
21406079

Bidragsindplacering

Klagerne havde i deres ejendom to lån til det indklagede realkreditinstitut på henholdsvis 335.000 kr. og 2.093.000 kr. I januar 2009 optog de yderligere et rentetilpasningslån. Af aftalegrundlaget fremgik det, at bidraget kunne fastsættes og ændres af instituttet. Det fremgik yderligere af tilbudsmaterialet, at bidragssatsen var vejledende, og at den ved endelig låneudmåling ville blive fastsat ud fra lånets sikkerhedsmæssige placering. I maj 2013 varslede instituttet bidragsforhøjelse pr. 1. januar 2014, som for klagerne betød en forhøjelse af bidraget fra 0,7524 til 1,2790 pct. p.a. Klagerne henvendte sig efterfølgende til instituttet, idet de var utilfredse med bidragsindplaceringen, herunder fordi lånene på 335.000 kr. og 2.093.000 kr. var indfriet og ejendommens værdi steget, uden at der var blevet taget hensyn hertil. Instituttet afviste klagen.

Klagerne nedlagde ved Nævnet principal påstand om, at instituttet skulle nedsætte bidragssatsen, så den svarede til satsen for et lån med en sikkerhed inden for ca. 36 pct. af ejendommens værdi, subsidiært at bidragssatsen blev fastholdt på 2009 niveauet. Klagerne krævede endvidere, at for meget betalt bidrag blev godtgjort fuldt ud. Instituttet påstod frifindelse.

Nævnet fastslog, at der ikke imellem parterne var uenighed om hjemlen til at foretage bidragsforhøjelser, men derimod om, hvorvidt instituttet kunne fastholde den bidragsindplacering, som var gældende på tidspunktet for lånetilbuddet/låneudbetalingen. Instituttets bidragsindplaceringsmodel indebærer, at der ikke blev foretaget nogen revision af bidragsindplaceringen i forbindelse med ændrede prioritetsstillinger. Denne praksis blev anvendt generelt i branchen, og det forudsatte således som minimum en låneomlægning, såfremt bidragsindplaceringer skulle revideres, og Nævnet fandt i overensstemmelse med hidtidig praksis, at bidragsindplaceringsmodellen ikke kunne kritiseres. Nævnet fandt det ikke bevist eller godtgjort, at klagerne ikke havde modtaget relevant information om bidragsmodellen. Nævnet bemærkede i den forbindelse, at den passus om en vejledende bidragsberegning, som var indeholdt i tilbudsmaterialet fra januar 2009, var en reservation i forhold til en foreløbig beregning af lånet, idet der i beregningen blev lagt en bidragssats til grund, som ikke nødvendigvis kunne underbygges af den efterfølgende vurdering. Nævnet fandt ikke, at forbeholdet indikerede en løbende tilretning af den bidragsmæssige indplacering. Nævnet frifandt som følge af det anførte realkreditinstitutet.

K E N D E L S E
afsagt den 1. juni 2015

JOURNAL NR. : 2014-01-06-079-T

INSTITUT : Totalkredit A/S

KLAGEEMNE : Bidragsindplacering.

DATO FOR NÆVNSMØDE : Den 27. april 2015

SAGSBEHANDLER : Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Henrik Waaben (formand)

Anna Marie Ringive

Bent Olufsen

Per Englyst

Lars K. Madsen

SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klagerne havde i deres ejendom to lån til det indklagede realkreditinstitut på henholdsvis 335.000 kr. og 2.093.000 kr.

Efter det oplyste optog klagerne i januar 2009 yderligere et lån hos indklagede på 2.675.000 kr. Lånet blev optaget som rentetilpasningslån F7 med delvis afdragsfrihed. Lånet blev finansieret ved udstedelse af obligationer fra det med indklagede koncernforbundne realkreditinstitut.

Det for lånet udstedte pantebrev indeholder i de særlige bestemmelser følgende:

"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 ...(indklagedes)... bestyrelse med hjemmel i ...(indklagedes vedtægter)...

...

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 såfald 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 afsnit 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.

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 og gebyrer mv.

Bidrag kan ændres i lånets løbetid efter ...(indklagedes)... beslutning. ...(Indklagede)... kan endvidere ændre eller indføre gebyrer, kursskæring, morarenter mv. i eksisterende låneforhold.

