
21212176

Bidragsforhøjelse.

Klageren havde i sin ejendom et kortrentelån F3 på 2.415.000 kr. hos det indklagede realkreditinstitut. Det fremgik af aftalegrundlaget, at instituttet til enhver tid kunne ændre priser for grupper af lån og individuelle lån. I august 2011 varslede instituttet bidragsforhøjelse på klagerens lån, så prisstrukturen afspejlede de omkostninger og risici, der er forbundet med de enkelte låntyper. Institutet varslede i marts 2012 forhøjelse af henholdsvis bidragstillægget for afdragsfrihed, og i august 2012 endnu en bidragsforhøjelse. Klageren protestede i september 2012 mod de foretagne bidragsforhøjelser, herunder gjorde klageren gældende, at det var urimeligt at hæve bidraget i den grad uden at give klageren mulighed for at ændre på lånet. Institutet fastholdt bidragsforhøjelserne og oplyst, at disse var sket i takt med, at de økonomiske og ratingmæssige krav til branchen voksede.

Klageren nedlagde ved Nævnet påstand om, principalt at den foretagne ulige forhøjelse af bidraget var unfair, subsidiaært at instituttet for at forhindre lignende adfærd i fremtiden skulle irrettesættes af Ankenævnet, tertiært at instituttet skulle yde hjælp til andre låntagere, der var i samme situation, men var bundet i flere år, mere tertiært, at instituttet skulle yde refusion af den merudgift, klageren havde haft for 2012 som følge af bidragsforhøjelsen. Institutet påstod frifindelse.

Nævnet fandt, at der i aftalegrundlaget var den fornødne hjemmel til bidragsforhøjelser og fandt ikke grundlag for at fastslå, at forhøjelserne var urimelige. Nævnet tillagde det i den forbindelse betydning, dels at bidragsforhøjelserne var et led i en ændring af prisstrukturen, som Nævnet ikke fandt grundlag for at kritisere, dels at det samlede bidrag ikke var væsentligt forskelligt fra det niveau, der er sædvanligt i branchen. Endelig fandt Nævnet, at bidragsforhøjelserne ikke kunne anses for vilkårlige, uanset at de havde fundet sted flere gange siden klagerens låneoptagelse. Nævnet kunne derfor ikke give klageren medhold. Nævnet bemærkede hertil, at det forhold, at Nævnet ikke tidligere havde underkendt bidragsstigninger som den foreliggende, ikke var udtryk for, at dette ikke vil kunne ske, idet Nævnet i hver enkelt sag foretog en konkret vurdering, og at Nævnet kunne og ville skride ind, hvis Nævnet fandt, at en bidragsforhøjelse var urimelig og/eller vilkårlig. Som følge af det anførte blev realkreditinstitutet frifundet.

K E N D E L S E

afsagt den 11. september 2013

JOURNAL NR.: 2012-01-12-176-D

INSTITUT: Realkredit Danmark A/S

KLAGEEMNE: Bidragsforhøjelse

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 20. august 2013

SAGSBEHANDLER: Cand.jur. Keld Overvad Steffensen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

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

SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klageren ejer en ejendom, hvori klageren og hans samlever i slutningen af 2009 optog et kortrentelån F1 på 2.415.000 kr. hos det indklagede realkreditinstitut. Lånet blev efter det oplyste siden ændret til et F3-lån.

Af det for lånet udstedte pantebrev fremgår blandt andet følgende:

"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" ..."

Af indklagedes "Låntyper og forretningsbetingelser Privat" pr. 5. maj 2011 fremgår følgende om priser:

"22. Priser

Vi kan opkræve bidrag, renter, gebyrer eller andet vederlag, som er beskrevet i de prisblade, der gælder. Bidragets størrelse fastsættes, når lånet udbetales og efter de retningslinjer, der står beskrevet i vores prisblad.

Vi kan til enhver tid ændre vores priser for både grupper af lån og individuelle lån.

Det kan 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 kursskæring ved rentetilpasning af FlexLån®.

Hvis prisændringerne omfatter grupper af lån og ikke er til fordel for dig, skal ændringerne være begrundet med et eller flere af de forhold, der er nævnt under punkterne A-C.

