
21408114

Bidragsforhøjelse

Klageren havde i sin ejendom to kortrentelån F3 til det indklagede realkreditinstitut. Af aftalegrundlaget fremgik det, at størrelsen af bidraget blev fastsat af instituttet ved lånets udbetaling, og at instituttet i lånets løbetid kunne ændre såvel størrelsen af som beregningsmetoden for bidraget. Det samme fremgik endvidere af instituttets Långuide, hvilke begivenheder som kunne udløse sådanne ændringer. Klageren ændrede pr. 1. oktober 2012 profilen på det ene af kortrentelånene til F5. Institutet varslede den 27. maj 2013 ændrede bidragssatser over for klageren. De nye priser indebar, at det årlige bidrag på klagerens F3 lån blev ændret fra 0,5039 til 0,4000 pct., og at det årlige bidrag på F5 lånet blev ændret fra 0,6356 pct. til 1,3780 pct. Klageren var utilfreds med de gennemførte bidragsforhøjelser og rettede henvendelse til det låneformidlende pengeinstitut herom, uden at det førte til en afklaring mellem parterne.

Klageren nedlagde ved Nævnet påstand om, at instituttet skulle tilpligtes at nedsætte bidraget til det oprindelige niveau. Institutet påstod frifindelse.

Nævnet fastslog, at sagen ikke syntes at rumme nogen tvist i relation til instituttets hjemmel i aftalegrundlaget til at ændre bidragssatser og bidragsberegningsmetoder. Klageren fandt imidlertid, at bidragsforhøjelsen ikke var rimelig og forventelig i forhold til de af klageren indgåede aftaler, ligesom klageren fandt, at der ikke var ydet ham en korrekt rådgivning i forbindelse med kortrentelånene. 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 fastrenteperioderne. Nævnet fandt endvidere, at bidragssatserne ikke var åbenbart urimelige i sammenligning med niveauet i branchen for tilsvarende lån, ligesom bidragsforhøjelsen ikke kunne anses for vilkårlig. Med hensyn til rådgivningen fandt Nævnet, at der ikke var grundlag for at fastslå, at denne havde været mangelfuld på det tidspunkt, hvor den blev ydet. Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet.

K E N D E L S E

afsagt den 27. januar 2015

JOURNAL NR. : 2014-01-08-114-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)
Morten B. Pedersen
Bent Olufsen
Jacob Elverum
Lars K. Madsen

SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klageren har i sin ejendom to kortrentelån til det indklagede realkreditinstitut. Lånene har aktuelt en rentetilpasningsprofil som henholdsvis F3 og F5.

For lånene er udstedt henholdsvis et pantebrev og en låne- og pantsætningsaftale, hvoraf følgende fremgår:

"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.

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 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. Ved omlægning af lån, hvor der ikke samtidig optages tillægslån, fastsættes bidraget som udgangspunkt efter belåningsintervallet for det lån, der bliver omlagt.

Bidraget beregnes som en procentsats af lånets restgæld (dvs. af kontantrestgælden for kontantlån og af obligationsrestgælden ved obligationslån). Betalingen sker forholdsmæssigt som en del af lånets terminsydelse.

Ændring af bidrag

Bidrag kan ændres i lånets løbetid efter ... (indklagedes) ... beslutning.

...(Indklagede)... kan forhøje bidraget med tre måneders varsel til en termin med virkning fra førstkomende termin. Bidragsforhøjelse kan ske som følge af øgede omkostninger, herunder skatter og afgifter, eller tab og nedskrivning 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 3. juli 2012 fremsendte indklagede en bekræftelse til klageren på en refinansieringsaftale på det ene af lånene:

"Hovedstol kr. 1.316.000

Undertegnede og ...(indklagede)... har aftalt følgende om lånets refinansiering, afdragsprofil og løbetid jf. rentetilpasningstilbud af 3. juli 2012. Aftalen supplerer låne- og pantsætningsaftalens bestemmelser om "Refinansiering" og "Betalinger på lånet" og erstatter eventuelt tidligere indgået aftale.

