
21301015

Bidragsforhøjelse. Værdiansættelse.

Klagerne havde i deres ejendom blandt andet et 4 pct. obligationslån til det indklagede realkreditinstitut, optaget i 2010. Af aftalegrundlaget fremgik det, at bidragssatsen kunne forhøjes efter beslutning af instituttets bestyrelse. I september 2012 forhøjede instituttet klageres bidragssats med 0,25544 pct., hvilket efterfølgende medførte en klage fra klagerne. Af instituttets redegørelse fremgik, at bidraget blev fastsat blandt andet på baggrund af, hvor stor risiko der var forbundet med lånet. Endvidere oplyste instituttet, at der anvendtes et vægtet gennemsnit ved beregning af bidraget, at instituttet ikke siden belåningstidspunktet havde foretaget en egentlig fysisk besigtigelse af klageres ejendom og derfor heller ikke tog udgangspunkt i en konkret værdiansættelse på den enkelte ejendom, og at der ved fastsættelse af bidragssatsen indgik en generel tarif for ejendomme i klageres lokalområde. Klagerne protesterede forgæves over, at der ikke blev foretaget en ny besigtigelse af ejendommen, idet en sådan efter deres opfattelse ville føre til en lavere bidragssats.

Klagerne nedlagde ved Nævnet påstand om, at instituttet skulle anerkende, at klageres oprindelige bidragssats ikke skulle forhøjes, da lånet lå under 60 pct. af ejendommens værdi. Instituttet påstod frifindelse.

Nævnet bemærkede, at instituttets værdiansættelse er en udlåns- og kreditpolitisk beslutning, som Nævnet som udgangspunkt ikke finder at kunne efterprøve. Der var ikke i sagen grundlag for at fravige dette udgangspunkt. Nævnet fandt, at instituttet ikke efter aftalegrundlaget havde en forpligtelse til at foretage en løbende tilpasning af bidragssatsen under hensyntagen til den belåningsgrad, som den aktuelle restgæld på de indestående lån førte til. Nævnet bemærkede i den forbindelse, at en ordning, hvorefter der skal foretages bidragsindplacering ud fra den aktuelle restgæld på de indestående lån, i praksis ville være vanskelig at håndtere, idet det ikke alene ville kræve en konkret oplysning om restgæld m.v. på de foranstående hæftelser, men også en omregning af disse efter reglerne for kontantomregning af indestående lån. Nævnet fandt endvidere ikke grundlag for at tilsidesætte bidragsforhøjelsen som urimelig, ligesom Nævnet på grundlag af instituttets redegørelse for den værdiansættelsesmåde, der lå til grund for bidragsforhøjelsen, ikke fandt, at forhøjelsen kunne anses for vilkårlig. Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet.

K E N D E L S E

afsagt den 11. september 2013

JOURNAL NR. : 2013-01-01-015-B

INSTITUT: BRFkredit 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:

Klagerne har i deres ejendom tre realkreditlån, hvoraf de to er ydet af det indklagede realkreditinstitut. Lånene fra indklagede er henholdsvis et rentetilpasningslån på oprindelig 1.556.000 kr., som er ydet med afdragsfrihed, og et 4 pct. obligationslån på oprindelig 1.275.000 kr. med en restgæld pr. 1. december 2012 på 1.215.880,24 kr. Det sidste af realkreditlånene, som er ydet af realkreditinstitut 2 med 1. prioritet, er et 4 pct. obligationslån på oprindelig 815.000 kr. med en restgæld pr. 1. december 2012 på 362.070,12 kr.

Ud over de nævnte realkreditlån havde klagerne oprindelig et skadesløsbrev på 300.000 kr., som havde prioritet forud for realkreditlånene.

Lånet til indklagede på oprindelig 1.275.000 kr. blev optaget i 2010. Af det lånetilbud, som ligger til grund for lånet, fremgår blandt andet følgende:

"...Oplysninger om nyt lån

Hovedstol	1.275.000 kr.
...	
1.års ydelse incl. bidrag før og efter skat	80.136 kr./62.132 kr.
Bidragssats pr. termin	0,1375% af lånerestgælden, dog min. p.t. 225 kr.
...	

