
21407098

Bidragsforhøjelse

Klageren havde i sin ejendom et kortrentelån F5 med afdragsfrihed til det indklagede realkreditinstitut. Af aftalegrundlaget fremgik det, at instituttet ved lånets udbetaling fastsatte bidraget, at størrelsen og beregningsmetoden for bidrag kunne ændres af instituttet i lånets løbetid, og hvilke forhold der kunne føre til sådanne ændringer. Instituttet varslede i maj 2013 en stigning i klagerens bidrag. Klageren henvendte sig efterfølgende til instituttet, idet han fandt stigningen urimelig og vilkårlig, da der ikke var foretaget individuel vurdering af klagerens samlede økonomi. Instituttet redegjorde den 10. december 2013 for bidragsforhøjelsen og instituttets praksis, hvorefter der ikke sker løbende ændring af bidragssatsen ud fra den aktuelle LTV.

Klageren nedlagde ved Nævnet påstand om, principalt at instituttet med tilbagevirkende kraft skulle nedsætte bidraget til den oprindelige sats, subsidiært at instituttet skulle tilbyde klageren indfrielse af lånet uden nogen former for omkostninger. Instituttet påstod frifindelse.

Nævnet fastslog, at der ikke syntes at være nogen tvist i relation til hjemlen i aftalegrundlaget til bidragsændringer. Klageren fandt derimod, at bidragsforhøjelsen ikke var rimelig og forventelig i forhold til den af klageren indgåede aftale, samt at bidragsforhøjelserne var vilkårlige, idet der manglede sammenhæng mellem bidragssatsen på den ene side og klagerens kreditværdighed og den aktuelle værdi af ejendommen på den anden side. Over for den klare hjemmel i aftalegrundlaget fandt Nævnet det ikke dokumenteret eller sandsynliggjort, at der var givet klageren tilsagn om et fast bidrag inden for fastrenteperioden, og Nævnet fandt ikke, at bidragssatsen var åbenbart urimelig i sammenligning med niveauet i branchen for tilsvarende lån. Nævnet bemærkede, at bidragsforhøjelser som den aktuelle har en generel karakter og således ikke skal afspejle en konkret, individuel kreditvurdering, at værdiansættelsen af den faste ejendom er en kredit- og udlånspolitisk beslutning, som Nævnet som udgangspunkt ikke efterprøver, at der ikke i sagen var grundlag for at fravige dette udgangspunkt, og at der ikke i aftalegrundlaget en pligt for instituttet til løbende at justere bidragssatsen ud fra den aktuelle LTV. Nævnet kunne derfor ikke give klageren medhold i, at bidragsforhøjelserne var vilkårlige. Der var heller ikke grundlag for at fastslå, at rådgivningen på tidspunktet for ydelsen havde været mangelfuld. Endelig kunne der ikke via aftalegrundlaget fastslås en forpligtelse for instituttet til at lade klageren indfri lånet ekstraordinært uden omkostninger.

Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet.

K E N D E L S E

afsagt den 27. januar 2015

JOURNAL NR. :

2014-01-07-098-T

INSTITUT:

Totalkredit A/S

KLAGEEMNE:

Bidragsforhøjelse

DATO FOR NÆVNSMØDE:

Den 15. december 2014

SAGSBEHANDLER:

Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Henrik Waaben (formand)

Bent Olufsen

Morten B. Pedersen

Per Englyst

Lars K. Madsen

SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klageren har i sin ejendom et kortrentelån F5 på oprindelig 4.550.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut. Lånet blev efter det oplyste udbetalt pr. 1. oktober 2010 med indledende afdragsfrihed i 10 år.

Den for lånet udstedte Låne- og Pantsætningsaftale indeholder blandt andet følgende 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 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 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:

"2. Almindelige forretningsbestemmelser for realkreditlån

...

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. 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..."

Indklagede fremsendte den 27. maj 2013 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.	0,7524
Ny årlig bidragssats fra 01.10.2013 i pct.	1,2780
Restgæld pr. 30.09.2013 i kr.	4.550.000,00
Terminsydelse december 2013 i kr.	39.839,17
Bidragsændringens betydning for ydelsen i kr.	5.978,70

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 fremsendte den 8. december 2013 følgende brev til indklagede:

"Vi vil ikke acceptere stigningen i bidragssatsen på mit F5 lån ... fra kr. 8558,55 til kr. 14537,25 gældende fra 1.10.2013.

