

---

21502027

### **Bidragsplacering. Oplysning om værdiansættelse.**

Klagerne optog i 2006 et obligationslån og i 2009 et kortrentelån hos det indklagede realkreditinstitut. Obligationslånet blev i 2012 omlagt til et nyt obligationslån med prioritet forud for kortrentelånet. Af aftalegrundlaget for de to lån fremgik det, at instituttet fastsatte og kunne ændre bidragets størrelse og beregningsmåde. Institutet varslede i maj 2013 og i august 2014 bidragsstigninger på klageres lån. Klagerne rettede efterfølgende henvendelse til instituttet for at få oplyst, hvordan instituttet havde beregnet bidragssatsen på deres lån, herunder med ønske om at få oplyst instituttets vurdering af ejendommen. Institutet redegjorde for de generelle vurderingskriterier, men afviste at give klagerne oplysning om de data, der lå til grund for værdiansættelsen i 2012, idet denne var en modelbaseret værdi.

Klagerne nedlagde ved Nævnet påstand om, 1) at instituttet på deres forespørgsel i 2015 og fremadrettet skulle give dem oplysninger om bidragsindplaceringen og ejendommens værdi, og at det var en procedurefejl at afvise dette, 2) at instituttet fremadrettet skulle nedsætte bidraget ud fra en realistisk handelspris på ejendommen, 3) at instituttet for obligationslånet skulle korrigere bidragssatsen til satsen for lån inden for 40 pct. lånegrænse, samt tilbagebetale beløb, som klagerne havde betalt herudover siden 2012, hvor lånet blev omlagt. Institutet påstod frifindelse.

Under sagens behandling fremsendte instituttet oplysninger til klagerne om den beregnede markedsværdi af klageres ejendom i 2012, som var en modelbaseret værdi ud fra den tidligere foretagne vurdering.

Nævnet bemærkede, at instituttet under klagesagen havde givet klagerne de aktuelle oplysninger om ejendommens værdi, som klagerne havde krævet, og anså det ikke for procedurefejl, at instituttet i første omgang afviste at imødekomme klageres krav herom. Om nedsættelse og tilbagebetaling af bidrag bemærkede Nævnet, at aftalegrundlaget indeholdt en klar beskrivelse af, hvordan der blev foretaget bidragsindplacering baseret på de værdier, der var gældende på tidspunktet for lånets etablering. Det fremgik endvidere, at denne bidragsindplacering også blev fastholdt i forbindelse med låneomlægning. Nævnet fandt på baggrund heraf, at det havde været hensigtsmæssigt, om klagerne allerede ved deres første henvendelse til instituttet om bidragsindplacering m.v. havde fået en dækkende forklaring på disse forhold, men fandt ikke, at det kunne føre til, at aftalegrundlaget blev tilsidesat. Som følge af det anførte blev realkreditinstitutet frifundet.

---

## **K E N D E L S E**

afsagt den 18. september 2015

**JOURNAL NR.:** 2015-01-02-027-T

**INSTITUT:** Totalkredit A/S

**KLAGEEMNE:** Bidragsindplacering. Oplysning om værdiansættelse.

**DATO FOR NÆVNSMØDE:** Den 27. august 2015

**SAGSBEHANDLER:** Sekretariatschef Susanne Nielsen

### **NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:**

Henrik Waaben (formand)  
Morten B. Pedersen  
Per F. Møller  
Jacob Elverum  
Mads Laursen

## **SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:**

Efter det oplyste optog klagerne i 2006 et obligationslån på oprindelig 1.133.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut. Endvidere optog klagerne i 2009 et kortrentelån F3 på 904.000 kr. til indklagede.

Lånet på 1.133.000 kr. blev efter det oplyste i 2012 omlagt til et 3,5 pct. obligationslån på 1.195.000 kr. til indklagede. Omlægningslånet blev ydet med 1. prioritets panteret forud for lånet på 904.000 kr.

Pantebrevet respektive låne- og pantsætningsaftalen for de to lån indeholder følgende i de særlige bestemmelser:

### **"Særlige bestemmelser**

#### **Vilkår for lånet**

For lånet gælder de af ...(indklagedes)... bestyrelse til enhver tid fastsatte vilkår for långivning og obligationsudstedelsen. Henvisning til vedtægterne i Justitsministeriets pantebrevsformular B [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 pantebrev.

...

