93, eller redegøres for, at Deres forslag af d. 11.5.94 om, at overskud fra ombelåningen skulle betale ydelserne på de inkonvertible lån, af Deres medarbejdere blev fortolket som: overskud + indbetaling af alle fremtidige ydelser på lånene.

Direkte adspurgt om låntager havde begået fejl eller kunne bebrejdes den opståede situation var svaret: nej.

Som forligstilbud tilbød Deres medarbejdere et nyt lån i dag (til 9,4% mod 7,2% den 16.3.94) til afløsning af lån 1-2-3 restancer og omkostninger (delvist opstået som følge af de begåede fejl).



Overskuddet af denne belåning indbetales som fast stående sikkerhed på en spærret konto.

De inkonvertible lån betales uforandret. Alt i alt samme ydelser som før lånetilbuddet og dertil en sikkerhedsdeponering.

Min advokat som deltog i mødet bebudede en ev. stævning. Svaret hertil var:

"Det er muligt at sagen kan gennemføres, men du mister din bolig!".

Man sigtede her til, at Kreditforeningen vil gennemføre auktionen, overtage ejendommen for restgælden, forsøge at sætte min familie ud af dets bolig, videresælge ejendommen til markedspris ca. 1,8 mill. og derved tjene ca. 1. mill.

Det er stadig min faste tro, at en sådan fremgangsmåde ikke er en politik udstukket af Dem som direktør for Kreditforeningen, særlig ikke i denne situation.

Menneskeligt er dette ødelæggende for mig og min familie.

Jeg beder Dem endnu engang gribe ind og bringe denne ulykkelige sag til en værdig afslutning."

Indklagedes advokat udfærdigede den 1. november 1994 en tvangsauktionssalgsoptilling til brug for den af indklagede rekvirerede tvangsauktion den 30. november 1994. Af salgsoptillingen fremgik det, at restancerne på de 5 indestående lån til indklagede udgjorde 200.035,94 kr.

Klageren lagde sammen med familiefonden den 25. november 1994 sag an imod indklagede. Fra processkrifterne kan fremhæves følgende:

Stævning af 25. november 1994:

"Sagsøgte, ...(indklagede)... tilpligtes

- 1) at anerkende at være forpligtet til at yde sagsøgeren, ...(klageren)..., et 30-årigt kontant annuitetslån, stort 675.000 kr. mod pant i matr.nr., og i øvrigt på betingelser som anført i lånetilbud af 28. oktober 1993.
- 2) At anerkende, at obligationsrestgæld og rente på ovennævnte lån fastsættes i overensstemmelse med et vægtet gennemsnit af alle handler på Københavns Fondsbørs vedrørende den pågældende obligationsserie (fondskode 0925306) den 16. marts 1994.
- 3) Overfor sagsøger ...(familiefonden)... at anerkende, at sagsøgtes eksisterende lån i ejendommen indfries af provenuet af det under punkt 1 nævnte lån, således:

Lån 001 kr. 233.932,66 til kurs pari.

Lån 003 kr. 4.249,78 til kurs 97.



Lån 004 kr. 233.904,39 til kurs pari.

Lån 005 kr. 156.025,32 til kurs pari.

Lån 006 kr. 45.584,38 til kurs pari.

idet lånene med hensyn til rente og restgæld, differencerente, moraranter m.v. behandles efter sagsøgtes almindelige praksis.

- 4) At anerkende, at inkassoomkostninger og gebyrer vedrørende lån i ejendommen matr.nr. ... påløbet efter den 16. marts 1994 ikke kan gøres gældende overfor sagsøgerne.

Denne sag drejer sig om følgerne af, at omkonvertering af lån hos sagsøgte ikke blev gennemført på grund af en fejl ved udarbejdelsen af lånetilbudet

Matr.nr. er en mindre ejendom, som bebos af sagsøger 1 og hendes ægtefælle, Ejendommen er beliggende på tæt ved

Ejendommen ejes af ...(Familiefonden)..., der er en familiefond, hvor både sagsøger 1 og hendes ægtefælle sidder i bestyrelsen.

Den 29. september 1993 var der berammet tvangsauktion over ejendommen, da ...(Familiefonden)... var i restance med betaling af terminsydelser. Tvangsauktionen var rekvireret af sagsøgte. Dagen før tvangsauktionen, den 28. september 1993, foreslog vurderingsinspektør ...(medarbejder hos indklagede)... hos sagsøgte, at tvangsauktionen afværgedes ved omprioritering af de eksisterende lån incl. de oparbejdede restancer.

Forslaget blev forelagt konsulent ...(klagerens ægtefælle)... på ... (familiefondens)... vegne, og da forslaget accepteredes, afgav sagsøgte den 28. oktober 1993 tilbud om belåning af med et kontant annuitetslån på 675.000 kr. baseret på 30-årige 7 % obligationer i serie 23 C. Lånetilbudet er fremlagt som bilag 1. Det fremgår af lånetilbudet og blev tilkendegivet konsulent ...(klagerens ægtefælle)... af vurderingsinspektør ...(medarbejder hos indklagede)..., at lånets provenu kunne indfri samtlige kreditforeningslån med pant i ejendommen. Sagsøgerne hæftede sig herved og hæftede sig især ved, at nettoydelsen på det nye lån var ca., det halve af den samlede nettoydelse på de eksisterende kreditforeningslån. Sagsøgerne besluttede sig derfor til at foretage den foreslåede omprioritering.

Den 27. oktober 1994 overdrog sagsøger 2, ...(Familiefonden)... ejendommen til sagsøger 1, ...(klageren)... ved betinget skøde (bilag 2). som et led i overdragelsen tillod fonden ...(klageren)... at belåne ejendommen. ejendomshandleren er på grund af de opståede problemer endnu ikke gennemført. ...(Klageren)... underskrev det pantebrev (bilag 3), der fulgte med lånetilbudet af 28. oktober 1993. Pantebrevet blev tinglyst og indleveret til Kreditforeningen den 21. januar 1994 samtidig med, at lånetilbudets øvrige betingelser om tingbogsattest, ejendomsværdiattest, forsikringspolice og selvskyldnerkaution blev opfyldt. Da pantebrevet var behæftet med retsanmærkninger, blev det af sagsøgte udleveret til sagsøgerne, der atter indsendte pantebrevet - nu lyst uden præjudicerende anmærkninger - til sagsøgte den 16. marts 1994.

Den 16. marts 1994 var ejendommen behæftet således:

Lån 001 - restgæld 233.932 kr.

Lån 003 - restgæld 4.380 kr.



Lån 004 - restgæld	233.904	kr.
Lån 005 - restgæld	156.025	kr.
Lån 006 - restgæld	45.584	kr.
I alt	673.825	kr.
	=====	

Hertil kom det nye kreditforeningspantebrev og en mindre hæftelse til ..., som respekterede omprioriteringen. Sagsøgerne kan kun indirekte opgøre disse beløb, og sagsøgte opfordres til at bekræfte, om man er enig i beregningerne. Det bemærkes, at ejendommens værdi er ca. 1,6-1,8 mio. kr. og således yder rigelig sikkerhed for det omtvistede lån. Sagsøgerne forventede, at sagsøgte effektuerede omprioriteringen. Dette skete imidlertid ikke. I stedet modtog sagsøgerne uden yderligere kommentarer et nye lånetilbud den 14. april 1994. Lånetilbudet med pantebrev vedlægges som bilag 4 og 5. Samtidig udleveredes det første pantebrev (bilag 3) kvitteret af sagsøgte som "ikke benyttet" til aflysning.

På forespørgsel fik sagsøgerne oplyst, at Kreditforeningen ikke ved afgivelsen af lånetilbudet af 28. oktober 1993 havde taget højde for, at lån 5 og 6 med en samlet restgæld på 201.609 kr. var inkonvertible og alene kunne indfries ved indkøb af obligationer, der handles til meget høje kurser. Sagsøgte har oplyst, at de underliggende obligationer for lån 5 omkring den 16. marts 1994 handledes til kurs 200,55 og for lån 6 til kurs 139,05 (jfr. bilag 6).

Sagsøgerne foreslog sagsøgte en forligsløsning i skrivelse af 29. april 1994 (bilag 7). Ved brev af 6. og 11. maj 1994 (bilag 8 og 9) foreslog sagsøgte, at lånetilbudet fastholdtes med indfrielse af de sædvanlige kreditforeningslån (lån 1, 3 og 4).

Yderligere foreslog sagsøgte, at

"Overskuddet, som følge af, at de inkonvertible lån ikke indfries, indsættes på en spærret konto. Indskuddet på denne spærrede konto bruges til at betale ydelserne på de inkonvertible lån i restløbetiden på 2 år"

På sagsøgernes vegne accepterede konsulent ...(klagerens ægtefælle)...dette forslag telefonisk den 19. maj 1994, da sagsøgerne havde fået det indtryk, at de inkonvertible lån kunne afdrages gennem provenuet fra kreditforeningslånet uden yderligere betaling fra sagsøgernes side. Der aftaltes, at sagsøgte ville vende tilbage med et mere detaljeret forslag til gennemførelsen af denne løsningsmodel.

Sagsøgerne måtte rykke for yderligere oplysninger ved brev af 25. maj og 16. juni 1994 (bilag 10 og 11). Først den 22. juli 1994 (bilag 12) svarede sagsøgte og meddelte samtidig, at tilbudet om løsningsforslag bortfaldt den 15. august 1994, såfremt der ikke inden denne dato var indgået en endelig aftale. Ved skrivelse af 29. juli 1994 godkendte sagsøgerne deponeringsløsningen (bilag 13). Gennem den efterfølgende korrespondance fremlagt som bilag 14-18 blev det imidlertid klart, at sagsøgte havde begået endnu en fejl. Først umiddelbart før hjemtagelsen af det nye lån oplystes det, at provenuet ikke som forudsat kunne betale de fremtidige ydelser på de inkonvertible lån. der manglede ca. 100.00 kr., som sagsøgte krævede indbetalt kontant, før deponeringsløsningen kunne gennemføres. Dette var et helt nyt vilkår i aftalen om deponeringsløsningen, som sagsøgterne ikke kunne acceptere.



Siden den 16. marts 1994 har sagsøgerne betalt 62.579 kr. som ydelser på de eksisterende lån. Sagsøgerne er rede til at betale ydelser, der svarer til ydelserne på det lån, der kunne være hjemtaget den 16. marts 1994. Sagsøgerne opfordrer sagsøgte til at fremlægge amortisationsplaner for dette lån. Indbetalingsmeddelelser fremlægges som bilag 19-21. I mellemtiden har sagsøgte på grundlag af restancer på de eksisterende lån i ejendommen begæret tvangsauktion, der er berammet til den 30. november 1994. Såfremt auktionen gennemføres forbeholder sagsøgerne sig at udvide eller ændre påstande til at omfatte sagsøgernes tab ved at miste ejendommen.

Til støtte for sagsøgernes påstand gøres det gældende, at sagsøgte er bundet af lånetilbudet af 28. oktober 1993 om ydelse af et kontantlån på 675.000 kr. og indfrielse af de eksisterende lån i ejendommen. Den 16. marts 1994 opfyldte sagsøgerne betingelserne for dette tilbud. Sagsøgerne, der ikke besidder særlig viden om kreditforeningsforhold, var ikke på dette tidspunkt klar over de særlige forhold ved de inkonvertible lån i ejendommen. Sagsøgte har i skrivelse af 20. oktober 1994 (bilag 22) erkendt, at sagsøgte er bundet af tilbuddet, når sagsøgerne ikke var i ond tro om den begåede fejl.

Det bestrides, at sagsøgerne efter den 16. marts 1994 gennem forsøgene på at finde en forligsmæssig løsning har afskåret sig fra at kræve naturalopfyldelse af det omtvistede lånetilbud. Påstanden i stævningen er udtryk for sådan naturalopfyldelse, idet det gøres gældende, at sagsøgte må bære kursrisikoen ved ikke at have gennemført konverteringen inden for sædvanlig tid efter sagsøgernes opfyldelse af betingelserne i lånetilbuddet. Det gøres endvidere gældende, at inkassoomkostninger m.v. afholdt efter den 16. marts 1994 ikke kan afkræves sagsøgerne, der må stilles, som om konverteringen blev gennemført på dette tidspunkt, og siden har betalt de terminsydelser, der anslået skulle betales i henhold til de nye lån.

Efter retsafgiftslovens § 2, stk. 4 påhviler det sagsøgerne at opgive sagens værdi. Tvisten vedrører dels kursdifferencen mellem indfrielse af de inkonvertible lån til kurs pari og til markedskurs. I henhold til kursen oplyst i bilag 6 kan den kursdifference opgøres til 202.468 kr. Hertil kommer differencen i fremtidig rente på lånet. Optagelse af lånet ved stævningens indgivelse vil medføre en rente, der ligger ca. 2%-point over renteniveauet pr. 16. marts 1994. Den sædvanlige kursforskel på et 7 og 9 %-lån er ca. 10 point, således at værdien af denne del af tvisten kan opgøres til 67.500 kr. (10 % af 675.000 kr.). Sammenlagt anslås tvistens værdi således til 270.000 kr., hvoraf retsafgift beregnes...

På sagsøgernes vegne tager jeg forbehold om ændring af den nedlagte påstand, fremsættelse af yderligere anbringende samt supplerende bevisførelse. Særligt tages forbehold om at ændre påstanden til en erstatningspåstand, idet sagsøgerne forbeholder sig at gennemføre en konvertering i anden kreditforening..."

Svarskrift af 20. april 1995:

"hvor undertegnede giver møde på vegne sagsøgte, ...(indklagede)..., og nedlægger følgende påstand overfor hver af de af sagsøgerne nedlagte påstande 1-4.

PÅSTAND.

Frifindelse.



SUPPLERENDE SAGSFREMSTILLING:

Sagsøger 2), ...(familiefonden)..., har siden 1990 haft gentagne vanskeligheder med at honorere sine forpligtelser overfor sagsøgte og andre kreditorer.

Der har således været berammet tvangsauktion over ejendommen den 23. marts 1993 på grund af ejendomsskatterestancer, udover den berammede tvangsauktion den 29. september 1993, hvor sagsøgte var rekvirent, ligesom ...(familiefonden)... gentagne gange er registreret i RKI.

Det af sagsøgte afgivne lånetilbud af 28. oktober 1993 (bilag 1), der blev afgivet efter, at den til den 29. september 1993 berammede tvangsauktion var blevet tilbagekaldt, er på et lånebeløb stort kr. 675.000,00.

Lånetilbuddet indeholdt blandt andet følgende tekst.

"Servicetekst.

Lånetilbuddet er ydet på baggrund af de aktuelle oplysninger med indfrielse af eksisterende lån i ejendommen.

Det bemærkes, at kursændringer og ændringer af indfrielsesmetode kan medføre, at det tilbudte lån ikke kan dække indfrielsesudgiften."

Sagsøgerne har opfordret sagsøgte til at fremlægge amortisationsplan for lånet hjemtaget pr. den 16. marts 1994. Til opfyldelse af denne provokation fremlægges som (bilag A) amortisationsforløbet for kontantlån stort kr. 675.000,00 baseret på udbetaling af lånet med kurs 16. marts 1994.

Problemstillingen i sagen er ikke, hvorvidt sagsøgte oprindeligt var forpligtet til at overholde dette lånetilbud.

Lånetilbuddet blev afgivet med det udgangspunkt, at de i ejendommen matr.nr. ... indestående lån kunne indfris med provenuet af det tilsagte lån.

Det blev imidlertid efterfølgende konstateret, at to af realkreditlånene var inkonvertible blandt andet med den virkning, at det tilbudte lån ikke var tilstrækkeligt til indfrielse af de i ejendommen indestående lån.

Sagsøgerne har i stævningen side 4 opgjort restgælden på de i ejendommen indestående lån pr. den 16. marts 1994.

