



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 13. april 2004

JOURNAL NR.: 203-09-040-N

KLAGER:

INSTITUT: Nykredit Realkredit A/S

KLAGEEMNE: Nedsættelse af bidragssatsen

EJENDOMMEN:.

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 30. marts 2004

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)
Jette Kammer Jensen
Morten Westergaard
Per Englyst
Steen Jul Petersen

SAGENS OMSTENDIGHEDER:

Klageren har i sin ejendom et 6 pct. obligationslån på oprindelig 1.170.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut. Lånet blev optaget i 1998.

Af det for lånet udstedte pantebrev fremgår det af rente- og betalingsvilkårene, at lånet er et annuitetslån, og at det kvartårlige bidrag udgør 0,1469 pct. af lånets restgæld. Yderligere fremgår følgende af pantebrevets afsnit "Særlige bestemmelser for nominallån":

"...5. Bidrag

Bidraget kan forhøjes eller nedsættes, og beregningsprincipperne ændres efter ... (indklagedes) ... beslutning, ligesom der kan fastsættes specielle satser for særlige lån. Ændres bidraget, ændres terminsydelsen i forhold hertil..."

Pantebrevet er oprettet på justitsministeriets pantebrevsformular B, som i punkt 1 indeholder følgende bestemmelse:

"1. Debitor er personlig ansvarlig for opfyldelse af forpligtelserne efter dette pantebrev og underkastet de til enhver tid for realkreditinstitutttet gældende vedtægter og bestemmelser fastsat i medfør af vedtægterne..."

Indklagede takster fastsættes i medfør af vedtægterne af indklagedes bestyrelse.

Indklagedes prisliste, som var gyldig fra 1. januar 1998, indeholder blandt andet følgende oplysninger:

"...

Bidrag Bidragssatsen er afhængig af ejendomskategori, belåningsinterval (lånets prioritetsstilling på optagelsestidspunktet i forhold til den kontante låneværdi for ejendommen) samt lånets hovedstol.

Bidraget beregnes med de anførte procenter af lånets restgæld (d.v.s. af kontantrestgælden for kontantlån og indekslån og af obligationsrestgælden for obligationslån). Satserne er angivet i procent pr. år, og betalingen sker forholdsmæssigt som en del af lånets kvartårlige eller halvårlige terminsydelse. For lån under 200.000 kr. beregnes på tilbudstidspunktet en samlet bidragssats.

Bidraget ved omlægning af lån beregnes efter følgende regler, forudsat lånet er optaget før 6. maj 1991, og der ikke skal ske ny vurdering af ejendommen:

For lån, der oprindelig er ydet som enhedslån, beregnes bidrag som ved fuld belåning inden for den pågældende ejendomskategori. For lån, der oprindelig er ydet som basislån, beregnes bidrag ud fra det laveste belåningsinterval i den pågældende ejendomskategori...

Ejerboliger og
Fritidshuse
(fritidshuse
dog max. 60%)...

Belåningsinterval	Hovedstol	Bidrag *)
0-50%	0-200.000 kr.	400 kr.+0,1400%
	200.000-5 mio. kr.	0,3400%
	5-10 mio. kr.	0,2900%
	10- mio. kr.	0,1900%
50-80%	0-200.000 kr.	400 kr.+0,8000%
	200.000-5 mio. kr.	1,0000%
	5-10 mio. kr.	0,9500%
	10- mio. kr.	0,8500%
0-80% **)	0-200.000 kr.	400 kr.+0,3876%
	200.000-5 mio. kr.	0,5876%
	5-10 mio. kr.	0,5376%
	10- mio. kr.	0,4376%

*) Kernekunder får automatisk 10% rabat på bidraget..."

Indklagedes prisliste pr. 1. oktober 2002 indeholder tilsvarende bidragssatser. Om bidraget indeholder denne prisliste følgende forklaring:

Priser - Privat

...

Bidrag Bidragets størrelse og beregningsmetode fastsættes i forbindelse med ydelsen af lånet. Bidragssatsen er afhængig af ejendomskategori, belåningsinterval (lånets prioritetsstilling på optagelsestidspunktet i forhold til den kontante låneværdi for ejendommen) samt lånets hovedstol. Bidraget kan ændres af ...(indklagede)... i lånets løbetid.

