



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 20. november 2002

JOURNAL NR.: 2001-12-051-B

KLAGER:

INSTITUT: BRFKredit A/S

KLAGEEMNE: Indfrielsesgebyr.

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 19. august 2002
Den 11. november 2002

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)
Bent Olufsen
Jeanette Werner
Per Englyst
Ole Jørgensen

SAGENS OMSTENDIGHEDER:

Det indklagede realkreditinstitut fremsendte den 7. juli 1997 et lånetilbud til klageren på et 7 pct. obligationslån på 710.000 kr. Af tilbudet fremgår blandt andet følgende:

"...YDERLIGERE FORUDSÆTNINGER OG VEJLEDNING FREMGÅR AF VEDLAGTE BILAG: ... PRISOVERSIGT PR. 08.06.1997..."

Af indklagedes "Prisoversigt pr. 8. juni 1997" fremgår blandt andet følgende under overskriften "Gebyrtype":

"...Låneetablering

Privat, ekspeditionsgebyr	2.000 kr. pr. lån
ekspeditionsgebyr for lån tilbud frem til den 31. januar 1998	1.000 kr. pr. lån...

"...Indfrielse

Tilbud	200 kr. pr. lån
Afregning	200 kr. pr. lån..."

På bagsiden af prisoversigten er følgende anført:

"...(Indklagede)... forbeholder sig ret til uden varsel at ændre de anførte satser samt at udvide omfanget af gebyrbelagte ydelser. Aktuell prisoversigt kan altid rekvireres i ...(indklagede)..."

Klageren fik lånet på 710.000 kr. udbetalt den 31. juli 1997 og betalte ifølge låneafregningen et ekspeditionsgebyr på 1.000 kr.

Af det for lånet udstedte pantebrev fremgår blandt andet følgende:

"...Debitor kan når som helst ekstraordinært indfri lånet helt eller delvist med obligationer af samme art (fondskode) som dem, der er udstedt i anledning af lånet, til afskrivning på lånets aktuelle restgæld. Desuden kan lånet indfries ekstraordinært helt eller delvist efter debtors skriftlige opsigelse af lånet til kontant indfrielse af restgælden til kurs 100. Opsigelsen skal være ...(indklagede)... i hænde senest 2 måneder før udløbet af en terminsperiode. Opsagte obligationsbeløb forfalder til betaling samtidig med terminsydelsen for den pågældende terminsperiode, og med samme sidste rettidige betalingsdag som terminsydelsen. ...(Indklagede)... kan forlange, at der stilles sikkerhed i form af bankgaranti eller lignende for betaling af opsagte beløb, for at opsigelsen er gyldig..."

"...Ved enhver ekstraordinær delvis indfrielse af restgælden nedsættes hovedstol og fremtidige terminsydelser forholdsmæssigt. Dog kan der ske en omberegning af terminsydelsen (i procent af den nedsatte hovedstol)..."

"...Alle beregninger af indfrielsesbeløb, herunder beregning af gebyrer, renter og bidrag, der skal betales i forbindelse med en indfrielse, foretages af ...(indklagede)... med bindende virkning for debitor..."

Pantebrevet var oprettet på Justitsministeriets pantebrevsformular B, som indeholder blandt andet følgende bestemmelser:

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

2. Kapitalen er uopsigelig fra kreditors side. Debitor kan nedbringe eller indfri gælden kontant eller med obligationer efter reglerne i vedtægterne..."

Indklagedes vedtægter fra april 1996 indeholder følgende bestemmelse:

"...§ 8

Stk. 8 Bestyrelsen fastsætter i et særligt regulativ de til enhver tid gældende regler og vilkår for:...

(2) udlån finansieret ved udstedelse af obligationer, realkreditobligationer eller andre værdipapirer, herunder bl.a. om generelle vilkår, om låntagernes hæftelse, herunder solidarisk hæftelse mellem låntagerne, om oprettelse af seriereservefond(e), om indfrielsesvilkår, om omfanget og arten af provisioner, bidrag, gebyrer, morarente takster, afgifter o.lign..."

