



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 30. juni 1997

JOURNAL NR: 1996-12-060-D

KLAGER:

INSTITUT: Realkredit Danmark A/S

KLAGEEMNE: Opgørelse af lån ved salg af
ejendom på tvangsauktion

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 16. april 1997
Den 16. juni 1997

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)
Leif Nielsen
Bent Olufsen
Keld Christiansen
Kim Steen Nielsen



SAGENS OMSTENDIGHEDER:

Klageren overtog på 2. auktion den 7. maj 1996 den omhandlede ejendom, hvori der indestod lån til det indklagede realkreditinstitut.

Til brug for 1. auktion, der blev afholdt den 28. marts 1996, havde indklagedes incassoadvokat udarbejdet tvangsauktions-salgsopstilling, hvoraf blandt andet følgende fremgår:

"Uanset det i auktionsvilkårenes punkt 6A omtalte, skal auktionskøber betale de morarenter på terminsrestancer samt eventuelle opsagte lån, der påløber efter auktionens afholdelse, idet morarenter kun er fremregnet til auktionsdagen..."

Hæftelse nr. 1:
Indklagede, KONTANTLÅN
Restgæld 1/4 96 kr. 501.212,11,
Obl.restg. kr. 581.419,02, kvart
årlig ydelse kr. 14.889,81, rente
9,102% p.a. Restløbetid 18½ år,
lyst 21/4 1994 for kr. 515.000
årlige rente kr. 45.255,18..."

Af tvangsauktionsvilkårenes punkt 6 A fremgår blandt andet følgende:

"Auktionsbudet anvendes, så langt det rækker, til dækning af hæftelserne i prioritetsordenen. Hæftelsernes nøjagtige størrelse oplyses under auktionen..."

Pantegælden forrentes fra datoen for den første auktion med den rente, der tilkommer hver enkelte panthaver..."

Af pantebrevsformular B, hvorpå indklagedes lån er oprettet, fremgår følgende:

"4. Erlægges kapital, ordinære eller ekstraordinære ydelser ikke rettidigt, svares morarenter m.v. efter de i vedtægterne fastsatte regler..."

Af indklagedes Regulativ for udlån og obligationer, som er udstedt i medfør af vedtægterne, fremgår følgende om morarente:

"§ 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.
Betales 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 morarentesats. Morarenten beregnes pr. påbegyndt måned fra den 11. i terminsmåned. Eventuel morarente opkræves sammen med lånets/lånenes næste terminsydelse..."

Indklagedes incassoadvokat fremsendte den 10. maj 1996 til klageren en opgørelse over indklagedes restancer samt omkostninger uden for budsummen. Af opgørelsen fremgår følgende:

".... Restancer til ...(indklagede)..., jfr. vedlagte kopi af auktionsopgørelse (Morarenter fra 11/3-1996 opkræves over næste termin)	kr. 66.129,32
--	---------------

Omkostninger udenfor budsummen, jfr. vedlagte opgørelse	<u>kr. 30.448,23</u>
--	----------------------

Ialt	<u>kr. 96.577,55</u>
------	----------------------

hvilket beløb venligst bedes tilstillet mit kontor inden 4-ugers fristens udløb den 4/6 1996...

De anmodes endvidere om, at sørge for indsendelse af ejerskifteerklæring direkte til ...(indklagede)..."

Brevet var vedlagt en specifikation af beløbene, herunder den opgørelse, som dannede udgangspunkt for udfærdigelsen af tvangsauktionssalgsopstillingen. Af denne fremgår blandt andet følgende:

"Under henvisning til Deres anmodning fremsender vi hermed auktionsopgørelse pr. 28.03.1996.

Salgsopstilling bedes indsendt hurtigst muligt.

Samlet tilgodehavende pr. auktionsdagen	kr. 568.042,48
Heraf restgæld, rente og bidrag	kr. 501.212,11
Restancer, morarenter og gebyrrestancer	kr. 66.830,37

Efter auktionen skal opkræves:	
Ydelser	kr. 63.729,32
Morarenter	kr. 701,05
Gebyrrestancer	kr. 2.400,00

Ved afregning skal vedlagte "Auktionsafregning", udfyldt med dato for auktionsskøbers indbetaling til Dem, indsendes til ...(indklagede)...

Yderligere morarenter påløber hver den 11. i en måned med 1,5% af forfaldne beløb, som ikke er betalte inden sidste rettidige betalingsdag. Beløbet medtages i lånets næste terminsydelse."

