



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 24. februar 2003

JOURNAL NR. : 202-09-056-N

KLAGER:

INSTITUT: Nykredit A/S

KLAGEEMNE: Gebyrer ved indfrielse

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 10. februar 2003

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Grit Munk

Kirsten Skovsby

Per Englyst

Søren Møller-Damgaard

SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klageren ejer en ejendom, hvori der oprindeligt indestod to lån på oprindeligt 50.000 kr. og 40.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut. Lånene var optaget i begyndelsen af 1980'erne.

Af det for lånet på 50.000 kr. udstedte pantebrev fremgår blandt andet følgende:

"5. Hel eller delvis ekstraordinær indfrielse af lånet skal foretages enten ved aflevering til foreningen af en til restgælden svarende andel af de i anledning af lånet udstedte obligationer, eller - med 6 måneders varsel til en 11/6 eller 11/12 termin - med det beløb, der kræves til udtrækning og indløsning af obligationsbeløbet til pari. Foreningen foretager med bindende virkning for debitor beregning af indfrielsesbeløbet...

11. I øvrigt underkaster debitor sig de på side 3 trykte bestemmelser (Justitsministeriets pantebrevsformular B)..."

Den dagældende udgave af Justitsministeriets pantebrevsformular B indeholder i punkt 1 og 2 følgende bestemmelser:

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

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

Indklagedes vedtægter fra juni 2002 har i § 32, stk. 1, en bestemmelse med følgende ordlyd:

"Bestyrelsen fastsætter de nærmere vilkår og retningslinier for selskabets udlån, derunder 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 almindelige forretningsbestemmelser for udlån fra februar 1998 fremgår blandt andet følgende:

"...1. Disse almindelige forretningsbestemmelser kommer til anvendelse i ethvert mellemværende mellem låntager og ...(indklagede)..., medmindre andet er udtrykkeligt aftalt mellem parterne eller fastsat af ...(indklagede)..."

... EKSTRAORDINÆR INDFRIELSE

21. lån ydet i konverterbare afdelinger eller serier kan indfries ekstraordinært ved aflevering af obligationer af samme fondskode, som lånet er udbetalt i. Indfrielse kan ligeledes ske ved opsigelse af lånets obligationsrestgæld til kontantindfrielse til kurs 100 til en betalingstermin for obligationer. Opsigelse skal ske med en frist, der fastsættes af ...(indklagede)..., således at indløsning kan ske ved enten obligationsudtrækning eller obligationsopkøb ...

24. Beregning af vilkår og beløb for ekstraordinær indfrielse foretages af ...(indklagede).... Beregningen udføres mod betaling af et nærmere fastsat gebyr..."

Klageren indfrieede i januar 2000 lånet på oprindelig 40.000 kr. og betalte i den forbindelse et gebyr på 200 kr. for indfrielsestilbud.

Ved brug af en særlig opsigelsesblanket opsigde klageren den 5. juli 2002 lånet på oprindelig 50.000 kr. til indfrielse pr. 1. januar 2003. I opsigelsesblanketten var der henvist til, at gebyr for opsigelse (indfrielse) fremgår af indklagedes prisblad.

Af indklagedes prisblad pr. 1. april 2002 fremgår det, at der ved indfrielse beregnes et gebyr på 200 kr. pr. indfrielsestilbud og et gebyr på 500 kr. pr. lån for indfrielsesekspeditionen. Det fremgår endvidere, at der beregnes et gebyr på 300 kr. pr. lån ved indfrielse af andre lån end lån til indklagede.

Indklagede fremsendte den 9. juli 2002 en bekræftelse til klageren på den foretagne opsigelse. Af bekræftelsen fremgik det, at der ville blive opkrævet et gebyr på 200 kr. for denne, og af specifikationen af indfrielsesbeløbet fremgik det, at der for ekspeditionen ville blive opkrævet et gebyr på 500 kr.

