
21303056

Låneomkostninger. Bidragsplacering.

I forbindelse med køb af en ejerlejlighed afgav det indklagede realkreditinstitut i august 2009 et tilbud til klageren på et kortrentelån F1 beregnet med 4 årlige terminer og baseret på en samtidig indgået fastkursaftale. Ifølge lånetilbuddet var der omkostninger til garantistillelse, hvis lånet blev udbetalt, før pantebrevet var tinglyst. Fastkursaftalen blev bekræftet i forlængelse heraf. Klageren indgik herefter tinglysningsaftale med instituttet, som indeholdt oplysninger om vilkår m.v. i relation til garantistillelse. Ligeledes underskrev klageren et rådgivningsskema, hvori han fravalgte 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 klageren 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 parterne, 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. I overensstemmelse med nævnspraksis fandt Nævnet, at klageren var bundet af fastkursaftalen, idet han på trods af opfordringen hertil i aftalebekræftelsen ikke straks havde henvendt sig til instituttet om sin uenighed i indholdet. Nævnet kunne ikke give klageren medhold i klagen over antallet af årlige terminer, som fremgik direkte af lånetilbuddet, og som klageren ved de årlige refinansieringer havde kunnet ændre, og som i øvrigt ikke umiddelbart havde ført til et tab for klageren. 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. Nævnet kunne ikke fritage klageren for gebyrerne, som var oplyst i lånetilbuddene, eller for garantiprovisionen, som klageren ifølge tinglysningsaftalen selv skulle afholde. Der var heller ikke grundlag for differentiering af gebyrerne, såfremt en eller flere af ydelseerne ikke var aktuelle. Nævnet frifandt derfor realkreditinstituttet.

K E N D E L S E

afsagt den 16. juni 2014

JOURNAL NR.: 2013-01-03-056-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.

Det indklagede realkreditinstitut afgav den 19. august 2009 tilbud til klageren vedrørende et tilpasningslån F1 på 629.000 kr. med 10 års afdragsfrihed. Ifølge lånetilbuddet var det baseret på en samtidig indgået fastkursaftale. Den årlige bidragssats udgjorde ifølge lånetilbuddet 0,5584 pct. Det fremgik yderligere, at lånet var beregnet med 4 årlige terminer. Lånetilbuddet indeholdt følgende budget:

"Budget for lånetilbud

Kursværdi ved låneoptagelse

Tilpasningslån F1 - Kontantlån kr. 629.000

Omkostninger ved optagelse af lån

Låneoptagelse	kr.	4.000	
Kurtage	kr.	944	
Sagsekspektion	kr.	4.000	
Anslået garantiprovision	kr.	1.000	
Tinglysningsafgift til staten (procentdel)	kr.	7.000	
Tinglysningsafgift til staten (fast del)	kr.	1.400	
Gebyr for indhentning af tingbogsattest,			
Herunder gebyr til staten	kr.	175	<u>kr. 18.519</u>
Anslået beløb til udbetaling			<u>kr. 610.481</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 ..."

Ligeledes den 19. august 2009 fremsendte indklagede en bekræftelse på fastkursaftale pr. 28. august 2009 vedrørende det tilbudte lån på 629.000 kr. Ifølge aftalebekræftelsen var lånet aftalt afregnet til kurs 101,0. Af fastkursaftalen fremgår endvidere følgende:

"... Fastkursaftalen er indgået den 19. august 2009 kl. 17:16 på nedenstående vilkår. Kontakt straks ...(indklagede)... ved uenighed om aftalens indhold ..."

Klageren indgik den 20. august 2009 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)... af den 19.08.2009.

Nyt (nye) lån

Kreditor	Låntype	Løbetid	Rente%	Hovedstol	Valuta	Udbetalingsmetode	Udb.dato
...(indklagede)...	Tilpasningslån	30	Var. rente	629.000	DKK	I henhold til fastkursaftale	28.08.2010

Finansieringsplan

Købesum:	800.000,00	kr.
Realkreditlån, provenu:	629.000,00	kr.
Boliglån/Pantebrevslån, provenu:		kr.
Sælgerkonto:		kr.
Egne midler til indsættelse på køberkonto:		kr.
Anslåede omkostninger til tinglysning:	20.019,00	kr.
1. Deponering:	60.000,00	kr.
2. Deponering	740.000,00	kr.