Klageren fremsendte den 13. maj 1996 et beløb på 96.577,55 kr. til indklagedes advokat til dækning af restancer og auktionsomkostninger.



Indklagede bevilgede den 6. juni 1996 betinget gældsovertagelse til klageren. Af den betingede gældsovertagelse, der var gældende til den 4. september 1996, fremgår blandt andet følgende:

"...Køber opkræves første gang for september termin..."

Fogedretten udstedte den 13. juni 1996 auktionsskøde til klageren.

Den 5. september 1996 fremsendte indklagede opkrævning vedrørende september terminsydelsen. Terminsopkrævningen var påført et morarentebeløb på 793,26 kr.

Indklagede fremsendte den 25. september 1996 en skærmudskrift til klageren indeholdende en specifikation af det af ham overtagne lån, herunder af juni terminsydelsen 1996. Af specifikationen fremgik, at denne terminsydelse indeholdt et morarentebeløb på 2.867,82 kr.

Den 24. oktober 1996 rettede indklagede skriftlig henvendelse til klageren og gjorde opmærksom på, at instituttet flere gange forgæves havde forsøgt at ringe til klageren for at drøfte spørgsmålet om juni restancen. Indklagede beklagede den måske lidt misvisende oplysning i gældsovertagelsesbrevet, men fandt ikke, at der kunne være tvivl om, at det påhvilede klageren at betale ydelsen, idet klageren i modsat fald ville få ejendommen billigere end sit bud. Indklagede bad derfor venligst klageren sørge for betaling af juni terminsydelsen senest den 1. november 1996.

Klagerens advokatkollega meddelte den 29. oktober 1996 indklagede, at han efter en gennemgang af sagens bilag havde fundet, at der næppe bestod en retlig forpligtelse for klageren til at betale juni terminsydelsen. Til støtte for dette resultat henviste advokaten til, at der var bevilget gældsovertagelse, og at det i bekræftelsen af denne var anført, at køberen første gang skulle betale terminsydelse i september 1996, ligesom det i brevet fra indklagedes incassoadvokat var anført, at morarente fra 11. marts 1996 ville blive opkrævet i forbindelse med næste termin, hvilke morarenter først blev opkrævet i forbindelse med september terminen 1996 og først betalt af klageren i forbindelse hermed. Endvidere henviste advokaten til, at der var meddelt klageren ubetinget samtykke til udstedelse af auktionsskøde, som var tinglyst uden retsanmærkninger. Advokaten fandt, at unøjagtigheden om betalingstidspunktet for 1. termin i både incassoadvokatens skrivelse og i gældsovertagelsen måtte fortolkes til skade for koncipisten, idet fejlen hverken var kendelig eller åbenbar for klageren.



Indklagede fastholdt den 7. november 1996, at der på trods af formuleringen i gældsovertagelsesbekræftelsen af 6. juni 1996 ikke kunne være tvivl om, at ydelsen pr. 11. juni 1996 skulle betales af klageren. Indklagede anførte, at incassation af den pågældende terminsydelse ville blive fortsat, såfremt der ikke skete betaling inden den 12. november 1996.

Klagerens advokat stillede sig ved brev af 11. november 1996 uforstående over for, at indklagede - om ikke andet så pr. kulance - drog de økonomiske konsekvenser af at have begået en fejl og frafaldt betalingen af juni terminsydelsen, navnlig når der hensås til, at fejlen først blev forsøgt berigtiget flere måneder efter auktionen. Klagerens advokat pegede på ny på den uklarhed, som den betingede gældsovertagelse og incassoadvokatens auktionsopgørelse havde ført til i relation til tidspunktet for den første ordinære terminsydelse. Denne uklarhed havde ifølge klagerens advokat også været udtalt hos indklagede, idet 11. juni terminsydelsen blev taget til incasso over for den tidligere ejer af ejendommen, uagtet at ejendommen på det tidspunkt var solgt.

Incassoadvokaten meddelte den 19. november 1996 klageren, at han ikke fandt, at der var grundlag for, at klageren ikke skulle betale juni terminsydelsen 1996, selv om terminsopkrævningen i første omgang ved en fejltagelse var blevet sendt til den tidligere ejer. Baggrunden herfor var, at terminsopkrævningerne var udsendt forud for bevilling af den betingede gældsovertagelse til klageren. Oplysningen i gældsovertagelsesbevilligen om, at køberen første gang opkrævedes for september terminen 1996, kunne ifølge incassoadvokaten ikke tillægges betydning for sagen, idet det forudsattes, at juni termin 1996 blev betalt af klageren, der overtog ejendommen den 7. maj 1996. Incassoadvokaten vedlagde en incassationsskrivelse vedrørende juni terminsydelsen og meddelte, at sagen ville blive fortsat i fogedretten på sædvanlig vis, hvis beløbet ikke blev indbetalt i henhold til incassoskrivelsen.