Af indklagedes "Regulativ for udlån og obligationer" pr. 12. november 1996 fremgår blandt andet følgende:

"...B.4. Bestemmelser om stiftelsesprovision, bidrag, gebyrer, morarente og andre takster

B.4.1. Størrelsen af ...(indklagedes)... stiftelsesprovision, bidrag, morarenter og gebyrer m.v. fastsættes af bestyrelsen med de begrænsninger, som er fastsat i lovgivningen og i pantebrevene.

B.4.2. De aktuelt fastsatte takster fremgår af ...(indklagedes)... prisblad, der er en del af nærværende regulativ..."

Klageren indbetalte pr. 1. april 1999 et ekstraordinært afdrag på 400.000 kr. på lånet og betalte i den anledning et gebyr på 200 kr.

Indklagede forsynede den 21. april 1999 pantebrevet med en allonge om nedlysning, for så vidt angår det indbetalte ekstraordinære afdrag.

Klageren indfrie den 26. juli 2001 resten af det omhandlede lån. Af indfrielsesafregning af 1. august 2001 fremgik det, at der var beregnet gebyrer på henholdsvis 200 kr. for indfrielsestilbud og 750 kr. for indfrielsesafregning.

Gebyrerne er i overensstemmelse med indklagedes "Prisoversigt" pr. 1. juli 2001.

Klageren henvendte sig den 6. august 2001 til indklagede på følgende måde:

"...Vedr. indfrielse af lån nr. ... - ejendomsnr. ...

Ovennævnte lån er indfriet den 26/-2001 ved straksindfrielse.

I forbindelse med indfrielsen vil jeg gerne forespørge, hvorfor man beregner gebyr både for indfrielsestilbuddet og for selve indfrielsesafregningen, hhv. kr. 200 og kr. 750.

Af prisliste for 1997 kan jeg konstatere, at man har hævet gebyret fra kr. 200 til ovennævnte kr. 750 ved indfrielsesafregningen og ønsker venligst oplyst på hvilken baggrund og med hvilken begrundelse gebyret er steget med 275% på kun 4 år.

Jeg bemærker herved, at i 1997, hvor der skete en delindfrielse med efterfølgende tinglysningsekspedition fra Deres side udgjorde gebyret kr. 200, medens gebyret nu uden tinglysningsekspedition (aflysningsekspedition) udgør ovennævnte kr. 750 (pantebrevet er modtaget i kvitteret, men ikke aflyst stand.

Der synes således umiddelbart ikke at være sammenhæng imellem det udførte arbejde og gebyrets størrelse, når man sammenholder situationen ved delindfrielsen i 1997 med restindfrielsen i 2001..."

Indklagede besvarede den 10. august 2001 klagerens henvendelse på følgende måde:

"...Vedrørende forespørgsel angående gebyrer ved ekstraordinær indfrielse.

I det følgende vil jeg gøre mit bedste for at besvare Deres spørgsmål.

Hvorfor ...(indklagede)... beregner gebyrer for både indfrielsestilbudet og for selve indfrielsesafregningen:

- De to gebyrer afspejler at der er omkostninger forbundet med både udarbejdelsen af indfrielsestilbudet og indfrielsesafregningen. Nogle kunder vælger ikke at benytte sig af indfrielsestilbudet, hvorfor gebyrerne ikke er slået sammen i ét.

Baggrunden for at gebyret for indfrielsesafregning er steget fra 200 kr. i 1997 til 750 kr. i 2001:

- Prisstigningen på afregningsgebyret afspejler en gennemgående tendens i markedet. På grund af konkurrencesituationen har man i løbet af de sidste år blandt andet forsøgt at omfordele fra stiftelsesomkostninger til omkostninger ved ekstraordinær indfrielse. Nogle gebyrer er altså faldet i den pågældende periode, mens andre er steget. Samlet set kommer omfordelingen af gebyrerne flertallet af kunder til gode.