Det samlede tilgodehavende pr. denne dato skal imidlertid retteligt opgøres således:

<u>Lån nr.</u>	<u>Restgæld</u>
001	233.932,66
003	4.249,78
004	233.904,39
005	160.730,03
006	<u>45.728,00</u>

kr. 678.544,98

Gebyrer m.v. i forbindelse med
diverse rykkerskrivelser fra
rekvirenten

kr. 2.900,00



Provision m.v. af tilbud, ejer-
skiftelån kr. 4.489,00

Advokatombkostninger, advokat
..., pr. 16. marts 1994 kr. 3.000,00

Sagsøgte samlede tilgode-
havende pr. den 16/3 1994 kr. 689.371,19

Selv, når der således bortses fra den omstændighed, at lånene nr. 005 og 006 er inkonvertible, ville låneprovenuet således ikke have været tilstrækkeligt til at dække de samlede restancer.

Sagsøgerne opfordres til at dokumentere, at sagsøgerne ville have været i stand til at berigtige forskelsbeløbet mellem låneprovenuet og de samlede restancer m.v. pr. den 16. marts 1994.

Baggrunden for at sagsøgte efter at have konstateret problematikken vedrørende de inkonvertible lån afgav et revideret lånetilbud af 14. april 1994 (bilag 4) med en hovedstol på kr. 515.000,00, var det forhold, at denne hovedstol ville være fornøden til at indfri de øvrige lån i ejendommen bortset fra de inkonvertible lån og at sagsøgte henset til sagsøger 2)' hidtidige betalingsmønster ikke var indstillet på at forhøje lånetilbuddet, således at der kunne ske en indfrielse tillige af de i ejendommen indestående inkonvertible lån.

Ved skrivelse af 11. maj 1994 (bilag 9) foreslog sagsøgte en løsning, hvorefter lånetilbuddet på kr. 675.000,00 blev fastholdt og overskuddet ved omprioriteringen blev indsat på en spærret konto til brug for betaling af ydelserne på de inkonvertible lån i disse låns restløbetid.

Efter nogen korrespondance blev dette forslag accepteret ved skrivelse af 29. juli 1994 (bilag 13)

Med angivelsen i sagsøgtes skrivelse af 11. maj 1994 om anvendelsen af overskuddet, lå ingen tilkendegivelse til sagsøgerne om, at det herved ikke ville blive nødvendigt at indbetale yderligere beløb.

Sagsøgerne hævder, jf. stævningens side 5, at sagsøgte skulle have begået en fejl som følge af den omstændighed, at sagsøgerne skulle indbetale et yderligere beløb.

Det fremgår imidlertid af sagsøgtes skrivelse af 26. august 1994 (bilag 18) til sagsøger 2), at baggrunden for, at der skulle indbetales yderligere beløb var den omstændighed, at der som følge af manglende betalingsevne var oparbejdet restancer m.v. på de indestående lån.

Såfremt disse restancer ikke var oparbejdet, havde det ikke været fornødent at indbetale yderligere beløb.

Som følge af den omstændighed, at der var oparbejdet restancer på det eksisterende lån i ejendommen, har sagsøgte, som det fremgår af sagsfremstilling i stævningen, begæret ejendommen ... på tvangsauktion.

Som (bilag B) fremlægges den udfærdigede salgsoptilling, hvoraf fremgår hæftelser og restancer.

Som (bilag C) fremlægges auktionsopgørelse pr. 1. april 1995.



Københavns Fogedret har den 7. marts 1995 tilkendegivet, at den verserende tvangsauktion kan udsættes, indtil nærværende byretssag er afgjort på betingelse af, sagsøgerne udfærdiger et ejerpantebrev stort kr. 260.000,00 til sikring mod yderligere hæftelser i ejendommen og at det samlede engagement ved kontant indbetaling nedbringes til et beløb stort kr. 719.000,00.

ANBRINGENDER:

Sagsøgte er som udgangspunkt forpligtet af det afgivne lånetilbud, idet det bemærkes, at denne forpligtelse er bortfaldet, når der henses til det forhold, at der er indgået en endelig aftale mellem parterne, jf. sagsøgtes skrivelse af 11. maj 1994 og de sagsøgenes skrivelse af 29. juli 1994 og at den manglende udbetaling af lånet er begrundet i den omstændighed, at sagsøgerne på trods heraf ikke har ønsket at hjemtage lånet.

Det gøres gældende, at sagsøgte henset til den indgåede aftale ikke under nærværende sag kan gennemføre sine krav i overensstemmelse med de nedlagte påstande 1-4.

Det gøres gældende, at sagsøgte ikke længere er forpligtet til at yde det pågældende lån, idet naturalopfyldelse nu er umulig, dels fordi de aktuelle restancer langt overstiger det tilsagte lånebeløb og dels fordi den serie, hvori lånet er tilbudt, for længst er lukket.

Det bestrides, at den standardmæssige bemærkning i lånetilbuddets servicetekst på nogen måde kan fortolkes således, at sagsøgte skulle have påtaget sig en forpligtelse til at sikre, at det tilbudte lån, der var det maksimale lånebeløb, som sagsøgte ønskede at tilbyde, var tilstrækkelig til indfrielse af de eksisterende lån.

Det bestrides endvidere, at vurderingsinspektør mundtligt skulle have forpligtet sagsøgte hertil og at ...(indklagedes vurderingsinspektør)... i øvrigt havde fornøden fuldmagt hertil.

Sagsøgernes påstand ville således indebære, at sagsøgerne opnåede en ugrundet berigelse ved at blive stillet som om, at et tilbudt lån var tilstrækkeligt til at indfrielse af eksisterende prioriteter i ejendommen, selv om dette ikke var tilfældet.

Det skal sammenfattende konkluderes, at det er sagsøgtes opfattelse, at den opståede situation ikke er foranlediget af problematikken vedrørende de inkonvertible lån, men er foranlediget af den omstændighed, at sagsøger 2) savner de økonomiske muligheder for at opfylde de påtagne forpligtelse i relation til de i ejendommen indestående lån."

Replik af 2. marts 1996:

"Sagsøgerens påstand ændres og lyder således;:

Sagsøgte, ...(indklagede)... tilpligtes

- 1) at anerkende at være forpligtet til at yde sagsøgeren ...(klageren)..., et 30-årigt kontant annuitetslån, stort 675.000 kr. mod pant i matr.nr. ... og i øvrigt på betingelser som anført i lånetilbud af 28. oktober 1993.



- 2) at anerkende, at obligationsrestgæld, rente og amortisation fastsættes i overensstemmelse med tabel fremlagt som bilag A.
- 3) Overfor sagsøger ...(Familiefonden)... at anerkende, at sagsøgtes eksisterende lån i ejendommen indfries af provenuet af det under pkt. 1 nævnte lån således:

Lån 001	kr.	233.932,66	
Lån 003	kr.	4.249,78	
Lån 004	kr.	233.904,39	
Lån 005	kr.	160.730,03	
Lån 006	kr.	<u>45.728,00</u>	<u>kr. 678.544,86</u>
Gebyr m.v. i forbindelse med diverse rykkerskrivelser fra rekvirenten	kr.	2.900,00	
Provision m.v. af tilbud ejerskiftelån	kr.	4.489,00	
Advokatombkostninger, advokat ... pr. 16 marts 1994	kr.	3.00,00	kr. 10.389,00
I alt			kr. 688.933,86

og endvidere således at lånene med hensyn til rente og restgæld, differencerente m.v. behandles efter sagsøgtes almindelige praksis og således at difference, der ikke kan dækkes af provenuet af det under pkt. 1 nævnte lån indbetales kontant af sagsøger ...(Familiefonden)...

- 4) At anerkende, at inkassoomkostninger og gebyrer vedrørende lån i ejendommen matr.nr. påløbet efter den 16 marts 1994 ikke kan gøres gældende overfor sagsøgerne.
- 5) At anerkende, at indbetalinger foretaget af sagsøger ...(familiefonden)... siden den 16 marts anses anvendt som betaling af ydelser på det under pkt. 1 nævnte lån, jvf bilag A. Eventuelle overskydende beløb forrentes med procesrente af sagsøgte fra tidspunktet for indbetalingen indtil de nævnte overskydende beløb er modregnet i senere forfaldne ydelser vedrørende det under pkt. 1 nævnte lån. Såfremt der herefter resterer overskydende beløb udbetales de til sagsøgeren.

Ændringen af påstanden er udtryk for en præcisering af sagsøgernes grundlæggende synspunkt, hvorefter sagsøgerne stilles, som om det i bilag A beskrevne lån blev hjemtaget den 16 marts 1994, provenuet anvendt til indfrielse af de eksisterende lån, herunder de inkonvertible lån til kurs pari, således at sagsøgernes efterfølgende indbetalinger afskrives på det nye lån. I det omfang provenuet af det nye lån ikke var tilstrækkeligt til at dække sagsøgtes tilgodehavende pr. 16 marts 1994, er sagsøgerne rede til at betale et eventuelt differencebeløb kontant.

Sagsøgte opfordres iøvrigt til at redegøre for, hvorfor lånet ikke blev hjemtaget og meddelelse givet til sagsøgte straks om problemerne med de inkonvertible lån.

I det hele gøres gældende, at sagsøgerne ikke har haft tilfredsstillende adgang til en gennemgående efterberegning af sagsøgtes opgørelse af deres tilgodehavende ifølge de eksisterende lån i ejendommen. Sagsøgte opfordres til for hvert enkelt lån at fremlægge en oversigt over indbetalinger, tilskrivning af sædvanlig rente samt morarente og gebyr,



således at sagsøgeren har mulighed for at gennemgå beregningerne tilbage til et tidspunkt, hvor der ikke herskede uenighed om lånets opgørelse (for eksempel fra september termin 1992). Af praktiske grunde lægger sagsøgerne i påstanden og i det følgende sagsøgtes opgørelser til grund, hvilket sker med forbehold af, at sagsøgte som nævnt ovenfor gør rede for sit tilgodehavende.

Sagsøger fastholder, at der ved vurderingsinspektør mundtlige udsagn og lånetilbuddets udformning blev givet sagsøgerne et løfte om, at indfrielse af de inkonvertible lån kunne ske til kurs pari. Sagsøgeren var i god tro om den skete fejl, og kan støtte ret på det anførte løfte.

Sagsøgte har opgjort sit tilgodehavende ifølge de oprindelige lån den 16. sagsøgte som nævnt ovenfor gør rede for sit tilgodehavende. marts 1994 kr. 689.371,19 (korrekt sammenlagt kr. 688.933,86), hvoraf 4.489,00 kr. er provision m.v. af det nye lån, som først forfaldt ved udbetalingen af lånet. De pålagte gebyrer kr. 2.900,00 og advokatomkostninger på kr. 3.000,00 er ikke tidligere oplyst men må formodes at indgå i sagsøgtes redegørelse for sit tilgodehavende. Provenuet af det nye lån var 675.000,00 kr. og der var således en difference på kr. 14.371,19 (korrekt opgjort kr. 13.933,86), som sagsøgeren anerkender, at man var forpligtet til at betale, og som man kunne og ville betale, såfremt man var blevet opfordret hertil. Som dokumentation for sagsøgerens betalingsevne på det pågældende tidspunkt kan henvises til erklæring fra ... (klageren).. som bekræfter lånetilsagn afgivet i januar 1994.

Hertil kommer at sagsøger ... (familiefonden) ... siden den 16 marts 1994 har foretaget følgende indbetalinger:

20 april 1994	kr.	29.838
29 juli 1994	kr.	17.134
18 oktober 1994	kr.	15.607
20 januar 1995	kr.	15.773
8 april 1995	kr.	5.747
1 maj 1995	kr.	5.137
8 juni 1995	kr.	9.153
3 juli 1995	kr.	9.884
17 juli 1995	kr.	15.228
15 august 1995	kr.	7.154
18 september 1995	kr.	9.541
19 oktober 1995	kr.	7.137
21 november 1995	kr.	8.355
21 december 1995	kr.	9.326
23 januar 1996	kr.	7.222
26 februar 1996	<u>kr.</u>	<u>8.250</u>
I alt	<u>kr.</u>	<u>180.486</u>

Hvis låneomlægningen var gennemført som planlagt (inkl. indfrielse af inkonvertible lån til kurs pari) skulle kreditforeningen have modtaget følgende beløb:

Restance ved omlægning	kr.	13.933
Ydelser på nyt lån jfv. bilag A:		
juni 1994	kr.	16.710
sept. 1994	kr.	14.887



dec. 1994	kr.	14.884	
marts 1995	kr.	14.881	
juni 1995	kr.	14.878	
sept 1995	kr.	14.875	
dec. 1995	kr.	14.872	
febr. 1996	<u>kr.</u>	<u>9.914</u>	(2 mdr.)

I alt kr. 115.901

Sagsøgerne har demonstreret betalingsvilje og evne både til det nye lån og differencen pr. 16 marts 1994, Sagsøgerne har i den forløbne tid betalt betydeligt mere end hvad der var nødvendigt.

I øvrigt ville det nye lån have en stor rentedel, der på grund af rentefradraget ville have betydet en likviditetslettelse for sagsøger.

Det kunne ikke forventes, at sagsøger selv ved indlevering af pantebrevet den 16 marts 1994 undersøgte, hvorvidt der var restancer, som ikke kunne dækkes af provenuet af det nye lån. En så teknisk kompliceret beregning måtte påhvile sagsøgte. Sagsøgte opfordres til at beskrive sagsøgtes normale procedure, når det ved en lånehjemtagelse konstateres, at der hviler restancer på ejendommen af den størrelsesorden, som er relevant her (godt 14.000 kr.). Det gøres gældende, at kreditforeningen er forpligtet til omgående at informere debitor, der svæver i en alvorlig kursrisiko. Det bemærkes, at kursrisikoen i øvrigt fik en væsentlig betydning i denne sag. Som bilag 23 fremlægges en opgørelse fra ...pengeinstituttet... over kursudviklingen i den obligation, som ligger til grund for det foreslåede lån i lånetilbudet af 28 oktober 1993. Pligten for sagsøgte til i denne situation at handle hurtigt følger også af almindelige tabsbegrænsningsregler.

Som beskrevet i stævningen var sagsøgtes reaktion imidlertid besynderlig. Ca. 1 måned efter det tidspunkt, hvor låneomlægningen skulle være gennemført, fremsendte sagsøgte et nyt lånetilbud (bilag 4). Den reelle baggrund for denne reaktion var naturligvis, at sagsøgte uretmæssigt nægtede at stå ved lånetilbudet og løftet om indfrielse af de inkonvertible lån til kurs pari.

Sagsøgte har henvist til, at sagsøger frafaldt sine rettigheder under drøftelserne om at nå en mindelig ordning i foråret og sommeren 1994. Det bestrides, at der blev indgået en endelig aftale mellem parterne, hvorved sagsøger afskar sig fra at påberåbe sig lånetilbudet af 28 oktober 1993 og den skete fejl.

Sagsøger ... (familiefonden) ... henvendte sig ved skrivelse af 29 april 1994 til sagsøgte (bilag 7) med forskellige forslag til, hvorledes den opståede situation kunne løses i mindelighed.

I skrivelse af 11 maj 1994 (bilag 9) foreslog sagsøgte, at:

"Vi fastholder vort lånetilbud på kr. 675.000,00, og ved låneudbetalingen indfries de 3 lån. Overskuddet, som følge af at de inkonvertible lån ikke indfries, indsættes på en spærret konto. Indskuddet på denne spærrede konto bruges til at betale ydelserne på de inkonvertible lån i restløbetiden på to år."



Løsningsforslaget forudsatte klart, at provenuet fra konverteringslånet kunne anvendes til løbende indfrielse af de to inkonvertible lån, og at der ikke skulle ske væsentlige indbetalinger fra sagsøgers side.

Løsningsforslaget må sidestilles med et indfrielsestilbud. Et sådant bør samtidig indeholde beregninger, som viser indfrielsesbeløbets størrelse og konsekvenser. Dette skete først den 8 august 1994 (bilag 16). Denne fremgangsmåde er i strid med de etiske regler for realkredit som kræver at rådgivningen er af høj professionel standard og tilgodeser låntagerens interesser, særlig da tilbuddet indebar den usædvanlige betingelse, at lån 005 og 006 skulle forudbetales.

