
21305079

Bidragssforhøjelse. Opdeling af lån.

Klageren er en andelsboligforening, som i 2006 optog et kortrentelån F10 hos det indklagede realkreditinstitut. Ifølge aftalegrundlaget kunne instituttet forhøje bidragssatsen og ændre beregningsprincipperne herfor. I januar 2013 varslede instituttet en forhøjelse af bidragssatsen på foreningens lån. Foreningens formand protesterede over forhøjelsen, som han fandt ude af trit med satsen i sammenlignelige ejendomme belånt af instituttet. Formanden forespurgte endvidere om, hvorvidt det var muligt, 1) at få lånet opdelt med differentieret bidrag, 2) at nedbringe lånet, så bidragssatsen kunne fastholdes på 0,50 pct. Instituttet fastholdt bidragssforhøjelsen, som instituttet nærmere redegjorde for. Instituttet afviste, at en opdeling af lånet ville have indflydelse på den samlede bidragsbetaling, ligesom instituttet rejste tvivl om, hvorvidt en ekstraordinær nedbringelse samlet set ville være en fordel, når der hensås til, at der var en betydelig overkurs på det inkonverterbare lån.

Foreningen nedlagde ved Nævnet påstand om, 1) principalt at bidragssforhøjelsen var vilkårlig og urimelig og derfor skulle tilbagekaldes, subsidiaert at forhøjelsen først skulle træde i kraft pr. 1. januar 2014, 2) at instituttet havde overtrådt reglerne om god skik. Instituttet påstod frifindelse vedrørende klagepunkt 1 og afvisning vedrørende klagepunkt 2.

Foreningen rejste under sagen kritik af fremgangsmåden for og niveauet på instituttets værdiansættelse af ejendommen. Nævnet bemærkede hertil, at et instituts værdiansættelse er et udlåns- og kreditpolitisk anliggende, som Nævnet som udgangspunkt ikke efterprøver. Der var i sagen ikke holdepunkter for at fravige dette udgangspunkt. Nævnet fandt ikke grundlag for at pålægge instituttet at fremlægge vurderingsrapporten. Nævnet bemærkede videre, at bidragssatser på lån i andelsboliger fastsættes individuelt af instituttet ud fra en række kriterier, herunder værdiansættelsen af ejendommen. Nævnet fandt det ikke godtgjort, at de forskellige priser ikke var et udslag af denne individuelle bidragsfastsættelse. Nævnet kunne derfor ikke give foreningen medhold i, at den i aftalegrundlaget hjemlede bidragssforhøjelse var vilkårlig. Henset til niveauet af bidragssatserne på området og variationerne i disse fandt Nævnet endvidere ikke, at bidragssforhøjelsen kunne anses for urimelig. Desuden fandt Nævnet, at det ikke var bevist eller godtgjort, at instituttet havde givet foreningen en tilsikring af, at bidragssatsen ville ligge fast i 2013. Spørgsmålet om overtrædelse af reglerne om god skik blev afvist, idet tilsynet med overholdelsen af disse regler i henhold til den finansielle lovgivning henhører under Finanstilsynet. Som følge af det anførte blev realkreditinstitutet frifundet.

K E N D E L S E

afsagt den 15. januar 2014

JOURNAL NR. :

2013-01-05-079-B

INSTITUT:

BRFkredit A/S

KLAGEEMNE:

Bidragssforhøjelse. Opdeling af lån.

DATO FOR NÆVNSMØDE:

Den 20. november 2013

SAGSBEHANDLER:

Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Henrik Waaben (formand)

Bent Olufsen

Morten B. Pedersen

Per Englyst

Jacob Elverum

SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klageren er en andelsboligforening, som i 2006 optog et kortrentelån F10 på 29.002.400 kr. hos det indklagede realkreditinstitut.

Af såvel lånetilbuddet som det for lånet udstedte pantebrev samt den långuide, som var vedlagt lånetilbuddet, fremgik det, at indklagede kunne forhøje bidragssatsen samt ændre beregningsprincipperne for bidrag.

Indklagede fremsendte den 20. februar 2012 en konsekvensberegning til andelsboligforeningens administrator vedrørende omlægning af F10 lånet til et F1 lån:

"... Konsekvensberegning

Oplysninger om nyt lån

Hovedstol	32.104.400 kr.
Obligationsbeløb	31.849.603 kr.
Obligationskurs	100,8
Låntype	Rentetilpasningslån, inkonverterbart
Fastrenteperiodens længde	1 år
Rentetilpasninger vil ske med virkning fra	1. oktober
Maksimal løbetid	30 år med 4 ydelser pr. år.
Aktuel anslået løbetid	30 år
1.års ydelse incl. bidrag	1.350.807 kr.
Bidragssats ³ pr. termin ¹	0,1125% af lånerestgælden, dog min. pt. 500 kr.
Lånerente	0,69076%
Årlige omkostninger (ÅOP) ²	1,3%
Effektiv rente ²	1,26%
Obligationsrente, papirnavn og fondskode	2%, ...

...
³Den fastsatte bidragssats og minimumsbidrag kan forhøjes, ligesom beregningsprincipperne kan ændres
...

Konsekvensberegning

Lån	Hovedstol kr.	Rente/ Obl.rente, %	1. års ydelse	obligations- restgæld kr.	Løbe- tid, år	Nutidsværdi
Nyt lån						
...(Indklagede)...	32.104.400	0,69076/2	1.350.807	31.849.603	30	32.031.202
Lån, der skal indfries						
...(Indklagede)...	29.002.400	4,14848	1.347.323	29.194.112	25	39.311.604
Ændringer						
(-betyder besparelse)			3.483	2.655.490		-7.280.402

For rentetilpasningslån er de oplyste tal beregnet under forudsætning af, at renteniveauet er uændret efter førstkommande rentefastsættelse.

Nutidsværdien er et udtryk for, hvad lånet koster i hele sin løbetid målt i dagens kroner ..."

I konsekvensberegningen var F10 lånet forudsat indfriet til kurs 109,4852. Konsekvensberegningen var ledsaget af følgende bemærkninger fra indklagede:

"... Som aftalt i telefonen har vi regnet på en omlægning til et rentetilpasningslån med fastrente i 1 år. Du skal være opmærksom på, at lånet på 29.002.400 kr. først skal refinansieres 1.1.2017 og der derfor betales en høj indfrielseskurs.

Andelsboligforeningen vil stort set opnå samme ydelse som i dag ved at omlægge til et lån med afdrag. Der skal betales 3.500 kr. mere i årlig ydelse og obligationsgælden stiger med 2.655.000 kr.

Ved omlægning til et rentetilpasningslån med rastrente i 3 år, vil den årlige ydelse stige med 105.000 kr. årligt og obligationsrestgælden stiger med 2.344.000 kr.

Du er velkommen til at kontakte mig såfremt du har yderligere spørgsmål ..."

Andelsboligforeningens administrator fremsendte den 29. oktober 2012 følgende e-mail til foreningens formand:

"... Har ikke hørt noget fra ...(indklagede)..., så har dags dato ringet til dem og forespurgt om evt. forhøjelse af bidragssats. Jeg kan med glæde meddele, at den ikke hos foreningen vil blive forhøjet - den er fortsat 0,49% p.a. af restgælden ..."

Andelsboligforeningens formand fremsendte den 31. oktober 2012 følgende e-mail til indklagedes erhvervschef:

"... Jeg har snakket med din kollega ... på tlf. i dag, og fandt så senere din mail fra lån korrespondance med vores administrator ...

Jeg er jo formand for ...(andelsboligforeningen)..., og det jo mit job at optimere og minimere vores omk., da alle stigninger jo går direkte på vores boligafgift.. og pt. kommer der ikke andet med støt stigende afgifter om omk. på det ene og andet så vi står foran en forhøjelse af boligafgiften til næste regnskabsår.