Stigningen på 69,86% er urimelig og ligeledes vilkårlig, da der ikke er foretaget individuel vurdering af vores samlet økonomi. Med henvisning til tidligere afgørelser i realkreditankenævn med tilsidesættelse af bidragsforhøjelser ønsker jeg min bidragssatsforhøjelse annulleret gældende fra 30.09.2013.

Såfremt mit ønske ikke opfyldes, vil sagen blive indbragt for førnævnte klagenævn og de danske domstole. Alle omkostninger i forbindelse med dette vil blive pålagt ...(indklagede)..."

Indklagede besvarede den 10. december 2013 henvendelsen som følger:

"Bidragssatsen er fastsat ud fra belåningsgraden på tilbudstidspunktet for lånet. Jeres bidrag er steget med 0,5256% og ikke 0,6986%, som I har skrevet i mailen.

Vi har valgt en enkel og let 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, så det bliver endnu mere fordelagtigt at indgå i vores tolagsbelåning, hvor der altid afdrages på den yderste del af lånet.

Derudover hæves bidragssatserne på eksisterende lån, så de får samme satser som på nye lån.

Vi ændrer ikke bidragssatsen løbende - hverken hvis I 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 I vælger at lægge jeres lån om, genberegner vi automatisk belåningsgraden og dermed bidragssatsen.

Hvis I har flere spørgsmål, er I velkommen til at tage fat i os igen."

Klageren rettede på ny den 10. december 2013 henvendelse til indklagede:

"Mange tak for dit hurtige svar. Du misforstod en ting. Vi skrev, at stigningen i bidraget på vores F5 steg fra ca. 8500 kr. til over 14000 kr. Dette er en stigning på næsten 70% (jeg skriver ikke 0,69%, MEN 69%). Tænk hvis du tog en liter mælk ned af hylden i Irma til 8,5 kr. og når du kom til kassen så kostede den 14 kr. Og hvis du ville sætte den tilbage på hylden så koster det 5 kr.

Vores udgift til ...(indklagede)... på mit F5 lån er steget med 69,86% (ikke 0,6986%) som følge af forhøjelsen af bidragssatsen. Det er ikke rimeligt.

...(Indklagede)... har ikke lavet en individuel vurdering af vores økonomi. Stigningen rammer tilfældigt os, selvom vores økonomi er så stærk, at vi kan stille fuld sikkerhed for lånet.

Jævnfør tidligere afgørelser i realkreditankenævn, hvor bidragsforhøjelser tilsidesættes, hvis forhøjelsen er urimelig og tilfældig. Det er jeres stigning. Vi mener, at vi har en rigtig god sag. Hvad du skriver i din mail bringer intet nyt. Alt det vidste vi godt, og det ændrer intet.

Jeg ønsker stigningen annulleret. Alternativt vil jeg acceptere at lånet indfries uden nogen omkostninger herunder (men ikke kun) kurstabet i forhold til

oprettelseskursen og diverse etableringsomkostninger. Altså at jeg kan stille mælken tilbage på hylden.

Såfremt vi ikke finder en løsning inden 18.12.2013 indbringes sagen til retlig afgørelse. Alle omkostninger i forbindelse med dette vil senere blive indkrævet hos ...(indklagede)..."

Klageren indbragte efterfølgende en sag for Realkreditankenævnet.

Efter det oplyste varslede indklagede i august 2014 på ny bidragsforhøjelse med virkning fra 1. januar 2015. I den forbindelse gav indklagede efter det oplyste følgende tilbud til låntagerne:

"Tilbud ved denne rentetilpasning

To gebyrfrie muligheder

Ved denne rentetilpasning giver vi dig to muligheder for gebyrfrit at ændre dit lån:

- Du kan forlænge perioden mellem rentetilpasningerne fra et eller to år til mindst tre år
- Du kan ændre dit lån fra at være med afdragsfrihed til at være med afdrag og med rentetilpasning mindst hvert tredje år

Favorabel pris på omlægning

Din rådgiver kan fortælle dig mere om en favorabel rabatordning ved omlægning af dit lån til f.eks. et lån med fast rente.

F3 og F5 bliver billigere end F1

Med det nuværende renteniveau og de varslede prisændringer vil du typisk kunne opnå en lavere ydelse ved at vælge et F3-lån, der kun rentetilpasses hvert 3. år, end ved et F1-lån, der rentetilpasses hvert år.