Individuelle ændringer skal være begrundet med et eller flere af de forhold, der er nævnt under punkterne A-E.

- A. ...(Indklagede)... ændrer sin generelle prisstruktur af forretningsmæssige - herunder indtjeningsmæssige - grunde eller for at opnå en mere hensigtsmæssig anvendelse af selskabets ressourcer eller kapacitet.
- B. Der sker ændringer i skatter og afgifter, som har betydning for ...(indklagede)...
- C. Hvis markedsmæssige forhold begrunder ændringen.
- D. Betalingsforpligtelsen har været misligholdt.
- E. Der er sket ændringer i et eller flere af følgende forhold

- din økonomi
- pantets værdifasthed, omsættelighed og behæftelse
- engagementets størrelse, rentabilitet og beskaffenhed i øvrigt

22.1 Hvis vi ændrer vores priser

Vi varsler ikke prisændringer, der

- er til fordel for dig
- skyldes udefrakommende forhold, som ...(indklagede)... ikke har indflydelse på, ændringer i lovgivning eller retspraksis.
- vedrører ændringer eller indførelse af nye gebyrer.

Hvis prisændringen foretages i lånets løbetid og er til ulempe for dig, varsler vi det mindst 3 måneder i forvejen. Indførelse af kurtage og eller kursskæring ved rentetilpasning af FlexLån® sker dog med mindst 3 måneders varsel til førstkomende rentetilpasning.

22.2 Meddelelse om prisændringer

Ændrer vi priserne for grupper af lån, annonceres det i dagspressen. Hvis vi laver individuelle ændringer eller indfører kurtage og/eller kursskæring ved rentetilpasning af FlexLån®, får du et brev.

Du kan se de senest fastsatte priser på ...(indklagedes hjemmeside)... Du kan også få et prisblad i en af ...(det med indklagede koncernforbundne pengeinstituts)... afdelinger..."

Indklagedes "Låntyper og forretningsbetingelser Privat" gældende fra den 27. oktober 2011 indeholder identiske oplysninger om bidrag.

Den 9. august 2011 varslede indklagede en bidragsforhøjelse på klagerens lån. Af varslingskrivelsen fremgår blandt andet følgende:

"Nye priser på realkreditlån

...(Indklagede)... står ligesom de øvrige danske realkreditinstitutter og banker over for stigende krav til den samlede kapital. Samtidig er det blevet dyrere at anskaffe den kapital, der skal til, for at vi fortsat kan tilbyde vores kunder realkreditlån på de bedst mulige markedsvilkår. Derfor ændrer vi pr. 1. januar 2012 vores prisstruktur, så den afspejler de omkostninger og risici, der er forbundet med de enkelte låntyper.

Kort om ændringerne

Vi forhøjer bidragssatsen på lån i ejerboliger. Samtidig bliver lån med afdragsfrihed og de fleste lån med rentetilpasning lidt dyrere.

12 terminers rabatten bliver omlagt, så den ikke længere bliver beregnet som en procentsats af ydelsen, men som en forskel i bidragssatsen. Betaler du månedlig ydelse, er din bidragssats 0,05%-point lavere, end hvis du betaler 2 eller 4 gange om året.

På FlexLån® indfører vi kursskæring i forbindelse med rentetilpasningen. Kursskæring er et fradrag på 0,05%-point i auktionskurserne ved rentetilpasningen og indføres med virkning fra rentetilpasningen 2011/2012.

Ændringerne gælder for alle eksisterende lån og lånetilbud.

Hvad betyder det for dig

Her kan du se, hvordan din bidragssats ændrer sig på baggrund af de(t) lån, du har i dag. Hvis du ændrer på dit lån inden den 1. januar 2012 - fx hvis du ændrer til eller fra afdragsfrihed - ændres din nye bidragssats.

Adresse: ...(adresse)...		By: ...(by)...		Pantnr. ...(nummer)...	
Lånnr.	Restgæld i dag	Låntype	Gl. bidragssats	Ny bidragssats	
005	2.415.000 DKK	Flexlån® F3K	0,56360	0,68840%"	

Ved brev af marts 2012 varslede indklagede indførelse af en ny prisstruktur. Af brevet fremgår blandt andet følgende:

"Større fokus på økonomisk sikkerhed

...(Indklagede)... indfører fra den 1. juli 2012 en ny prisstruktur for realkreditlån. For flere af vores kunder kan det være en fordel at spare mere op i boligen, og det bliver derfor mere attraktivt at vælge lån med afdrag.

