

---

21306094

### **Bidragsforhøjelse.**

Klageren havde i sin ejendom et kortrentelån F5 ydet af det indklagede realkreditinstitut. Af det udstedte pantebrev samt af instituttets Långuide fremgik det, at bidraget kunne ændres i lånets løbetid efter instituttets beslutning. Institutet varslede i maj 2013 bidragsforhøjelse på klagerens lån, hvilket klageren var utilfreds med.

Klageren nedlagde ved Nævnet påstand om, at instituttet skulle tilbagekalde bidragsforhøjelsen og erstatte den af en gradvis stigning over de følgende 3-5 år i takt med prisudviklingen. Institutet påstod frifindelse.

Nævnet bemærkede indledningsvis, at aftalegrundlaget indeholdt en klar hjemmel til bidragsforhøjelser. Nævnet fandt, at der hverken i aftalegrundlaget eller i reglerne om god skik var grundlag for at fastslå, at bidragsforhøjelser ikke kan overstige udviklingen i prisindekset. Nævnet fandt, at bidragsforhøjelsen ikke kunne anses for vilkårlig eller urimelig. Nævnet lagde i den forbindelse vægt på, at der var tale om en ensartet bidragsforhøjelse for de enkelte låntyper, og at bidragssatserne lå på linje med niveauet i den øvrige del af branchen. Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet.

---

### **K E N D E L S E**

afsagt den 15. januar 2014

**JOURNAL NR. :** 2013-01-06-094-T

**INSTITUT:** Totalkredit A/S

**KLAGEEMNE:** Bidragsforhøjelse

**DATO FOR NÆVNSMØDE:** Den 16. december 2013

**SAGSBEHANDLER:** Sekretariatschef Susanne Nielsen

### **NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:**

Henrik Waaben (formand)

Anna Marie Ringive

Bent Olufsen

Jacob Elverum

Per Englyst

## **SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:**

Klageren har i sin ejendom et kortrentelån F5 på oprindelig 3.119.000 kr. med delvis afdragsfrihed. Lånet er ydet af det indklagede realkreditinstitut.

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

### **"... Vilkår for lånet**

For lånet gælder de af ...(indklagedes)... bestyrelse til enhver tid fastsatte vilkår for långivningen og obligationsudstedelsen. Henvisningen til vedtægterne i Justitsministeriets almindelige betingelser AB skal forstås som en henvisning til bestemmelser fastsat af ...(indklagedes)... bestyrelse med hjemmel i ...(indklagedes)... vedtægter.

Der henvises i øvrigt til de til debitor udleverede "Almindelige forretningsbestemmelser" i Långuiden samt "Særlige bestemmelser" i nærværende låne- og pantsætningsaftale ...

### **Bidrag**

Som en del af ydelserne betales et bidrag, hvis størrelse og beregningsmåde fastsættes af ...(indklagede)... Bidragets størrelse oplyses i forbindelse med udbetaling af lånet.

Bidrag og beregningsprincipper kan ændres efter ...(indklagedes)... beslutning. Meddelelse herom vil i så fald blive givet til debitor med mindst 3 måneders varsel forud for en termin.

...(Indklagede)... kan desuden fastsætte specielle bidragssatser og/eller beregningsprincipper for særlige lån eller grupper af lån. Meddelelse om ændringer i bidraget og/eller beregningsprincipperne herfor kan gives i en terminsopkrævning. Ændres bidraget, ændres terminsydelsen i forhold hertil ..."

Indklagedes Långuide indeholder følgende bestemmelser om bidrag:

### **"...Bidrag**

Bidragets størrelse og beregningsmetode fastsættes i forbindelse med ydelsen af lånet.

Bidragssatsen er afhængig af ejendomskategori, låntype, belåningsinterval (lånets prioritetsstilling på optagelsestidspunktet i forhold til den kontante låneværdi for ejendommen) og lånets hovedstol. Ved omlægning af lån, hvor der ikke samtidig optages tillægslån, fastsættes bidraget som udgangspunkt efter belåningsintervallet for det lån, der bliver omlagt.

Bidraget beregnes som en procentsats af lånets restgæld (dvs. af kontantrestgælden for kontantlån og af obligationsrestgælden ved obligationslån). Betalingen sker forholdsmæssigt som en del af lånets terminsydelse.

### **Ændring af bidrag**

Bidrag kan ændres i lånets løbetid efter ...(indklagedes)... beslutning.

...(Indklagede)... kan forhøje bidraget med tre måneders varsel til en termin med virkning fra førstkomende termin. Bidragsforhøjelsen kan ske som følge af øgede omkostninger, herunder skatter og afgifter, eller tab og nedskrivninger eller i øvrigt, hvis det er ønskeligt for ...(indklagede)... af indtjeningsmæssige grunde, herunder - men ikke alene - behov for forbedring af kapitalgrundlaget.

...(Indklagede)... kan ændre beregningsmetoden for bidraget med tre måneders varsel til en termin, med virkning fra førstkomende termin, hvis det er ønskeligt for ...(indklagede)... af administrative, markedsmæssige eller konkurrencemæssige grunde ..."

