
21302046

Bidragsforhøjelse.

Klageren havde i sin ejendom et kortrentelån F10 med delvis afdragsfrihed til det indklagede realkreditinstitut. Af aftalegrundlaget fremgik det, at instituttet kunne ændre størrelsen og beregningsmåden for bidrag. I august 2011 varslede instituttet ny prisstruktur, således at den afspejlede de omkostninger og risici, der er forbundet med de enkelte låntyper. For klageren betød det, at bidragssatsen blev forhøjet fra 0,5004 pct. til 0,6252 pct. I marts 2012 forhøjede instituttet dels bidragstillægget for lån med afdragsfrihed i boliger med belåningsgrad på over 60 pct., dels kursskæringen ved refinansiering af kortrentelån. Klagerens bidragssats udgjorde herefter 0,7504 pct. I august 2012 varslede instituttet en forhøjelse af bidragssatsen på klagerens lån til 0,9504 pct. Klageren var utilfreds med bidragsforhøjelserne og rettede henvendelse herom til såvel forskellige medier som myndigheder. Klageren var ligeledes i dialog med instituttet. Herunder krævede klageren, at instituttet fremlagde regnskabsdokumentation for, at udgifterne på hans lån gav belæg for, at hans bidrag var steget med 112 pct. Instituttet afviste dette.

Klageren nedlagde ved Nævnet påstand om, at instituttet skulle fremlægge regnskabsdokumentation for, at der var belæg for, at hans bidrag var steget med 112 pct. Instituttet påstod frifindelse.

Nævnet fandt ikke grundlag for at kræve, at instituttet ud fra de angivne begrundelser for bidragsforhøjelserne skulle føre et særligt bevis for grundlaget for disse. Nævnet fandt endvidere 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 villkårlige, uanset at de havde fundet sted 3 gange på 1 år. Nævnet frifandt derfor realkreditinstituttet.

K E N D E L S E

afsagt den 11. september 2013

JOURNAL NR.: 2013-01-02-046-D

INSTITUT: Realkredit Danmark A/S

KLAGEEMNE: Bidragsforhøjelse

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 har i sin ejendom et kortrentelån F10 på oprindelig 1.171.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut. Lånet er ydet med delvis afdragsfrihed.

Af det for lånet udstedte pantebrev fremgår følgende af de særlige bestemmelser:

"1. Udlånsbetingelser.

Debitor er underkastet kreditors til enhver tid gældende vedtægter, samt bestemmelser i "Låntyper og forretningsbetingelser", der udleveres ved henvendelse til kreditor.

De på tidspunktet for lånetilbudets afgivelse gældende betingelser for udbetalingen og fastsættelse af kursen er udleveret til debitor.

2. Lånets afvikling ...

Kreditor kan på ethvert tidspunkt i lånets løbetid indføre kurstage og kursskæring ved rentetilpasning. Debitor underrettes skriftligt herom med mindst 3 måneders varsel til en førstkommende rentetilpasning.

I ydelserne indregnes endvidere bidrag efter kreditors nærmere bestemmelse. I overensstemmelse med førnævnte "Låntyper og forretningsbetingelser" kan kreditor på ethvert tidspunkt i lånets løbetid ændre størrelsen og/eller beregningsmåden for bidraget for grupper af lån, herunder også for allerede udbetalte lån, og kan endvidere i konkrete tilfælde fastsætte særlige individuelle bidrag for lån, hvor betalingsforpligtelsen overfor kreditor har været misligholdt.

Størrelsen af ydelserne og af bidraget på tidspunktet for lånets udbetaling vil fremgå af låneoplysningsbrevet. Ændringer i bidraget træder i kraft med 3 måneders varsel fra afgivelse af ændringsmeddelelsen ..."

Indklagedes "Låntyper og forretningsbetingelser" pr. 19. februar 2013 indeholder følgende om priser:

"24. 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 ændring af 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.

24.1. Hvis vi ændrer vores priser

Vi varsler ikke prisændringer, der

- er til fordel for dig
- skyldes udefrakommende forhold, som vi 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 ændring af kursskæring ved rentetilpasning af FlexLån® sker dog med mindst 3 måneders varsel til førstkomende rentetilpasning.