Forhøjelse af bidraget kan gennemføres med 3 måneders varsel til en 1/1, 1/4, 1/7 eller 1/10 med virkning for førstkomende terminsperiode.

Forhøjelse af bidraget kan gennemføres af ...(indklagede)... i lånets løbetid som følge af øgede omkostninger, herunder skatter og afgifter, eller tab og nedskrivninger eller i øvrigt, hvis det er ønskeligt for ...(indklagede)... af indtjeningsmæssige grunde, herunder - men ikke alene - behov for forbedring af kapitalgrundlaget.

...(Indklagede)... kan altid uden varsel nedsætte bidragets størrelse.

Bidraget beregnes med de anførte procenter af lånets restgæld (dvs. af kontantrestgælden for kontantlån og indeksslån og af obligationsrestgælden for obligationslån). Satserne er angivet i procent pr. år, og betalingen sker forholdsmæssigt som en del af lånets kvartårslige eller halvårslige terminsydelse. For lån under 200.000 kr. beregnes på tilbudstidspunktet en samlet bidragssats. Beregningsmetode for bidraget kan med tre måneders varsel til en 1/1, 1/4, 1/7 eller 1/10 ændres med virkning for førstkomende terminsperiode, hvis det er ønskeligt for ...(indklagede)... af administrative, markedsmæssige eller konkurrencemæssige grunde.

Bidraget ved omlægning af lån beregnes efter særlige regler, hvis lånet er optaget før 6. maj 1991, og der ikke skal ske ny vurdering af ejendommen:

- For lån, der oprindeligt er ydet som enhedslån, beregnes bidrag som ved fuld belåning inden for den pågældende ejendomskategori.
- For lån, der oprindeligt er ydet som basislån, beregnes bidrag ud fra det lavest belåningsinterval i den pågældende ejendomskategori..."

Klageren fremsendte den 4. februar 2003 følgende e-mail til indklagede:

"...Jeg henviser til ...(indklagede)...Priser - Privat.

I første afsnit på side 5/7 (kopi vedhæftet) er det beskrevet, hvorledes bidragssatsen er afhængig af ejendomskategori, belåningsinterval og lånets hovedstol. Det er tillige nævnt, at bidraget kan ændres af ...(indklagede)... i lånets løbetid.

I andet afsnit er beskrevet hvorledes forhøjelse af bidraget kan gennemføres, og - i tredje afsnit - hvilke årsager der kan være til en bidragsforhøjelse.

I fjerde afsnit fremgår det, at ...(indklagede)... altid uden varsel kan nedsætte bidragets størrelse.

Jeg har talt med jeres kontor i ... om en nedsættelse af bidragssatsen på mit lån. Her oplyses det, at nedsættelse KUN kan ske i forbindelse med optagelse af et nyt lån (f.eks. v/omlægning), idet der henvises til at beskrivelsen i prislisten kun vedrører generelle nedsættelser eller forhøjelser gældende for alle lån, og altså ikke ændring af satsen for et individuelt/konkret lån.

Det fremgår IKKE af prislisten, at der kun er mulighed for ændring af bidragssatsen for eksisterende lån når det drejer sig om generelle ændringer. Tværtimod indikerer første afsnit helt klart, at ...(indklagede)... kan ændre satsen individuelt på konkrete, eksisterende lån.

For mit vedkommende er restgælden nu nede på 54% af den offentlige vurdering, og dermed muligvis 50% eller derunder af handelsværdien. Jeg vil derfor gerne bede om med umiddelbar virkning at få nedsat bidragssatsen for mit lån i overensstemmelse med ...(indklagedes)... prisliste.

Jeg forventer, at min anmodning vil blive imødekommet, og jeg ser frem til at modtage bekræftelse i den anledning. For god ordens skyld vil jeg gerne understrege, at jeg har fået en fin behandling af jeres kontor i ...; det er mit indtryk, at de har besvaret min forespørgsel i.h.t. centrale retningslinier, men - som det fremgår ovenfor - så mener jeg at disse retningslinier i givet fald er forkerte.

Jeg ser frem til at høre fra ...(indklagede)..."

