
21303055

Låneomkostninger. Bidragsplacering.

I forbindelse med køb af en ejerlejlighed modtog klageren i marts 2010 et lånetilbud på et kortrentelån F1 fra det indklagede realkreditinstitut. Det fremgik af lånetilbuddet, at der kunne være omkostninger til garantistillelse, hvis lånet blev udbetalt, før pantebrevet var tinglyst. Klageren indgik herefter tinglysningsaftale med instituttet, hvori lånet blev aftalt udbetalt på en garanti. Endvidere underskrev klagerens fader et dokument, hvorefter han fravalgte at modtage rådgivning. Efter udbetaling af lånet sendte klagerens far en klage vedrørende fejl og krævede kompensation for uretmæssig opkrævning af gebyrer og for manglende og urigtig rådgivning. Institutet afviste klagen, herunder med henvisning til, at klageren i tinglysningsaftalen havde skrevet under på, at han havde modtaget rådgivning om lån og vilkår, og at klagerens fader havde fravalgt rådgivning.

Klageren nedlagde ved Nævnet påstand om, at instituttet skulle tilbagebetale samtlige gebyrer, der var opkrævet i forbindelse med lånesagen, med et tillæg på 100 pct. samt fastsætte bidragssatsen til bidragskategorien 0 – 60 pct. uden omkostninger for klageren. Institutet påstod frifindelse.

Nævnet fandt, at det ikke havde betydning i forholdet mellem partene, hvorvidt instituttet havde forsømt at foretage en besigtigelse og værdisættelse af ejerlejligheden, idet den endelige stillingtagen til værdisættelsen er en kredit- og udlånspolitisk beslutning, som tilkommer instituttet, og som Nævnet som udgangspunkt ikke efterprøver. Der var ikke grundlag for at fravige udgangspunktet i denne sag, heller ikke i relation til bidragsindplaceringen. Nævnet fastslog, at lånet ikke var udbetalt på grundlag af en fastkursaftale, men derimod med garantistillelse, som havde affødt en betaling af garantiprovision, som efter Nævnets opfattelse var berettiget. Klagerens indsigelser imod rådgivningen kunne forstås således, at klageren påberåbte sig vederlagsfortabelse. Klageren, der var repræsenteret af sin far, havde fravalgt rådgivning, og Nævnet fandt det ikke godtgjort, at der fra instituttets side var begået fejl eller forsømmelser. Gebyrer for låneoptagelse og sagssekspedition var oplyst i lånetilbuddet, og der var ikke i instituttets prisliste over for klageren foretaget nogen form for differentiering af gebyrer. Nævnet fandt derfor ikke grundlag for at fritage klageren for at betale de nævnte gebyrer eller garantiprovisionen. Nævnet frifandt derfor realkreditinstitutet.

K E N D E L S E

afsagt den 16. juni 2014

JOURNAL NR. : 2013-01-03-055-N

INSTITUT : Nykredit Realkredit A/S

KLAGEEMNE : Låneomkostninger. Bidragsindplacering.

DATO FOR NÆVNSMØDE : Den 2. april 2014

SAGSBEHANDLER : Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Henrik Waaben (formand)
Bent Olufsen
Anna Marie Ringive
Jacob Elverum
Per Englyst

SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klageren erhvervede i 2009 en ejerlejlighed.

Indklagede afgav den 1. marts 2010 tilbud til klageren vedrørende et tilpasningslån F1 på 745.000 kr. med 10 års afdragsfrihed. Ifølge lånetilbuddet var den årlige bidragssats 0,5052 pct. med forbehold for bidragsforhøjelse pr. 1. juli 2010. Det fremgik yderligere, at lånet var beregnet med 12 årlige terminer. Lånetilbuddet indeholdt følgende budget:

"Budget for lånetilbud

Kursværdi ved låneoptagelse

Tilpasningslån F1 - Kontantlån kr. 745.000

Omkostninger ved optagelse af lån

Låneoptagelse	kr.	4.000	
Kurtage	kr.	1.118	
Sagsekspektion	kr.	4.000	
Anslået garantiprovision	kr.	1.863	
Tinglysningsafgift til staten (procentdel)	kr.	600	
Tinglysningsafgift til staten (fast del)	kr.	1.400	
Gebyr for indhentning af tingbogsattest, Herunder gebyr til staten	kr.	175	kr. 13.156
Indfrielse af ...(indklagede)...-lån jf. specifikation			kr. 313.887
Anslået beløb til udbetaling			<u>kr. 731.844</u>

...

