

ÅRSBERETNING
FOR
REALKREDITANKENÆVNET

2014

INDHOLDSFORTEGNELSE:

1. Indledning	Side 1
2. Formandens beretning	Side 1
3. Generelt om Nævnet og Sekretariatet	Side 4
3.1 Oprettelse af Nævnet	Side 4
3.2 Nævnets kompetence	Side 4
3.3 Nævnets sammensætning	Side 5
3.4 Sekretariatets bemanning	Side 6
3.5 Sagsbehandling ved Nævnet	Side 6
4 Statistiske oplysninger	Side 8
4.1 Sager behandlet af Nævnet	Side 9
4.2 Sager behandlet af Sekretariatet	Side 10
5 Sekretariatsnotat om bidrag	Side 12
5.1. Indledning	Side 12
5.2. Bidragets karakter og funktion	Side 12
5.2.1. De gamle reserve- og administrationsbidrag	Side 12
5.2.2. Bidrag på nyere lån.	Side 13
5.2.3. Generelt om fastsættelse af takster	Side 13
5.3. Realkreditaftalen og adgangen til at forhøje bidrag m.v.	Side 15
5.4. Bidragsforhøjelser i forlængelse af finanskrisen.	Side 16
5.4.1. Øgede kapitalkrav m.m.	Side 16
5.4.2. Nye prismodeller og bidragsforhøjelser	Side 19
5.5. Udvalgte særlige problemstillinger i sager om bidrag.	Side 22
5.5.1. Sager om aftalte bidragssatser	Side 22
5.5.2. Sager om generelle bidragsforhøjelser	Side 23
5.6. Sammendrag og konklusion	Side 28
6 Resuméer og kendelser	Side 29
7 Andre aktiviteter	Side 84
7.1 Hjemmeside	Side 84
7.2 Internationalt samarbejde	Side 84
7.3 Foretagsvirksomhed	Side 84
8 Registre m.v.	Side 85
8.1 Oplysninger om anfægtede kendelser	Side 85
8.2 Oversigt over generelle emner, der er Behandlet i tidligere årsberetninger	Side 88
8.3 Register over afsagte kendelser	Side 89

1. Indledning.

Årsberetningen vedrører perioden fra 1. januar til 31. december 2014 og indeholder formandens beretning, oplysninger om Nævnet og Sekretariatet, statistiske oplysninger, et generelt afsnit udarbejdet af Sekretariatet med oplysninger om emner, der i det forløbne år har været særlig anledning til at tage op, resuméer af kendelser og en beskrivelse af udvalgte aktiviteter i Nævnet eller Nævnssekretariatet. Derudover indeholder årsberetningen registre over generelle emner, som har været behandlet i tidligere årsberetninger, samt oplysninger om anfægtede kendelser.

2. Formandens beretning.

Der var i 2014 en tilgang på 243 sager. Der er tale om et mindre fald i sagsantallet i forhold til 2013. Antallet af henvendelser til Sekretariatet i 2014 er til gengæld over niveauet for 2013.

I lighed med tidligere år er der grund til at fremhæve nogle af de behandlede sager.

- 1) Sager om bidragsforhøjelser og kursskæring. Se herom i resumé nr. 21306093, 21306112, 1310189, 21311200, 21407090 og 21408111.
- 2) Sager om frigørelse for kautionsforpligtelse. Se herom i resumé nr. 21301016 og 21308142.
- 3) Sager om forlængelse af afdragsfrihed. Se herom i resumé nr. 21308140 og 21404051.
- 4) Sager om swapaftaler. Se herom i resumé nr. 21009113 og 21101003.
- 5) Sager om personlige fordringer. Se herom i resumé nr. 21304064, 21310195 og 21312216.

Mange sager afsluttes fortsat ved Nævnssekretariatets behandling. Det gælder særligt i tilfælde, hvor henvendelsen til Nævnet er en følge af manglende viden om realkreditområdet. Sager af denne karakter ekspederes typisk af Sekretariatet ved telefonisk eller skriftlig besvarelse. Statistikkerne indeholder - ud over nævns- og sekretariatssager - tillige oplysninger om de henvendelser i form af mere generelle forespørgsler og lignende, som rettes til Nævnssekretariatet.