- ...
3. Hvis ejendommen skal vurderes, er bidragssatsen foreløbigt anslået. Bidragssatsen fastsættes efter vurderingen. Den fastsatte bidragssats og minimumsbidrag kan forhøjes, ligesom beregningsprincipperne kan ændres.

Forudsat prioritetsplan

Prioriteter, der respekteres af nyt lån	Tinglyst beløb
...(realkreditinstitut 2)...	815.000 kr.
Skadesløsbrev - ... Kommune	300.000 kr.
...(Indklagede)...	1.556.000 kr.
Nyt lån	Tinglyst beløb
...(Indklagede)...	1.275.000 kr.
...	

Andre oplysninger

Du skal være opmærksom på, at bidragssatsen forhøjes med op til 0,15 procentpoint p.a. med virkning for septemberterminen 2010 og frem, samtidig stiger mindstebidraget til 1.500 kr. pr. år. Endvidere indføres en kurssikring på 0,1 procentpoint i forbindelse med fremtidige rentetilpasninger ..."

Det for lånet udstedte pantebrev indeholder i de særlige bestemmelser følgende vilkår:

"... Bidrag

Den anførte bidragssats og det anførte minimumsbidrag kan forhøjes efter beslutning af ...(indklagedes) ... bestyrelse, der ligeledes kan ændre beregningsprincipperne for bidrag."

Pantebrevet er oprettet på Justitsministeriets almindelige betingelser B, som i punkt 1 indeholder følgende bestemmelser:

"1. Debitor er personlig ansvarlig for opfyldelse af forpligtelserne efter dette pantebrev og underkastet de til enhver tid for realkreditinstituttet gældende vedtægter og bestemmelser fastsat i medfør af vedtægterne, herunder eventuelle bestemmelser om solidarisk ansvar ..."

Indklagedes udlånsregulativ pr. 17. november 2008 indeholder følgende bestemmelser om takster:

"...B.4. Bestemmelser om stiftelsesprovision, bidrag, gebyrer, morarente og andre takster

B.4.1. Størrelsen af ...(indklagedes)... stiftelsesprovision, bidragssats, morarenter og størrelse og art af gebyrer m.v. fastsættes af bestyrelsen.

B.4.2. Med mindre andet udtrykkeligt er aftalt, kan bidragssats eller bidragsberegningsmetode i eksisterende låneforhold ændres af forretningsmæssige eller markedsmæssige grunde. Dette kan blandt andet ske med henblik på imødegåelse af øgede omkostninger herunder f.eks. tab eller skatter og afgifter, eller for at opretholde eller styrke kapitalgrundlaget.

En sådan ændring skal varsles senest 3 måneder før den første terminsperiode, hvori ændringen skal gælde.

Oplysning om ændring af bidragssats og bidragsberegningsmetode for eksisterende låneforhold vil ske skriftligt.

For nye låneforhold kan bidragssats og beregningsmetode ændres uden varsel ..."

Den 2. februar 2012 kvitterede klagerens bopælskommune for indfrielse af den gæld, som skadesløsbrevet havde ligget til sikkerhed for. Samtidig bekræftede kommunen, at skadesløsbrevet samme dag var sendt til aflysning af tingbogen.

Den 26. september 2012 fremsendte indklagede følgende brev til klagerne om nye priser:

"... Skærpede krav fra myndigheder, investorer og ratingbureauer betyder, at realkreditlån er blevet dyrere for realkreditinstitutterne at udbyde. Derfor indfører ...(indklagede)... fra 1. januar 2013 en ny prisstruktur, hvor prisen fastsættes ud fra det enkelte låns risiko og kapitalomkostninger. Det betyder, at der fremover vil være en tættere sammenhæng mellem prisen på lånet og den risiko og de omkostninger, der er forbundet med lånet for ...(indklagede)..."

Med de nye prisændringer bliver det mere attraktivt at vælge lån med fast rente, samt at betale afdrag.