Vi gør opmærksom på, at der kan være yderligere omkostninger, der ikke er medtaget i budgettet, f.eks.

- hvis der benyttes andre rådgiver.
- hvis lånet bliver udbetalt, før pantebrevet er tinglyst, idet der skal betales for en garantistillelse. Det er garantistiller, der fastsætter omkostningerne for garantien.
- hvis der indgås en Fastkursaftale.
- hvis der er efterstående panthavere ..."

Klageren indgik den 26. marts 2010 en tinglysningsaftale med indklagede, hvoraf blandt andet følgende fremgår:

"...Tinglysning

Det er aftalt, at ...(indklagede)... på låntagers vegne forestår tinglysning af pantebreve, der udstedes ved låntagers accept af lånetilbud fra ...(indklagede)... og evt. ...(det koncernforbundne pengeinstitut)... ..

Nyt (nye) lån

Kreditor	Låntype	Løbetid	Rente%	Hovedstol	Valuta	Udbetalingsmetode	Udb.dato
...(indklagede)...	Tilpasningslån	30	Var.	745.000	DKK	Straks evt. mod garanti	30.03.2010

Finansieringsplan

Købesum:	950.000,00	kr.
Realkreditlån, provenu:	731.000,00	kr.
Boliglån/Pantebrevslån, provenu:		kr.
Sælgerkonto:		kr.
Egne midler til indsættelse på køberkonto:	219.000,00	kr.
Annslæde omkostninger til tinglysning:	2.000,00	kr.
1. Deponering:	190.000,00	kr.
2. Deponering	760.000,00	kr.

...

Garantistillelse

...(Det koncernforbundne pengeinstitut)... stiller på vegne af låntager garanti til sikkerhed for:

- Betaling af købesummen, når der er tinglyst anmærkningsfrit skøde ...
- At låntager opnår tinglyst endeligt skøde på ejendommen. Garantien indebærer bl.a., at ...(det koncernforbundne pengeinstitut)... skal betale under garantien, hvis der ikke er tinglyst skøde uden anmærkning, der ikke kan accepteres af ...(indklagede)..., senest 6 måneder efter lånets udbetaling.
- Dokumentation for anmærkningsfrit tinglyst pantebrev med den forudsatte prioritetsstilling. Garantien indebærer bl.a., at ...(det koncernforbundne pengeinstitut)... skal betale under garantien, hvis ...(indklagede)... ikke inden 6 måneder efter det nye pantebrevs tinglysning med retsanmærkning(er) kan få annulleret denne/disse ...

Låntager er før underskrivelse af tinglysningsaftalen gjort bekendt med

- det forventede tidsmæssige forløb af sagen
- forudsætningerne for lånesagens endelige gennemførelse samt frigivelse af eventuelle garantier
- vilkårene og betingelserne for lånetilbuddet og udbetaling af det tilbudte realkreditlån
- vilkårene og betingelserne for afgivne garantier samt vilkårene og betingelserne for låneaftaler mv. med ...(det koncernforbundne pengeinstitut)...
- gebyrer forbundet med lånesagen, herunder gebyrer til ...(indklagede)..., ...(det koncernforbundne pengeinstitut)..., samt øvrige omkostninger

...

Ved indgåelse af denne aftale opkræves gebyr kr. 4.000,00. ..."

Ligeledes den 26. marts 2010 underskrev klageren et dokument med følgende ordlyd:

"...Jeg ...(klageren)..., CPR-nr. ..., har fravalgt at modtage rådgivning fra ...(indklagede)... i forbindelse med min optagelse af lån med sikkerhed i fast ejendom.

Øvrige råd:

Jeg ønsker ikke at modtage rådgivning af ...(indklagede)... omkring lånetype, da min bror for nyligt har optaget samme lån, og vi ønsker at lave det magen til i denne sag. Min, far, ..., som er kautionist på lånet, har været medbestemmende omkring lånetype ..."