Som svar på en telefonisk henvendelse fremsendte indklagede den 30. juli 2002 følgende brev til klageren:

"...De har den 19. juli 2002 pr. telefon henvendt Dem til ...(medarbejder hos indklagede)... på vort hovedkontor i ... og klaget over vort indfrielsesgebyr. Juridisk Afdeling er blevet bedt om at besvare henvendelsen.

Det fremgår at De i starten af juli opsigde Deres lån, oprindelig hovedstol kr. 50.000,-, til indfrielse den 01.01.2003.

Indfrielsen kommer i alt til at koste Dem kr. 700,- fordelt på kr. 200,- for indfrielsestilbud, som De har fået fremsendt dateret 9. juli 2002 og kr. 500,- for selve låneindfrielsen.

Jeg vedlægger til Deres orientering et eksemplar af ...(indklagedes)... prisblad for private, hvoraf det fremgår, at de nævnte gebyrer er standardgebyrer. Prisbladet er udarbejdet med baggrund i vedtægterne for ...(indklagede)..., hvoraf følgende fremgår:

"Bestyrelsen fastsætter de nærmere vilkår og retningslinier for selskabets udlån, derunder 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."

Der er i Deres pantebrev ved pantebrevsformular B punkt 1 henvist til, at pantebrevet er underkastet "de til enhver tid for realkreditinstituttet gældende vedtægter,..." og hermed også bestyrelsens fastsættelse af gebyrernes størrelse, der fremgår af prisbladet.

Gebyrerne i forbindelse med den førtidige indfrielse af Deres lån er fastsat forholdsmæssigt ud fra den administration og sagsbehandling, der er forbundet med indfrielse af lån.

Jeg vil derfor tilbagevise, at der ikke er grundlag for at opkræve de nævnte gebyrer..."

Klageren indbragte den 2. september 2002 sagen for Forbrugerstyrelsen, som oversendte klagen til Realkreditankenævnet til videre behandling.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at instituttet uberettiget har krævet gebyrer i forbindelse med indfrielse.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren oplyser, at han har klaget til indklagede over, at instituttet har lagt indfrielsesgebyr på et lån, som han havde opsagt til hel indfrielse pr. 1. januar 2003. Hans spørgsmål gik på, hvor i pantebrevet det stod, at det var forbundet med gebyr at indfri lånet.

Ud fra pantebrevet læser han, at der i lånet er indbygget en opsigelsesret til termin (obligationsbeløbet til pari), hvor der er indregnet rente og betalingsvilkår ved lånets udbetaling.

Han har også spurgt om, hvornår indklagede var begyndt at kræve gebyr for indfrielse, men det vil indklagede ikke svare på.

I 2000, hvor han opsagde et andet lille lån, var der kun 200 kr. i gebyr for indfrielsestilbud. Dette kan man imidlertid også sætte spørgsmål ved, da beløbet altid bliver beregnet på terminsopkrævningen gennem hele forløbet. Han kan derfor ikke se, hvad det er for et tilbud, indklagede regner på og vil have penge for hos ham. Han kan ud fra de papirer se, at gebyret er indført efter den 1. februar 2000.

Han har købt en ydelse og underskrevet lånet med krav og regler om, hvad der vil ske, hvis han ikke overholder lånedokumentet. Men indeholder det også, at han til enhver tid er underlagt nye påfund om indtjening fra indklagede, da han ikke kan læse nogen steder, at der vil blive pålagt gebyr.

Til indklagedes udtalelse til Ankenævnet, som han opfatter som en kopi af det første svar fra indklagedes advokat uden noget nyt, hvilken han er skuffet over, har han følgende bemærkninger:
Selv om klagesagerne 2001-09-035 og 2002-02-020 bruges til støtte for indklagedes påstand om frifindelse, mener han fortsat, at der ikke kan opkræves gebyr for indfrielse af pantebrevet. De pågældende sager kan ikke sammenlignes med hans, da udgangspunktet af dokumenter er vidt forskelligt.