Vi forhøjer bidragstillægget for afdragsfrihed på lån i ejendomme med en høj belåningsgrad. Samtidig forhøjer vi den nuværende kursskæring i forbindelse med refinansiering for alle typer Flexlån® pr. 31. december 2012.

Hvis du ændrer dit lån, så du begynder at betale afdrag inden den 1. juli 2012, skal du ikke betale bidragstillægget for afdragsfrihed.

Har du Flexlån® kan du reducere omkostningerne ved kursskæring ved at vælge Flexlån® med længere intervaller mellem rentetilpasningerne - fx fra Flexlån® F1 til Flexlån® F3 ved førstkomende rentetilpasning ..."

Indklagede varslede endnu en bidragsforhøjelse ved brev af august 2012. Af varslingsbrevet fremgår blandt andet følgende:

"Nye priser på realkreditlån

Den 1. oktober 2012 træder de prisændringer, vi varslede i dagspressen i juni 2012 i kraft.

Tilpasningen af priserne på nogle af vores lån sker for at afspejle den risiko, der er forbundet med afdragsfrie lån og med lån, hvor belåningsgraden af ejendommen er høj. En klar sammenhæng mellem pris og risiko er med til at fremtidssikre den stærke, danske realkreditmodel og dermed fastholde attraktive renteniveauer for boligejere.

For lån i ejendomme hvor den samlede belåningsgrad er over 60% (fritidshuse over 45%), betyder ændringerne, at

- bidragssatsen forhøjes med 0,10 procentpoint på alle lån i ejendommen
- bidragstillægget for afdragsfrihed ændres fra 0,15 til 0,25 procentpoint.

I skemaet kan du se, hvad ændringerne betyder for dig.

Adresse: ...(adresse)...		By: ...(by)...		Pantnr. ...(nummer)...	
Lånnr.	Låntype	Restgæld i dag	Ny bidragssats i %	Vejl. ændring pr. md.	

005

Flexlån® F3K

2.415.000 DKK

1,0136%

403 DKK

Bidragssatsen beregnes af din restgæld, og bidraget er minimum 800 kr./110 EUR pr. lån pr. år.

Kursskæring, hvis du har Flexlån®

Fra den 1. oktober 2012 forhøjer vi kursskæringen ved refinansiering af alle typer Flexlån® til 0,20 kurspoint ..."

Indklagede har i sagen fremlagt følgende udaterede brev fra klageren, som indklagede efter det oplyste modtog den 6. september 2012:

"Til rette vedkommende

2 ting:

1) Vi ønsker et møde hurtigst muligt - f.eks. mandag d. 17. kl. 11?

2) Vi ønsker officielt at klage over den urealistiske gebyrstigning. Det er urimeligt (måske ulovligt?) at hæve tillægget for afdragsfrihed fra 0,0248% til 0,25%, uden at vi får mulighed for at ændre vores lån omkostningsfrit. For at omlægge et gebyr midt i denne tilpasningsperiode har vi fået at vide, det ville koste os mere end 30.000. I hæver et gebyr med over faktor 10! Altså 1000% uden at give os mulighed for at ændre til f.eks. at betale afdrag. I vores øjne er det rent bondefangeri.

Vi ønsker, at I sender os uddrag af regler og betingelser, hvor det direkte står skrevet, at ...(indklagede)... må hæve gebyrer med 1000% uden at give kunderne mulighed for at opsiges lånet omkostningsfrit. Det virker som urimelig konkurrence, når I har bundet os med lånet. Vi har naturligvis tænkt os at gå videre med sagen, og det er derfor, dette skal opfattes som en officiel klage, så I får muligheden for at rulle den ekstreme gebyrstigning tilbage.