Det tilbudte lån på 745.000 kr. blev udbetalt den 30. marts 2010. Udbetalingsbrevet indeholder følgende provenuberegning:

"... Beregning af provenu

Afregning af Tilpasningslån F1 - kontantlån	kr.	745.000,00	
Kursværdi i alt			kr. 745.000,00
Omkostninger ved afregning af lån			
Lånoptagelse	kr.	4.000,00	
Kurtage	kr.	1.117,50	
Sagsekspedition	kr.	4.000,00	
Gebyr for indhentning af tingbogsattest herunder gebyr til staten	kr.	<u>175,00</u>	
Omkostninger i alt			kr. <u>9.292,50</u>
Provenu overført til konto i ...(pengeinstitut)...			kr. <u>735.707,50</u>

Det med indklagede koncernforbundne pengeinstitut fremsendte den 22. september 2010 følgende kontoudtog til klageren:

"Dato	Tekst	Rte. Fra	= Indsat - = Hævet	Saldo - = Debet
30.12.2009	Overført fra seneste udskrift			126.048,33
21.01.2010	Fra ...(klagerens far)...	21.01	2.000,00	128.048,33
16.02.2010	Deponering	16.02	100.000,00-	28.048,33
30.03.2010	...(indklagede)---lån	30.03	735.707,50	763.755,83
30.03.2010	Deponering	30.03	760.000,00-	3.755,83
30.03.2010	Provision	30.03	1.862,50-	1.893,33
31.03.2010	Rente	01.04	48,16-	1.941,49
30.06.2010	Rente	01.07	1,21	1.942,70
22.09.2010	Rente	22.09	1,12	1.943,82
22.09.2010	Opkrævet	22.09	0,00	1.943,82
22.09.2010	Konto opgjort ...	22.09	1.943,82-	0,00

Gældende satser p.a.	Pålydende	Nominel	Tilskrevet i år
Debetrente	9,000%	9,308%	
Kreditrente	0,250%	0,250%	50,49

Renteændringer siden kontooprettelse:

Dato	Pålydende	Nominel
10.01.2010	Debetrente 9,000%	9,308%
	Kreditrente 0,250%	0,250%

"..."

Klagerens far fremsendte den 9. september 2011 en klage til indklagede, som omhandlede en række ejendomme, herunder klagerens ejerlejlighed:

"... I forbindelse med belåning i ...(indklagede)... af ovennævnte lejligheder har jeg i samarbejde med min juridiske rådgiver aktuelt konstateret, at der fra ...(indklagedes)... side blev begået så mange fejl, så jeg hermed fremsender en redegørelse, der sigter imod en kompensation for uretmæssig opkrævning af gebyrer, erstatning for manglende og urigtig vejledning, men også en påpegnings af fejl og mangler i ...(indklagedes)... logistik, kundebehandling og virksomhedskultur. Min redegørelse bedes fremsendt til låntagerrepræsentanterne i bestyrelsen.

...

D. 21. september 2009 købte jeg ...(ejerlejligheden)... ...(Klageren)... underskrev købeaftalen, og vi tog til ...(indklagedes lokale center)... for at underskrive lånepapirerne.

Jeg forestod selv tinglysning og sørgede for overføring af deponering til ejendomsmægler. Alligevel svigtede ...(indklagede)... i forbindelse med fremsendelse af garantibeløbet på 860.000,- kr. Jeg fik af sælgers bankforbindelse besked på, at garantien ikke var fremkommet som den skulle, hvilket havde resulteret i, at sælger ikke havde kunnet redegøre for sine økonomiske forhold overfor bistandsmyndighederne. Sælger havde derved mistet kontanthjælp for ca. 3 uger. Jeg kørte direkte over til ...(indklagedes lokale center)..., og bad dem om øjeblikkeligt at overføre garantien, hvilket alligevel først skete 4 bankdage senere. Der havde tillige været problemer med udstedelse af en garantitjækk da jeg ønskede at købe den tredje lejlighed på tvangsauktion, så nu har jeg valgt at flytte min kontakt til ...(et andet af indklagedes lokale centre)... I forbindelse med købet af ...(ejerlejligheden)... skrev ...(klageren)... under på, at han ikke havde modtaget rådgivning i forbindelse med låneoptagelsen.

Jeg har siden sommeren 2010 ofte været i forbindelse med ...(indklagede)... i flere sammenhænge. Flere medarbejdere har opfordret mig til at fremsende nærværende redegørelse, da de fandt den behandling jeg har været udsat for helt uacceptabel.

Ved en gennemgang af opgørelsen i forbindelse med optagelse af de 3 lån er der flere uklarheder. Jeg har ikke på noget tidspunkt bedt om en kursgaranti. Det har i alle 3 tilfælde været min opfattelse, at lånene skulle hjemtages så sent som muligt, da renten i alle 3 tilfælde var for nedadgående. Jeg har kun modtaget forkert eller ingen rådgivning.

Jeg kan ikke acceptere, at der er opkrævet gebyr for rådgivning, samt gebyr for kursgaranti ...