Vores største post er jo jeres F10 lån, som vi jo har kigget på og forstået det ikke er muligt at gøre noget ved uden stort kurstab.

Nu sidder jeg i netværk med 8 andre formænd i Kbh.-området, og forleden havde vi bidragssatser på dagsorden og til min/vores store overraskelse så vi store forskelle på niveauet.. laveste var 0.25 og højest 1.1% ... (vores så lige midt imellem på 0.49)

... (Administrator)... har oplyst mig at vores forbliver den samme næste år..

Jeg har uddybende ?, som jeg gerne vil ha' besvaret:

- Hvad er jeres "beregning" for at den skal være 0,49%?? (husker den i starten var meget lavere... under 0.20%, hvor vi kun var 10 andelshavere ... mange med mindre indkomster - I dag er vi 13 andelshavere og der er skiftet ud i beboersammensætningen, hvor det nu er folk med højere og flere indkomster som nu bor her.. = risikoen for vi ikke kan betale vores regninger er meget lavere end da vi startede, men alt har selvf. sit max loft, og vi har da mange andelshavere som synes omk. niveauet er for højt ...

- Jeg har godt læst i pressen at de højere bidragssatser, skyldes at I skal "polstre jer bedre", men det forklarer så ikke det meget store udsving i % satserne ... - hvis du kan følge mig??

Afventer din feedback, og jeg ville selvfølgelig blive yderst glad for evt. mulig lavere bidragssats fra 1/1-2013, så vi kan bruge den besparelse på at vedligeholde vores flotte men gamle ejendom som trænger til div. forbedringer ..."

Den 18. januar 2013 fremsendte indklagede et brev om bidragsforhøjelse til andelsboligforeningens administrator:

"...(Indklagede)... har gennem de senere år gennemført forhøjelser af bidragssatserne på realkreditlån. Disse forhøjelser var bl.a. begrundet i konjunktur- og markedsudviklingen, herunder også stigende krav til kreditinstitutters kapitalforhold og lønsomhed. Disse forhold gør sig stadig gældende og med stigende styrke.

Forhøjelserne har sigtet mod at skabe en bedre sammenhæng mellem prisen og ...(indklagedes)... risiko samt omkostninger forbundet med engagementet.

Vi har foretaget en gennemgang og vurdering af jeres realkredit engagement hos os.

På den baggrund, og under hensyntagen til forholdene nævnt ovenfor, samt fremtidsudsigterne på bl.a. ejendomsmarkedet, er der behov for en forhøjelse af bidraget.

...(Indklagede)... varsler derfor en forhøjelse af bidraget på de lån, der fremgår af skemaet nedenfor. Forhøjelserne har virkning fra 01.07.2013. Reglen om minimumsbidrag er uændret.

Lån nr.	Hovedstol	Nuværende bidrag i % p.a.	Kommende bidrag i % p.a.
...	29.002.400,00 kr.	0,49	0,99

Hvis du/I har eventuelle spørgsmål eller kommentarer, er du velkommen til at kontakte din faste kontaktperson i ...(indklagede)..., ..."

Administrator videresendte den 23. januar 2013 brevet om bidragsforhøjelse til andelsboligforeningens formand.

Samme dag fremsendte andelsboligforeningens formand følgende e-mail til indklagede:

"... Med henvisning til vedlagte skrivelse samt vores tlf. samtale d.d. fremsender jeg hermed kontakt detaljer på vores administrator - kontaktperson ...

...(Administrator)... kan fremsende de ønskede nøgletal, så du kan kigge på om I kan gøre noget på bidragssatsen???

Har du ? til konkrete udgiftsposter uddyber jeg dem gerne.

Håber på positivt svar, da vi ikke rigtig kan finde flere besparelser end vi allerede har gjort ..."

Ligeledes den 23. januar 2013 meddelte indklagede administrator, hvilket materiale der ønskedes fremsendt:

"... Ifølge aftale med ...(andelsboligforeningens formand)... skal jeg bede dig fremsende følgende materiale:

- Aktuel lejeoversigt med angivelse af real samt lejeindtægt
- Seneste årsregnskab
- Budget
- Referat fra seneste generalforsamling
- Ejendomsskattebillet
- Forsikringspolice
- Seneste vedtagne vedtægter underskrevet af bestyrelsen.

Jeg ser frem til at modtage materialet ..."

Administrator fremsendte den 30. januar 2013 det ønskede materiale til indklagede.

Samme dag meddelte indklagede administrator, at indklagede havde besluttet at foretage en besigtigelse af ejendommen for at få det mest præcise billede af ejendommens værdiansættelse, og at indklagedes vurderingsmand ville kontakte foreningen for at aftale et tidspunkt for besigtigelsen.

Andelsboligforeningens formand fremsendte den 4. februar 2013 følgende e-mail til indklagede:

"... Jeres vurderingsmand kommer jo ud til os i dag, og jeg har aftalt at mødes med ham efter gennemgangen.

Siden vores sidste tlf. kontakt vedr. jeres stigning i bidragssatsen, og jævnfør nedenstående mail sendt til dig i oktober er jeg stadig meget uforstående overfor jeres krav om højere bidragssats:

Jeg har nu mailet og ringet rundt i mit netværk af formænd i div. foreninger for at få deres feedback om bidragssatser - Dertil skal nævnes interessant artikel i Berlingske i dag, som også bekræfter mit indtryk - jeres argumentation om stigningen fordi I skal polstre jer holder bare ikke:

- Jeg har indtil videre indhentet data på 2 foreninger med ...(indklagede)...-lån, hvor deres nuværende bidragssats er 0.27 - 0.47, uden jeg kan se sammenhæng imellem deres belåningsværdi versus bidragssatsen.
- Da vi indgik låneaftalen på F10 lånet med jer, blev vi ikke informeret om at I tog forbehold for at lade bidragssatsen stige som I fandt passende - sådan information ville ha fået os til at søge andre steder hen, eller overveje anden lånesammensætning.
- Igen må jeg påpege at en bidragsstigning vil gøre vores evt. kommende andele usælgelige, og er vi heldige at kunne sælge vil det være på et niv. som gør vi slet ikke kan få den budgetterede indtægt til nyt tag samt efterfølgende afdrag på gælden - De nuværende 7 leje-lejligheder (der skal være 1 tilbage) er vores fundament for en fremadrettet sundere og veldreven

andelsforening, og det vil med højst sandsynlighed blive smadret med jeres tiltag.

- Derudover vil en huslejestigning på kr. 1000-1500/andel ramme alle andelshaverne meget hårdt på en i forvejen stram økonomi, uden mulighed for at kunne komme ud af foreningen uden et stort tab ved frasalg jævnfør den meget lavere værdi og efterspørgsel på vores andel og lånesammensætning.
- Som allerede påpeget har vi gjort alt hvad vi kan for at finde besparelser, eller investere i projekter/tiltag som betaler sig tilbage på 5 år.

Nu var jeg selv foregangsmand for at danne foreningen, da jeg mente og stadig mener det var det rigtige at gøre kontra at forblive lejere - Men såfremt vi skal holde liv i vores forening med den lånestørrelse vi har, kræver det at vores realkreditinstitut også tror på os og giver os rimelige lånekrav og betingelser.

Da vi lavede det 1. lån til at købe ejendommen var bidragssatsen 0.15. Nu mener I så at det skal være 700% højere.

I henhold til ovenstående argumenter, håber jeg meget I vil tage jeres beslutning op til revidering ..."

Indklagede besvarede samme dag e-mailen fra formanden som følger:

"... Tak for din mail og dine betragtninger, som jeg vil forsøge at besvare.

Som jeg nævnte i vores telefonsamtale er bidragets størrelse beregnet ud fra faktorer som belåningsgrad samt flere målepunkter omkring foreningens driftsøkonomi.