Indklagede anfører, at han ikke er stillet i udsigt at kunne indfri gebyrfrit, men det er jo netop det, han er, fordi:

- På pantebrevets side 1 står "Betalingstidspunkter og opsigelse" og på side 2, stk. 5, hvordan indfrielsen skal foretages. Der står ikke et ord om gebyr.
- Det er først ved fremsendelse af bekræftelse på opsigelsen, at man kan se, at der er gebyr på, og så er man jo bondefanget.
- Der i indklagedes prisblad står: Opkrævning af gebyr. Gebyrer modregnes ved låneudbetaling eller opkræves ved afslutning af sagsekspedition.
- Han indfrie et pantebrev i år 2000 uden gebyr.

Indklagede anfører endvidere, at indklagede er berettiget til at opkræve gebyrer for førtidig indfrielse af lånet, og at disse gebyrer er rimelige henset til det arbejde, der er forbundet med de pågældende ekspeditioner. Han skal hertil bemærke, at indfrielse af lånet er en ret, der er købt og betalt ved udstedelsen af pantebrevet. Han skal af med 500 kr. ved indfrielse af lån til indklagede, men i prisbladet står der under låneoptagelse, at det kun koster 300 kr. i indfrielse af andre lån. Hvori ligger forskellen?

Med 1,5 år tilbage og et beløb på 8.645,41 kr. ville han aldrig have valgt at opsigte pantebrevet med et gebyr af den størrelse, som udgør $700,00 : 8.349,55 = 8,38$ pct. Hvorfor oplyste indklagede ikke, at det ikke kunne betale sig i hans tilfælde? Han henviser til Retningslinier om etik i realkreditinstitutter, der er udfærdiget af Forbrugerombudsmanden, og som trådte i kraft den 1. juni 1996. Retningslinierne indeholder følgende bestemmelse: "4,7. Omkostninger m.m. Realkreditinstituttet skal forinden aftale indgås give nærmere oplysning om den fulde pris for produktet, herunder en opgørelse over samtlige omkostningselementer, bidrag, gebyrer m.v., der er knyttet til produktet..." Det er ikke sket i hans tilfælde.

At de etiske retningslinier ikke skulle dække hans pantebrev, fordi det er optaget i 1984 (1982 er ikke korrekt, da det er et kontantlån med fast rente på 20 år), kan han ikke forstå. Det er jo henvendelsen den 5. juli 2002, som ligger til grund for klagen.

Hvordan kan efterfølgende forretningsvilkår og gebyrer så finde anvendelse på pantebrevet?

Med henvisning til § 32, stk. 1, i indklagedes vedtægter læser han det stadigvæk som en helhed, at når pantebrevet er udstedt, så er vilkår og betaling afsluttet. Da der ikke var indført gebyr i år 2000, kan han kun se, at der er pålagt gebyr på en kontrakt med tilbagevirkende kraft.

Indklagede henviser til Almindelige forretningsbestemmelser for udlån uden i første omgang at fremlægge disse. Han anmoder Ankenævnet om at se bort fra disse bestemmelser, også fordi de ikke blev benyttet i år 2000 ved indfrielse af det andet pantebrev.

Han fastholder tillige kravet om ikke at betale indfrielsesgebyr med henvisning til indklagedes bekræftelse af 9. juli 2002 på opsigelse af lån, hvori der ikke står et ord om indfrielsesgebyr, og dermed har han ikke et stykke papir fra indklagede med underskrift på, at indklagede opkræver indfrielsesgebyr.

Han fastholder, at han ikke var bekendt med indfrielsesgebyret på opsigelsesdatoen, da det skete telefonisk. Det var kun en formsag, at han skulle skrive under.

Som lægmand forventer han ikke at blive snydt ved at indfri et pantebrev 1,5 år før udløb, men derimod at blive rådgivet til det bedste (bemærk det er ikke en omlægning af lånet).

At indklagede mener, at opsigelsen af pantebrevet i år 2000 ikke har betydning for sagen kan ikke overraske ham, fordi det klart beviser, at han i god tro opsiger det næste pantebrev og ikke aner, at det er belagt med gebyr, derfor henvisningen til de etiske retningslinier, hvor der skal oplyses om de faktiske forhold.