...

Fastkursaftale

...

Der er indgået Fastkursaftale på følgende lån:

Lånets hovedstol	Aftalt kurs	Udbetalingsdato (valør)
629000	101	28. august 2009

...

Garantistillelse

Garantien over for ...(indklagede)... dækker indfrielse af det nye realkreditlån og alle omkostninger forbundet hermed samt omkostninger, gebyrer, afgifter, provisioner m.v. forbundet med lånesagen ...

...(Det koncernforbundne pengeinstitut)... opkræver sædvanlig garantiprovision ... Provisionen opkræves kvartalsvis eller i forbindelse med garantiens frigivelse ...

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 ..."

Den 20. august 2009 underskrev klageren et rådgivningsskema, hvoraf følgende fremgår:

"Begrundelse af valget af lånet i lyset af min økonomiske situation:

Der er ikke udarbejdet alternative forslag, da det har været af stor betydning for faderen ...; at ydelsen på lånet blev mindst muligt. ... (Klagerens far)... er bekendt med de risici, der er forbundet men er samtidig kautionist på lånet.

Alternativt lån

I forbindelse med rådgivningen er jeg opmærksom på, at der jf. ovennævnte ikke er lavet alternative forslag.

Det valgte afdragsfrie Tilpasningslån har 2,9% i årlige omkostninger ..."

Det tilbudte lån på 629.000 kr. blev udbetalt den 27. august 2009 i overensstemmelse med fastkursaftalen. Af provenuberegningen fremgår blandt andet følgende:

"Beregning af provenu

Afregning af Tilpasningslån F1 - kontantlån	kr.	629.000,00		
Kursværdi i alt			kr.	629.000,00
Omkostninger ved afregning af lån				
Lånoptagelse	kr.	0,00		
Kurtage	kr.	943,50		
Sagsekspektion	kr.	4.000,00		
Gebyr for indhentning af tingbogsattest herunder gebyr til staten	kr.	<u>175,00</u>		
Omkostninger i alt			kr.	<u>5.118,50</u>
Provenu overført til konto i ... (det koncernforbundne pengeinstitut)...			kr.	<u>623.881,50</u>

Det med indklagede koncernforbundne pengeinstitut fremsendte henholdsvis den 30. december 2009 og den 19. juli 2010 følgende kontoudtog til klageren:

"Dato	Tekst	Rte. Fra	= Indsat - = Hævet	Saldo - = Debet
25.08.2009	Startsaldo udskrift nr. 1			0,00
27.08.2009	...(Indklagede)... lån	28.08	623.881,50	623.881,50
28.08.2009	fra udbetalingskonto	28.08	130.000,00	753.881,50
31.08.2009	Deponering	31.08	740.000,00-	13.881,50-
30.10.2009	... GARANTIPROVISION	30.10	3.000,00-	10.881,50-
30.12.2009	Overføres til næste udskrift			10.881,50

Gældende satser p.a.	Pålydende	Nominel	Tilskrevet i år
Debetrente	5,000%	5,095%	2,19-

Renteændringer siden kontooprettelse:

Dato	Pålydende	Nominel
28.01.2010 Debetrente	5,000%	5,095%

-0-

"Dato	Tekst	Rte. Fra	= Indsat - = Hævet	Saldo - = Debet
30.12.2009	Overført fra seneste udskrift			10.881,50
15.04.2010	Tinglysningsafgift	15.04	2.000,00	8.881,50
04.05.2010	Provision	04.05	1.000,00-	7.881,50
24.06.2010	Tinglysningsafgift, Realkredit	24.06	10.900,00-	3.018,50-
25.06.2010	TL-AFGIFT	25.06	2.500,00	518,50-
30.06.2010	Rente	01.07	0,84-	519,34-
19.07.2010	Rente	19.07	1,35-	520,69-
19.07.2010	Ophævet	19.07	0,00	520,69-
19.07.2010	Underskud opkræves	19.07	520,69	0,00

Gældende satser p.a.	Pålydende	Nominel	Tilskrevet i år
Debetrente	5,000%	5,095%	2,19-

Renteændringer siden kontooprettelse:

Dato	Pålydende	Nominel
28.01.2010 Debetrente	5,000%	5,095%

..."