Klagerens advokat meddelte den 21. november 1996 incassoadvokaten, at klageren fortsat ikke var indstillet på at betale det afkrævede beløb frivilligt, men i stedet overvejede at komme med et udspil til en forligsmæssig løsning af sagen. Klagerens advokat bad i den forbindelse om en nærmere forklaring på, at såvel terminsopkrævningen for juni 1996 som for september 1996 indeholdt morarenter med henholdsvis 2.867,82 kr. og 793,26 kr.

Incassoadvokaten fremsendte den 27. november 1996 en skrivelse af 26. samme måned fra indklagede vedrørende morarenter, hvoraf følgende fremgår:



"Inkasso

Med henvisning til Deres brev af 22. ds. kan vi oplyse følgende om de opkrævede morarenter:

Morarentebeløbet på kr. 793,26 i sept.terminen

Beløbet fremkommer som 3 mdr.'s morarenter af den ubetalte juniydelse. Altså 4,5% af kr. 17.627,98.

Morarentebeløbet på kr. 2.867,82 i juniterminen

Beløbet fremkommer som 3 mdr.'s morarenter af de restancer, som blev afregnet til os 17.5 d.å. Altså 4,5% af kr. 63.729,32. Betalingsspecifikation vedlægges.

Dette stemmer også med Deres brev af 10. maj til ...(klageren)..., hvor det oplyses, at morarenter fra 11.3.96 opkræves over næste termin.

Umiddelbart forstår vi ikke bemærkningen om, at de opkrævede morarenter ikke stemmer med de oplysninger, som vi skulle have afgivet."

Klageren stillede sig ved brev af 5. december 1996 til indklagede uforstående over for, at terminsydelsen for december 1996 tillige omfattede et morarentebeløb på 793,26 kr., idet klageren rettidigt havde betalt september terminen 1996. Klageren udbad sig en forklaring herpå.

Fogedretten indkaldte den 6. december 1996 klageren til udlægsforretning vedrørende juni terminsydelsen.

Klageren orienterede den 10. december 1996 incassoadvokaten om, at han havde anmodet indklagede om en forklaring på morarentebeløbet på 793,26 kr. i december terminsydelsen. Klageren fastholdt, at han ikke var pligtig til at betale ydelsen for juni termin 1996, ligesom han allerede havde betalt morarenter med 793,26 kr. i forbindelse med sin betaling af september terminsydelsen.

Indklagede meddelte den 11. december 1996 klageren, at morarenterne på 793,26 kr., som var opkrævet i forbindelse med december terminsydelsen, skyldtes, at juni terminen fortsat ikke var betalt. Beløbet fremkom som 3 måneders morarente på 4,5% af 17.627,98 kr.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet og henstillede den 13. december 1996 til indklagede, at fogedforretningen blev stillet i bero og udsat, indtil der forelå en afgørelse fra Ankenævnet.



PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at instituttet:

- 1) uberettiget har krævet ham for juni terminsydelsen 1996,
- 2) uberettiget har opkrævet morarenter for juli, august og september 1996 på 793,26 kr. vedrørende juni terminsydelsen 1996,
- 3) uberettiget har opkrævet morarenter for oktober, november og december med 793,26 vedrørende juni terminsydelsen 1996,
- 4) i strid med gældende lovgivning, kutyme eller lignende har opkrævet morarenter af morarenter og gebyrer m.v., for så vidt angår juni terminsydelsen 1996,
- 5) i strid med god realkreditinstitutskik under de konkret foreliggende omstændigheder har opkrævet de under 2) og 3) nævnte morarentebeløb sammen med den efterfølgende terminsydelse for henholdsvis september og december termin 1996, og
- 6) i strid med god skik og brug inden for realkreditbranchen har foretaget udlæg for juni terminsydelsen på et tidspunkt, hvor klagerens forpligtelse til at betale denne var omtvistet.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren oplyser, at han i slutningen af september måned 1996 blev kontaktet telefonisk af indklagede, der meddelte, at instituttet tilsyneladende ved en fejltagelse ikke havde afkrævet ham terminsydelsen for juni termin 1996.

