



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 3. juni 1999

JOURNAL NR: 1999-01-002-T

KLAGER:

INSTITUT: TOTALKREDIT Realkreditfond

KLAGEEMNE: Indfrielsesgebyr. Refusion af reserve-
fondsindskud

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 18. maj 1999

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Ole Just

Bent Olufsen

Per Englyst

Leif Mogensen

SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klageren havde i sin ejendom et lån, som var ydet af Provinsbankernes Reallånefond, hvis udlånsportefølje fra før 1970 administreres af det indklagede realkreditinstitut. Lånet var oprettet på Justitsministeriets pantebrevsformular I. Af pantebrevets generelle bestemmelser fremgår blandt andet følgende:

"a. Kapitalen er på betingelse af nøjagtig opfyldelse af alle forpligtelser efter nærværende pantebrev uopsigelig fra fondens side. Derimod står det debitor frit for uden forudgående varsel at indfri lånet helt eller delvist med kasseobligationer af samme serie og rentefod som de, med hvilke lånet er effektueret. Ved indfrielse med kasseobligationer i månederne januar, februar, juli og august erlægges den for den pågældende terminsperiode fastsatte ydelse kontant, og der indleveres obligationer til et beløb svarende til lånets restgæld efter ydelsens betaling. Udtrukne eller opsagte kasseobligationer kan ikke benyttes til indfrielse af lånet. Kasseobligationerne modtages til deres pålydende værdi.

Hel eller delvis kontant indfrielse kan først finde sted 10 år efter lånets effektuering og kan da kun ske med 4 måneders varsel til en betalingstermin.

b. Nærværende pantebrev giver sikkerhed for skadesløs betaling af kapital, renter, strafrenter, risiko- og administrationsbidrag samt opsigelses-, søgsmål- og inddrivelsesomkostninger, derunder advokatsalær og enhver udgift, kreditor måtte have i anledning af andre kreditors eller skifterettens retsforfølgninger vedrørende pantet, derunder for anmeldelser i boer...

Det i nærværende pantebrev anførte risiko- og administrationsbidrag kan, hvis forholdene efter Provinsbankernes Reallånefonds skøn nødvendiggør det, forhøjes indtil det dobbelte, dog højest til den før 1/4 1969 gældende sats..."

Af pantebrevets forside fremgår blandt andet følgende:

"...Som indskud til reservefonden erlægges ved lånets stiftelse kr. 1.040,-...

Af lånets hovedstol betales en fast, halvårlig ydelse på 4,11 % eller kr. 3.041,40. Af den halvårlige ydelse er 3,5% af restgælden ved halvårets begyndelse rente, 0,125% af samme restgæld er risiko- og administrationsbidrag, medens resten er afdrag...

Foruden ovennævnte ydelse betales i 15 år i præmie for kautionsforsikring $\frac{1}{2}$ % halvårlig af den forsikrede restgæld, der udgør 29,7% af pantebrevets samlede restgæld. Denne præmie betales halvårsvis forud, første gang ved lånets udbetaling for perioden indtil pantebrevets første ordinære termin og derefter sammen med de halvårlige terminsydelser..."

Af vedtægterne for Provinsbankernes Reallånefond fremgår blandt andet følgende:



"...

Indfrielse

§ 5.

Lån, der er ydet ved udlevering af kasseobligationer, kan ekstraordinært helt eller delvis indfries ved kasseobligationer. Styrelsen træffer ved seriens åbning bestemmelse om, hvorvidt ekstraordinær indfrielse tillige kan ske kontant. Indfrielse med kasseobligationer kan alene ske med obligationer af samme serie og rentefod, som de med hvilke lånet er effektueret. Udtrukne eller opsagte kasseobligationer kan ikke benyttes til indfrielse af lån. Kasseobligationerne modtages til deres pålydende værdi..."

Indklagedes serie- og lånevilkår for den serie, hvori lånet var ydet, indeholder blandt andet følgende bestemmelser:

"...Lånevilkår:

Indskud:

Af den del af lånet, der ikke er dækket af supplerende sikkerhed, betales ved lånets berigtigelse et kontant indskud på 2%. - Af den del af lånet, der er dækket af supplerende sikkerhed, betales intet indskud.