Du bør være opmærksom på, at jeres forening er stiftet på et tidspunkt hvor priseniveauet på ejendomme var en del højere end efter den økonomiske krise, og at foreningen har valgt at optage lån med 100% afdragsfrihed. Dette giver et misforhold mellem foreningens gæld og prisudviklingen på udlejningsejendomme, der alt andet lige giver en højere belåningsgrad.

De kapitalkrav der stilles til långivere i dag er betydeligt højere end de var før den økonomiske krise, og dette har afspejlet sig i bidraget, - også her i ...(indklagede)...

Jeg har læst artiklen i Berlingske Tidende og hæfter mig ved, at der omtales foreninger med meget lave belåningsgrader, hvor prissætningen forekommer vilkårlig i andre realkreditinstitutter. Denne situation synes jeg ikke kan sammenlignes med baggrunden for stigningen i bidragssatsen på jeres realkreditlån.

Omkring information om bidraget ved låneoptagelse er der på pantebrevets side 2 anført "Den anførte bidragssats og det anførte minimumsbidrag kan forhøjes efter beslutning af ...(indklagedes)... bestyrelse, der ligeledes kan ændre beregningsprincipperne for bidrag".

Vi har som bekendt igangsat en opdatering af værdiansættelsen på jeres forening og jeg vil foreslå, at jeg kontakter dig igen når jeg har modtaget vurderingsmandens rapport. Jeg har fuld forståelse for, at bidragsstigningen ikke er ønskelig for foreningens medlemmer, da den går direkte i den månedlige andelsboligafgift. Når vi taler sammen igen må vi drøfte den eksakte stigning for hver enkelt andelshaver ..."

Andelsboligforeningens formand rettede den 6. februar 2013 på ny henvendelse til indklagede:

"... Tak for din hurtige feedback.

Dog må jeg stille mig uforstående overfor din argumentation ud fra følgende:

*Du besvarer ikke mit konkrete eksempel på 2 andre foreninger med ... (indklagede) ...-lån, hvor deres bidragssats pt. er 0.27 (meget højt gældsats forening) samt 0.47%. Ingen af disse foreninger har pt. modtaget noget brev om forhøjelse fra jer, og jeg ønsker ikke at drage dem ind i sagen da de så også risikerer en kraftig stigning.

*Helt nøgtern må jeres nuværende lån til os, jo også været et ? om vi kan betale vores "regning", så vi undgår konkurs og I dermed står med bygningen og følgerne deraf. Det har vi gjort alle årene, og der er ikke noget vi hellere ville end at kunne refinansiere til en lavere % sats og med afdrag. - Det var der bare ikke plads til i 2006, og vi valgte så at få ro på bagsmækken med et F10 lån i den naive tro at vores omk. til bidragssatsen ikke ville stige med 257.000 kr. som vi kun kan hente på boligafgiften.

*Såfremt I lader bidragssatsen stige, mangedobler I risikoen for at vi kommer i store økonomiske vanskeligheder som forening pga. manglende indtægter. Som det er nu kan vi lige holde skindet på næsen, og havde vi bidragsniv. på 0.27 som i den ... (indklagede) ... forening som er højere gældsat end os... - ja så var der rum til investeringer og forbedringer på ejendommen som ville give en højere indtægt ved frasalg af ledige lejligheder = større afdrag på gælden = flere skuldre til at bære omk. niv. for det nye lån i 2016, hvor det klare mål er at begynde at afdrage på gælden.

*Jeres stigning i % på bidragssatsen (700%) retfærdiggøres ikke fordi I kan evt. påpege en fiktiv salgspris på ejendommen, som så på papiret giver en højere belåningsgrad.. - om ikke andet burde de 2 tal så passe sammen.. - er jeres vurdering af ejendommen er faldet 20%, ja så stiger bidragssatsen med 20% (niv. fra da I gav os lånet).

Når du har rapporten og melder retur til mig, vil jeg gerne be om jeres værdiansættelse så jeg kan beregne jeres belåningsgrad som I mener retfærdiggør jeres varslede stigning.

Evt. kommer jeg gerne forbi til personligt møde for at argumentere for vores sag ... det er 12 familier som bliver ramt her ..."

Indklagede fremsendte samme dag svar til andelsboligforeningens formand:

"... Tak for din mail. Jeg har alene mulighed for at besvare konkrete forhold om bidraget på jeres forening samt de generelle principper for beregning. Jeg synes at vi i vores brev samt efterfølgende mails har redegjort for de parametre der påvirker fastsættelsen af bidraget for jeres forening. Vi udtaler os ikke om andre kundeforhold i relation til jeres forening.

Ligeledes drøfter vi ikke vores konkrete værdiansættelser på de ejendomme vi belåner. Mit forslag om at vende tilbage til dig når vurderingsrapporten var færdig var alene for at sikre, at vores værdiansættelse på ejendommen var

opdateret i forhold til ejendommens økonomiske drift og aktuelle vedligeholdelsesstand.

Bidragsstigningen er som tidligere nævnt fastsat ud fra en samlet vurdering af jeres engagement, men naturligvis også boligafgiftens størrelse. Det er ikke vores opfattelse, at boligafgiften efter den varslede bidragsstigning vil overstige niveauet for tilsvarende ejendomme i samme stand og med tilsvarende beliggenhed ..."

Besvarelsen affødte den 8. februar 2013 en ny e-mail fra andelsboligforeningens formand:

"... Vi er målløse over jeres argumentation for bidraget skal stige (er steget med 500% siden vi optog lånet), og I ikke svarer på vores konkrete spørgsmål.

Jeres påskud er en øget risikovurdering ... hvor er den??... ved en hypotetisk konkurs kan vores ejendom nemt sælges for 29 mio. kr., og vi er nu 13 andelshavere i stedet for 10 som da vi lavede foreningen. - ergo flere skuldre til at bære alle vedligeholdelsesomk. etc. etc.

Dertil skal igen nævnes de mange besparende tiltag og investeringer som vi har igangsat siden vi købte ejendommen. - Alt efter en langsigtet planlægning baseret på at vi kan frasælge kommende leje-lejligheder (tager lang tid, da de sidder med meget lave huslejer pga. lejeloven) og få en profit som kan polstre os til afdrage på gælden samt nyt tag, som skal på indenfor max 10 år.

Jeres forklaring er ren og skær profit orienteret, hvor I leder efter foreninger som I vurderer kan bære en kraftig stigning i boligafgiften. Usmageligt!

Når vi modtager jeres vurderingsrapport samt bekræftelse på bidragssatsen - og såfremt den er steget tager jeg møde med vores andelshavere samt vores rådgivere for at tage denne sag op på et højere plan.

Vi ligger os ikke ned og accepterer jeres forklaring. Med de andre ...(indklagede)... belånte ejendomme som vi nu har indhentet data på i vores netværk, burde vores bidrag sættes ned til 0.25-0.30% - Når vi så kommer til 2016, vil I ha en glad og veldrevet forening som ser frem til at optage et nyt lån med afdrag igennem ...(indklagede)...

Jeg vil gerne ha besvaret ... såfremt vi nægter at betale den højere bidragssats, vil ...(indklagede)... så gå efter at erklære os konkurs pga. manglende indbetaling ... korrekt forstået?

Efter jeres varslede stigning bliver vores andele alligevel næsten usælgelige og værdiløse (det er os der ved hvad de kan sælges for, og pt. kan vi ikke få mere end 40-50% af andelsværdien) - så kan I ligeså godt overtage ejendommen, og vi bliver lejere på samme lejelovsbeskyttede vilkår som vores tilbageværende lejere.

Igen vil jeg be' jer inderligt om at tage jeres beslutning op til revurdering ..."

Indklagede fremsendte den 22. februar 2013 følgende brev til andelsboligforeningens formand:

"... Du og ...(indklagedes erhvervschef)... herfra har gennem en periode haft en dialog omkring den bidragsforhøjelse, ...(indklagede)... har varslet på foreningens lån med virkning fra 1. juli 2013.

...(Indklagede)... fastholder den varslede forhøjelse.