	Lånevilkår før rentetilpasning	Lånevilkår efter rentetilpasning
Låntype	Tilpasningslån(F3) variabel rente	Tilpasningslån(F5) variabel rente
Restløbetid	26,00	26,00
Afdragsform	Annuitet	Annuitet delvis afdragsfrihed
Antal terminer pr. år	4	4
Rentetilpasningskursprincip	10 dages gennemsnit	10 dages gennemsnit

Afdragsfriheden er gældende indtil 30. september 2017

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

Kontakt venligst ...(det låneformidlende pengeinstitut)..., hvis der er spørgsmål til denne aftale.

Refinansiering og Rentetilpasning

Renten ændres ved rentetilpasning, der sker ved refinansiering af lånets obligationsrestgæld. Hele lånets kontantrestgæld skal rentetilpasses hvert 5. år med virkning fra en 1. oktober. Tidspunktet for rentetilpasningen kan ændres jf. pantebrevets bestemmelser herom. Lånet rentetilpasses næste gang med virkning fra den 1. oktober 2017.

...

Refinansieringen sker til gældende kurser og vil medføre en ændring af lånets rente og obligationsrestgæld og dermed ydelsen. ...(Indklagede)... fremsender forud for hvert refinansieringstidspunkt en meddelelse til låntager.

...(Indklagede)... kan opkræve gebyr, kurtage og foretage kursfradrag som betaling for rentetilpasningen.

..."

Indklagede fremsendte den 27. maj 2013 et 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 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.	0,5039
Ny årlig bidragssats fra 01.10.2013 i pct.	0,4000
Restgæld pr. 30.09.2013 i kr.	1.108.016,09
Terminsydelse december 2013 i kr.	15.983,26
Bidragssænkningens betydning for ydelsen i kr.	-287,80

Bidragssatsen er blevet fastsat ud fra det belåningsinterval, der var gældende, da lånet blev udbetalt.

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

...

-0-

Hvad betyder det for dig?

Låntype	Tilpasningslån(F5) variabel rente
Nuværende årlig bidragssats i pct.	0,6356
Ny årlig bidragssats fra 01.10.2013 i pct.	1,3780
Restgæld pr. 30.09.2013 i kr.	1.221.143,23
Terminsydelse december 2013 i kr.	7.950,17
Bidragssænkningens betydning for ydelsen i kr.	2.266,44

Bidragssatsen er blevet fastsat ud fra det belåningsinterval, der var gældende, da lånet blev udbetalt.

Klageren var utilfreds med den gennemførte bidragsforhøjelse og rettede efter det oplyste henvendelse til det låneformidlende pengeinstitut herom, uden at det førte til en afklaring mellem parterne.

Efterfølgende indbragte klageren en sag for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at nedsætte bidraget til det oprindelige niveau.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren oplyser, at han har to lån i sin ejendom, som er henholdsvis kortrentelån F5 og F3. F5 lånet er p.t. uden afdrag, det andet betaler klageren afdrag på.

Indklagede justerede sidste år hans bidragssatser, hvilket er blevet en økonomisk byrde, som klageren uden mulighed for at ændre måtte acceptere.

I den forbindelse bad han i 2013 det låneformidlende pengeinstitut, som er hans kontakt, da der ingen direkte kontakt er med indklagede, om at tage en snak med indklagede om det urimelige i disse nye vilkår.

På sit F5 lån er klageren fra marts 2013 til august 2014 gået fra et kvartårligt bidrag på 1.940 kr. til et kvartårligt bidrag på 4.206 kr. Det er en stigning på 216 pct. Retfærdigvis skal det nævnes, at det andet lån i samme periode er gået fra 1.422 kr. til 1.093 kr., men ikke desto mindre er der tale om en ekstraomkostning på 12.452 kr. pr. år. Det er 1.000 kr. ekstra, som han pludselig skulle finde i sit budget hver måned.