...(Indklagede)... kan forhøje bidraget ændre eller indføre gebyrer, kursskæring, morarenter mv. med tre måneders varsel til en termin med virkning fra førstkommende termin. Bidragsforhøjelsen eller andre prisændringer i eksisterende låneforhold 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.

Ændringer i satserne kan tillige ske som følge af, at ...(indklagede)... imødegår krav fra lovgivere, offentlige institutioner, rating institutter og/eller andre interessenter, som har betydning for ...(indklagedes)... forretningsmodel.

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

I forbindelse med tilbudsmaterialet på lånet fik klagerne følgende oplysninger om bidragssatsen:

"Bidragssats:

Bidragssatsen er vejledende. Ved endelig låneudmåling i pengeinstituttet vil satsen blive beregnet med udgangspunkt i lånets sikkerhedsmæssige placering i ejendommen."

Indklagede fremsendte den 27. maj 2013 følgende brev til klagerne:

"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 ændrer bidragssatserne på realkreditlån. Ændringen 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.	0,7524
Ny årlig bidragssats fra 01.10.2013 i pct.	1,2780
Restgæld pr. 30.09.2013 i kr.	2.675.000,00
Terminsydelse december 2013 i kr.	37.862,50
Bidragsændringens betydning for ydelsen i kr.	3.514,95

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."

Klagerne, der efter det oplyste havde indfriet lånene på 335.000 kr. og 2.093.000 kr., var utilfredse med bidragssatsen og rettede derfor henvendelse til indklagedes kundeambassadør, som den 27. juni 2013 svarede:

"Tak for jeres henvendelse. Jeg har indhentet svar for så vidt angår det principielle omkring fastsættelse af bidragssats i vores realkreditjuridiske afdeling.

Jeg kan fortælle jer, at hovedprincippet i vores prisfastsættelse er, at kunden får et lån på baggrund af en vurdering, hvorefter vi fastlægger belåningsintervallet for lånet. På den baggrund fastsætter vi bidragssatsen, som herefter er gældende på lånet, uagtet hvad der ellers sker på andre prioriteter i ejendommen.

Hvis I ønsker en revurdering af ejendommen, kræver det, at I foretager en omlægning, hvor I samtidigt gør os opmærksom på, at I ønsker huset revurderet. Som det fremgår af prisbladet, vil bidragssatsen blive fastlagt under hensyntagen til ejendommens vurdering, belåningsgrad, låntype og ejendomskategori.

I er meget velkomne til at kontakte ...(det koncernforbundne realkreditinstitut)..., hvis det er noget, I ønsker at gå videre med. Jeg sender til orientering dette svar cc. Centerdirektør ... "

Klageren anmodede ligeledes den 27. juni 2013 den klageansvarlige enhed hos indklagede om yderligere oplysninger:

"Vi har modtaget nedenstående generelle svar og samtidig fik vi ikke svar på vores 1. spørgsmål:

Med jeres flerlagsbelåning vil vi gerne vide hvad der sker med bidragssatsen såfremt man indfrier lån i det nedre interval?

Vi skal anmode om et konkret svar på vores klage, idet vi fra Realkreditankenævnet er blevet opfordret til at indhente et svar som alene vedrører vores helt særlige situation, hvor vi har indfriet 1. og 2. prioritet samt tilført pantet yderligere værdi.

Den annoncerede prisstigning på bidragssatsen som udgør ca. 70% er alene fastsat ud fra fastlåste data fra 2009 som på ingen måde er valide, herunder værdien af pantet, sikkerheden for pantet etc.

Vi står som nævnt helt undrende over en fastholdelse af et belåningsbillede fra 2009, som er helt ude af trit med virkeligheden og hvor det generelle svar er, at I ikke vil inddrage den korrekte kreditrisiko.

Såfremt dette blev gjort er der heller ikke belæg for prisstigning som annonceret.

..."

Indklagedes klageansvarlige enhed fremsendte den 1. juli 2013 følgende svar til klagerne:

"Jeg håber, at jeg forstår jeres spørgsmål korrekt. Som jeg forstår jeres spørgsmål, vil I gerne have at vide, hvad der sker med bidragssatsen på en 3. prioritet, hvis man indfrier et foranstående lån.

Svaret er, at der ikke sker noget, idet bidragssatsen afhænger af belåningsintervallet på tilbudstidspunktet. Hvis lånet er stemplet med en belåningsværdi på f.eks. 60-80%, vil denne belåningsværdi blive hængende på lånet, uagtet at det måtte flytte prioritetsstilling.