At gebyrsatsen kun var 200 kr. i år 2000, kan han kun få til en direkte usandhed, da de 200 kr. dækker indfrielsestilbud (se bilag) og ikke indfrielsesgebyr.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at klageren den 13. august 1982 optog et kontantlån på 50.000 kr. hos indklagede med pant i den omhandlede ejendom.

Det pågældende lån blev opsagt af klageren i juli 2002 til indfrielse den 1. januar 2003.

Ved skrivelse af 9. juli 2002 bekræftede indklagede lånets opsigelse. Af denne skrivelse fremgik det, at lånet kunne indfries med et kontantbeløb på 9.145,41 kr. svarende til lånets obligationsrestgæld med tillæg af et gebyr på 500 kr. for indfrielsen. Herudover fremgik det af samme skrivelse, at klageren ville blive opkrævet et gebyr 200 kr. for bekræftelsen på opsigelsen.

Den 19. juli 2002 forespurgte klagerens ægtefælle telefonisk med hvilken hjemmel indklagede opkrævede de nævnte gebyrer.

Denne forespørgsel blev besvaret af indklagede ved skrivelse af 30. juli 2002.

Anbringender:

Som det fremgår af det i sagen fremlagte pantebrev, skrev klageren ved lånets optagelse i 1982 under på, at han accepterede bestemmelserne i Justitsministeriets pantebrevsformular B, der indgik som en integreret del af låneaftalen.

Af denne pantebrevsformular fremgår det, at *"debitor er personlig ansvarlig for opfyldelse af forpligtelserne efter dette pantebrev og underkastet de til enhver tid for realkreditinstituttet gældende vedtægter, herunder eventuelle bestemmelser om solidarisk ansvar."*

Af § 32, stk. 1, i indklagedes gældende vedtægter fremgår det, at *"Bestyrelsen fastsætter de nærmere vilkår og retningslinier for selskabets udlån, derunder om låntagernes pligt til betaling af indskud, stiftelsesprovisioner, bidrag og andre gebyrer samt de nærmere retningslinier og vilkår for de til sikkerhed for lån udstedte pantebreve"*.

Med denne hjemmel fastsætter bestyrelsen blandt andet gebyrer for bekræftelse på opsigelser og den efterfølgende indfrielsesekspedition.

Det fremgår endvidere af indklagedes Almindelige forretningsbestemmelser for udlån, at beregning og indfrielse sker mod betaling af et nærmere fastsat gebyr. De aktuelle gebyrer fremgår af indklagedes prisblad, der blandt andet er tilgængeligt på indklagedes forretningssteder.

Klageren anfører, at han først ved modtagelsen af indklagedes bekræftelse på lånets opsigelse blev gjort bekendt med, at indfrielsesekspeditionen var gebyrbelagt. Denne udlægning af sagen bestrides af indklagede. Der henvises i den forbindelse til den af klageren underskrevne opsigelsesbegæring, hvori det anføres, at "gebyr for opsigelse (indfrielse) fremgår af ... (indklagedes) ... prisblad".

Klageren var således forud for lånets opsigelse både gjort bekendt med, at indfrielsesekspeditionen var gebyrbelagt, og hvordan han kunne rekvirere oplysninger om gebyrets størrelse.

Af samme årsag bestrides det, at det opkrævede gebyr skulle være i strid med Forbrugerombudsmandens etiske retningslinier. Det skal i den forbindelse yderligere bemærkes, at de etiske retningslinier først trådte i kraft den 1. juni 1996 og således ikke finder anvendelse på det omdiskuterede lån, der blev optaget af klageren tilbage i 1982.

Klageren anfører desuden, at han indfrie et tilsvarende pantebrev i (begyndelsen) af 2000 uden at betale gebyr herfor til indklagede. Selv om dette ikke ses at have betydning for den konkrete sag, skal det for fuldstændighedens skyld bemærkes, at klageren ved indfrielsen af dette lån rent faktisk blev pålagt et gebyr på 200 kr., svarende til den da gældende gebyrsats.