Konklusion 1:

Jeg ser frem imod at modtage en detaljeret og begrundet gennemgang af alle omkostninger i forbindelse med optagelse af de 4 lån jeg og mine 2 drenge har i ...(indklagede)... Har det haft økonomiske konsekvenser, at lånene i ... blev ændret til kvartalsvis betaling imod mit ønske.

Konklusion 2:

Det er betænkeligt og ikke acceptabelt, at ...(indklagede)... har ondt i virksomhedskulturen. Jeg har fulgt de klager der er indsendt til ...(indklagede)... på nettet, og flere af klagerne tyder på, at der ikke er nogen overordnet ledelse. ...(Indklagede)... er ejet af låntagerne. Ledelsen skal ikke stå til regnskab overfor aktieejere, jeg kan fornemme en del af forklaringen i dette forhold. Der har været lignende betænkelige ledelsessvigt i ... Forsikringsselskab, der ligeledes er ejet af forsikringstagerne. Logistikken mellem afdelingerne i ...(indklagede)... er mangelfuld. Jeg har mødt en del personer

i min omgangskreds der har valgt at skifte kreditforening p.g.a. dårlig sagsbehandling. Jeg vil som nævnt gerne have fremsendt denne klage til låntagerrepræsentanterne, samt have fremsendt en vejledning i, hvorledes jeg bedst kan opstille mig til næste valg, da jeg vælger at forsøge at gøre en forskel ..."

Indklagede besvarede den 3. oktober 2011 klagen som følger:

"Tak for din henvendelse vedrørende ...(indklagedes)... rådgivning i forbindelse med dine optagelser af lån hos ...(indklagede)..."

Juridisk afdeling har nu haft lejlighed til at gennemgå sagen nærmere.

Konklusion 1

Idet jeg henviser til din klage og korrespondancen i relation hertil i sommeren 2009, vil denne besvarelse alene vedrøre forhold beskrevet fra og med august 2009, da punkterne før dette tidspunkt er afklaret og afsluttet.

Vedlagt finder du en samling af dokumenter pr. ejendom, som jeg har modtaget fra center i ... Her finder du omkostningerne, der har været på hver enkelt af de fire ejendomme.

I forhold til dit spørgsmål, om ændring til kvartalsvis betaling imod dit ønske, fremgår de 4 terminer af pantebrevet, som blev underskrevet i 2009. Ligesom der blev skrevet under på, at der er modtaget rådgivning om lån og vilkår. Derudover har du i forbindelse med rentetilpasning både i april 2010 og april 2011 kunnet ændre terminsbetalingen til 12 terminer, såfremt vi mod dit ønske fejlagtigt skulle have oprettet lån med 4 terminer, hvilket ikke er sket. Efter at have gennemgået sagen kan jeg ikke se, at du har bedt om ændring til 12 terminer. Det vil være muligt for dig at skifte til 12 terminer ved næste refinansiering i april 2013.

Konklusion 2

...(Indklagede)... deler ikke din opfattelse, men har noteret dine synspunkter.

Det er på ...(indklagedes hjemmeside)... - ved at følge stien "Om ...(indklagede)..." - "Vores virksomhed" - "Foreningen ...(indklagede)..." muligt at hente oplysninger om, hvordan og hvornår der er mulighed for at stille op til valg til Foreningen.

Det bemærkes for god ordens skyld, at der er etableret et privat ankenævn, der behandler klager over realkreditinstitutter.

Der kan således indbringes klage over ...(indklagede)... for Realkreditankenævnet, ..."

Som opfølgning på en telefonsamtale sendte indklagede endvidere den 13. oktober 2011 et brev til klagerens far, hvoraf følgende fremgår:

"Som opfølgning på vores telefonsamtale sender jeg hermed følgende dokumenter:

Dokumentation for rådgivning med lån, som dine sønner har underskrevet ...
Dokumentation for fravalgt rådgivning, som du har underskrevet ...
Dokumentation for fravalgt rådgivning underskrevet af du og ...(klageren)..
Tinglysningsaftale inkl. Dokumentation for fastkursaftale til kurs 101 underskrevet af dine sønner...

Det viser sig, at det dokument, som du efterspurgte vedr. konto ... i sin tid har været gemt forkert, således at vi selv med it-hotline ikke har kunnet genskabe dokumentet. Jeg vil derfor meget gerne have det tilsendt for at kunne forklare det for dig.