I er velkommen til at kontakte mig, hvis I har yderligere spørgsmål."

Besvarelsen affødte følgende e-mail af 2. juli 2013 fra klagerne:

"Som oplyst telefonisk har vi forstået, at stigning i bidragssats fra 1. oktober 2013 fastholdes til trods for lånet er 1. prioritet d.d. og ligger indenfor 40% af ejendommens værdi. Vi havde imidlertid gerne set en kulance/fravigelse fra prisstigningsbrevet og slutter da også nærværende mail af med et forslag desangående.

Skulle I mod forventning statistisk fastholde det indtil videre udmeldte, bedes du skrive til os, at 70% stigningen fastholdes til trods for lånets aktuelle sikkerhed og at I er udmærket opmærksom på, at bidragsprissætningen overstiger pristabellen med ca. 0,83% svarende til ca. 184% i merbetaling end et tilsvarende nyt lån. Dette skyldes at vi har skrevet under på et pantebrev, hvor der ikke tages hensyn til aktuel sikkerhed og hvor I kan regulere bidragssatsen, hvilket I således gør brug af uden skelen til de faktiske forhold, fordi de forhold som var gældende på udbetalingstidspunktet fastholdes uanset validitet.

Som nævnt overvejer vi at indgive en klage, fordi vi mener at en prisstigning fra det nuværende niveau på 0,7523% til det oplyste niveau på 1,278%, en prisstigning på ca. 70% anses som ubegrundet/ulogisk i vores særlige situation. Vi har ikke kunnet finde stof fra de finansielle myndigheder (Finanstilsyn) som forbyder en individuel saglig vurdering af kreditrisikoen/pantsikkerheden - der i vores tilfælde ville betyde at stigningen ikke er begrundet og i særlig grad ikke når der sammenlignes med prissætningen på nye lån. En ny aktuel vurdering ville principielt være nok til at fravige hovedreglen.

Havde vi på lånetidspunktet blot taget et 1 årigt flekslån kunne vi være kommet ud af lånet nu. Grundet vores ansvarlighed på daværende tidspunkt tog vi et 7 årigt lån og dette medfører, at vi ikke blot kan indfri lånet uden et væsentligt kurstab. Dette medfører at vi principielt er fastlåst som realkreditforbruger - i hvert fald for en periode frem til refinansieringen i 2015, hvor andre lånetyper kan drøftes uden kurstabsulempen. Og så har vi i øvrigt forstået, at rådgivningen fra Realkredit er at optage lån med et længere perspektiv end 1 år, hvilket vi nu har lært kan medføre en stor ulempe når tingene vender som de d.d. gør.

Måske skulle I overveje nedenstående alternativ til ovennævnte:

De ca. 30 tkr. i merbidrag før skat og ca. 21 tkr. efter skat indtil refinansiering som dette aktuelt drejer sig om, er for os et stort beløb. Når I så skriver til os, at I er blevet mødt med skærpede lovkrav til, hvor meget kapital I skal have som sikkerhed for udlån er dette principielt korrekt - men bare ikke logisk brugbart i forhold til vores aktuelle situation.

Måske skulle vi blot blive enige i, at vi gennemfører en vurdering af pantet og så kan I indtaste dette i jeres system sammen med den aktuelle 1. prioritet. I

har jo selv vurderingsmænd ansat og om vi skulle betale 1-2 tkr. for dette arbejde mod en revurdering af bidraget ville for os give god mening.

Vi ser frem til at høre fra dig."

Indklagede besvarede den 2. juli 2013 e-mailen fra klagerne:

"Bidragssatsen på et ...(indklagede-lån)... fastsættes på tilbudstidspunktet. Dette gælder både nu og før tolagsbelåning.

Det bekræftes for god ordens skyld, at den varslede bidragsstigning fastholdes."

På foranledning af klagerne foretog indklagede efterfølgende en vurdering af ejendommen, som førte frem til en værdiansættelse på 7.500.000 kr., og der blev angiveligt i forlængelse heraf aftalt et møde på ejendommen med henblik på at drøfte mulighederne.

Indklagede fremsendte den 28. august 2014 følgende brev til klagerne:

"Nye priser på realkreditlån

1. januar 2015 forhøjer ...(indklagede)... bidragssatser og kursfradraget ved refinansiering. Bidraget og kursfradraget ændres, så det i højere grad modsvarer de omkostninger, kapitalkrav og risici, der er forbundet med den pågældende låntype.