Indklagede besvarede den 18. februar 2003 klagerens henvendelse på følgende måde:

"...Fastsættelse af bidragssats

I forlængelse af Deres e-mail vedrørende Deres forespørgsel om nedbringelse af bidragssatsen, skal jeg rette henvendelse.

Bidragssatsen på ...(indklagedes)... lån fastsættes i forbindelse med lånets udbetaling, og det er forholdene på udbetalingstidspunktet, der er afgørende for bidragssatsens størrelse.

Bidragssatsens størrelse fastsættes således med virkning for hele lånets løbetid. Bidragssatsen beregnes af lånets restgæld, og er således faldende over lånets løbetid.

Det er derfor korrekt oplyst fra vort kontor i ..., at ændring af bidragssatsen forudsætter, at der optages et nyt lån.

Bidragssatsen vil i så fald blive fastsat i overensstemmelse med forholdene på udbetalingstidspunktet for dette lån.

I tilfælde af, at der er tale om konvertering af et bestående lån, vil bidragssatsen som udgangspunkt ikke blive ændret, med mindre der i forbindelse med konverteringssagen foretages fornyet lånesagsbehandling og fornyet vurdering af ejendommen, med deraf følgende tidsforbrug og omkostninger.

Hvad angår Deres læsning af "... (Indklagede)... priser privat", må vi afvise Deres fortolkning. Det forhold, at ...(indklagede)... kan vælge at nedsætte bidragets størrelse, kan ikke tages til indtægt for en opfattelse, hvorefter en låntager har et retskrav på nedsættelse af bidraget i forbindelse med enten nedbringelse og/eller værdistigning af den faste ejendom.

Vi må således afvise Deres anmodning om en nedsættelse af bidragssatsen.

Det bemærkes for god ordens skyld, at klager over realkreditinstitutter kan indbringes for realkreditankenævnet..."

Klageren fremsendte den 21. februar 2003 følgende e-mail til indklagede:

"...Tak for den hurtige besvarelse af min forespørgsel.

Jeg beklager, at ...(indklagede)... er uenig i min fortolkning af prislisten. Det er muligt, at jeg ikke har et retskrav på nedsættelse af bidraget (det vil jeg undersøge), og det har jeg da heller ikke hævdet. Jeg påpeger blot, at det fuldstændig klart og specifikt fremgår af prislisten, at ...(indklagede)... KAN nedsætte bidragssatsen på mit eksisterende lån, hvis ...(indklagede)... er VILLIG til det.

Som nævnt i e-mail af 18. februar 2003 har jeg modtaget en vejledende beregning af låneomlægning fra ...(indklagede)..., hvori det eventuelle nye lån tilbydes med en bidragssats på 0,3060% p.a. (incl. kernekunderabat). Det nævnes ganske vist, at et lånetilbud KAN forudsætte en vurdering af ejendommen, men det indikerer samtidig, at ...(indklagede)... har en forventning om, at en sådan vurdering vil vise, at det nye lån vil ligge inden for 50% af vurderingen (hvilket da også er min egen forventning). Det fremgår i øvrigt også af den vejledende beregning, at størrelsen af bidraget kan ændres efter ...(indklagedes)... beslutning.

Anyway, ...(indklagede)... er altså IKKE villig til at nedsætte bidragssatsen på mit eksisterende lån selv om betingelserne for en nedsættelse med stor sandsynlighed er opfyldt. Det beklager jeg idet jeg mener, at der under alle omstændigheder er en moralsk/etisk forpligtelse til at gøre det. Om der også er en juridisk forpligtelse kan jeg ikke afgøre umiddelbart, men det vil jeg som nævnt undersøge.

Jeg har altid anset ...(indklagede)... for at drive sin forretning på en god og sober måde. Den anseelse har nu fået en ridse i lakken, men der er "no hard feelings" (og fri konkurrence), og jeg er glad for, at min henvendelse foreløbig har fået en seriøs behandling..."

Klageren henvendte sig på ny via e-mail til indklagede den 2. april 2003. Af henvendelsen fremgår følgende:

"...Jeg henviser til tidligere korrespondance i sagen, senest ...(indklagedes)... brev af 18. februar 2003 og min e-mail af 21. februar 2003.