Jeg har i øvrigt fået bekræftet, at der ikke er betalt omkostninger vedr. ...(klagerens ejerlejlighed)... til ...(indklagedes lokale center)... men rigtigt nok betalt 2 gange kr. 4.000 for henholdsvis "Sagsekspedition" og for "Låneoptagelse" vedr. nr., ..., hvilket ifølge vores prisblad dækker følgende:

Gebyr for "Sagsekspedition" dækker:

- vurdering af ejendom
- vurdering af kunde
- sædvanlig lånesagsbehandling
- håndtering af tinglysning af nye lån (Tinglysningsaftale)
- håndtering af indfrielse af fremmede lån
- oprettelse og afregning af låneafregningskonto
- gebyr for fastkursaftale
- en rykning af efterstående panthavere ekskl. Tinglysningsafgift
- rådgivning
- evt. færdigmelding af ejendommen

Ved samtidig oprettelse af flere lån i samme ejendom (FriværdiKonto, Andelsboliglån, Boliglån eller realkreditlån) betales kun for en sagsekspedition.

Gebyr for "Låneoptagelse" betales pr. lån. Ved acontoudbetaling af lån opkræves yderligere gebyrer for låneoptagelse.

Det vil således sige, at dit fravalg af rådgivning ikke er ensbetydende med, at du sparer det ene gebyr.

I forhold til kontakt til låntagerrepræsentanterne, så er der mulighed for at kontakte Ledelsessekretariatet ...

Hvis du i øvrigt har bemærkninger eller spørgsmål i anledning af sagen, står ...(indklagede)... til rådighed ..."

Klagerens far indbragte efterfølgende på vegne af klageren sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at tilbagebetale samtlige gebyrer, der er opkrævet i forbindelse med lånesagen, med et tillæg på 100 pct. samt at fastsætte bidragssatsen til bidragskategorien 0 - 60 pct. uden omkostninger for klageren.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klagerens far oplyser, at han i september 2009 fremsendte en klage til indklagede. Klagerens far henviser til de to svar, han har fået fra indklagede.

Der blev ikke i forbindelse med optagelse af lånet foretaget en aktuel vurdering af ejerlejligheden. Låneprovenuet var væsentligt mindre end 80 procent af købsprisen. Ejerlejligheden blev købt af banken, som havde erhvervet lejligheden væsentligt under den udbudte pris, da den forrige ejer ikke kunne betale terminerne. Ifølge www.boliga.dk/salgspriser ligger låneprovenuet væsentligt under 60 pct. af de aktuelle salgspriser. Der har heller ikke været tale om kreditvurdering, hvilket har resulteret i, at klagerens egenbetaling ved købet af ejerlejligheden har været på mere end 20 pct.

Endvidere har klageren eller klagerens far aldrig modtaget rådgivning. Klageren har alene skrevet under på låneansøgningen.

Af det fremsendte kontoudtog fremgår det, at klageren er blevet opkrævet et ekstra gebyr for "Garantiprovision". Kursgarantiprovisionen er opkrævet uden klagerens eller klagerens fars samtykke. Klagerens far understregede fra starten af forløbet, at han ikke ville have en fastkursaftale. Det var både centerchefens og hans vurdering, at Fl renten var for nedadgående, så det ville være idiotisk at låse kursen. Alligevel har man altså uden accept fra klageren eller klagerens far valgt at fastlåse kursen. Klageren har muligvis betalt for høj rente ved, at kursen blev fastlåst.

Klagerens far finder det urimeligt, at klageren skal betale for en rådgivning, hvor indklagede ikke lever op til det indhold, indklagede selv har defineret. Indklagede er det eneste realkreditinstitut, der deler gebyret ved låneoptagelse op i et rådgivningsgebyr og et lånesagsgebyr, i alt 9.000 kr. Det mindste, låntager kan forlange, er information om ekstra gebyrer, uden at låntager selv skal kontrollere lånets betingelser. Klagerens far finder det endvidere principielt forkert, at et realkreditinstitut kan fastlægge en serviceydelse med et defineret indhold vedrørende rådgivning uden at leve op til rådgivningsaftalens indhold og i stedet vælge at tilrettelægge et låneforløb, der udløser den maksimale fordel for långiver.

Ad påstand 1:

Hverken klageren eller klagerens far har fået oplyst, hvilke gebyrer der er tale om, så de forventer, at indklagede fremsender en samlet opgørelse. Manglende og forkert rådgivning har i forbindelse med finansieringen af lejligheden betydet et væsentligt tidsforbrug samt mange problemer, som klagerens far har skullet løse over lang tid. Der har ud over gebyrerne været tale om økonomiske udgifter samt for høje bidragssatser.