Realkreditlån fra ...(indklagede)... vil fortsat være en attraktiv måde at finansiere din bolig på.

Det nye bidrag opkræver vi første gang som en del af din ydelse ved udgangen af marts måned 2015. Det forhøjede kursfradrag anvendes på lån, som refinansieres med virkning fra 1. januar 2015 eller senere.

Hvad betyder det for dig?

Låntype	Obl. lån med variabel rente
Restgæld pr. 31. december 2014 i kr.	2.675.000,00
Nuværende årlig bidragssats i pct.	1,2780
Ny årlig bidragssats fra 1. januar 2015 i pct.	1,4032
Bidragsændringens betydning for ydelsen pr. kvartal i kr. (før skat)	837,27
Nuværende kursfradrag i kurspoint	0,10
Nyt kursfradrag fra 1. januar 2015 i kurspoint	0,20
Kursfradragændringens vejl. betydning for ydelsen pr. kvartal i kr. fra førstkomende refinansiering (før skat)	96

Bidragssatsen er fastsat ud fra belåningsintervallet på lånets tilbudstidspunkt. Lånets ydelse påvirkes både af beskrevne bidragsændring og renteændringer ved førstkomende refinansiering. Ændring i ydelsen som følge af ændring i kursfradraget er vejledende og afhænger af renteniveauet på refinansieringstidspunktet.

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

Klagerne indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klagerne påstår principalt indklagede tilpligtet til at nedsætte bidragssatsen, så den svarer til satsen for et lån med en sikkerhed inden for ca. 36 pct. af ejendommens værdi, subsidiært at bidragssatsen fastholdes på 2009 niveauet. Klagerne kræver endvidere, at for meget betalt bidrag godtgøres fuldt ud.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klagerne anfører, at satsen på deres bidrag er steget til 1,278 pct. fra 0,7523 pct. Det svarer til en prisstigning på ca. 70 pct., hvilket de slet ikke forstår, at man kan få godkendt.

Prisstigningen er begrundet i krav til øget indtjening. Indklagede har nægtet at se på de faktiske forhold på stigningstidspunktet, hvad angår lånets prioritetsstilling og pantets værdi.

I 2012 rykkede lånet op som 1. prioritet fra at have stået som 3. prioritet med 2 foranstillede lån, som ligeledes var ydet af indklagede. Det konkrete lån, der blev udbetalt i 2009, og som nu er 1. prioritet, blev i øvrigt anvendt til forbedring af ejendommen i form af en tilbygning.

For at understøtte deres klage fik de indklagede til at vurdere huset i juli 2013, dvs. inden stigningen trådte i kraft. Værdien blev sat til 7,5 mio. kr. Lånet lyder på 2.675.000 kr., svarende til en belåningsgrad på ca. 36 pct. pr. juli 2013. Idet ejendommen siden er steget yderligere, vil belåningsgraden i dag maksimalt være på 36 pct.

Indklagede holder fast i et statisk fejlagtigt billede fra 2009, uanset at alle forhold er ændret (prioritetsstilling og pantets værdi). Som kontrast til dette holder man ikke fast i indtjeningen, som den var i 2009. To holdninger, som stritter hver sin retning. En forretningsetik som ikke klæder et systemisk institut, især med den konkret meget høje sikkerhed, lånet havde på stigningstidspunktet.

Til indklagedes udtalelse har klagerne følgende bemærkninger:

De tager afstand fra indklagedes kredsen om det formalistiske i sagen og bemærker, at indklagedes adfærd ikke er overensstemmende med ånden i forarbejder eller lovgivning om systemiske institutter. Det forekommer dem, at der i indklagedes regi

umiddelbart er en stor misforstået loyalitet over for denne samfundsmæssige beskyttelse.

De har kendskab til, at indklagede har fraveget bidragsstigninger til andre, herunder medarbejdere i nogle af de pengeinstitutter, som formidler lån på vegne af det koncernforbundne realkreditinstitut og indklagede. Endvidere har de gennem pressen kendskab til, at dårlig/manglende rådgivning fra et pengeinstitut, som har formidlet et realkreditlån mod honorering fra det koncernforbundne realkreditinstitut og indklagede, også kan være et anbringende.