Ydelser:

De halvårlige ydelser består af renter, afdrag samt risiko- og administrationsbidrag. Risikobidrag betales ikke af de lån eller dele af lån, der er dækket af supplerende sikkerhed.

Risiko- og administrationsbidrag beregnes af lånets restgæld.

Fonden forbeholder sig ret til påny at opkræve risiko- og administrationsbidrag på grundlag af de før 1. april 1969 gældende satser, dersom forholdene efter fondens skøn nødvendiggør dette...

Tidligst 10 år efter lånets effektuering og da kun med 4 måneders varsel til en 1. marts eller 1. september kan lån indfries ekstraordinært, helt eller delvis, ved kontant betaling...

I øvrigt finder de for fondens udlån gældende almindelige regler anvendelse, jfr. fondens vedtægter..."

I januar 1970 udsendte Provinsbankernes Reallånefond "Vejledning og vilkår vedrørende lån i Provinsbankernes Reallånefond", hvoraf blandt andet fremgår følgende:

"...Opsigelse og ekstraordinær indfrielse

Lånene er uopsigelige fra fondens side i hele løbetiden, dersom låntager overholder sine forpligtelser...

For ekstraordinær indfrielse - hvad enten den skyldes låntagers opsigelse eller misligholdelse - gælder følgende vilkår:

A. Indfrielse med kasseobligationer.

1. Lån, der er effektueret ved udlevering af kasseobligationer, kan til enhver tid indfries ved indlevering til fonden af kasseobligationer af samme serie og rentefod som lånet. Til hel indfrielse kræves kasseobligationer med et pålydende, der svarer til lånets restgæld. Ved delvis indfrielse vil de indleverede obligationers pålydende blive afskrevet på lånets restgæld. Ved indfrielse - hel eller delvis - i månederne januar, februar, juli og august erlægges den for den pågældende terminsperiode fastsatte ydelse kontant, således at indfrielsen først kommer til at vedrøre lånets restgæld efter betaling af terminsydelsen.

Gebyrer

I Gebyrer for nye lån...

- II *Gebyr for rykning for forhøjelse af foranstående lån...*
- III *Gebyr for relaxationer, tilladelse til udbetaling af ekspropriations-
erstatninger m.v...*
- IV *Gebyr for ejerskiftebehandling..."*

Af indklagedes vedtægter fremgår blandt andet følgende:

"...Fondens formål er at drive realkreditvirksomhed samt virksomhed, der må anses for accessorisk hertil. Fondens formål omfatter endvidere administration af lån med dertil udstedte obligationer ydet af Provinsbankernes Reallånefond indtil 1971..."

Indklagede fremsendte den 13. maj 1998 en indfrielsesopgørelse til klageren vedrørende lånet til Provinsbankernes Reallånefond. Indfrielsesbeløbet var heri opgjort på følgende måde:

"...Ovennævnte lån kan i perioden fra 13.05.1998 til 26.05.1998 indfries mod kontant betaling af:

Kursværdi obligationsbeløb A	13.720,34 kr.	
til kurs 100,00.....		13.720,34 kr.
Indfrielsesgebyr.....		500,00 kr.
Bidrag		2,67 kr.
Rente af obl.beløb A i 56 dage Rente-%: 7,00:		149,40 kr.

Kontanter i alt		14.372,41 kr.

Klageren fremsendte den 8. november 1998 et brev til indklagede, hvoraf fremgår følgende:

"Jeg opsigde ovennævnte lån den 28.4.1998 til fuld indfrielse pr. 1.10.1998.

I den anledning blev jeg kontaktet telefonisk af Dem med besked om, at lånet kunne indfries når som helst til kurs 100. Vi blev tilbudt en uforbindende indfrielsesopgørelse.

Jeg har efterfølgende kontaktet Dem for at få oplysning om, hvorfor reservefondsindskuddet ikke tilbagebetales. Ligeledes undrer jeg mig over, at der kræves et gebyr på 500,00 kr. Dette er ikke nævnt i pantebrevet.

Indskuddet på 1040,- kr. i 1970 må med en gennemsnitsrente på 6% være vokset til et anseligt større beløb...

Jeg forventer skriftligt svar i løbet af en uge..."