Hvis du har mulighed for afdragsfrihed på dit lån

Har du valgt afdragsfrihed på dit lån, bliver den bidragssats lidt højere, men du betaler kun tillægget i de perioder, hvor du udnytter afdragsfriheden. Når du igen begynder at afdrage på lånet, fjerner vi automatisk dit tillæg for afdragsfrihed.

Hvad betyder det for dig?

Lånenummer	Lånetype	Ændring i bidragssats	Tillæg for afdragsfrihed
...	Rentetilpasningslån	0,00000	0,05000

Denne meddelelse vedrører kun de ovennævnte lån

Hvis du vil vide mere

Efter prisjusteringerne er ...(indklagedes)... priser på nuværende tidspunkt de laveste eller på niveau med den lave ende af markedet. Læs mere om vores prisjusteringer og se bidragssatserne for nye lån på ...(indklagedes hjemmeside)...

Hvis du ønsker at ændre din afdragsprofil, er du altid velkommen til at ringe til vores Kundecenter på ... og få mere at vide om hvordan og hvornår du kan ændre din afdragsprofil ..."

Klagerne rettede efter det oplyste henvendelse til indklagede den 27. september 2012 med en klage over bidragsforhøjelsen.

Klagerne fremsendte den 12. november 2012 følgende e-mail til indklagede:

"... Hvor er jeg skuffet og frustreret over ...(indklagede)..."

Nu har jeg ventet siden 27/9 2012 - d.v.s. over 1½ md. - på svar på klage over forhøjelse af bidragssatsen på ovennævnte lån. 29/10 lovede ...(rådgiver)... svar indenfor 14 dage! De er gået nu.

Jeg har været trofast kunde siden 1970. Siden 1980 med mindst 2 huse - i periode 3 (solgte lægehus 2006). ...(Det med indklagede koncernforbundne pengeinstitut)... har også haft glæde af betydelige indeståender - som tidl. meddelt, har jeg dog overflyttet 214.000 p.g.a. min frustration over ...(indklagede)..., men der står da fortsat 625.000. Hvis der ikke sker noget omgående er næste trin vel henvendelse til pressen - så plejer der at ske noget - men ærgerligt for ...(indklagede)..."

Indklagede besvarede den 13. november 2012 klagerens e-mail på følgende måde:

"... Tak for din mail. Jeg er naturligvis ærgerlig over din frustration. Vi har i ...(indklagede)... været meget presset i en periode, dels pga. en del kunder der som du, ønsker oplysninger om vores gennemførte prisændringer, dels en stor mængde nye kunder, der ønsker at omlægge deres lån til ...(indklagede)... som følge af at vores priser, trods regulering p.t. opleves som yderst konkurrencedygtige.

Dette har betydet at vi pt. har omkring 100 kundehenvendelser, der er noget ældre end vi også selv finder rimeligt. Der arbejdes hårdt på at få givet et kvalificeret svar til hver enkelt kunde, indtil dette sker overfor dig. Må jeg beklage at vi i denne situation ikke har leveret en service som du forventer og vi ønsker. Det vil vi arbejde hårdt på at forbedre i fremtiden.

Du modtager et konkret svar på din forespørgsel separat i forhold til denne mail ..."

Den 21. november 2012 fremsendte indklagede pr. e-mail følgende redegørelse til klagerne:

"... Fastsættelse af bidragssats

Bidraget fastsættes på baggrund af en række kriterier. Et centralt element er, hvor stor risiko, der er forbundet med lånet. Dette har bl.a. betydning for, hvor stort kapitalberedskab ...(indklagede)... skal have som følge af lånet.

Fastsættelsen sker som et samspil mellem produkttype, afdragsfrihed og en vurdering af lånenes sikkerhed. Da rentetilpasningslån og lån med afdragsfrihed medfører en større risiko og større omkostninger for ...(indklagede)..., har det nødvendiggjort en større prisstigning på disse typer af lån. Principperne i den nye prisstruktur gælder for både eksisterende lån og nye lån.

Endvidere kan oplyses, at ...(indklagede)... anvender et vægtet gennemsnit ved beregning af bidraget.

