
21212173

Bidragsforhøjelse. Værdiansættelse.

Klageren er en andelsboligforening, som blev stiftet i 2000/2001. Opførelsen af ejendommen blev blandt andet finansieret med støttede lån hos det indklagede realkreditinstitut. Andelsboligforeningen omlagde primo 2012 de støttede lån til et traditionelt kontantlån på 6.565.000 kr. Af aftalegrundlaget fremgik det, at instituttet til enhver tid kunne ændre prisene for både grupper af lån og for individuelle lån, at bidragets størrelse blev fastsat individuelt, når lånet blev udbetalt, og at det kunne genforhandles efter nærmere aftale. Institutet forhøjede i september 2012 andelsboligforeningens bidragssats fra 0,70 pct. til 1,00 pct. Efterfølgende klagede foreningen over forhøjelsen, blandt andet med henvisning til, at de ved konverteringen kun 8 måneder tidligere havde forhandlet sig frem til bidragssatsen på 0,70 pct. Derudover mente foreningen, at værdien af ejendommen ikke gav grundlag for forhøjelsen. Efter en del korrespondance parterne imellem tilbød instituttet at foretage en vurdering af andelsboligforeningens ejendom, hvilket ikke førte til en nedsættelse af bidraget.

Andelsboligforeningen nedlagde ved Nævnet påstand om, at instituttet skulle fastholde bidragssatsen på 0,70 pct. p.a. Institutet påstod frifindelse.

Nævnet bemærkede, at andelsboligforeningen havde krævet bidragsforhøjelsen tilsidesat med henvisning til, dels at den oprindelige bidragssats på 0,70 pct. var aftalt, dels at den værdiansættelse, som dannede grundlag for bidragsberegningen, var for lav. Nævnet fandt det ikke godtgjort, at instituttet konkret havde forpligtet sig til at fastholde bidragssatsen på 0,70 pct. p.a. på andelsboligforeningens lån og derved havde sat forbeholdet for bidragsændringer i pantebrev og "Låntyper og forretningsbetingelser" ud af kraft. Institutet havde foretaget en revurdering af andelsboligforeningens ejendom, uden at det havde givet grundlag for en nedsættelse af bidragssatsen. Realkreditinstitutters værdiansættelse til brug for belåning er en udlåns- og kreditpolitisk beslutning, som Nævnet som udgangspunkt ikke finder at kunne efterprøve. Nævnet fandt ikke i sagen grundlag for at fravige dette udgangspunkt. Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet.

K E N D E L S E

afsagt den 11. september 2013

JOURNAL NR.: 2012-01-12-173-D

INSTITUT: Realkredit Danmark A/S

KLAGEEMNE: Bidragsforhøjelse. Værdiansættelse.

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 20. august 2013

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Henrik Waaben (formand)
Morten B. Pedersen
Anna Marie Ringive
Per Englyst
Mads Laursen

SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klageren er en andelsboligforening, som efter det oplyste blev stiftet i 2000/2001. Opførelsen af ejendommen blev blandt andet finansieret med støttede lån hos det indklagede realkreditinstitut.

Andelsboligforeningens samlede kontante restgæld på de støttede lån udgjorde pr. juni termin 2004 i alt 7.204.873 kr.

Ved årsreguleringen pr. 1. oktober 2004 blev den offentlige ejendomsværdi af andelsboligforeningens ejendom ansat til 9.650.000 kr.

Efter det oplyste omlagde andelsboligforeningen primo 2012 de støttede lån til et traditionelt kontantlån på 6.565.000 kr. Af det for lånet udstedte pantebrev fremgår blandt andet følgende af de særlige bestemmelser:

"... Udlånsbetingelser.

I låneforholdet mellem kreditor og debitor, er debitor underlagt de til enhver tid gældende "Låntyper og forretningsbetingelser" samt kreditors gældende prisblad ...

Kreditor kan ændre størrelsen af bidraget og mindstebidraget samt ændre beregningsmåden for bidrag efter de retningslinjer, der er fastsat i de til enhver tid gældende "Låntyper og forretningsbetingelser"..."