Der gik helt usædvanlig lang tid før kreditforeningen foretog sig yderligere i sagen. Sagsøger ...(familiefonden)... rykkede for svar gentagne gange (bilag 10 og 11). Henover sommeren blev der imidlertid arbejdet videre med sagsøgtets forligsforslag af 11 maj blandt andet med drøftelser om oprettelse af en deponeringskonto hos ...pengeinstitut... Det må lægges til grund, at ingen af parterne på det tidspunkt havde foretaget en beregning af, om ordningen kunne gennemføres med provenuet af det nye lån. Det var først ved skrivelse af 3 august 1994 (bilag 14), at sagsøgte oplyste, at den skitserede ordning var umulig uden en indbetaling på kr. 103.000 fra sagsøger ...(familiefonden).....

Der er ikke tale om, at der indgås en aftale den 11 maj 1994 eller senere. Parterne arbejder i fællesskab mod gennemførelsen af en forligsløsning, som det imidlertid viser sig ikke kan gennemføres. Sagsøgerne har ingen mulighed for at foretage de beregninger, som er nødvendige for at opgøre de samlede restancer sammenholdt med provenuet af det nye lån, og det må have formodningen imod sig, at der er indgået en bindende aftale uden at disse beregninger foreligger. Under alle omstændigheder var det ikke aftalt, hvilke konsekvenser det skulle have, hvis det viste sig, at det overskydende provenu af det nye lån efter betaling af lån 001, 003 og 004 samt restancerne efter lån 005 og 006 ikke viste sig tilstrækkeligt til betaling af de fremtidige ydelser på inkonvertible lån (nr. 005 og 006).

Der er heller ikke indgået en aftale den 29 juli 1994. Det ses da også af sagsøgtets skrivelse af 26 august 1994 (bilag 18) at man stadig betragter dette som et tilbud med frist til accept og indbetaling senest den 7 september 1994. Såfremt dette ikke skete var tilbuddet bortfaldet. Tilbuddet blev ikke accepteret med den følge at ingen aftale er kommet i stand.

Restancerne var den 29 september 1993 kr. 111.000. Beløbet er indeholdt i det oprindelige indfrielsestilbud. Restancen den 26 august 1994 var efter opgørelsen kr. 92.000. Der er således ikke oparbejdet restancer som ikke var sagsøgte bekendt.

Det gøres gældende, at en eventuel aftale ikke forpligtede mine klienter til at foretage yderligere indbetalinger, og en eventuel aftale således blev misligholdt af sagsøgte med den virkning, at sagsøgerne bevarede deres rettigheder fra tidspunktet før den påståede aftales indgåelse.

Københavns Fogedret afsagde den 14 marts 1995 kendelse (bilag 24) om at tvangsauktionen over ejendommen udsættes på betingelse af at restgælden på intet tidspunkt overstiger kr. 710.000 og et ejerpan-



tebrev på kr. 200.000 udstedtes til rekvirenten. Pantebrevet er dog udstedt på kr. 260.000 efter pres fra sagsøgte. Begrundelsen for kendelsen var:

"Efter det fremkomne under sagen findes det ikke at kunne udelukkes, at den verserende sag ved Københavns Byret kan have indflydelse på auktionen forløb."

Seneste opgørelse februar 1996 fra Kreditforeningen vedlægges (bilag 25) Efter indbetaling den 26 februar 1996 er restgælden kr. 710.000. Sagsøgte opfordres i den forbindelse til at redegøre for det rimelige i at tillægge kr. 800 ca. hver måned i rykgebyr, når der er aftale om betalingen.

Sagsøgte opfordres tillige til at redegøre for hvorledes sagsøger 2's betalingsmønster har betydning for et lån til sagsøger 1. I den forbindelse kan oplyses at sagsøger faktisk var villig til at forhøje lånetilbuddet på visse betingelser (bilag 26).

Det bestrides, at det er umuligt at gennemføre sagsøgernes påstand om naturalopfyldelse. Sagsøgerne anerkender, at långivning eventuelt kan ske fra en anden tilsvarende serie eller af sagsøgtes frie midler men på de vilkår, der er nævnt i lånetilbuddet og bilag A."

Duplik af den 7. august 1996:

"Det i mit svarskrift anførte fastholdes.

Sagsøgernes replik giver i øvrigt anledning til at fremkomme med følgende bemærkninger.

Påstand nr. 5 er ny og den i svarskriftet nedlagte frifindelsespåstand dækker også denne påstand.

Om påstand 5 skal det i øvrigt bemærkes, at de indbetalinger, som er foretaget af sagsøger 2) på de i ejendommen indestående lån, er sket som en betingelse for, at en begæring om tvangsauktion over ejendommen matr.nr. kunne udsættes.

Sagsøgerne er som følge heraf afskåret fra at kræve de erlagte beløb tilbagebetalt, ligesom sagsøgerne under alle omstændigheder er uberettiget til at kræve procesrente af de indbetalte beløb fra de enkelte indbetalings-tidspunkter under henvisning til, at indbetalingerne ikke kan betragtes som værende gjort som følge af en fejltagelse.

Sagsøgte finder i øvrigt anledning til endnu engang at præcisere, at den verserende retssag ikke drejer sig om, hvorvidt sagsøgte skal være forpligtet af sit oprindelige lånetilbud (bilag 1), men hvorvidt sagsøgerne skal have en ugrundet berigelse ved, at provenuet fra lånetilbuddet betragtes som værende tilstrækkeligt til at indfri de i ejendommen indestående hæftelser, uanset at provenuet ikke er tilstrækkeligt hertil.

Nærværende duplik tjener i øvrigt i alt væsentligt til at besvare de af sagsøgerne stillede provokationer.



For så vidt angår den stillede provokation i replikkens side 2, hvorefter sagsøgte opfordres til at redegøre for, hvorfor lånet ikke blev hjemtaget, kan det, jf. det efterfølgende hændelsesforløb, dokumenteres, at baggrunden herfor var, at sagsøgerne ønskede sig stillet som om, at lånebeløbet kunne dække de i ejendommen indestående konvertible lån og at sagsøger ikke var indstillet på at foretage kontant indbetaling til dækning af indfrielsesbeløbet på disse lån.

Sagsøgte kan ikke nærmere redegøre for baggrunden for, hvorfor sagsøgerne ikke umiddelbart blev orienteret om problemstilling vedrørende de inkonvertible lån.

For så vidt angår sagsøgtes provokation til at fremlægge en total oversigt over indbetalinger, tilskrivninger af renter, morarente og gebyr, agter sagsøgte ikke at opfylde denne provokation.

Sagsøgerne har løbende fået opstillinger over de pågældende lån og har siden juni måned 1995 modtaget proformaopgørelser.

Sagsøgerne er således allerede i besiddelse af et fuldstændigt materiale til at foretage en bedømmelse af de betalinger, der er foretaget på de eksisterende lån og provokationen er på den baggrund overflødig.

For så vidt angår det spørgsmål om muligheden for at foretage betaling af det af sagsøgerne anerkendte restprovenu, skal det bemærkes, at sagsøgernes mulighed for at indbetale dette restprovenu ikke er afgørende for sagen under henvisning til, at sagsøgerne løbende har nægtet at indbetale det yderligere kontante beløb, der var nødvendigt for at indfri de i ejendommen indestående inkonvertible lån.

Det bestrides i øvrigt, at lånetilsagnet fra ... (klageren) ... afgivet i januar 1994 på nogen måde kan tjene til dokumentation for sagsøgernes betalingsevne.

Den omstændighed, at der efterfølgende er indbetalt løbende beløb, dokumenterer ikke betalingsevnen i begyndelsen af 1994.

For så vidt angår den stillede provokation på side 4 om normal procedure, når der konstateres en mindre difference mellem det provenu, der hjemkommer ved optagelsen af et nyt lån og det beløb, der er tilstrækkeligt for at foretage indfrielse af eksisterende lån, herunder betaling af gebyr og morarenter, kan det konstateres, at denne provokation er overflødig under henvisning til, at det netop er problemet med indbetalinger til dækning af de inkonvertible lån, der har medført, at sagen overhovedet er opstået.

Den omstændighed, at der ikke har været nærmere kommunikeret vedrørende det af sagsøgerne opgjorte beløb, er således uden betydning for sagens afgørelse.

For så vidt angår opfordringen til at redegøre for det rimelige i at pålægge de proformaopgørelser, som sagsøgte løbende fremsender, rykkergebyr, er også denne provokation overflødig henset til, at betingelsen for udsættelse af den begærede tvangsauktion er, at sagsøgerne betaler i henhold til udarbejdede proformaopgørelser, hvor der rutinemæssigt pålægges rykkergebyr.

For så vidt angår spørgsmålet om baggrunden for, at sagsøgte ikke ønskede at afgive et lånetilbud med et højere lånebeløb end det i bilag 1 anførte, skal det indledningsvis bemærkes, at det naturligvis er op til sagsøgtes frie skøn, med hvilket beløb en given ejendom ønskes belånt.



Sagsøger 2)'s betalingsmønster har naturligvis betydning også for bedømmelsen af sagsøger 1)'s fremtidige betalingsevne henset til den omstændighed, at der består et betydeligt interessefællesskab mellem sagsøgerne.

Det skal bemærkes, at sagsøgernes henvisning til det fremlagte bilag 26, hvorefter sagsøgte i øvrigt som led i den forligsmæssig løsning af sagen og under helt andre betingelser end oprindeligt skitseret, er uden betydning for spørgsmålet om størrelsen af det oprindelige lånebeløb.

Afslutningsvis bemærkes det, at det næppe er korrekt som gjort af sagsøger at tage udgangspunkt i, at lånet kunne have været udbetalt den 16. marts 1994.

Uanset om betingelserne for udbetaling af lånet måtte være opfyldt pr. denne dato, skal sagsøgte indrømmes en vis ekspeditionstid.

På den baggrund ville kursfastsættelsen i givet fald først kunne være sket den 21. marts 1994 med valørdato den 23. marts 1994.

Der fremlægges som bilag D et amortisationsforløb med udgangspunkt i kursfastsættelsen den 21. marts 1994."

Processkrift 1 af den 8. september 1996:

"Vi forstår sagsøgtes præcisering af sagens tema således: Sagsøgte anerkender at være forpligtet af det oprindelige lånetilbud, men den indgåede aftale skal ikke forpligte sagsøgte, da sagsøgerne vil blive beriget som følge af aftalens opfyldelse.

Sagsøgte opfordres til at begrunde, at aftalen ikke skal opfyldes efter sit indhold og uddybe synspunktet som ubegrundet berigelse.

Sagsøgtes duplik har i øvrigt kun i begrænset omfang besvaret de fremsatte provokationer.

Provokationerne fastholdes og gentages.

Sagerne har tillige nedenfor anførte kommentarer.

Hjemtagelse af lånet

Sagsøgerne var ikke på tidspunktet for den mulige hjemtagelse af lånet klar over, hvilke problemer Kreditforeningen havde konstateret omkring de inkonvertible lån.

Sagsøgte opfordres til, at redegøre for, at lånet ikke blev hjemtaget og i det mindste anvendt til indfrielse af de konvertible lån, for på den måde at isolere problemet til de inkonvertible lån og begrænse risikoen for kurstab og lukning af låneserien.

Redegørelse for det samlede mellemværende

Det er særdeles utilfredsstillende at Kreditforeningen nægter at give en samlet oversigt. Kreditforeningen har væsentlige lettere adgang til denne teknisk indviklede oversigt end sagsøgerne. En sådan redegørelse vil også lette forelæggelsen for retten af sagens talmæssige side.



Proformaopgørelserne giver anledning til særlige forståelsesproblemer for sagsøgerne, jvf bilag 27 og bilag 28.

Da restgælden til stadighed er kr. 710.000 og der er månedlige betalinger bør opkrævningerne være stort set ens, blot med en svagt stigende tendens efterhånden som sammensætningen af restgælden forskydes mod restancer, der har en højere forrentning.

Sagsøgte har siden februar -96 sendt følgende opkrævninger:

15 februar	1996	kr.	8.250,43
15 marts	-	-	7.541,38
15 april	-	-	10.215,33
3 juni	-	-	8.380,73
1 august	-	-	14.877,46
3 september	-	-	16.003,20

Sagsøgte opfordres til at redegøre for disse opkrævnings uensartede forløb som går ud over "Beløbet,...., fremkommer på den måde, at det er denne betaling der er nødvendig for at holde restgælden på det beløb, som er aftalt i Fogedretten", jvf bilag 28.

Betaling af restprovenu kr. 13.933,86

Det er først efterfølgende, at problemerne omkring de inkonvertible lån er opstået.

Beløbet burde have været opkrævet, så ville den hypotetiske mulighed for ikke-betaling ikke være til debat.

Provokationen til at redegøre for den normale opkrævningsprocedure gentages.

Sagsøger, ...(klageren)...., har indbragt sagen for realkreditankenævnet den 8.9.96, jfv. bilag 29."

Indklagedes advokat bekræftede den 5. februar 1996 over for familiefonden, at man havde modtaget betaling vedrørende januar 1996, men at betalingen var foretaget lidt sent. Advokaten indskærpede, at en punktlig overholdelse af de aftalte betalingsterminer var en forudsætning for, at tvangauktionssagen fortsat kunne være udsat. Advokaten vedlagde en proformaopgørelse pr. 15. februar 1996, ifølge hvilken der skulle indbetales 8.250,43 kr.

Indklagedes advokat fremsendte den 8. februar 1995 et brev til klagerens advokat med følgende indhold:

"I fortsættelse af tidligere korrespondance skal jeg hermed som aftalt vende tilbage med en beregning over resultatet af en omprioritering, hvis denne gennemføres på nuværende tidspunkt.

Beregningen må selvfølgelig tages med forbehold, da underskuddet ved omprioriteringen øges dag for dag og vil ændres vil udskrivning af nyt lånetilbud/indfrielsestilbud.



Fremsendelsen af materialet sker uden nogen form for præjudice, og alene med henblik på en snarlig undersøgelse af, om det måtte være muligt at etablere en samlet ordning, hvorved en omprioritering alligevel kan gennemføres, og en tvangsauktion undgås. Det er således stadig mit opdrag at søge den berammede auktion gennemført, og gennemføre retssagen med påstand om frifindelse. Det skal derfor understreges, at de i denne skrivelse med bilag indeholdte oplysninger ikke har karakter af et lånetilbud.

Som det fremgår af min klients beregning, som jeg har modtaget d.d., vil der ved en gennemførelse af omprioriteringen nu skulle indbetales kr. 153.335,25. I den forbindelse bedes De bemærke, at der nu opereres med en øjeblikkelig indfrielse også af de inkonvertible lån. Risikoen for, om obligationerne kan fremskaffes til den i beregningen anvendte kurs er i givet fald min klients. Hvis De sammenligner med f.eks. beregningen af 26. august 1994 (bilag 18) fremgår det, at restancer og resterende ydelser nu vil være større end en øjeblikkelig indfrielse, hvorfor den billigste løsning er anvendt. Derved spares tillige problemer med indefrysning af resterende terminer m.v., ligesom pantebrevene for de gamle lån kan aflyses allerede nu.