Det gøres på baggrund heraf gældende,

at den i pantebrevet indeholdte henvisning til de til enhver tid gældende vedtægter, vedtægternes § 32, stk. 1, hvorefter bestyrelsen fastsætter de nærmere vilkår for selskabets udlån, herunder opkrævning af gebyrer, sammenholdt med indklagedes Almindelige forretningsbestemmelser for udlån og indklagedes aktuelle prisblad indeholder den fornødne hjemmel til de opkrævede gebyrer, og

at disse gebyrer er rimelige henset til det arbejde, der er forbundet med de pågældende ekspeditioner.

Herudover skal det tilføjes, at indklagede ikke på noget tidspunkt under sagens forløb har stillet klageren eller dennes ægtefælle i udsigt, at en ekstraordinær indfrielse af det omdiskuterede lån kunne ske omkostningsfrit. Det gøres derfor tillige gældende, at indklagede må være berettiget til at opkræve gebyrer for den sagsbehandling, der nødvendigvis må finde sted i forbindelse med den førtidige indfrielse af lånet. Denne sagsbehandling omfatter blandt andet beregning af indfrielsesbeløb samt det arbejde, der er forbundet med selve indfrielsesekspeditionen, herunder opkøb af de bagvedliggende obligationer m.v.

Afslutningsvist skal det bemærkes, at Realkreditankenævnet tidligere har afsagt en række kendelser i tilsvarende sager, der alle frifinder det indklagede realkreditinstitut. Som eksempel herpå kan der henvises til Realkreditankenævnets kendelser af 8. juli 2002 i sag nummer 2001-09-035 og sag nummer 2002-02-020. De nævnte kendelser påberåbes til støtte for den nedlagte frifindelsespåstand.

OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

Ifølge realkreditinstitutternes prislister blev der pr. august 2002 opkrævet følgende gebyrer for henholdsvis indfrielsesopgørelse og ekspedition af indfrielse:

Institut:	Gebyrer for	
	indfrielsestilbud/indfrielsesekspedition	
BRFkredit A/S	200 kr. pr. tilbud/	750 kr. pr. lån
DLR Kredit A/S	200 kr. pr. tilbud/	500 kr. pr. lån
FIH Realkredit A/S	200 kr. pr. tilbud/	500 kr. pr. lån
Nykredit A/S	200 kr. pr. tilbud/	500 kr. pr. lån
Realkredit Danmark A/S	200 kr. pr. tilbud/	750 kr. pr. lån
LRF Kredit A/S	1.000 kr. pr. tilbud/	0 kr. pr. lån
TOTALKREDIT A/S	0 kr. pr. tilbud/	500 kr. pr. lån
Nordea Kredit Realkreditaktieselskab	200 kr. pr. tilbud/	500 kr. pr. lån

Vedrørende gebyret på 300 kr. bemærkes, at gebyret betales til indklagede for at igangsætte og gennemføre indfrielse af lån i et fremmed institut, og at dette gebyr således kommer oven i det fremmede instituts indfrielsesgebyrer.

Retningslinier om etik i realkreditinstitutter, der er udfærdiget af Forbrugerombudsmanden, og som trådte i kraft den 1. juni 1996, indeholder blandt andet følgende bestemmelser:

"4.7. Omkostninger m.v.

Realkreditinstituttet skal forinden aftale indgås give nærmere oplysning om den fulde pris for produktet, herunder en opgørelse over samtlige omkostningselementer, bidrag, gebyrer m.m., der er knyttet til produktet...

7. Aftalevilkår.

Realkreditinstituttet skal tilstræbe, at aftalegrundlaget er udformet således, at aftalevilkårene umiddelbart er overskuelige og let forståelige for låntageren.

Aftalevilkårene skal være udfærdiget således, at de afspejler en rimelig balance i parternes rettigheder og forpligtelser. Vilkårene skal sikre låntageren et højt beskyttelsesniveau og må ikke være mere vidtgående eller byrdefulde for låntageren, end der reelt er behov for.

Ovenstående medfører bl.a., at vilkår, der berettiger realkreditinstituttet til at ændre beregningsgrundlaget eller satserne for bidrag eller gebyrer, overordnet skal angive hvilke forhold, der kan begrunde forøget betaling fra låntagerens side.