Indklagedes Låntyper og forretningsbetingelser pr. 1. juli 2012 indeholder følgende om priser:

"...25. Priser

...(Indklagede)... kan opkræve bidrag, renter, gebyrer eller andet vederlag, som er beskrevet i de prisblade, der gælder. Bidragets størrelse fastsættes individuelt, når lånet udbetales, og det kan genforhandles efter nærmere aftale.

Vi kan til enhver tid ændre priserne for både grupper af lån og for individuelle lån. Det kan fx være ændringer af størrelsen af og/eller beregningsmetoden for morarenter og bidrag, ændringer af eksisterende og/eller indførelse af nye gebyrer samt indførelse af kurtage og/eller ændring af kurssikring ved rentetilpasning af FlexLån® ..."

Den offentlige ejendomsværdi på andelsboligforeningens ejendom blev pr. 1. oktober 2012 ansat til 12.100.000 kr.

Indklagede fremsendte den 10. september 2012 følgende brev til andelsboligforeningen:

"... Fra den 1. oktober 2012 forhøjer vi bidragssatsen på realkreditlån i ...(indklagede)..."

Forhøjelsen af bidragssatsen sker blandt andet, fordi ratingbureauer og myndigheder stiller højere kapitalkrav til realkreditinstitutterne, som medfører

yderligere omkostninger for os. Et stærkt kapitalgrundlag og indtjening er medvirkende til, at vi fortsat kan udstede realkreditobligationer til en høj kurs og sikre attraktive renter ved refinansiering og udbetaling af lån.

De vanskelige udsigter for dansk økonomi og ejendomsmarkedet betyder desuden, at vi for hver enkelt kunde vurderer, om der er behov for at tilpasse prisen til risikoen.

Skemaet herunder viser de lån, hvor bidragssatsen forhøjes, og hvornår ændringen træder i kraft.

Pantnr. ...	Adresse:...		By: ...		
Lånnr. 005	Restgæld medio aug.: 6.492.261 DKK	Gl. bidragssats: 0,70%	Ny bidragssats: 1,00%	Gældende fra: 01.10.2012	

Bidraget er minimum 2.000 kr./270 EUR pr. lån pr. år ..."

Klageren fremsendte den 12. september 2012 følgende e-mail til indklagede:

"... Det er endnu ikke et år siden vi omkonverterede vores lån til 4% 30årigt lån og fik forhandlet os til en bidragssats på 0,70% til gengæld skulle vi så til at betale termin månedsvis. Jeg må hermed, på det kraftigste, protestere over en stigning i bidragssatsen til 1%.

Jeg har været inde på ...(indklagedes)... hjemmeside og set priser for 2012 hvor der for mig at se er en bidragssats på 0-80% for den kategori af andelsboliger uden støtte, som vi hører under. Foreningen er jo ikke ligefrem i den allerlaveste ende af rentesatserne og det var heller ikke "helt gratis" at omlægge lånene, så kan du hjælpe mig med at forstå en stigning i bidragssatsen i løbet af SA kort tid og at forstå at det ikke er de samme priser på prisbladet gældende fra oktober 2012? ..."

Efter det oplyste fremsendte indklagede herefter en amortisationsoversigt til andelsboligforeningen, hvilket affødte endnu en e-mail fra denne:

"... Tak for oversigten, men jeg ønsker stadig et skriftligt svar på alle mine argumenter for en nedsættelse af bidragssatsen. Det forekommer brutalt at vi skal betale 20.000 kr. mere om året for at I har for store udgifter. Mine argumenter går på:

- Det er en forholdsvis MEGET stor stigning på kun 8 mdr. på 30%
- At vi betaler fast 4% i rente hver måned og ...(indklagede)... kun skal indkassere pengene og at de har fuld sikkerhed for deres lån til os.
- At vi ingen tomme boliger har.
- At vi har solgt det der var til salg.
- At vi kun skylder 6.492.261 kr. og den offentlige vurdering er 12 mill.
- At vi bor i en by der trods krisen er i udvikling.
- Her bor mange unge familier, her er en meget stor skole, en stor hal, ungdomsklub og m.m. på plus siden.