Jeg kunne på dette grundlag forestille mig en løsning, hvorefter Deres klient fremsætter et forligstilbud efter nedennævnte retningslinier:

- 1) Inden 8 dage deponeres hos Dem kr. 100.00,- som vil kunne udbetales til min klient, når et nyt lån i ejendommen udbetales. Et eventuelt overskud efter omprioriteringens gennemførelse tilbagebetales Deres klienter.
- 2) Når beløbet er deponeret udskriver min klient et nyt lånetilbud på et kontantlån, stort kr. 735.000,-, som hjemtages på markedsvilkår. Merstempel i denne forbindelse betales af deres klient.
- 3) Provenuet af det nye lån tilfalder min klient sammen med de deponerede midler, hvorefter de gamle lån kan indfries. Det forudsættes herved, at der inden samme frist af Deres klient indhentes forhåndstilsagn om respekt af det nye lån fra Københavns Kommune i henhold til pantebrev, opr. kr. 72.387,- og fra udlægshaver(ne), hvorefter disse som led i omprioriteringen for fremtiden tåler det nye lån, således at retsanmærkningsfrihed straks kan opnås. Det kunne i denne forbindelse være en fordel, om der kunne afgives garanti for slettelse af retsanmærkninger fra Deres klients bank.
- 4) Såfremt en ordning kan indgås efter de skitserede retningslinier, bortfalder auktionssagen, når lånet er udbetalt, ligesom Deres klienter hæver den anlagte sag for Københavns Byret. Hver part bærer egne omkostninger.

Provenuet ved det af mig foreslåede, større lån, sammen med Deres klients indbetaling, skulle herefter være tilstrækkeligt til at få omprioriteringen til at hænge sammen. Merudgifterne i forhold til tidligere beregninger kan bl.a. henføres til, at de løbende terminer på de gamle lån som bekendt ikke er betalt gennem en ganske lang periode.

Jeg må for en ordens skyld tage forbehold for min klients afsluttende behandling af sagen, såfremt Deres klient måtte være interesseret i at fremsætte et tilbud som skitseret.

Af hensyn til den forestående fagedprocedure skal jeg anmode om den hurtigst mulige tilbagevenden. Jeg er selvfølgelig til rådighed for en drøftelse, hvis der måtte være ønske herom fra Deres eller Deres klients side, idet bemærkes, at jeg er bortrejst fra den 16. ds. til og med den 24. ds. Fagedproceduren



vil derfor i givet fald blive forestået af en af mine medarbejdere."

Fogedretten afsagde den 14. marts 1995 følgende kendelse i tvangsauktionssagen:

"

k e n d e l s e :

Under denne sag har rekvirenten, ...(indklagede)... påstået auktionen fremmet.

Skyldneren, ...(familiefonden)..., har nedlagt påstand om, at auktionen udsættes, subsidiært at auktionen udsættes mod, at skyldneren fastfryser restgælden til rekvirenten på 710.000,00 kr., og at der af skyldneren udstedes ejerpantebrev på 200.000,00 kr. til sikkerhed for rekvirentens tilgodehavende.

Skyldnerens advokat har til støtte for påstanden om udsættelse henvist til det anførte i processkriftet og har endvidere anført, at rekvirenten med den sikkerhed, som tilbydes i den subsidiære påstand, ikke har risiko for at lide tab som følge af en udsættelse af sagen.

Rekvirenten har ligeledes henvist til det anførte i processkriftet og fastholdt, at skyldneren kunne tilbagekalde auktionen ved at betale de påløbne restancer i overensstemmelse med betingelserne for tilbagekaldelse i retsplejelovens § 563 a. I byretssagen kan der alene blive tale om et evt. erstatningskrav, og auktionen bør ikke udsættes på afventning af udfaldet af sagen ved Københavns Byret.

Fogedretten skal udtale:

Efter det fremkomne under sagen findes det ikke at kunne udelukkes, at den verserende sag ved Københavns Byret kan have indflydelse på auktionens forløb.

Fogedretten finder derfor, at sagen i medfør af retsplejelovens § 571 stk. 1 jf. § 502 bør udsættes i overensstemmelse med skyldnerens subsidiære påstand, hvorfor

b e s t e m m e s :

Den af rekvirenten, ...(indklagede)..., begærede auktion over ejendommen, matr.nr., udsættes på afventning af udfaldet af den ved Københavns Byret den 25. november 1995 anlagte sag mellem ...(klageren)... og ...(familiefonden)... mod ...(indklagede)... Udsættelsen sker på betingelse af, at skyldneren foretager indbetalinger således, at restgælden til rekvirenten ikke på noget tidspunkt overstiger 710.000,00 kr., og endvidere udstedes ejerpantebrev pålydende 200.000,00 kr. til sikkerhed for rekvirentens tilgodehavender.

Ejerpantebrevet fremsendes til lysning inden den 22. marts 1995."

Familiefonden henvendte sig den 10. maj 1996 til indklagedes advokat, idet fonden fandt det uforståeligt, at det beløb, der månedligt skulle indbetales, svingede væsentligt fra måned til måned, selv om der blot burde ske en ændring i sammensætningen af restance og restgæld. Fonden fandt, at de månedlige indbetalinger burde være ensartede med en svag stigning. Fonden fandt det endvidere uforståeligt, at der løbende blev tilskrevet rykkergebyr, når der var tale om en betalingsordning, som overholdtes.

Indklagedes advokat meddelte den 15. maj 1996 familiefonden, hvordan det senest opkrævede beløb var fremkommet. Advokaten henviste endvidere til, at det som en betingelse for fortsat udsættelse af tvangsauktionen var stillet som et krav, at familiefonden skulle indbetale i henhold til proformaopgørelser fra indklagede, hvorfor advokaten ikke fandt anledning til at diskutere disse proformaopgørelser nærmere. Advokaten opfordrede familiefonden til snarest at indbetale beløbet, idet tvangsauktionssagen i modsat fald ville blive fremmet.

Klagerens advokat meddelte den 15. november 1995 indklagedes advokat, at han var udtrådt af sagen.

Klageren indbragte i september 1996 sagen for Realkreditankenævnet, der dog ikke på daværende tidspunkt kunne igangsætte sin behandling, idet byretssagen fortsat verserede.

Den 15. oktober 1996 indgav indklagedes advokat følgende processkrift i tvangsauktionssagen:

"Som advokat for ...(indklagede)... nedlægger jeg påstand om, at den berostillede auktion under ovennævnte sagsnummer fremmes.

Til støtte for påstanden gøres det gældende, at rekvisitus har misligholdt den af fogedretten fastsatte afdragsordning i henhold til kendelse af 14. marts 1995 og retsbogsudskrift af 7. juli 1995.

Som bilag 1 fremlægges kopi af ...(indklagedes)... auktionsopgørelse pr. 1. april 1995, dateret 1. marts 1995, der udviser et samlet tilgodehavende opgjort i salgsopstillingens kolonne I på kr. 724.747,94. Den pågældende opgørelse var til rådighed for parterne og fogedretten under fogedretsmødet den 7. marts 1995.

I henhold til fogedrettens mundtlige tilkendegivelse indbetalte rekvisitus den 8. april 1995 kr. 5.747,94, således at det samlede skyldige beløb herefter udgjorde kr. 719.000,-. Som bilag 2 vedlægges kopi af skrivelse af 20. april 1995 til rekvisiti advokat herom.

I begyndelsen af juni 1995 blev det parterne bekendt, at fogedrettens kendelse i sagen indeholdt en beløbsgrænse på kr. 710.000,-

En opgørelse pr. 15.7.1995 blev udskrevet den 4. juli 1995. Opgørelsen fremlægges som bilag 3 og udviser et tilgodehavende opgjort pr. 15. juli 1995 på kr. 735.112,27. På grundlag heraf opkrævede rekvisirenten den 7. juli 1995 kr. 25.112,27, hvorefter debitor indbetalte kr. 15.228,27 den 17. juli 1995, jfr. den som bilag 4 fremlagte skrivelse fra rekvisiti advokat.

Proformaopgørelsen pr. 15. august 1995 udviste et tilgodehavende stort kr. 717.154,27, jfr. bilag 5. Det skyldige beløb blev opgjort ved skrivelse af 28. juli 1995, jfr. bilag 6, og blev indbetalt med udgangen af august måned 1995.

Debitor har herefter på grundlag af månedligt udskrevne proformaopgørelser, udfærdiget som tvangsauktionsopgørelser pr. en given dato, foretaget indbe-



talinger der løbende har nedbragt rekvirentens samlede fordring til kr. 710.000,-

Til eksemplifikation heraf fremlægges forsiderne af et antal af opgørelserne, som bilag 7 pr. 15. september 1995, som bilag 8 pr. 15. oktober 1995, som bilag 9 pr. 15. februar 1996 og som bilag 10 pr. 15. marts 1996.

Debitors indbetalinger og udviklingen i tilgodehavendet kan i overensstemmelse hermed opgøres således:

Proforma opgørelse udfærdiget pr.	Skyldigt beløb pr. opgørelsesdato (Kolon 1)	Afdrag for at bringe gælden ned på kr. 710.000 (indtil juni 1995 kr. 719.000)	Afdrag betalt den (registreringsdato i ..indklagede..., indbetaling typisk sket 4 bankdage før)
1.4.1995	724.747,94	5.747,94	8.4.1995
12.4.1995	729.884,95	10.884,95	
15.7.1995	735.112,27	25.112,27	17.7.1995 (betalt med 15.228,27)
15.8.1995 (bilag 6)	717.154,27	7.154,27	24.8.1995
15.9.1995 (bilag 7)	719.541,22	9.541,22	21.9.1995
15.10.1995(bilag 8)	717.137,10	7.137,10	24.10.1995
15.11.1995	718.355,12	8.355,12	24.11.1995
15.12.1995	719.326,88	9.326,88	28.12.1995
15.1.1996	717.222,46	7.222,46	ult. januar 1996
15.2.1996(bilag 9)	718.250,43	8.250,43	26.2.1996
15.3.1996(bilag10)	717.541,38	7.541,38	12.4.1996
15.4.1996			
15.5.1996		8.358,95	30.15.1996
3.6.1996	718.380,73	8.380,73	25.7.1996
1.8.1996(bilag 11)	724.877,46	14.877,46	21.8.1996
3.9.1996(bilag 12)	726.003,20	16.003,20	a.c. kr. 8.500,- 20.9.1996
23.9.1996(bilag 13)	715.244,29	5.244,29	ikke betalt
15.10.1996(bilag 14)	721.286,16	11.286,16	ikke betalt

Som det fremgår heraf, er proformaopgørelserne i ovensstemmelse med fogedrettens kendelse blevet udfærdiget i form af fiktive auktionsopgørelser, og indbetalingerne er stedse sket med beløb, der nedbragte det opgjort tilgodehavende til kr. 710.000,-.

De tilsyneladende beløbsmæssige uoverensstemmelser, som optræder i opgørelserne skyldes alene, at morarenter tilskrives den 10. i hver måned af alle foreliggende restancer og at en opgørelse i en terminsmåned indeholder de i samme måned forfaldne ydelser (og dermed renter af restgælden frem til terminsmånedens udgang) og at opgørelsen tillige indeholder uforfaldne renter fra sidste terminsdato til opgørelsesdagen. I hver terminsperiode vil tilgodehavendet være stigende indtil udgangen af terminsmåned. Dette princip finder på fuldstændig tilsvarende vis anvendelse i tvangsauktionssituationen, hvor kolonne 2-beløbet i terminsmåned angives med restgælden, beregnet som om terminen var betalt, uanset om restgældsdatoen ligger senere end auktionsdagen.

Da vilkårene for fogedrettens afdragsordning er, at det samlede tilgodehavende til enhver tid skal være under kr. 710.000,- er det differencebeløb, som skal betales, størst i terminsmåned og mindst i måneden lige efter terminen.

Uanset at der løbende er fremsendt opkrævninger til rekvisitus, er betalingsforløbet, som det fremgår af skemaet ovenfor noget ujævnt. Pr. datoen for begæringen om auktionssagens genoptagelse, var der som det fremgår ovenfor, jfr. bilag 11 en restance på kr. 14.877,46, mens restancen pr. 3. september jfr. bilag 12 kunne opgøres til kr. 16.003,20. Der er i den efterfølgende måned alene foretaget en a'contoindbetaling, som er mindre end det primo september opgjorte.

Det gøres gældende, at den konkrete postering af den a'conto indbetaling fra rekvisitus side er uden betydning for afgørelsen af, om afviklingsordningen overholdes, særligt når henses til, at restancerne i perioden juni 1995 til september 1996, som følge af de ret betydelige afdrag på de enkelte lån er steget fra ca. kr. 254.000,- til ca. kr. 320.000,-. Posterings af de enkelte indbetalinger ses hverken at være af betydning for rekvisitus skattemæssige situation eller for opgørelsen af det samlede tilgodehavende.

Rekvisitus har hidtil ikke angivet særlige posteringsønsker i forbindelse med sine indbetalinger.

Rekvisitus opgørelsesmåde, således om der blev redegjort for denne under fogedretsmødet den 19. september 1996, er ikke korrekt, og har heller ikke fundet udtryk i rekvisitus egne betalinger, der igennem hele forløbet er sket med udgangspunkt i de fiktive auktionsopgørelser og med det formål at holde det samlede tilgodehavende på kr. 710.000,-.

Da det på grundlag heraf må konstateres, at rekvisitus ikke har overholdt betalingsvilkårene i den af fogedretten fastsatte afdragsordning, gøres det gældende, at auktionssagen bør fremmes.

Som bilag 13 fremlægges opgørelse pr. 23.9.1996, der udviser en samlet fordring på kr. 715.244,24, og som bilag 14 fuldstændig kopi af opgørelse pr. 15.10.1996, med en samlet fordring på kr. 721.732,32."

Familiefonden indgav den 14. november 1996 følgende processkrift A i tvangsauktionssagen:



" Påstand: Begæringen om at tvangsauktionen fremmes afvises.

Tvangsauktionen udsættes fortsat af de grunde som fremgår af kendelsen af den 10.3.95.

Baggrund: Byretssagen anlagt den 25.11.95 mod ...(indklagede)... verserer stadig. Sagen er tillige indbragt for Real-kreditankenævnet. Domsforhandling kan forventes i foråret 1997.

Det fremgår af kendelsen den 10.3.95 at restgælden skal fastfryses på kr. 710.000 ved at skyldneren betaler ydelser som opfylder denne betingelse.

Ved retsmøde den 7.7.95 enedes parterne om betaling hver den 15 i måneden ud fra proformaopgørelser. Det gentages at kolonne 1 fastfryses til kr. 710.000.

Det er vor opfattelse at kendelsen/aftalen indebærer at:

1. Den samlede gæld til ...(indklagede)... skal opdeles på ordinær restgæld i henhold til oprindelige afviklingsplaner for de enkelte lån samt gæld i form af restancer.
2. Den ordinære restgæld skal forrentes med rentesatser i henhold til underliggende låneaftaler. gæld i form af restancer skal forrentes med 1,5% pr. måned (svarende til 19,56% p.a.). Begge beregnede rentebeløb betales månedsvis.
3. Løbende afdrag på ordinær gæld flyttes på forfaldstidspunktet i henhold til oprindelige afviklingsplaner fra ordinær restgæld til gæld i form af restancer. Den fremtidige fordeling mellem ordinær restgæld og gæld i form af restancer er derfor givet. De fremtidige renteudgifter kan med udgangspunkt i fremtidig fordeling mellem ordinær restgæld og gæld i form af restancer forudberegnes for en hvilken som helst periode. Den samlede gæld til ...(indklagede)... forbliver derved kr. 710.000, men med en ændret fordeling mellem ordinær restgæld og gæld i form af restancer. Den ordinære restgæld vil med tiden nærme sig kr. 0, hvorimod gæld i form af restancer med tiden vil nærme sig kr. 710.000.

Det skal pointeres at der ikke er tale om 2 opgørelsesprincipper: Opgørelse som ved tvangsauktion (differencemetoden) eller opgørelse af rente direkte på lånene (rentemetoden) er ens.

Der er altså 1 metode:

Der skal beregnes en månedlig rente bestående af rente af ordinær gæld og restance, denne beregning bør være entydig.

Efter renten er betalt vil den ny restgæld bestå af en ny ordinær gæld i følge lånets forud fastlagte afviklingsprofil (lånet går ned med afdraget) og en restance som nu vil stige ved overflytning af de ikke betalte afdrag.

Når de ordinære lån er afviklet vil de 710.000 kr. udelukkende bestå af restance.