Indklagede besvarede den 11. november 1998 klagerens henvendelse på følgende måde:

"...Tak for Deres brev angående ekstraordinær indfrielse af lån. Indledningsvis skal jeg anføre, at ...(indklagede)... i henhold til gældende praksis betinger sig et indfrielsesgebyr på 500 kr., jf. vedlagte prisoversigt. I den forbindelse skal erindres om, at indfrielse af et realkreditlån er en administrativ større opgave end indfrielse af eksempelvis et pengeinstitutlån,

idet ekstraordinær indfrielse af et realkreditlån medfører ekstraordinær udtrækning af obligationer.

For så vidt angår det i sin tid betalte indskud til reservefonden, må jeg beklageligvis meddele Dem, at dette ikke tilbagebetales låntager, når lånet indfries, på samme måde som stiftelsesprovision ikke tilbagebetales låntager ved indfrielse af et pengeinstitutlån. I dag anvender ... (indklagede) ... betegnelsen "Stiftelsesprovision" og ikke "Indskud til reservefonden" da sidstnævnte betegnelse kan skabe forventning om tilbagebetaling.

Provinsbankernes Reallånefond (nu ... (indklagede) ...) har altid været en selvejende institution i form af en fond. Nogle af de øvrige realkreditinstitutter er som bekendt oprindeligt startet som foreninger af låntagere, og typisk har udlånet i disse foreninger fundet sted i serier, hvor seriens låntagere har hæftet solidarisk for seriens forpligtelser over for obligationsejerne.

Når en series lån er færdigbetalte, kan der i andre realkreditinstitutter ifølge vedtægter eller vilkår for serien være en forpligtelse til at tilbagebetale de indbetalte indskud eller dele heraf til låntagerne forudsat naturligvis, at der er tilstrækkelige midler hertil i serien.

Serieopdelt udlån med eller uden solidarisk hæftelse er imidlertid ikke ensbetydende med tilbagebetaling, uanset at der måtte være tilstrækkelige midler hertil i serien. Det er en helt klar forudsætning for tilbagebetaling af indskud, at tilbagebetalingen er omtalt ved bestemmelser i pantebrevet eller i fondens eller foreningens vedtægter.

Dette er ikke tilfældet for Provinsbankernes Reallånefond, der i øvrigt aldrig har haft serieopdelt udlån med tilbagebetalingspligt eller solidarisk hæftelse i den periode (1959-70), fonden under dette navn var et aktivt realkreditinstitut...."

Af den medsendte prisoversigt fremgår det, at der ved indfrielse af lån hos indklagede betales et gebyr på 500 kr. pr. lån.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at instituttet er uberettiget til at kræve et indfrielsesgebyr på 500 kr., og at indklagede er pligtig til på vegne af Provinsbankernes Reallånefond at foretage tilbagebetaling af reservefondsindskud.

Indklagede påstår frifindelse.



KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren henviser til, at indklagede i sin skrivelse af 11. november 1998 har meddelt, at indklagede i henhold til gældende praksis beregner sig et indfrielsesgebyr på 500 kr.

Af § 5 i vedtægterne for Provinsbankernes Reallånefond fremgår det ikke, at der kræves et ekstra ordinært beløb ved indfrielse af lånet. Lånet er optaget ved udlevering af kasseobligationer og kan ifølge pantebrevets bestemmelser indfries kontant med 4 måneders varsel til en betalingstermin. Der er ikke nævnt, at der skal betales ekstra.

Gebyr for indfrielse er ikke omtalt i lånebetingelserne, og arbejdsbyrden ved indfrielsen vil ikke være større end ved normal afvikling af lånet ved udløb, hvorfor det ikke kan begrunde et ekstraordinært gebyr.

Indklagede nægter tillige i samme skrivelse at tilbagebetale reservefondsindskudet på 1.040 kr. samt eventuel tilkommende renter.

Indklagede anfører, at indskudet ikke tilbagebetales, da det betragtes som stiftelsesprovision.

Af pantebrevet fremgår det klart, at beløbet er betalt som indskud til reservefonden og har derfor ikke noget med provision at gøre.

Efter normal praksis vil et indskud til reservefond skulle betales tilbage tillige med renter, da det er at betragte som en ekstra sikkerhed, som ikke er påkrævet, når lånet afvikles.

