REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 5. marts 2002

JOURNAL NR.: 2001-09-041-D

KLAGER:

INSTITUT: Realkredit Danmark A/S

KLAGEEMNE: Nedsættelse og tilbagebetaling af bidrag.

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 11. februar 2002

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:
Hugo Wendler Pedersen (formand)
Mette Frøland (2 stemmer, jf. nævnsvedtægternes § 13, stk. 1)
Jes Zander Brinch
Søren Møller-Damgaard

SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klageren har en ejendom, hvori der oprindelig indestod et lån på 890.000 kr. til realkreditinstitut 1.

Det indklagede realkreditinstitut 2 ydede i maj 1997 klageren et lån på 985.000 kr. med prioritet efter lånet til realkreditinstitut 1. Af lånetilbud af 11. april 1997 vedrørende lånet på 985.000 kr. fremgår blandt andet følgende under punktet "Oplysninger om det nye lån":

"...Rabatten for de månedlige betalinger er for tiden 0,8671% af den kvartårlige ydelse på et tilsvarende 4 terminers lån. Rabatten trækkes fra bidraget og kan ikke være større end dette.

Bidraget beregnes af restgælden hvert kvartal. Før rabat er bidraget 0,8196% om året, dog mindst 800 kr.

Efter rabat er bidraget den første termin 0,0633% svarende til et årligt bidrag på 0,7606%..."

Indklagede ydede i august 1997 klageren endnu et nyt lån på 925.000 kr. til brug for indfrielse af lånet til realkreditinstitut 1. Lånet på 925.000 kr. blev ydet med prioritet efter lånet på oprindelig 985.000 kr. til indklagede. Af lånetilbudet af 4. juni 1997 vedrørende lånet på 925.000 kr. fremgår blandt andet følgende under punktet "Oplysninger om lånet":

"...Rabatten for de månedlige betalinger er for tiden 0,8671% af den kvartårlige ydelse på et tilsvarende 4 terminers lån. Rabatten trækkes fra bidraget og kan ikke være større end dette.

Bidraget beregnes af restgælden hvert kvartal. Før rabat er bidraget 0,5752% om året, dog mindst 800 kr.

Efter rabat er bidraget den første termin 0,0425% svarende til et årligt bidrag på 0,5102%..."

I december 1999 ydede indklagede klageren et nyt lån på 1.117.000 kr. til erstatning af lånet på oprindelig 985.000 kr. Lånet på 1.117.000 kr. blev ydet med prioritet efter lånet på oprindelig 925.000 kr. Af lånetilbudet fremgår blandt andet følgende:

"...Forudsætning for udbetaling af lånet

Før udbetaling skal følgende betingelser være opfyldt, og vi skal godkende de nævnte dokumenters indhold...

Garantierklæring om privatgaranti, underskrevet af Dem og Deres pengeinstitut...

På lån med 4 terminer med garanti får De rabat på bidraget.

Bidraget beregnes af restgælden hvert kvartal. Før rabat er bidraget 0,5492% om året, dog mindst 800 DKK.

Efter rabat er bidraget den første termin 0,1235% svarende til et årligt bidrag på 0,4942%…"

De af klageren optagne lån er sket på grundlag af pantebreve, oprettet på justitsministeriets pantebrevsformular B, som i punkt 1 indeholder bestemmelser om, at debitor er underkastet de til enhver tid for realkreditinstituttet gældende vedtægter.

Indklagedes gældende vedtægter indeholder i § 30 følgende bestemmelse:

"Bestyrelsen fastsætter de nærmere vilkår og retningslinier for Selskabets udlån, herunder om låntagernes pligt til betaling af indskud, stiftelsesprovisioner, bidrag eller andre gebyrer samt de nærmere retningslinier og vilkår for de til sikkerhed for lån udstedte pantebreve."

Af indklagedes gældende udlånsregulativ, som er udstedt i medfør af vedtægterne, fremgår blandt andet følgende:

"…**§ 8.**

Stk. 1. Enhver låntager er, indtil låneforholdet er endeligt afviklet, pligtigt at forrente og afdrage gælden samt at betale bidrag/rentemarginal til en seriereservefond eller selskabet ved uden påkrav at indbetale kontante ydelser i overensstemmelse med serievilkårene og pantebrevet…

§9

Stk.1. Størrelsen af …(indklagedes)… stiftelsesprovision, morarenter og gebyrer m.v. fastsættes af bestyrelsen med de begrænsninger, der er fastsat i lovgivningen, nærværende regulativ og i pantebrevene.

Stk. 2. I forbindelse med lån, der afvikles ved månedlige betalingsterminer, ydes en bidragsreduktion beregnet af den samlede månedlige ydelse. Reduktionen kan ikke overstige det ordinære bidrag i den enkelte termin.