De bekræfter hermed, at de aldrig er blevet rådgivet om det ydede låns store risici. Deres pengeinstitut på låneoptagelsestidspunktet var beliggende i Nordjylland, medens de havde bopæl i Nordsjælland. Den store afstand medførte, at der ikke blev gennemført et rådgivningsmøde, før lånet blev optaget. Indklagede har således svigtet ethvert ansvar. Der blev alene fokuseret på, at det var et "Super" lån, der indeholdt det bedste fra de gamle realkreditlån og de korte flexlån. Lånet blev forelagt som meget bedre end X1-X3.

I særlig grad som følge af den udeblevne rådgivning om risici kan de i dag konkludere, at salget af lånet har været gennemført groft uforsvarligt af indklagede og det koncernforbundne realkreditinstitut.

De fik tilsendt papirer til underskrift, alt foregik pr. post og med pilemærker, hvor de skulle underskrive, og de har aldrig hørt, at ydelsen på nogen måde kunne være variabel inden for 7 års perioden. De blev oplyst, at 7-årig flex var bankens første valg til dem for at få en fast ydelse i minimum 7 år, og at et sådant lån var et sikkert valg og anbefalet af instituttet. Endvidere ville banken sikre, at der var 10 års afdragsfrihed på lånet.

I de oplysninger, som de fik i januar 2009 fra indklagede, står der, at bidragssatsen beregnes med udgangspunkt i lånets sikkerhedsmæssige placering i ejendommen. Der står intet om en kynisk fastlåsning af et øjebliksbillede.

Det er ikke sammenhængende, at man skal optage et nyt lån med et betydeligt kurstab til følge for at få ændret en bidragssats, som aktuelt er sat op til 1,4032 pct. Bidragssatsen burde være 0,45 pct. i henhold til indklagedes nyeste pristabel, og det ville være den sats, de ville få, hvis de d.d. optog et lån. Den nuværende prissætning er 3,12 gange højere. Indklagede fastholder et forkert realitetsforhold til trods for viden om, at lånet er en 1. prioritet. De opkræves dermed ca. 37.535 kr./p.a., hvilket er ca.

25.500 kr. p.a. for meget i forhold til normalt bidrag for lån med den sikkerhed, der er tale om.

De bag lånet liggende obligationer er udstedt af det koncernforbundne realkreditinstitut. Det er tankevækkende, at indklagede mener at skulle have mere ud af bidragssatserne, når retten har fastslået, at det koncernforbundne realkreditinstitut ikke må gennemføre prisstigninger i bidraget. Det må derfor konkluderes, at indklagede ikke har forøgede omkostninger i den forbindelse. Efter at det blev fastlagt, at det koncernforbundne realkreditinstitut ikke måtte øge bidragssatsen, er det definitivt besluttet i det koncernforbundne realkreditinstitut, at alle lån skal udstedes af indklagede, der netop i mellemtiden har opnået de fornødne tilladelser.

De er som privatkunder helt magteløse over for det, de oplever som arrogance og kynisk grådighed. De står over for et system, som de med beklagelse er havnet i som følge af flere forhold, herunder i høj grad den manglende risikorådgivning ved låneoptagelsen, ligesom anbefalingen af lånet må anses som forkert, ensidig rådgivning i favør af udsteder og dennes salgskanal.

De kan ikke genkende det billede, som tegnes som begrundelse for prisstigningen, når de ser på indklagedes interim rapport for 1. halvår 2014, jf. "Oplysninger m.v. fra Nævnssekretariatet", idet ledelsen heri samlet set konstaterer, at der er stor positiv fremgang. Hertil kommer, at prisen på kapital er faldende.

Den 30-årige aftale (pantebrevet), hvor det grundlæggende lån ikke er en 3. prioritet mere, men nu repræsenterer en 1. prioritet inden for 40 pct. lånegrænsen, er i fuld ubalance bidragsmæssigt, når indklagede stædigt fastholder alt i egen favør.

Deres sag vedrører en fundamental ændring af pantebrevets retsstilling og dermed sikkerhed. Dette bør i et retssamfund medføre, at de tilhørende afledte effekter i form af mindre bidragssats skal tilvejebringes. At argumentere for en kynisk fastlåsning på baggrund af en 30-årig aftale virker helt urimeligt og hører ikke hjemme i et normalt retssamfund.

Som anført ovenfor har de som private låntagere ikke modtaget den nødvendige rådgivning, ligesom de heller ikke har set en skriftlig risikorådgivning. De kan konstatere, at indklagede med sin magt ønsker at bondefange dem på ord, som indklagede selv har skrevet, men som indklagede ikke har tilsikret, at instituttets salgskanaler på optagelsestidspunktet fik kommunikeret.

