
21311200

Bidragsforhøjelse. Aftalt bidragssats

Klageren optog i april 2009 et afdragsfrit kortrentelån F1 på 1.460.000 kr. hos det indklagede realkreditinstitut. Ifølge aftalegrundlaget kunne bidraget ændres i lånets løbetid efter instituttets beslutning. Klageren indgik i januar 2013 en refinansieringsaftale med instituttet, herunder med skift til F3. Aftalen var baseret på et tilbud, hvori der var anført en bidragssats på 0,59 pct. pr. år. Ifølge aftalen supplerede den realkreditpantebrevets særlige bestemmelser, som fortsat var gældende. I maj 2013 varslede instituttet pr. 1. oktober 2013 bidragsforhøjelse på klagerens lån. Klageren protesterede i oktober 2013 til over bidragsforhøjelsen, som han mente var uretmæssig, idet der kunne have været taget højde for denne i den nye refinansieringsaftale, som han modtog kun 2 måneder forinden, og at refinansieringsaftalen var en fast aftale, som instituttet var bundet af. Institutet redegjorde den 4. november 2013 for baggrunden for og hjemlen til bidragsforhøjelsen, som instituttet fastholdt.

Klageren nedlagde ved Nævnet påstand om, principalt at den varslede bidragsforhøjelse skulle bortfalde, subsidiært at forhøjelsen skulle nedsættes væsentligt. Institutet påstod frifindelse.

Instituttet havde i henhold til aftalegrundlaget hjemmel til for eksisterende lån at forhøje samt ændre beregningsprincipper for bidrag. Nævnet fandt, at disse bestemmelser fandt anvendelse på den foretagne bidragsforhøjelse, idet refinansieringsaftalen ikke kunne anses for en ny aftale, der satte bestemmelserne om bidragsændringer ud af kraft. Nævnet kunne på baggrund af aftalegrundlaget ikke kritisere, at instituttet ikke allerede i forbindelse med indgåelsen af refinansieringsaftalen orienterede klageren om, at en bidragsforhøjelse kunne være på vej, og fandt endvidere, at der må gives institutterne et vist spillerum, fra beslutningen om en bidragsforhøjelse er truffet, til den kan kommunikeres til låntagerne. Endelig fandt Nævnet, at bidragsforhøjelsen, der var foretaget ensartet for grupper af kunder og lån, ikke kunne anses for vilkårlig, ligesom bidragsforhøjelsen uanset den forholdsvis høje stigningstakt ikke kunne anses for åbenbar urimelig. Nævnet bemærkede i den forbindelse, at bidragssatsen lå på niveau med eller under, hvad der var sædvanligt i branchen. Som en følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet.

K E N D E L S E

afsagt den 22. oktober 2014

JOURNAL NR. : 2013-01-11-200-T

INSTITUT: Totalkredit A/S

KLAGEEMNE: Bidragsforhøjelse. Aftalt bidragssats.

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 18. august 2014

SAGSBEHANDLER: Cand.jur. Keld Overvad Steffensen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Henrik Waaben (formand)

Per F. Møller

Morten B. Pedersen

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

SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Som sagen er oplyst, optog klageren i april 2009 et afdragsfrit kortrentelån F1 på 1.460.000 kr. hos det indklagede realkreditinstitut. Af det for lånet udstedte pantebrev fremgår følgende af de særlige bestemmelser:

"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 pantebrevsformular B skal forstås som en henvisning til bestemmelser fastsat af ...(indklagede)... med hjemmel i ...(indklagedes)... vedtægter.

Der henvises i øvrigt til de til debitor udleverede "Almindelige forretningsbestemmelser" i Långuiden samt "Særlige bestemmelser" i nærværende pantebrev.

...

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.

Refinansiering

...

Aftaler mellem debitor og ...(indklagede)... om ændringer i forbindelse med en refinansiering kan kun ske, hvis debitor underskriver et dokument med angivelse af de ændrede vilkår. En sådan aftale er endvidere betinget af, at aftalen indgås, inden de af ...(indklagede)... fastsatte frister herfor."

Af indklagedes Långuide fremgår endvidere 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.

...

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. Bidragsforhøjelse 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 22. januar 2013 udarbejdede indklagede et rentetilpasningstilbud til klageren, hvori indgik skifte af refinansieringsintervallet til F3. Af tilbuddet fremgår blandt andet følgende:

"Rentetilpasningstilbud

Tilbud på ændrede vilkår med virkning fra den 1. april 2013.

