
21306117

Bidragsforhøjelse. Værdiansættelse.

Klageren optog i 2006 et kortrentelån på oprindelig 729.000 kr. med delvis afdragsfrihed hos det indklagede realkreditinstitut. Af det for lånet udstedte pantebrev samt instituttets Almindelige forretningsbetingelser fremgik det, at instituttet kunne forhøje bidragssatsen og ændre beregningsprincipperne herfor. Instituttet varslede i maj 2013 bidragsforhøjelse på klagerens lån. Klageren protesterede herover og ønskede en forklaring på, hvordan instituttet var nået frem til den nye bidragssats, herunder med henvisning til, at ejendommens værdi efter belåningen var steget betydeligt som følge af forbedringer. Af instituttets svar fremgik det, at prisen var fastsat ud fra få faktorer, herunder bidragsindplacering, og at tillæggene for variabel rente og afdragsfrihed var blevet større.

Klageren nedlagde ved Nævnet påstand om, at instituttet skulle sætte belåningsprocenten efter den aktuelle belåningsværdi, når instituttet indførte ny og væsentlig ændret prisstruktur, således at klagerens bidrag blev beregnet ud fra en belåningsprocent på 40. Instituttet påstod frifindelse.

Nævnet henviste til, at der i aftalegrundlaget var en hjemmel til at forhøje bidragssatsen og ændre beregningsprincipperne herfor. Sidstnævnte vilkår indebar efter Nævnets opfattelse, at realkreditinstituttet havde adgang til at indføre en ny prisstruktur som sket. Nævnet bemærkede, at Nævnet i sin praksis ikke generelt havde fundet at kunne tilsidesætte hjemlen til bidragsforhøjelser som urimelig, uanset at den i princippet indebar en ensidig adgang til for den ene part at ændre vilkårene. Baggrunden herfor var, at der må levnes institutterne en vis mulighed for at ændre enkelte elementer i så langvarige aftaleforhold, som ikke kan opsiges af instituttet. Afgørende for, om Nævnet efter offentligretlige og formueretlige regler kan tilsidesætte en konkret bidragsforhøjelse, er efter Nævnets opfattelse, om bidragsforhøjelsen fremstår som vilkårlig og urimelig. Det var ikke muligt ved Nævnet at foretage en konkret bevismæssig efterprøvelse af instituttets begrundelse for bidragsforhøjelsen, men Nævnet fandt ud fra en overordnet vurdering, at der ikke var grundlag for at fastslå, at bidragsforhøjelsen var vilkårlig eller urimelig. Bidragsforhøjelsen havde ikke karakter af en individuel fastsættelse baseret på det enkelte kunde-forhold, og det kunne efter Nævnets opfattelse ikke kritiseres, at instituttet havde baseret bidragsberegningen på belåningsgraden ved låneoptagelsen. Nævnet fandt derfor ikke grundlag for at pålægge instituttet at genberegne belåningsgraden efter ejendommens aktuelle vurdering. Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet.

K E N D E L S E

afsagt den 1. maj 2014

JOURNAL NR. : 2013-01-06-117-T

INSTITUT: Totalkredit A/S

KLAGEEMNE: Bidragsforhøjelse. Værdiansættelse.

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

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

SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klageren har i sin ejendom et kortrentelån på oprindelig 729.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut. Lånet er ydet med delvis afdragsfrihed. Lånet er efter det oplyste etableret i 2006.

Af det for lånet udstedte pantebrev fremgår blandt andet følgende:

"... Rente og betalingsvilkår:

...

Ydelsen anvendes til dækning af renter af restgælden, afdrag på denne samt bidrag. Bidraget beregnes som en procentdel af pantebrevets restgæld og er for nærværende lån fastsat til 0,43 p.a. af pantebrevets restgæld ...

SÆRLIGE BESTEMMELSER:

1. Hæftelse og vilkår

For lånet gælder de af ...(indklagedes)... bestyrelse til enhver tid fastsatte vilkår for långivningen og obligationsudstedelsen. Henvisningen til vedtægterne i Justitsministeriets pantebrevsformular B 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 forretningsbetingelser" samt "Særlige bestemmelser" i nærværende pantebrev ...

5. Bidrag

Bidraget beregnes som en procentdel af pantebrevets restgæld. Bidragssatsen for nærværende lån er angivet under "Rente og betalingsvilkår". ...(Indklagede)... kan forhøje bidragssatsen og ændre beregningsprincipperne herfor. Meddelelse herom vil i så fald blive givet til debitor(er) med mindst 3 måneders varsel forud for en termin.

Ved ændring af bidragssats eller beregningsmetode ændres lånets ydelser ..."