24.2. Meddelelse om prisændringer

Ændrer vi priserne for grupper af lån eller indfører kurtage og/eller ændrer kursskæring ved rentetilpasning af FlexLån® annonceres det i dagspressen. Hvis vi laver individuelle ændringer, modtager du et brev. Du kan se de senest fastsatte priser på ...(indklagedes hjemmeside)... Du kan også få et prisblad i en af ...(det koncernforbundne pengeinstituts)... afdelinger ..."

Indklagede udarbejdede den 9. august 2011 følgende brev til klageren om nye priser:

"... 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 ...

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: ...		By: ...		Pantnr.: ...
Lånnr.	Restgæld i dag	Låntype	Gl. bidragssats	Ny bidragssats
001	1.171.000 DKK	FlexLån® F10K	0,50040%	0,62520%

Bidragssatsen betales af restgælden, og bidraget er minimum 800 kroner pr. år. Ovennævnte restgæld forudsætter, at alle ydelser er betalt rettidigt.

Hvis du har FlexLån®, skal du være opmærksom på, at kursskæringen først får betydning for dig næste gang, dit lån rentetilpasses. Se mere i regneeksemplet her i brevet ... "

I marts 2012 varslede indklagede ny prisstruktur pr. 1. juli 2012:

"... 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® F3 ved førstkomende rentetilpasning.

På næste side er der mere information om, hvad ændringerne betyder for dit lån ...

Information om ...(indklagedes)... nye prisstruktur

Vi ændrer bidragstillægget på afdragsfrie lån

For ejendomme med en belåningsgrad på over 60 procent (for fritidshuse 45 procent) forhøjer vi bidragstillægget på afdragsfrie lån fra 0,0248% til 0,15% fra den 1. juli 2012. Det betyder, at så længe der er lån i en ejendom med en belåningsgrad på over 60 procent – uanset om det er med eller uden afdrag – vil bidragstillægget på det afdragsfrie lån stige.

Hvis ejendommen med det afdragsfrie lån har en belåningsgrad på under 60 procent (for fritidshuse under 45 procent), fastholder vi det nuværende bidragstillæg på 0,0248%, og bidragssatsen er uændret i det viste skema.

Vi beregner ejendommens belåningsgrad mindst en gang årligt, så bidragstillægget for afdragsfrie lån kan blive højere eller lavere.

Hvad betyder ændringerne for afdragsfrie lån?

Her kan du se, hvad din bidragssats på afdragsfrie lån vil være fra den 1. juli 2012. Hvis du ændrer dit lån, så du begynder at betale afdrag inden den 1. juli 2012, skal du ikke betale bidragstillægget for afdragsfrihed.

Hvis du har en aftale med os om, at din afdragsfrihed begynder efter den 1. juli 2012, ændrer vi bidragssatsen fra den dato, hvor afdragsfriheden træder i kraft.

Adresse: ...		By: ...		Pantnr.: ...	
Lånnr.	Restgæld i dag	Låntype	Gl. bidragssats	Ny bidragssats	
001	1.171.000 DKK	FlexLån® F10K	0,62520%	0,75040%	

Bidragssatsen betales af din restgæld, og bidraget er minimum 800 kr. pr. lån pr. år ..."

I august 2012 fremsendte indklagede følgende brev til klageren om prisændringer:

"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: ...		By: ...		Pantnr.: ...	
Lånnr.	Låntype	Restgæld i dag	Ny bidragssats	Vejl. ændring pr. md.	
001	FlexLån® F10K	1.171.000 DKK	0,9504%	195 DKK	

Bidragssatsen betales 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 ..."

Klageren rettede den 9. januar 2013 pr. e-mail henvendelse til redaktionen på den lokale avis:

"Oplysning til ...

Jeg var nede og snakke med ... (det koncernforbundne pengeinstitut)... i dag, angående deres bidrag på lån, men fik kun en sludder for en sladder. Den person som jeg talte med, sagde at de ikke havde sat bidraget på lån op de sidste 20

år, men det passer ikke mit bidrag er blevet sat op hvert år, men ikke så meget som i år, hvor den er blevet sat op med 112%.