Klageren har fået medhold i 8 pct. af de nævnssager, som i 2014 afsluttedes ved kendelse. Dette er lidt over niveauet i 2013, men fortsat under niveauet de tidligere år. Dette kan fortsat i al væsentlighed tilskrives de forholdsvis mange sager om bidragsforhøjelser, hvor de aftalemæssige forhold normalt bevirker, at klageren ikke kan få medhold, se notatet i årsberetningens punkt 5 om bidrag. I 2014 er ingen afgørelser blevet anfægtet af et indklaget realkreditinstitut. Som det fremgår af oversigten over anfægtede sager i afsnit 8.1., anfægter et indklaget realkreditinstitut kun sjældent Realkreditankenævnets afgørelse. Det er endvidere yderst sjældent, at en klager, der ikke får medhold ved Realkreditankenævnet, viderefører sagen ved domstolene. I langt de fleste tilfælde fører kendelsen fra Realkreditankenævnet således til en endelig afgørelse af sagen.

Jeg vil gerne benytte lejligheden til at rette en tak til de nævnsmedlemmer, der som repræsentanter for Realkreditrådet, Realkreditforeningen og Forbrugerrådet Tænk har deltaget i behandlingen af sagerne i 2014, samt til Sekretariatets medarbejdere for et godt og konstruktivt samarbejde.

København, den 28. maj 2015

Henrik Waaben
Formand for Realkreditankenævnet

3. Generelt om Nævnet og Sekretariatet.

3.1. Oprettelsen af Nævnet.

Realkreditankenævnet blev oprettet i efteråret 1991 efter aftale mellem Forbrugerrådet og Realkreditrådet, som i fællesskab udformede Nævnets vedtægter. Realkreditankenævnet startede sin virksomhed den 1. januar 1992.

Realkreditforeningen indtrådte i 2008 som medstifter af Realkreditankenævnet.

Forbrugerklagenævnet har i medfør af § 12 i lov om Forbrugerklagenævnet (lov nr. 105 af 28. februar 1986 med senere ændringer) frem til 31. december 2003 løbende godkendt Realkreditankenævnet til at behandle klager over realkreditinstitutter. Godkendelsen har i praksis været givet for 3 år ad gangen.

I medfør af godkendelsesreglerne i lov om forbrugerklager (lovbekendtgørelse nr. 1095 af 8. september 2010 med senere ændringer) blev der den 1. januar 2013 fastsat nye vedtægter for Realkreditankenævnet. Vedtægterne er af erhvervs- og vækstministeren godkendt til og med den 1. oktober 2015, hvor den nye forbrugerklagelov, jf. lov nr. 524 af 29. april 2015, træder i kraft.

3.2. Nævnets kompetence.

Realkreditankenævnet behandler klager over danske realkreditinstitutter og deres danske datterselskaber, medmindre en klage over datterselskabet er undergivet Pengeinstitutankenævnets kompetence.

Klagen kan vedrøre ethvert retsspørgsmål i forholdet mellem kunden og instituttet. Også spørgsmål, der opstår i kontraheringsfasen ("forhandlingsfasen"), herunder i forbindelse med afgivelse af tilbud, nægtelse af lån m.v., anses for omfattet af Nævnets kompetence - uanset om et egentligt kundeforhold endnu ikke er etableret. Der skal dog foreligge en formueretlig tvist, det vil sige, at uenigheden skal angå et økonomisk mellemværende. Behandling af for eksempel rene etiske spørgsmål falder derfor uden for Nævnets kompetence. I Nævnets overvejelser i forbindelse med afgørelsen af en formueretlig tvist indgår dog reglerne om god skik i kapitel 6 i lov om finansiel virksomhed og bekendtgørelse nr. 729 af 12. maj 2015. Disse regler erstattede Forbrugerombudsmandens "Etiske retningslinier for realkreditinstitutter", der indgik i Nævnets overvejelser vedrørende aftaler indgået i perioden fra 1. juni 1996, og indtil de nævnte regler om god skik trådte i kraft den 1. oktober 2003 (for visse bestemmelser dog den 1. april 2004).