I skal ikke begynde med alle mulige forklaringer med EU og politikerne osv. Vi er klar over, at I ønsker folk væk fra korte tilpasningslån og især de afdragsfrie. Det er i sig selv fair nok, men ikke når man ikke har en reel mulighed for at ændre lån. Derfor burde de ændringer, der kun rammer nogle af jeres kunder, først træde i kraft, når deres respektive lån skal tilpasses.

Den generelle stigning i bidragssats for ALLE er vi klar over, vi ikke kan opponere imod. Ligeledes kursskæringen ..."

Den 6. september 2012 besvarede indklagede klagerens henvendelse som følger:

"... Først og fremmest vil jeg gerne beklage, at du føler dig bondefanget med vores nye bidragsændringer. Mulighederne for at ændre bidragssatserne fremgår dog af ... "Låntyper og forretningsbetingelser", som der henvises til i det pantebrev, du underskrev ved optagelse af lånet. Disse betingelser har jeg for en god ordens skyld vedlagt.

Vores ændrede prisstruktur skyldes bl.a., at vi skal opfylde skærpede kapitalkrav fra ratingbureauerne, og at vi derfor - som du skriver - gerne vil have, at vores kunder begynder at afdrage.

Det er imidlertid heller ikke omkostningsfrit for os at omlægge lån inden den ordinære rentetilpasning, og omlæggelser vil således også svække vores kapital.

Vi kan dog tilbyde en rabat på omkring 5000 kr. på omlægning, men da jeg kan forstå, at dit lån skal rentetilpasses allerede til december i år, vil en omlægning uanset hvad ikke kunne betale sig for dig. Bidragsforhøjelsen får således kun betydning for dig i to måneder ..."

Den 20. september 2012 sendte klageren en e-mail til indklagedes klageansvarlige enhed, hvoraf følgende fremgår:

"... Jeg kan forstå ud fra jeres "forretningsbetingelser" samt på jeres rådgivere, at I uden øvre grænse må hæve jeres bidragssats og bidragssats-tillæg, som det passer jer.

Lad mig opsummere den måde, jeg har oplevet kundeforholdet hos ...(indklagede)... det seneste år:

Jan 2012: Øget tillæg i bidragssatsen for afdragsfrihed på 0,1252%. Vores bidragssats var nu 0,8136%.

Oktober 2012: Øget bidragssats på alle lån på 0,10% og desuden øget tillæg for afdragsfrihed med 0,10%. Så ender vores bidragssats på 1,0136%.

Samlet set koster de 3 stigninger os 6454,18 kr. i løbet af 2012. Således kommer vi alene i 2012 til at betale 50% ekstra i bidrag til ...(indklagede)... Hvis vi ikke ændrede vores lån, ville vi skulle betale ca. 100% ekstra i bidrag fremover (fra ca. 0,5% til 1%).

Tillægget for afdragsfrihed er steget fra ca. 0,025% til 0,25% - altså med 10. Er klar over, at I forsøger at adfærdsregulere, for jeres udgifter til de lån er vel næppe steget med 1000%?

Ved de to første stigninger udsendte I breve med varsling i god tid, mens den sidste stigning efter sigende blev varslet i dagspressen og således kun med brev her 1 måned inden.

Som kunde virker det uprofessionelt, at I på den måde øger satsen 3 gange på mindre end et år og desuden forsøger at skjule den ene stigning ved kun at varsle den i dagspressen (er klar over, at det er tilladt - bare dårlig stil).

Som du kunne forstå på min initielle klage, er jeg dybt utilfreds med, at I hæver prisen for især en gruppe af kunder (afdragsfrie lån) uden at vi har en reel mulighed for at ændre vores lån ...

Jeg er klar over, at der står i jeres regler, at I må gøre det, hvis I vil, og når I vil. I mine øjne havde den eneste fair løsning (for stigninger på en enkelt type lån) været at indføre det ved næste rentetilpasning. Altså når låntager havde en reel mulighed for at ændre profilen på lånet i den retning, I ønsker det.

Da reglerne er på jeres side, er min eneste mulighed at skifte realkreditselskab. Da vi føler os bondefanget og snydt i ...(indklagede)..., er vi på nuværende tidspunkt i gang med møder i andre foreninger. Som du skriver, er vi i den heldige situation, at vores lån skal tilpasses til december, hvilket gør et skift betydeligt nemmere.