Vi har foretaget en samlet vurdering af engagementet. Heri indgår som oplyst tidligere også vores vurdering af ejendommens værdi.

Der er ikke fremkommet oplysninger i den efterfølgende dialog, som afgørende ændrer grundlaget for vores beslutning om forhøjelsen af bidraget.

I din mail af 8. februar spørger du hvad der sker, hvis foreningen nægter at betale det forhøjede bidrag. Konsekvensen heraf er, at ...(indklagede)... vil anse lånet for at være i restance, og at vi på sædvanlig måde vil tage det manglende beløb til inkasso ..."

Den 26. februar 2013 rettede andelsboligforeningens formand i to e-mails på ny henvendelse til indklagedes erhvervschef:

"... Jeg ved ikke hvad jeg skal sige til jeres svar... - andet end at jeg stadig er dybt chokeret på foreningens vegne.

Takket være gammel skolekammerat som er folketingsmedlem, følger jeg med stor interesse folketingets diskussioner om man politisk vælger at gøre noget vedr. "80% grænsen" på realkreditlån versus realkreditinstitutternes krav om "polstring" pga. I har en del lån som på papirerne er overbelånt pga. faldende markedspriser = jeres argumentation for at vi skal ha fordoblet vores bidragssats.

Vores forening vil så gerne vide om ...(indklagede)... er villig til at splitte vores nuværende lån op i 80/20 - så de 80% fortsætter på nuværende vilkår ... gerne med lidt lavere bidragssats på eks. 0.40 og de resterende 20% bliver lån med afdrag og en bidragssats på de varslede 1% ?

Afventer jeres feedback - og hvis positivt hvordan vil det så komme til at se ud? ..."

-0-

"... Havde lige svedt et relevant følge ? med i nedenstående mail.

- Såfremt I ikke vil gå med på 80/20, hvor meget skal vores lån nedbringes med et kontantafdrag så vi kan bibeholde vores bidragssats på 0.50? ..."

Indklagedes erhvervschef besvarede den 4. marts 2013 henvendelsen som følger:

"... En opdeling af lånet, som du nævner i din første mail, vil ikke have indflydelse på den samlede bidragsbetaling. For god ordens skyld kan jeg oplyse, at vi ikke tager stilling til, om vi vil medvirke til en sådan opdeling.

Hvis I overvejer en ekstraordinær nedbringelse af lånet, skal I være opmærksomme på, at indfrielsen skal ske til en betydelig overkurs, pt. ca. 111,9, da lånet er inkonverterbart. En sådan bør efter vores opfattelse kun ske efter en gennemgang af konsekvenserne, herunder en sammenligning mellem foreningens eksisterende finansiering og den alternative finansieringsmodel. Inden vi går ind i en nærmere drøftelse af konsekvenserne af en nedbringelse, vil vi derfor gerne have oplysning om, hvordan og på hvilke vilkår indfrielsesbeløbet skal fremskaffes ..."

Besvarelsen førte den 4. marts 2013 til følgende replik fra andelsboligforeningens formand:

"... Jeg forstår ikke hvorfor en opdeling ikke får indflydelse på den samlede bidragsbetaling?

Vi vil søge finansieringen i vores bank, når vi kender beløbet, og vi er opmærksomme på at indfrielsesbeløbet bliver til en overkurs ..."

Andelsboligforeningens formand indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Andelsboligforeningen påstår indklagede tilpligtet at anerkende, principalt at bidragsforhøjelsen er vilkårlig og urimelig, og at den derfor skal tilbagekaldes. Subsidiært påstår andelsboligforeningen indklagede tilpligtet at anerkende, at bidragsforhøjelsen først skal træde i kraft pr. 1. januar 2014. Endvidere påstår andelsboligforeningen indklagede tilpligtet at anerkende, at indklagede har overtrådt § 7, stk. 2, i bekendtgørelse nr. 1406 af 20. december 2012 om god skik for finansielle virksomheder, investeringsforeninger m.v.

Indklagede påstår frifindelse, for så vidt angår andelsboligforeningens principale og subsidiære påstand, samt afvisning, for så vidt angår påstanden om tilsidesættelse af reglerne om god skik.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Andelsboligforeningen anfører, at foreningen har fået en vilkårlig stigning i deres bidragssats på 102 pct. (og over 700 pct., siden foreningen startede sit engagement hos indklagede).

Foreningens formand har siden oktober 2012 haft en lang korrespondance med indklagede uden at have modtaget dokumentation for, at stigningen er berettiget.

Derudover nægter indklagede at svare på foreningens ønske om en 80/20 opdeling af lånet, så foreningen kan bevare den tidligere bidragssats på 0,49 pct.

Klagen er som nævnt ovenfor todelt. Dels klages der over en varslet forhøjelse af bidragssatsen. Og dels klages der over, at indklagede ikke har ønsket at svare på en alternativ finansiering.

Sagsfremstilling

Andelsboligforeningen henviser til den fremlagte korrespondance, hvoraf det fremgår, dels at foreningens administrator i oktober 2012 på forespørgsel til indklagede fik oplyst, at bidragssatsen ikke ville blive ændret, og at den fortsat var 0,49 pct. p.a., dels at foreningens formand i samme måned rettede henvendelse til indklagede for at høre, om der med virkning fra 1. januar 2013 kunne blive tale om en lavere bidragssats. Foreningens formand blev i den indledende telefonsamtale oplyst om, at "I skal være rigtig glade for, at jeres bidragssats forbliver den samme i hele 2013".

Imidlertid besluttede indklagede i januar 2013 at varsle en forhøjelse af andelsforeningens bidragssats fra 0,49 pct. til 0,99 pct. med virkning fra 1. juli 2013. Af den fremlagte e-mailkorrespondance fremgår det, at foreningens formand forgæves protesterede over bidragsforhøjelsen, ligesom formanden på vegne af andelsforeningen spurgte til alternative lånemuligheder og om muligheden for en 80/20 opdeling af lånet, således at de 80 pct. kunne fortsætte med den daværende (eller lavere) bidragssats, mens de 20 pct. konverteredes til et lån med afdrag (og med en bidragssats, svarende til den varslede). Endelig bad formanden om at få oplyst, hvor stort et kontantafdrag der skulle til for, at indklagede ville fastholde den oprindelige bidragssats på den resterende del af lånet.

Sidenhen har formanden via andelsboligforeningens valuar indhentet en række sammenlignelige bidragssatser i sammenlignelige andelsforeninger i Københavnsområdet, både generelt og specifikt for indklagede.

Anbringender til støtte for påstandene om bidragssatsen.

Andelsforeningen anerkender indklagedes ret til at hæve bidragssatsen, hvilket fremgår af lånets betingelser. Andelsforeningen anerkender også, at indklagede formentlig har overholdt varslingsbetingelserne.

Andelsforeningens primære påstand er herefter således ikke, om de formelle betingelser for at hæve bidragssatsen er til stede, men at indklagedes bevæggrunde for at hæve bidragssatsen er ugyldige, idet de er urimelige og vilkårlige.

Nævnet har senest i sagsnr. 21205064 (En låner mod indklagede) slået fast, at bidragssatsen ikke kan hæves, hvis den er urimelig og vilkårlig. I den nævnte sag, oplyste indklagede, at indklagede havde foretaget en vurdering af det færøske marked som helhed, og at denne havde betydet en ændring i den generelle kreditpolitik, herunder ændrede bidragssatser. Nævnet nåede naturligt nok frem til, at indklagedes bidragsstigning i den pågældende sag ikke var

vilkårlig (der var jo tale om en generel vurdering af det færøske marked), og at stigningen ikke var urimelig. Indklagede blev herefter frifundet.

I nærværende sag har indklagede ikke ønsket at oplyse til andelsforeningen, om der er tale om en generel national stigning i bidragssatsen fra indklagedes side, eller om der er tale om, at indklagede specifikt "er gået efter" de sunde foreninger.

