
21409136

Bidragsforhøjelse.

I august 2006 udarbejdede det inklagede realkreditinstitut et lånetilbud til klagerne på et 30-årigt kortrentelån F1 på 2.280.000 kr. Af lånetilbuddet fremgik, at bidraget var fastsat til 0,50 pct. p.a. Det fremgik yderligere af pantebrevet, at instituttet i lånets løbetid kunne forhøje bidragssatsen og ændre beregningsprincipperne. Lånet blev efterfølgende udbetalt til klagerne, som i 2007 optog endnu et lån på 526.000 kr. hos instituttet. Bidragssatsen på klagerens lån blev i 2012 forhøjet til 0,60 pct., og i maj 2013 og i august 2014 varslede instituttet prisforhøjelser på klagerens to lån pr. 1. januar 2014 respektive 1. januar 2015. Prisforhøjelserne medførte en samlet bidragsstigning fra 0,60 til 1,0144 pct. for lånet på 2.280.000 kr. og fra 0,600 til 1,85 pct. for lånet på 526.000 kr. På sidstnævnte lån blev kursfradraget i kurspoint endvidere forhøjet fra 0,10 til 0,20.

Klagerne nedlagde ved Nævnet påstand om, at instituttet skulle fastholde klagerens bidragssats på lånet, som blev optaget i august 2006, på det oprindeligt aftalte niveau og tilbagebetale opkrævet merbidrag i forhold hertil. Instituttet påstod frifindelse.

Nævnet udtalte, at bidragets størrelse var anført i lånetilbuddet, der endvidere indeholdt en eksplicit henvisning til instituttets almindelige forretningsbetingelser, for så vidt angår oplysninger om bidragssats og beregningsmetode. Nævnet fandt, at denne fremgangsmåde, som instituttet havde benyttet til oplysning om vilkårene for lånet, herunder særligt om instituttets hjemmel til at ændre bidragssatsen og beregningsgrundlaget herfor, ikke kunne kritiseres. Fremgangsmåden var endvidere i overensstemmelse med rådgivningskravene i reglerne om god skik, jf. § 6 i bekendtgørelse nr. 928 af 28. juni 2013. På samme grundlag fandt Nævnet endvidere, at der ikke var modstrid mellem lånetilbuddets og pantebrevets betingelser i relation til bidrag. Nævnet bemærkede i den forbindelse, at lånet var optaget i 2006, og at informationerne skulle ses i lyset af, at bidragsforhøjelser i det senere aktuelle omfang og med den skete frekvens ikke på det tidspunkt var forudsigelige. Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet.

K E N D E L S E

afsagt den 1. juni 2015

JOURNAL NR.: 2014-01-09-136-T

INSTITUT: Totalkredit A/S

KLAGEEMNE: Bidragsforhøjelse.

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 27. april 2015

SAGSBEHANDLER: Cand.jur. Keld Overvad Steffensen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Henrik Waaben (formand)
Bent Olufsen
Anna Marie Ringive
Per Englyst
Lars K. Madsen

SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Den 17. august 2006 udarbejdede indklagede et lånetilbud til klagerne på et 30-årigt kortrentelån F1 på 2.280.000 kr. med delvis afdragsfrihed. Lånet skulle ifølge lånetilbuddet ydes som forhåndslån. Af lånetilbuddet fremgår endvidere følgende:

"Bidraget beregnes som en procentdel af pantebrevets restgæld og er for nærværende lån fastsat til 0,50% p.a. Nærmere oplysninger om bidragssats og beregningsmetode findes i 'Almindelige forretningsbetingelser'."

Af pantebrevet for lånet fremgår blandt andet følgende:

"Rente og ...
Betalingsvilkår: Bidraget beregnes som en procentdel af pantebrevets restgæld og er for nærværende lån fastsat til 0,50% p.a. af pantebrevets restgæld

...

SÆRLIGE BESTEMMELSER:

1. Hæftelse og vilkår

For lånet gælder de af ...(indklagedes)... bestyrelse til enhver tid fastsatte vilkår for långivningen og obligationsudstedelsen. Henvisningen til vedtægterne i Justitsministeriets pantebrevsformular B skal forstås som en henvisning til bestemmelser fastsat af ...(indklagedes)... bestyrelse med hjemmel i ...(indklagedes)... vedtægter.