...(Indklagede)... har ikke siden belåningstidspunktet foretaget en egentlig fysisk besigtigelse af din ejendom, og tager derfor heller ikke udgangspunkt i en konkret værdiansættelse på den enkelte ejendom. Vi kan således ikke oplyse dig en konkret værdi på din ejendom.

Ved fastsættelse af bidragssatsen indgår en generel tarif for ejendomme i dit lokalområde. Denne tarif er dannet ud fra beliggenhed, oplysninger fra BBR-registeret, prisudvikling, hhv. evt. fald/stigning for området m.v. På baggrund heraf finder vi ikke anledning til at ændre de varslede bidragssatser.

Hvis du er utilfreds med denne afgørelse, kan du klage til Realkreditankenævnet ..."

Klagerne fremsendte den 21. november 2012 endnu en e-mail til indklagede:

"... Efter knapt 2 mdr.s "sagsbehandling" (første tlf. henvendelse 27/9 2012) har jeg d.d. modtaget et "generelt" svar - fuldstændig uden relevans til min indsigelse - men blot med generelle betragtninger.

Hvor er det pinligt!

Det er jo helt tydeligt, at der overhovedet ikke har fundet en egentlig sagsbehandling sted!

Der refereres til risiko ved afdragsfrihed og rentetilpasning.

Bidragssatsen for det lån, jeg har klaget over, er et fastforrentet lån med afdrag.

At jeg også har et "foranstående" afdragsfrit rentetilpasningslån, burde jo ikke komme sagen ved!

Jeg har 27/9 2012 i øvrigt anmodet om, at sidstnævnte lån kunne blive med afdrag, men fik beskeden af jeres "rådgiver" (desværre jo de eneste man kan komme i kontakt med tlf.!), at det tidligst kunne ske pr 1/10 2013!

Åbenbart også en mulighed for ekstra bidrag!

Før sagen videresendes til Realkreditankenævnet synes jeg ...(indklagede)... skal have endnu en chance.

Offentlig vurdering 1/10 2011: 5.450.000 kr. (fejlagtigt kun vurderet bebygget areal til 157 kvm - bebygget areal er 183 kvm)(se BBR)

Grundværdi 3.036.200 kr.

Boligareal 240 kvm + kælder incl. garage 183 kvm.

Grund 986 kvm.

Der er løbende foretaget vedligeholdelse - 2011 for ca. 80.000 kr. - lidt mindre 2012.

Gæld i huset:

28/9 2012 - ...(indklagede)... 1.556.000 (afdragsfrit, rentetilpasning 3 år - udløb okt.13)

28/9 2012 - ...(indklagede)... 1.221.953 (4% obligationslån m. afdrag)

30/11 2012 - ...(realkreditinstitut 2)... 366.858 (4% obligationslån med mdl. afdrag)

Samlet gæld: **3.144.811 kr.**

Gælden er således stort set som grundværdien - og således absolut ikke overstigende 60% af ejendomsværdien.

Det er således fuldstændig uacceptabelt, at ...(indklagede)... ikke gider at foretage en "fysisk besigtigelse af ejendommen" og ikke vil "tage udgangspunkt i en konkret værdiansættelse".

Det må da være det mindste, man kan kræve, før en berettiget klage afvises.

Før sagen sendes til Realkreditankenævnet, vil jeg give ...(indklagede)... 1 uge til at genoverveje (= behandle) sagen ..."

Indklagede besvarede den 27. november 2012 e-mailen som følger:

"... Indledningsvis vil vi oplyse, at vi har foretaget en individuel behandling af din sag. Vi har bl.a. gennemset den vurderingsrapport, der blev foretaget af din ejendom ved den seneste låneoptagelse i 2008, og vi kan oplyse, at vi har taget udgangspunkt i det antal m2, som du anfører med et boligareal på 240 m2 og et kælderareal på 183 m2.

Vi må derfor fastholde, at den varslede bidragsforhøjelse på dine lån er foretaget efter ...(indklagedes)... prisstruktur, og det giver ikke anledning til at revurdere vores tidligere besvarelse.

Såfremt du er utilfreds hermed kan yderligere klage rettes til Realkreditankenævnet ..."