Det kan se ud som ...(indklagede)... medvirker til at spolere en ellers sund virksomhed. Der MÅ kunne findes en løsning ..."

Den 26. november 2012 fremsendte andelsboligforeningen følgende e-mail til indklagede:

"... Vi takker for velvilligt samarbejde om at få nedsat den alt for høje bidragssats, men da det desværre ikke førte til noget, har vi indhentet tilbud fra et andet pengeinstitut og de giver os en bidragssats på 0,85%, hvis ...(indklagede)... kan det samme ser vi gerne det gode samarbejde fortsætter, men ellers føler vi os nødsaget til at skifte.

I betragtning af at vi fik nyt lån pr. 01-01-2012 efter tre forskellige tilbud i sept. 2011, hvor det første tilbud var en bidragssats på 0,60%. I det næste tilbud var bidragssatsen 0,85%. Det blev ikke sagt, men vi så det selv. Der efter fik vi satsen forhandlet ned til 0,70%, for kun 8 mdr. efter at hæve den til 1%. Hvis vi havde vidst det da vi accepterede lånet havde vi måske valgt en anden løsning dengang ..."

Klageren indbragte efterfølgende en sag for Realkreditankenævnet.

Kontantrestgælden på det i 2012 optagne kontantlån udgjorde pr. 1. marts 2013 6.427.450,80 kr.

Indklagede fremsendte henholdsvis den 13. marts 2013 og den 19. april 2013 følgende e-mails til klageren:

"... I forbindelse med drøftelse af foreningens bidragssats vil vi gerne foretage en vurdering af jeres ejendom for at få en helt korrekt og opdateret pris.

Jeg skal derfor bede dig sende foreningens seneste regnskab til brug for vurdering.

Regnskabet kan sendes ved at svare på denne mail eller til følgende adresse ..."

-0-

"... Som følge af klage over ...(indklagedes)... vurdering af foreningens ejendom, skal jeg bede dig fremsende foreningens seneste regnskab.

Derefter vil jeg bestille en vurdering af ejendommen så vi kan få en frisk vurdering heraf ..."

PARTERNES PÅSTANDE:

Klagerne påstår indklagede tilpligtet at anerkende at fastholde bidragssatsen på 0,70 pct. p.a.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Andelsboligforeningen oplyser, at den efter påbud om konvertering af de støttede lån ansøgte og fik nyt lån fra indklagede pr. 1. januar 2012.

Det gamle støttede kontantlån med en restløbetid på 20 år og en bidragssats på 0,35 pct. blev konverteret til et 4 pct. fastforrentet 30-årigt kontantlån med afdrag. Det lykkedes foreningen at forhandle bidragssatsen ned til 0,70 pct. Foreningen havde allerede i marts 2011 et tilbud med bidragssats på 0,65 pct., men processen fra foreningens side var så langsom, at tiden gik frem til september 2011, hvor tilbud nr. 2 havde en bidragssats på 0,85 pct. Bidragssatsen blev så i december 2011 forhandlet færdig til 0,70 pct., og alle var glade. Nu vidste foreningen, hvordan det så ud de næste 30 år. Disse forskellige tilbud har foreningen ikke en kopi af, men det skulle kunne hentes hos indklagede.

Den 10. september 2012 modtog foreningen brev fra indklagede om, at bidragssatsen skulle stige fra 0,70 pct. til 1 pct. Altså en stigning på 30 pct. på 10 måneder. Det finder foreningen ikke rimeligt og har da også forsøgt både at skrive og ringe til indklagede om en nedsættelse, men det lader sig ikke gøre, ej heller at få oplyst, hvad indklagede har vurderet ejendommen til, eller at få et skriftligt svar på skriftlige henvendelser. Indklagede har antydnet, at ejendommen er belånt til "den gode side af 80%", hvilket undrer foreningen, da dens obligationsrestgæld pr. 1. november 2012 er 6.737.545 kr. Bygningerne er opført i 2000 og 2001. Der er hele tiden afdraget ca. 100.000 kr. om året på lånet.