Klageren bad det låneformidlende pengeinstitut om at tage kontakt til indklagede og forelægge indklagede det urimelige i denne ændring. Klageren er blevet klar over, at der i den underskrevne låneaftale er gjort opmærksom på denne mulighed, men dette er jo ikke et punkt, som indklagede lister op på side 1. Det nævnes nærmest i en bisætning. I forhold til denne store ændring i hans privatøkonomi, giver det ikke mening, at teksten ikke er markeret bedre, herunder hvilken stor risiko aftalen indebærer.

Som nævnt var svaret fra det låneformidlende pengeinstitut respektive indklagede negativt, idet man afviste at ændre noget i den eksisterende aftale.

Han undrer sig over, at man kan lade sine kunder låse et lån i f.eks. 5 år og derefter lave sådan en ændring, hvor det ikke er muligt for kunden at lave sit lån om. Hvis han havde vidst, at han skulle betale sådanne beløb i bidrag, havde han nok valgt anderledes i forhold til afdrag eller ikke afdrag. Der er ingen fornuft i hans nuværende set up.

Klageren havde før sommerferien besøg af indklagedes vurderingsmand, hvor han igen brugte lejligheden til at udtrykke sin utilfredshed. Heller ikke denne gang kom der nogen tilbagemelding, på trods af at han gjorde det meget klart, at det kunne være rart med direkte kontakt til indklagedes top.

Det er muligt, at indklagede på papiret er i sin gode ret, men han finder det yderst urimeligt, at han økonomisk påføres denne byrde.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at klageren pr. 26. juni 2009 fik udbetalt et afdragsfrit tilpasningslån på 1.316.000 kr. Klageren valgte ved refinansieringen af lånet i 2012 at ændre refinansieringsperioden til F5, hvorfor lånet skal refinansieres næste gang pr. 30. september 2017. Lånet har 2. prioritet i ejendommen. Indklagede har yderligere ydet et førsteprioritetslån på 1.176.000 kr. i ejendommen. Lånet er udbetalt 25. marts 2010 i forbindelse med, at klageren omlagde et lån hos indklagede.

Det i denne sammenhæng relevante aftalegrundlag mellem klageren og indklagede udgøres af pantebrevet fra 2009, Låne- og pantsætningsaftalen fra 2010 og Långuiden. Af aftalegrundlaget fremgår det, at der skal betales et bidrag, hvis størrelse og beregningsmåde fastsættes af indklagede. Det fremgår endvidere af Långuiden, hvad der kan udløse en bidragsforhøjelse, og hvordan den skal varsles.

Indklagede har ved brev af 27. maj 2013 varslet bidragsændringer over for klageren med virkning fra 1. oktober 2013. For lånet fra 2009 er der tale om en bidragsstigning, medens der er varslet en bidragsnedsættelse på lånet fra 2010. Varslingen er sket i overensstemmelse med ovenstående aftalegrundlag mellem klageren og indklagede.

Indklagede noterer sig, at klageren ikke anfægter, at det af aftalevilkårene fremgår, at bidraget kan ændres. Indklagede lægger derfor til grund, at klageren mener at være bragt i en forventning om, at bidraget er fast i refinansieringsperioden. I forbindelse med, at klageren i 2012 ændrede refinansieringsprofil, blev der underskrevet en refinansieringsaftale. Som det fremgår heraf, er der ikke noget i aftalegrundlaget, som kan give klageren anledning til at tro, at bidragsvilkårene i pantebrevet skulle være tilsidesat.

Anbringender

Det gøres til støtte for den fremsatte påstand gældende,

at indklagede er berettiget til at hæve bidragssatsen, som varslet i brev af 27. maj 2013.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

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 de af klageren indgåede aftaler, ligesom klageren finder, at der ikke er ydet ham en korrekt rådgivning i forbindelse med kortrentelånene F3 og F5.

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 fastrenteperioderne. Nævnet finder endvidere, at bidragssatserne ikke er åbenbart urimelige i sammenligning med niveauet i branchen for tilsvarende lån, ligesom bidragsforhøjelsen ikke kan anses for vilkårlig.

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.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Indklagede, Totalkredit A/S, frifindes.

Henrik Waaben / Susanne Nielsen