Ad påstand 2:

Bidragssatsen for de 3 lejligheder fastsættes til 0 - 60 pct. satsen uden omkostninger for klageren.

Til indklagedes udtalelse har klageren følgende bemærkninger:

Grundet den elendige lånesagsbehandling af tidligere sager i indklagedes lokale center 1, lod hans far center 2 overtage belåningen af nærværende ejerlejlighed.

Klagerens far understregede over for sagsbehandlerne i center 2, at han ikke havde brug for rådgivning, jf. det fremlagte rådgivningsskema. Han understregede desuden, at han ikke var interesseret i en fastkursaftale. Så vidt han kan se i de fremsendte bilag, accepterede indklagede dette ønske. Han blev oplyst om, at han kunne fravælge fastkursaftale, selv om den altid tilbydes skriftligt.

I forbindelse med låneoptagelsen i center 2 blev fremsendelsen af lånebeløbet til sælgerens bankforbindelse forsinket unødigt. Dette resulterede i, at sælgeren ikke kunne dokumentere sin økonomiske situation overfor de sociale myndigheder. Sælgerens mulighed for at modtage kontanthjælp blev derved forhindret i 3 uger. Klagerens far måtte selv rette henvendelse til center 2 flere gange og gøre opmærksom på fejlen. Først derefter lykkedes det at få forholdet bragt i orden.

Han har ovenfor redegjort for baggrunden for at låneoptagelsesgebyret på 4.000 kr. blev fraveget, nemlig center 1's elendige sagsbehandling. Som det fremgår af sagens bilag, blev han opkrævet et gebyr for garantiprovision på 3.000 kr. og altså ikke de 1.000 kr., som indklagede angiver.

Ad gebyrer:

I ejerlejligheden har han betalt et gebyr for låneoptagelse på 4.000 kr., et gebyr for sagsekspektion på 4.000 kr. samt provision på 1.862 kr.

Indklagede har ændret gebyrbetegnelserne. Det er efter klagerens fars opfattelse sket med det formål at kunne opkræve gebyrer for ydelser, der ikke bliver leveret. Ejerlejligheden blev ikke vurderet. Der var heller ikke tale om nogen kreditvurdering. Der skal ikke opkræves gebyrer for fastkursaftaler, som han ikke har ønsket. Han er ikke blevet rådgivet - snarere misinformeret.

Ad bidragssatsen:

Klagerens far har under klagesagsbehandlingen været i kontakt med indklagede og spurgt ind til bidragssatsen. Klagerens far fik i

den forbindelse oplyst, at lånet i ejerlejligheden sikkerhedsmæssigt er placeret fra 2-80 pct.

Kunderådgiveren mente, at forklaringen på, at belåningen ligger i intervallet 2 pct. til 80 pct., er sikkerhedsstillelsen til ejerforeningen. Lejligheden er aldrig blevet vurderet, så den korrekte sikkerhedsmæssige placering kunne være fremkommet, hvis der havde fundet en vurdering sted. Betydningen af sikkerhedsstillelsen til ejerforeningen er han ikke blevet informeret om. Indklagede forsøger nu at hæve bidragssatserne yderligere til op mod 1 pct. (sagen ligger i Finanstilsynet). Altså vil bidragssatsen stige til ca. det dobbelte. Indklagede afviser at sænke bidragssatserne, hvis ejendommen skulle blive mere værd, f.eks. ved forbedringer. "Bidragssatsen er fastlagt ved låneoptagelsen". Et andet realkreditinstitut har været ude med oplysningen om, at man vil hæve bidragssatsen, hvis ejendomsværdien falder.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede bemærker indledningsvis, at indholdet af klagen er en gentagelse af sagsfremstillingen i klagerens henvendelse af 9. september 2011 til indklagede. Henvendelsen blev af indklagede besvaret henholdsvis 3. oktober 2011 og 13. oktober 2011. Klageren har herefter ca. 1½ år efter disse besvarelser valgt at indbringe forholdene for Realkreditankenævnet.

Indklagede har forstået klagerens beskrivelse af sagsforløbene således, at klageren finder,

- (1) at indklagede mod klagerens ønske har foretaget kurssikring af det optagne lån
- (2) at klageren har givet udtryk for ønske om, at antallet betalingsterminer skulle udgøre 12 p.a., og at indklagede fejlagtigt har fastsat 4 terminer p.a.,
- (3) at indklagede har ydet fejlagtig rådgivning, og at uberettigede gebyrer derfor skal tilbagebetales klageren, og
- (4) at bidragssatsen skal fastsættes til satsen svarende til satsen for lån i intervallet 0-60 pct. (fremsat af klagerens far den 10. juni 2013 og ikke tidligere gjort gældende).