Jeg har nu undersøgt sagen nærmere og kan konstatere følgende:

- Det fremgår af de specifikke betingelser for mit lån/pantebrev, at bidraget kan forhøjes eller nedsættes (se vedhæftede kopi af pantebrevets side 4, punkt 5. Bidrag)
- De skriver i Deres brev af 18.02.2003 bl.a.: "*Bidragssatsens størrelse fastsættes således med virkning for hele lånets løbetid*" og "*ændringer af bidragssatsen forudsætter, at der optages et nyt lån*". Disse påstande er IKKE korrekte. Det fremgår intetsteds, at bidragssatsen fastsættes for hele lånets løbetid - HVERKEN af det specifikke lån/pantebrev, ELLER af "... (Indklagede)... priser privat". Tværtimod fremgår det helt klart begge steder, at bidragssatsen kan ændres OG derudover fremgår det specifikt af "... (Indklagede)... priser privat", hvad bidragssatsen er for en given lånestørrelse i et givet belåningsinterval ("... (Indklagede)... priser privat", side 6/7).
- ... (Indklagede)... skilter altså (rimeligvis) med, hvad bidragssatsen er under forskellige forhold. Skiltningen er helt entydig, og kan ikke som antydnet i Deres brev af 18.02.2003, gøres til genstand for forskellige fortolkninger. Når der skiltes med en bestemt pris kan ... (indklagede)... ikke VÆLGE at sælge sit produkt til denne - så SKAL ... (indklagede)... sælge til den skiltede pris.

Jeg fastholder derfor min anmodning om nedsættelse af bidragssatsen på mit lån, og beder hermed ... (indklagede)... meddele mig, om man er villig til at genoverveje min anmodning, eller man fastholder afvisningen, jvfr. brev af 18.02.2003.

Jeg forventer naturligvis en nedsættelse. I modsat fald vil sagen blive indbragt for Realkreditankenævnet..."

Indklagede besvarede den 9. april 2003 klagerens henvendelse. Af brevet fremgår følgende:

"Fastsættelse af bidragssats

Vi har modtaget Deres e-mail af 2. april vedrørende regulering af bidragssats.

I forlængelse af vore tidligere korrespondance kan vi oplyse, at indholdet af Deres e-mail giver ikke anledning til yderligere bemærkninger fra ... (indklagedes) ... side, idet der dog for henvises til Realkreditankenævnets kendelser nr. 200003020 af 23.10.2000 samt nr. 200109041 af 5.3.2002.

Vi betragter herefter sagen som afsluttet..."

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at indklagede skal nedsætte bidragssatsen på klagerens lån med tilbagevirkende kraft fra klagerens første anmodning herom.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren oplyser, at han i februar 2003 anmodede indklagede om en nedsættelse af bidragssatsen for hans lån. Indklagede afslog hans anmodning, idet det anførtes,

1. at bidragssatsen fastsættes i forbindelse med lånets udbetaling baseret på forholdene på dette tidspunkt), og
2. at bidragssatsens størrelse "således fastsættes for hele lånets løbetid", og
3. at en ændring af bidragssatsen forudsætter, at der optages et nyt lån, og
4. at hans læsning og fortolkning af indklagedes prisliste er ukorrekt, og
5. at man i øvrigt henviser til Realkreditankenævnets kendelser nr. 200003020 og nr. 200109041.

Han mener, som det fremgår af bilagsmaterialet, at indklagede er forpligtet til at imødekomme hans anmodning om nedsættelse af bidragssatsen (medmindre indklagede efter en eventuel fornyet vurdering af ejendommen er sagligt uenige med ham i, at den nuværende prioritetsstilling berettiger en nedsættelse).

Han har følgende bemærkninger m.v. til indklagedes begrundelser for afslaget:

- Ad 1. Enig. Hvornår, og efter hvilke forhold, skulle man ellers fastsætte den bidragssats, der som udgangspunkt skal være gældende for et lån?
- Ad 2. Uenig. Det fremgår intetsteds - hverken af prislisten eller af de individuelle lånevilkår i pantebrevet - at den bidragssats, der fastsættes ved lånets udbetaling, skal være gældende i hele lånets løbetid. Det fremgår tværtimod fuldstændig klart og tydeligt begge steder, at bidragssatsen rent faktisk kan ændres i lånets løbetid, og der er intet nævnt om, at dette kun skulle gælde i tilfælde af generelle ændringer af satserne.
- Ad 3. Uenig. Kommentarerne ad 2 ovenfor er tillige dækkende for dette punkt.
- Ad 4. Uenig. Prislisten er fuldstændig klart og entydigt formuleret og kan derfor ikke gøres til genstand for forskellige fortolkninger. Den naturlige forståelse af prislisten - også når der henses til de individuelle lånevilkår - er derfor, at bidragssatsen kan ændres (begge veje) i lånets løbetid, herunder blandt andet i tilfælde af ændret prioritetsstilling.
- Ad 5. Han har studeret de to kendelser som de fremgår af Realkreditankenævnets hjemmeside.

Kendelse nr. 200003020 er irrelevant i denne sammenhæng, idet indklagede ikke har indført nye bidragssatser for de forskellige belåningsintervaller i lånets løbetid. Da lånet blev udbetalt skete det i henhold til indklagedes prisliste gældende fra 1. januar 1998, som på de relevante punkter er identisk med prislisten pr. 1. oktober 2002.

Kendelse 200109041 må vedrøre en prisliste (fra et andet institut) med en anden formulering end den, som er benyttet i indklagedes prisliste pr. 1. oktober 2002, idet kendelsen ellers er fejlagtig. Alternativt må der ligge andre årsager til grund for kendelsen - årsager, som ikke fremgår af sagsfremstillingen på Ankenævnets hjemmeside.

Som nævnt under pkt. 4 ovenfor kan der ikke være objektiv tvivl om den naturlige forståelse af indklagedes prisliste pr. 1. oktober 2002. Hvis det var meningen, at bidragssatsen ikke skulle kunne ændres i lånets løbetid som følge af ændret prioritetsstilling, så kunne indklagede jo

blot (eventuelt foranlediget af to kendelser i Ankenævnet) anføre dette i prislisen - og det har man altså valgt ikke at gøre.

Bemærkningerne om, at ændringer af bidragssatsen i et låns løbetid som følge af ændret prioritetsstilling skulle være uadministrerbart i praksis er irrelevante i forhold til hans påstand. Når realkreditinstitutter eller andre udbyder et produkt (som specificeret f.eks. i en prisliste), så er de administrative konsekvenser heraf alene udbyderens egen sag, og altså en sag, som altså ikke vedrører og/eller kan belastes kunderne.

I øvrigt vil én eller flere justeringer af bidragssatsen på initiativ af én af partnerne i lånets løbetid være absolut administrerbart i praksis (der er f.eks. langt mindre administrativt arbejde forbundet med en bidragsændring end med en lånekonvertering), ligesom hyppigheden af de to typer transaktioner nok vil være nogenlunde den samme. Derudover er der i øvrigt ingen saglig begrundelse for, at det skulle være nødvendigt at foretage fornyet værdiansættelse ved bidragsændringer i større (eller mindre) omfang, end det er tilfældet ved konverteringer.

Indklagede har altså ret til at forhøje bidragssatserne individuelt som følge af en forringelse af prioritetsstillingen (derudover kan indklagede stort set uden videre - blot det f.eks. er ønskeligt for indklagede af indtjeningsmæssige grunde - forhøje satserne med 3 måneders varsel). Til gengæld har indklagede også pligt til at nedsætte bidragssatserne individuelt - i henhold til generelle bestemmelser, jf. prislisen pr. 1. oktober 2002 - som følge af en forbedring af prioritetsstillingen.

Til indklagedes udtalelse har han følgende bemærkninger:

Indklagede gør gældende, at bidraget fastsættes i forbindelse med ydelsen af lånet, og at det derfor ikke kan ændres som følge af ændret prioritetsstilling i lånets løbetid. Det gøres endvidere gældende, at det alene er indklagede, der har adgang til at ændre bidraget, og at sådanne ændringer alene er tiltænkt som værende generelle. Endelig gøres gældende, at ændringer af bidraget i lånets løbetid som følge af ændret prioritetsstilling i øvrigt ville medføre den i praksis uadministrerbare konsekvens, at der løbende skulle foretages værdiansættelse af ejendommene.