I december 2011 gav jeg 437,95 kr. om måneden og så topper det nu i januar med 927,43 kr. om måneden, det vil sige at på et år er det steget med 112%. Kan dette virkelig være lovligt, så må der da være noget helt galt med systemet her i vores lille land.

Jeg har haft lån i ...(koncernforbundet bank)... i 21,5 år og har altid betalt til tiden, så det kan ikke være fordi jeg er en dårlig kunde, obligationerne på mit nuværende lån står i dag til kurs 114% det må da tyde på at jeg er en god kunde, som der betaler til tiden, hver eneste gang.

Jeg er enlig pensionist så smertegrænsen er ved at være nået, jeg har nu kun 3000,00 kr. til mad, tøj, medicin, jeg er 65% invalid, rengøringsmidler og benzin til min gamle bil.

Det passer heller ikke hvad banken siger, de har løbende ladet bidraget stige, men aldrig så meget som i 2012. 112% på et år. Mit Flexlån® F10K er sat op med 490,00 kr. om måneden, jeg læste på internettet at et F1 lån med afdrag var sat op med 56,00 kr. om måneden og at et F5 lån med afdrag var blevet sat op med 11,00 kr. om måneden.

Så hvorfor er et F10K lån uden afdrag så blevet sat op med hele 490,00 kr. om måneden, det kan de ikke give nogen forklaring på, de siger bare at sådan er det og det kan de ikke gøre noget ved, eller de vil ikke gøre noget ved det, men sammen med alle de andre udgiftsstigninger, så mindsker de mit rådighedsbeløb med 658,00 kr. om måneden, det er meget at skulle blive reduceret med som enlig pensionist i egen bolig, hvor I jo helst ser at vi bliver boende ..."

Klageren videresendte den 17. januar 2013 e-mailen til henholdsvis Statsministeriet og Finansministeriet, og den 19. januar 2013 til Danmarks Radio. Finanstilsynet besvarede den 25. januar 2013 klagerens henvendelse til ministerierne på følgende måde:

"... Finansministeriet og Statsministeriet har videresendt din e-mail angående ændring af bidragssatsen på dit lån til Finanstilsynet og bedt Finanstilsynet om at besvare din henvendelse.

Indledningsvis kan jeg oplyse, at långiveres adgang til at ændre bidragssatsen vil være reguleret i låneaftalen og de almindelige forretningsbetingelser, som låneaftalen henviser til. Samtidig kan jeg oplyse, at det følger af bekendtgørelse nr. 769 af 27. juni 2011 om god skik for finansielle virksomheder, § 6, stk. 3, at vilkår om ændringer i løbende kundeforhold af bl.a. bidrag skal indeholde en angivelse af de forhold, der kan udløse en ændring. Disse forhold må ikke give den finansielle virksomhed en vilkårlig adgang til at foretage ændringer.

For så vidt angår din sag, er der tale om en konkret sag mellem dig og en finansiell virksomhed. Finanstilsynet har ikke kompetence til at gå ind i og træffe afgørelse i konkrete sager. Finanstilsynets rolle er derimod at føre tilsyn med finansielle virksomheders generelle overholdelse af den finansielle lovgivning. Finanstilsynet kan derfor ikke gå ind i din konkrete sag.

Hvis du som kunde er utilfreds med den måde, du er blevet behandlet på, kan du kontakte den finansielle virksomheds "klageansvarlige". Der findes regler, som foreskriver, at bl.a. pengeinstitutter og realkreditinstitutter skal have en overordnet "klageansvarlig", som kunderne kan kontakte, hvis de er utilfredse. I

henhold til reglerne skal virksomheden på deres hjemmeside give kunderne oplysninger om, hvor og hvordan kunden kan kontakte den klageansvarlige ..."

Den 31. januar 2013 fremsendte indklagede følgende redegørelse til klageren:

"... Ændringerne i din bidragsbetaling skal ikke ses som en vurdering af, om du er en dårlig kunde, men vi har generelt ændret vores prisstruktur, da vi, ligesom de øvrige danske finansielle institutioner, står over for stigende krav til den samlede kapital, og det faktum at det samtidig er blevet dyrere at anskaffe kapitalen. Et godt kapitalgrundlag medfører, at vi også på længere sigt kan tilbyde vores kunder de bedst mulige markedsvilkår bl.a. i form af højere obligationskurser i forbindelse med udbetaling af lån, og et godt kapitalgrundlag skaber tryghed omkring det danske realkreditsystem, hvilket er med til at påvirke vurderingen af den danske økonomi generelt.