I nærværende sag blev der til klageren udstedt et auktionsskøde den 15. april 2010 til ejendommen. Købesummen udgjorde ifølge tingbogen 950.000 kr.

Klageren modtog fra indklagede lånetilbud af 1. marts 2010 på et variabelt forrentet lån stort 745.000 kr. med årlig rentetilpasning. Antal terminer var ifølge lånetilbuddet 12. Lånets bidrag var i tilbuddet angivet til 0,5052 pct. I lånetilbuddet var udgifter i forbindelse med låneoptagelsen angivet. Det fremgik blandt andet heraf, at gebyr for låneoptagelse udgjorde 4.000 kr., gebyr for sagsekspedition 4.000 kr. og anslåede udgifter til garantiprovision 1.863 kr.

Det blev aftalt, at lånet skulle udbetales mod garanti fra det koncernforbundne pengeinstitut, jf. tinglysningsaftale af 20. marts 2010.

Lånet blev med de aftalte vilkår udbetalt den 29. marts 2010, jf. udbetalingskrivelse af 30. marts 2010. Låneprovenuet udgjorde 735.707,50 kr. efter fradrag af gebyr for låneoptagelse på 4.000 kr., gebyr for sagsekspedition på 4.000 kr. og afgifter til staten. Beløbet blev indsat på udbetalingskontoen, jf. udskrift af udbetalingskontoen, hvor der tillige blev fratrukket provision på 1.862,50 kr.

--oo0oo--

I indklagedes besvarelse af 3. oktober 2011 gjorde indklagede opmærksom på, at det faktiske antal af årlige terminer var i overensstemmelse med det aftalte i henhold til lånedokumentationen. Indklagede gjorde opmærksom på, at klageren kunne ændre antallet af terminer i forbindelse med en refinansiering. Herefter hørte indklagede ikke fra klageren før klagerens henvendelse til Realkreditankenævnet.

Bidragets størrelse og beregningsmetode fastsættes i forbindelse med ydelsen af lånet. Bidragssatsen er afhængig af ejendomskategori, afdragsprofil, låntype, lånets hovedstol og belåningsinterval på belåningstidspunktet. Det er indklagede, der suverænt foretager kreditvurdering af låntagere og vurdering af ejendommen, der stilles til sikkerhed.

På denne baggrund har klageren fået tilbudt og udbetalt lånene på de aftalte vilkår. Såfremt klageren ikke kunne acceptere de tilbudte vilkår, var klageren naturligvis berettiget til at undlade at acceptere tilbuddene.

Anbringender

Det gøres til støtte for den fremsatte påstand gældende,

at lånet som aftalt i lånetilbuddet betales over 12 terminer,

at indklagede ikke har ydet fejltagtig rådgivning,

at ingen gebyrer er opkrævet med urette og derfor ikke skal tilbagebetales, og

at klageren har fået udbetalt det omhandlede lån på de tilbudte vilkår, og at der ikke er grundlag for at ændre indklagedes vurdering af ejendommen og fastsættelsen af lånets bidrag

OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

Bekendtgørelse nr. 687 af 20. juni 2007 om værdiansættelse af pant og lån i fast ejendom som stilles til sikkerhed for udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer indeholder i § 4 følgende bestemmelse:

"§ 2. Ansættelsen af pantets værdi må ikke overstige ejendommens rimelige kontante handelsværdi, der er opnåelig inden for en salgsperiode på 6 måneder (markedsværdi), uanset om ejendommen netop er handlet til et højere beløb, jf. dog § 22. Ved ejendommens rimelige kontante handelsværdi forstås det beløb, som flere kyndige erhververe med kendskab til de stedlige pris- og markedsforhold for ejendomme af den pågældende art og med lignende størrelse, kvalitet og udstyr, må skønnes kontant at ville betale for ejendommen. Skønnes forholdene at betinge en særlig knaphedspris, skal der ved værdiansættelsen ses bort herfra. Ved værdiansættelsen skal der tages hensyn til en aktuell risiko for ændringer i markedsforhold eller strukturændringer. Værdiansættelse af ejerboliger og fritidshuse

...