Som udgangspunkt kan alene klager fra private behandles. Dog kan klager fra erhvervsdrivende behandles, hvis klagen ikke adskiller sig væsentligt fra en klage vedrørende et privat kundeforhold. I forbindelse med en konkret sag har Nævnet udtalt, at bedømmelsen af, om en klage fra en erhvervsdrivende kan behandles, sker på grundlag af en samlet vurdering, hvori indgår klagerens økonomiske styrke, omstændighederne, hvorunder aftalen er indgået, hvorvidt det væsentligste formål med lånet er at opretholde eller erhverve bolig, samt om klagen vedrører et tema, der også kunne foreligge i en "privat klagesag".

Det er en følge af denne afgrænsning, at en række klager fra mindre erhvervsdrivende kan behandles af Nævnet.

Nævnet kan også behandle klager over danske filialer af udenlandske realkreditinstitutter og i visse tilfælde klager over udenlandske filialer af danske realkreditinstitutter.

Nævnet kan ikke behandle klagesager, hvis behandling er henlagt til offentlige myndigheder eller andre anke- eller klagenævn. Nævnet kan heller ikke behandle sager, som er afgjort ved endelig dom, gyldig voldgift eller retsforlig, eller sager, der kan forventes afgjort i forbindelse med en straffesag.

Før Nævnet kan behandle en klage, skal klageren forgæves have søgt at opnå en tilfredsstillende ordning med realkreditinstituttet.

Nævnssekretariatet kan afvise sager, hvis det er utvivlsomt, at der ikke er klageadgang, eller hvis det er utvivlsomt, at klagen falder uden for Nævnets kompetence. Nævnet kan afvise sager, som på grund af deres principielle juridiske karakter, usikkerhed om bedømmelse af de fremkomne faktiske oplysninger, eller som af andre særlige grunde findes uegnede til behandling i Nævnet.

3.3. Nævnets sammensætning.

Nævnet består af en uvildig formand og en række medlemmer, som er udpeget af henholdsvis Forbrugerrådet på den ene side og Realkreditforeningen og Realkreditrådet på den anden side. Nævnets formand er:

Højesteretsdommer Henrik Waaben

Følgende medlemmer har i 2014 deltaget i nævnsarbejdet:

Udpeget af Forbrugerrådet:

Advokat Per Frydenreim Møller
Rådsmedlem Bent Olufsen
Seniorøkonom Morten Bruun Pedersen
Økonomisk rådgiver Anna Marie Ringive

Udpeget af Realkreditforeningen og Realkreditrådet:

Advokat Jes Zander Brinch, Nykredit Realkredit A/S (indtil 22. maj 2014)
Afdelingsdirektør, advokat Søren Hoffmann Christiansen, Nykredit Realkredit A/S (fra 22. maj 2014)
Advokat Jacob Elverum, Realkredit Danmark A/S
Underdirektør Per Englyst, DLR Kredit A/S
Kontorchef Mads Laursen, Nordea Kredit Realkreditaktieselskab
Advokat Lars K. Madsen, BRFkredit A/S

Nævnet sammensættes fra sag til sag, således at formanden og medlemmer repræsenterende et lige antal stemmer udpeget af henholdsvis Forbrugerrådet på den ene side og Realkreditforeningen og Realkreditrådet på den anden side deltager i behandlingen.

Medlemmer kan ikke deltage ved behandlingen af sager, hvori de direkte eller indirekte har en særlig interesse. Medlemmer, der er udpeget af Realkreditforeningen og Realkreditrådet, deltager således ikke i behandlingen af sager, der vedrører det institut, som de er ansat i.

3.4. Sekretariatets bemanding.

Sekretariatet har i 2014 beskæftiget følgende personer:

Sekretariatschef, cand. jur. Susanne Nielsen
Cand.jur. Keld Overvad Steffensen,
Cand.jur. Steen Berg
Advokatsekretær Vivian Jespersen

3.5. Sagsbehandling ved Nævnet.

Klager indgives skriftligt til Nævnets Sekretariat ved benyttelse af en særlig klageblanket.