Den 27. maj 2013 fremsendte indklagede følgende brev til klageren om nye priser:

**"... Nye priser på realkreditlån**

Realkreditinstitutterne bliver mødt med skærpede lovkrav til, hvor meget kapital vi skal have som sikkerhed for vores udlån. Når prisen på denne kapital så samtidig er høj, og vores tab er vokset, betyder det, at vores omkostninger ved at producere realkreditlån stiger kraftigt. For at dække disse omkostninger må vi hæve priserne.

Det betyder, at ...(indklagede)... fra 1. oktober 2013 forhøjer bidragssatserne på realkreditlån. Forhøjelsen betyder samtidig en mere entydig sammenhæng mellem pris, låntype og belåningsgrad. Lån uden afdrag bliver dyrere end lån med afdrag, og variabelt forrentede lån bliver dyrere end fastforrentede lån. De nye bidragssatser bevirker, at alle lån fra ...(indklagede)... følger samme prisstruktur.

Det nye bidrag opkræver vi første gang sammen med ydelsen ved udgangen af december måned 2013.

**Hvad betyder det for dig?**

| Låntype                                       | Tilpasningslån (F5) variabel rente |
|-----------------------------------------------|------------------------------------|
| Nuværende årlig bidragssats i pct.            | 0,6024                             |
| Ny årlig bidragssats fra 01.10.2013 i pct.    | 0,9436                             |
| Restgæld pr. 30.09.2013 i kr.                 | 3.119.000,00                       |
| Terminsydelse december 2013 i kr.             | 19.635,59                          |
| Bidragsændringens betydning for ydelsen i kr. | 2.660,51                           |

Bidragssatsen er blevet fastsat ud fra det belåningsinterval, der var gældende, da lånet blev udbetalt.  
Terminsydelsen er udregnet ud fra dagens renteniveau. Renteændringer frem til 1. oktober 2013 påvirker ydelsen.

Forhøjelsen af bidragssatsen følger de regler og betingelser, som fremgår af dine lånevilkår ..."

Klageren var utilfreds med bidragsforhøjelsen og indbragte derfor en sag for Realkreditankenævnet.

**PARTERNES PÅSTANDE:**

Klageren påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at instituttet skal tilbagekalde bidragsforhøjelsen og erstatte den af en gradvis stigning over de følgende 3-5 år i takt med prisudviklingen.

Indklagede påstår frifindelse.

### **KLAGERENS FREMSTILLING:**

Klageren anfører, at indklagede pr. 1. oktober 2013 har hævet bidragssatsen for et F5 lån fra 0,6024 til 0,9436 pct. p.a., svarende til over 50 pct. For nettoydelsen betyder det en ydelsesstigning på ca. 15 pct. Klageren anser ikke den stigning for begrundet i den danske omkostningsstruktur i øvrigt eller i de gældende konjunkturer. Begrundelsen fra indklagede er da også et skærpet lovkrav til egenkapitalen og med voksende tab - faktorer, som klageren vælger at kalde dårlig forretningsførelse.

Klageren mener ikke, at han er ansvarlig for indklagedes udfordringer med sin kapitalssituation eller med prisen på kapital. Han forventer, at en indgået aftale holdes, og at stigninger i omkostninger alene afspejler pristal og den almene udvikling på markedet.

Klageren anker derfor over indklagedes dramatiske prisforhøjelse, som han anmoder Realkreditankenævnet om at tage stilling til.

### **INDKLAGEDES FREMSTILLING:**

Indklagede oplyser, at klageren pr. 16. januar 2012 optog et afdragsfrit tilpasningslån stort 3.119.000,00 kr. Det i denne sammenhæng relevante aftalegrundlag mellem klageren og indklagede udgøres af Låne- og pantsætningsaftalen og Långuiden.

Af såvel låne- og pantsætningsaftalen som af Långuiden fremgår det, at indklagede kan foretage bidragsforhøjelser, ligesom Långuiden angiver, hvilke forhold der kan udløse en bidragsforhøjelse.

Indklagede varslede ved brev af 27. maj 2013 en bidragsstigning over for klageren med virkning fra 1. oktober 2013. Indklagede har i varslingsbrevet angivet 3 årsager til bidragsstigningen. Årsagerne er 1) skærpede lovkrav, 2) prisen på kapital er høj og 3) indklagedes tab er vokset. Varslingen er således sket i overensstemmelse med ovenstående aftalegrundlag mellem klageren og indklagede.

### **Anbringender**

Det gøres til støtte for den fremsatte påstand gældende,

**at** indklagede er berettiget til at hæve bidragssatsen som varslet i brev af 27. maj 2013.

### **ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:**

Nævnet bemærker indledningsvis, at aftalegrundlaget indeholder en klar hjemmel til bidragsforhøjelser. Nævnet finder, at der hverken i aftalegrundlaget eller i reglerne om god skik er grundlag for at fastslå, at bidragsforhøjelser ikke kan overstige udviklingen i prisindekset.

Nævnet finder, at bidragsforhøjelsen ikke kan anses for vilkårlig eller urimelig. Nævnet lægger i den forbindelse vægt på, at der tale om en ensartet bidragsforhøjelse for de enkelte låntyper, og at bidragssatserne ligger på linje med niveauet i den øvrige del af branchen.

Som følge af det anførte

**b e s t e m m e s**

Indklagede, Totalkredit A/S, frifindes.

Henrik Waaben      /      Susanne Nielsen