Angående sammenligning af gebyrer for delindfrielse i 1997 og for indfrielse i 2001:

- Der er ikke nævneværdige omkostningsmæssige forskelle forbundet med en delindfrielse med efterfølgende tinglysning og en fuld indfrielse med efterfølgende aflysning. Det er i princippet samme ydelse, De har modtaget begge gange. Derfor mener vi, at arbejdsbyrderne og gebyrets størrelse er i god overensstemmelse i de to tilfælde. Det kan ydermere nævnes, at en delindfrielse i dag også koster 750 kr.

Hvorfor pantebrevet ikke er blevet aflyst:

- Ved delindfrielse nedlyses pantebrevet automatisk af ... (indklagede) ..., da vi fortsat beholder det. Ved ekstraordinære indfrielse, modsat ved en ordinær indfrielse, sendes det kvitterede pantebrev til vedkommende der rekvirerede indfrielsen, da der typisk samtidigt udbetales et nyt lån. Denne person, der ofte repræsenterer en bank eller et andet realkreditinstitut, nye foretrækker oftest selv at kunne tilrettelægge tiden for aflysning af det gamle pantebrev samt tinglysning af det nye.

Hvis der er yderligere spørgsmål, der De velkommen til at kontakte mig på ..."

Klageren fremsendte den 16. august 2001 følgende brev til indklagede:

"...Jeg mener fortsat ikke, at det er den samme ydelse, jeg har modtaget, hhv. ved delindfrielsen i 1999 og restindfrielsen i 2001. Ved restindfrielsen her i 2001 har De ikke forestået tinglysningsekspektionen; pantebrevet blev således alene tilsendt mig i kvitteret stand, hvorefter jeg selv har fremsendt pantebrevet til aflysning.

I øvrigt mener jeg ikke, at omfanget af ekspeditionen - selvom denne indbefatter aflysningsekspektionen - kan berettige til et gebyr i den størrelse, som afkrævet af Dem.

De anfører i Deres svarskrivelse, at der er sket en omfordeling af gebyrerne som en følge af en ændring i konkurrencesituationen, fra optagelsestidspunktet til indfrielsestidspunktet for lånet.

Imidlertid må jeg konstatere, at der i forbindelse med låneoptagelsen i sommeren 1997 blev optaget nøjagtig samme beløb i ekspeditionsgebyr, som nu gældende, nemlig kr. 1.000.

Jeg meddeler Dem til orientering, at jeg vil tillade mig at forelægge spørgsmålet om størrelsen af indfrielsesgebyret for Forbrugerombudsmanden med henblik på dennes vurdering af, hvorvidt gebyret kan anses for at være af en rimelig størrelse, jf. Kreditaftalelovens § 22..."

Klageren henvendte sig herefter den 19. august 2001 til Forbrugerombudsmanden med anmodning om, at denne vurderede, hvorvidt gebyret for indfrielse kunne anses for rimeligt.

Af Forbrugerombudsmandens svar af 2. november 2001 til klageren fremgår følgende:

"...Forbrugerombudsmanden har efter reglerne i markedsføringsloven ikke mulighed for at tage stilling til konkrete tvister mellem en forbruger og en erhvervsdrivende. Forbrugerombudsmanden kan tage principielle spørgsmål og problemer op til behandling og vurdere disse i lyset af god markedsføringsskik, jf. markedsføringslovens § 1.

I lyset af hvad der må anses for god markedsføringsskik ved førtidig indfrielse af lån og kreditter i forhold til pengeinstitutter har Forbrugerombudsmanden udtalt sig, som det fremgår af vedlagte kopi af Forbrugerombudsmandens brev af 21. august 2001. Forbrugerombudsmanden finder således, at der ikke bør opkræves gebyrer i disse situationer, jf. principperne i kreditaftalelovens §§ 26-27.

