REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 22. december 2000

JOURNAL NR.: 2000-01-003-D

KLAGER:

INSTITUT: Realkredit Danmark A/S

KLAGEEMNE: For meget beregnet bidrag

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 18. december 2000

SAGSBEHANDLER: Fuldmægtig Steen Berg

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:
Hugo Wendler Pedersen (formand)
Timme B. Døssing
Jeanette Werner
Keld Christiansen
Mads Laursen

SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klageren ejer en mindre ejerlejlighed, som hun erhvervede pr. 1. april 1997.

Klageren, der i forbindelse med lån hos det indklagede realkreditinstitut (realkreditinstitut 1) i en anden ejendom i januar 1997 var blevet udnævnt til PrioritetsKunde, ansøgte indklagede om lån i den nye ejerlejlighed, men fik i første omgang afslag, som var begrundet i, at indklagede ikke ønsker at belåne ejendomme med et tinglyst areal under 40 m2. Klageren henvendte sig herefter til Realkreditankenævnet, idet hun fandt, at indklagede var uberettiget til at afvise at yde hende lån, når hun var PrioritetsKunde. Efter en revurdering af sagen gav indklagede den 30. april 1997 tilsagn om at yde klageren lån.

Indklagede afgav den 2. maj 1997 tilbud til klageren på et kontant ejerskiftelån på 198.000 kr., som var betinget af, at købsprisen for ejerlejligheden berettigede til et lån af den tilbudte størrelse. Den 25. juli 1997 udbetalte indklagede et kontantlån på 170.000 kr. til klageren. Lånet var angiveligt sat ned, fordi ejerlejligheden var handlet til en lavere pris end forudsat. Den 6. november 1997 indbragte klageren en sag for Realkreditankenævnet, idet hun var utilfreds med, at indklagede havde nedsat lånebeløbet med 28.000 kr. til 170.000 kr. Efter blandt andet en sammenligning med priser i salgsopstillinger for lignende ejerlejligheder i samme ejendom, der viste, at lejligheder i samme stand og størrelse blev udbudt til en kontantpris på mellem 250.000 kr. og 299.000 kr., blev der etableret forlig mellem parterne, hvorefter indklagede den 4. august 1998 udbetalte et supplerende lån til klageren på 28.000 kr.

Efter det oplyste rettede klageren flere gange henvendelse til indklagede, idet hun mente, at det var en fejl, at hun betalte stort set samme bidragsbeløb for såvel lånet på 170.000 kr. som lånet på 28.000 kr.

Indklagede fremsendte den 8. juni 1999 følgende brev til klageren:

"...Til Deres orientering, betaler De samme bidragsprocent af begge lån som De vil gøre såfremt lånet kun var et samlet lån. Vi beregner bidraget ud fra den samlede gæld i ejendommen og ikke pr. lån.

Jeg håber dette er svar på Deres brev. De er naturligvis velkommen til at kontakte os igen, såfremt De har yderligere spørgsmål…"

Klageren rettede den 1. september 1999 henvendelse til Nævnssekretariatet. Klageren anførte, at hun betalte dobbelt bidrag på de af indklagede ydede to lån, og at hun havde gjort opmærksom herpå flere gange over for indklagede, uden at fejlen var blevet rettet. Af en medsendt kopi af betalingsoversigt pr. 30. september 1999 fremgik det, at klageren betalte normalt bidrag på det oprindelige lån på 170.000 kr. samt for lånet på 28.000 kr. et minimumsbidrag på 800 kr. årligt. Efter telefonisk henvendelse fra Nævnssekretariatet den 8. september 1999 meddelte en medarbejder hos indklagede Sekretariatet, at medarbejderen ville tage sig af sagen, og at engagementet skulle betragtes som en samlet belåning med deraf følgende ændring af udmåling af bidrag.

Af betalingsoversigt pr. 27. september 1999 fremgår det, at der blev opkrævet minimums bidrag på 800 kr. årligt for lånet på 28.000 kr.

Klageren omlagde i oktober 1999 sine lån hos indklagede til et samlet lån i realkreditinstitut 2. Klageren betalte i den forbindelse omkostninger til stempel, kurtage, ekspeditionsgebyr, gebyr for tinglysningsservice og garanti samt indfrielsesgebyrer på 200 kr. for hvert af de af indklagede ydede lån, i alt 7.019 kr.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at refundere hende omkostningerne i forbindelse med institutskiftet.