Den 6. december 2012 fik klagerne fra en lokal ejendomsmægler tilsendt et salgsbudget ud fra en kontantpris på 5.995.000 kr. med følgende bemærkning:

"... Ejendommen forventes i det nuværende marked solgt mellem kr. 5.500.000 og 5.750.000,- kr. ..."

Yderligere e-mail korrespondance om bidragsfastsættelsen førte ikke til en afklaring, og klagerne indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klagerne påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at klagerens oprindelige bidragssats ikke skal forhøjes, da lånet ligger under 60 pct. af ejendommens værdi.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERNES FREMSTILLING:

Klagerne anfører, at klagen omhandler forhøjet bidragssats vedrørende obligationslån. Ved skrivelse af 26. september 2012 meddelte indklagedes underdirektør en forhøjelse af bidragssatsen pr. 1. januar 2013 på 0,25544 pct., det vil sige en stigning fra ca. 0,68 pct. til 1,7 pct. pr. år. Klagerne kontaktede umiddelbart indklagedes kunderådgivning og fik at vide, at stigningen skyldtes belåning over 60 pct.

Efter utallige telefoniske og e-mail-rykkere lykkedes det den 27. november 2012 klagerne at få endelig besked fra indklagede, som fastholdt forhøjelsen.

Den 4. december 2012 blev ejendommen af en ejendomsmægler vurderet til 5.995.000 kr.

Samlet restgæld i huset pr. 28. februar 2013 er:

Realkreditinstitut 2:	352.397,76 kr.
Indklagede:	1.556.000,00 kr.
Indklagede:	1.215.880,24 kr. (27/3:1.209.746,49 kr.)
I alt	<u>3.124.278,00 kr.</u>

Skadesløshedsbrevet på 300.000 fra kommunen blev indfriet og aflyst den 2. februar 2012.

Det er således ikke korrekt, at der på tidspunktet for bidragsforhøjelsen (brev dateret 26. september 2012) var 3 foranstående lån. Foranstående var kun lånet til realkreditinstitut 2 (hovedstol 815.000 - restgæld 27/3 2013: 347.561,55 kr.) samt realkreditlånet til indklagede på 1.556.000 kr. Provenuet af dette lån blev i øvrigt indsat i det koncernforbundne pengeinstitut. Det lån, sagen drejer sig om, var en omlægning af et 6 pct. garantilån til et 4 pct. fastforrentet lån med afdrag.

Den samlede restgæld i huset pr. 28. februar 2013 udgør 52 pct. af ejendomsmæglerens vurdering - selv med den laveste salgsværdi på 5.500.000 kr., når gælden kun op på 57 pct.

I øvrigt oplyser klagerne, at de i foråret 2013 har sat huset til salg hos en ejendomsmægler til en udbudspris på 6.395.000 kr. De samlede lån i forhold til denne pris er således langt under 50 pct.

Det er grotesk, at indklagede skulle være bange for et tab på et hus til min. 6.000.000 kr. med et lån på 52 pct. af salgsværdien.

Det skinner nok lidt igennem, at klagerne nu er pensionister - så mærker man tydeligt, at ens værdi skrumper væsentligt.

Ud fra indklagedes meddelelser dags dato skulle ejendommens salgsværdi være 8.304.912: 240 m2 boligareal + kælder 183 m2 - men de ligger kun 300 m fra Helsingør-motorvejen, hvilket nok er begrundelsen for den lavere vurdering.

Indklagedes bidragssats for et lån som klagernes (40-60 pct.) skulle ifølge "Penge & Privatøkonomi" (modtaget fra indklagede dags dato) være 0,80 pct.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at klagerne den 14. juni 2010 optog et 4 pct. obligationslån stort 1.275.000 kr. hos indklagede. Klagernes lån blev udbetalt på grundlag af lånetilbud af den 21. maj 2012.

Der var i ejendommen i forvejen to foranstående lån. Et skadesløsbrev på 300.000 kr. og et rentetilpasningslån til indklagede på 1.556.000 kr.

Af tilbuddet fremgår det, at "Den fastsatte bidragssats og minimumsbidraget kan forhøjes, ligesom beregningsprincipperne kan ændres."