Låntype	Tilpasningslån (F3) variabel rente
Restløbetid i år	26,00
Oprindelig kontanthovedstol i kr.	1.460.000
Beløb til rentetilpasning i kr.	1.460.000
Kontantrente i procent pr. år	0,9141
1. års ydelse pr. måned i kr. før skat ¹⁾	1.826
Afdragsfrihed til	31. marts 2019

¹⁾Ydelsen er beregnet som et gennemsnit af de anslåede ydelser 1. år efter rentetilpasningen.

...(Indklagede)... har ikke rådgivet vedrørende valg af ændring i låntype, afdragsprofil, løbetid, renteprocent og rentetilpasningsfrekvens ved rentetilpasningstilbuddets afgivelse. Om rådgivning af låntagere og arbejdsdeling mellem ...(indklagede)... og formidlende pengeinstitutter henvises til Långuiden.

...

Oplysninger om lån efter rentetilpasning

Hovedtal	Tilpasningslån (F3) variabel rente
...	
Bidragssats i procent pr. år	0,5900

...

Bidrag beregnes af lånets restgæld. Læs mere om bidragssats i Långuiden."

Tilbuddet var vedlagt en refinansieringsaftale, hvoraf blandt andet følgende fremgår:

"Undertegnede og ...(indklagede)... har aftalt følgende om lånets refinansiering, afdragsprofil og løbetid jf. rentetilpasningstilbud af 22. januar 2013. Aftalen supplerer låne- og pantsætningsaftalens bestemmelser om "Refinansiering" og "Betaling på lånet" og erstatter eventuel tidligere indgået aftale.

...

Er der uoverensstemmelse mellem denne aftale og låne- og pantsætningsaftalen/realkreditpantebrevets bestemmelser, gælder denne aftale.

...

Ændring af aftalen

Denne aftale gælder hele lånets løbetid, hvis der ikke ved en rentetilpasning indgås en ny aftale.

...

Låntagers accept

Låntager erklærer sig indforstået med, at denne aftale - der ikke tinglyses - afviger fra låne- og pantsætningsaftalen/realkreditpantebrevets særlige bestemmelser om "Refinansiering" og "Betaling på lånet". Dette indebærer, at denne aftale har forrang. De øvrige vilkår i låne- pantsætningsaftalen/realkreditpantebrevet, gælder fortsat.

..."

Den 8. marts 2013 bekræftede indklagede over for klageren, at indklagede havde rentetilpasset klagerens lån med virkning fra 1. april 2013. Brevet indeholdt oplysninger om, at lånets månedlige ydelse før skat udgjorde 1.658 kr.

Den 27. maj 2013 varslede indklagede forhøjelse af bidraget på klagerens lån:

"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 (F3) variabel rente
Nuværende årlig bidragssats i pct.	0,5868
Ny årlig bidragssats i pct.	0,8768
Restgæld pr. 30.09.2013 i pct.	1.460.000
Terminsydelse december 2013 kr.	6.031,20
Bidragssatsernes betydning for ydelsen i kr.	1.058,50
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."

Herefter klagede klageren over bidragsforhøjelsen ved e-mail af 17. oktober 2013:

"Jeg skal gøre opmærksom på, at jeg har forsøgt at rette min klage til min bankrådgiver ...(medarbejder i det for indklagede låneformidlende pengeinstitut)..., i juni måned 2013, men hun henviste mig til at klage til jer. Kort tid efter erfarede jeg, at der var kræfter i gang med at få omstødt nedenstående prisstigninger. Det er der tilsyneladende ikke kommet nogen reaktion på. Derfor klager jeg nu.

Lidt info ang. de tre vedhæftede bilag:

1. Refinansieringsaftale. Vi underskriver den af jer udsendte aftale af 22. januar 2013, umiddelbart efter denne dato og afleverer dokumentet i ...(det låneformidlende pengeinstitut)...
2. Rentetilpasning af lån. Vi modtager bekræftelse på indgået aftale i 3 år, frem til 1. april 2016, med virkning fra 1. april 2013. Kvartårlig ydelse lyder på kr. 4.974.
3. Nye priser på realkreditlån. Vi modtager advisering fra jer om nye ydelser på dette lån, mindre end 2 måneder efter indgået aftale. De nye priser viser en kvartårligt ydelse på kr. 6.031,20.

Det jeg mener så ikke kan være rigtigt er, at vi indgår en fast aftale pr. 1. april 2013, og så vil man løbe fra den aftale mindre end to måneder senere. En stigning i ydelsen på godt 21%.