Da der må forudsættes at en rimelig frist til betaling er en del af aftalen, er vi gået ud fra at opgørelserne skulle dække 1 kalendermåned og betales den 15 i den følgende måned.



Proformaopgørelse

pr	følgebrev	modtaget	betalt	regist
15/1-96	5/1-96	8/1-96	23/1-96	28/1-96
15/2-96	5/2-96	7/2-96	26/2-96	26/2-96
15/3-96	14/3-96	19/3-96	9/4-96	12/4-96

Opgørelserne er beregnet til forskellige tidspunkter, jvf processkrift af 15.10.96, dog ofte den 15 i måneden, men dækkende varierende perioder større og mindre end 1 måned, se proceskrift. Betaling er sket ca i overensstemmelse med den forudsatte betalingsfrist på 15 dage.

Det fremgår at der ikke før protesten imod opgørelsernes rigtighed d. 10/5-96 (bilag B) var indvendinger mod betalingsmønstret.

Betalingerne hos Kreditforeningen er systematisk registreret med 4 dages forsinkelse.

Det bestrides at dette er aftalt og at det overhovedet er i overensstemmelse med god forretningsskik at forsinke indbetalinger internt på denne måde (bilag D).

I tvangsauktionsbegæringen af den 22.7.96 (bilag M) anføres en aftale om betaling den 10.5.96. Det er i strid med den indgåede aftale (bilag D).

Betalingsdatoen angives at være den 30.5.96. Betaling skete den 22.5.96. Brev af den 30.5.96 er derfor ikke rigtigt (bilag N). Opgørelse pr. 3.6.96 blev forsøgt betalt direkte den 17.7.96. Indbetaling på giro skete den 19.7.96. Andre eksempler - 16/8-96 er registreret 21/8-96 og 16/9-96 er registreret 20/9-96.

Rekvirentens synspunkt om at betalingstidspunktet skulle have betydning for opgørelsernes udfærdigelse er simpelt hen forkert, jvf brev fra ... (revisor-firma)... af den 18.11.96 (bilag O).

I de fremsendte opgørelser er tillige tillagt rykgebyr. Dette ses ikke at være del af kendelse og aftalen.

Vi har til stadighed haft vanskeligt ved at forstå de udsendte opgørelser. (bilag B).

...(Indklagede)... har omvendt haft den indstilling at opgørelserne ikke kunne diskuteres da de er aftalt med fogedretten, jvf brev af den 15.5.96 (bilag C):

"Beløbet, der skal betales kr. 10.215,33, fremkommer på den måde, at det er denne betaling, som er nødvendig for at holde restgælden på det beløb, som er aftalt i Fogedretten.

Da det endvidere som en betingelse for fortsat udsættelse af tvangsauktionen er stillet som et krav, at De betaler i henhold til proformaopgørelser fra min klient, finder jeg ikke anledning til at diskutere disse proformaopgørelser nærmere."

Opgørelse for 15 april 1996 (modtaget af os den 6.5.96) på kr. 10.215,33 blev betalt med a'conto kr. 8.500 uden at differencen senere blev opkrævet.



...(Indklagede)... opfordres derfor endnu en gang til at redegøre for at beløbet fra marts 96 på kr. 7.541 pludseligt springer til kr. 10.215 i april for en periode af ca. samme længde.

I processkrift 15.10.96 omtales de "tilsyneladende beløbsmæssige uoverensstemmelser."

Herefter følger en forklaring som selv for regnskabskyndige er uforståelig og formentlig i strid med den indgåede aftale. Vi havde i alle fald ikke kendskab til at særlige regler blev fulgt ved udarbejdelsen af tvangsauktionsopgørelserne.

I retsmødet den 19.9.96 fremlagde vi beregninger over perioden 1.8.96 - 3.9.96. Rekvirenten har opgjort renterne til kr. 16.003,20. Vor fremlagte opgørelse viser kr. 7.840.

I processkrift 15.10.96 afvises vor beregning som ukorrekt, dog uden forklaring eller dokumentation.

...(Revisionsfirmaet)... v/statsautoriseret revisor ... har gennemgået renteberegningerne for perioden og konkluderer at beløbet bør være kr. 8.061,15 og "Det synes på denne baggrund uforståeligt at renter for perioden 2.8.96 - 3.9.96 er beregnet til kr. 16.003,20." og "På baggrund af ovenstående er det vor opfattelse at den beregnede rente for perioden 2.8.96 - 3.9.96 må indeholde fejl." (bilag O).

...(Indklagede)... opfordres til at kommentere de foretagne beregninger.

vi betaler et beløb på kr. 8.500 som viser sig at dække mere end periodens renter.

Rekvirenten opfordres til at redegøre for at differencen mellem det opkrævede beløb kr. 16.003,20 og det betalte beløb kr. 8.500,- ikke senere er blevet opkrævet.

Vi har til stadighed anset de fremsendte opgørelser som fejlagtige og endnu engang opfordrer vi ...(indklagede)... til at dokumentere sine beregninger for hele perioden.

I processkriftet 15.10.96 er vist en oversigt over mellemværendet.

Der er noteret følgende fejl:

- Betaling pr. 3.7.95	kr. 9.884	er ikke medtaget
- " " " 22.5.96	- 8.500	-
- Opkrævet pr. 15.4.96	- 10.215	-

Det gøres gældende:

Aftalen og kendelsen klargør ikke entydigt

- at proforma opgørelsen skal udarbejdes i form af en tvangsauktionsopgørelse.
- at de særlige beregningsregler som tilsyneladende ligger i rekvirentens EDB-system skal lægges til grund uanset resultatet.
- hvilken periode opgørelsen skal dække.



- hvornår opgørelserne skal fremsendes.

Betalingsvilkårene er overholdt.

- I det omfang der måtte have været forsinkelser udspringer de af, at rekvirenten ikke har udsendt opgørelserne i tide, uanset at alle opgørelser kunne udsendes på en gang for flere år og ikke behøver at afvente indbetalingerne.
- Rekvirenten har accepteret det hidtidige betalingsmønster.
- Rekvisitus har til stadighed bestridt opgørelsernes rigtighed og mener at have betalt for meget.

Rekvirentens uvilje mod at opfylde skyldnerens helt klare ret til at efterprøve galdsopgørelsen, rentetilskrivning og hvorledes betalinger er blevet afskrevet, har påvirket betalingsrytmen.

- Der er i dag ikke restance i forhold til det af rekvirenten accepterede betalingsmønster.
- De forsinkelser som evt. kunne påstås, er uvæsentlige, og har ikke haft nogen som helst negativ effekt for rekvirenten, hverken i betalingshenseende eller risikomæssigt.

Afgørende i denne sag må være at den verserende byretssag kan falde ud til rekvisitus fordel. En tvangsauktion bør derfor udsættes i tråd med retsplejelovens regler, særlig da et tvangssalg kan udløse et betragteligt erstatningskrav, yderligere belastning af retssystemet undgås og rekvisitus skånes for et måske uopretteligt retstab.

Rekvirenten har ikke lidt nogen skade, jvf den netop opgjorte restgæld pr. 15.11.96 på kr. 710.000.

Rekvirenten har stærkt medvirket til den opståede situation ved at opkræve urigtige beløb og undlade at redegøre for sit beregningsgrundlag."

Københavns Byret afsagde den 29. januar 1997 følgende kendelse i tvangsauktionssagen:

"

KENDELSE:

Under denne sag har rekvirenten, ...(indklagede)..., nedlagt påstand om, at auktionssagen, som er udsat i medfør af retsplejelovens § 502, fremmes.

Rekvisitus, ...(familiefonden)..., har heroverfor nedlagt påstand om, at auktionssagen forbliver udsat.

Sagen angår spørgsmålet om, hvorvidt rekvisitus har overholdt en afdragsordning, som var fastsat som en betingelse for, at auktionssagen blev udsat. Der er uenighed mellem parterne om indholdet af afdragsordningen.

Sagens faktiske omstændigheder:

Den 17. oktober 1994 indgav rekvirenten begæring om tvangsauktion over ovennævnte ejendom, som af rekvisitus var solgt til ...(klageren)... ved betinget skøde af 26. november 1993.



Ifølge salgsopstillingen udgjorde rekvirentens samlede fordringer, svarende til 1. - 5. prioriteten opgjort i kolonne 1, ialt 707.961 49 kr. pr. auktionsdagen den 30. november 1994.

Ved skrivelse af 16. november 1994 anmodede rekviritus om et forberedende møde i sagen, idet man gjorde gældende, at rekvirenten var forpligtet af et lånetilbud (af 28. oktober 1993), selvom lånetilbudet ved en fejl fra Kreditforeningens side forudsatte indfrielse af inkonvertible lån, og at det derfor var berettiget, at rekviritus alene havde betalt terminsydelser i overensstemmelse med lånetilbudet.

På et forberedende møde den 28. november 1994 blev auktionssagen udsat på procedure.

Den 28. november 1994 indgav ejeren og rekviritus i forening stævning imod rekvirenten til Københavns Byret. Sagsøgerne gør under sagen gældende, at rekvirenten er bundet af ovennævnte lånetilbud, og de har nedlagt påstande svarende til naturalopfyldelse af lånetilbudet. Sagen verserer fortsat og er efter det oplyste berammet til domsforhandling enten den 24. marts eller den 3. april 1997.

Af en kendelse afsagt den 14. marts 1995 af fogedretten i auktionssagen fremgår følgende:...

"Fogedretten skal udtale:

Efter det fremkomne under sagen findes det ikke at kunne udelukkes, at den verserende sag ved Københavns Byret kan have indflydelse på auktionens forløb.

Fogedretten finder derfor, at sagen i medfør af retsplejelovens § 571 stk. 1, jf. § 502, bør udsættes i overensstemmelse med skyldnerens subsidiære påstand, hvorfor

bestemmes:

Den af rekvirenten, ...(indklagede)..., begærede auktion over ejendommen, matr.nr. udsættes på afventning af udfaldet af den ved Københavns Byret den 25. november 1995 anlagte sag mellem ...(klageren)... og ...(familiefonden)... mod ...(indklagede).... Udsættelsen sker på betingelse af, at skyldneren foretager indbetalinger således, at restgælden til rekvirenten ikke på noget tidspunkt overstiger 710.000 kr., og endvidere udstedes ejerpantebrev pålydende 200.000 kr. til sikkerhed for rekvirentens tilgodehavender..."

Ved brev af 2. juni 1995 begærede rekvirenten auktionssagen fremmet under henvisning til, at restancen udgjorde 730.153,73 kr. Brevet var vedlagt tvangsauktionsopgørelser pr. 1. juni 1995.

Den 8. juni 1995 skrev advokat på vegne rekviritus blandet andet følgende til advokat som repræsentant for rekvirenten:

"I Deres brev af 20. april d.å. lagde De til grund, at det samlede engagement skulle holdes indenfor en ramme på 719.000 kr., jf. fogedrettens afgørelse. Under henvisning hertil krævede De en indbetaling på kr. 5.137,01, og mine klienter opfyldte dette krav den 1. maj d.å. Dette krav opfyldtes til trods for, at Deres opgørelse omfattede uforfaldne renter og bidrag, og mine klienter bestrider, at fogedrettens kendelse skal forstås på denne måde..."



Af auktionsbogen for den 7. juli 1995 fremgår blandt andet følgende:

"Sagen drøftedes.

Parterne enedes om, at rekvisitus betaler hver den 15. i måneden ud fra proformaopgørelser, som rekvirenten fremsender til rekvisitus. Således at beløbet i kolonne 1 fastfryses til 710.000 kr."

Den 10. maj 1996 skrev rekvisitus, hvis advokat var udtrådt af sagen den 15. november 1995, blandt andet således til rekvirenten:

"Det er desuden uforståeligt, at beløbet svinger så væsentligt fra måned til måned: jan 96 - kr. 7.222,46, febr. 96 - 8.250,43, marts 96 - 7.541,38, april 96 - 10.215,33, især da restgælden er den samme kr. 710.000 og der blot sker en ændring i sammensætningen mellem restance og restgæld. De månedlige betalinger burde være ensartede med en svag stigning.

Det er endvidere uforståeligt, at der løbende tilskrives rykkergebyrer, når der er en betalingsordning, som overholdes."

Den 22. juli 1996 indgav rekvirenten ny begæring til fogedretten om fremme af auktionssagen, idet man anførte, at afdragsordningen var misligholdt.

Sagen har herefter været procederet under møder i fogedretten den 19. september, den 24. oktober og den 26. november 1996. Der er herunder opnået enighed om, at tvisten drejer sig om, hvilken metode, der skal anvendes ved opgørelsen af beløbet på 710.000 kr.

Rekvirenten har oplyst, at opgørelses- og betalingsmønstret har været således: Se vedhæftede bilag 1.

Rekvisitus har oplyst, at der udover det af rekvirenten oplyste den 3. juli 1995 blev indbetalt 9.884 kr. og den 22. maj 1996 blev indbetalt 8.500 kr., og at der den 15. april 1996 blev opkrævet 10.215 kr. Rekvisitus har iøvrigt erklæret sig enig i, at opgørelses- og betalingsmønstret har været som oplyst af rekvirenten.

Rekvisitus har fremlagt en kvittering, hvorefter der den 17. oktober 1996 er indbetalt 5.244,29 kr.

Der er endvidere enighed om, at rekvisitus pr. opgørelsen pr. 15. november 1996 er a jour med indbetalingerne, således som de er opgjort af rekvirenten. Rekvisitus har oplyst, at beløbet pr. 15. november 1997 er indbetalt på posthuset den 18 s.m. Rekvirenten har under sagen givet tilsagn om, at der fremover vil blive fremsendt opgørelser, som dækker 1 måned, hver den 15.

Rekvirentens proformaopgørelser er udarbejdet som tvangsauktionsopgørelser, hvilket ifølge rekvirentens processkrift af 15. oktober 1996 indebærer "at en opgørelse i en terminsmåned indeholder de i samme måned forfaldne ydelser (og dermed renter af restgælden frem til terminsmånedens udgang), og at opgørelsen tillige indeholder uforfaldne renter fra sidste terminsdato til opgørelsesdagen". Der opkræves endvidere et rykkergebyr på 300 kr. og et incassogebyr på 500 kr. pr. opgørelse.

Procedure:

Rekvirenten har til støtte for sin påstand gjort gældende, at der foreligger en misligholdelse af den afdragsordning, der er fastsat som betingelse for

udsættelsen, hvorfor auktionssagen bør fremmes. Således som kendelsen af 14. marts 1995 og beslutningen i retsbogen af 7. juli 1995 er formuleret skal rekvisitus månedlig indbetale differencen mellem 710.000 kr., og det beløb svarende til beløbet i kolonne 1, som er opgjort i proformatvangsauktionsopgørelser fremsendt af rekvirenten. Kendelsen er iøvrigt udformet i overensstemmelse med rekvisiti subsidiære påstand, hvorefter det var beløbet i kolonne 1, som skulle fastfryses. Da opgørelserne skal udarbejdes som tvangsauktionsopgørelser, er det i overensstemmelse med sædvanlig opgørelsesmetode at medtage uforfaldne renter og bidrag. Endvidere er der i vedtægterne og pantebrevene hjemmel til at opkræve gebyrer for erindringsskrivelser og for incassogebyrer, og det fremgår af de underliggende pantebrevs vilkår, at der løbende skal betales ydelser. Kendelsen indeholder ingen forudsætning om, at der kun skal betales renter, men ikke også bidrag. Endvidere er der betalt i henhold til proformaopgørelserne i ca. 1 år, før der gøres indsigelse. Indbetalingerne har været så uregelmæssige, at misligholdelsen må karakteriseres som væsentlig. Det er uden betydning for vurderingen, at der er stillet sikkerhed ved et ejerpantebrev.