#### **Bidrag**

Som en del af ydelserne betales et bidrag, hvis størrelse og beregningsmåde fastsættes af ...(indklagede)... Bidragets størrelse oplyses i forbindelse med udbetalingen 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 ændring af bidraget og/eller beregningsprincipperne herfor skal 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 førstkommande 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 førstkommande termin, hvis det er ønskeligt for ...(indklagede)... af administrative, markedsmæssige eller konkurrencemæssige grunde."

Indklagede fremsendte den 27. maj 2013 følgende brev til klagerne 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 (F3) variabel rente
Nuværende årlig bidragssats i pct.	0,6552
Ny årlig bidragssats fra 01.10.2013 i pct.	0,8520
Restgæld pr. 30.09.2013 i kr.	904.000,00
Terminsydelse december 2013 i kr.	3.460,64
Bidragsændringens betydning for ydelsen i kr.	444,77

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."

Indklagede fremsendte endvidere den 28. august 2014 meddelelse til klagerne om nye priser:

#### **"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 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 (F1) variabel rente
Restgæld pr. 31. december 2014 i kr.	904.000,00
Nuværende årlig bidragssats i pct.	0,8520
Ny årlig bidragssats i fra 1. januar 2015 i pct.	1,0980
Bidragsændringens betydning for ydelsen pr. kvartal i kr. (før skat)	555,96
Nuværende kursfradrag i kurspoint	0,10
Nyt kursfradrag fra 1. januar 2015 i kurspoint	0,30
Kursfradragsændringens vejl. betydning for ydelsen pr. kvartal i kr. fra førstkomende rentetilpasning (før skat)	452

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

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

- 0 -

#### Hvad betyder det for dig?

Låntype	Obligationslån afdragsfrihed
Restgæld pr. 31. december 2014 i kr.	1.195.000,00
Nuværende årlig bidragssats i pct.	0,4280
Ny årlig bidragssats fra 1. januar 2015 i pct.	0,4916
Bidragsændringens betydning for ydelsen pr. kvartal i kr. (før skat)	190,01

Bidragssatsen er fastsat ud fra belåningsintervallet på lånets tilbudstidspunkt..."

Klagerne rettede i forlængelse heraf henvendelse til indklagede med henblik på at få oplyst, hvordan indklagede havde beregnet klagerens bidragssats.

Indklagede besvarede den 28. november 2014 klagerens henvendelse:

"Tak for Jeres henvendelse, hvor I specifikt har spurgt til vores beregning af bidragssatsen.

Jeg kan for det første oplyse, at vi ved udbetaling af lånet fastsætter en belåningsværdi baseret på ejendommens kontante handelsværdi. Dette sker efter lovgivningens regler.

Jeg kan endvidere oplyse, at det enkelte låns bidragssats fastsættes på baggrund af lånets belåningsinterval på udbetalingstidspunktet, altså hvor lånet ligger i fht. belåningsværdien. Som det fremgår af vores prisblad på hjemmesiden har vi forskellige satser for forskellige belåningsintervaller. Rækker et lån over flere belåningsintervaller, beregnes bidragssatsen som en vægtet sats.

For Jeres afdragsfrie fastforrentede lån, der ligger i belåningsintervallet 0-43%, beregnes bidragssatsen således som  $40/43 \cdot 0,45 + 0,03/432 \cdot 1,05 = 0,4916$  (regnestykket giver 0,4918, mens bidragssatsen rettelig er 0,4916 - afvigelsen på fjerde decimal skyldes afrunding af belåningsprocenten, som rettelig er 42,98%).

For fuldstændighedens skyld kan jeg i øvrigt oplyse, at rentetilpasningslånet i samme ejendom ligger i belåningsintervallet 33-59%. Når belåningsintervallet ikke ligger i direkte forlængelse af det andet lån, skyldes det at rentetilpasningslånet er optaget i 2009, mens det fastforrentede lån er optaget i 2012, hvor ejendommens belåningsværdi var lavere end i 2009.

Jeg håber, at I hermed har fået svar på jeres spørgsmål..."