Der kan ske meget i løbet af et låns løbetid, og det må derfor anses som fair, at der kan ske fundamentale ændringer i grundlaget for aftalen. I deres tilfælde taler dette deres sag som følge af:

1. Lånets prioritetsstilling er ændret fra en 3. prioritet til en 1. prioritet, og det systemetiske institut sidder med et komplet oplyst grundlag herom lang tid forinden prisstigningen trådte i kraft.
2. De har tilbudt at betale et mindre administrativt beløb for at få registreret pantet korrekt i instituttets systemer som en 1. prioritet samt at få indtastet den af indklagede gennemførte vurdering af ejendommen i juli 2013. Dette er de blevet nægtet.
3. Indklagede kender til begrebet fairness, ligesom indklagede også anvender bøjelige ord som f.eks. "udgangspunkt", blandt andet i forbindelse med bidragsformuleringer.
4. Selve lånet er finansieret med obligationer udstedt af det koncernforbundne realkreditinstitut, som dem bekendt er frataget retten til bidragsstigninger.
5. Rådgivningen om lånets risici er udeblevet i forbindelse med optagelsen, og lånet er blevet stærkt anbefalet på låneoptagelsestidspunkt som et sikkert lån med fast ydelse.
6. Begrundelsen for prisstigningen med henvisning til skærpede lovkrav er overfladisk generel. Deres specifikke lån kræver ikke yderligere kapital som følge af, at det befinder sig under 40 pct. af pantets værdi. Det undrer dem, at indklagede ikke ser at få bragt låneporteføljen i overensstemmelse med et retvisende opdateret billede og individualiseret låneporteføljen, således at unødvendige fordyrende led som følge af skærpet lovgivning elimineres. Dette er naturligvis mere et spørgsmål om rettidig omhu, effektiv detailorienteret risikostyring kombineret med dygtig ledelse. Der er sikkert slet ikke interesse for at bringe sådanne forhold på plads. Den ublu bidragssats med tilsvarende indtjening tæller mere.

Andre institutter bekræfter, at de oplyser skriftligt om risici i forbindelse med rådgivningen, og 2 har understreget, at det er helt essentielt og en del af deres forretningsgang. Klagerne har fået oplyst, at deres bidragssats i indklagede burde være i niveau 0,45 pct. p.a. med den sikkerhed, de giver indklagede, og at den opkrævede sats er alt for høj målt i forhold til lånets faktiske sikkerhed i form af 1. prioritet inden for 40 pct. af ejendommens værdi. I andre ligger bidragssatsen for lån i samme låneinterval imellem 0,45 og 0,55 pct. p.a.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at klagerne pr. 27. januar 2009 fik udbetalt et afdragsfrit tilpasningslån (F7) på 2.675.000 kr. Lånet refinansieres næste gang 31. december 2015.

Det i denne sammenhæng relevante aftalegrundlag mellem klagerne og indklagede udgøres af pantebrevet og Långuiden, som begge indeholder bestemmelser om, at bidraget kan ændres i lånets løbetid efter indklagedes beslutning, ligesom indklagede kan ændre beregningsprincipperne for bidrag.

Indklagede varslede ved breve af 27. maj 2013 og 28. august 2014 bidragsstigninger på lånet over for klagerne med virkning fra 1. oktober 2013 respektive 1. januar 2015. Varslingerne er sket i overensstemmelse med ovenstående aftalegrundlag mellem klagerne og indklagede.

Klagerne fremhæver i deres henvendelse til Realkreditankenævnet, at lånet oprindeligt blev ydet som 3. prioritet. Det bemærkes, at de foranstående prioriteter i dag er indfriet.

Indklagedes bidragsmodel indebærer, at bidragssatser fastlægges 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 ejendomsværdi stiger eller falder. Når indklagede forhøjer bidragssatsen på eksisterende lån, sker det således i forhold til den historiske værdi, som ejendommen havde på lånets tilbudstidspunkt.

Klagerne fremhæver korrekt i deres henvendelse til Realkreditankenævnet, at indklagede i juli 2013 vurderede huset til 7.500.000 kr. Vurderingen resulterede ikke i, at lånet i ejendommen blev omlagt, hvorfor vurderingen ikke har indflydelse på det eksisterende lån. Først ved f.eks. en omlægning af lånet i ejendommen vil den aktuelle vurdering blive lagt til grund. Det bemærkes, at der vil blive lagt en fornyet vurdering af ejendommen til grund ved en eventuel omlægning, hvorfor værdiansættelsen af ejendommen ikke nødvendigvis vil være 7.500.000 kr.