En konkret vurdering af spørgsmålet kan imidlertid forelægges for Realkreditankenævnet..."

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at indklagede skal nedsætte indfrielsesgebyret til et rimeligt niveau i størrelsesordenen 200 - 250 kr.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren henviser til det i sagen fremlagte materiale, herunder korrespondancen mellem ham og indklagede, respektive ham og Forbrugerombudsmanden.

Han præciserer, at hans påstand i sagen er, at det opkrævede indfrielsesgebyr på 750 kr. nedsættes til et rimeligt beløb, som efter hans opfattelse passende højst bør udgøre 200-250 kr. svarende til de skønnede reelle omkostninger, der kan være forbundet med indfrielsen.

Han finder det bemærkelsesværdigt, at indklagede ikke mener sig i stand til at kunne beregne den tid, der er forbundet med en sådan ukompliceret og rutinemæssig ekspedition.

Indklagede fremkommer i øvrigt ikke med en sandsynliggørelse af, at omkostningsstigninger i perioden siden låneoptagelsen i 1997 skulle berettige en stigning i gebyret på 275 pct. (fra 200 kr. i 1997 til nu 750 kr.).

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at klageren den 31. juli 1997 optog et lån hos indklagede på 710.000 kr. Efter en nedbringelse i 1999 blev lånet indfriet af klageren den 26. juli 2001. På indfrielsesafregningen er der dels anført et gebyr for indfrielsestilbudet på 200 kr., og dels et gebyr for indfrielsesafregningen (altså et gebyr for selve indfrielsen) på 750 kr.

Anbringender

Det fremgår, at klageren ikke anfægter indklagedes ret til at opkræve gebyr for indfrielsestilbud og selve indfrielsen. Der er heller ingen spørgsmål om størrelsen af gebyr for indfrielsestilbud. Spørgsmålet angår alene størrelsen af

indfrielsesgebyret på 750 kr. Efter klagerens opfattelse er dette urimeligt stort.

Indklagede gør gældende, at et beløb på 750 kr. for en ekstraordinær indfrielse ikke kan anses for at være et urimeligt stort beløb.

Ved indklagedes fastsættelse af gebyrerne er der naturligvis tale om et skøn, da det vil være umuligt at kunne beregne, hvor meget tid der medgår ved ekspedition af en ekstraordinær indfrielse, men beløbet er fastsat ud fra et skøn over, hvad en ekstraordinær indfrielse gennemsnitlig beslaglægger af ressourcer hos indklagede.

OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

Nævnssekretariatet har hos indklagede indhentet prisoversigter for den relevante periode, hvoraf følgende fremgår:

Prisoversigt pr.	08.06.1997	01.01.1999	14.06.1999	01.02.2001	01.07.2001
Gebyr for indfrielsestilbud	200 kr.	200 kr.	200 kr.	200 kr.	200 kr.
Gebyr for indfrielsesafregning	200 kr.	200 kr.	200 kr.	500 kr.	750 kr.
Ekspeditionsgebyr (låneetablering)	2.000 kr. (dog 1.000 kr. for lån tilbudt frem til 31.01.1998)	1.000 kr. (midlertidigt nedsat fra 2.000 kr.)	1.000 kr. (midlertidigt nedsat fra 2.000 kr.)	1.000 kr.	1.000 kr.

Til brug for sagens behandling anmodede Nævnssekretariatet den 6. september 2002 indklagede om at afgive en redegørelse, der omfatter følgende punkter:

"...

- Forløbet af gebyrer i forbindelse med indfrielse, det vil sige, hvornår gebyrerne er indført og med hvilken begrundelse, samt hvornår disse er forhøjet med begrundelser for de enkelte forhøjelser.
- En beskrivelse af den arbejdsindsats, som ligger bag fastsættelsen af indfrielsesgebyrerne.
- Oplysning om, hvorfor ...(indklagede)... ved den konkrete indfrielse forlangte 750 kr. for indfrielsesekspeditionen mod det i branchen sædvanlige gebyr på 500 kr.
- Oplysning om, hvorvidt der ligger andre økonomiske overvejelser bag indfrielsesgebyrerne..."