Ifølge tingbogen fik klageren den 29. april 2010 tinglyst skøde til ejerlejligheden for en købesum på 800.000 kr. Det fremgår endvidere, at pantebrevet for det af indklagede udbetalte lån på 629.000 kr. blev tinglyst den 24. juni 2010.

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 påpegning af fejl og mangler i ...(indklagedes)... logistik, kundebehandling og virksomhedskultur. Min redegørelse bedes fremsendt til låntagerrepræsentanterne i bestyrelsen.

...

I august 2009 købte jeg nr. ...(ejerlejligheden i nærværende sag)... Det var meningen at ... mine 2 drenge skulle eje denne lejlighed. Da det var et dødsbo, valgte jeg at lade en advokat overtage sagen. ...(Yngste søn)... var på det pågældende tidspunkt under 18 år.

Vi mødte ...(indklagedes centerchef)... i kælderen i ...(indklagedes lokale center 1)..., hvor lånepapirerne blev underskrevet, der var ikke tale om rådgivning, men ...(centerchefen)... meddelte mig, at han så ikke ville opkræve rådgivningsgebyr for denne lejlighed, da jeg jo havde modtaget fejlagtig vejledning i forbindelse med købet af nr. ... Det viste sig nærmest umuligt at få en tilladelse fra Statsamtet, så ...(den yngste søn)... kunne stå som medejer. Jeg tog kontakt med ...(indklagedes

lokale center 1)... og bad dem ændre lånet, således at det kun skulle være ... der ejede lejligheden, jeg havde allerede på dette tidspunkt besluttet mig til at købe en lejlighed mere, når ...(den yngste søn)... var fyldt 18 år.

Det var ikke muligt at få ...(indklagedes lokale center)... til at reagere, og på baggrund af, at jeg tilfældigt havde mødt en advokat ved en festlig anledning i ..., hvor vi havde drøftet ...(indklagedes lokale center 1's)... manglende evne/vilje til at håndtere problemer omkring lånesager, - advokaten havde set sig nødsaget til at skifte kreditforeningsselskab, valgte jeg at skifte afdeling til ...(indklagedes lokale center 1)... ...(Center 2)... mente, at jeg skulle forsøge at komme igennem med de nødvendige ændringer i lånepapirerne i ...(Center 1)..., da de jo "havde sagen".

...(Center 1)... var udenfor pædagogisk rækkevidde, og først da jeg tog kontakt med ...(indklagede)... i juli 2010, og her forklarede problemstillingen tog en chokeret medarbejder affære, og fik papirerne ændret. Jeg modtog endeligt en samlet opgørelse for de 2 lejligheder ...

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 ...(indklagedes lokale center 1)... 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 ... 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. ... til ...(indklagedes lokale center 2)... 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 fremmed 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 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 et dødsbo til en væsentligt nedsat pris. Ifølge www.boliga.dk/salgspriser ligger låneprovenuet væsentligt under 60 pct. af de aktuelle salgspriser. Der har heller ikke været tale om kreditvurdering af klageren, der ikke med sin økonomiske baggrund kunne købe lejligheden. Klagerens far blev heller ikke afkrævet en kautionsforpligtigelse, som han gjorde for en lejlighed, som klagerens broder købte.