Af varslet fremgår det dog, at stigningen er begrundet i konjunktur- og markedsudviklingen og et stigende krav til kreditinstitutternes kapitalforhold og lønsomhed. Den senere korrespondance og en sammenligning med andre andelsforeninger finansieret af indklagede tyder dog på, at indklagede har foretaget en kold og kynisk beregning af sine debitorer, og af hvor der kan tjenes penge. Efter andelsforeningens opfattelse kunne det tyde på, at indklagede vurderer, at der i "sunde" og rentable foreninger som deres kan tjenes penge, og at bidragssatsen i disse foreninger kan hæves, hvilket gør disse stigninger vilkårlige og urimelige.

Tydeligst, for så vidt angår deres forening, fremgår det af indklagedes mail af 6. februar 2013, hvor indklagede i sidste afsnit slår fast: "Bidragssatsen er som tidligere nævnt fastsat ud fra en samlet vurdering af jeres engagement, men naturligvis også boligafgiftens størrelse. Det er ikke vores opfattelse, at boligafgiften efter den varslede bidragsstigning vil overstige niveauet for tilsvarende ejendomme i samme stand og med tilsvarende beliggenhed." Indklagede erkender hermed, at foreningen er en sund forening (med andelshavere med en god økonomi), der vil kunne bære en ekstraomkostning og dermed en stigning i boligafgiften. Begrundelsen for stigningen i bidragssatsen er herefter helt igennem vilkårlig, idet der med denne kommentar indirekte erkendes, at man er gået efter de sunde foreninger, der kan bære en bidragsstigning.

I mail af 4. februar 2013 har indklagede endvidere slået fast, at bidragets størrelse beregnes ud fra faktorer som belåningsgrad samt flere målepunkter omkring foreningens driftsøkonomi. Der henvises endvidere til betingelserne i pantebrevet, hvorefter det anførte minimumsbidrag kan forhøjes efter beslutning af indklagedes bestyrelse, der ligeledes kan ændre beregningsprincipperne for bidrag.

Af samme mail fremgår det, at man har "igangsat" en opdatering af værdifastsættelsen på andelsforeningen.

Det følger af almindelige forvaltningsretlige principper og efter almindelige aftaleretlige principper (rimelighed efter

aftalelovens § 36), som bør finde anvendelse her, at en långiver konkret skal oplyse låntager om det grundlag, som långiveren lægger til grund for en så voldsom stigning i bidragssatsen, som tilfældet er her. Foreningen bemærker, at indklagede ikke har oplyst dem om, hvilke målepunkter i foreningens driftsøkonomi der har ændret sig markant. Indklagede har heller ikke fremsendt eller dokumenteret de af bestyrelsen ændrede beregningsprincipper.

At man først efter varslet af 18. januar 2013 sendte en vurderingsmand ud for at vurdere ejendommen, gør argumentationen om målepunkter i foreningens økonomi og ændrede beregningsprincipper intetsigende. Indklagede kan jo ikke varsle en fordobling af foreningens bidragssats, og så efterfølgende sende en af sine "egne" vurderingsmænd ud og vurdere ejendommen, så vurderingen efterfølgende passer ind i argumentationen for den varslede stigning. Det strider mod alle rimelige retsprincipper – og mod god skik for finansielle virksomheder. Stigningen er herefter ikke rimeligt begrundet – og derfor ikke gyldig.

Når foreningen så sammenligner den varslede forhøjelse af bidragssatsen med andelsmarkedet i Københavnsområdet generelt og med indklagedes långivning i andre andelsforeninger konkret, står det klart, at der er tale om en meget vilkårlig, varslet bidragsstigning.

Hverken generelt i København eller specifikt for indklagede er der sammenhæng mellem bidragssats og lånets størrelse pr. kvadratmeter eller mellem bidragssatsen og værdien af ejendommen, eller om der er tale om afdragsfrie lån eller ej og bidragssatsens størrelse.

Foreningen anerkender som nævnt indklagedes ret til at hæve bidragssatserne, men det kræver, at hævnningen er begrundet i rimelige (gennemsigtige) årsager, og at den ikke er vilkårlig.

I nærværende sag, er det andelsforeningens opfattelse, at den varslede stigning på 102% er urimelig og endog meget vilkårlig.

Hvis Nævnet måtte nå frem til, at den varslede bidragsforhøjelse ikke er urimelig og/eller vilkårlig, er det andelsforeningens subsidiære påstand, at stigningen tidligst kan træde i kraft fra 1. januar 2014.

Til støtte herfor henviser foreningens formand på tro og love til en telefonsamtale af 31. oktober 2012, som formanden havde med indklagede, hvor man telefonisk oplyste, at citat "Vi skal være rigtig glade for, at vores bidragssats forbliver den samme i hele 2013."

En sådan udtalelse er naturligvis bindende for indklagede, hvorfor en bidragssatsforhøjelse tidligst kan varsles til 1. januar 2014.

Anbringender til støtte for manglende overholdelse af bekendtgørelse om god skik for finansielle virksomheder, investeringsforeninger, m.v.

Da indklagede ikke har reageret på foreningens mails af 26. februar 2013 om alternativ finansiering for andelsforeningen inden for rimelig tid, har indklagede ikke opfyldt § 7, stk. 2, i Bekendtgørelse om god skik for finansielle virksomheder, investeringsforeninger, m.v.

At indklagede ikke ønsker at svare på, om der skulle være alternative finansieringsmuligheder for foreningen, herunder hvor meget gælden skal nedbringes, for at bidragssatsen forbliver uændret, fastholder foreningen i det "dårligere" lån - og dermed i en situation, der kunne minde om stavnsbinding.

Det er foreningens opfattelse, at indklagede derfor bør indskærpes reglerne i bekendtgørelsen. Hvis Nævnet ikke finder at kunne behandle dette spørgsmål, bedes spørgsmålet videresendt til Finanstilsynet, der efter bekendtgørelsens ordlyd synes at være myndigheden i forhold til spørgsmål om bekendtgørelsens forståelse.

Bemærkninger til indklagedes udtalelse om bidragssatsen.

Andelsforeningen bemærker, at indklagede reelt ikke har tilføjet noget nyt til spørgsmålet om hævelsen af bidragssatsen - og til foreningens argumenter om, hvorfor bidragssatsen ikke kan stige. Foreningen bemærker dog følgende:

- Indklagede henviser til, at foreningen allerede i klagen har anerkendt indklagedes ret til at hæve bidragssatsen i medfør af aftalegrundlaget, og at indklagede formentlig har overholdt varslingsbetingelserne.

Foreningen har svært ved at se meningen med, at indklagede bruger 2 sider og 3 bilag på at henvise til, at formalia er i orden, når foreningen allerede har anerkendt dette, og når andelsforeningens principale påstand i det væsentligste går på, at hævnningen af bidragssatsen er vilkårlig og urimelig.

- Indklagede er i sin udtalelse lidt inde på begrundelsen for stigningen: Risikovurdering af lånet, herunder lånets placering i forhold til den af indklagede fastlagte værdi. Indklagede hævder i den forbindelse, at man i februar lod en vurderingsmand kontrolvurdere ejendommen, og at den foretagne vurdering ikke var så forskellig fra den beregnede værdi, og at indklagede derfor måtte fastholde den varslede stigning.

Heroverfor står indklagedes mail af 6. februar 2013, jf. foreningens argumenter herom ovenfor. Ydermere bemærker foreningen, at det er vanskeligt at tro, at indklagede reelt har haft en vurderingsmand ude hos foreningen i februar 2013, sådan som det hævdes. Dels har indklagede behændigt nok ikke fremsendt vurderingen til Nævnet, dels har man ikke nævnt navnet på denne vurderingsmand. Foreningen henviser endvidere til det ovenfor anførte om indklagedes fremgangsmåde, hvorefter man først efter varslet sender en vurderingsmand ud for at vurdere ejendommen, således at der kan sættes en værdi, der passer til bidragsstigningen.