Vi har valgt at differentiere bidragsforhøjelsen, så den afspejler de omkostninger og risici, der er forbundet med de enkelte låntyper. Vi har således valgt at lade bidragssatsen for fastforrentede obligationslån med afdrag og en lav lånegrænse stige mindst, hvorimod bidragsstigningen var større for FlexLån® med afdragsfrihed og høj lånegrænse. Vi mener dermed, at vi netop lader de mest risikobetonede lån stige mest i bidrag.

Det har så betydet en bidragsændring for dit FlexLån® pr. 1. januar 2012, 1. juli 2012 og igen den 1. oktober 2012. ...(Indklagede)... kan i henhold til gældende låntyper og forretningsbetingelser pkt. 24 til enhver tid ændre vores priser for både grupper af lån og 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®. ...(Indklagede)... kan således ændre bidraget som det er gjort. Du anfører, at det fremgår af dine papirer, at ændring kun kan ske i december, men jeg antager, at du dermed tænker på ændringer i renten på grund af refinansiering, og således ikke ændringer i bidraget ..."

Klageren meddelte den 4. februar 2013 indklagede, at han ikke anså indklagedes svar for fyldestgørende. Klageren refererede til svaret fra Finanstilsynet, hvorefter klageren havde krav på at indklagede beviste, at instituttet havde fået udgifter på klagerens lån, som svarede til stigningerne i bidraget. Klageren anførte videre, at han ikke havde fået skriftlig besked om de to første stigninger, og at det - som han forstod svaret fra Finanstilsynet - heller ikke var lovligt at lave løbende stigninger, som indklagede havde gjort på hans bidrag. Klageren bad derfor om at få en skriftlig regnskabsmæssig begrundelse for, hvorfor hans bidrag var steget 1. januar 2012, 1. juli 2012 og 1. oktober 2012, således at klageren endte op med en stigning fra 437,95 kr. til 927,43 kr. om måneden, svarende til en stigning på 112 pct. Endelig bemærkede klageren, at han ved låneoptagelsen fik at vide, at hans udgifter til lånet ikke ville kunne stige før i 2018, når det skulle lægges om.

Indklagede besvarede den 6. februar 2013 klagerens henvendelse på følgende måde:

"... Du anfører i din henvendelse, at du efter oplysning fra Finanstilsynet har krav på beviser for ...(indklagedes)... stigning i omkostninger, der svarer til stigningen i dit bidrag. Finanstilsynet anfører imidlertid kun, at ...(indklagede)... i henhold til god skik bekendtgørelsen skal oplyse om de forhold, der kan udløse en ændring af eksempelvis bidraget. Det fremgår derfor allerede af vores låntyper og forretningsbetingelser, med hvilken begrundelse og med hvilket varsel ...(indklagede)... eksempelvis kan ændre bidraget ...

Som det fremgår heraf, kan ...(indklagede)... eksempelvis ændre sin generelle prisstruktur af forretningsmæssige - herunder indtjeningsmæssige - grunde eller for at opnå en mere hensigtsmæssig anvendelse af selskabets ressourcer eller kapacitet. ...(Indklagede)... kan også ændre sine priser herunder bidrag, hvis markedsmæssige forhold begrunder ændringen. Kravet fra Finanstilsynet om "angivelse af de forhold, der kan udløse en ændring", er således opfyldt. Vi har desuden i de fremsendte varslingsbreve oplyst om baggrunden for bidragsforhøjelserne.

Finanstilsynet tilkendegiver også, at forholdene ikke må give den finansielle virksomhed en vilkårlig adgang til at foretage ændringer. Hertil kan jeg henvise til Realkreditankenævnet, der allerede har afsagt kendelse i flere sager vedrørende bidragsforhøjelser, og som bl.a. i sag 21110118 har udtalt, at "Nævnet fandt ikke på baggrund af en sådan vurdering (overordnet vurdering af de økonomiske forhold, der forelå på realkreditområdet på tidspunktet for bidragsforhøjelsen) at kunne fastslå, at bidragsforhøjelsen var vilkårlig eller urimelig. Nævnet bemærkede i forlængelse heraf, at det ifølge praksis tilkommer instituttet, men ikke den enkelte kunderådgiver at beslutte ændringer i bidraget ...". Der er således efter vores opfattelse ikke tale om en vilkårlig adgang til at foretage ændringer.