Klageren kan til enhver tid tilbagekalde sin klage. Ankenævnsbehandlingen bortfalder ligeledes, hvis realkreditinstituttet under sagens behandling opfylder klagerens krav, eller der indgås forlig mellem parterne.

Så længe en sag verserer for Nævnet, kan klagesagens parter ikke anlægge sag ved en domstol eller voldgiftsret om de spørgsmål, som klagen vedrører, jf. forbrugerklagelovens § 3, stk. 1. Bestemmelsen udelukker umiddelbart alene almindelige søgsmål. Det antages således, at fogedforretninger kan gennemføres, selv om der verserer en sag for Nævnet. Fogedretten kan dog efter omstændighederne vælge at udsætte fogedretsbehandlingen, indtil der foreligger en afgørelse fra Nævnet.

Sekretariatet sender en klage videre til realkreditinstituttet sammen med kopi af det modtagne materiale. Realkreditinstituttet skal inden 5 uger efter modtagelsen af materialet afgive en udtalelse til Nævnet. Sker dette ikke, kan sagen behandles på grundlag af klagerens materiale, medmindre Sekretariatet på realkreditinstituttets anmodning har forlænget fristen.

Når realkreditinstituttets udtalelse foreligger, sender Nævnsssekretariatet udtalelsen videre til klageren, så denne kan få lejlighed til at fremkomme med eventuelle bemærkninger til udtalelsen.

Såfremt der er grundlag herfor, vil Sekretariatet indhente yderligere udtalelser fra klageren og det indklagede realkreditinstitut.

Nævnet kan på begæring af en part eller af egen drift indhente sagkyndige erklæringer eller udtalelser.

Når Sekretariatet har indhentet det fornødne materiale og de ønskede oplysninger, behandles klagen på et møde i Nævnet med henblik på afsigelse af en kendelse.

Nævnet kan i særlige tilfælde efter en parts anmodning eller af egen drift indkalde parterne til mundtlig forhandling. Hvis parterne ikke møder eller undlader at fremkomme med de af Nævnet ønskede oplysninger, kan Nævnet afvise klagen eller behandle den på det foreliggende grundlag.

Nævnets kendelse sendes til sagens parter senest 10 dage efter afsigelsen. Der fastsættes en frist på 30 dage til opfyldelse af kendelsen.

Hvis klageren har fået helt eller delvist medhold, skal afgørelsen forkyndes for realkreditinstitutet, medmindre realkreditinstitutet i den enkelte sag har frafaldet kald og varsel, jf. retsplejelovens § 160. Hvis realkreditinstitutet ikke ønsker at være bundet af den afgørelse, Nævnet har truffet, skal realkreditinstitutet skriftligt meddele dette til Nævnet inden 30 dage fra forkyndelsen af afgørelsen – eller fra afgørelsens datering, hvis realkreditinstitutet har frafaldet kald og varsel.

Nævnets kendelse kan i øvrigt af enhver af parterne indbringes for domstolene.

Følgende institutter var pr. 31. december 2014 tilsluttet Realkreditankenævnet:

BG Kredit A/S (nu Realkredit Danmark A/S)

BRFkredit A/S

Danske Kredit Realkreditaktieselskab (nu Realkredit Danmark A/S)

DLR Kredit A/S

Nykredit Realkredit A/S

Realkredit Danmark A/S

Totalkredit A/S

Nordea Kredit Realkreditaktieselskab

4. Statistiske oplysninger.

Nævnets sager er opdelt i nævnssager og sekretariatssager på grundlag af følgende definitioner:

Nævnssager er sager, hvor der er indleveret et klageskema, betalt klagesagsgebyr m.m., og hvor det umiddelbart ved oprettelsen må antages, at der skal ske nævnsbehandling af sagen, således at sagen afsluttes med en kendelse eller et forlig foreslået af Nævnet.