Indklagede besvarede den 7. oktober 2002 Nævnsssekretariatets henvendelse på følgende måde:

"... Vi vedlægger i den anledning en redegørelse af 23. september d.å., udarbejdet af ...(indklagedes)... indfrielsesafdeling.

Med hensyn til terminologien kan det oplyses, at ...(indklagede)... benytter udtrykket "gebyr for indfrielsesafregning" som betegnelse for gebyret for selve indfrielsesekspeditionen.

Hvis kunden forud for indfrielsen ønsker et indfrielsestilbud, er dette belagt med et gebyr på 200 kr., som skal betales uafhængigt af, om indfrielsestilbudet benyttes eller ej...

-0-

Med reference til Deres brev af 6. september 2002 fremsætter ...(indklagede)... følgende redegørelse for punkterne nævnt i Deres brev.

- Gebyret for indfrielsesafregning er indført pr. 01.01.1984, det var dengang 100,00 kr. Det er siden ændret pr. 01.07.1987 til 150,00 kr., pr. 01.02.1989 til 200,00 kr., pr. 17.07.2000 til 500,00 kr. og pr. 01.07.2001 til 750,00 kr. ...(Indklagede)... tager af og til sine priser op til overvejelse, og prisstigningerne har ikke nødvendigvis datomæssig sammenhæng med indfrielsen af ændringerne nævnt under punkt 2.
- Den største arbejdsindsats ligger i udvikling og test af IT-systemer. Netop indfrielse har været underlagt mange og vanskelige IT-tilpasninger. Systemerne skal kunne beregne 4 forskellige indfrielsesmetoder herunder evt. begrænsninger for indfrielse af visse låntyper. Vi har igennem tiden udviklet systemer til beregning og håndtering af kurstabsfradrag, kursgevinstbeskatning, indberetning til offentlige myndigheder, ændring af markedskonvention, oplysninger i henhold til god værdipapirhandelsskik og de kundevedtatte forbedringer som modregning ved konvertering, prioritering mellem indfrielsesmetoder, oplysning om størrelsen af evt. kursgevinstbeskatning m.m.
Hertil kommer ekspeditionen af den enkelte indfrielse, som varierer en anelse afhængig af indfrielsesmetoden. Generelt skal indbetaling af penge eller obligationer til indfrielsen registreres, der forekommer jævnlig reguleringer af disse beløb, hvor det er nødvendigt at kontakte afsender af pengene eller obligationerne. Lånet afregnes herefter med hjælp fra IT-systemerne. Der kan dog opstå mange forskellige situationer, hvor det er nødvendigt med en ekstra indsats fra medarbejdernes side, det vil føre for vidt at nævne disse her. I få tilfælde sker afregningen manuelt. Pantebrevet findes frem og kvitteres og indfrielsesafregning og pantebrev fremsendes: ...(Indklagede)... foretager en del afstemninger i forbindelse med indfrielse af lån. Afhængig af indfrielsesmetoden skal ...(indklagede)... opkøbe obligationer eller meddele Fondsbørsen om udtræk.
- I ...(indklagede)... koster alle indfrielse 750,00 kr. uafhængig af indfrielses- eller låntype eller arbejdsbelastningen i det enkelte tilfælde. Realkreditankenævnet skriver "mod det i branchen sædvanlige gebyr på 500 kr." om gebyrets størrelse. ...(Indklagede)... bekendt er prisen for samme ydelse i ...(realkreditinstitut 2)... og i ...(realkreditinstitut 3)... 750,00 kr.
- Som allerede nævnt har ...(indklagede)... ingen differentiering på indfrielsesgebyrer, så der ligger ingen andre økonomiske overvejelser bag størrelsen af indfrielsesgebyret.

Vi håber at ovennævnte kan hjælpe i sagens videre forløb."