Der er masser af argumenter imod at skulle acceptere en prisændring i aftalen:

- Vi har netop indgået en fast aftale to mdr. før. Der kunne man have taget højde for de argumentationer/forudsætninger, der medfølger i brevet af 27. maj 2013.
- Man kan da ikke den ene dag indgå en fast aftale og så springe fra den anden dag, bare fordi man ønsker mere profit ud af aftalen. Burde man ikke have taget højde for stigende omkostninger i refinansieringstilbuddet? Det er komplet umuligt at udøve sådanne fremgangsmåder i erhvervsaftaler, uden en genforhandling af aftalen. Man er da nødt til at leve op til det, man har aftalt.
- Der er ingen dokumentation for jeres argumentation om skærpede lovkrav/kapital. Hvilken direkte anvist økonomisk konsekvens har det på vores lån? Og igen, det kommer vel ikke helt bag på jer d. 27. januar, hvor I kunne have taget højde for det i tilbuddet.
- At jeres tab er vokset kommer vel ikke bag på jer og kunne I ikke ligeledes have taget højde for det i tilbuddet fra d. 27. januar.
- Jeg kan ikke forstå, at det er lovligt bare at ændre ydelserne så voldsomt og uden nogen mulighed for at annullere aftalen og vælge en anden finansiering. Det er jer, der ikke kan leve op til den aftale, vi har indgået to måneder før. Vi kan jo ikke bare annullere aftalen. Derfor er det bondefangeri, beklager, men det er det altså.

På baggrund af ovenstående forventer jeg, at vores kvartårlige ydelse pr. december 2013 stadig er den samme og som vi har aftalt 1. april 2013, nemlig kr. 4.974."

Indklagede besvarede den 4. november 2013 klagerens henvendelse:

"Vi har fuld forståelse for, at det ikke er populært at hæve bidragssatsen og ville gerne have undgået dette.

Jeg skal i det følgende redegøre nærmere for baggrunden for bidragsstigningen.

1. Baggrund for bidragsstigningen

...(Indklagede)... ønsker som obligationsudsteder at have en position, hvor vi til enhver tid er i stand til at udstede obligationer på konkurrencedygtige vilkår til gavn for låntagerne. For at sikre denne position til en fremtid med øgede kapitalkrav har vi vurderet, at det er nødvendigt at forbedre selskabets indtjening.

...(Indklagede)... har derfor besluttet at forhøje bidragssatserne, som oplyst i brev af 27. maj 2013. Bidragsforhøjelsen på eksisterende og nye lån vil tilsammen medvirke til at styrke ...(indklagedes)... kapitalgrundlag og dække en del af de øgede omkostninger, som ...(indklagede)... i dag har i forbindelse med at yde realkreditlån, herunder omkostninger i forbindelse med et øget behov for supplerende sikkerhedsstillelse ved SDO-finansieret udlån samt stigende tab på udlån.

2. Begrundelser for bidragsstigningen

Vi har i vores varslingsbrev til dig angivet 3 årsager til bidragsstigningen. Årsagerne er 1) skærpede lovkrav, 2) prisen på kapital er høj og 3) vores tab er vokset.

I det følgende redegøres der nærmere for de enkelte begrundelser. Alle oplysninger fremgår af ...(indklagedes)... respektive årsrapporter.

Ad 1) ...(Indklagede)... begrundet bl.a. forhøjelsen af bidragssatsen i kommende internationale regler – de såkaldte Basel III- eller CRD IV-krav, som træder i kraft pr. 1. januar 2014. Reglerne vil frem mod 2019 øge kravet til omfanget af den egenkapital, som ...(indklagede)... skal have som sikkerhed for dets udlån. Hertil kommer de kommende SIFI-krav, som forventes at stille yderligere krav til ...(indklagedes)... kapitalgrundlag. ...(Indklagede)... har i dag et solvensbehov på 10,4% af de risikovægtede aktiver. De fremtidige lovkrav skønnes at ligge i omegnen af 18% af de risikovægtede poster, hvoraf 14,5% skal udgøres af egenkapital, hvor de formelle krav til egenkapital tidligere lå på et meget lavt niveau. ...(Indklagede)... vil herudover have behov for en operationel buffer og en buffer til eventuel vækst i forretningsomfanget, hvorved obligationsudstedelsen sikres de bedst mulige basisvilkår.