Indklagede påstår frifindelse mod betaling af 200 kr.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren anfører, at indklagede, på trods af, at indklagede erkendte, at man havde opkrævet for meget i bidrag på det lille lån på 28.000 kr., blev ved med at opkræve det store bidrag. Hun valgte derfor at skifte til andet realkreditinstitut og indfriede begge lån til indklagede. Hun

var blevet træt af at ringe og skrive hele tiden. Hun har andet at lave. Hele problemet havde været løst, hvis man havde udbetalt lånet, man tilbød, på 198.000 kr. og ikke først 170.000 kr. og så 28.000 kr. Den medarbejder fra indklagede, som var ude og vurdere lejligheden, værdiansatte den til 300.000 kr. Lejligheden er af realkreditinstitut 2 blevet vurderet til 410.000 kr.

Hun har haft nogle omkostninger ved at flytte til realkreditinstitut 2, men mener, at det kan betale sig, da hun har brugt megen tid på at klage, og selv det mindre beløb pr. måned bliver til mange penge på 30 år. Desuden ønsker hun kun at have et lån - og ikke to - sådan som indklagede oprindelig tilbød.

For det nye lån har været følgende omkostninger:

Stempel 1.737 kr. Kurtage 782 kr. Ekspedition 1.000 kr. Tinglysningsafgift 1.200 kr. Gebyr for tinglysningsservice 1.600 kr. Gebyr for garanti 500 kr.

Derudover har hun betalt indfrielsesgebyr på to lån til indklagede. Der burde kun have været betalt for et lån, eller slet ikke have været betalt noget, da det jo ikke er hendes skyld, at man delte lånet op i to.

Hun håber, at Realkreditankenævnet kan formidle, at hun kan få nogle af alle disse udgifter refunderet af indklagede, da det jo kun er indklagede, der er årsag til alt den ulejlighed for hende - og også Realkreditankenævnet. Hun er træt af sagen og vil være tilfreds med et beløb, som Realkreditankenævnet synes er rimeligt.

Til indklagedes udtalelse har hun følgende bemærkninger:

Hun kan se, at indklagede er uforbederlig.

Først svarer indklagedes medarbejder i et brev af 8. juni 1999, at hun betaler samme bidragsprocent på begge lån? Han har sikkert ikke sat sig ind i sagen, eller også kan han ikke regne? Så svarer en anden af indklagedes medarbejdere over for Ankenævnet, at man kun vil refundere 200 kr. i indfrielsesgebyr. Denne medarbejder har heller ikke sat sig ind i sagen, idet vedkommende slet ikke skriver noget om at få problemet rettet?

Grunden til, at hun skiftede institut var udelukkende, at man på trods af, at man indrømmer fejl, bliver ved med at sende forkerte opkrævninger. Hun henviser til betalingsoversigten

af 27. september 1999. På daværende tidspunkt traf hun beslutningen. Hun er ganske enkelt træt af at ringe eller skrive hver måned, uden at fejlen er rettet næste gang.

Selv om beløbet kun er godt 51 kr. for højt pr. måned, så prøv at gange det med først 12, det er over 600 kr. om året, og 18.000 kr. i lånets løbetid. Det er et lån på kun 28.000 kr.

Hele fejlen er, at man delte lånet op i to, i stedet for som i lånetilbudet ét lån på 198.000 kr. Der var jo sikkerhed nok, og hun har en god økonomi samt fast arbejde. Hun kan jo ikke gøre for indklagede nedsætter lånegrænsen. Det burde jo fremgå af indklagedes materiale.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede henviser til klagerens tidligere ankenævnssager.

ANBRINGENDER:

Til støtte for frifindelsespåstanden gøres, for så vidt angår institutskiftet, gældende,

at klageren ikke har dokumenteret, at det var nødvendigt at skifte institut,

at klageren selv har valgt at skifte institut,

at der ikke foreligger et ansvarsgrundlag.

Til støtte for frifindelsespåstanden gøres, for så vidt angår indfrielsesgebyret, gældende,

at indklagede gennem sagsbehandlingen kan have tilkendegivet, at engagementet blev betragtet som én samlet belåning, hvorfor indklagede tilbagebetaler 200 kr., som udgør indfrielsesgebyr for det ene lån.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Nævnet finder, at indklagedes behandling af klagerens låneengagement har været så kritisabelt, at klageren har haft rimelig grund til at skifte realkreditinstitut. Nævnet finder endvidere, at indklagede som følge af låneengagementets forløb bør være afskåret fra at beregne sig vederlag for de lån til indklagede, som klageren nu har indfriet. Vederlag i form af

gebyrer og kurtage i forbindelse med såvel udbetalingen som indfrielsen af lånene bør derfor tilbagebetales klageren.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Indklagede, Realkredit Danmark A/S, tilpligtes at tilbagebetale klageren, samtlige gebyrer og kurtage, som klageren har betalt i forbindelse med udbetaling og indfrielse af lån på oprindelig 170.000 kr. og 28.000 kr.

Hugo Wendler Pedersen
Formand

/ Susanne Nielsen
Sekretariatschef