Klageren afgav den 16. oktober 2002 følgende bemærkninger til indklagedes ovennævnte redegørelse:

"... Jeg har indhentet oplysninger (vedlagt i kopi) fra ...(pengeinstitut)..., der formidler realkreditlån for ...(realkreditinstitut 2)... Som det fremgår, er det ikke korrekt, når ...(indklagede)... anfører, at prisen for samme ydelse er kr. 700 i ...(realkreditinstitut 2)...

Tilsvarende ydelse i ...(indklagede)... udgør således i alt kr. 950 (750+200).

D.v.s. en merpris på kr. 250 hos ...(indklagede)...

I øvrigt finder jeg ikke, at der er nogen reel begrundelse og argumentation for specielt den sidste forhøjelse af gebyret fra kr. 500 til kr. 750, der sker inden for mindre end et år fra sidste ændring!

De omtalte ændringer i IT-systemer må være sket længe før 2001, hvor den sidste forhøjelse af gebyret foretages."

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

3 medlemmer - Hugo Wendler Pedersen, Bent Olufsen og Jeanette Werner - udtaler:

Ifølge pantebrevet "foretages" alle beregninger af indfrielsesbeløb, herunder beregning af gebyrer, renter og bidrag i forbindelse med en indfrielse af indklagede med bindende virkning for debitor. Lignende bestemmelser om indklagedes adgang til at fastsætte gebyrer findes i indklagedes vedtægter og regulativer m.v. En sådan adgang for en kontraktspart til ensidigt at ændre vilkårene i et løbende kontraktsforhold må undergives en rimelighedscensur.

Ved vurderingen af rimeligheden af indfrielsesgebyrets størrelse må der tages udgangspunkt i, at det skal dække det arbejde, der er forbundet med indfrielsesekspeditionen. Der må anlægges en overordnet gennemsnitsbetragtning, ligesom det må tillægges betydning, hvilke gebyrstørrelser der er sædvanlige på området.

Ved låneforholdets begyndelse var gebyret for indfrielsesafregning 200 kr. Gebyret blev den 1. februar 2001 forhøjet til 500 kr. og den 1. juli 2001 til 750 kr. Indklagede har efter vores opfattelse ikke på overbevisende måde redegjort for rimeligheden i, at indfrielsesgebyret, der i en længere årrække har været 200 kr., er steget til 500 kr. pr. 1. februar 2001, og igen efter 5 måneder er steget fra 500 kr. til 750 kr. Den seneste stigning, der er på 50 pct., er også 50 pct. højere end det gebyr, der på indfrielsestidspunktet var det sædvanlige på realkreditområdet.

Vi finder på denne baggrund, at gebyrstørrelsen på 750 kr. er urimelig høj, og stemmer for, at indfrielsesgebyret nedsættes til 500 kr., som var det sædvanlige indfrielsesgebyr på indfrielsestidspunktet, jf. princippet i aftalelovens § 36.

2 medlemmer - Per Englyst og Ole Jørgensen - udtaler:

Vi finder, at indfrielsesgebyret på 750 kr. er rimeligt under hensyntagen til det arbejde, der gennemsnitligt er forbundet med en indfrielsesekspedition. Vi finder derfor ikke, at der, som den konkrete sag er oplyst, er noget juridisk grundlag - hverken ud fra principperne i aftalelovens § 36 eller på andet grundlag - for at nedsætte indfrielsesgebyret. Det er i øvrigt vores opfattelse, at der ikke generelt kan stilles krav om, at et realkreditinstitut - for at et gebyr kan anerkendes - fremlægger dokumentation for, at gebyret kun netop giver omkostningsdækning. Vi stemmer på den baggrund for at frifinde indklagede.

Afgørelsen træffes efter stemmeflertallet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s

Indklagede, BRFKredit A/S, tilpligtes at tilbagebetale klageren,
, 250 kr.


Hugo Wendler Pedersen

/


Susanne Nielsen