Sekretariatssager er øvrige sager, hvor der ikke i første omgang lægges op til en egentlig klagesagsbehandling af forskellige årsager, som kan være:

- det er åbenbart, at der ikke kan gives klageren eller instituttet medhold
- det er åbenbart, at der er sket misforståelser
- der synes at være grundlag for indgåelse af ordninger eller forlig ved Nævnssekretariatets mellemkomst - eventuelt fordi en af parterne ved henvendelsen til Sekretariatet opfordrer hertil.

Derudover modtager Nævnssekretariatet en række mere generelle henvendelser og lignende – overvejende telefonisk – fra realkreditinstitutterne og deres kunder, organisationer, myndigheder, andre ankenævn, pengeinstitutter, advokater, revisorer m.v. Antal og fordeling af sådanne henvendelser fremgår af tabel 6.

Nævnet har i 2014 modtaget 243 sager - fordelt på 68 nævnssager og 175 sekretariatssager. I forhold til 2013 er der tale om et mindre fald sagsantallet. Fra 2013 er der overført 58 nævnssager.

Tabel 1. Realkreditankenævnets virksomhed

Antal	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
<i>Nævnssager</i>							
- nye	68	73	60	38	41	48	49
- overført fra året før	58	53	25	33	36	34	17
<i>Sekretariatssager</i>	175	184	149	124	137	121	116
I alt	301	310	234	195	214	203	182
Øvrige henvendelser	3671	3520	3597	3103	2611	2423	1842

4.1. Sager behandlet af Nævnet.

Af de 126 nævnssager er 53 færdigbehandlet af Nævnet, mens 61 sager fortsat afventer nævnsbehandling. De resterende 12 nævnssager er færdigbehandlet af Sekretariatet, klagen er tilbagekaldt, eller instituttet har helt eller delvist imødekommet klagerens krav.

Tabel 2 viser status på de i alt 126 nævnssager, der har foreligget til behandling i 2014. Endvidere er der i tabellen anført tilsvarende oplysninger for 2012 og 2013.

Tabel 2. Behandling af nævnssager

	2014		2013		2012	
	Antal	Pct.	Antal	Pct.	Antal	Pct.
Overført fra året før	58	46	53	42	25	30
Registreret i året	68	54	73	58	60	70
I alt	126	100	126	100	85	100
Afsluttet ved kendelse:	53	42	50	40	15	18
Klager medhold	4	8	3	6	4	27
Instituttet medhold	41	77	41	82	11	73
Nævnstillig indgået	0	0	0	0	0	0
Klagen afvist af Nævnet	8	15	6	12	0	0
		100		100		100
Afsluttet uden nævnsbehandling:	12	10	18	14	17	20
Sekretariatsforlig	6	50	8	44	9	53
Instituttet opfylder klagers krav	1	8	4	22	3	18
Klagen afvist af Sekretariatet	0	0	0	0	1	5
Klagen frafaldet	5	42	6	34	4	24
		100		100		100
Afventer færdigbehandling	61	48	58	46	53	62
I alt	126	100	126	100	85	100

Som det fremgår af tabel 2, har klagerne i sager, der er afsluttet ved kendelse, fået medhold i 8 pct. af sagerne, hvilket er over niveauet i 2013. Institutterne er i de seneste tre år blevet frifundet i mellem 73 pct. og 82 pct. af sagerne.

I sager afsluttet af Sekretariatet har institutterne ved Sekretariatets mellemkomst opfyldt klagerens krav i 8 pct. af sagerne, hvilket er under niveauet året før. Der blev i 2014 indgået sekretariatsforlig i 50 pct. af sagerne mod 44 pct. i 2013.

I 2014 afviste Nævnet 8 sager, medens Sekretariatet ingen sager afviste. I 2013 var der ingen nævnsafvisninger.