…(Indklagede)… kan på ethvert tidspunkt i lånets løbetid ændre størrelsen og/eller beregningsmåden for bidragsreduktionen…

…

Stk.3. De senest fastsatte takster fremgår af …(indklagedes)… vejledende satser for henholdsvis bidrag, stiftelsesprovision, servicegebyrer samt bidragsreduktion vedrørende 12-terminers lån, der er en del af nærværende regulativ…"

Af indklagedes "Prisblad for boliger, erhverv og landbrug" dateret den 1. august 2001 fremgår blandt andet følgende:

"…**Bidragssats**

	Belåningsinterval	Sats*) i procent p.a. af restgæld
Boliger		
Ejerboliger, boliglandbrug under 10 ha	0-40%	0,30

40-80%	0,85…"

…

*) Hvis foranstående lån er optaget i …(indklagede)…, bliver bidragssatsen på et tillægslån beregnet ud fra den samlede belåning.

Minimumsbidrag pr. år,
…Ejerboligområdet
…800 DKK/110 EUR

…**Lån med 12 betalingsterminer - rabat på bidrag**
Ved optagelse af et lån med 12 betalingsterminer ydes en bidragsrabat på p.t. 0.8671%, beregnet af ydelsen på et tilsvarende 4-terminerslån. Rabatten kan dog ikke være større end det almindelige bidrag.

Garantilån med rabat til privatkunder
Et garantilån med rabat er et almindeligt nominallån med 4 årlige terminer, hvor et pengeinstitut stiller garanti for den yderste del af lånet. Rabatsatsen er p.t. 10% af bidraget…"

Klageren rettede den 6. september 2001 henvendelse til indklagede, idet han var utilfreds med størrelsen af de opkrævede bidrag. Af klagerens brev fremgår blandt andet følgende:

"…Mit lån nr. … til rest kr. 865.406,19:

Omtalte lån respekterede indtil oktober 2000 et andet …(indklagede)… lån som igen tidligere afløste et lån i …(realkreditinstitut 1).

Nu er jeg ved at forhøje lånet, og ser at De yder et betydeligt nedslag i bidraget såfremt gælden ligger inden for 40% af værdien tror jeg nok.

Men bidraget på mit lån er ikke blevet reduceret og da …(klagerens pengeinstitut)… garanterede det gamle lån, burde der også i den periode være givet nedslag.

(Medarbejder på indklagedes lokale kontor)… erkender at bidraget ikke er blevet nedsat, selvom belåningen alene var i …(indklagede)…, men han oplyser samtidig at …(lokalkontoret)… ikke har kompetence til at refundere det for meget betalte bidrag.

Under henvisning til dette beder jeg Dem refundere det af mig for meget betalte bidrag på:

1) Det i dag eksisterende lån for perioden Oktober 2000 - Oktober 2001.

2) For perioden før oktober 2000 bør bidraget også nedsættes, da den foranstående …(indklagede)… prioritet var fuldt garanteret af …(klagerens pengeinstitut)…

Jeg imødeser der hurtige svar, da jeg har diskuteret denne sag i uger med Deres kontor i …"

Indklagede besvarede den 14. september 2001 klagerens henvendelse på følgende måde:

"...Reklamation over bidrag

Med henvisning til Deres brev af d. 6.9.2001 har vi haft lejlighed til at gennemgå sagen fra vort distriktskontor i ...

Reklamationen vedrører lån til rest kr. 865.406,19 (lån nr. 002). Dette blev tilbudt i juni 1997. Det fremgår af tilbuddet, at lånet respekterede et andet lån til ...(indklagede)... opr. kr. 985.000 (lån nr. 001). Lånet blev tilbudt med et vægtet bidrag på 0,5752% ud fra en samlet belåning hos os på 80% af vores værdiansættelse. Der er ydet sædvanlig rabat på bidraget jf. aftalen om månedlige betalinger.

I december 1999 optager De et nyt lån kr. 1.117.000 (lån nr. 003). Dette lån respekterer lån nr. 002, idet lån nr. 001 forudsættes indfriet. Lån nr. 003 er tilbudt med et vægtet bidrag 0,5492% ud fra en samlet belåning hos os på 73,15% af vores værdiansættelse. I anledning af at lån nr. 003 bliver udbetalt med en privatgaranti fra ...(klagerens pengeinstitut)... har vi ydet den aftalte 10% rabat, således at bidraget ved udbetalingen er nedsat til 0,4944%.

Bidragssatsen fastsættes iflg. tilbud/pantebrev med henvisning til vedtægt og udlånsregulativ efter vores nærmere bestemmelse.

Bidraget bliver fastsat på udbetalingstidspunktet ud fra behæftelsen i forhold til vores værdiansættelse. Bidraget ændres ikke nedad undervejs med mindre lånet konverteres/omprioriteres. Indfrielse af foranstående lån berettiger ikke til bidragsreduktion på efterstående lån.