Kommentar

Hoveddokumentet i forbindelse med en låneaftale er pantebrevet, der som en integreret del indeholder Justitsministeriets pantebrevsformular B, hvori der bl.a. er bestemmelser om, hvornår kreditor kan forlange kapitalen indfriet. Pantebrevet indeholder imidlertid i dag ikke alle lånevilkår, der ofte vil fremgå af flere andre dokumenter f.eks. lånetilbud, vedtægter, lånevilkår, forretningsbetingelser eller prisblade. Dette gør det uoverskueligt og vanskeligt for låntager og i særdeleshed for den, der overtager et lån, at få et overblik over de samlede lånevilkår. Det er derfor vigtigt, at alle væsentlige vilkår fremgår af pantebrevet, og at institutterne i øvrigt bestræber sig på at samle vilkårene i så få dokumenter som muligt.

Aftalevilkår, der ensidigt forrykker balancen i forholdet mellem den erhvervsdrivende og forbrugeren, herunder vilkår der giver den ene part ret til ensidigt at ændre aftalen, vil ofte være i strid med god markedsføringsetik. Sådanne aftalevilkår vil efter omstændighederne kunne tilsidesættes som værende urimelige efter aftalelovens § 36 og § 38 (for forbrugeraftaler).

Særlige forhold ved realkreditlån gør imidlertid, at der kan være et behov for i et vist omfang at kunne ændre aftalen i takt med samfundsudviklingen. Først og fremmest er der tale om langvarige kontrakter, hvor det kan være vanskeligt ved aftalens indgåelse at forudse, hvilke økonomiske konsekvenser aftalen vil have i hele løbeprosjektet. Endvidere er lånet uopsigeligt fra realkreditinstituttets side.

Omvendt tilsiger hensynet til låntageren, der økonomisk har indrettet sig på baggrund af de aftalte vilkår, at ændringsklausuler bør begrænses og ikke må være mere vidtgående end nødvendigt. Selv om låntager ifølge aftalen typisk har mulighed for at opsige lånet, vil låntager ofte reelt være bundet af aftalen, ligesom et låneskift fra et realkreditinstitut til et andet vil kunne være ugunstigt for låntager.

På denne baggrund fastlås det i retningslinierne, at realkreditinstituttet kan forbeholde sig ret til at ændre beregningsgrundlaget eller satserne for bidrag eller gebyrer, når det i låneaftalen angives, hvilke forhold eller typer af omstændigheder der kan begrunde sådanne ændringer. Ændringer i låntagers betalingsforpligtelse må ikke være usaglige. Det er imidlertid op til det enkelte institut at fastlægge, hvilke omstændigheder der kan udløse ændringer i låntagers betalingsforpligtelse, og der foretages ikke her en nærmere afgrænsning af, hvilke omstændigheder der kan anses for saglige.

Som eksempler på vilkår, der skal undgås, kan nævnes:

...
- vilkår om, at realkreditinstituttet med bindende virkning for debitor foretager beregning af indfrielsesbeløb, mv., således at låntagers adgang til at fremsætte indsigelser begrænses..."

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Nævnet bemærker indledningsvis, at det af den af klageren underskrevne opsigelsesblanket fremgår, at der kræves gebyrer ved indfrielse, og der er i den forbindelse henvist til, at gebyret fremgår af indklagedes prisblad. Nævnet finder, at indklagede herved på rimelig måde har henledt klagerens opmærksomhed på indklagedes gebyropkrævning.

3 medlemmer - Hugo Wendler Pedersen, Per Englyst og Søren Møller-Damgaard - udtaler herefter:

Det har siden 1980'erne været praksis på realkreditområdet at opkræve gebyrer i forbindelse med førtidig indfrielse af realkreditlån (indfrielsesgebyrer), dels i form af gebyr for en indfrielsesopgørelse, dels i form af gebyr for ekspeditionen af indfrielsen. Indfrielsesgebyrer vedrørende nærværende lån, der blev optaget i begyndelsen af 1980'erne, er, således som det er sædvanligt i forbindelse med indfrielsesgebyrer vedrørende ældre realkreditlån, opkrævet med henvisning til pantebrevsformular B, punkt 1, der henviser til realkreditinstituttets vedtægter, som indeholder bestemmelser om, at bestyrelsen blandt andet kan fastsætte gebyrer, hvilke gebyrer er udmøntet i realkreditinstituttets "Almindelige forretningsbestemmelser for udlån".