Du anfører ligeledes, at du ikke har modtaget skriftlig besked om de to første bidragsændringer, hvilket vi er uforstående over for, hvis du i øvrigt har modtaget din post uden uregelmæssigheder. Vi skal dog oplyse, at vi i henhold til låntyper og forretningsbetingelser kan varsle prisændringer i dagspressen, hvilket også er gjort. Brevene med oplysning om bidragsændringen var blot en yderligere service fra ...(indklagedes)... side ...

Da dit lån er et FlexLån® F10 vil rentesatsen være fast i 10 år, medmindre der kan blive tale om en minimalrentetilpasning, men ydelsen, som i den afdragsfrie periode består af rente og bidrag, kan også ændre sig i forbindelse med ændringer i bidraget ..."

Klageren gentog efterfølgende sit krav på at modtage et svar, som beviste, at indklagedes udgifter i forbindelse med klagerens F10 lån var steget med 112 pct. Klageren henviste på ny til, at tre gange kvartalsvise stigninger vist ikke var tilladt ifølge Finanstilsynet.

Indklagede besvarede klagerens seneste henvendelse den 12. februar 2013. I brevet henviste indklagede til, at instituttet i sit brev af 6. februar 2013 havde redegjort for såvel efterlevelsen af kravene i § 6, stk. 3, i reglerne om god skik som ankenævnspraksis. Indklagede opfordrede klageren til at indbringe sagen for Realkreditankenævnet, såfremt han fortsat ikke var enig i dette.

Den 2. marts 2013 stillede klageren i den lokale avis følgende spørgsmål til indklagedes administrerende direktør:

"...Klageren: Jeg har et afdragsfrit F10-lån, hvor bidragssatsen er mere end fordoblet siden december 2013. Er det rimeligt at lade satserne stige så meget?"

- Vi har en større risiko på afdragsfrie flekslån – især når det gælder F1-lån – men det handler jo også om, at vi som bank skal polstre os noget mere i øjeblikket – vi skal have mere kapital. Men det er i hele branchen, at bidragssatserne er steget."

Klageren fremsendte den 8. marts 2013 et åbent brev til indklagedes administrerende direktør, hvori klageren på ny stillede spørgsmål til bidragsforhøjelsen og dens rimelighed samt efterlyste et ordentligt svar.

Klageren indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at fremlægge regnskabsdokumentation for, at der er belæg for, at hans bidrag er steget med 112 pct.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren anfører, at bidraget på hans F10 lån med afdragsfrihed i 2012 er steget med 112 pct. Det er steget fra ca. 437 kr. til ca. 927 kr. om måneden. De første to stigninger fik klageren ingen besked om. Kun den tredje stigning, som var på 195 kr. om måneden, fik han besked om.

Klageren er indforstået med, at indklagede kan lade bidraget stige, men ikke at det på et år kan stige med 112 pct. Det er ikke rimeligt. Måske betyder det, at han med afdragsfrit lån vil komme i økonomiske vanskeligheder, hvis bidraget bliver ved med at stige med den fart, idet bidraget jo til sidst bliver højere end renterne.

Klageren har stadigvæk ikke fået nogen forklaring på, hvorfor bidraget på hans F10 lån er blevet sat op med 112 pct. Det kan undre, hvis der virkelig ikke skulle være nogen, som ved, hvorfor de har sat bidraget op. Klageren henviser til de svar, som han har modtaget indtil nu, hvori der intet står om F10 lån.

Klageren henviser til svaret på hans læserbrev i den lokale avis. Hvis det er F1 lånene, der er problemer med, hvorfor skal låntagere med F10 lån så betale 8 til 9 gange så meget mere i bidragsforhøjelse som dem, der har F1 lån, når det er dem, der er problemet.