Klageren og hans broder skulle oprindeligt købe ejerlejligheden. Centerchefen vidste ikke, at det ikke uden tilladelse fra myndighederne er muligt at erhverve sig ejendom, når man ikke er fyldt 18 år. Da klagerens far blev klar over dette forhold, rettede han øjeblikkelig henvendelse til centerchefen og bad ham slette klagerens bror af lånepapirerne. Først efter lange og mange telefonsamtaler og mails mellem klagerens far, klagerens advokat og indklagedes tinglysningsafdeling lykkedes det flere måneder senere at få slettet klagerens broder fra papirerne vedrørende ejerlejligheden. Efterfølgende har klageren fra sin advokat modtaget en forhøjet regning, da problemet havde givet anledning til yderligere sagsbehandling.

Brevet af den 13. oktober 2011 fra indklagede dokumenterer, at indklagedes klageansvarlige enhed endnu ikke var klar over, at det ikke var begge sønner, der købte ejerlejligheden, men alene klageren. Brevet viser tillige, at den kontoopgørelse, klagerens far efterlyste, ikke kunne findes frem. Det var derfor godt, at klagerens far kunne få den tilsendt af tinglysningsafdelingen.

Der var ikke i forbindelse med låneoptagelsen tale om rådgivning. Klagerens far frabad sig rådgivning, idet han af indlysende grunde ikke havde tillid til, at han ville modtage korrekt rådgivning.

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, og at lånet skulle hjemtages så sent som muligt i sagsforløbet. Det var både centerchefens og hans vurdering, at F1 renten var for nedadgående, så det ville være idiotisk at låse kursen. Klagerens far fik den opfattelse, at indklagede accepterede dette, og regnede herefter med, at indklagede ville rette sig efter hans ønske. 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 understregede, at lånet skulle etableres med 12 terminer p.a. Centerchefen valgte alligevel, uden at klageren eller hans far blev informeret, at fastlægge terminerne til 4. Klageren kunne så få det lavet om ved refinansiering af lånene mod betaling af et gebyr. Der kan være tale om, at 4 terminer koster mere for låntager.

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 klagerens far følgende bemærkninger:

Ad fastkursaftale:

Klagerens far mener, at han har tilbagevist de anbringender, indklagede har gjort gældende. Bemærkningen om, at klagerens passivitet sandsynliggør, at han var vidende om, at han havde indgået en fastkursaftale, betragter klagerens far som en uforskammethed, da klageren aldrig har underskrevet papirerne, og da klagerens far netop i alle forløbene har understreget, at der ikke skulle indgås en sådan aftale. Klageren og klagerens far fik først kendskab til forholdet, da indklagedes tinglysningsafdeling fremsendte en kontoopgørelse, hvoraf det fremgår, at klageren har betalt for en uønsket fastkursaftale.

Ad gebyrer:

I ejerlejligheden blev han opkrævet et gebyr for låneoptagelse på 4.000 kr., et gebyr for sagsekspedition på 4.000 kr. samt provision på 4.000 kr. og ikke de 1.000 kr., som var anslået. Gebyret for låneoptagelsen blev senere frafaldet som følge af Center 1's elendige sagsbehandling

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 1-80 pct.

Den korrekte sikkerhedsmæssige placering kunne være fremkommet, hvis der havde fundet en vurdering sted. 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% (fremsat af klageren den 10. juni 2013 og ikke tidligere gjort gældende).

I nærværende sag blev der til klageren udstedt et skøde den 29. april 2010. Købesummen udgjorde ifølge skødet 800.000 kr. Som oplyst af klagerens far var det hensigten, at klageren og hans broder skulle erhverve ejendommen. Da broderen på tidspunktet for drøftelserne af det påtænkte lån endnu ikke var myndig, blev det i stedet under forløbet aftalt, at klageren i stedet skulle være eneandkomsthaver og låntager. Lånesagens dokumenter blev derfor i enkelte tilfælde påført både klagerens og hans broders navne. Alle dokumenter blev dog fremsendt til familiens fælles adresse, idet det som oplyst af klageren reelt var klagerens far, der stod for korrespondancen med indklagede og senere har administreret lånene.