Retningslinier om etik i realkreditinstitutter, der trådte i kraft den 1. juni 1996, er udfærdiget af Forbrugerombudsmanden og tiltrådt af realkreditbranchen, dog først i 1999 for så vidt angår punkt 7. Bestemmelserne i punkt 4.7. om omkostninger og i punkt 7 om aftalevilkår i de etiske retningslinier udelukker ikke mulighed for - i langvarige kontraktsforhold som et realkreditlåneforhold - at fastsætte og ændre satserne for gebyrer. Reglerne må antages navnlig at have til formål at sikre (punkt 7), at det i fremtidige låneforhold angives, hvilke forhold eller typer af omstændigheder der kan begrunde blandt andet gebyrændringer. Som nævnt har retningslinierne kun virkning for låneforhold indgået efter den 1. juni 1996, og det forhold, at et aftalevilkår er i strid med de etiske retningslinier begrundes i øvrigt ikke i sig selv, at vilkåret kan tilsidesættes som ugyldigt. Det forhold, at klageren efter pantebrevsformular B, punkt 2, har ret til førtidig indfrielse af lånet, udelukker heller ikke i sig selv, at kreditor kan betinge indfrielsen af et gebyr. Afgørelsen af, om indklagedes bestyrelse med henvisning til den helt generelle bemyndigelse i vedtægternes § 32, stk. 1, kan gebyrbelægge indfrielsestilbud og indfrielsesekspeditioner, må efter vores opfattelse træffes i lyset af praksis på området og på grundlag af almindelige

rimeligheds- og påregnelighedsbetragtninger. Det er efter udviklingen inden for den finansielle sektor i retning af brugerbetaling for ekstraydelser og brug af særlige ordninger ikke urimeligt eller upåregneligt, at et realkreditinstitut kræver gebyrer for det særlige arbejde, der er forbundet med at udfærdige en indfrielsesopgørelse og gennemføre en afvikling af en kreditaftale som et realkreditlån.

Ved vurderingen af rimeligheden af gebyrernes størrelse må der tages udgangspunkt i, at de skal dække det arbejde, der er forbundet med udfærdigelsen af en indfrielsesopgørelse og en indfrielsesekspedition. Der må her anlægges en overordnet gennemsnitsbetragtning, ligesom det må tillægges betydning, hvilke gebyrstørrelser der er sædvanlige på området. Vi finder på denne baggrund ikke grundlag for at fastslå, at et gebyr på 200 kr. for en indfrielsesopgørelse og på 500 kr. for en indfrielsesekspedition er åbenbart urimeligt. Vi stemmer derfor for at tage indklagedes frifindelsespåstand til følge.

2 medlemmer - Grit Munk og Kirsten Skovsby - udtaler:

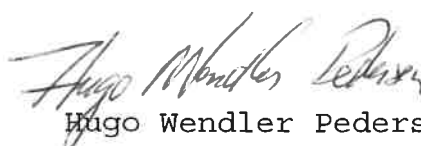
Vi finder ikke, at der i aftalegrundlaget er den tilstrækkelige klare hjemmel til opkrævning af de omhandlede gebyrer. Vi finder endvidere ikke, at der er tale om ydelser, som klageren kunne forvente ville blive gebyrbelagt. Vi bemærker i den forbindelse, at selve indfrielsesekspeditionen ikke var gebyrbelagt ved låneoptagelsen, idet dette gebyr først er indført væsentligt senere. Vi stemmer derfor for at tage klagerens påstand til følge.

Afgørelsen træffes efter stemmeflertallet.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Indklagede, Nykredit Realkredit A/S, frifindes.


Hugo Wendler Pedersen

/


Susanne Nielsen