



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 24. maj 1993

JOURNAL NR: 1993-02-008-N

KLAGER:

INSTITUT: Nykredit A/S

KLAGEEMNE: Lånesagsgebyr

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: 12. maj 1993

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Peter Møgelvang-Hansen

Bent Olufsen

Henrik Stig Møller

Tommy Nybo



SAGENS OMSTENDIGHEDER:

Klageren ejer et fritidshus, der er belånt hos indklagede.

I juli 1992 henvendte klageren sig telefonisk til indklagede og anmodede om et ansøgningsskema til eventuel omlægning af de i ejendommen indestående lån.

Henvendelsen resulterede i, at indklagede tilsendte klageren en låneansøgning samt en brochure om lån.

Af den fremsendte brochure "Friværdibelåning af helårsboliger og fritidshuse" fremgår følgende på side 2:

"Mulighed for omlægning af eksisterende lån

I nogle tilfælde vil det kunne betale sig også at omlægge eventuelle foranstående lån, således at alle lån har samme lave rente som det nye lån.

Se brochuren "Omlægning af lån i helårsboliger og fritidshuse" eller tal med (instituttet) i forbindelse med behandlingen af Deres sag"

På side 5 i samme brochure fremgår følgende:

"Omkostninger ved lånet

Der påløber forskellige omkostninger, når man optager et ...-lån:

- * Stiftelsesprovision, der beregnes af lånets hovedstol og betales ved udbetalingen af lånet.
- * Fast lånesagsgebyr for behandling af lånesagen.
- * Kurtage ved salg af obligationer. Betales i forbindelse med udbetaling af lånet.....

Ved tinglysning af pantebrev betales stempelomkostninger og et tinglysningsgebyr til staten. Endvidere kan der påløbe omkostninger til en eventuel låneformidler."

Låneansøgningsblanketten, som klageren udfyldte og indsendte til indklagede, er nederst forsynet med følgende tekst:

"Oplysninger om gebyrregler fremgår af (instituttets) Prisblad, der kan rekvireres på alle (instituttets) kontorer."

Det fremgår af indklagedes prisblad af 1. januar 1993, at der beregnes et gebyr på 1.000 kr. for lånesagsbehandling respektive lånetilbud, samt at konverteringsberegninger pålægges et gebyr på 300,00 kr. pr. lån.

Den 21. september 1992 fremsendte indklagede et lånetilbud til klageren.



Det fremgik af lånetilbudet, at der ville blive opkrævet et lånesagsgebyr på 1.000,00 kr. samt et gebyr på 300,00 kr. for omlægningsberegning, uanset om tilbudet blev udnyttet eller ej.

Med hensyn til gebyrregler henvistes der i tilbudet til indklagedes prisblad, der kunne rekvireres.

Efterfølgende meddelte klageren indklagede, at hun ikke ønskede at benytte sig af lånetilbudet.

Den 27. november 1992 modtog klageren en opkrævning på de omhandlede gebyrer på ialt 1.300 kr.

Klageren protesterede den 15. december 1992 skriftligt over at skulle betale disse gebyrer, idet hun anførte, at hun havde fået oplyst, at der ikke var forbundet nogen omkostninger med ansøgningen om omlægningslån.

Klageren meddelte endvidere indklagede, at hun pr. 31. december 1992 ville indbetale et foreløbigt beløb på 750,00 kr., indtil hun modtog besvarelse af sin henvendelse.

Den 22. januar 1993 fremsendte indklagede en erindringsmeddelelse vedrørende de resterende 550,00 kr. Erindringsmeddelelsen var belagt med et gebyr på 200 kr.

Klageren protesterede over for denne opkrævning og indbetalte 550,00 kr., men ikke gebyret på 200 kr. for erindringsmeddelelsen.

Herefter blev sagen indbragt for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klager påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at klagers indbetaling på 750,00 kr. fuldt dækker omkostningerne til henholdsvis lånetilbud og omlægningsberegning.

Indklagede påstår frifindelse

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren anfører, at hun ved sin telefoniske henvendelse til instituttet havde forespurgt hvilke udgifter, der var forbundet med ansøgningen, og havde fået oplyst, at dette var gratis.

Klageren fremhæver, at det først var ved modtagelsen af lånetilbudet, at hun blev opmærksom på, at hun skulle betale 1.300,00 kr. for ydelsen.



Klageren oplyser, at hun derefter rettede henvendelse til indklagedes hovedkontor i København, hvor det blev aftalt med indklagedes repræsentant, at klageren skulle skrive til indklagedes hovedkontor og udbede sig en forklaring.

Klageren anfører, at hun aldrig har modtaget svar på sin henvendelse, men derimod kun har modtaget erindringsskrivelsen.