Bortset fra det seneste år har vi været rigtigt godt tilfredse med ...(indklagede)... Derfor vil jeg give jer mulighed for at beholde os som kunder ved at refundere de 6456 kr. (minus skattefradrag) - altså ca. 4500 kr. ..."

Indklagedes klageansvarlige enhed besvarede den 2. oktober 2012 klagerens e-mail:

"... Tak for din mail af 20. september 2012. Jeg har noteret mig din utilfredshed med stor beklagelse, men må desværre med det samme meddele dig, at jeg ikke kan gøre noget for dig i relation til refusion af bidragsforhøjelsen.

Det er rigtigt, som du konstaterer, at det har været nødvendigt for os at forhøje bidragene ganske betydeligt og over tre gange i takt med, at de økonomiske og ratingmæssige krav til os voksede. Det kan, som du skriver, virke uprofessionelt, men var i virkeligheden udtryk for, at udviklingen blev værre, end vi troede.

Varslingskravet i vores låntyper og forretningsbetingelser, når vi laver generelle bidragsforhøjelser, er en annonce i dagspressen. Dette valgte vi at supplere med et brev til kunderne, der viste deres bidragsforhøjelse. Det synes vi, var mest ordentligt.

Jeg må derfor fastholde den varslede bidragsforhøjelse for dit lån ..."

Den 15. oktober 2012 fremsendte en anden medarbejder fra indklagedes klageansvarlige enhed denne en e-mail til klageren:

"... Vi kan ikke tilbyde en kredit på 5000 kr. ved fremtidige gebyrer til ...(indklagede)...

Som ...(medarbejder i den klageansvarlige enhed)... oplyser i sin mail af 2. oktober 2012, har vi forhøjet bidragene i takt med, at de økonomiske og ratingmæssige krav til os voksede. Der er tale om generelle krav, som ikke er specificeret ud på enkelte typer af lån, og der er altså ikke krav, der udelukkende relaterer sig til afdragsfrie lån. Vi har ved den seneste ændring af vores prisstruktur valgt at forhøje vore priser på en sådan måde, at de produkter, der har den højeste kapitalbelastning dvs. lån med hyppig rentetilpasning, afdragsfrie lån og lån i ejendomme med høj behæftelse, får de største stigninger ..."

E-mailen affødte en ny e-mail fra klageren samme dag, af hvilken blandt andet fremgår følgende:

"... Er det rigtigt forstået, at du hermed bekræfter, at jeres udgifter til afdragsfrihed ikke er steget i nærheden af 1000%?

Som jeg læser det, du skriver, er det de generelle krav til jeres økonomi, der er vokset, og så har I besluttet en bestemt strategi for at få de penge i hus ..."

Indklagedes klageansvarlige enhed besvarede den 19. november 2012 klagerens e-mail som følger:

"... Jeg har talt med vores risikostyringschef her i ...(indklagede)..., og han oplyser, at ...(indklagede)... ikke har haft en stigning i udgifterne til afdragsfrie lån på 1000%, men som tidligere oplyst kan man ikke lave en præcis opgørelse.

...(Indklagede)... har valgt at forhøje priserne på en sådan måde, at de produkter, der har den højeste kapitalbelastning (lån med hyppig rentetilpasning, afdragsfrie lån og lån i ejendomme med høj behæftelse) får de største

stigninger, men der er ikke tale om, at stigningen i bidragssatserne krone for krone svarer til udgifterne ..."

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet principalt at anerkende, at den foretagne ulige forhøjelse af bidraget principielt er unfair, subsidiært at indklagede skal rettesættes af Ankenævnet for at forhindre lignende adfærd i fremtiden, tertiært at indklagede skal yde hjælp til andre låntagere, der er i samme situation, men er bundet i flere år, mere tertiært, at indklagede yder refusion af den merudgift, klageren har haft for 2012 som følge af bidragsforhøjelsen.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren anfører, at der er tale om unfair selekterede bidragssatsstigninger gennem 2012 med 10-dobling af tillægget for afdragsfrihed.