Rekvisitus har heroverfor gjort gældende, at ...(familiefonden)... ikke har misligholdt afdragsordningen, idet fonden har indbetalt mere end det har været berettiget for rekvirenten at opkræve. Rekvisitus har gjort gældende, at kendelsen og aftalen indebærer, at den samlede gæld skal opdeles på ordinær, dvs. uforfalden, restgæld, som skal forrentes med rentesatser i henhold til de underliggende låneaftaler, og på restancer, dvs. forfalden gæld, som skal forrentes med en morarentesats på 1,5% månedlig, og således at begge beregnede rentebeløb betales månedsvis. Dette bevirker, at de månedlige indbetalinger vil være svagt stigende efterhånden som et stadig større beløb bliver forrentet med den højere morarentesats. Der er hverken hjemmel til at kræve betaling af afdrag, uforfaldne renter eller rykkergebyrer. Rekvisitus har endvidere anført, at de forsinkelser, der måtte have været med indbetalingerne, udspringer af, at rekvirenten ikke har udsendt opgørelserne i tide, ligesom rekvisitus ikke har fået rimelige frister til at foretage indbetalingerne i. Hertil kommer, at rekvirenten har accepteret det hidtidige betalingsmønster, og at rekvirentens vægring imod at besvare spørgsmål fra rekvisitus om gældens opgørelse og om, hvorledes indbetalingerne er afskrevet, har påvirket betalingsmønstret. Rekvirenten har på grund af den stillede sikkerhed aldrig været i risiko for at lide tab. Eventuelle forsinkelser er i hvert fald ikke væsentlige.

Fogedrettens bemærkninger:

Fogedretten lægger ved sagens afgørelse til grund, at parterne har modsatrettede opfattelser af, hvorledes kendelsen af 14. marts 1995 skal forstås, ligesom der er uenighed om, hvilken aftale der er indgået den 7. juli 1995, samt at ingen af de involverede personer har afgivet forklaring under sagen.

Af kendelsen af 14. marts 1995 fremgår ikke, hvorledes beløbet på 710.000 kr. forudsættes holdt i bero ved indbetalinger, og det henstår i mangel af oplysninger om, hvad der nærmere blev drøftet på mødet den 7. juli 1995, som uvist, om rekvisitus forpligtede sig til at betale afdrag, uforfaldne renter og gebyrer, som fonden før retsmødet havde protesteret imod at skulle betale. Det lægges endvidere til grund, at rekvisitus indbetalte de opkrævede beløb fra august 1995 til maj 1996, før man bad om en forklaring på opgørelserne.

På dette grundlag henstår det som uklart, hvad afdragsordningens indhold er. Fogedretten finder ikke, at der uden udtrykkelig hjemmel i kendelsen eller aftalen er grundlag for at kræve betaling af ydelser, bidrag eller uforfaldne renter som et led i afdragsordningen eller for månedligt at opkræve in-



cassogebyrer, men fogedretten har ikke herved taget stilling til, om rekvirenten på andet grundlag er berettiget til disse beløb til senere betaling. Efter fogedrettens opfattelse kan der, så længe auktionssagen er udsat, kun kræves betaling af renter af beløbet på 710.000 kr. med henholdsvis den aftalte rente af uforfalden gæld og morarenter af forfalden gæld, og således, at renterne tilskrives månedsvis og betales månedsvis af rekviritus hver den 15. i måneden. Herefter findes det ikke godtgjort, at den fastsatte henstandsordning er væsentligt misligholdt, hvorfor

bestemmes:

Den af rekvirenten, ...(indklagede)..., fremsatte begæring om, at auktionssagen fremmes, tages ikke til følge. Hver part bærer sine egne omkostninger i forbindelse med denne tvist..."

Københavns Byret besluttede den 27. februar 1997 at udsætte byretssagens behandling på ubestemt tid på Realkreditankenævnets behandling af sagen, jf. retsplejelovens § 361, og oversendte sagen til Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at

- 1) instituttet er forpligtet til at udbetale kontantlånet på 675.000 kr., jf. lånetilbudet af 28. oktober 1993, pr. den 16. marts 1994,
- 2) de eksisterende lån i ejendommen skal fuldt ud kunne indfries med et samlet beløb på 688.933,86 kr., blandt andet ved hjælp af provenuet af det under punkt 1 nævnte lån,
- 3) at incassoomkostninger og gebyrer vedrørende de indestående lån i ejendommen, påløbet efter den 16. marts 1994, ikke kan gøres gældende over for klageren,
- 4) at instituttet har været uberettiget til at forsøge at gennemføre tvangsauktion over ejendommen, og at klageren alene har været pligtig til at betale de terminsydelser, der ville have været forfaldne på lånet på 675.000 kr. fra 16. marts 1994, og
- 5) at instituttet er uberettiget til at opkræve morarenter med 1,5% pr. påbegyndt måned.

3

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren henviser indledningvis til de i byretssagen og de i tvangsauktionssagen afgivne processkrifter.

Klageren anfører, at sagen udspringer af en uprofessionel rådgivning om de faktiske udgifter ved en låneomlægning. Der blev ikke taget højde for indfrielse af de inkonvertible lån i låneaftalen, som havde til hensigt at indfri eksisterende lån og restancer i ejendommen.

Da denne fejl blev opdaget hos indklagede, tilsidesattes det naturlige krav til varetagelsen af hendes interesser og erstattedes af et ønske fra indklagede om at dække over den begåede fejl ved at forsøge at fragå den indgåede aftale og rådgive om et nyt omlægningstilbud. Hensigten med denne rådgivning var at få låntageren til at bære konsekvensen af den begåede fejl.

Det nye lånetilbud søgte man at få hende til at acceptere før indfrielsestilbudets økonomiske konsekvenser var oplyst.

Yderligere har indklagede søgt at gennemtrumfe en tvangsauktion på uholdbart grundlag for at forsøge at afslutte sagen ad denne vej.

Det er hendes opfattelse, at indklagede i dette forløb har overtrådt de gældende normer for etisk adfærd for realkreditinstitutter.

Byretssagen

Indklagede anfører over for Ankenævnet, at "...*(familiefonden)*... og klager ikke havde krav på at få lånet udbetalt den 16 marts 1994, idet lånetilbuddet bortfaldt den 28 januar 1994".

Denne betingelse, jf. Generelle forretningsbetingelser, er dog ikke absolut da: "*Fristen kan eventuelt forlænges efter ansøgning*". Det synes dog at fremgå, at det snarere er en frist, som er gældende for accept af tilbudet end en frist til opfyldelse af en indgået aftale.

Indklagede har i svarskrift af den 20. april 1995 slået fast, at lånetilbudet var bindende, ind til det efter indklagedes mening blev afløst af en ny aftale.

I duplik af den 21. marts 1994 præciserer indklagede, at:

"Den verserende retssag ikke drejer sig om, hvorvidt sagsøgte skal være forpligtet af sit oprindelige lånetilbud (bilag 1), men hvorvidt sagsøgerne skal have en ugrundet berigelse ved, at provenuet fra lånetilbudet betragtes som værende tilstrækkeligt til at indfri de i ejendommen indestående hæftelser, uanset at provenuet ikke er tilstrækkeligt hertil".

I processkrift 1 af den 8. september 1996 og under proceduren i fogedretssagen den 26. november 1996 gengav sagsøger sagsøgtes præcisering af sagens tema således:

"Sagsøgte anerkender at være forpligtet af det oprindelige lånetilbud, men den indgåede aftale skal ikke forpligte sagsøgte, da sagsøgerne vil blive beriget som følge af aftalen".

Indklagede har ikke bestridt denne udlægning af situationen før den 8. april 1997. Hun antager, at indklagede er bundet af sit udsagn i duplikken. Da det endvidere er tre år siden, at lånetilbudet skulle være bortfaldet, uden at dette er påråbt, må dette anbringende nu være afskåret.

Pantebrevet blev udleveret den 22. januar 1994 uden forbehold, blot med den besked, at retsanmærkningen skulle slettes, før udbetaling kunne ske. Pantebrevet blev indleveret igen den 16. marts 1994 anmærkningsfrit. Indklagede modtog pantebrevet uden forbehold og påråbte sig ikke senere, at lånetilbudet skulle være bortfaldet den 28. januar 1994.

Det ses af lånetilbudet, at alle lån skulle indfries og erstattes af det nye lån.

Såfremt indklagede havde opfattet aftalen på den måde, at der var tale om en omlægning, som ikke indebar indfrielse af de inkonvertible lån til kurs 100, skulle sagen straks den 16. marts 1994 have været afregnet og opkrævning på restance og overkurs være udsendt.

Dette skete ikke, netop fordi det ikke var indklagedes opfattelse af aftalen, lige så lidt som det var hendes.

Under alle omstændigheder burde indklagede have solgt obligationerne den 16. marts 1994 for at undgå den løbende kursrisiko.

Fremsendelse af det nye lånetilbud den 14. april 1994 kun på nogle lån uden forklaring lever ikke op til kravet om seriøs og korrekt sagsbehandling.

Først ved samtale med indklagede den 19. april 1994 blev det klart, at indklagede ikke ville vedstå aftalen på grund af den begåede fejl, ikke med henvisning til at tilbudet var bortfaldet på grund af fristen. Hvis omtalte klausul var gældende, accepterede indklagede en forlængelse af fristen.

Et kreditinstitut bør inden for 1-2 uger give begrundet, skriftlig besked, såfremt man ønsker at afslå en låneanmodning. Dette må gælde desto mere ved et accepteret lånetilbud.

Hun betvivler, at det generelle forbehold i betingelserne overhovedet er i overensstemmelse med god markedsføringsskik.

Lånetilbudet er ikke bortfaldet den 28. januar 1994 som følge af det generelle forbehold, og derfor burde lånet have været udbetalt den 16. marts 1994.

Indklagede har anført, at familiefonden og hun ikke kunne få lånet udbetalt den 16. marts 1994, idet der på daværende tidspunkt var restancer på de eksisterende lån, som provenuet fra det nye lån ikke kunne dække, og at dette også gjaldt, hvis der ikke blev taget hensyn til overkursen på de inkonvertible lån. Dette argument er tidligere fremført i byretssagen og imødegået i processkrift 1.

Det må være en klar forudsætning for at konstatere betalings-eвне/-vilje, at kravet på de 13.933 kr. (eksklusive overkurs) rent faktisk fremsættes som betingelse for lånets udbetaling. Det skete ikke.

Efter det for hende oplyste, er det normalt, at der opstår en difference i forbindelse med en omlægning af lån, blandt andet fordi kursen på de nye lån ikke kan fastlægges eksakt, og "skæve" terminer skal beregnes. Forhold, som kunden ikke selv er i stand til at opføre.

Indklagedes "Generelle forretningsbetingelser", der indeholder de generelle betingelser for udbetaling af lån, er fremlagt i sagen, og det er netop grunden til den flere gange fremsatte provokation til indklagede om at redegøre for forretningsgangen ved udbetaling af lån i forbindelse med låneomlægning.

Det er nemlig ikke korrekt, at fremgangsmåden i denne og lignende situationer kan udledes af de generelle forretningsbetingelser. Alene det faktum, at indklagede henviser hende til at "udlede", tyder jo klart på, at teksten ikke umiddelbart besvarer spørgsmålet. Derfor: provokationen endnu engang i denne form:



Hvorledes er indklagedes normale forretningsgang ved omlægning af lån på ca. 700.000 kr., når der ved opgørelse af de ældre lån m.v. viser sig at være en difference i indklagedes favør på 10 - 15.000 kr.?

Kan det bekræftes, at indklagede i disse tilfælde straks beder kunden indbetale differencen eller meddeler, at differencen vil blive opkrævet sammen med næste termin, således at omlægningen kan effektueres hurtigst muligt?

Indklagede anfører endvidere over for Ankenævnet, at "Der blev indgået en aftale med ...(familiefonden)... og dermed også klager om, hvorledes problemerne skulle løses"... "(Indklagede)... er som en følge af den indgåede aftale ikke bundet af lånetilbudet af 28 oktober 1993".

Det er hende, som er låntager, og uanset familiefondens engagement i sagen burde hun have været skriftligt informeret om væsentlige angivelige aftaler. Der er redegjort for omstændighederne ved den påståede aftales indgåelse i replikken.

Det bestrides, at en aftale er indgået telefonisk af hendes ægtefælle. For at undgå misforståelser og uklarheder, et behov som understreges af denne sag, burde den påståede aftale være meddelt hende skriftligt, således at hendes accept udtrykkeligt kunne indhentes. Hendes ægtefælles repræsentation af hende indebar ikke fuldmagt til at indgå aftaler, som ikke var udtrykkelig godkendt af hende.

Indklagedes eget håndskrevne notat om en aftale på en kopi af brevet af 11. maj 1994 fra indklagede til familiefonden er under ingen omstændigheder dokumentation for indgåelse af en aftale. Efter det oplyste gik samtalen den 19. maj 1994 ud på, at indklagede skulle redegøre for, hvad en eventuel aftale ville indebære. Dette gælder også for pengeinstituttet, som i den forbindelse er indklagedes samarbejdspartner, idet pengeinstituttet blev anvist af indklagede og modtog instruktioner fra indklagede. Desuden er pengeinstituttet indklagedes normale bankforbindelse.

Deponeringsvilkårene, det vil sige på hvilken måde noget sådant teknisk kan arrangeres og hvilken tekst, som normalt anvendes, har intet med en accept af forslag til omlægningsaftale at gøre. Hun henviser i den forbindelse til familiefondens brev af 29. juli 1994 og den deri indeholdte henvisning til indklagedes brev af den 11. maj 1994.

Indklagede opfatter da heller ikke selv, at en aftale er indgået, hvilket fremgår af indklagedes brev af den 26. august 1994, hvori

der gives frist til den 7. september 1994 til accept af indklagedes tilbud. For meningsfuldt at fastsætte en frist til opfyldelse, må der være en aftale at opfylde.

Det lå helt uden for hendes forestilling, at forslaget skulle indebære indbetaling fra andre end indklagede. Da accept ikke er givet, er tilbudet bortfaldet. Der er altså ikke indgået en ny aftale. Indklagede har desuden angivet konsekvensen heraf: Det oprindelige lånetilbud er stadig gældende.

Hun finder i øvrigt en rådgivning, som anviser forudbetaling af alle fremtidige ydelser på to lån, et så usædvanligt forslag, at det, da det ikke er forklaret og begrundet på en letforståelig måde, er i strid med gældende normer for rådgivning.

Indklagede anfører over for Ankenævnet, at "... (familiefonden) ... og klagers fortsatte misligholdelse af lånene førte til, at aftalen ikke kunne gennemføres"

Dette anbringende forudsætter, at der var en aftale, at den oprindelige forudsætning om, at restancer skulle dækkes, ikke længere var gældende, at fremtidige ydelser på de inkonvertible lån skulle indbetales i stedet for overkursen, og at forudsætningen om ingen væsentlig yderligere indbetaling heller ikke var gældende.

Indklagede anfører over for Ankenævnet, at "... (familiefonden) ... og klageren har ikke opfyldt deres tabsbegrænsningspligt, idet der fortsat ikke er hjemtaget et lån".

Dette anbringende er uforståeligt. Hun har tidligere opfordret indklagede til at besvare det samme spørgsmål i såvel replik som processkrift 1. Hun og familiefonden har ikke mulighed for at hjemtage lånene uden om indklagede.

Indklagede opfordres til at forklare, hvorledes de mener hun burde have forholdt sig.

Til indklagedes bemærkning om, at familiefonden og hun ikke har lidt et økonomisk tab, skal hun understrege, at dette ikke er en erstatningssag, men en sag om fastholdelse af en indgået aftale, baseret på indklagedes tilbud af den 28. oktober 1993. Det er dog ikke afklaret, hvilket tab hun trods opfyldelse af aftalen lider i skattemæssig henseende.

Dette er således en sag om naturalopfyldelse og indebærer ikke tab, for så vidt aftalen gennemføres.

Det er endvidere ikke klart, hvad indklagede mener, når man både afviser, at der er lidt et økonomisk tab, og samtidig påpeger, at hun havde pligt til at begrænse det samme (ikke lidte) tab.