Der var efterfølgende e-mailkorrespondance mellem parterne, idet klagerne ønskede nærmere oplysninger om værdiansættelsen. Dette affødte den 30. januar 2015 følgende svar fra indklagede:

"Grundlaget for ...(indklagedes)... vurdering af ejendommen skal findes i lov om realkredit og realkreditobligationer § 10, hvoraf det fremgår, at realkreditinstituttet skal ansætte en kontantværdi af ejendommen til brug for låneudmålingen. Værdien skal ligge inden for det skønnede beløb, som ejendommen kan handles til på værdiansættelsesdatoen ved en uafhængig transaktion mellem en interesseret køber og en interesseret sælger på normale markedsvilkår, hvor parterne hver især har handlet på et velinformeret grundlag, med forsigtighed og uden tvang (markedsværdi). Forhold, der betinger en særlig høj pris, må ikke indgå i værdiansættelsen. Realkreditinstituttet skal ved værdiansættelsen tage hensyn til eventuel risiko for ændringer i markeds- eller strukturforhold.

Der vil således altid være tale om en individuel vurdering på ovennævnte vilkår af en vurderingsmand med kendskab i det pågældende område.

...(Indklagedes)... vurdering af ejendommen beror blandt andet på ejendommens stand, beliggenhed og salgbarhed, men samlet indgår der mange forskellige elementer i vurderingen af ejendommen.

Jeres ejendom blev senest besigtiget og vurderet i 2006.

I forbindelse med omlægningen af lån i 2012, blev der ikke foretaget en ny besigtigelse, idet der var tale om en ren omlægning.

Derfor anvendte ...(indklagede)... en beregnet markedsværdi, som er en modelbaseret værdi med udgangspunkt i den tidligere foretagne vurdering, som grundlag for fastsættelse af belåningsværdien.

Da der er tale om en modelbaseret værdi, kan jeg desværre ikke give dig yderligere oplysning om de data, der ligger til grund for værdifastsættelsen.

Jeg håber at jeg med denne forklaring, har gjort det mere tydeligt, hvorledes værdien på din ejendom er fastsat og at det har givet en forståelse for, hvorfor vi ikke kan oplyse dig om de nærmere kriterier for værdifastsættelsen.

Hvis du fortsat ikke er tilfreds med denne afgørelse, har du mulighed for at klage til Realkreditankenævnet. Se mere herom på [www.ran.dk](http://www.ran.dk)."

Klagerne indbragte efterfølgende en sag for Realkreditankenævnet.

Under sagens behandling i Ankenævnet fremsendte indklagede den 17. marts 2015 følgende brev til klagerne:

"Jeg beklager, at der er opstået en misforståelse i forbindelse med jeres henvendelse til os om værdiansættelsen af jeres ejendom beliggende ...

I forbindelse med omlægning af jeres lån i 2012 anvendte ...(indklagede)... en beregnet markedsværdi på 3.193.174 kr. som grundlag for fastsættelsen af belåningsvurderingen.

Som tidligere oplyst er den beregnede markedsværdi en modelbaseret værdi med udgangspunkt i den tidligere foretagne vurdering.

Jeg håber, at I nu har modtaget de oplysninger, I ønskede. I er altid velkomne til at kontakte mig, hvis I måtte ønske yderligere oplysninger."

#### **PARTERNES PÅSTANDE:**

Klagerne påstår indklagede tilpligtet at anerkende, 1) at instituttet på deres forespørgsel primo 2015 og også fremadrettet er forpligtet til at give dem de ønskede oplysninger om bidragsindplaceringen og ejendommens værdi, og at indklagede ved at afvise dette har begået en procedurefejl, 2) at indklagede fremadrettet er forpligtet til at nedsætte bidraget ud fra en realistisk handelspris på ejendommen, 3) at indklagede skal korrigere deres lån på 1.195.000 kr., så bidragssatsen svarer til satsen for lån inden for 40 pct. lånegrænse, samt tilbagebetale beløb, som klagerne har betalt herudover siden 2012, hvor lånet blev omlagt.

Indklagede påstår principalt sagen afvist, subsidiært frifindelse.

#### **KLAGERENS FREMSTILLING:**

Om baggrunden for klagen over tilbageholdelse af oplysninger vedrørende værdifastsættelsen af deres ejendom oplyser klagerne følgende:

Efter modtagelsen af brev af den 28. august 2014 fra indklagede om bidragssatser og ny prisstruktur, kontaktede de indklagede via instituttets hjemmeside for at få oplyst, hvordan indklagede beregner bidragssatserne på deres lån.

I brev af 28. november 2014 fra indklagede fik de oplyst, hvordan bidragssatserne beregnes, men de manglede oplysning om den værdiansættelse af deres ejendom, som danner grundlag for bidragssatserne. Derfor kontaktede de indklagede igen pr. mail for at få oplyst, hvordan indklagede fastsætter handelsværdien, og hvilken handelsværdi indklagede har brugt til beregning af deres lån.