Afvisningerne i Nævnet og i Sekretariatet sker blandt andet, når

- klagen indgives af en erhvervsdrivende og derfor falder uden for Nævnets kompetence,
- klageren ikke efter opfordring indsender det ønskede materiale til Nævnet,

- klagen er indgivet så lang tid efter tvistens opståen, at den ikke længere findes med rimelighed at kunne realitetsbehandles,
- klagen findes uegnet til behandling ved Nævnet på grund af behov for omfattende bevisførelse, herunder mundtlig afhøring af de implicerede.

Tabel 3. Fordeling af nævnssager ud fra klagens tema

	Ny- udlån	Ind- frielse	Gælds- overtag.	Takster	Rets- følg.	Låne- adm.	I alt
	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal
Overført fra 2013	14	0	1	20	13	10	58
Registreret i 2014	7	6	1	40	4	10	68

Afsluttet ved kendelse:	8	3	1	26	6	9	53
Klager medhold	2	0	0	1	1	0	4
Instituttet medhold	4	3	1	22	3	8	41
Nævnsforlig indgået	0	0	0	0	0	0	0
Klagen afvist af Nævnet	2	0	0	3	2	1	8
Afsluttet af Sekretariatet:	2	2	0	3	1	4	12
Sekretariatsforlig	0	1	0	3	0	2	6
Institut opfylder	0	1	0	0	0	0	1
Sekretariatsafvisning	0	0	0	0	0	0	0
Klagen frafaldet	2	0	0	0	1	2	5
Afventer færdigbehandling:	11	1	1	31	10	7	61

Af tabel 3 fremgår fordelingen af nævnssagerne efter klagens tema. Hovedparten af de sager, der er afsluttet ved kendelse, vedrører takster. Det samme tema har præget de sager, som er afsluttet af Sekretariatet uden nævnsbehandling.

4.2. Sager behandlet af Sekretariatet.

Tabel 4. Afsluttede sekretariatssager

Resultat	2014		2013		2012	
	Antal	Pct.	Antal	Pct.	Antal	Pct.
Sag færdigbehandlet	149	85	166	90	137	92
Forlig/ordning etableret	15	9	12	7	11	7
Henvist videre	11	6	6	3	1	1
I alt	175	100	184	100	149	100

Som det fremgår af tabel 4, behandlede Sekretariatet 175 sager i 2014 mod 184 sager i 2013. Af de 175 sekretariatssager i 2014 blev der indgået forlig eller etableret ordninger i 15 sager, medens 11 sager henvistes til andre ankenævn eller offentlige myndigheder.

Sekretariatssagerne er i 2014 fortrinsvis kommet fra private forbrugere, der tegner sig for ca. 94 pct. af de behandlede sager. Rådgivere og erhvervskunder tegner sig for ca. 6 pct., hvilket er lidt over niveauet i 2013.

Sekretariatssagernes fordeling på klagetemaer fremgår af tabel 5.

Tabel 5. Fordeling af sekretariatssager ud fra temaet for klagen:

	2014		2013		2012	
	Antal	Pct.	Antal	Pct.	Antal	Pct.
Nyudlån	47	27	58	31	80	54
Indfrielse	18	10	14	8	8	5
Gældsovertagelse	9	5	4	2	8	5
Takster	73	42	59	32	38	26
Retsforfølgning	10	6	14	8	11	7
Låneadministration m.m.	18	10	35	19	4	3
I alt	175	100	184	100	149	100

Tyngden af sekretariatssager ligger – som det gælder for nævnssagerne - på takster.

Tabel 6. Fordeling af henvendelser til Sekretariatet:

	Antal	Pct.
Klagere	661	18
Realkreditinstitutter	825	22
Organisationer, myndigheder, andre ankenævn	995	27
Pengeinstitutter, advokater m.fl.	161	5
Øvrige	1029	28
I alt	3671	100

5. Sekretariatsnotat om bidrag.

5.1. Indledning

Nævnet har det seneste par år modtaget en række klager over bidragsforhøjelser, bidragsberegninger og bidragsindplaceringer m.v. Antallet af klager skal ses i lyset af, at samtlige realkreditinstitutter i perioden har foretaget en eller flere bidragsforhøjelser, ligesom nogle institutter har indført nye prismodeller, se mere herom i afsnit 4.2. Klagesagerne og debatten i medierne har givet anledning til at forsøge nærmere at belyse såvel bidragets funktion, baggrunden for bidragsforhøjelserne, hjemlen til bidragsforhøjelser m.v. i eksisterende låneforhold samt andre af de problemstillinger, som Nævnet eller Sekretariatet er stødt på.