Klageren henviser endvidere til en artikel i den lokale avis, hvorefter det fremgår, at der jo åbenbart ingen problemer er med F1 lån endnu. Ud fra dette kan man jo så se, at indklagedes undskyldning for at sætte lånebidraget op ikke holder stik. Altså er det kun blevet sat op for at få penge i kassen.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at klageren i oktober 2010 optog et lån stort 1.171.000 kr. med pant i ejendommen. I forbindelse med låneoptagelsen accepterede klageren et pantebrev, hvorefter det under de særlige bestemmelser fremgik, at klageren er underkastet indklagedes til enhver tid gældende vedtægter, samt bestemmelserne i "Låntyper og forretningsbetingelser", og at indklagede i overensstemmelse med "Låntyper og forretningsbetingelser" på ethvert tidspunkt i lånets løbetid kan ændre størrelsen og/eller beregningsmåden for bidraget for grupper af lån, herunder også for allerede udbetalte lån.

Indklagede henviser til "Låntyper og forretningsbetingelser - Privat" af 19. februar 2013, pkt. "24. Priser", hvorefter de nærmere vilkår for bidragsforhøjelser fremgår.

Ved brev af 9. august 2011 skrev indklagede til klageren og orienterede om ny prisstruktur, der indebar en forhøjelse af bidragssatsen på lån i ejerbolig, en omlægning af 12-terminers rabatten samt indførelse af kurssikring ved rentetilpasning af FlexLån®.

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

I august 2012 skrev indklagede til klageren og orienterede om en yderligere ændring af prisstrukturen. Ændringen indebar en forhøjelse af bidragssats og bidragstillæg, hvis den samlede belåning er over 60 pct. samt en forhøjelse af kurssikring 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.

Alle tre breve vedrørende bidragsændringer er sendt til klageren med almindelig post og er ikke returneret til indklagede. Indklagede er derfor uforstående over for klagerens anbringende om manglende modtagelse af information om bidragsændringerne. Det skal dog også bemærkes, at indklagede jf. "Låntyper og forretningsbetingelser" punkt 24,2, kan varsle prisændringer i dagspressen, hvilket også er sket.

I januar 2013 modtog indklagedes lokale afdeling en klage over bidragsændringerne fra klageren. Denne henvendelse besvaredes den 31. januar 2013. Klageren var ikke tilfreds med svaret og klagede igen, og denne klage blev videregivet til den klageansvarlige, der svarede klageren den 6. februar 2013. Den 12. februar 2013 klagede klageren på ny, og denne klage blev besvaret af den klageansvarlige den 12. februar 2013.

Klageren har forudgående haft kontakt til Finanstilsynet, der på forespørgsel beskrev muligheden for ændring i bidragssatsen ved henvisning til dels låneaftalen, dels reglerne i god skik bekendtgørelsen. Indholdet af henvendelsen til Finanstilsynet er indklagede ubekendt.

Sagen er herefter indbragt for Realkreditankenævnet.

Klageren henviser til svaret på hans læserbrev i den lokale avis. Indklagede skal hertil bemærke, at klagerens F10 lån er en variant af indklagedes FlexLån®, og at klagerens lån er et afdragsfrit lån. Som det fremgår af svaret på læserbrevet, har indklagede en større risiko på afdragsfrie FlexLån®, hvilket også er afspejlet i bidragsstigningen.

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 - Privat" kan ændre priserne for grupper af lån med henvisning til forretningsmæssige - herunder indtjeningsmæssige - grunde samt markedsmæssige forhold,

- at** indklagede dermed er berettiget til med det afgivne varsel at ændre priserne,
- at** pantebrevet blev accepteret og underskrevet vel vidende, at der i løbetiden kunne ske ændringer i bidragets størrelse og/eller beregning, og uden at disse ændringer var maksimeret, og
- at** indklagede i øvrigt ikke har handlet ansvarspådragende.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Nævnet finder ikke grundlag for at kræve, at indklagede ud fra de angivne begrundelser for bidragsforhøjelserne fører et særligt bevis for grundlaget for disse.

Nævnet finder endvidere 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 3 gange på 1 år.

Nævnet kan derfor ikke give klageren medhold i klagen.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Indklagede, Realkredit Danmark A/S, frifindes.

Henrik Waaben / Susanne Nielsen