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

...

5. Bidrag

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

Ved ændring af bidragssats eller beregningsmetode ændres lånets ydelser."

Det tilbudte lån blev efterfølgende udbetalt til klagerne. Klagerne optog i 2007 yderligere et lån på 526.000 kr. hos indklagede, denne gang et kortrentelån F5 med delvis afdragsfrihed. Pantebrevet for dette lån indeholder enslydende bestemmelser om bidrag som pantebrevet for lånet på 2.280.000 kr.

Af indklagedes "Almindelige forretningsbetingelser af 14. april 2009 fremgår følgende om bidrag:

"Løbende bidrag og gebyrer mv.

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

...

Medmindre andet er udtrykkeligt aftalt, kan ...(indklagede)... ændre bidragssats eller bidragsberegningss metode, gebyrer, morarenter mv. i eksisterende låneforhold samt indføre nye gebyrer af forretningsmæssige, konkurrencemæssige eller markedsmæssige grunde. Dette kan blandt andet ske med henblik på imødegåelse eller dækning af generelt stigende omkostninger til tab, administration, skatter, afgifter mv. eller for at opretholde eller styrke ...(indklagedes)... generelle indtjening og kapitalgrundlag. Ændring af bidragssats og/eller beregningss metode i eksisterende låneforhold vil i givet fald blive varslet skriftligt mindst 3 måneder forud for den første terminsperiode, hvorfra ændringen skal gælde. Andre prisændringer i eksisterende låneforhold vil blive varslet via terminsopkrævningen mindst 3 måneder før ikrafttræden."

Bidragssatsen på klagernes lån blev efter det oplyste forhøjet til 0,60 pct. i 2012.

Den 27. maj 2013 varslede indklagede prisforhøjelser for klagernes to 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 (F5) variabel rente
Nuværende årlig bidragssats i pct.	0,6000
Ny årlig bidragssats fra 01.10.2013 i pct.	0,9256
Restgæld pr. 30.09.2013 i kr.	2.100.578,12
Terminsydelse december 2013 i kr.	15.476,33
Bidragsændringens betydning for ydelsen i kr.	1.709,87

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

-0-

"Hvad betyder det for dig?

Låntype	Tilpasningslån (F5) variabel rente
Nuværende årlig bidragssats i pct.	0,6000
Ny årlig bidragssats fra 01.10.2013 i pct.	1,8500
Restgæld pr. 30.09.2013 i kr.	486.643,60

Terminsydelse december 2013 i kr.	4.710,06
Bidragssænkningens betydning for ydelsen i kr.	1.520,76

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

Ved brev af 28. august 2014 varslede indklagede på ny prisforhøjelser for klagernes to lån:

"Nye priser på realkreditlån

1. januar 2015 forhøjer ...(indklagede)... bidragssatser og kursfradraget ved rentetilpasning. 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 rentetilpasses med virkning fra 1. januar 2015 eller senere.

Hvad betyder det for dig:

Låntype	Tilpasningslån (F5) variabel rente
Restgæld pr. 31. december 2014 i kr.	2.100.578,12
Nuværende årlig bidragssats i pct.	0,9256
Ny årlig bidragssats fra 1. januar 2015 i pct.	1,0144
Bidragssænkningens betydning for ydelsen pr. kvartal i kr. (før skat)	466,33
Nuværende kursfradrag i kurspoint	0,10
Nyt kursfradrag fra 1. januar 2015 i kurspoint	0,20
Kursfradragssænkningens vejl. betydning for ydelsen pr. kvartal i kr. fra førstkommande rentetilpasning (før skat)	105

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

-0-

"Forhøjelse af kursfradrag ved rentetilpasning af realkreditlån

1. januar 2015 forhøjer ...(indklagede)... kursfradraget ved rentetilpasning på realkreditlån, 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 forhøjede kursfradrag anvendes på lån, som rentetilpasses med virkning fra 1. januar 2015 eller senere.

Hvad betyder det for dig:

Låntype	Tilpasningslån (F5) variabel rente
Restgæld pr. 31. december 2014 i kr.	486.643,60
Nuværende kursfradrag i kurspoint	0,10
Nyt kursfradrag fra 1. januar 2015 i kurspoint	0,20
Kursfradragssænkningens vejl. betydning for ydelsen pr. kvartal i kr. fra førstkommande rentetilpasning (før skat)	24

..."