Ordet indskud har efter politikens retskrivnings- og betydningsordbog følgende betydning:

- 1: Beløb, der indsættes i bank, eller ydes til at starte en virksomhed med, og som forventes at give rente.
- 2: Forudbetaling.

Der er ifølge hans regnskab i forbindelse med lånets optagelse betalt i alt 1.313,25 kr., hvoraf reservefondsindskudet ifølge pantebrevet udgør 1.040 kr. Der er således ved lånets oprettelse betalt stiftelsesprovision ud over reservefondsindskudet.

At tilbagebetaling af reservefondsindskudet vil have vidtrækkende økonomisk betydning for indklagede synes ikke at være sagen vedkommende.

På baggrund af dette mener han ikke, at pantebrevets ordlyd kan fortolkes, som indklagede gør. Og han kan ikke se, at den vedlagte prisoversigt fra indklagede vedrører hans lån, da det er optaget på de betingelser, der fremgår af pantebrevet og vedtægterne.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

For så vidt angår gebyrbetaling ved ekstraordinær indfrielse, bemærker indklagede, at samtlige realkreditinstitutter betinger sig et gebyr (på mellem 200 og 750 kr.) ved ekstraordinære hele eller delvise indfrielse af lån. Der er således tale om en sædvanlig branchekutyme.

Med hensyn til begrundelsen for at opkræve indfrielsesgebyr henvises til bemærkningerne i indklagedes brev af 11. november 1998 til klageren. Det skal yderligere bemærkes, at Provinsbankernes Reallånefond (PRL), også inden indklagede opstod som aktivt realkreditinstitut på PRL's fundament, betingede sig indfrielsesgebyr ved ekstraordinære indfrielse. Gebyrbetaling ved indfrielse af lån ydet af Provinsbankens Reallånefond er med andre ord **ikke** en praksis, der er opstået efter indklagedes etablering i september 1990.

Den omstændighed, at gebyret ikke er omtalt i pantebrev eller vedtægter, findes ikke at være af væsentlig betydning. Gebyrer af den karakter omtales sædvanligvis ikke i vedtægter. Det afgørende i denne sammenhæng må være, at gebyret er forretningsmæssigt velbegrundet og fremgår af den gældende prisoversigt.

Med hensyn til tilbagebetaling af indskud er der tale om et meget principielt forhold af vidtrækkende økonomisk betydning for indklagede. Af denne årsag er det selvsagt helt afgørende, at en sådan ret for låntager er omtalt i enten pantebrev eller vedtægter. Dette er ikke tilfældet i denne sag.

Så vidt vides har den tidligere tilsynsmyndighed Boligministeriet for nogle år siden klart tilkendegivet, at tilbagebetaling af indskud forudsætter en klar hjemmel.

Indklagede har ingen yderligere bemærkninger til den fremsendte klage.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Nævnet finder, at indklagede ikke har påvist en hjemmel, der berettiger indklagede til at opkræve indfrielsesgebyr, og at

beløbet på 500 kr. for indfrielse af lånet derfor er opkrævet med urette.

Det fremgår af vedtægterne eller lånevilkårene for en række kredit- og hypotekforeninger, at låntageren ved indfrielse af lån har krav på at få udbetalt en andel af reservefonden. Disse vedtægter eller vilkår indeholder endvidere en beskrivelse af, hvilke beregningsprincipper der skal være gældende for tilbagebetalingspligten. Det er i overensstemmelse hermed i § 57, stk. 2, i den gældende realkreditlov forudsat, at der kan træffes aftale om udbetaling af en låntagers reservefondsandel.

Det fremgår ikke af aftalegrundlaget mellem parterne i denne sag, at klageren i forbindelse med indfrielse af lånet skulle have krav på at få udbetalt nogen del af reservefonden. Nævnet bemærker i den forbindelse, at der ikke af betegnelsen "indskud til reservefonden" kan udledes et sådant krav. Nævnet kan derfor ikke give klageren medhold vedrørende dette klagepunkt.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Indklagede, TOTALKREDIT Realkreditfond, tilpligtes at anerkende, at instituttet er uberettiget til at kræve et gebyr på 500 kr. for indfrielse af lån, der før 1970 er ydet af Provinsbankernes Reallånefond. Indklagede, TOTALKREDIT Realkreditfond, frifindes i øvrigt.


Hugo Wendler Pedersen


/ Susanne Nielsen