Selv om indklagede gør gældende, at den af indklagede foretagne værdiansættelse og den angiveligt efterfølgende udførte kontrolvurdering er et "internt kredit- og udlånspolitisk anliggende", skal foreningen alligevel bede Nævnet om at opfordre indklagede til at fremsende denne værdiansættelse og den i februar 2013 angiveligt udførte kontrolvurdering til Nævnet, således at Nævnet kan afgøre, om stigningen reelt er vilkårlig og urimelig eller ej. Så længe Nævnet i det mindste ikke får dette materiale, er argumenterne for den varslede stigning jo "varm luft". Foreningen har tiltro til, at Nævnet vil kunne behandle disse oplysninger fortroligt og objektivt i forhold til den konkrete sag, og har forståelse for oplysningernes interne karakter. Andelsboligforeningen frasiger sig derfor muligheden for at blive partshørt om vurderingernes indhold, endsige blive orienteret om det indholdsmæssige. Foreningen ønsker dog Nævnets stillingtagen til, om det ikke findes ønskeligt og hensigtsmæssigt, at disse "interne" dokumenter indgår i Nævnets behandling af sagen.

- Endelig fastholdes den subsidiære påstand om, at en stigning tidligst kan iværksættes fra 2014. Indklagede bekræfter i udtalelsen, at man rent faktisk i oktober 2012 har oplyst, at man ikke havde nogen aktuelle planer om stigninger i 2013. Andelsboligforeningens formand kan ikke nikke genkendende til ordene "aktuelle planer" og fastholder, at indklagede den 31. oktober 2012 telefonisk oplyste, at "vi skal være rigtig glade for, at vores bidragssats forbliver den samme i hele 2013".

Indklagede hævder nu, at man på daværende tidspunkt ikke havde bestemt, hvilke andelsforeningers lån der skulle gennemgås, og at man derfor 18. januar 2013 ikke var bundet af det mundtlige tilsagn, formanden fik 31. oktober 2012.

Det følger af de almindelige aftaleretlige principper, at indklagede selvfølgelig er bundet af det mundtlige tilsagn,

og at den manglende tilrettelæggelse af arbejds gange ikke er en undskyldelig grund til 2½ måned senere at trække tilsagnet tilbage.

Bemærkninger til indklagedes udtalelse om manglende overholdelse af bekendtgørelse om god skik for finansielle virksomheder, investeringsforeninger, m.v.

For så vidt angår påstanden om, at indklagede ikke har overholdt reglerne om god skik, anerkender andelsboligforeningen, at indklagede delvist har svaret på foreningens spørgsmål, men at bekendtgørelses § 7, stk. 2, fortsat ikke er fuldt overholdt.

Foreningens formand anerkender og beklager, at han ikke var opmærksom på, at han reelt den 4. marts 2013 fik svar på sin mail af 26. februar 2013. Da formanden samme dag spurgte indklagede om, hvorfor en opdeling ikke får indflydelse på den samlede bidragsbetaling, fik formanden intet svar. I et forsøg på at få igangsat en dialog om et ændret låneforhold har indklagede ikke ønsket at indgå konstruktivt med diverse udregninger, lånetilbud eller lignende. Kontakten til indklagede sluttede således den 4. marts 2013 kl. 13.53 med, at foreningen ikke fik svar på sit spørgsmål.

Det er derfor fortsat foreningens påstand, at indklagede ikke har opfyldt § 7, stk. 2, i bekendtgørelse om god skik for finansielle virksomheder, investeringsforeninger, m.v.

I nærværende sag hævder indklagede i udtalelsen, at man den 20. februar 2013 har været andelsboligforeningen behjælpelig med en konsekvensberegning af omlægning af lån. I den forbindelse bemærker indklagede, at man derfor har svaret på foreningens anmodning i den omfattende mailkorrespondance om en konsekvensberegning.

Hertil bemærker foreningens formand, at korrespondancen var efter den 20. februar 2013, og at det derfor ikke kan betragtes som et svar på et spørgsmål, der endnu ikke var stillet.

Dertil kommer, at e-mailen og konsekvensberegningen er fra 20. februar 2012. Indklagede har således ikke foretaget nogen konsekvensberegninger i 2013, som kunne indgå i foreningens overvejelser om omlægning af lån. Formanden går ikke ud fra, at en beregning fra primo 2012 kan betragtes som et svar på et spørgsmål, der er stillet primo 2013 grundet ændrede markedsvilkår og ændrede kurser. Nævnet bedes derfor se bort fra disse absurde bemærkninger om indklagedes fortræffeligheder og serviceniveau.

Afsluttende bemærkninger

Andelsboligforeningen beder Nævnet om hjælp til et reelt svar fra indklagede på foreningens spørgsmål af 26. februar 2013 vedrørende:

- Opdeling af lånet i 80/20, så de 80 pct. fortsætter på nuværende vilkår og gerne med en lidt lavere bidragssats på fx 0,40 pct.), mens de resterende 20 pct. bliver lån med afdrag og en bidragssats på de varslede 1 pct.
- Alternativt hvor meget foreningens lån skal nedbringes med kontant, for at den nuværende bidragssats på 0,49 pct. kan bibeholdes.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede anfører indledningsvis, at indklagede er indforstået med, at den konkrete sag realitetsbehandles af Realkreditankenævnet.

Til supplement af andelsboligforeningens sagsfremstilling bemærkes:

Andelsboligforeningen optog i 2006 et rentetilpasningslån på 29.002.400 kr. med en 10-årig fastrenteperiode. Af tilbuddet fremgår det flere steder, at indklagede tager forbehold for ændringer i bidragssatsen og beregningsprincipperne. Det for lånet udstedte pantebrev indeholder et tilsvarende forbehold, ligesom andelsboligforeningen er underkastet de til enhver tid for realkreditinstituttet gældende vedtægter og bestemmelser fastsat i medfør af vedtægterne, herunder eventuelle bestemmelser om solidarisk ansvar, jf. justitsministeriets almindelige pantebrevsbestemmelser B, der er en del af pantebrevet. Der er fastsat sådanne bestemmelser i indklagedes regulativ for udlån og obligationer (Udlånsregulativet), der tillige indeholder bestemmelser om varsling af ændringer.

Endelig blev der med tilbuddet udsendt en LånGuide til andelsboligforeningen. Denne LånGuide er en integreret del af låneaftalen og indeholder ligeledes en angivelse af, at bidraget kan ændres, blandt andet for at imødegå øgede omkostninger, herunder tab, eller for at styrke kapitalgrundlaget.

Ved skrivelse af den 18. januar 2013 varslede indklagede en bidragsforhøjelse over for andelsboligforeningen. I skrivelsen blev det angivet, at bidragsforhøjelsen ville have virkning fra 1. juli 2013.

Det bemærkes, at andelsboligforeningen og indklagede ikke har indgået nogen anden aftale om bidragssatsen.

Der blev efter varslingen af bidragsforhøjelsen ført en ganske omfattende korrespondance, og der var telefonisk kontakt mellem andelsboligforeningen og indklagede.

Andelsboligforeningen anmodede desuden under korrespondancen med indklagede om en konsekvensberegning af, hvad det ville koste at optage et rentetilpasningslån med afdrag i stedet for det afdragsfrie lån. Indklagede udarbejdede en sådan konsekvensberegning til andelsboligforeningen den 20. februar 2013. Ved fremsendelsen af denne beregning gjorde indklagede andelsboligforeningen opmærksom på, at der ville være et væsentligt kurstab forbundet med førtidig indfrielse af foreningens lån. I beregningen var bidragssatsen angivet til 0,1125 pct. pr. termin eller 0,45 pct. pr. år. Der var i noten til bidragssats taget forbehold for, at bidraget kunne reguleres.