Klageren har et afdragsfrit F3 lån, som ved låneoptagelsen havde et tillæg i bidragssatsen på 0,0248 pct. for afdragsfrihed. Klageren underskrev aftalen på de vilkår, vel vidende at der under løbetiden kunne ske ændringer i den totale bidragssats i henhold til bl.a. markedsvilkår.

I 2012 har klageren oplevet 3 stigninger i bidragssatsen (i januar, i juli og i oktober), herunder en stigning af tillægget for afdragsfrihed fra 0,0248 til 0,25 pct.

Det svarer til en 900 pct. stigning på dette tillæg (en faktor 10).

Det urimelige består i, at klageren ingen mulighed har for at ændre sin profil uden at miste over 30.000 kr. i kurstab og derfor er nødsaget til at betale den voldsomme stigning.

Hvis der ingen rimelighedsgrænse er for, hvor meget institutterne må hæve de forskellige tillæg, kunne de principielt vælge at diktere, at tillægget for afdragsfrihed nu er på fx 40 pct. af hovedstolen, og på den måde tvinge kunderne til enten at indfri lånet med kurstab eller til at betale uhyrlige gebyrer.

Klageren har naturligvis været igennem en lang klagekorrespondance med indklagedes juridiske afdeling, og de indrømmer på e-mail, at der ikke er sket en stigning i indklagedes udgifter til afdragsfrie lån, der på nogen måde står mål med den stigning i tillægget (900 pct.). Til gengæld henviser juridisk afdeling til markedskrav og ratingkrav og et ønske om at presse folk i den rigtige retning (væk fra risikable afdragsfrie lån).

Indklagedes ønske anser klageren for reelt, men i så fald mener han, at indklagede enten må tilbyde en omkostningsfri indfrielse af lånet eller alternativt vente med at hæve tillægget for afdragsfrihed til næste rentetilpasning, hvor man så frit kan vælge at begynde med at afdrage. Begge dele nægter indklagede, og på den måde har indklagede på snu vis bondefanget en masse kunder, der har optaget afdragsfrie lån under falske forudsætninger.

Mange kunder er fanget endnu værre end klageren. Tænk på dem med F5 lån med afdragsfrihed, der enten må acceptere 900 pct. stigningen i tillægget eller vælge at indfri lånet med kæmpe omkostninger til følge.

Såfremt Nævnet vælger at afvise sådanne klager, er Nævnet med til at sanktionere, at realkreditinstitutterne må hæve gebyrer og tillæg med uhyrlige store procentsatser uden indgriben. Det er det samme som at sige, at der intet loft er over, hvor meget et institut må hæve sin bidragssats.

Tilfældet her med en 10-dobling af tillægget for afdragsfrihed taler for sig selv.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at klageren og hans samlever i slutningen af 2009 optog et lån på oprindelig 2.415.000 kr. med pant i ejendommen. I forbindelse med låneoptagelsen accepterede klageren og hans samlever et pantebrev, hvoraf det under de særlige bestemmelser i pantebrevet fremgik, at låneforholdet var underlagt de til enhver tid gældende "Låntyper og forretningsbetingelser" samt kreditors gældende prisblad.

I "Låntyper og forretningsbetingelser" fremgår det, at indklagede kan ændre priser for grupper af lån, ligesom det er angivet, hvad der kan udløse sådanne prisændringer. Endelig fremgår det, at prisændringer kan træde i kraft med mindst 3 måneders varsel.

Ved brev af 9. august 2011 orienterede indklagede klageren om ny prisstruktur, der indebar en forhøjelse af bidragssatsen på lån i

ejerboliger, en omlægning af 12 terminers rabatten samt indførsel af kursskæring ved rentetilpasning af FlexLån®.

I marts 2012 orienterede indklagede klageren om endnu en ændring af prisstrukturen. Ændringen indebærer en forhøjelse af bidragstillægget for afdragsfrihed på lån i ejendomme med en høj belåningsgrad og en forhøjelse af kursskæring i forbindelse med refinansiering for alle typer af FlexLån®.

Alle tre prisforhøjelser vedrører ændring af priser for grupper af lån og er begrundet i forretningsmæssige og markedsmæssige forhold.

Den 6. september 2012 modtog indklagedes klageansvarlige en mail fra klageren om prisforhøjelserne. Mailen besvares af indklagede ved brev samme dag. Der henvises i øvrigt til den fremlagte korrespondance for tiden derefter.