...(Indklagede)... er en del af ...(finansiel koncern)..., som primært er ejet af en forening bestående af låntagere i bl.a. ...(indklagede).... Dette betyder, at vi ikke har mulighed for at dække omkostningerne til de øgede kapitalkrav via en aktionærkreds, som aktieselskaber normalt kan. Ændringen af bidragssatsen på vores udlån er således vores væsentligste indtægtskilde ift. at opfylde de kommende kapitalkrav.

Ad 2) Boligprisernes fald har betydet stigende tab og udgifter til ekstra sikkerhedsstillelse bag obligationerne, som finansierer udlånet. ...(Indklagede)... begrundet således bl.a. forhøjelsen af bidragssatsen med, at ...(indklagedes)... samlede tabsniveau er øget, hvorfor de samlede omkostninger ved at yde realkreditlån er steget betydeligt.

...(Indklagede)... har oplevet en stigning i de konstaterede tab på udlån fra under 1,0 mio. kr. i 2008 til 29 mio. kr. i 2009, 242 mio. kr. i 2010, 408 mio. kr. i 2011 og 557 mio. kr. i 2012.

Ad 3) ...(Indklagede)... har ligeledes registreret øgede omkostninger på lån ydet som ansvarlig kapital. Det fremgår af årsrapporten fra 2012, s.33, at ...(indklagede)... har ansvarlig lånekapital for 3.100 mio. kr. Lånekapitalen består af:

Lån optaget i juni 2005, udløb i juni 2018. Rentevilkår Cibor 3m + 0,45% p.a.
Lån optaget i december 2011, udløb december 2018. Rentevilkår Cibor 3m + 6,00% p.a.

Før finanskrisen blev almindelige lån til kreditinstitutter betragtet som værende en meget sikker investering, og kreditinstitutter kunne derfor låne pengene billigt. Finanskrisen ændrede synet på finanssektoren, og investorerne kræver nu højere renter. Som det fremgår af ovenstående gælder dette også for ...(indklagedes)... ansvarlige kapital.

Det fremgår af den udleverede lånedokumentation, at vi har mulighed for at ændre i bidragssatsen og modellen, og at vi har mulighed for at foretage ændringen i et eksisterende låneforhold. Vi har varslet ændringerne, i henhold til lånedokumentationen, da det var muligt, og først efter varslingen har det været muligt at tage højde for ændringen i tilbud, refinansieringstilbud, m.m. Det var således ikke muligt for os at oplyse om bidragsændringen i januar 2013.

Vi har varslet bidragsforhøjelsen i henhold til den indgåede låneaftale, og vi kan ikke imødekomme jeres anmodning om, at bidraget ikke skal stige."

Klageren fastholdt ved brev af den 6. november 2013 sin klage:

"Jeg er direkte uenig i din konklusion angående svaret om, at I ikke kunne tilpasse bidragssatsen i januar 2013. Jeg er af den klare overbevisning om, at ...(indklagede)... på tidspunktet for tilbudsgivningen (22. januar 2013) var orienteret om de forhold og forudsætninger, som ligger til grund for din afvisning af min klage, og således meget vel kunne have inddraget dette i tilbuddet dateret 22. januar 2013. Lad mig kommentere de enkelte punkter.

Ad 1. Baggrund for bidragsstigningen

Enhver tilbudsgiver er på tidspunktet for tilbudsgivningen orienteret om, hvilken indtjening, der bør ligge til grund for det tilbud, man afgiver. Det er da ganske uanstændigt bagefter at påberåbe sig yderligere indtjening, såfremt der ikke er lovgivningsmæssige indgreb, der påvirker tilbudsgivers indtjening, og som er indtruffet efter afgivelsen af tilbuddet. Er det tilfældet, ville jeg kunne acceptere en forhøjelse af bidragssatserne.

Jeg kan ikke forstå, at I på den baggrund har mulighed for, og lov til, at hæve bidragssatsen med hele 21%. Hvis det viser sig, at dette argument for ønsket om større indtjening i en fast aftale er lovligt og bakkes op af Finansrådet, så vil jeg alligevel kalde det for utroværdigt og yderst amoralsk.

...(Indklagede)... har pr. 1. januar 2013, og dermed før afgivelsen af tilbuddet, haft kendskab til de kommende internationale regler med de forøgede krav, der stilles heri.

Der ligger et skøn til grund for en del af forøgelsen af bidragssatsen. Der skønnes 18% i solvensbehov for de risikovægtede aktiver. Hvad nu, hvis det viser

sig kun at være 14%. Vil man så sænke bidragssatserne, og vil vi få penge tilbage? Det er da underligt, at man kan ændre i en fast indgået aftale, fordi det bygger på noget, man tror?