Herefter blev sagen indbragt for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klagerne påstår indklagede tilpligtet at fastholde klagernes bidragssats på lånet, som blev optaget i august 2006, på det oprindeligt aftalte niveau og at tilbagebetale opkrævet merbidrag i forhold hertil.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klagerne anfører, at bidraget er hævet, uden at der er gjort opmærksom herpå ved udbetaling af lånet.

Det låneformidlende pengeinstitut ekspederede lånesagen for indklagede, og det var således pengeinstituttet, som fremsendte lånetilbuddet på vegne af indklagede.

Det fremgår af lånetilbuddet side 3:

"Bidrag beregnes som en procentdel af pantebrevets restgæld, hvad for nærværende lån er fastsat til 0,50% p.a. Nærmere oplysninger om bidragssatser og beregningsmetode findes i almindelige vilkår."

Klagerne havde ikke anledning til at anmode om de almindelige forretningsbetingelser for at søge oplysning om bidragssats som beregningsmetode. Dette skyldes, at klagerne anså et bidrag på 0,50 pct. p.a. for rimeligt.

Indklagede har ikke bestridt klagernes oplysning om, at det ikke af lånetilbuddet fremgår, at bidrag kan variere. Realkreditankenævnet bør derfor lægge det til grund, at det ikke har været tilfældet.

Efter accept af tilbuddet blev klagerne indkaldt til et møde i pengeinstituttet, hvor de blev anmodet om at underskrive pantebrevet, som var bladet op på underskriftssiden. Der var ingen gennemgang. Det blev således ikke drøftet, at bidraget kunne ændre sig.

Aftalegrundlaget er lånetilbuddet, hvorfor indklagede ikke kan forudsætte, at de har gjort sig bekendt med standardvilkårene i pantebrevene og almindelige forretningsbetingelser.

De havde sat sig ind i lånetilbuddet, hvorfor der ikke var anledning til at gennemlæse 23 tætskrevne sider i pantebrevet og de almindelige forretningsbetingelser.

Da vilkårene i pantebrevet først fremkom efter accepten af lånetilbuddet, ville det heller ikke være muligt for indklagede i et senere dokument at ændre på tilbuddets vilkår.

De fastholder derfor, at de ikke blev gjort opmærksom på, at administrationsbidraget kunne ændres, hvorfor de skal stilles, som om det ikke kan ske.

Bidragstigningen er særligt belastende for dem som følge af, at bidraget er steget i en periode, hvor renten er låst fast. De har alene en reel mulighed for at skifte realkreditinstitut i forbindelse med lånets refinansiering, hvorved det kan oplyses, at de i 2011 foretog profilskifte fra F1 til F5.

Til indklagedes udtalelse har klagerne endvidere følgende bemærkninger:

I udtalelsen er den centrale bestemmelse fra lånetilbuddet gengivet, hvilket de forstår således, at indklagede er enig i betydningen af vilkåret.

I bestemmelsen står det at "Bidraget ... for nærværende lån er fastsat til 0,50% p.a."

Der er intet anført om, at bidragssatsen kan variere; eksempelvis ved, at der står "for tiden" eller "p.t."

Anvendelsen af ordet "fastsat" indikerer også, at det er en vurdering, der er lavet for hele lånets løbetid.

Indklagede havde "fastsat" bidraget for det konkrete lån. De havde derfor ikke anledning til at gøre sig bekendt med vilkåret på side 6, idet det krævede, at de skulle sætte sig ind i den tekniske forklaring på bidragssatsen og den anvendte beregningsmetode, som var beskrevet i et 17 sider langt dokument med minimal skrifttype.

Dette afsnit er i øvrigt selvmodsigende og tvetydigt af følgende årsager:

- I første afsnit står uden forbehold: "Bidragssatsen for det konkrete lån fremgår af lånetilbuddet"

- I tredje afsnit står: "størrelse og beregningsprincipper for ... bidrag ... fremgår af ... prisoversigt". Altså henvisning til et andet dokument.
- I fjerde afsnit står: "Medmindre andet er udtrykkeligt aftalt, kan ...(indklagede)... ændre bidragssats..."