Klageren mener ikke, at det er rimeligt, at hun skal betale 1.300,00 kr. og et gebyr på 200,00 kr. for disse ydelser.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede anfører, at klageren i overensstemmelse med instituttets forretningsgang er blevet opkrævet 1.000 kr. i sædvanligt lånesagsgebyr og 300 kr. for foretagelse af omlægningsberegning.

Indklagede henviser til, at de omhandlede gebyrer er omtalt på side 10 i brochuren "Omlægning af lån i helårsboliger og fritidshuse", og at lånesagsgebyret er omtalt på side 5 i brochuren "Friværdibelåning af helårsboliger og fritidshuse".

Indklagede henviser ligeledes til, at det nederst på ansøgningsskemaet er anført, at oplysninger om gebyrregler fremgår af instituttets prisblad, som kan rekvireres på alle instituttets kontorer.

Indklagede fastholder således, at klageren retmæssigt er blevet opkrævet 1.300,00 kr. for omprioriteringsberegningen og udarbejdelsen af lånetilbud.

Indklagede afviser samtidig klagerens påstand om, at hun af indklagede telefonisk skulle have fået oplyst, at indklagedes ydelser var gratis.

Efter omstændighederne frafalder indklagede det opkrævede gebyr på 200,00 kr. i forbindelse med udsendelsen af erindringsmeddelelse til klager.

OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

Klageren har på forespørgsel fra Nævnssekretariatet oplyst, at hun ikke udnyttede lånetilbudet, idet hun kun manglede at betale i ca. 6 år. på det nuværende lån og ikke ønskede et nyt 20-årigt låneforløb.

Om baggrunden for indbetalingen af 750 kr. i gebyr anfører klageren, at hun ved forespørgsel til Nævnssekretariatet har



fået oplyst, at det sædvanlige gebyr for ikke at udnytte et lånetilbud er 750 kr.

Indklagede har overfor Sekretariatet oplyst, at instituttet frem til den 1. juni 1992 ikke opkrævede gebyr, når et lånetilbud ikke blev udnyttet. Herefter ændrede instituttet praksis, for så vidt angår omlægningslån, således at der ved tilbud på omlægningslån betales fuldt gebyr for lånesagsbehandling respektive lånetilbud samt for omlægningsberegning, uanset om tilbudet blev udnyttet eller ej. For øvrige låneformål blev den samme praksis indført pr. 1. januar 1993.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

3 medlemmer af Nævnet - Hugo Wendler Pedersen, Henrik Stig Møller og Tommy Nybo - udtaler:

Der er nederst på låneansøgningen en henvisning til, at gebyrreglerne fremgår af indklagedes prisblad, som kan rekvireres. Det fremgår endvidere af det brochuremateriale, som klageren modtog forud for ansøgningen om lån, at der er omkostninger forbundet med behandling af en lånesag hos indklagede.

Vi ville finde det hensigtsmæssigt, at der blev gjort tydeligere opmærksom på specielt lånesagsgebyret, hvilket eksempelvis kunne ske gennem en direkte angivelse i låneansøgningsblanketten af, at der opkræves gebyr for lånetilbud respektive lånesagsbehandling - iøvrigt med en henvisning til prisbladet.

Vi finder imidlertid, at klageren, der var i besiddelse af de ovennævnte oplysninger om indklagedes gebyrregler, har forpligtet sig til at betale de opkrævede gebyrer ved at anmode indklagede om at udarbejde et lånetilbud på klagerens ejendom. Vi bemærkninger i tilslutning hertil, at det må anses for en nærliggende og påregnelig mulighed, at der pålægges gebyr for et arbejde som udarbejdelse af et lånetilbud.

Vi finder, at klageren under de angivne omstændigheder har bevisbyrden for, at indklagede har oplyst, at ydelserne var gratis, som påstået af hende. Som sagen foreligger oplyst, finder vi ikke, at klageren har løftet denne bevisbyrde.

Vi stemmer derfor for at frifinde indklagede.

2 medlemmer - Peter Møgelvang-Hansen og Bent Olufsen - udtaler:

Vi finder ikke, at der gennem henvisningen til, at gebyrreglerne fremgår af indklagedes prisblad, er gjort tilstrækkeligt tydeligt opmærksom på, at de modtagne ydelser, herunder lånetilbudet, var gebyrbelagt - også i tilfælde af, at tilbudet



ikke blev udnyttet. Vi finder, at klageren på grund af den mangelfulde oplysning om gebyrerne har haft en berettiget forventning om, at der ikke ville blive opkrævet gebyrer. Vi har i den forbindelse tillagt det betydning, at det ikke er almindelig kendt, at der kræves gebyr for lånetilbud, der ikke udnyttes, idet sådanne indtil for relativt kort tid siden var gebyrfri.

Som følge heraf stemmer vi for at tage klagerens påstand til følge.

Afgørelsen træffes efter stemmeflertallet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s

Nykredit A/S frifindes.


Hugo Wendler Pedersen

/


Susanne Nielsen