Da der er indgået en aftale med indklagede om en låneomlægning, har der ikke været behov for at indgå aftale med en anden långiver.

Over for indklagedes berigelsessynspunkt skal hun afslutningsvis fremhæve, at hun ikke mener, at det er uberettiget at forvente, at en aftale indgået i god tro med et professionelt realkreditinstitut overholdes. At indklagede senere fortryder sit tilbud bør ikke føre til, at aftalen tilsidesættes. Det må være den professionelle part, som er nærmest til at bære risikoen i forbrugerforhold.

Hun kan i øvrigt oplyse, at home-ejendomsmæglerne på tidspunktet vurderede, at ejendommen kunne sælges til ca. 1.850.000 kr.

Tvangsauktionssagen

Indklagede afviser den del af klagen, som vedrører tvangsauktionsforløbet.

Opgørelsen af restgælden har til stadighed været bestridt af familiefonden og hende.

Der er allerede tidligt i sagen gjort opmærksom på, at en række beløb ikke var bogført, herunder 37.000 kr., betalt den 29. oktober 1993. Hun henviser i den forbindelse til familiefondens brev af den 22. november 1994 til indklagede.

Det er helt klart, at hun har krav på afregning og specifikation af det indbetalte beløb på 37.000 kr. Hun beder venligst indklagede sende dokumentation for anvendelse af ca. 37.000 kr., som angiveligt skulle være betaling blot for at tilbagekalde auktionen.

Hun forstår, at indklagede ikke længere samarbejder med den pågældende incassoadvokat. Indklagede havde på tidspunktet givet incassoadvokaten fuldmagt til at modtage indbetalinger for indklagede. Det er ikke således, at incassoadvokaten har optrådt på egne vegne og derfor ikke er forpligtet til at afregne og redegøre for modtagne beløb over for indklagede og betaleren.

Hun skal opfordre indklagede til at henvende sig til incassoadvokaten for at få den ønskede dokumentation for beløbets anvendelse.



Indtil en sådan foreligger, og det er dokumenteret, hvorledes beløbet er anvendt, må beløbet betragtes som en nedbringelse af restgælden, uanset at indklagede åbenbart ikke har fået beløbet afregnet af sin daværende incassoadvokat.

Udskriften af indklagedes incassoadvokats bogholderi er ikke dokumentation for eller afregning af beløbet. Umiddelbart synes udskriften at belyse kundeforhold mellem advokaten og indklagede. Udskriften af kontoen har den 27. september 1993, dagen før indbetaling af de 37.000 kr., en saldo på 4.644,95 kr. Først efter indbetalingen sker en række yderligere belastninger på kontoen. Alle disse posteringer kan ikke gennemskues. Indklagede opfordres derfor til at fremlægge alle de bilag, som omtales i kontoudtoget, samt dokumentere, hvorledes indklagede har bogført 2.890,01 kr., som er modtaget fra incassoadvokaten.

* Restancen var den 29.9.1993	ca.	kr. 111.000
* Ved indklagedes tilbud den 26.8.1994 resterede (inklusive restancer og "overkurs")	ca.	kr. 92.000
* Fremtidige ydelser på lån 5 og 6 oplystes den 26.8.1994 til	ca.	kr. 172.000
* Restgæld på lån 5 og lån 6 antages den 26.8.1994 at være	ca.	kr. 112.000
* Restgæld i alt den 29.9.1993	ca.	kr. 671.000
* Restgæld i alt den 30.11.1994 (excl. indbetaling den 28.9.93 kr. 37.000).	ca.	kr. 707.000
* På udbetalingstidspunktet den 16.3.1994 skulle yderligere betales (eksklusive overkurs på lån 5 og lån 6).	ca.	kr. 13.000

Indklagede opfordres til at redegøre for, hvor meget den fortsatte misligholdelse beløber sig til, særlig da indbetaling af de ca. 37.000 kr. ikke indgår i beregningen. Herunder oplyse det beløb, som skulle betales yderligere i henhold til 26. august 1994-opgørelsen, til sammenligning med beløbet pr. 16. marts 1994. (excl. overkurs lån 4 og 5).

Grunden til, at der i indklagedes opgørelse resterer ca. 92.000 kr. er ikke yderligere restancer, men et forsøg på at inkassere overkursen via forudbetalte ydelser på lån 5 og lån 6.

Det er korrekt, at restancerne er stigende. Dette modsvares dog af tilsvarende afdrag på lånene, således at restgælden stort set er uændret.

Årsagen til, at låneaftalen (bortset fra, at den ikke var kommet i stand) ikke gennemførtes, skal søges i manglende accept af indklagedes krav, ikke i en ændring i restancerne til betaling ("fortsatte misligholdelse") ud over de i det første tilbud kendte (eksklusive overkurs/forudbetaling).

Det afgørende var til stadighed: Hvor stor er den samlede restgæld, og hvad er udgifterne til indfrielse?

Indklagede anfører i duplikken: *"For så vidt angår sagsøgtes provokation til at fremlægge en total oversigt over indbetalingerne, tilskrivning af renter og gebyr, agter sagsøgte ikke at opfylde denne provokation."*

Indklagede fremlagde i fogedretten en række opgørelser, hvoraf en del kun var forsider til opgørelser og kun indeholdt totaler. Indklagede nægtede også her at fremlægge en samlet oversigt over mellemværendet.

Under en retssag vil en nægtelse af at opfylde en provokation på sin højde medføre en processuel skadevirkning.

Dette er imidlertid en klage til et forbrugerklagenævn, som i den enkelte klagesag, efter de retningslinier Forbrugerombudsmanden udstikker, afgør om god markedsføringsskik er overholdt.

Det er min opfattelse, at det er i strid med god markedsførings-skik i forbrugerforhold at nægte at udarbejde et specificeret kontoudtog. Det må være et naturligt krav, at jeg får mulighed for at kontrollere belastninger og betalinger, samt især hvor disse betalinger er skrevet af.

Indklagedes henvisning til, at der er udsendt opkrævninger, og at det indirekte kan gøres op, hvor afskrivning er sket, er ikke tilfredsstillende i forbrugerforhold, hvor der lægges vægt på enkelthed og overskuelighed. I øvrige långivende virksomheder som for eksempel pengeinstituttet, hvor låneforhold også etableres, ville det være uhørt at nægte et specificeret kontoudtog med den begrundelse, at der jo løbende var udstedt bilag, og at man derudfra selv kunne lave et kontoudtog.

Indbetalingsforløbet er kommenteret i processkrift A af den 14. november 1996. Hertil kan tilføjes, at indbetaling den 12. april 1995 af 10.884 kr. dækker over to indbetalinger: 5.747 kr. den 8. april 1995 og 5.137 kr. den 1. maj 1995. Den 8. juni 1995 er betalt 9.153 kr., som ikke er medtaget i opgørelsen.

Den beløbsmæssige side af sagen vanskeliggøres generelt af indklagedes konsekvente nægtelse af at redegøre for betalingsforløbet trods gentagne opfordringer i løbet af sagen.

Derfor bestrides de fremlagte opgørelser over det samlede mellemværende i sin helhed.

Indklagede anfører over for Ankenævnet, at "...(*Indklagede*)... har været berettiget til at søge auktionssagen fremmet, når henses til de betydelige restancer".

Hun skal dertil bemærke, at begæringen om tvangsauktion til fogedretten den 22. juli 1996 blev begrundet med, at afdragsordningen var misligholdt, ikke "de betydelige restancer". Begæringen afvistes i fogedrettens kendelse af den 29. januar 1997.

Rekvirenten er erstatningsansvarlig for en anmodning om tvangsfuldbyrdelse af et krav, hvor begrundelsen viser sig ikke at bestå.

Indklagede henviser endvidere til, at "...(*Indklagede*)... i henhold til fogedrettens kendelse har været berettiget til at opkræve de omhandlede beløb".

Af fogedrettens bemærkninger fremgår netop, at indklagedes opkrævningsmåde og dermed de opkrævede beløb er underkendt. Der henvises til kendelsen fra fogedretten.

Indklagede anfører yderligere, at "...(*Familiefonden*)... ved at betale de opkrævede beløb i perioden frem til sommeren 1996 har accepteret den anvendte fremgangsmåde".

Dette argument blev fremført i fogedretten og havde formentlig ført til auktion, såfremt fogedretten havde lagt vægt på det.

Så længe auktionssagen er udsat, har der kun måttet opkræves de beløb, som svarer til fogedrettens beregningsmåde. Indklagede er den 1. marts 1997 blevet bedt om at omberegne opgørelserne og udbetale det for meget betalte i henhold til fogedrettens kendelse. Indklagede har end ikke besvaret brevet.

Hun finder ligeledes dette forløb i strid med de etiske regler gældende for realkreditinstitutter.

Morarenter

Foranlediget af en artikel i Politiken den 22. august 1997 om realkreditinstitutternes morarenteberegning har hun opfordret

indklagede til at redegøre for hjemlen til at opkræve morarenter med 1,5 pct. pr. påbegyndt måned regnet fra forfaldsdag, både når henses til de abnorme effektive renter, dette fører til, sammenholdt med indklagedes konsekvente bogføring af giroindbetalinger med ca. 4 dages forsinkelse i forhold til den faktiske indbetalingsdag.

Det er hendes opfattelse at satsen, bogføringsmåden og de deraf følgende konsekvenser er i strid med Forbrugerombudsmandens retningslinier for realkreditinstitutter, og at en sådan morarenteaftale mellem indklagede og låntager vil kunne tilsidesættes som urimelig.

Indklagede har i den anledning oplyst, at Ankenævnet har taget stilling til problemerne omkring morarenter. Det er dog ikke oplyst hvilke spørgsmål, som er taget op eller udfaldet af nævnsbehandlingen.

I det tinglyste pantebrev vedrørende det nye lån er der anført regler for morarenter og gebyrer. Ud over den gældende rentefod og beregningsmåde redegøres for indklagedes ensidige og uindskrænkede ret til ændring uden varsel af rentefod, beregningsmåde og gebyrstørrelse.

Hun finder bestemmelsen i strid med markedsføringslovens regler om god markedsføringsskik, idet den ikke tilgodeser låntagerens interesser tilstrækkeligt.

Indklagedes henvisning til hjemmel i selvbestaltede regulativer og bemyndigelser er selvsagt ikke bindende.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Byretssagen

Indklagede oplyser, at familiefonden siden 1990 har haft problemer med at betale terminsydelserne på de i ejendommen indestående lån. Som en følge af fondens tilsyneladende dårlige økonomi blev der berammet tvangsauktion over ejendommen den 23. marts 1993 på grund af manglende betaling af ejendomsskatter. Auktionen blev tilbagekaldt af rekvirenten.

På indklagedes begæring blev der berammet tvangsauktion over ejendommen den 29. september 1993. På daværende tidspunkt var familiefonden i restance med ca. 111.000 kr. Auktionen blev senere tilbagekaldt.

Som følge af det på daværende tidspunkt indtrådte rentefald samt den opståede mulighed for at konvertere realkreditlån til lavtforrentede kontantlån blev der den 28. oktober 1993 afgivet et lånetilbud på 675.000 kr. Formålet med tilbudet var at omlægge de indestående lån til et lavtforrentet kontantlån for på denne måde at skaffe familiefonden en ydelseslettelse og dermed "bedre" fondens økonomiske situation.

Det fremgår af lånetilbudets side 2, at "Fristen for udbetaling af lån i henhold til nærværende tilbud gælder indtil 28.01.1994." I tilbudet er henvist til Generelle forretningsbetingelser. Af disse fremgår det blandt andet, at tilbudet bortfalder uden varsel, hvis lånet ikke er udbetalt inden tilbudsfristens udløb. Under afsnittet "Udbetaling m.m." fremgår det, at udbetaling kan ske ved indlevering af tinglyst anmærkningsfrit pantebrev eller garantistillelse for samme. Samme sted fremgår det, at lånet først kan udbetales, når eventuelle gebyrrestancer og forfaldne terminsydelser fra ældre lån hos indklagede er betalt - eventuelt ved modregning i det nye lån.

De "Generelle forretningsbetingelser" var vedlagt lånetilbudet af 28. oktober 1997. Under hele sagsforløbet har det således været familiefonden og klageren bekendt, at lån først kan udbetales, når eventuelle gebyrrestancer og forfaldne terminsydelser er betalt, eventuelt med modregning i det nye lån.

På begæring af ejerforeningen blev der den 27. januar 1994 berammet tvangsauktion over ejendommen. På daværende tidspunkt var familiefonden i restance med ca. 146.000 kr. på de indestående lån til indklagede. Auktionen blev tilbagekaldt.

Den 16. marts 1994 blev udbetalingsanmodning samt tinglyst pantebrev uden præjudicerende retsanmærkninger indleveret med anmodning om udbetaling af det tilbudte lån hurtigst muligt.

På dette tidspunkt blev det konstateret, at lånetilbudet var behæftet med en fejl, idet der ikke var taget højde for, at to af de indestående lån var baseret på inkonverterbare obligationer og dermed ikke kunne indfries til kurs 100. Det tilbudte lån var dermed ikke stort nok.

Den 14. april 1994 blev der afgivet nyt lånetilbud. Det nye tilbud lød alene på omlægning af de konverterbare lån.

Ved brev af 29. april 1994 fremkom indklagede med en løsningsmodel, hvorefter det oprindelige lånetilbud blev fastholdt, således at lånet på 675.000 kr. blev udbetalt, de tre konverterbare lån blev indfriet, og restprovenuet fra det nye lån



blev indsat på en spærret konto til betaling af ydelser på de inkonverterbare lån.

Den 19. maj 1994 accepterede klagerens ægtefælle telefonisk forslaget. Dette fremgår af det håndskrevne notat på brevet af 11. maj 1994.

Klageren anfører, at hun, uanset familiefondens engagement i sagen, burde "have været skriftligt informeret om væsentlige angivelige aftaler". Det skal hertil bemærkes, at klagerens ægtefælle under hele sagsforløbet har repræsenteret både klageren og familiefonden.

Når klagerens ægtefælle telefonisk accepterede indklagedes forslag til løsning af problemerne har dette også virkning for klageren.

Der blev herefter indledt forhandlinger med pengeinstituttet om oprettelse af deponeringskontoen. Ved familiefondens af 29. juli 1994 blev der opnået enighed om vilkårene for deponeringen. Dermed var det sidste vilkår for aftalens gennemførelse på plads. Herefter blev der ført en længere korrespondance om de af familiefonden oparbejdede restancer. Da låneprovenuet ikke tillige kunne dække samtlige restancer, skulle en del af disse indbetales.

I forbindelse med indgåelse af aftalen skal det bemærkes, at det pågældende pengeinstitut ikke er indklagedes samarbejdspartner.

Klageren ønsker, at indklagede skal redegøre for instituttets forretningsgang ved udbetaling af lån i forbindelse med en låneomlægning. Indklagede skal i den forbindelse henvise til indklagedes Generelle forretningsbetingelser - hvoraf forretningsgangen kan udledes af afsnittet: "Udbetaling m.m."

Den manglende betaling af restancerne inden den i indklagedes brev af 26. august 1994 anførte frist førte til, at aftalen ikke kunne gennemføres.

Når der blev givet familiefonden og dermed klageren en yderligere frist til opfyldelse af den indgående aftale, var dette alene udtryk for velvilje fra indklagedes side. Henset til de betydelige restancer på lånene, var disse frister således udtryk for et ønske om at undgå en tvangsauktion.

Den 21. november 1994 blev der afholdt møde med klagerens ægtefælle og dennes advokat. Det lykkedes imidlertid ikke at finde en løsning.



Da lånene fortsat var misligholdt, blev ejendommen på indklagedes foranledning begæret på tvangsauktion til afholdelse den 30. november 1994. Det fremgår af salgsopstillingen, at restancerne på dette tidspunkt beløb sig til ca. 200.000 kr.

Herefter anlagde klageren og familiefonden sag mod indklagede ved Københavns Byret.