Det fremgår endvidere af tilbuddet, at bidragssatsen ville blive forhøjet med op til 0,15 pct. p.a. med virkning fra september 2010. Dette betød for klagernes lån, at bidraget steg til 0,6625 pct. p.a.

Af pantebrevet fremgår det, at "Den anførte bidragssats kan forhøjes efter beslutning af ...(indklagedes)... bestyrelse, der ligeledes kan ændre beregningsprincipperne for bidrag."

Af pantebrevsformular B, der er en del af pantebrevet, fremgår det endvidere, at debitor er underkastet de til enhver tid for realkreditinstituttet gældende vedtægter og bestemmelser fastsat i

medfør af vedtægterne. Der er fastsat sådanne bestemmelser i indklagedes udlånsregulativ.

Ved skrivelse af den 26. september 2012 varslede indklagede en bidragsforhøjelse over for klagerne. I skrivelsen blev det angivet, at bidragsforhøjelsen ville have virkning fra 1. januar 2013.

På tidspunktet for bidragsforhøjelsen var der i ejendommen tre foranstående lån. Det drejer sig om et realkreditlån til realkreditinstitut 3 på nominelt 815.000 kr., et skadesløsbrev på 300.000 kr. og et realkreditlån til indklagede på nominelt 1.556.000 kr.

Klagerne havde i september og oktober 2012 flere telefonsamtaler med indklagede angående bidragsreguleringen og grundlaget herfor.

Klagerne redegjorde ved mail den 12. oktober 2012 for deres standpunkt i sagen. Indklagede besvarede klagernes henvendelse ved mail af den 13. november 2012.

Den 21. november 2012 besvarede indklagede endnu engang klagernes henvendelse. Der blev redegjort for baggrunden for bidragsforhøjelsen, herunder at bidraget er fastsat blandt andet under hensyntagen til risikoen på lånet og en række andre kriterier.

Den 21. november 2012 besvarede klagerne indklagedes skrivelse. Klagerne redegjorde i mailen atter for deres standpunkt i sagen.

Ved mail af den 27. november 2012 besvarede indklagede klagernes mail. Indklagede fastholdt i denne mail bidragsforhøjelsen.

Ved mail af den 30. december 2012 skrev klagerne endnu engang til indklagede. Klagerne fastholdt sin klage. Indklagede besvarede klagernes mail den 10. januar 2013, hvor indklagede fastholdt bidragsforhøjelsen.

ANBRINGENDER:

Det gøres til støtte for frifindelsespåstanden gældende, at bidragsforhøjelsen og størrelsen heraf er i overensstemmelse med aftalegrundlaget mellem parterne.

Det fremgår således både af det fremsendte lånetilbud og pantebrev, at bidragssatsen kan forhøjes efter beslutning af indklagede. Det fremgår ligeledes af aftalegrundlaget, at beregningsprincipperne for bidraget også kan ændres.

For så vidt angår størrelsen af bidragsforhøjelsen, gøres det gældende, at indklagede kan foretage og har foretaget en generel vurdering af behovet for bidragsforhøjelse under hensyntagen til blandt andet risikoen på lånet, produkttypen og vilkårene for lånet sammenholdt med blandt andet markedssituationen og kravene til finansielle virksomheders indtjenings- og kapitalforhold i såvel reguleringen som fra ratinginstitutter med flere.

Ved fastlæggelsen af bidragssatsen for det enkelte lån lægges der særligt vægt på risikoen ved lånet og på lånets placering i forhold til den af indklagede skønnede værdi af ejendommen. Ved fastlæggelsen af værdien er der taget udgangspunkt i den af indklagede på belåningstidspunktet fastlagte belåningsværdi reguleret med den generelle prisudvikling i lokalområdet, jf. indklagedes mailbesvarelse af 21. november 2012. Den offentlige ejendomsværdi har ikke nogen betydning for den herved fastlagte værdi. Heller ikke den af klagerne indhentede vurdering af ejendommen kan lægges til grund ved værdiansættelsen.