Vi mener, at bidragene på Deres lån er korrekt fastsat ud fra vore gældende regler og vi kan derfor ikke imødekomme Deres reklamation...."

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at instituttet i forbindelse med ændringer af prioritetsstillingen har været forpligtet til at nedsætte bidragene på lånene på oprindelig henholdsvis 985.000 kr. og 925.000 kr., og at indklagede derfor skal refundere ham det for meget betalte bidrag.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren oplyser, at han indtil oktober 2000 havde to lån, der begge var ydet af indklagede. Den 2. oktober 2000 blev 1. prioriteten indfriet, og indklagedes andet lån rykkede op som 1. prioritet. Han har derfor forlangt bidragssatsen nedsat til 0,30 pct., da lånet ligger indenfor grænsen på 40 pct. af den værdi, ejendommen havde, da lånet blev oprettet.

Afslaget fra indklagede begrundes med, at bidragssatsen kun ændres ved lånets oprettelse eller omlægning. Men han kan ikke læse denne bestemmelse nogetsteds på prisbladene.

Beløbet, der er betalt for meget, udgør ca. 2.200 kr. for de seneste 12 måneder (oktober 2000 - oktober 2001). Han har forståelse for, at man ikke automatisk har nedsat bidraget, da man intet system har hertil, men på hans henvendelse burde satsen have været ændret og beløbet refunderet.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede anfører, at klagen vedrører lån på oprindelig 925.000 kr. (lån nr. 2), jf. lånetilbud af 4. juni 1997. Det fremgår af tilbudet, at lånet respekterede et andet lån til indklagede (lån nr. 1) på oprindelig 985.000 kr.

Ultimo 1999 optog klageren et nyt lån (lån nr. 3) på oprindelig 1.117.000 kr., jf. lånetilbud af 20. oktober 1999. Dette lån respekterede alene lån nr. 2, idet lån nr. 1 forudsattes indfriet, hvilket fandt sted den 30. december 1999.

Henset til, at lån nr. 2 herefter lå inden for 40 pct. af værdiansættelsen, er det klagerens opfattelse, at bidragssatsen for nævnte lån skal nedsættes, ligesom klageren anmoder om refusion af det efter klagerens opfattelse for meget erlagte bidrag.

Indklagede meddelte ved brev af 14. september 2001 klageren, at bidragene på klagerens lån er korrekt fastsat, og at indklagede derfor ikke kunne imødekomme klageren.

Anbringender:
Til støtte for indklagedes frifindelsespåstand gøres det gældende,

at bidragssatsen i henhold til indklagedes prisliste fastsættes på udbetalingstidspunktet ud fra behæftelsen på dette tidspunkt,

at en forbedret prioritetsstilling som følge af indfrielse af foranstående lån ikke berettiger til bidragsreduktion på efterstående lån, og

at bidraget således er korrekt fastsat.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Nævnet finder, at en naturlig forståelse af indklagedes prisblad sammenholdt med lånetilbudene må føre til, at lånene som udgangspunkt bibeholder den bidragssats, som gælder på det tidspunkt, hvor disse er ydet, medmindre der sker generelle nedsættelser eller forhøjelser af satserne med hjemmel i aftalegrundlaget. En forståelse, hvorefter bidragssatsen løbende skulle tilpasses lånets aktuelle sikkerhedsmæssige placering, ville blandt andet have den i praksis uadministrerbare konsekvens, at der løbende skulle foretages værdiansættelser af ejendommene med henblik på at afgøre om bidraget skulle ændres - ikke alene i nedadgående retning som følge af, at der er sket stigninger i ejendomsværdien, men også i opadgående retning som følge af fald i ejendomsværdien.

Ifølge indklagedes prisliste (for nye lån), afhænger bidragssatsen af belåningsgraden. For lån, der ydes inden for 40 pct. lånegrænse udgør bidragssatsen således 0,30 pct., mens den for lån, der ydes i intervallet 40-80 pct. udgør 0,85 pct. Ydes der samlet lån fra 0-80 pct., beregnes bidragssatsen som et gennemsnit af de to takster, det vil sige til 0,575 pct. på hele lånet. Indklagedes prisblad indeholder en angivelse af, at bidragssatsen på et tillægslån bliver beregnet ud fra den samlede belåning, hvis foranstående lån er optaget hos indklagede. Det er efter Nævnets opfattelse i overensstemmelse med en naturlig forståelse af denne bestemmelse, at indklagede i forbindelse med låneomlægningen i december 1999 har fastholdt bidraget på 0,5752 pct. (før rabat) for lånet på 925.000 kr. og har beregnet et bidrag på 0,5592 pct. (før rabat) for lånet på 1.117.000 kr. Nævnet kan derfor ikke give klageren medhold i klagen.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Indklagede, Realkredit Danmark A/S, frifindes.

Hugo Wendler Pedersen / Susanne Nielsen