Indklagede svarede i første omgang, at de ikke kunne få oplyst grundlaget, og at beregningen var vejledende, hvilket de protesterede over samtidig med, at de bad om at få oplyst, hvor de kunne klage.

Klage over, at de ikke kan få grundlaget oplyst, blev sendt den 24. januar 2015 via indklagedes hjemmeside. Svaret modtog de ved brev af 30. januar 2015. Indklagede oplyste, at deres ejendom var besigtiget og vurderet i 2006. Lånet omlagdes i 2012 uden ny besigtigelse. Da ejendommen ikke var vurderet siden 2006, havde indklagede anvendt en markedsværdi, som var modelbaseret, og fordi den var modelbaseret, kunne indklagede desværre ikke oplyse om de data, der lå til grund for værdiansættelsen.

De undrer sig over, at det kan være lovligt, at et realkreditinstitut tilbageholder oplysninger om markedsværdien. Markedsværdien er et væsentligt parameter i beregningsgrundlaget for bidragssatser og gebyrer. Hvis det er lovligt, betyder det, at realkreditinstitutter kan værdiansætte så lavt, at gebyrer og bidrag stiger for grundejerne, uden at de kan gøre noget ved det.

Deres ønsker om at få indklagedes værdiansættelse af ejendommen oplyst skal ses i lyset af, at det gør dem i stand til selv at kunne vurdere, om værdiansættelsen svarer til en realistisk aktuel salgspris. Aktuelt skønner de selv salgsprisen til min. 3.300.000 kr., hvorfor bidragssatsen bør kunne nedsættes.

De har modtaget indklagedes udtalelse i sagen og har følgende kommentarer:

De mener bestemt ikke, at indklagede på nogen måde skal frifindes i anledning af, at indklagede har nægtet dem relevante oplysninger. De henvendte sig gentagende gange til indklagede og til indklagedes klageafdeling uden at kunne få disse data. Først efter henvendelsen til Realkreditankenævnet er indklagede fremkommet med oplysningerne. De er meget overbevist om, at det er bevidst og for at kunne forøge indtjeningen via større bidragssatser, jf. nedenstående beregning, at indklagede undlader/tilbageholder oplysninger om, hvad indklagede har vurderet ejendommen til.

De har nu fået oplyst, at indklagede i 2012 har vurderet ejendommens markedsværdi til 3.193.174 kr. I brev den 28. november 2014 oplyser indklagede, at det aktuelle lån ligger inden for 42,98 pct. af ejendommens belåningsværdi. Lånet er på 1.195.000 kr. Ved en simpel forholdsberedning får de det til, at det svarer til, at ejendommens belåningsværdi er på 2.780.363 kr. De har uden held forsøgt at få indklagede til at bekræfte denne beregning.

Som det ser ud nu med en ejendomsværdi på 3.193.174 kr. på det aktuelle lån på 1.195.000 kr., ligger lånet inden for 40 pct., idet 40 pct. af 3.193.174 kr. udgør 1.277.269 kr. Hermed må bidragssatsen på lånet være satsen for lån inden for 40 pct.

Det havde klædt indklagede at meddele, at instituttet beklagede sagsforløbet, og at indklagede straks ville korrigere deres lån og udbetale det, de har betalt for meget fra 2012, da lånet blev omlagt. I stedet orienterer indklagede dem om sin normale procedure ved låneafvikling, som de er bekendt med, og som ikke har noget med denne sag at gøre. Derimod fortæller indklagede ikke om sine procedurer, når indklagede laver fejl.

De finder det åbenlyst urimeligt, at det lovmæssigt er muligt for et realkreditinstitut løbende at forhøje bidragssatser efter en "hemmelig" modelbaseret vurdering af ejerboliger. De håber, at Ankenævnet har kompetence til at formidle dette videre til de ansvarlige politikere. Som det ser ud fra deres side, er det jo nærmest "et tag selv bord" for realkreditinstitutterne.

#### **INDKLAGEDES FREMSTILLING:**

Indledningsvis henviser indklagede til, at indklagede ved brev af den 17. marts 2015 har givet klagerne de ønskede oplysninger om bidragsfastsættelse og værdiansættelsen af ejendommen. Indklagede beklager meget, at der opstod en misforståelse omkring, hvilke oplysninger klagerne ønskede.