Sagen blev herefter indbragt for Realkreditankenævnet.

ANBRINGENDER:

Til støtte for påstanden gøres gældende:

- at** klageren i henhold til underskrevet pantebrev er underlagt indklagedes til enhver tid gældende "Låntyper og forretningsbetingelser",
- at** indklagede i henhold til "Låntyper og forretningsbetingelser" kan ændre priserne for grupper af realkreditlån med henvisning til forretningsmæssige - herunder indtjeningsmæssige - grunde samt markedsmæssige forhold,
- at** indklagede dermed er berettiget til med det afgivne varsel at ændre priserne,
- at** lånetilbud og pantebrev blev accepteret underskrevet "vel vidende, at der under løbetiden kunne ske ændringer i den totale bidragssats i henhold til bl.a. markedsvilkår", og
- at** indklagede i øvrigt ikke har handlet ansvarspådragende.

OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

Indklagedes prisblad pr. januar 2013 indeholder følgende om bidragssatser:

"Bidragssats i procent p.a.

		Alle låntyper Ekskl. FlexLån® med fast løbetid (FlexLån® K)	FlexLån® med fast løbetid (FlxLån® K)
	Belåningsinterval		
Boliger			
Ejerboliger, boliglandbrug under 10 ha	0-40%	0,3248	0,4000
	40-60%	0,8748	0,9500
	60-80%	1,4000	1,4752
Vægtet bidragssats ved belåning fra 0% til 80%		0,7312	0,8064
Fritidshuse	0-30%	0,3248	0,4000
	30-45%	0,8748	0,9500
	45-60%	1,4000	1,4752
Vægtet bidragssats ved belåning fra 0% til 60%		0,7312	0,8064
Ubebyggede grunde	0-40%	0,3248	0,4000

Tillæg for afdragsfrihed

Samlet belåning Ejerbolig, boliglandbrug under 10 ha	Samlet belåning Fritidshuse	Bidragstillæg
Under eller lig med 60%	Under eller lig med 45%	0,0248
Over 60%	Over 45%	0,2500

Disse bidragssatser forudsætter, at der er en aftale om betaling af ydelse hver måned. Hvis ydelsen betales hvert kvartal, er ovenstående bidragssatser 0,0500%-point højere.

Minimumsbidrag er 800 DKK/100 EUR pr. år.

Vi beregner bidraget af restgælden, og du betaler pr. lån. For lån udbetalt før 1990 kan der dog være en anden beregningsmetode, som vil fremgå af pantebrevet. Hvis du alene har foranstående lån i ... (indklagede) ..., beregner vi bidragssatsen på det nye lån på samme måde, som hvis der alene blev udstedt et samlet lån..."

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Nævnet finder, at der i aftalegrundlaget er den fornødne hjemmel til, at indklagede kan foretage bidragsforhøjelser.

Nævnet finder ikke grundlag for at fastslå, at forhøjelserne er urimelige. Nævnet har i den forbindelse tillagt det betydning, at bidragsforhøjelserne er et led i en ændring af prisstrukturen, som Nævnet ikke finder grundlag for at kritisere. Nævnet har endvidere tillagt det betydning, at det samlede bidrag ikke er væsentligt forskelligt fra det niveau, der er sædvanligt i branchen.

Endelig finder Nævnet, at bidragsforhøjelserne ikke kan anses for vilkårlige, uanset at de har fundet sted flere gange siden klagerens låneoptagelse.

Nævnet kan derfor ikke give klageren medhold i klagen.

Nævnet bemærker i den forbindelse, at det forhold, at Nævnet ikke tidligere har underkendt bidragsstigninger som den foreliggende, ikke er udtryk for, at dette ikke vil kunne ske. Nævnet foretager i hver enkelt sag en konkret vurdering af bidragsforhøjelsen, og

Nævnet kan og vil skride ind, hvis Nævnet finder, at en bidragsforhøjelse er urimelig og/eller vilkårlig.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Indklagede, Realkredit Danmark A/S, frifindes.

Henrik Waaben
Formand

/

Susanne Nielsen
Sekretariatschef