Det er logisk som anført i prisbladet, at bidraget fastsættes i forbindelse med ydelsen af lånet. Det fremgår tillige, at der er forskellige satser for forskellige belåningsintervaller, samt at

bidraget kan ændres i lånets løbetid. Det må heraf følge, at den bidragssats, der fastsættes ved ydelsen af lånet, er udgangspunktet, og at dette udgangspunkt kan ændres i lånets løbetid i såvel opadgående som nedadgående retning af forskellige årsager, herunder f.eks. i takt med ændringer i belåningsintervallet.

At det alene er indklagede, der har adgang til at ændre bidraget, er han enig i. Det er naturligt nok kun långiver, der kan effektuere ændringer af gældende priser m.v., herunder bidragsændringer - ingen andre har adgang hertil.

Det fremgår af de trykte vilkår, at bidraget kan ændres, men det fremgår ingen steder (i lighed med f.eks. realkreditinstitut 2's prisblad), at indklagede forbeholder sig retten til sådanne ændringer. Der er altså intet belæg for indklagedes påstand om, at de trykte vilkår skulle udelukke, at bidragsændringer kan foretages på initiativ fra låntageren.

At de i prislisten omhandlede ændringer af bidraget alene skulle være tiltænkt som generelle ændringer ændrer naturligvis ikke noget. Nærmere uddybning af dette anses for overflødig (såfremt Ankenævnet ikke er enig heri, skal han dog gerne uddybe sit synspunkt).

Om ændringer af bidraget i et låns løbetid er administrerbart i praksis eller ej er ikke relevant i forhold til afgørelsen af hans anke. Den drejer sig alene om, hvorvidt indklagede er forpligtet til at ændre bidraget på given foranledning (såfremt belåningsgraden muliggør en ændring) i henhold til de vilkår, der skiltes med.

Den holdning, at en løbende tilpasning af bidragssatsen ville have den i praksis uadministrerbare konsekvens, at der løbende skulle foretages værdiansættelse, er i øvrigt kun korrekt, såfremt man forestiller sig, at dette skulle ske på matematisk kontinuerlig basis. Dette er imidlertid en helt urealistisk forudsætning og ville derfor ikke være en rimelig og anvendelig begrundelse for at afvise muligheden for tilpasning af bidraget, uanset om den er relevant eller ej i en given sag.

Til gengæld må man på baggrund af de trykte vilkår med rette kunne forvente, at bidraget kan ændres på initiativ af låntager såvel som långiver (såfremt belåningsgraden muliggør en ændring). Den praktiske administration af bidragsændringer, herunder værdiansættelse, er hverken mere eller mindre kompliceret end mange andre af de opgaver, som et realkreditinstitut beskæftiger

sig med. Det dokumenteres i øvrigt af indklagede selv, idet han den 12. februar 2003 har modtaget et lånetilbud, hvorefter det fremgår, at bidragssatsen kan nedsættes, hvis en vurdering af hans ejendom berettiger dette. Det administrative arbejde, som indklagede skal udføre i den anledning, er ikke af mindre omfang, end det ville være, hvis det drejede sig om at ændre bidraget på det bestående lån.

Henvisningen i øvrigt i Ankenævnets kendelse i sag nr. 200109041 er irrelevant i forhold til hans anke. For det første er problemstillingen ikke identisk (selv om der er visse ligheder), og for det andet ville indklagede (realkreditinstitut 2) ikke kunne frifindes, hvis dennes trykte vilkår havde været identiske med indklagedes trykte vilkår på de for sagen afgørende punkter. Ankenævnets bemærkning om uadministrerbar praksis er irrelevant for kendelsen, jf. ovenfor (klageren havde også her givet udtryk for, at han ikke forventede kontinuerlig justering). Det ville naturligvis være belejligt for indklagede og andre i sektoren, om Nævnets bemærkning var rimelig og anvendelig, idet et låns prioritetsstilling som oftest er dårligst, når lånet ydes, og derefter forbedres. Det ville nemlig betyde, at den udbredte praksis med vedblivende at opkræve den som udgangspunkt fastsatte høje risikopræmie skulle være alment acceptabel, selv om kreditrisikoen reduceres væsentligt undervejs - og det er ikke tilfældet.