Indklagede finder, at familiefonden og klageren har en tabsbegrænsningspligt og kan i den forbindelse oplyse, at fonden og klageren har haft mulighed for at optage det nødvendige realkreditlån i andre realkreditinstitutter, da ejendommens værdi, iflg. familiefonden og klagerens egne oplysninger, jf. stævningen, er ca. 1,6 - 1,8 mill. kr. På trods heraf er dette ikke sket.

Familiefonden og klageren har ikke lidt et økonomisk tab. Det skal i den forbindelse bemærkes, at det fejlagtige lånetilbud af 28. oktober 1993 ikke er at betragte som et tilbud om, at de indestående inkonverterbare lån kunne indfries til kurs 100. Der var alene tale om et tilbud på omlægning af de indestående lån. Med andre ord, har familiefonden ikke kunnet forvente, at de inkonverterbare lån kunne indfries til pari. Hvis dette var tilbudet, ville familiefonden opnå en uberettiget berigelse. Derfor har familiefonden og klageren ikke lidt et tab.

På baggrund af det ovenfor anførte samt det i processkrifterne, udarbejdet af indklagedes advokat, anførte, gøres det gældende,

at der blev indgået en aftale med familiefonden og dermed også klageren om, hvorledes problemerne skulle løses,

at indklagede som en følge af den indgåede aftale ikke er bundet af lånetilbudet af 28. oktober 1993,

at familiefonden og klagerens fortsatte misligholdelse af lånene førte til, at aftalen ikke kunne gennemføres,

at familiefonden og klageren ikke havde krav på at få lånet udbetalt den 16. marts 1994, idet lånetilbudet bortfaldt den 28. januar 1994,

at familiefonden og klageren ikke har opfyldt deres tabsbegrænsningspligt, idet der fortsat ikke er hjemtaget et lån,

og at familiefonden og klageren ikke har lidt et økonomisk tab.



Henset til familiefondens manglende evne eller vilje til at indbetale restancer, gøres det yderligere gældende,

at familiefonden og klageren kunne ikke få lånet udbetalt den 16. marts 1994, idet der på daværende tidspunkt var restancer på de eksisterende lån, som provenuet fra det nye lån ikke kunne dække. Dette gælder også, hvis der ikke tages hensyn til overkursen på de inkonverterbare lån.

På ovennævnte grundlag afvises denne del af klagen i sin helhed.

Tvangsauktionssagen

Med hensyn til klagen over forløbet i fogedretten, skal der kort redegøres for sagsforløbet:

Som en følge af den af familiefonden og klageren anlagte retssag blev tvangsauktionen, der var berammet til den 30. november 1994, udsat. I stedet blev der berammet procedure i fogedretten.

På mødet i fogedretten den 14. marts 1995 blev der afsagt kendelse efter familiefondens subsidiære påstand således, at indklagede fik og fortsat har supplerende sikkerhed i et håndpantset ejerpantebrev stort 200.000 kr., og således at gælden "fastfryses" på 710.000 kr. Sidstnævnte opfyldes ved familiefondens månedlige indbetaling af differencebeløbet.

Af auktionsbogen for 7. juli 1995, refereret i udskrift af auktionsbogen for den 29. januar 1997, fremgår det, at "Parterne enedes om, at rekvisitus betaler hver den 15. i måneden ud fra proformaopgørelser, som rekvirenten fremsender til rekvisitus. Således at beløbet i kolonne 1 fastfryses til 710.000 kr."

Ved brev af 15. november 1995 meddelte klagerens advokat, at han udtrådte af sagen.

Opgørelse af de af familiefonden indbetalte beløb fremgår af processkriftet til fogedretten af 15. oktober 1996.

Herudover har familiefonden pr. 8. april 1997 foretaget følgende indbetalinger:

Registreringsdato hos indklagede	Kr.
22.10.1996	5.244,29
14.11.1996	6.041,87
25.11.1996	6.819,95
27.12.1996	7.624,22
29.01.1997	5.362,77

I løbet af sommeren 1996 rejste familiefonden tvivl om rigtigheden af den anvendte fremgangsmåde. Dette førte til yderligere processkrifter, endnu en procedure samt kendelsen af 29. januar 1997. Efter denne kendelse skal det skyldige beløb fortsat "fastfryses" på 710.000 kr. Herudover kan der kun opkræves renter af de 710.000 kr., således at uforfalden gæld forrentes med den aftalte rente, og forfalden gæld forrentes med morarenter.

Klageren anfører endvidere, at der ikke i de tidligere redegørelser for familiefondens indbetalinger er medtaget 37.000 kr., indbetalt den 28. september 1993. Dette beløb blev indbetalt til indklagedes daværende incassoadvokat til dækning af dennes omkostninger i forbindelse med tilbagekaldelsen af den berammede tvangsauktion over ejendommen den 29. september 1993. Beløbet har således alene været anvendt til dækning af auktionsomkostninger.

Indklagede henviser til udskrift af instituttets incassoadvokats bogholderi med tilhørende underbilag, som indklagede har fremlagt som dokumentation for anvendelsen af klagerens indbetaling af 37.000 kr. den 28. september 1993. Det fremgår heraf, at incassoadvokaten har afregnet 2.890,01 kr. til indklagede den 2. november 1993. Indklagede har bogført indbetalingen den 4. november 1993. Den fremlagte udskrift er efter indklagedes opfattelse tilstrækkelig dokumentation for anvendelsen af det indbetalte beløb på 37.000 kr.

Med hensyn til klagerens ønske om, at indklagede skal fremlægge dokumentation for anvendelsen af de indbetalte 37.000 kr., kan indklagede oplyse, at da beløbet er indbetalt til indklagedes daværende incassoadvokat, er indklagede ikke i besiddelse af en sådan dokumentation. Beløbet har imidlertid tidligere været diskuteret i efteråret 1994 ved tilbagekaldelse af tvangsauktionen berammet til den 29. september 1993. Klageren har ikke i den mellemliggende periode bestridt dette forhold, hverken i processkrifterne til fogedretten eller processkrifterne til byretten.



Klageren ønsker at få udliveret oversigter over de indbetalte beløb, hvorledes disse er anvendt m.v., svarende til "et kontoudtog". Der skal i denne forbindelse henvises til duplikken og processkriftet til fogedretten af 15. oktober 1996.

På baggrund af ovennævnte samt det af klageren fremlagte materiale, udarbejdet af indklagedes advokat, gøres det gældende,

at indklagede har været berettiget til at søge auktions-sagen fremmet, henset til de betydelige restancer,

at indklagede i henhold til fogedrettens kendelser har været berettiget til at opkræve de omhandlede beløb,

at familiefonden ved at betale de opkrævede beløb i perioden frem til sommeren 1996 har accepteret den anvendte fremgangsmåde.

På ovennævnte grundlag afvises tillige denne del af klagen.

Morarenter

Med hensyn til klagerens anbringender om morarenter kan det oplyses, at det fremgår af de udstedte pantebreve, at låntager er underkastet de til enhver tid gældende vedtægter, jf. Justitsministeriets pantebrevsformular B, pkt. 1.

I medfør af vedtægternes § 23, stk. 1 og stk. 2 og § 24 er udstedt et udlånsregulativ. I regulativets § 13 er hjemlen til at opkræve morarenter m.v. samt en bemyndigelse til bestyrelsen til at fastsætte blandt andet morarentesatsen.

Realkreditankenævnet har tidligere i flere sager taget stilling til hjemlen til at opkræve morarenter samt størrelsen af renterne.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Ad klagerens påstand 1 og 2.

Nævnet finder, at indklagedes lånetilbud under de foreliggende omstændigheder tillige må opfattes som et løfte om en låneudmåling af en størrelse, der kunne dække såvel indfrielsesbeløb som restancer på de fem indestående lån. Nævnet lægger i denne forbindelse, ud over klagerens oplysninger, vægt på, at låneomlægningen efter det oplyste skete på indklagedes initiativ umiddelbart forud for en tvangsauktion, at ingen lån ifølge lånetilbudet skulle respekteres, og at lånetilbudet efter sit eget indhold blev fremsat "på baggrund af de aktuelle oplysninger med hensyn til indfrielse af eksisterende lån i ejendommen", hvilke lån alle var ydet af indklagede, og hvis indfrielsesvilkår

derfor måtte være indklagede bekendt. Nævnet finder dog, at mankoen på 13.933,86 kr. ikke kan anses for dækket af tilbudet, idet det ikke kan forventes, at indklagede fuldt ud har kunnet og skullet tage højde for restancer, som er opstået fra tilbudstidspunktet til det forventede udbetalingstidspunkt i henhold til klagerens udbetalingsanmodning den 16. marts 1994.

Nævnet finder ikke, at indklagede efterfølgende kan påberåbe sig, at indklagedes forpligtelse er bortfaldet som følge af, at tilbudsfristen blev overskredet. Nævnet finder heller ikke, at indklagede har ført bevis for, at løftet er bortfaldet som følge af en efterfølgende aftale mellem klageren og indklagede. Indklagede har endvidere under nævnssagens behandling anført, at betingelserne for låneudbetaling ikke var opfyldt i marts 1994, idet der - selv om der bortses fra "overkursen" på de inkonverterbare lån - ikke var dækning til indfrielse og restancer, jf. indklagedes Generelle forretningsbetingelser. Nævnet finder, at indklagede ikke nu kan kræve sig frigjort fra sit løfte med henvisning til denne bestemmelse. Nævnet bemærker i den forbindelse, at mankoen på 13.933,86 kr. i stedet burde have været søgt opkrævet hos klageren i tæt tilslutning til klagerens udbetalingsanmodning, som det efter Nævnets oplysninger er sædvanligt i omlægningssager, hvor der opstår et mindre underskud. Nævnet finder ikke, at der i øvrigt foreligger omstændigheder, der afskærer klageren fra at gøre løftet gældende over for indklagede.

Indklagede er som følge af det anførte forpligtet af sit løfte i lånetilbudet af 28. oktober 1993. Klageren skal herefter stilles, som om det nye lån var udbetalt i overensstemmelse med klagerens udbetalingsanmodning den 16. marts 1994. Der må dog levnes indklagede en vis ekspeditionstid, således at kursfastsættelsen bør ske på baggrund af kursen mandag den 21. marts 1994 (kurs 85,80) som anført af indklagedes advokat i duplikken af 7. august 1996. En kursfastsættelse på dette tidspunkt vil ligge inden for den i indklagedes "Generelle forretningsbetingelser" anførte ekspeditionstid for låneudbetalinger. Nævnet finder endvidere, at indklagede ved klagerens indbetaling, herunder ved modregning, af mankoen på 13.933,86 kr. er forpligtet til at indfri de fem indestående lån, inklusive restancer, fuldt ud med provenuet af lånet på 675.000 kr. og til at aflyse disse lån af tingbogen.

Låneudbetalingen kan på nuværende tidspunkt ikke ske i overensstemmelse med lånetilbudet, idet den deri anvendte serie er lukket. Indklagede skal derfor stille klageren som anført ved at etablere lånet på 675.000 kr. ved salg af obligationer, svarende til de i lånetilbudet af 28. oktober 1993 anvendte, i en serie, der er åben på tidspunktet for nærværende kendelses afsigelse. Nævnet har herved forudsat, at lånet afregnes ved salg af de omhandlede obligationer til kurs 85,80, og at de samlede afdrag, der skulle have været betalt i perioden fra den 21. marts 1994 til udbetalingstidspunktet for lånet på 675.000 kr., jf. klagerens påstand 3 og 4 nedenfor, anvendes til et ekstraordinært

afdrag (uden ydelsesnedsættelse) til kurs 100 på obligationsrestgælden på lånet på 675.000 kr.

Såfremt realkreditlovens bestemmelser ikke giver indklagede mulighed for udbetaling af lånet på 675.000 kr. som skitseret ovenfor, skal indklagede yde lånet som et reservefondslån på tilsvarende vilkår.

Ad klagerens påstand 3 og 4.

Det følger af det anførte vedrørende klagerens påstand 1 og 2, at indklagedes retsforfølgning vedrørende restancer for de lån, der skulle indfries, er sket uberettiget. Nævnet tager derfor klagerens påstand påstand 3 og 4 til følge. Dette indebærer, at klageren fra den 21. marts 1994 alene har været forpligtet til at betale de ydelser, der skulle have været betalt på lånet på 675.000 kr. Det resterende beløb skal med fradrag af 13.933,86 kr. tilbagebetales klageren.

Ad klagerens påstand 5.

To medlemmer - Keld Christiansen og Leif Mogensen - udtaler:

Vi finder, at der i aftalegrundlaget er den fornødne hjemmel til at opkræve morarente i tilfælde af manglende rettidig terminsbetaling. Ud fra en vurdering af de samlede hensyn, der må antages søgt varetaget ved instituttets morarenteopkrævning, finder vi ikke grundlag for at tilsidesætte den anvendte beregningsmåde (påløbstidspunkt og rentesats). Vi har herved også tillagt det betydning, at en beregningsmåde svarende til indklagedes er almindelig på realkreditområdet, og at en lignende beregning anvendes af det offentlige inden for skatte- og afgiftslovningen. Vi stemmer som følge heraf for at frifinde indklagede vedrørende dette klagepunkt.

Formanden - Hugo Wendler Pedersen - udtaler:

Jeg er enig i, at der i aftalegrundlaget er den fornødne hjemmel til at opkræve morarenter. Jeg finder imidlertid, at den opkrævede morarente blandt andet som følge af den nuværende lave markedsrente væsentligt overstiger morarenten i private skyldforhold, således som denne rente beregnes efter renteloven. Under hensyn til, at det offentlige blandt andet inden for skatte- og afgiftslovgivningen beregner sig morarente på lignende måde som indklagede, finder jeg ikke fuldt tilstrækkeligt grundlag for at tilsidesætte indklagedes morarenteberegning i medfør af aftalelovens § 36.

Et medlem - Leif Nielsen - udtaler:



Uanset at der i aftalegrundlaget findes bestemmelser om morarente, finder jeg, at såvel satsen som beregningsmåden er i strid med punkt 7 i Forbrugerombudsmandens retningslinier for etik i realkreditinstitutter, og at den beregnede morarente er åbenbar urimelig, jf. aftalelovens § 36.

Det berettiger efter min opfattelse ikke indklagede til at anvende den aktuelle morarenteberegning og -sats, at der i det offentlige anvendes en tilsvarende fremgangsmåde.

Jeg stemmer som følge af det anførte for væsentligt at nedsætte den morarente, som indgår i de restancer vedrørende de fem eksisterende lån, som skulle dækkes af det nye lån på 675.000 kr.

Afgørelsen træffes efter stemmeflertallet.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Realkredit Danmark A/S tilpligtes at stille klageren, som om lånet på 675.000 kr. var udbetalt den 21. marts 1994. Såfremt realkreditlovens bestemmelser ikke giver indklagede mulighed for udbetaling af lånet på 675.000 kr. som skitseret ovenfor, tilpligtes indklagede at yde lånet som et reservefondslån på tilsvarende vilkår.

Realkredit Danmark A/S tilpligtes endvidere - med fradrag af et beløb på 13.933,86 kr. - at tilbagebetale klageren forskellen mellem på den ene side de af klageren i perioden fra den 21. marts 1994 til opfyldelsen af nærværende kendelse (udbetalingen af lånet på 675.000 kr.) indbetalte beløb til dækning af terminsydelser m.v. vedrørende de lån, der skal indfries, og på den anden side de samlede terminsydelser, der skulle have været betalt på lånet på 675.000 kr. i samme periode, samt at anvende afdragsdelen af de beregnede terminsydelser på lånet på 675.000 kr. til ekstraordinært afdrag (uden ydelsesnedsættelse) til kurs 100 på obligationsrestgælden på lånet på 675.000 kr.

Indklagede frifindes for klagerens påstand om, at indklagede er uberettiget til at opkræve morarenter med 1,5% pr. påbygndt måned.


Hugo Wendler Pedersen


/ Susanne Nielsen