Andelsboligforeningen hævder, at henvendelsen af den 26. februar 2013 ikke blev besvaret af indklagede. Dette er ikke korrekt. Foreningens henvendelse blev besvaret ved mail af den 4. marts 2013. Her oplyste indklagede, at en opdeling af lånet ikke ville have betydning for bidragssatsen, og at en indfrielse kun kunne ske til en betydelig overkurs, hvorfor man anbefalede foreningen at gå i dialog med indklagede om fremskaffelsen af indfrielsesbeløbet.

Andelsboligforeningen besvarede indklagedes mail ved mail af den 4. marts 2013. Heri meddelte foreningen, at man ville søge bankfinansiering til delvis indfrielse af lånet.

I 2013 iværksatte indklagede bidragsforhøjelser for andelsboligejendomme. Disse er forhøjelser, der gennemføres etapevis og vil blive gennemført inden for en nærmere afgrænset periode. Forhøjelserne er baseret på indklagedes vurdering af risikoen ved lånet, herunder lånets placering i forhold til den af indklagede fastlagte værdi af ejendommen. Ved fastlæggelsen af denne værdi benytter indklagede værdiansættelsesbekendtgørelsens regler for ejendomskategorien. I nogle tilfælde, hvor værdien ikke forekommer retvisende, lader indklagede ejendommen kontrolvurdere ved besigtigelse. De fastlagte værdier er de værdier, som ville blive anvendt efter reglerne for overvågning af ejendomme belånt med lån baseret på særligt dækkede obligationer.

For at imødekomme andelsboligforeningens indvendinger mod bidragsforhøjelsen og for at kontrollere, at den beregnede værdi var i overensstemmelse med de faktiske forhold, besluttede indklagede i februar 2013 at lade netop foreningens ejendom

kontrolvurdere af en vurderingsmand. Den foretagne vurdering var ikke så forskellig fra den beregnede værdi, at det kunne begrunde, at den varslede bidragsstigning skulle ændres.

ANBRINGENDER:

I forhold til andelsboligforeningens påstande vedrørende bidraget gøres det til støtte for frifindelsespåstanden gældende, at bidragsforhøjelsen og størrelsen heraf er i overensstemmelse med aftalegrundlaget mellem parterne. Det fremgår således både af det fremsendte lånetilbud og pantebrev, at bidragssatsen kan forhøjes efter beslutning af indklagedes. Det fremgår ligeledes af aftalegrundlaget, at beregningsprincipperne for bidraget også kan ændres. Indklagede har noteret, at andelsboligforeningen ikke anfægter indklagedes adgang til at forhøje bidraget, men alene størrelsen af bidragsforhøjelsen og tidspunktet for dennes gennemførelse.

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

Ved fastlæggelsen af bidragssatsen for det enkelte lån lægges der særlig vægt på risikoen ved lånet, herunder lånets placering i forhold til den af indklagede beregnede værdi af ejendommen. Ved fastlæggelsen af denne værdi har indklagede som udgangspunkt benyttet en værdi, der er fastlagt i overensstemmelse med den beregningsmodel, der anvendes ved værdiansættelse af ejendomme finansieret med særligt dækkede obligationer. Værdien er beregnet i overensstemmelse med regler, Finanstilsynet har udstedt herom. Den offentlige ejendomsværdi eller andre indhentede vurderinger af ejendommen kan ikke lægges til grund ved værdiansættelsen. Indklagedes værdiansættelse er et internt kredit- og udlånspolitisk anliggende, som andelsboligforeningen ikke kan anfægte. Den beregnede værdi er i det konkrete tilfælde blevet efterprøvet ved en kontrolvurdering af ejendommen.

Andelsboligforeningen stiller sig uforstående over for det forhold, at indklagede har inddraget en vurdering af boligafgiftens størrelse efter bidragsforhøjelsen ved fastlæggelsen af den nye bidragssats. Denne vurdering er alene foretaget, idet indklagede har villet sikre, at boligafgiften ikke ville stige til et urimeligt højt niveau, efter at bidragssatsen var reguleret til det niveau, hvor den efter indklagedes beregninger rettelig skulle placeres. Denne kontrol var således et tiltag, der blev taget af hensyn til foreningens beboere, og ikke

en beregning af, hvor stor en ekstraudgift foreningen kunne bære som hævdet af andelsboligforeningen.

Andelsboligforeningen stiller sig desuden tvivlende over for, om indklagede overhovedet har besigtiget og foretaget en kontrolvurdering af ejendommen. Hertil bemærkes, at der ved mail af den 31. januar 2013 blev truffet aftale med formanden for foreningen om gennemgang og vurdering af ejendommen. Forud for denne mail var der som følge af bidragsstigningen en del korrespondance mellem indklagede og formanden. Det fremgår af korrespondancen, at indklagede på baggrund af fremsendte nøgletal fra andelsboligforeningen besluttede at foretage en kontrolvurdering af ejendommen. Ejendommen blev kontrolvurderet, også ved indvendig besigtigelse, den 4. februar 2013. Der blev på grundlag af besigtigelsen udarbejdet en vurderingsrapport af den 12. februar 2013.

Indklagede bestrider således andelsboligforeningens påstand om, at ejendommen ikke er blevet kontrolvurderet.

Den udarbejdede vurderingsrapport er et internt arbejdsdokument, der har til formål at sikre, at den af indklagede foretagne første vurdering af ejendommen var retvisende. Den indgår således som et led i indklagedes kredit- og udlånspolitik, der ikke kan efterprøves af Realkreditankenævnet. Andelsboligforeningen kan ikke kræve denne forelagt for Realkreditankenævnet, endsige fremlagt i sagen.

Der er således ikke tale om en vilkårlig bidragsforhøjelse, der baserer sig på, hvilke andelsboligforeninger der er i stand til at honorere forhøjelsen.

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

For så vidt angår andelsboligforeningens subsidiære påstand om, at en bidragsforhøjelsen først kan få virkning fra 2014 bemærkes, at andelsboligforeningen ikke har godtgjort, at indklagede på noget tidspunkt har tilsikret en fast bidragssats som hævdet af foreningen. Ved foreningens ejendomsadministrators henvendelse til indklagede den 29. oktober 2012 blev det således ikke tilsikret, at bidraget ikke ville stige, blot at der ikke var truffet nogen aktuel beslutning om, at den ville stige. Tilsvarende fik foreningen oplyst, at der ikke var nogen aktuelle planer om bidragsstigning i 2013 ved foreningens telefoniske henvendelse til indklagede i oktober 2012. Der blev ikke i telefonsamtalen afgivet et tilsagn om, at en bidragsstigning først ville blive gennemført

i 2014. På det tidspunkt var det endnu ikke besluttet, hvilke andelsboligforeninger der skulle have varslet en bidragsstigning først, eller på hvilket tidspunkt dette skulle foretages. På den baggrund bestrides det, at indklagede skulle have tilsikret andelsboligforeningen, at bidraget først kunne stige i 2014.

For så vidt angår andelsboligforeningens påstand om, at indklagede har overtrådt reglerne om god skik for finansielle virksomheder, gøres det til støtte for afvisningspåstanden gældende, at Realkreditankenævnet ikke er kompetent til at afgøre spørgsmålet. Bekendtgørelsen om god skik for finansielle virksomheder indeholder alene offentligretlige regler, der ikke kan påberåbes direkte af den enkelte andelsboligforening.

Det bemærkes i øvrigt, at indklagede har besvaret alle andelsboligforeningens henvendelser i sagen. Herunder også henvendelsen af den 26. februar 2013. Denne blev besvaret ved mail af den 4. marts 2013. Andelsboligforeningen besvarede denne mail samme dag, hvor foreningen oplyste, at man ville søge finansiering i eget pengeinstitut. Indklagede fandt ingen anledning til at besvare dette, idet man ville afvente resultatet af foreningens henvendelse til egen pengeinstitut.

Konsekvensberegningen er fremlagt ved en beklagelig fejl fra indklagedes side. Konsekvensberegningen er udarbejdet den 20. februar 2012 og er således uden betydning for sagen.