Ønsker du at fastholde renten over en længere periode, har du også mulighed for at vælge et F5-lån, som med det nuværende renteniveau vil være prismæssigt på niveau med et F1-lån. Alternativt kan du også få et lån med fast rente, så du kender din rente de næste mange år.

Læs mere om rentetilpasningen og vores forventninger til renteniveauerne på ...(indklagedes hjemmeside)...

Hvorfor giver vi dig dette tilbud?

I Danmark er der et behov for, at flere boligejere forlænger perioden mellem rentetilpasningerne og vælger at afdrage. Derfor giver vi dig en fordelagtig mulighed for at ændre dit lån til et lån, hvor du har en fast rente i en længere periode og dermed opnår en bedre pris på dit lån.

Nyt lån i ...(indklagede)...

Vi har lanceret et nyt variabelt forrentet lån, F-kort, som kan være attraktivt for dig. Lånet har en rente, som reguleres hvert halve år, og som med det nuværende renteniveau vil betyde en lavere ydelse end på et traditionelt Tilpasningslån.

På ...(indklagedes hjemmeside)... kan du få mere information om lånet, og du kan kontakte din rådgiver og få råd og vejledning om dine muligheder."

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår principalt indklagede tilpligtet med tilbagevirkende kraft at nedsætte hans bidrag til den oprindelige bidragssats, subsidiært at tilbyde klageren indfrielse af lånet uden nogen former for omkostninger.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren anfører, at der er tale om urimelige og tilfældige stigninger i bidragssatsen fra 8.558,55 kr. til 14.537,25 kr. pr. 1. oktober 2013 og yderligere en stigning pr. 1. januar 2015. Klageren vil ikke acceptere stigningerne, som indebærer, at hans bidragssats på mindre end 2 år er steget næsten 100 pct. relativt (fra 0,75 pct. til 1,4 pct.). Indklagede giver ham ingen muligheder for omkostningsfrit at ændre eller opsiges lånet. Det er ikke rimeligt.

Stigningerne er urimelige og ligeledes vilkårlige, da der ikke er foretaget individuel vurdering af hans og hans hustrus samlede økonomi. Stigningen rammer tilfældigt dem, selv om deres økonomi er så stærk, at de kan stille fuld sikkerhed for lånet.

Såfremt prisen på en vare eller en ydelse stiger mere end 10 pct., skal man omkostningsfrit kunne fravælge varen eller ydelsen. På grund af indklagedes meget store etableringsomkostninger vil en ændring af lånet være meget dyr.

Han skylder indklagede 8.300.000 kr. i sit hus, som er købt for 10.600.000 kr. i juni 2010. Huset er i 2011 renoveret for 1.500.000 kr. Siden 2013 er husstandens personlige kontante formue i banken steget fra 3.000.000 kr. til 4.000.000 kr. Indklagede har ikke undersøgt husstandens personlige økonomiske situation. Bidragsforhøjelsen er sket tilfældigt.

Han indgik en aftale med indklagede om finansieringen af sit hus i 2010, og der er ikke opstået forhold, som begrundes bidragsforhøjelserne. Overskuddene hos realkreditinstitutterne er steget kraftigt.

Selv om han ændrede låneprofil, ville han alligevel blive ramt af de samme bidragsforhøjelser. Forskellen er minimal. Faktisk fører den seneste prisændring til, at bidraget på hans 4 pct. lån stiger til 0,45 pct., mens hans F5 afdragsfrie lån i belåningsintervallet 60-80 pct. ikke rammes af stigninger. Det hænger dårligt sammen med indklagedes forklaringer.

For god ordens skyld har han indhentet et tilbud om omlægning. Det viser, at han skal betale indfrielsesrenter + kurssikring og diverse gebyrer med i alt ca. 100.000 kr. pr. lån. Dertil kommer kurstab. Han har svært ved at se det favorable i den rabatordning. Men det er vist lånesagsgebyret på 1.000-4.000 kr., han kan slippe for. Han vil hellere holde fast i den aftale, han oprindeligt har lavet, og til den aftalte pris. Alternativt omlægger han til fast rente med afdrag, men alle omkostninger inklusive kurstab, som han allerede har betalt ved den oprindelige låneoptagelse, bør dækkes af indklagede. Det er jo indklagede, der ønsker den nye aftale.