Indklagede er et særdeles professionelt drevet realkreditinstitut, hvorfor man må forvente, at det kan formulere sig klart og tydeligt, så ingen forbruger bør være i tvivl.

En forbruger - og formentlig også de fleste jurister - der læser de almindelige betingelser, vil anse lånetilbuddet for en udtrykkelig aftale om bidragets størrelse, da der ikke står "for tiden" eller "p.t." ved bidragssatsen. Det er et almindeligt aftaleretligt princip, at hvis der ikke er taget forbehold, så er det udtrykkeligt aftalt.

Her må uklarheden efter almindelige aftaleretlige principper fortolkes imod koncipisten, især da det er en professionel aktør, der fastsætter vilkår over for forbrugere.

Det bestrides således, at en ensidig ændring i pantebrevet under de anførte omstændigheder har betydning. Heller ikke pantebrevet med henvisninger danner et klart grundlag for, at en ændring af bidraget kan ske.

Det er noteret, at indklagede ikke har bestridt underskriftsforløbet, nemlig at kun lånetilbuddet sendes/gennemgås, hvorefter man indkaldes til underskrift hos indklagedes fuldmægtig, pengeinstituttet. Det er heller ikke bestridt, at sagen i banken var klargjort, så dokumenterne ikke blev gennemgået, men alene underskrifterne blev modtaget. Deres advokat har ikke kendskab til noget sted, hvor man afsætter tid til fælles gennemlæsning af dokumenterne samt uddybende forklaring.

Det relevante bør jo også fremgå af tilbuddet, som er accepteret, inden dokumenterne skal underskrives, da indklagede efter almindelige aftaleretlige principper ikke ensidigt kan ændre vilkårene i et accepteret tilbud.

Dernæst skal det anføres, at også pantebrevet er et standarddokument. Det skal således dække både de situationer, hvor det er aftalt, at bidraget ikke kan ændres, og de tilfælde, hvor det udtrykkeligt er aftalt, at det kan ændres. Som anført for de "almindelige forretningsbetingelser" kan indklagede ikke ændre vilkår for et allerede accepteret tilbud i et pantebrev, hvor det

står uden at være fremhævet på side 4, og hvor underskriften er på side 9.

Det må således fastholdes, at der er fremsendt et tilbud, som er accepteret af dem, og det fremgår ikke af tilbuddet, at bidraget kan ændres.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at klagerne pr. 30. august 2006 optog et afdragsfrit tilpasningslån F5 på 2.280.000 kr. Klagerne optog yderligere pr. 25. juli 2007 et afdragsfrit tilpasningslån F5 på 526.000 kr.

Det i denne sammenhæng relevante aftalegrundlag mellem klagerne og indklagede udgøres af pantebrevene, som suppleres af de Almindelige forretningsbetingelser.

Af såvel pantebrevene som de Almindelige forretningsbetingelser fremgår det, at bidraget fastsættes af indklagedes bestyrelse, der ligeledes kan ændre størrelsen og beregningsmåden for bidrag.

Det fremgår af lånetilbuddet, at:

"Bidraget beregnes som en procentdel af pantebrevets restgæld og er for nærværende lån fastsat til 0,50% p.a. Nærmere oplysninger om bidragssats og beregningsmetode findes i "Almindelige forretningsbetingelser".

Der henvises således til, at klagerne kan finde oplysninger om bidraget i de "Almindelige forretningsbetingelser", som klagerne har fået udleveret. Indklagede forudsætter, at klagerne har gjort sig bekendt med aftalegrundlaget, inden de underskrev det.

Indklagede er uenig med klagerne i, at pantebrevet ikke er en del af aftalegrundlaget. Alene af den grund, at det er pantebrevets vilkår, som klagerne gør sig bekendt med, accepterer og underskriver, og som endvidere udgør selve gældsfundamentet, finder indklagede, at Nævnet ikke kan tage klagerens anbringende til følge.