Foreningen finder det ikke rimeligt, at indklagede har vurderet alle 10 huse til kun 8.036.877 kr.

Den offentlige vurdering for 2012 er uforandret siden 2010 på 12.100.000 kr., altså en forskel på 4 mio. kr. Til sammenligning var vurderingen i 2004 på 9.500.000 kr.

Told og Skat vurderer ud fra, hvad markedet i området er, og foreningen betragtes i forbindelse med vurdering som erhverv. Det samme har indklagede gjort.

Der er 10 boliger af 89 m². En lokal ejendomsmægler har pr. telefon vurderet m²-prisen til ca. 10-12.000 kr.

På den baggrund anker foreningen over den lave vurdering, der også er medvirkende årsag til den voldsomme stigning i bidragssatsen.

Indklagedes e-mail af 13. marts 2013 blev sendt til en forkert e-mailadresse og blev derfor ikke modtaget eller besvaret. E-mailen af 19. april 2013 blev sendt en fredag, hvor foreningens formand tilfældigvis var på en forlænget weekend på Sjælland og derfor ikke kunne besvare mailen, før hun var hjemme igen.

Dertil kan nævnes, at foreningen havde besøg af en vurderingsekspert onsdag den 1. maj 2013. Sidste vurdering må ligge engang i efteråret 2011.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at andelsboligforeningen i slutningen af 2011 optog et kontantlån stort 6.565.000 kr. med pant i ejendommen. I forbindelse med låneoptagelsen accepterede foreningen et pantebrev, hvori der under de særlige bestemmelser i pantebrevet fremgår følgende:

"I låneforholdet mellem kreditor og debitor, er debitor underlagt de til enhver tid gældende "Låntyper og forretningsbetingelser" samt kreditors gældende prisblad ...

Kreditor kan ændre størrelsen af bidraget og mindstebidraget samt ændre beregningsmåden for bidrag efter de retningslinjer, der er fastsat i de til enhver tid gældende "Låntyper og forretningsbetingelser".

De nærmere bestemmelser om bidragsændringer fremgår af "Låntyper og forretningsbetingelser Erhverv" af 1. juli 2012, punkt "25. Priser".

Ved brev af 10. september 2012 skrev indklagede til andelsboligforeningen og orienterede om ny prisstruktur, der indebar en forhøjelse af bidragssatsen på foreningens lån fra 0,70 pct. til 1,00 pct.

Efterfølgende fremsendte foreningen ved formanden mails af 12. september, 27. september og 26. november 2012.

Henvendelserne fra foreningen blev primært besvaret telefonisk. Eneste undtagelse er mail af 27. september 2012, hvor indklagede for at besvare klagerens spørgsmål om ydelsesstigningen og dermed huslejestigningens størrelse fremsendte amortisationsforløb med fremtidige ydelser efter gennemført bidragsforhøjelse. Mailen er ikke fremlagt, da den ikke anses for relevant i nærværende sag.

Under telefonsamtalerne besvarede indklagedes senior kundechef de spørgsmål som foreningen havde til bidragsforhøjelsen. I telefonsamtalerne oplyste indklagede bl.a., at der var tale om en generel stigning af bidragssatserne, samt at fastsættelsen af

bidraget for foreningen var foretaget på baggrund af nogle objektive kriterier som belåningsprocent, beliggenhed, risiko for tomgang og foreningens størrelse. Beklageligvis var indklagedes medarbejder af den opfattelse, at hun ikke måtte oplyse, hvad ejendommen var værdiansat til. Ejendommen var værdiansat til 8.206.300 kr., og da lånets obligationsrestgæld var 6.706.656 kr., var ejendommen behæftet med 81,7 pct. Dette blev desværre ikke oplyst over for foreningen.