Indklagede oplyser, at klagerne pr. 29. juni 2009 fik udbetalt et variabelt forrentet lån F2 på 904.000 kr. med indledende afdragsfrihed. Lånet refinansieres næste gang pr. 30. september 2016. Lånets afdragsfrihed udløber 31. marts 2019.

Klagerne fik pr. 29. juni 2012 udbetalt yderligere et lån i forbindelse med en låneomlægning. Det var et afdragsfrit obligationslån på 1.195.000 kr. med indledende afdragsfrihed. Lånets afdragsfrihed udløber 31. marts 2022.

Det i denne sammenhæng relevante aftalegrundlag mellem klagerne og indklagede udgøres af pantebrevet fra 2009, låne- og

pantsætningsaftalen fra 2012, som begge suppleres af indklagedes Långuide.

Af såvel pantebrevet som låne- og pantsætningsaftalen samt af Långuiden fremgår det, at indklagede fastsætter bidragets størrelse og beregningsmåde, og at indklagede kan ændre disse i lånets løbetid. Endvidere indeholder Långuiden en angivelse af de forhold, der kan føre til bidragsforhøjelser eller ændring af beregningsprincipperne for bidrag.

Indklagede har varslet bidragsstigninger over for klagerne. Varslingerne er sket i overensstemmelse med gældende regler, ankenævnspraksis og ovenstående aftalegrundlag mellem klagerne og indklagede.

Bidragssatsen fastsættes ud fra det belåningsinterval, lånet befinder sig i, når lånet udbetales. Belåningsintervallet fastlægges via en værdiansættelse af ejendommen ved låneoptagelsen. Værdiansættelse foretages af indklagede på den af indklagede valgte måde. Belåningsintervallet fastlægges på ny ved en efterfølgende omlægning af lånet, gældsovertagelse eller relaksation. Bidragssatsen ændres ikke som følge af ordinære afdrag eller ved ændring af lånets prioritetsstilling som følge af fx en indfrielse af foranstående lån.

Det har således ingen betydning for fastsættelsen af bidraget i 2015, om ejendommen er steget eller faldet i værdi. Det betyder, at bidraget ikke sættes ned, når ejendommen stiger i værdi, og lånet dermed kommer til at befinde sig i et lavere belåningsinterval. Til gengæld sættes bidraget heller ikke op, når ejendommen falder i værdi, og lånet derved kommer til at befinde sig i et højere belåningsinterval.

#### **Anbringender**

Til støtte for den principale påstand om afvisning henviser indklagede til § 2, stk. 5, i Realkreditankenævnets vedtægter, idet indklagede efterfølgende har givet klagerne de oplysninger, som klagerne har ønsket at få udleveret.

Det gøres til støtte for den fremsatte påstand om frifindelse gældende,

**at** indklagede er berettiget til at hæve bidragssatsen som varslet over for klagerne.

## ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

### Ad oplysninger om ejendommens værdi:

Nævnet bemærker, at indklagede under klagesagen har givet klagerne de aktuelle oplysninger om ejendommens værdi, som klagerne har krævet.

Nævnet kan ikke ud fra aftalen mellem parterne eller på andet grundlag statuere en pligt for indklagede til at give klagerne sådanne oplysninger om ejendommens værdi og anser det derfor heller ikke for en procedurefejl, at indklagede i første omgang afviste at imødekomme klagernes krav herom.

### Ad nedsættelse og tilbagebetaling af bidrag.

Aftalegrundlaget indeholder en klar beskrivelse af, hvordan der foretages bidragsindplacering baseret på de værdier, der var gældende på tidspunktet for lånets etablering. Det fremgår endvidere, at denne bidragsindplacering også fastholdes i forbindelse med låneomlægning.

Nævnet finder på baggrund heraf, at det havde været hensigtsmæssigt, om klagerne allerede ved deres første henvendelse til indklagede om bidragsindplacering m.v. havde fået en dækkende forklaring på disse forhold, men finder ikke, at det kan føre til, at aftalegrundlaget tilsidesættes. Nævnet kan derfor ikke give klagerne medhold i, at indklagede fremadrettet er forpligtet til at nedsætte bidraget ud fra en realistisk handelspris på ejendommen, eller at indklagede skal korrigere klagernes lån på 1.195.000 kr., så bidragssatsen svarer til satsen for lån inden for 40 pct. lånegrænse.

Som følge af det anførte

**b e s t e m m e s**

Indklagede, Totalkredit A/S, frifindes.

Henrik Waaben / Susanne Nielsen