Indklagedes værdiansættelse er et kredit- og udlånspolitisk anliggende, som klageren ikke kan anfægte eller har krav på at få oplyst. Der er ikke i aftalegrundlaget mellem klageren og indklagede noget, der forudsætter, at der foretages en individuel vurdering af den enkelte ejendom.

Den varslede bidragsændring samt principperne for fastsættelsen af bidraget er i harmoni med øvrige realkreditinstitutters praksis, og satserne ligger også i alt væsentligt på niveau med markedets satser.

Det forhold at indklagede har medregnet skadesløsbrev stort 300.000 kr. beror på, at indklagede i den konkrete sag har taget udgangspunkt i den sidst kendte systemmæssige prioritetsstilling ved bidragsfastsættelsen. Det bemærkes, at hvis skadesløsbrevet ikke var medregnet, ville bidragsforhøjelsen have været af samme størrelse.

Det gøres således samlet gældende,

at bidragsforhøjelsen og beregningsprincipperne er i overensstemmelse med aftalegrundlaget mellem parterne, hvorfor klagerne ikke kan kræve bidraget nedsat,

at det forhøjede bidrag ikke er urimeligt, hverken konkret eller i forhold til de generelle markedsvilkår, hvorfor klagerne heller ikke af denne grund kan gøre indsigelse mod forhøjelsen,

at indklagede som kreditgiver er berettiget til at vurdere, hvilken størrelse bidragsforhøjelsen skal andrage under hensyn til blandt andet indklagedes omkostninger og risici, herunder risikoen for tab samt regulerings- og markedsmæssige krav til finansielle virksomheders kapitalgrundlag og indtjening, hvorfor bidragsforhøjelserne kan gennemføres,

at klagerne heller ikke på andet grundlag kan kræve bidragsforhøjelsen nedsat.

OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

Indklagedes prisoversigt pr. 15. juni 2013 indeholder følgende om bidragssatser:

"Bidragssatser for nye lån

Bidragssatser for lån med variabel rente

Bidragssatser p.a.	Med afdrag	Uden afdrag
Låneinterval 0 - 40%	0,425%	0,450%
Låneinterval 40 - 60%	0,900%	1,050%
Låneinterval > 60%	1,450%	1,850%
Låneinterval 0 - 80%	0,800%	0,950%

Bidragssatser for lån med fast rente

Bidragssatser p.a.	Med afdrag	Uden afdrag
Låneinterval 0 - 40%	0,325%	0,400%
Låneinterval 40 - 60%	0,800%	0,850%
Låneinterval > 60%	1,150%	1,550%
Låneinterval 0 - 80%	0,650%	0,800%

Bidragssatsen for nye lån afhænger af lånets sikkerhedsmæssige placering. Bidragssatsen vægtes ved at fordele lånets kontantværdi i forhold til ejendommens værdi i belåningsintervaller.

Bidraget beregnes i procent af lånerestgælden. Mindestebidraget for nye lån udgør 900 kr. pr. år."

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Nævnet bemærker om indklagedes værdiansættelse, at der er tale om 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.

Nævnet finder, at indklagede ikke efter aftalegrundlaget har en forpligtelse til at foretage en løbende tilpasning af bidragssatsen under hensyntagen til den belåningsgrad, som den aktuelle restgæld på de indestående lån fører til. Nævnet bemærker i den forbindelse, at en ordning, hvorefter der skulle foretages

bidragsindplacering ud fra den aktuelle restgæld på de indestående lån, i praksis ville være vanskelig at håndtere, idet det ikke alene ville kræve en konkret oplysning om restgæld m.v. på de foranstående hæftelser, men også en omregning af disse efter reglerne for kontantomregning af indestående lån.

Nævnet finder endvidere ikke grundlag for at tilsidesætte bidragsforhøjelsen som urimelig, ligesom Nævnet på grundlag af indklagedes redegørelse for den værdiansættelsesmåde, der ligger til grund for bidragsforhøjelsen, ikke finder, at forhøjelsen kan anses for vilkårlig.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Indklagede, BRFkredit A/S, frifindes.

Henrik Waaben / Susanne Nielsen