Til klagernes anbringender i forhold til rådgivningsforløbet bemærker indklagede, at rådgivning kan finde sted på et skriftligt grundlag eller over telefonen. Som nævnt ovenfor fremgår det af pantebrevet, at bidraget er variabelt. Indklagede forudsætter, at klagerne har gjort sig bekendt med materialet, inden det blev underskrevet og returneret.

I relation til hjemmelsgrundlaget, som der er redegjort for ovenfor, fremhæver klagerne, at det med indklagede koncernforbundne realkredit har forbud mod at hæve bidraget. Det bemærkes for god ordens skyld, at indklagede ikke er omfattet af konkurrencerådets afgørelse af 30. november 2011 mod at hæve bidraget, uagtet at indklagede har en koncernforbindelse og en fælles fundingaftale med det pågældende institut.

Indklagede har i varslingsbrevene begrundet bidragsstigningerne. De af klagerne fremlagte nøgletal giver efter indklagedes opfattelse ikke Nævnet et tilstrækkeligt vurderingsgrundlag til at vurdere, om de angivne begrundelser for de varslede bidragsstigninger er usaglige. Endvidere underbygger de heller ikke klagerens påstand.

Det er efter indklagedes opfattelse 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. Indklagede bemærker hertil, at indklagede har måttet hæve bidragssatserne på grund af stigende internationale og danske lovkrav til indklagedes kapital, øgede omkostninger ved fremskaffelse af denne kapital og et vedvarende højt tabsniveau m.m., som har medført, at de samlede omkostninger ved at yde realkreditlån er steget betydeligt.

Anbringender

Det gøres til støtte for den fremsatte påstand gældende,

at indklagede er berettiget til at hæve bidragssatsen, som varslet i breve af 27. maj 2013 og 28. august 2014.

OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

Klagerne har i sagen fremlagt en pressemeddelelse, som indklagede den 19. august 2014 har sendt til NASDAQ Copenhagen A/S.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Som det fremgår af sagen, er der ikke imellem parterne uenighed i relation til hjemlen til for indklagede at foretage bidragsforhøjelser, men derimod om, hvorvidt indklagede kan fastholde den bidragsindplacering, som var gældende på tidspunktet for lånetilbuddet respektive låneudbetalingen.

Indklagedes bidragsindplaceringsmodel indebærer, at der ikke foretages nogen revision af bidragsindplaceringen i opadgående eller nedadgående retning i forbindelse med ændrede prioritetsstillinger, ændrede værdimæssige forhold, nedbringelse af lånene m.v. Denne praksis anvendes generelt i branchen, og det forudsætter således som minimum en låneomlægning, såfremt bidragsindplaceringer skal revideres. I overensstemmelse med sin hidtidige praksis finder Nævnet, at bidragsindplaceringsmodellen ikke kan kritiseres.

Klagerne har oplyst, at der p.t. er et stort kurstab forbundet med en låneomlægning, og at den derfor ikke aktuelt kan svare sig. Nævnet bemærker hertil, at F7 lånet på refinansieringstidspunktet i 2016 kan indfries med kontantrestgælden til kurs 100, og at klagerne således på det tidspunkt kan omlægge lånet og opnå en revision af bidragssatsen i forhold til den aktuelle vurdering på ejendommen og den aktuelle prioritetsstilling.

Nævnet finder det ikke bevist eller godtgjort, at klagerne ikke har modtaget relevant information om bidragsmodellen. Nævnet skal i den forbindelse bemærke, at den passus om bidragsberegningen, som klagerne henviser til i tilbudsmaterialet fra januar 2009, er en reservation i forhold til en foreløbig beregning af lånet, idet der i beregningen lægges en bidragssats til grund, som ikke nødvendigvis kan underbygges af den efterfølgende vurdering. Nævnet finder ikke, at forbeholdet indikerer en løbende tilretning af den bidragsmæssige indplacering.

Nævnet kan derfor ikke give klagerne medhold hverken i deres principale eller subsidiære påstand.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Indklagede, Totalkredit A/S, frifindes.

Henrik Waaben / Susanne Nielsen