Indklagedes Almindelige forretningsbetingelser indeholder følgende afsnit om bidrag:

"... Løbende bidrag og gebyrer mv.

Under lånets afvikling betales et løbende bidrag til ...(indklagede)... Bidraget beregnes som en procentdel af lånets restgæld og er indeholdt i terminsydelsen sammen med renter og afdrag. Bidragssatsen for det konkrete lån fremgår af lånetilbuddet ...

Størrelse og beregningsprincipper for ...(indklagedes)... lånesagsgebyr, bidrag, gebyrer, morarente mv. fremgår af ...(indklagedes)... prisoversigt.

Medmindre andet er udtrykkeligt aftalt, kan ...(indklagede)... ændre bidragssats eller bidragsberegningss metode, gebyrer, morarenter mv. i eksisterende låneforhold samt indføre nye gebyrer af forretningsmæssige, konkurrencemæssige eller markedsmæssige grunde. Dette kan blandt andet ske med henblik på imødegåelse eller dækning af generelt stigende omkostninger til tab, administration, skatter, afgifter mv. eller for at opretholde eller styrke ...(indklagedes)... generelle indtjening og kapitalgrundlag. Ændring af bidragssats

og/eller beregningsmetode i eksisterende låneforhold vil i givet fald blive varslet skriftligt mindst 3 måneder forud for den første terminsperiode, hvorfra ændringen skal gælde. Andre prisændringer i eksisterende låneforhold vil blive varslet via terminsopkrævningen mindst 3 måneder før ikrafttræden.

For nye låneforhold kan nævnte priser og gebyrer ændres uden varsel, idet de til enhver tid gældende satser vil fremgå af ...(indklagedes)... prisoversigt ...

Ved refinansiering af inkonverterbare obligationslån og inkonverterbare kontantlån med rentetilpasning (BoligXlån) forbeholder ...(indklagede)... sig ret til at opkræve kurtage, gebyrer og foretage kursfradrag jf. ...(indklagedes)... prisoversigt."

Indklagede fremsendte den 27. maj 2013 følgende brev til klageren om nye priser på realkreditlån:

"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	Obl. lån med variabel rente
Nuværende årlig bidragssats i pct.	0,5300
Ny årlig bidragssats fra 01.10.2013 i pct.	0,8068
Restgæld pr. 30.09.2013 i kr.	729.000,00
Terminsydelse december 2013 i kr.	2.717,17
Bidragssatsernes betydning for ydelsen i kr.	504,46
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.

Læs mere på ...(indklagedes hjemmeside)... eller kontakt dit pengeinstitut

Selvom bidragssatsen nu forhøjes, vil et realkreditlån fra ...(indklagede)... fortsat være en attraktiv måde at finansiere din bolig på. På ...(indklagedes hjemmeside)... kan du læse mere om ændringen. Du er også velkommen til at kontakte dit pengeinstitut, hvis du har spørgsmål ..."

Klageren fremsendte den 11. juni 2013 følgende indsigelse mod bidragsforhøjelsen til indklagede:

"... Ifølge ovennævnte brev skal bidragssatsen fra 1. oktober 2013 stige med ca. 52%.

Den nye bidragssats lyder på 0,8068 med henvisning til et nyt prisblad men uden forklaring på hvordan denne procentsats nås. Jeg skal udbede mig denne beregning.

Ejendommen er siden låneoptagelsen blevet udvidet og forbedret for ca. 500.000 kr. og lånet ligger klart indenfor 40% af handelsværdien.

...(Indklagede)... skriver at man har beregnet på det gamle belåningsinterval uanset hvad der måtte være sket med ejendommen!

Det er ...(indklagede)... der iværksætter ny prisstruktur. Det er derfor min opfattelse at ny struktur må basere sig på aktuelle belåningsværdier.

Hvis ...(indklagede)... mener man blindt kan køre videre med gamle oplysninger skal jeg udbede mig lovhenvisninger og afgørelser fra Realkreditrådet m.v. på at sådan adfærd er lovlig.

Vores lån er et rentemaxlån hvor afdrag starter om ca. 2,5 år. Vi vil afdrage idet lånet er gunstigt grundet rentemaximeringen. Hvordan påvirker afdrag/ikke-afdrag jeres beregning? Vil en bidragssats automatisk blive nedsat når afdrag starter?"

Den 13. juni 2013 besvarede indklagede klagerens henvendelse som følger:

"... Vi kan godt forstå din ærgrelse over, at vi hæver bidragssatsen, og vi ville gerne have undgået det.

Vi har valgt en gennemskuelig bidragsmodel, hvor prisen fastsættes ud fra nogle få faktorer:

- Belåningsinterval - jo højere belåning, jo højere pris
- Tillæg for variabel rente
- Tillæg for afdragsfrihed

Tillæggene for variabel rente og afdragsfrihed bliver nu større.