Det er vel heller ikke nyt for jer, at ...(indklagede)..., som er en del af ...(finansiel koncern)..., ikke er tilsluttet en aktionærkreds. At bidragssatsen er ...(indklagedes)... væsentligste indtægtskilde, på tilbudsafgivelsesdagen kan vel ikke komme bag på jer.

Ad.2 Begrundelser for bidragsstigningen

Her må jeg bare igen påpege, at I på tidspunktet for afgivelse af tilbuddet (januar 2013) har haft kendskab til både faldende boligpriser og tab på udlån. Selv den nettoomkostning, du nævner, op til 2012 har I måttet have haft kendskab til.

Ad.3

Igen er det det samme. Det er forhold og registreringer, som ...(indklagede)... har haft kendskab til i januar 2013 og kan således ikke ligge til grund for en relevant argumentation til at forhøje bidragssatserne. Du refererer ligeledes til forhold fra før finanskrisen. De efterfølgende ændringer i forhold til denne og dermed større og andre krav i finanssektoren, er vel fremkommet løbende fra 2008 og frem til i dag og ikke lige pludselig på en forårsdag i 2013. Det argument synes jeg heller ikke holder.

I øvrigt må jeg sige, at alle de tekniske finansielle ting du nævner har jeg ikke baggrund for at vurdere og forstå. Men lad mig til gengæld fortælle en historie, som vi alle kan forstå:

Hvis du kommer ind i et supermarked. Ser på prisskiltet, at 1 ltr. mælk koster kr. 6,00. Du tager den med op til kassen og betaler kr. 6,00. Da du er kommet ud ad døren, kommer købmanden farende og beder dig om at betale kr. 1,50 mere for mælken, fordi han lige pludselig har fundet ud af, at huslejen er steget rigtig meget de sidste 5 år, lønninger og andre driftsmæssige omkostninger ligeså. Så derfor beder han om kr. 1,50 mere for den mælk, du lige har købt. Nej, den holder vist ikke. Og udover at det er ulovligt, så er det også svineri, at han forsøger på det. Næh – det eneste købmanden har at gøre er at gå ind i butikken og rette prisskiltet til kr. 7,50, og så håbe på, at kunderne stadig vil købe mælk i butikken.

Jeg har ingen forventning om, at dette vil ændre jeres afvisning af min klage. Så derfor er der kun tilbage for mig at indbringe en klage til Finansrådet."

Herefter indbragte klageren sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at anerkende, principalt at den varslede bidragsforhøjelse skal bortfalde, subsidiært at den varslede forhøjelse skal nedsættes væsentligt.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren henviser i det hele til korrespondancen med indklagede, hvori klageren i breve af henholdsvis 17. oktober 2013 og 6. november 2013 har fremført sine synspunkter.

Til indklagedes udtalelse har klageren følgende bemærkninger:

1. Klageren opfatter indklagedes udtalelse som en erkendelse af, at indklagede inden afgivelse af tilbuddet 22. januar 2013 var bekendt med de økonomiske forhold, der skulle ligge til grund for en forhøjelse af bidragssatsen. Det er ikke rigtigt som anført af indklagede, at det ikke er muligt i et tilbud at tage højde for forventede, fremtidige stigninger i bidragssatsen/beløbet. Hvis det ikke er muligt at anføre et præcist tal for stigningen, kunne man da i det mindste i tilbuddet oplyse, at der på grund af en række forhold er bidragsforhøjelser på vej, herunder indikere niveauet på disse samt effekten heraf i forhold til ydelserne i tilbuddet. Med sådanne oplysninger havde det været muligt for klageren eventuelt at vælge en anden finansiering i stedet for som nu at være "bundet" i 2½ år. Klageren vil derfor fastholde, at indklagede således havde mulighed for at indkalkulere dette i tilbuddet.
2. Det er direkte forkert, når indklagede i sin udtalelse anfører, at han har krævet og forventet en fast bidragssats i en 3-årig periode. Han har jo netop tilkendegivet, at han ville kunne acceptere en stigning, såfremt lovgivningsmæssige indgreb, der påvirker indklagedes indtjening, var indtruffet, efter at aftalen var indgået.
3. I øvrigt har klageren anført, at bidragssatsen er hævet med 21 pct. Det er den samlede ydelse, der er hævet med 21 pct. Selve bidragssatsen i den endelige rentetilpasning pr. 8. marts 2013 er fastsat til 0,5868 pct. Den nye bidragssats er fastsat til 0,8768 pct., hvilket er en stigning på 49,4 pct. Samlet set bliver det i klagerens tilfælde en yderligere udgift på ca. 10.000 kr. i den resterende 2½ års periode. Det er for klageren en meget stor sum penge.
4. Klageren er klar over, at indklagede har ret til at hæve bidragssatsen, og at indklagede har efterlevet de varslinger, der er forbundet hermed. Men på baggrund af de realiteter, der ligger til grund i hans klage, er det ikke ret og rimeligt med en så stor stigning.