Han henviser til den førte korrespondance angående nævnte terminsydelse, dels med indklagede direkte dels med indklagedes advokat, hvorunder han har gjort gældende ikke at være pligtig at betale den pågældende terminsydelse, når henses til at indklagede udtrykkeligt i forbindelse med hans overtagelse af lånet meddelte ham, at den første terminsydelse, han skulle betale, var september termin 1996, ligesom han i øvrigt har betalt opgørelser over restancer m.v., modtaget fra indklagedes advokat til opfyldelse af auktionsvilkårene.

September terminsydelsen 1996 er naturligvis betalt rettidigt, og i forbindelse hermed er også betalt skyldige morarenter som



varslet af indklagedes advokat i forbindelse med dennes opgørelse af restancer m.v. til indklagede.

Han modtog meddelelse fra fogedretten om, at indklagede begærede foretaget udlæg for juni terminsydelsen 1996, uagtet at en række forhold desangående ikke var afklaret, herunder spørgsmålet om hvorvidt han overhovedet er pligtig at betale juni terminsydelsen.

Behandlingen af hans sag har affødt følgende spørgsmål:

1. Er han under de konkret foreliggende omstændigheder pligtig at betale juni terminsydelsen 1996 på det omtalte overtagne lån til indklagede?
2. Er det i overensstemmelse med god skik og brug inden for realkreditte at begære foretaget udlæg for den omtvistede terminsydelse allerede på nuværende tidspunkt (udlægsforretning er berammet til foretagelse den 9. januar 1997 ved fogedretten)?
3. Er det i overensstemmelse med gældende lovgivning, kutyme eller lignende at opkræve morarenter af morarenter, gebyr og lignende?
4. a) Har indklagede krav på morarenter i 3 måneder (juli, august, september 1996) eller 793,26 kr. vedrørende juni terminsydelsen 1996, når han først i slutningen af september måned 1996 af indklagede blev gjort bekendt med, at juni terminsydelsen krævedes betalt og var i restance?
4. b) Er det i overensstemmelse med god realkreditinstitutskik under de foreliggende omstændigheder herefter at opkræve nævnte morarentebeløb på terminsopkrævningen for den påfølgende september terminsydelse?
5. a) Har indklagede under de foreliggende omstændigheder krav på morarenter i 3 måneder (oktober, november, december 1996) eller 793,26 kr. vedrørende juni terminsydelsen 1996?
5. b) Er det i overensstemmelse med god realkreditinstitutskik under de foreliggende omstændigheder at opkræve nævnte morarentebeløb på terminsopkrævningen for december terminsydelsen 1996?

Det forekommer oplagt, at den uklarhed indklagede erkender i instituttets brev af 6. juni 1996, må udvirke eller have den konsekvens, at instituttet ikke har krav på betaling af juni



terminsydelsen, når instituttet i brev af 6. juni 1996 direkte anfører:

"Køber opkræves første gang for september termin"

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede anfører, at instituttets fordring på tvangsauktionen den 28. marts 1996 var gjort op på sædvanlig måde i kolonne 1, 2 og 3. Klageren blev på tvangsauktionen højestbydende med et bud på 902.000 kr., der dækkede 1. prioriteten, altså lånet til indklagede samt en del af 2. prioriteten.

Indklagede oplyser, at yderligere retsforfølgning vedrørende juni terminsydelsen 1996 blev stillet i bero fra indklagedes side, idet indklagede ønskede at afvente Realkreditankenævnets afgørelse i sagen. Lånet er efterfølgende blevet indfriet af klageren, således at indklagede ikke længere har pant i ejendommen.

Indklagede anfører, at instituttets brev til klageren af den 6. juni 1996 indeholder en uklarhed ved, at der står, at køber opkræves første gang for september termin - der burde også for klarhedens skyld have været taget stilling til juni terminen. Årsagen til uklarheden er, at på tidspunktet for tvangsauktionen den 7. maj 1996 var indbetalingskortene til juni termin 1996 dannet i indklagedes edb-systemer, og indbetalingskortet var udstedt til den på det tidspunkt tinglyste ejer.