§ 4. Såfremt ejendommen ved ikke-tvangssalg er handlet mellem uafhængige parter mindre end 6 måneder før tilbudstidspunktet, kan belåningsværdien ikke overstige kontantprisen ifølge købsaftale eller skøde opgjort i henhold til lov om omsætning af fast ejendom, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Stk. 1 finder ikke anvendelse, hvis parternes indbyrdes forhold giver grundlag for at antage, at salgsprisen ikke er udtryk for en markedspris, jf. § 2, stk. 1. Endvidere finder stk. 1 ikke anvendelse, hvis der efter handelstidspunktet er foretaget væsentlige værdiforøgende byggearbejder, eller der er taget forbehold herom i lånetilbuddet.

...

Besigtigelse, sagsdokumentation, løbende overvågning og långivning i udlandet

§ 27. Før endelig værdiansættelse skal ejendommen være besigtiget udvendigt og indvendigt, medmindre lånet ydes mod fuld offentlig garanti. Ved værdiansættelse af en flerhed af ensartede enheder skal der alene ske indvendig besigtigelse af et passende antal enheder.

Stk. 2. Lånetilbud uden forbehold for instituttets værdiansættelse kan ikke afgives senere end 6 måneder fra besigtigelsestidspunktet.

Stk. 3. Finanstilsynet kan dispensere fra besigtigelseskravet i stk. 1 på grundlag af en dokumenteret værdiansættelsesmodel for ejerboliger til helårsbrug.

..."

Af indklagedes gældende prisblad fremgår det, at der opkræves gebyrer for henholdsvis låneoptagelse og sagsekspedition, og at ingen af disse gebyrer kræves for vurdering, kreditvurdering eller rådgivning, men for forskellige andre ydelser i forbindelse med afgivelse af lånetilbud og ekspedition af lån.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Ad værdiansættelsen:

Nævnet finder, at det ikke i forholdet mellem klageren og indklagede har betydning, hvorvidt indklagede har forsømt at foretage en besigtigelse og værdiansættelse af ejerlejligheden. Nævnet bemærker i den forbindelse, at den endelige stillingtagen til værdiansættelsen er en kredit- og udlånspolitisk beslutning, som Nævnet som udgangspunkt ikke efterprøver. Der findes ikke i sagen at være grundlag for at fravige dette udgangspunkt, uanset om der efter reglerne var mulighed for at fravige de særlige handelsvilkår som overgrænse for værdiansættelsen, jf. værdiansættelsesbekendtgørelsens § 2.

Ad fastkursaftale:

Lånet i ejerlejligheden er ikke udbetalt på grundlag af en fastkursaftale. Der er imidlertid aftalt udbetaling på et tidspunkt, der forudsatte en garantistillelse fra det koncernforbundne pengeinstitut. Dette har affødt en betaling af garantiprovision, som efter Nævnets opfattelse er berettiget.

Ad rådgivning:

Klagerens indsigelser imod rådgivningen kan forstås således, at klageren påberåber sig vederlagsfortabelse, idet rådgivningen har været fejlagtig eller mangelfuld.

Klageren, der var repræsenteret af sin far, havde fravalgt rådgivning. Nævnet finder det ikke godtgjort, at der fra indklagedes side er begået fejl eller forsømmelser, der kan føre til vederlagsfortabelse. Nævnet kan derfor ikke give klageren medhold i dette krav.

Ad gebyrer og garantiprovision:

Gebyrer for låneoptagelse og sagsekspedition var oplyst i lånetilbuddet. Ifølge teksten i tinglysningsaftalen skulle klageren endvidere selv afholde garantiomkostninger til garantistiller.

Der er ikke umiddelbart i indklagedes prisliste eller i prisinformationen over for klageren foretaget nogen form for

differentiering af gebyrerne, såfremt en eller flere af ydelserne ikke er aktuelle, dvs. ikke ydes eller fravælges.

Nævnet finder ikke grundlag for at fritage klageren for at betale de nævnte gebyrer eller garantiprovisionen, som klageren ved sin tiltrædelse af lånetilbuddene og tinglysningsaftalen må anses for at have accepteret.

Ad bidragssatser:

Fastsættelsen af ejendommens værdi er, jf. det ovenfor nævnte, en kredit- og udlånspolitisk beslutning, som Nævnet som udgangspunkt ikke efterprøver. Dette gælder også i relation til bidragsindplaceringen, og Nævnet kan derfor ikke give klageren medhold.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Indklagede, Nykredit Realkredit A/S, frifindes.

Henrik Waaben / Susanne Nielsen