Dit lån er udbetalt i 2006 og ud fra den daværende bidragsmodel. Pr. 01.10.2012 forhøjede vi eksisterende bidragssatser med 0,1 for afdragsfrie lån og samtidig ændrede vi prisstrukturen for nye lån. Pr. 01.10.2013 hæves bidragssatserne på eksisterende lån, så de får samme satser som på nye lån.

Bidragssatsen er fastsat ud fra belåningsgraden på tilbudstidspunktet for lånet. Dit lån har en belåningsprocent på 60. Vi ændrer ikke bidragssatsen løbende - hverken hvis du afdrager på dit lån, eller hvis dit hus falder eller stiger i værdi. Det er et princip, vi har haft hidtil, og det fortsætter vi med. Hvis du vælger at lægge dit lån om, genberegner vi automatisk belåningsgraden og dermed bidragssatsen.

Når den afdragsfrie periode udløber 31.12.2015 vil der til gengæld automatisk ske en ændring af bidragssatsen til kategorien "Variabel rente med afdrag", som for dit lån betyder en ændring af bidragssatsen til 0,6867.

I din Låne- og pantsætningsaftale (som du underskrev i forbindelse med optagelse af lånet), under "Bidrag" er der forbehold for, at 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.

Vi er glade for at have dig som kunde, så vi håber, at ovenstående forklaring kan være med til at skabe en forståelse for beslutningen. Hvis du har yderligere spørgsmål, er du velkommen til at kontakte os på tlf. ..."

Klageren indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at sætte belåningsprocenten efter den aktuelle belåningsværdi, når indklagede indfører ny og væsentlig ændret prisstruktur, således at klagerens bidrag beregnes ud fra en belåningsprocent på 40.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren henviser til, at indklagede i henhold til ankenævnspraksis kan foretage generelle prisforhøjelser på bidrag, som de, der er foretaget pr. 1. oktober 2012.

Den nye prisstruktur, som indklagede i 2012 indførte for nye lån, kan ikke kritiseres, idet vilkårene er bekendt for nye låntagere.

Derimod kan det kritiseres, at indklagede i 2013 med virkning fra 1. oktober 2013 har ladet den nye prisstruktur gælde også for gamle lån.

Denne helt nye prisstruktur var ikke kendt ved låneoptagelsen i 2006, og derfor bør indklagede beregne belåningsgraden efter ejendommens aktuelle status.

Det må anses for kritisabelt, at indklagede med begrundelsen "betydelige omkostninger" ikke vil vurdere det enkelte låneforhold i forhold til den nye prisstruktur - altså om lånet falder ind under de nye grænser indtil 40 pct. og indtil 45 pct. belåning, som er væsentligt billigere, men alene opretholder det gamle forhold indtil 60 pct. belåning.

Indklagedes nye prisstruktur og kraftige bidragsforhøjelser vedrører netop belåningsprocent mellem 40 og 60 pct.

Klagerens ejendom er efter 2006 udvidet og forbedret for væsentlige beløb (ca. 500.000 kr.), således at belåningsprocenten

ved en aktuel vurdering ville komme under 40 pct. Indklagede afviser at tage hensyn til denne værdiforbedring, idet man ikke vil vurdere ejendommen på ny. Også dette anses for kritisabelt især ved ny prisstruktur.

Indklagede har først under klagesagen oplyst størrelsen af den vurdering, man anlagde ved lånets optagelse i 2006. Det har således været uklart, om klagerens lån skulle falde ind under de nye 40 pct. og 45 pct. grænser. Det må være almindelig jura, at indklagede undersøger dette og meddeler resultatet til låntagerne.

Dette er ikke sket forud for klagesagen, og klageren beder derfor indklagede oplyse, om indklagede har undersøgt, om gamle lån falder ind under de nye lånegrænser 40 og 45 pct. såvel i klagerens tilfælde som generelt for alle lån.

Indklagede tager i sin udtalelse slet ikke stilling til de anbringender, klageren har fremført, men henviser alene til en branchekutyme. Hvad den går ud på forklares ikke hverken generelt eller ved en ny prisstruktur, som ikke var gældende på tilbudstidspunktet.

Det er klagerens påstand:

- At indklagede ikke uden at revurdere belåningsgrundlaget kan indføre ny prisstruktur, som er væsentligt fordyrende for låneintervallet 40-60 pct. for gamle lån, og
- at indklagede ved ny prisstruktur skal undersøge, om gamle lån falder under nye grænser (her 40 pct. og 45 pct. lånegrænser) ud fra den historiske belåningsvurdering (her 2006).

