
21306095

Bidragsforhøjelse.

Klageren havde en ejendom, hvori der indestod et kortrentelån F5 på oprindelig 985.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut. Af den for lånet udstedte låne- og pantsætningsaftale fremgik, at renten var foreløbig ansat, og at renten ændredes ved rentetilpasning, der skete ved refinansiering af lånets obligationsrestgæld. Af den for lånet udstedte låne- og pantsætningsaftale fremgik det, at renten var foreløbig ansat, og at renten ændredes ved rentetilpasning, der skete ved refinansiering af lånets obligationsrestgæld. Af de særlige bestemmelser fremgik det endvidere, at der skulle betales et bidrag, hvis størrelse og beregningsmåde blev fastsat af realkreditinstituttet. Instituttets Långuide indeholdt tilsvarende oplysninger om bidragsfastsættelsen. Instituttet meddelte den 27. maj 2013 klageren, at instituttet pr. 1. oktober 2013 ændrede priser på realkreditlån, hvilket for klageren betød, at den årlige bidragssats ville blive forhøjet fra 0,6284 pct. til 1,0068 pct. Bidragsforhøjelsen var begrundet i skærpede kapitalkrav, øgede omkostninger til kapitalfrembringelse samt øgede tab.

Klageren nedlagde ved Nævnet påstand om, principalt at der ikke kunne ske ændring af ydelsen frem til lånets refinansiering den 1. april 2017, subsidiært at instituttet som følge af bidragsforhøjelsen skulle give klageren mulighed for gebyrfrit at skifte realkreditinstitut. Instituttet påstod frifindelse.

Nævnet fastslog, at instituttet i låne- og pantsætningsaftalen havde hjemmel til at fastsætte og ændre såvel størrelsen af bidrag som beregningsprincipperne for bidrag, og at vilkårene for bidrag endvidere var beskrevet i realkreditinstituttets Långuide. Nævnet fandt, at det ikke afskar instituttet fra at foretage bidragsforhøjelser som sket, at klagerens lån var udbetalt som et F5 lån, idet det i overensstemmelse med teksten på forsiden af Låne- og Pantsætningsaftalen alene var renten, der blev fastholdt imellem refinansieringstidspunkterne (derfor også som oftest betegnet fastrenteperioden). Nævnet fandt endvidere, at bidragsforhøjelsen ikke kunne anses for vilkårlig, idet den omfattede alle tilsvarende lån, eller urimelig henset til bidragsniveauet i den øvrige del af branchen på tilsvarende lån. Nævnet kunne derfor ikke give klageren medhold i nogen del af klagen og frifandt realkreditinstituttet.

K E N D E L S E

afsagt den 1. maj 2014

JOURNAL NR.: 2013-01-06-095-T

INSTITUT: Totalkredit A/S

KLAGEEMNE: Bidragsforhøjelse

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 2. april 2014

SAGSBEHANDLER: Cand.jur. Keld Steffensen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Henrik Waaben (formand)

Bent Olufsen

Anna Marie Ringive

Per Englyst (2 stemmer, jf. nævnsvedtægternes § 14, stk. 1)

SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klageren har en ejendom, hvori der indestår et kortrentelån F5 på oprindelig 985.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut.

Af den for lånet udstedte låne- og pantsætningsaftale fremgår blandt andet følgende:

"... Rente- og betalingsvilkår

Renten er foreløbig ansat. Renten fastsættes ved lånets udbetaling. Renten ændres ved rentetilpasning, der sker ved refinansiering af lånets obligationsrestgæld.

Fra termin nr. 1 til termin nr. 40 er lånet afdragsfrit.
Fra termin nr. 41 til udløb tilbagebetales lånet som annuitetslån.

Ved tilbagebetaling som annuitetslån henvises dog til afsnittet om Betalinger på lånet under særlige bestemmelser. Hele lånets restgæld refinansieres hvert 5. år med virkning fra en 1. april, dog sker 1. refinansiering med virkning fra den 1. april 2017. Refinansieringshyppigheden kan ændres efter aftale mellem debitor og ...(indklagede)... (Indklagede)... kan beslutte, at refinansieringstidspunktet ændres, jf. afsnittet om Refinansiering under særlige bestemmelser. Bidrag 0,1321% kvartårligt beregnet af lånets restgæld. Lånets anførte bidragssats forhøjes med 0,1000 procentpoint helårligt fra den 1. april 2012. Hvis lånet udbetales efter denne dato, vil den forhøjede bidragssats gælde fra udbetalingsdatoen ...

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 ..."

Af indklagedes Långuide fremgår følgende 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 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, markeds-mæssige eller konkurrencemæssige grunde ..."

Indklagede fremsendte den 27. maj 2013 følgende meddelelse 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 bidragssat i pct.	0,6284
Ny årlig bidragssats fra 01.10.2013 i pct.	1,0068
Restgæld pr. 30.09.2013 i kr.	985.000,00
Terminsydelse december 2013 i kr.	7.042,40
Bidragsændringens betydning for ydelsen i kr.	931,81
Bidragssatsen er blevet fastsat ud fra det belåningsinterval, der var gældende, da lånet blev udbetalt.	

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

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

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet, principalt at der ikke kan ske ændring af ydelsen frem til lånets refinansiering den 1. april 2017, subsidiært at indklagede som følge af bidragsforhøjelsen skal give klageren mulighed for gebyrfrit at skifte realkreditinstitut.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren anfører, at indklagede ifølge TV2, søndag den 2. juni 2013, opkræver "dummebøder". I udsendelsen blev der opfordret til at indgive klage.

Ved stiftelse af lånet valgte klageren F5 lån, hvor hans ydelse ville ligge fast i 5 år. Med hensyn til bidrag fik den jo en stigning på det tidspunkt, hvor lånet blev effektueret i 2012.

Den faste ydelse holder åbenbart ikke stik, idet han i maj 2013 blev adviseret om en stigning i ydelsen på 15,2 pct.

Stigningen burde som minimum give gebyrfri mulighed for at skifte låneinstitut.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at klageren pr. 1. marts 2012 optog et afdragsfrit tilpasningslån stort 985.000,00 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 forhøje bidraget og ændre beregningsprincipperne.

Indklagede varslede ved brev af 27. maj 2013 en bidragsstigning over for klageren med virkning fra 1. oktober 2013. Varslingen er 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:

Indklagede har i låne- og pantsætningsaftalen hjemmel til at fastsætte og ændre såvel størrelsen af bidrag som beregningsprincipper for bidrag. Vilkårene for bidrag er endvidere beskrevet i indklagedes Långuide.

Klagerens lån er udbetalt som et F5 lån. Nævnet finder, at det ikke afskærer indklagede fra at foretage bidragsforhøjelser som sket, idet det alene er renten, der fastholdes imellem refinansieringstidspunkterne (derfor også som oftest betegnet fastrenteperioden), jf. blandt andet teksten på forsiden af Låne- og Pantsætningsaftalen om rente- og betalingsvilkår: "Renten er foreløbig ansat. Renten fastsættes ved lånets udbetaling. Renten ændres ved rentetilpasning, der sker ved refinansiering af lånets obligationsrestgæld."

Nævnet finder endvidere, at bidragsforhøjelsen ikke kan anses for vilkårlig, idet den omfatter alle tilsvarende lån, eller urimelig henset til bidragsniveauet i den øvrige del af branchen på tilsvarende lån. Nævnet kan derfor ikke give klageren medhold i nogen del af klagen.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Indklagede, Totalkredit A/S, frifindes.

Henrik Waaben
Formand

/

Susanne Nielsen
Sekretariatschef