Indbetalingskortet lydende på den tidligere ejers navn burde have været taget ud af systemet, således at indbetalingskort ikke blev sendt til den tidligere ejer, men dette skete altså ikke. Indklagedes sagsbehandler har ikke været opmærksom herpå, og derfor har indklagedes sagsbehandler heller ikke været opmærksom på at sende indbetalingskort til den nye ejer. Det skal i den forbindelse bemærkes, at indklagede heller ikke har nogen pligt til at sende indbetalingskort til låntagerne, idet disse har pligt til uden opfordring selv at betale, jr. at pengeskyld er bringeskyld.

Selv om indklagede medgiver, at der er tale om en uklarhed i brevet af 6. juni 1996, kan bemærkningen om, at der første gang blev opkrævet for september termin, imidlertid også læses sådan, at nok opkræves der første gang for september termin, men terminsbetalingen går helt tilbage til og med juni termin. Det har ikke været indklagedes hensigt, at bemærkningen skulle læses sådan, men med rimelighed vil den kunne fortolkes på denne måde. Endvidere er det indklagedes opfattelse, at brevet også med



rimelighed kan læses på den måde, at den første ordinære terminsbetaling ville blive opkrævet for september termin, således at det er underforstået, at auktionskøber selv må sørge for, at få betalt juni termin, jf. at man ikke har krav på at modtage terminsindbetalingskort, og som nedenfor anført, at auktionskøber måtte vide, at der også var en termin i juni.

Det er indklagedes opfattelse, at klageren, der er advokat, ikke med rimelighed kan have haft en berettiget forventning om, at første ordinære termin efter auktionen skulle betales i september, når det direkte af salgsopstillingen til brug for tvangsauktionen fremgik, at terminer betales kvartårlig. Enhver advokat ved, at når der er tale om kvartårlige terminer, betales disse i marts, juni, september og december, og når tvangsauktionen fandt sted den 7. maj, måtte der nødvendigvis være en termin i juni.

Hertil kommer, at såfremt klageren ikke skulle betale juni terminen, ville klageren få en uberettiget berigelse svarende til juni terminsbeløbet.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Ad klagerens påstand 1):

Tvangsauktionssalgsopstillingen blev udfærdiget med lånene opgjort pr. 28. marts 1996, som var datoen for 1. auktion. Klageren overtog ejendommen på 2. auktion den 7. maj 1996. Det fremgår af tvangsauktionssalgsopstillingen, at det overtagne lån har kvartårlige terminsydelser. Nævnet finder, at klageren på denne baggrund ikke med rette - heller ikke selv om man tager ordlyden af den betingede gældsovertagelse i betragtning - har kunnet regne med, at han ikke skulle betale juni terminsydelser.

Ad klagerens påstand 2):

Klageren betalte i forbindelse med tvangsauktionsovertagelsen det beløb, som incassoadvokaten opkrævede. Før sidste betalingsfrist for juni terminsydelser fik klageren meddelelse om, at den 1. termin, der ville blive opkrævet køberen, var september termin. Nævnet finder, at den usikkerhed, der derved umiddelbart opstod om tidspunktet for 1. terminsydelse, må tillægges indklagede, der derfor ikke kan kræve morarenter for juli, august og september 1996 på 793,26 kr. vedrørende juni terminsydelser, jf. herved rentelovens § 3, stk. 5. Nævnet har i den forbindelse også lagt vægt på, at det er sædvanlig praksis, at realkreditinstitutterne fremsender terminsopkrævninger.

Ad klagerens påstand 3):

Nævnet finder, at indklagede for oktober, november og december har været berettiget til at opkræve morarente i forbindelse med opkrævningen af december terminsydelsen, idet klageren på dette tidspunkt var fuldt ud vidende om kravet på betaling af juni terminsydelsen.

Ad klagerens påstand 4):

Nævnet finder ikke, at indklagede i aftalegrundlaget har den fornødne hjemmel til at kræve morarente af morarente. Indklagede har heller ikke anført andre forhold, der kan begrunde krav om morarente af morarente.

Ad klagerens påstand 5):

Nævnet finder det ubetænkeligt, at morarentebeløb vedrørende for sent betalte terminsydelser opkræves sammen med kommende terminsydelser.

Ad klagerens påstand 6):

Nævnet finder ikke grundlag for at kritisere, at indklagede har indledt retsforfølgning mod klageren som sket.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Realkredit Danmark A/S tilpligtes at tilbagebetale til respektive frafalde krav over for klageren om morarente for juli, august og september 1996 vedrørende juni terminsydelsen 1996 samt morarente af morarente. Realkredit Danmark A/S frifindes vedrørende klagepunkterne 1, 3, 5 og 6.


Hugo Wendler Pedersen


/ Susanne Nielsen