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at klageren pr. 10. januar 2006 optog et afdragsfrit variabelt forrentet obligationslån stort 729.000,00 kr. Det i denne sammenhæng relevante aftalegrundlag mellem klageren og indklagede udgøres af pantebrevet og Almindelige forretningsbetingelser. Aftalegrundlaget indeholder en hjemmel til for indklagede at ændre såvel bidragssats som beregningsmetode for bidrag, ligesom de nærmere vilkår, varsling m.v. fremgår.

Indklagede varslede ved brev af 27. maj 2013 en bidragsstigning over for klageren med virkning fra 1. oktober 2013. Varslingen skete i overensstemmelse med ovenstående aftalegrundlag mellem klageren og indklagede.

Indklagede fastsætter bidragssatsen for det enkelte lån på tilbudstidspunktet, hvor ejendommen forinden er besigtiget og vurderet. Bidragssatsen fastholdes, som udgangspunkt, i hele lånets løbetid – uanset om den enkelte ejendoms værdi stiger eller falder. Dette skyldes, at en løbende besigtigelse og individuel vurdering vil indebære betydelige omkostninger. Når indklagede forhøjer bidragssatsen på eksisterende lån, sker det således baseret på den historiske værdi, som ejendommen havde på lånets tilbudstidspunkt. Det kan oplyses, at klagerens bidragssats er fastsat ud fra en ejendomsværdi på 1.200.000 kr., hvorfor klageren har en 60 pct. belåning.

Indklagede henholder sig i den forbindelse til almindelig branchekutyme på tidspunktet for lånets udbetaling, hvorved det er ejendomsværdien på tilbudstidspunktet, der ligger til grund for bidragsfastsættelsen. Denne branchesædvane er anerkendt af Realkreditankenævnet.

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, og

at indklagede er berettiget til at fastsætte prisen på realkreditlån ud fra belåningsværdien og valg af lånetype på belåningstidspunktet.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Det fremgår af såvel pantebrevet som indklagedes Almindelige forretningsbetingelser, at indklagede kan forhøje bidragssatsen og ændre beregningsprincipperne herfor. Sidstnævnte vilkår indebærer efter Nævnets opfattelse, at indklagede har adgang til at indføre en ny prisstruktur som sket.

Nævnet kan oplyse, at vilkår som ovenstående, der i princippet indebærer en ensidig adgang for den ene kontraktpart til at ændre bidragsbetalingen i et løbende kundeforhold, er udbredt på realkreditområdet. Nævnet har i sin praksis fundet ikke generelt at kunne tilsidesætte sådanne vilkår som urimelige. Baggrunden herfor er, at aftaler om realkreditlån er langvarige aftaleforhold, som ikke kan opsiges af realkreditinstituttet. Der må derfor levnes instituttet en vis mulighed for at ændre enkelte elementer i sådanne aftaler. I de offentligretlige regler om god skik er det således også forudsat, at der efter omstændighederne kan ske ændringer i bidragssatsen.

Afgørende for, om Nævnet efter offentligretlige og formueretlige regler kan tilsidesætte bidragsforhøjelser i en sag som denne, er efter Nævnets opfattelse, om bidragsforhøjelsen fremstår som vilkårlig og urimelig.

Indklagede har i sit brev af 27. maj 2013 begrundet forhøjelsen af bidraget med, at skærpede lovkrav til kapitalgrundlaget, høje priser på denne kapital samt stigende tab har medført kraftigt stigende omkostninger ved at producere realkreditlån, og at der i den nye prisstruktur er en mere entydig sammenhæng mellem pris, låntype og belåningsgrad.

Det er ikke muligt ved Nævnet at foretage en konkret bevismæssig efterprøvelse af indklagedes begrundelse for bidragsforhøjelsen. Nævnet er derfor henvist til at foretage en mere overordnet vurdering af de økonomiske forhold, der forelå på realkreditområdet på tidspunktet for bidragsforhøjelsen. Nævnet finder på baggrund af en sådan vurdering, at der ikke er grundlag for at fastslå, at bidragsforhøjelsen var vilkårlig eller urimelig. Nævnet finder endvidere, at bidragsforhøjelsen er rettidigt varslet.

Bidragsforhøjelsen har ikke karakter af en individuel fastsættelse baseret på det enkelte kundeforhold, men er en generel forhøjelse for den gruppe af kunder, der har de pågældende låntyper. Det kan efter Nævnets opfattelse ikke kritiseres, at indklagede har baseret bidragsberegningen på belåningsgraden ved låneoptagelsen. Nævnet finder derfor ikke grundlag for at pålægge indklagede at genberegne belåningsgraden efter ejendommens aktuelle vurdering.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Indklagede, Totalkredit A/S, frifindes.

Henrik Waaben / Susanne Nielsen