5. På trods af, at indklagede juridisk set har overholdt gældende regler, tager klageren på baggrund af stigningens størrelse afstand til indklagedes dispositioner, som svækker låntagernes tillid og realkreditinstitutternes troværdighed.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at klageren pr. 30. april 2009 optog et afdragsfrit tilpasningslån på 1.460.000 kr. i ovenstående ejendom. Klageren valgte ved refinansieringen pr. 1. april 2013 at skifte refinansieringsinterval fra F1 til F3.

Det i denne sammenhæng relevante aftalegrundlag mellem klageren og indklagede udgøres af pantebrevet og Långuiden, som begge indeholder oplysninger om bidragsfastsættelsen, herunder forhøjelse af bidrag.

Indklagede varslede ved brev af 27. maj 2013 bidragsstigninger på klagerens lån med virkning fra 1. oktober 2013. Varslingen skete i overensstemmelse med ovenstående aftalegrundlag mellem klageren og indklagede.

Klageren fremhæver i sin henvendelse til Realkreditankenævnet, at klageren mener at have indgået en aftale med indklagede, som indebærer, at bidraget er fast i en 3-årig periode. Aftalen, som klageren indgik med indklagede i forbindelse med profilskiftet fra F1 til F3, indebærer alene, at renten er fast i perioden.

Anbringender

Det gøres til støtte for den fremsatte påstand gældende,

- at** indklagede har værdipapirer optaget til handel på Børsen. Indklagede er herved underlagt børsretlige regler om bl.a. tavshedspligt,
- at** indklagede, uagtet at baggrunden for bidragsstigningen måtte være indklagede bekendt før varslingstidspunktet, ikke kan inddrage bidragsstigningen i det fremsendte tilbud førend efter varslingstidspunktet,
- at** det fremgår af den udleverede lånedokumentation, at bidraget kan ændre sig i lånets løbetid. Det må således have været klageren bekendt, at bidraget kunne ændre sig på et tidspunkt efter lånets udbetaling,
- at** der ikke er noget i refinansieringsaftalegrundlaget, som kan give klageren anledning til at tro, at bidraget er låst i perioden frem til næste refinansiering, og

at indklagede således har været berettiget til at hæve bidragssatsen som varslet i brev af 27. maj 2013.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Indklagede har i henhold til aftalegrundlaget, som blandt andet består af pantebrevet og Långuiden, hjemmel til for eksisterende lån at forhøje samt ændre beregningsprincipper for bidrag. Nævnet finder, at disse bestemmelser finder anvendelse på den foretagne bidragsforhøjelse, idet refinansieringsaftalen ikke kan anses for en ny aftale, der sætter bestemmelserne om bidragsændringer ud af kraft.

Nævnet kan på baggrund af aftalegrundlaget ikke kritisere, at indklagede ikke allerede i forbindelse med indgåelsen af refinansieringsaftalen orienterede klageren om, at en bidragsforhøjelse kunne være på vej. Nævnet finder videre, at der må gives realkreditinstitutterne et vist spillerum, fra beslutningen om en bidragsforhøjelse er truffet, til den kan kommunikeres til låntagerne. Nævnet bemærker herved også, at selve ændringen af refinansieringsfrekvensen ikke i sig selv ville have ført til, at klageren havde undgået bidragsforhøjelsen.

Endelig finder Nævnet, at bidragsforhøjelsen, der er foretaget ensartet for grupper af kunder og lån, ikke kan anses for vilkårlig, ligesom bidragsforhøjelsen uanset den forholdsvis høje stigningstakt ikke kan anses for åbenbar urimelig. Nævnet bemærker i den forbindelse, at bidragssatsen ligger på niveau med eller under, hvad der er sædvanligt i branchen.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Indklagede, Totalkredit A/S, frifindes.

Henrik Waaben / Susanne Nielsen