Til andelsboligforeningens spørgsmål om, hvorvidt indklagede vil tilbyde at splitte foreningens lån op i en 80/20-model, bemærkes, at indklagede tidligere har tilkendegivet over for foreningen, at dette forudsætter en finansieringsplan fra foreningens side. Indklagede har noteret, at andelsboligforeningen mener at kunne finansiere en indfrielse af en del af lånet til en betydelig overkurs, men indklagede finder det i øvrigt ikke hensigtsmæssigt at føre sådanne forretningsmæssige forhandlinger i Realkreditankenævnet, hvorfor andelsboligforeningen opfordres til at kontakte indklagede på sædvanlig vis for at afklare dette forhold.

Det gøres således samlet gældende,

- at** bidragsforhøjelsen og beregningsprincipperne er i overensstemmelse med aftalegrundlaget mellem parterne, hvorfor andelsboligforeningen ikke kan kræve bidraget nedsat,
- at** det forhøjede bidrag ikke er vilkårligt eller urimeligt, hverken konkret eller i forhold til de generelle markedsvilkår, hvorfor andelsboligforeningen heller ikke af denne grund kan gøre indsigelse mod forhøjelsen,

- at** indklagede som kreditgiver er berettiget til at vurdere, hvilken størrelse bidragsforhøjelsen skal andrage under hensyn til blandt andet indklagedes omkostninger og risici, herunder risikoen for tab samt regulerings- og markedsmæssige krav til finansielle virksomheders kapitalgrundlag og indtjening, hvorfor bidragsforhøjelserne kan gennemføres,
- at** indklagede ikke har tilsikret andelsboligforeningen, at bidragsforhøjelsen først kunne få virkning i 2014, hvorfor forhøjelsen kan gennemføres i overensstemmelse med varslingen om bidragsforhøjelse,
- at** andelsboligforeningen heller ikke på andet grundlag kan kræve bidragsforhøjelsen nedsat,
- at** Realkreditankenævnet ikke er kompetent til at afgøre spørgsmålet om god skik, idet bekendtgørelsen om god skik for finansielle virksomheder alene indeholder offentligretlige regler, der ikke kan påberåbes direkte af andelsboligforeningen.

OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

Andelsboligforeningen har i sagen fremlagt en oversigt over bidragssatser i forskellige andelsboligforeninger, som er finansieret af indklagede eller af andre realkreditinstitutter, og har endvidere foretaget sammenligninger af bidragssatserne, herunder i forhold kvadratmeterpriser m.v.

§ 7, stk. 1 og 2, i bekendtgørelse nr. 1406 af 20. december 2012 om god skik for finansielle virksomheder, investeringsforeninger m.v. (nu bekendtgørelse nr. 928 af 28. juni 2013) er sålydende:

"Kapitel 3

Rådgivning

§ 7. Ved rådgivning forstås anbefalinger, vejledninger, herunder oplysninger om risici forbundet med en disposition, og oplysninger om umiddelbare konsekvenser af kundens valgmuligheder.

Stk. 2. En finansiell virksomhed skal yde rådgivning, hvis kunden anmoder herom, jf. dog §§ 2 og 14. Endvidere skal virksomheden af egen drift yde rådgivning, jf. dog stk. 4, hvor omstændighederne tilsiger, at der er behov herfor.

Efter anmodning fra Nævnet har indklagede den 7. januar 2014 fremsendt følgende redegørelse for beregning af bidragsændringer på lån ydet til andelsboligforeninger:

"Realkreditankenævnet har anmodet ...(indklagede)... om en redegørelse for rammerne for ændring af bidraget i forhold til lån ydet til andelsboligforeninger.

Bidraget, herunder også bidraget i forbindelse med ændringer på eksisterende låneforhold, fastsættes ud fra en risikovurdering af det konkrete låneforhold. Udgangspunktet for fastsættelsen af bidraget er en standardiseret beregningsmodel en såkaldt RARAOC-model (RiskAdjustedReturnOfCapital). Et centralt og tungtvejende parameter i denne beregningsmodel er ejendommens værdi og dermed også ejendommens belåningsprocent (LoanToValue, LTV).

Ejendommens værdi fastlægges i overensstemmelse med reglerne i værdiansættelsesbekendtgørelsen. Den anvendte værdi (bidragsberegningensværdien) er den værdi, der benyttes ved den såkaldte SDO-overvågning, som er påkrævet efter lov om finansiel virksomhed, når lånet er finansieret med Særligt Dækkede Obligationer. Et andet centralt parameter er kundens rating (PD, Probability of Default). I beregningsmodellen indgår andre mindre tungtvejende objektive parametre, så som låntype, lånets rentefastsættelse (fast eller variabel), kundens anciennitet og ejendommens beliggenhed m.v. Forskelle i disse sidstnævnte parametre vil alene kunne medføre relativt mindre forskelle i de beregnede bidragssatser.

Modellen indebærer, at kunder med samme værdier på alle parametre vil få beregnet samme bidrag. Hvis der er forskel på en eller flere af værdierne, vil det udløse forskellige bidrag. Anvendelsen af en række parametre i modellen betyder også, at ejendomme med samme LTV kan have forskellige bidrag. Eksempelvis indebærer en højere PD et højere bidrag sammenlignet med en kunde med samme værdier bortset fra en lavere PD. Det ved hjælp af modellen beregnede bidrag kan herefter undtagelsesvist nedsættes, men ikke forhøjes, under hensyntagen til øvrige forretningsmæssige forhold. Eksempler på sådanne nedsættelser kan være tilfælde, hvor boligafgiften efter forhøjelse begrundet i bidragsændringen mærkbart vil overstige markedslejen eller tilfælde, hvor der er risiko for, at foreningen bliver nødlidende, hvis den beregnede ændring i bidraget gennemføres fuldtud."

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER

Til andelsboligforeningens anbringender i forhold til værdiansættelsen bemærker Nævnet, at realkreditinstitutters værdiansættelse er et udlåns- og kreditpolitisk anliggende, som Nævnet som udgangspunkt ikke efterprøver. Der er i denne sag ikke holdepunkter for at fravige dette udgangspunkt. Nævnet finder endvidere ikke grundlag for at pålægge indklagede at fremlægge vurderingsrapporten.

Andelsboligforeningen anfører til støtte for sin principale påstand, at bidragsforhøjelsen er vilkårlig og urimelig. Andelsboligforeningen har i den forbindelse fremlagt bidragsoversigter fra andre andelsboliger - belånt af enten indklagede eller andre realkreditinstitutter - som angiveligt har til formål at illustrere vilkårlighed i bidragssatserne.

Bidragssatser på lån i andelsboliger fastsættes individuelt af indklagede ud fra en række kriterier, herunder værdiansættelsen af

ejendommen, jf. indklagedes redegørelse af 7. januar 2014, som er gengivet under "Oplysninger m.v. fra Nævnssekretariatet". Nævnet finder det ikke godtgjort, at de forskellige priser ikke er et udslag af denne individuelle bidragsfastsættelse. Nævnet kan derfor ikke give klageren medhold i, at den i aftalegrundlaget hjemlede bidragsforhøjelse er vilkårlig. Henset til niveauet af bidragssatserne på området og variationerne i disse finder Nævnet endvidere ikke, at bidragsforhøjelsen kan anses for urimelig.

Nævnet finder, at det ikke er bevist eller godtgjort, at indklagede har givet en tilsikring af, at bidragssatsen lå fast i 2013. Nævnet kan derfor ikke give andelsboligforeningen ret i sin subsidiære påstand

Spørgsmålet om overtrædelse af reglerne om god skik afvises, idet tilsynet med overholdelsen af disse regler ifølge den finansielle lovgivning henhører under Finanstilsynet.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Indklagede, BRFkredit A/S, frifindes.

Henrik Waaben / Susanne Nielsen