Indklagede bemærker yderligere, at indklagede i henhold til bestemmelserne i kreditaftaleloven skal give kreditoplysninger, herunder angive den aktuelle bidragssats, hvorfor tilbuddet konkret angiver den for lånet fastsatte bidragssats på tidspunktet for lånets etablering. Angivelsen af bidragssatsen i lånetilbuddet tjener således til opfyldelse af indklagedes kreditoplysningsforpligtigelse efter kreditaftaleloven. At lånets oprindelige bidragssats er påtrykt lånetilbuddet indebærer derfor

ikke, at bidraget er fast i lånets løbetid, når det tydeligt i pantebrevet fremgår, at bidragssatsen er variabel, idet indklagede har forbeholdt sig retten til at ændre denne bidragssats.

Indklagede har ikke nærmere mulighed for at verificere klagernes beskrivelse af det konkrete underskriftsforløb i 2006 og 2007 i forbindelse med lånenes etablering. Indklagede forholder sig således alene til, at der mellem klagerne og indklagede er et aftaledokument (pantebrevet), hvoraf det fremgår, at bidraget er variabelt. Indklagede fastholder på det grundlag, at klagerne har accepteret lånevilkårene, som de blandt andet er beskrevet i lånetilbuddet, pantebrevet og almindelige forretningsbetingelser, og ved deres underskrifter på pantebrevet har accepteret, at bidraget er variabelt.

Indklagede varslede ved breve af 27. maj 2013 og 28. august 2014 bidragsstigninger over for klagerne med virkning fra henholdsvis 1. oktober 2013 og 1. januar 2015. Varslingerne skete i overensstemmelse med aftalegrundlaget mellem klagerne og indklagede, hvoraf det fremgår, at indklagede er berettiget til at hæve bidraget på klagernes lån efter indklagedes nærmere beslutning.

Muligheden for at ændre på et låns bidragssats er af afgørende betydning for indklagedes forretnings- og risikomodel. Indklagede yder lån med en løbetid på typisk 30 år, hvilket ikke ville være muligt, hvis ikke bidraget var variabelt og kunne ændres efter indklagedes nærmere beslutning.

Det bemærkes, at den varslede bidragsforhøjelse, der er foretaget ensartet for grupper af kunder og lån, ikke kan anses for vilkårlig, ligesom bidragssatsen ikke kan anses for åbenbar urimelig. Indklagede bemærker, at bidragssatsen ligger på niveau med eller under, hvad der er sædvanligt i branchen.

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:

Bekendtgørelse nr. 928 af 28. juni 2013 om god skik for finansielle virksomheder indeholder blandt andet følgende bestemmelser:

" § 6. Stk. 2. Vilkår, der indgår i aftalen, kan fremgå ved en henvisning til separate dokumenter, herunder den finansielle virksomheds almindelige forretningsbetingelser.

Stk. 3. Vilkår om ændringer i løbende kundeforhold af renter, gebyrer, bidrag eller andet vederlag skal indeholde en angivelse af de forhold, der kan udløse en ændring, og må ikke give den finansielle virksomhed en vilkårlig adgang til at foretage ændringer.

Stk. 4. I løbende kundeforhold kan ændringer til ugunst for kunden af renter, bidrag eller andet vederlag ikke finde sted uden varsel, medmindre ændringen er begrundet i udefrakommende forhold, som den finansielle virksomhed ikke har indflydelse på."

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Bidragets størrelse er anført i lånetilbuddet, der endvidere indeholder en eksplicit henvisning til indklagedes almindelige forretningsbetingelser, for så vidt angår oplysninger om bidragssats og beregningsmetode. Nævnet finder, at denne fremgangsmåde, som indklagede har benyttet til oplysning om vilkårene for lånet, herunder særligt om indklagedes hjemmel til at ændre bidragssatsen og beregningsgrundlaget herfor, ikke kan kritiseres. Fremgangsmåden er endvidere i overensstemmelse med rådgivningskravene i reglerne om god skik, jf. § 6 i bekendtgørelse nr. 928 af 28. juni 2013.

På samme grundlag finder Nævnet endvidere, at der ikke er modstrid mellem lånetilbuddets og pantebrevets betingelser i relation til bidrag. Nævnet bemærker i den forbindelse, at lånet er optaget i 2006, og at informationerne skal ses i lyset af, at bidragsforhøjelser i det senere aktuelle omfang og med den skete frekvens ikke på det tidspunkt var forudsigelige.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Indklagede, Totalkredit A/S, frifindes.

Henrik Waaben
Formand

/

Susanne Nielsen
Sekretariatschef