Det var indklagedes opfattelse, at foreningen var tilfreds med den telefoniske besvarelse. Dette fremgår også af mail af 26. november 2012, hvori foreningens formand skriver, at de takker for "velvilligt samarbejde". Indklagede har fastholdt bidragssatsen, men har bortset herfra forsøgt at imødekomme kunden og dennes spørgsmål, og det er naturligvis beklageligt, at indklagede ikke har været opmærksom på, at foreningen efter telefonsamtalerne fortsat ønskede et skriftlig svar på sine spørgsmål.

Sagen er herefter indbragt for Realkreditankenævnet.

Værdiansættelsen på 8.206.300 kr. blev foretaget den 11. oktober 2011 i overensstemmelse med bekendtgørelse om værdiansættelse af pant og lån i fast ejendom, som stilles til sikkerhed for udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer (i det følgende kaldet "værdiansættelsesbekendtgørelsen").

I henhold til værdiansættelsesbekendtgørelsens § 14, der vedrører værdiansættelse af private andelsboligforeningsejendomme, skal der foretages en rentabilitetsberegning.

For at kunne foretage en fornyet vurdering skulle indklagede have oplysninger om foreningens driftsudgifter. Indklagede anmodede derfor foreningen om at indsende årsregnskab til brug herfor. Der henvises til e-mails af henholdsvis 13. marts 2013 og 19. april 2013.

Indklagede modtog den 25. april 2013 foreningens årsregnskab for 2012 og har på den baggrund bestilt en fornyet vurdering af foreningens ejendom.

Den reviderede vurdering forelå primo maj 2013, hvor foreningens ejendom blev vurderet til 8.036.877 kr. Vurderingen gav ikke anledning til nedsættelse af bidraget.

ANBRINGENDER

Til støtte for påstanden gøres gældende:

- at** andelsboligforeningen i henhold til underskrevet pantebrev er underlagt indklagedes til enhver tid gældende "Låntyper og forretningsbetingelser",
- at** indklagede i henhold til både pantebrev og "Låntyper og forretningsbetingelser" har hjemmel til at ændre bidraget som sket,
- at** indklagede i dialogen med foreningens formand fik det indtryk, at foreningens formand var tilfreds med en telefonisk tilbagemelding på sine spørgsmål,
- at** foreningens formand i sin mail af 26. november 2012 ikke fastholdt sit ønske om en skriftlig besvarelse,
- at** indklagede i øvrigt ikke har handlet ansvarspådragende,
- at** den eksisterende værdiansættelse er foretaget i overensstemmelse med værdiansættelsesbekendtgørelsen,
- at** den fornyede vurdering ikke giver grundlag for en bidragsnedsættelse,
- at** værdiansættelse af fast ejendom er et kredit- og udlånspolitisk anliggende, som Nævnet generelt ikke efterprøver, og
- at** der ikke er noget i nærværende sag, der giver anledning til at fravige dette udgangspunkt.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Andelsboligforeningen har krævet bidragsforhøjelsen tilsidesat med henvisning til, dels at den oprindelige bidragssats på 0,70 pct. er aftalt, dels at den værdiansættelse, som danner grundlag for bidragsberegningen, er for lav.

Ad aftalt bidragssats:

Nævnet finder det ikke godtgjort, at indklagede konkret har forpligtet sig til at fastholde bidragssatsen på 0,70 pct. p.a. på andelsboligforeningens lån og derved har sat forbeholdet for bidragsændringer i pantebrev og "Låntyper og forretningsbetingelser" ud af kraft.

Ad værdiansættelsen

Indklagede har foretaget en revurdering af andelsboligforeningens ejendom, uden at det har givet grundlag for en nedsættelse af bidragssatsen.

Realkreditinstitutters værdiansættelse til brug for belåning er en udlåns- og kreditpolitisk beslutning, som Nævnet som udgangspunkt ikke finder at kunne efterprøve. Der findes ikke i nærværende sag at være grundlag for at fravige dette udgangspunkt.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Indklagede, Realkredit Danmark A/S, frifindes.

Henrik Waaben / Susanne Nielsen