



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 24. maj 1993

JOURNAL NR: 1993-01-006-RD

KLAGER:

INSTITUT: Realkredit Danmark A/S

KLAGEEMNE: Bidragsforhøjelse

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: 12. maj 1993

SAGSBEHANDLER: Fuldmægtig Martin Jarløv

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Peter Møgelvang-Hansen

Bent Olufsen

Keld Christiansen

Tommy Nybo



SAGENS OMSTENDIGHEDER:

Klager ejer en ejendom, som er belånt hos indklagede.

Klager modtog i december 1992 meddelelse fra indklagede om, at administrationsbidraget for et af klagers lån blev forhøjet.

Forhøjelsen udgjorde 233,80 kr. pr. termin.

Af det for lånet udstedte pantebrev fremgår følgende af side 2, punkt 1:

"For lånet gælder de af bestyrelsen til enhver tid fastsatte serievilkår."

Endvidere fremgår følgende af punkt 2:

"... Bidraget kan nedsættes eller forhøjes efter bestyrelsens beslutning."

Af serievilkårene for den serie, hvori lånet er ydet, fremgår følgende af § 5:

"... I ydelserne indregnes endvidere bidrag til reservefonden efter bestyrelsens nærmere bestemmelse. Bestyrelsen kan såvel under som efter den enkelte afdelings åbningsperiode ændre nedenstående bidragssatser, herunder reducere og/eller maksimere bidraget for særlige grupper af lån. Bidragssatserne udgør indtil videre:

Lån ydet i henhold til realkreditlovens § 10, stk. 2-12 (enhedslån):
1,25% af summen af rente og afdrag.

Lån ydet i henhold til realkreditlovens § 10, stk. 1 (andre lån):
1% af summen af renter og afdrag".

Den 1. januar 1993 protesterede klager overfor indklagede over forhøjelsen af administrationsbidraget. Klager ønskede bidraget nedsat til det oprindelige niveau eller til niveauet for bidraget på nye lån.

Indklagede fastholdt ved brev af den 5. januar 1993 den foretagne bidragsforhøjelse.

Sagen blev herefter indbragt for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klager påstår indklagede tilpligtet at nedsætte administrationsbidraget til det oprindelige niveau subsidiært til niveauet for nye lån.



Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klager oplyser, at han efter indhentning af indklagedes prisblad, stiller sig uforstående overfor prisdifferentieringen mellem gamle og nye lån.

Klager finder det urimeligt, at indklagede hæver bidragene på gamle lån, når indklagede samtidig tilbyder nye kunder lån til en billigere bidragssats end den, der gælder for gamle lån.

Klager er utilfreds med denne forskelsbehandling og klager derfor over bidragsforhøjelsen, som akkumulerer til et "pænt" beløb i de 14 år, som er lånets restløbetid.

Klager henviser iøvrigt til, at der er faldet dom i en tilsvarende sag, hvor det blev kendt ulovligt at hæve prisen på gamle lån forholdsvis mere end på nye lån.

Indklagedes beregning, hvorefter det bidrag, som klager betaler, skulle svare til 0,56% af hovedstolen, finder klager forkert, idet den tager udgangspunkt i et pseudolån på 537.000 kr. og en kontantværdi på 456.000 kr. Et nyt lån ville efter klagers opfattelse aldrig have denne profil, hvorfor den reelle bidragsprocent kan estimeres til ca. 0,654% ud fra en børskurs på 99.

Klager opgør sin samlede restgæld til 523.110 kr. og anfører, at de lokale ejendomsmæglere anslår, at ejendommen vil kunne omsættes til en prioriteret pris på mellem 950.000 kr. og 1.050.000 kr., svarende til en kontantværdi på minimum 900.000 kr.

Klager har beregnet, at et bidrag på 3.013 kr. for et nyt lån vil svare til, at ejendommen maksimalt er ansat til 523.000 kr.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at beregningsgrundlaget for bidrag for enhedslån udbetalt før 1. januar 1990, herunder det omhandlede lån, er rente og afdrag, hvilket fremgår af pantebrev og serievilkår.



For lån udbetalt den 1. januar 1990 og senere er beregningsgrundlaget for bidrag hovedstolen.

Indklagede oplyser, at bidraget i den konkrete sag efter forhøjelsen udgør 3.013,32 kr. Bidraget beregnes af rente og afdrag. Bidraget, opgjort i forhold til hovedstolen på 537.000 kr., svarer til en bidragssats på 0,56%.

Generelt bemærker indklagede, at lån udbetalt før 1979 har lavere bidrag end nye lån, og at bidragssatsen for lån udbetalt i perioden fra 1979 til august 1992 efter forhøjelsen udgør 0,3% - 1,0% af hovedstolen, mens alle lån efter august 1992 har bidragsstørrelser, der som udgangspunkt er på niveau med eller højere end bidraget for gamle lån.

Indklagede oplyser, at bidragssatsen for nye lån med de nuværende satser ligger mellem 0,3% - 1,5% af hovedstolen, afhængigt af lånets placering m.m.

For ejerboliger ligger bidragssatsen mellem 0,4% - 1,0% afhængigt af belåningsintervallet. Ved et belåningsinterval fra 0 - 60% udgør bidraget således 0,4% p.a. af hovedstolen, mens bidraget i belåningsintervallet 60 - 80% udgør 1,0% p.a. af hovedstolen.

Indklagede skønner, at bidragssatsen for et nyt lån i den konkrete sag, hvor der er 2 foranstående lån, vil ligge i størrelsesordenen 0,6%.

OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

Pengeinstitutankenævnet har afsagt kendelse i en række sager, som omhandlede billån, hvor renten efter låneforholdets etablering var blevet forhøjet til et niveau, der lå over, hvad der på det pågældende tidspunkt blev forlangt for nye billån. Nævnssekretariatet henviser til Pengeinstitutankenævnets sag nr. 28/1992, sag nr. 305/1992 og sag nr. 433/1992.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Der er såvel i pantebrevet som i de gældende serievilkår, hvortil pantebrevet henviser, hjemmel til forhøjelse af bidraget.



Allerede fordi Nævnet efter det oplyste ikke finder, at der sker en forskelsbehandling af gamle og nye lån til skade for de gamle lån, kan Nævnet ikke tage klagerens påstand til følge.

Som følge heraf

b e s t e m m e s

Realkredit Danmark A/S frifindes.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Hugo Wendler Pedersen'.

Hugo Wendler Pedersen
Formand

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Susanne Nielsen'.

Susanne Nielsen
Sekretariatschef