Klageren og hans broder modtog fra indklagede lånetilbud af 19. august 2009 på et variabelt forrentet lån stort 629.000 kr. med årlig rentetilpasning. Antal terminer var ifølge lånetilbuddet 4. Lånets bidrag var i tilbuddet angivet til 0,5584 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 1.000 kr.

Kursen på de bagvedliggende obligationer blev ved fastkursaftale fastsat til kurs 101, jf. lånetilbuddet og bekræftelse på fastkursaftale af 19. august 2009. På bekræftelsen var det anført: "*Kontakt straks ...(indklagede)... ved uenighed om aftalens indhold*".

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

Lånet blev med de aftalte vilkår udbetalt den 27. august 2009, jf. udbetalingssskrivelse af 27. august 2009. Låneprovenuet udgjorde 623.881,50 kr. efter fradrag af gebyr for sagsekspedition på 4.000 kr. samt afgifter til staten. Beløbet blev indsat på udbetalingskontoen, jf. udskrift af denne. Det i tilbuddet anførte lånoptagelsesgebyr på 4.000 kr. blev således ikke opkrævet. Pantebrevet blev først tinglyst den 24. juni 2010. Der blev derfor ud over den anslåede udgift til garantiprovision trukket yderligere 3.000 kr. for den aftalte garantistillelse. Klagerens udgifter til gebyrer blev således samlet set 1.000 kr. lavere end angivet i lånetilbuddet.

--oo0oo--

Praksis herunder Realkreditankenævnspraksis har anerkendt behovet for, at fastkursaftaler kan indgås mundtligt. Det er ligeledes fastslået i praksis, at mundtlige fastkursaftaler, der bekræftes skriftligt, er gyldige, medmindre låntager reagerer inden for ganske kort tid, såfremt låntager er uenig i indholdet eller er uenig i, at der er indgået en aftale.

Klageren har først den 13. februar 2013, dvs. ca. 3½ år efter bekræftelsens modtagelse, gjort gældende, at der ikke blev indgået en fastkursaftale.

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 ejendomme, der stilles til sikkerhed.

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

Anbringender

Det gøres til støtte for den fremsatte påstand gældende,

at der blev indgået en fastkursaftale,

at omstændighederne, herunder klagerens passivitet, sandsynliggør dette,

at lånet som aftalt i lånetilbuddet betales over 4 terminer,

at indklagede ikke har ydet fejlagtig 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 sagsekspektion, 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.

Ad fastkursaftalen:

Det fremgår af lånetilbuddet af 19. august 2009, at det er baseret på en samtidig indgået fastkursaftale. Der er endvidere samme dato tilsendt klageren en bekræftelse på fastkursaftale. I denne er klageren opfordret til at rette henvendelse til indklagede straks, hvis han er uenig i aftalens indhold. Klageren har på trods af denne opfordring først i 2013 bestridt aftaleindgåelsen.

I overensstemmelse med nævnspraksis finder Nævnet, at klageren er bundet af fastkursaftalen.

Ad antallet af årlige terminer:

Det fremgår direkte af lånetilbuddet, som klageren har tiltrådt, at lånet tilbydes med 4 årlige terminer. Dertil kommer, at klageren ved de årlige refinansieringer i tiden efter lånets udbetaling har haft mulighed for at ændre antallet af årlige terminer.

Nævnet kan på den baggrund ikke give klageren medhold i klagen over antallet af årlige terminer. Nævnet bemærker hertil, at der ifølge de oplysninger, som Nævnet er i besiddelse af, ikke længere er særlige låntagerfordele (bidragsrabat) knyttet til 12-terminers lån, og at klageren derfor ikke har haft et tab ved, at hans lån har 4 terminer.

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.

Særligt i relation til garantiprovisionen bemærker Nævnet, at Nævnet ikke finder det sandsynliggjort, at det kan tilskrives indklagede, at tinglysningsprocessen blev forhalet, således at garantiprovisionen blev væsentligt højere end stipuleret, jf. at skødet, som indklagede ikke varetog ekspeditionen af, blev tinglyst kort før pantebrevet.

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