Han forstår heller ikke, at det overhovedet kan være tilladt for realkreditinstitutterne på den måde at udnytte deres monopol til øget profit. Men det er der vel også tvivl om.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at klageren pr. 1. oktober 2010 fik udbetalt et afdragsfrit tilpasningslån (F5) på 4.550.000 kr. i den omhandlede ejendom. Lånet skal refinansieres næste gang 31. marts 2015.

Det i denne sammenhæng relevante aftalegrundlag mellem klageren og indklagede udgøres af Låne- og pantsætningsaftalen, som indeholder bestemmelser om bidrag, herunder at dette fastsættes og kan ændres af indklagede. Tilsvarende oplysninger fremgår af Långuiden, der ligeledes indeholder en angivelse af de 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 endvidere i august 2014 varslet en bidragsstigning pr. 1. januar 2015. Varslingerne er sket i overensstemmelse med ovenstående aftalegrundlag mellem klageren og indklagede.

Klageren efterlyser muligheden for at undgå de varslede bidragsstigninger. Indklagede bemærker for god ordens skyld, at indklagede i forbindelse med den seneste bidragsstigning har tilbudt en rabat, hvis klageren vælger at ændre afviklingsprofil, refinansieringsinterval eller lånetype. Herved har klageren

mulighed for delvist at undgå de varslede prisstigninger, hvis klageren benytter sig af tilbuddet ved refinansieringen af sit lån 31. marts 2015. Klageren skal kontakte sit pengeinstitut for nærmere information.

Anbringender

Det gøres til støtte for den fremsatte påstand gældende,

at indklagede er berettiget til at hæve bidragssatsen som varslet i brevene fra maj 2013 og august 2014.

OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

Klageren har i sagen fremlagt en oversigt over omlægningsmuligheder og omkostninger. Oversigten viser, at ved omlægning her og nu ville nettoudgifterne udgøre til indfrielsesrenter + kurssikring 70.000 kr., ved omlægning pr. 30.12.2014 ville nettoudgifterne til indfrielsesrenter + kurssikring udgøre 102.000 kr. og ved omlægning pr. 01.04.2015 ville nettoudgifterne til indfrielsesrenter + kurssikring udgøre 165.000 kr.

Klageren har endvidere fremlagt indklagedes prislister pr. henholdsvis 15. september 2014 og 1. januar 2015.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Sagen synes ikke at rumme nogen tvist i relation til indklagedes hjemmel i aftalegrundlaget til at ændre bidragssatser og bidragsberegningsmetoder.

Klageren finder imidlertid, at bidragsforhøjelsen ikke er rimelig og forventelig i forhold til den af klageren indgåede aftale. Særligt gør klageren gældende, at bidragsforhøjelserne er vilkårlige, idet der mangler sammenhæng mellem bidragssatsen på den ene side og en konkret kreditvurdering af klageren samt den aktuelle værdi af ejendommen på den anden side.

Over for den klare hjemmel i aftalegrundlaget finder Nævnet det ikke dokumenteret eller sandsynliggjort, at der er givet klageren tilsagn om et fast bidrag inden for fastrenteperioden. Nævnet finder endvidere, at bidragssatsen ikke er åbenbart urimelig i sammenligning med niveauet i branchen for tilsvarende lån

I relation til bidragsfastsættelsen bemærker Nævnet, at bidragsforhøjelser som den aktuelle har en generel karakter, og at den således ikke skal afspejle en konkret, individuel kreditvurdering. Værdiansættelsen af den faste ejendom er en

kredit- og udlånspolitisk beslutning, som Nævnet som udgangspunkt ikke efterprøver. Der er ikke i sagen grundlag for at frivige dette udgangspunkt. Endelig finder Nævnet, at der ikke i aftalegrundlaget er en pligt for indklagede til at løbende at justere bidragssatsen ud fra den aktuelle LTV. Nævnet kan derfor ikke give klageren medhold i, at bidragsforhøjelserne er vilkårlige.

Med hensyn til rådgivningen finder Nævnet, at der ikke er grundlag for at fastslå, at denne har været mangelfuld på det tidspunkt, hvor den blev ydet.

Der er ikke i aftalegrundlaget basis for at fastslå en forpligtelse for indklagede til at lade klageren indfri lånet ekstraordinært uden omkostninger som følge af bidragsforhøjelsen.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Indklagede, Totalkredit A/S, frifindes.

Henrik Waaben / Susanne Nielsen