Han anmoder hermed Realkreditankenævnet om - efter høring af indklagede - at afsige en kendelse, som giver ham medhold i, at indklagede skal nedsætte bidragssatsen på hans lån med tilbagevirkende kraft gældende senest fra tidspunktet for hans første anmodning herom (medmindre indklagede efter en eventuel fornyet vurdering af ejendommen er sagligt uenige med ham i, at den nuværende prioritetsstilling berettiger en nedsættelse), idet det gøres gældende:

- At det af indklagedes trykte vilkår fremgår, at bidraget kan ændres i lånets løbetid,
- at retten til at foranledige bidraget ændret ikke ifølge vilkårene er forbeholdt indklagede,
- at der intet belæg er for, at vilkårene skulle udelukke bidragsændringer som følge af ændret prioritetsstilling,

- at det ved ydelsen af lånet fastsatte bidrag er et udgangspunkt, som kan ændres i lånets løbetid i såvel opadgående som nedadgående retning,
- at en naturlig forståelse af indklagedes vilkår derfor må støtte hans påstand,
- at bemærkningen om uadministrerbar praksis for det første er irrelevant og for det andet hviler på en forudsætning, som er helt urealistisk og urimelig, og
- at han ikke (og andre formentlig heller ikke) forventer kontinuerlige bidragsændringer, men bidragsændringer på given rimelig foranledning.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede henviser til pantebrevets rente- og betalingsvilkår, hvoraf det fremgår, at det kvartårlige bidrag udgør 0,1469 pct., der beregnes af lånets restgæld, og til pantebrevets punkt 5 om bidrag, hvoraf det fremgår, at:

"Bidraget kan forhøjes eller nedsættes, og beregningsprincipperne ændres efter ...(indklagedes)... beslutning, ligesom der kan fastsættes specielle satser for særlige lån. Ændres bidraget, ændres terminsydelsen i forhold hertil."

Klageren har gjort gældende, at indklagedes prisliste samt vilkåret i pantebrevet skal fortolkes således, at indklagede er forpligtet til at nedsætte bidraget i takt med, at lånet opnår en forbedret prioritetsstilling.

Det fremgår imidlertid af det af klageren fremlagte prisliste pr. 1. oktober 2002, at bidragets størrelse og beregningsmetode fastsættes i forbindelse med ydelsen af lånet. De i prisbladet efterfølgende afsnit indrømmer alene indklagede en fakultativ adgang til at ændre bidraget i lånets løbetid. Disse ændringer er alene tiltænkt som generelle ændringer.

Der er således ikke holdepunkter for klagerens fortolkning af bidragsvilkårene.

En sådan fortolkning er i strid med vilkårenes ordlyd og ville i øvrigt medføre den i praksis uadministrerbare konsekvens, at der løbende skulle foretages værdiansættelse 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, jf. blandt andet Ankenævnets præmisser i sagen 200109041.

Anbringender

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende:

At bidragssatsen i henhold til indklagedes prisliste fastsættes på udbetalingstidspunktet under hensyntagen til ejendomskategori og belåningsinterval på dette tidspunkt,

at en forbedret eller forringet prioritetsstilling som følge af en almindelig ejendomsværdistigning ikke berettiger til bidragsreduktion på eksisterende lån, og

at bidraget således er korrekt fastsat.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Nævnet finder, at en naturlig forståelse af indklagedes prisblade sammenholdt med punkt 5 i pantebrevets "Særlige bestemmelser for nominallån" må føre til, at der på klagerens lån som udgangspunkt skal betales den bidragssats, som var gældende på det tidspunkt, hvor lånet blev ydet.

Der er i det seneste prisblad nærmere redegjort for de generelle forhold, der kan begrunde en forhøjelse af bidraget. Desuden er det bestemt, at indklagede altid kan nedsætte bidraget. Der er ikke i denne sidstnævnte bestemmelse eller i punkt 5 i pantebrevets "Særlige bestemmelser for nominallån" grundlag for den af klageren hævdede forståelse, hvorefter indklagede på klagerens initiativ skulle være forpligtet til at nedsætte bidraget i takt med pantegældens nedbringelse.

Nævnet skal i tilslutning hertil anføre, at en forståelse, hvorefter bidragssatsen løbende skulle tilpasses lånets aktuelle sikkerhedsmæssige placering, blandt andet ville 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.

Nævnet kan på den anførte baggrund ikke give klageren medhold i klagen.

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