Notatet er udarbejdet af Nævnssekretariatet, og vurderingerne og konklusionerne i notatet udtrykker ikke nødvendigvis opfattelsen i det samlede Nævn eller hos de enkelte nævnsmedlemmer. Notatets hovedsigte er at give en oversigt over eller en besvarelse af nogle af de spørgsmål og problemstillinger, der er fremkommet i sekretariats- og nævnspraksis

Notatet er disponeret på følgende måde:

1. Indledning.
2. Bidragets karakter og funktion.
3. Realkreditaftalen og adgangen til at forhøje bidrag m.v.
4. Bidragsforhøjelser i forlængelse af finanskrisen.
5. Udvalgte særlige problemstillinger i sager om bidrag.
6. Sammendrag og konklusion

5.2. Bidragets karakter og funktion.

5.2.1. De gamle reserve- og administrationsbidrag

Begrebet reserve- og administrationsbidrag stammer fra den tid, hvor de fleste realkreditinstitutter var foreninger, hvis medlemmer bestod af låntagerne. Medlemsskabet var en konsekvens af selve låneoptagelsen.

Der var også den gang krav om, at der skulle sættes kapital til side til sikkerhed for udlånet. Dette skete i form af opbygning af en såkaldt reservefond, og låneudbetaling forudsatte, at der blev indbetalt et vist beløb til reservefonden. I de tidlige år benævntes dette indskud til reservefonden, og man fik som låntager og medlem ret til at få tilbagebetalt en andel af indbetalingerne til reservefonden. Tilbagebetalingen fandt sted, når lånet blev indfriet eller fuldt tilbagebetalt.

For obligationsserier, der er åbnet efter 1973, er der ikke en sådan ret til tilbagebetaling. For at tydeliggøre dette ændrede kreditforeningerne i årene derefter terminologi, således at den initiale indbetaling til reservefonden ændrede navn til ”stiftelsesprovision”.

Indskuddet/stiftelsesprovisionen udgjorde i de fleste institutter gennemsnitlig 1 pct. af lånets hovedstol, hvis lånet blev ydet i en ejerbolig.

Indskuddet/stiftelsesprovisionen gik ikke alene til dækning af det kapitalkrav (reservekrav), der var gældende for lånet, men også til dækning af administrationsomkostninger, herunder omkostninger i forbindelse med lånets etablering.

Ud over indskuddet/stiftelsesprovisionen skulle der løbende betales yderligere beløb til opbygning af de lovpligtige reserver (kapitalkrav) samt til dækning af administrationen af lånene, realkreditinstituttets øvrige udgifter til eksempelvis skatter og afgifter, tab på udlån, kapitalfrembringelse m.v. Dette skete ved, at der løbende blev opkrævet såkaldte administrations- og/eller reservefondsbidrag.^{4.2}

5.2.2. Bidrag på nyere lån.

P.t. opkræver realkreditinstitutterne generelt ikke stiftelsesprovision for lån i ejerboliger, herunder fritidshuse.

Dækningen af kapitalkrav m.v. på nyere lån sker således alene gennem den løbende opkrævning af bidrag. Bidragsbetalingerne er på samme måde som for gamle lån øremærket til opbygning af den lovpligtige kapital samt til dækning af administrationen af lånene, realkreditinstituttets øvrige udgifter til eksempelvis skatter og afgifter, tab på udlån, kapitalfrembringelse m.v.

Herudover skal bidraget dække udgifter til den supplerende sikkerhed, som realkreditinstitutterne efter lovgivningen er forpligtet til at stille for de obligationstyper – særligt dækkede obligationer og særligt dækkede realkreditobligationer (SDO/SDRO), som nyere lån overvejende er baseret på – hvis lånegrænsen (LTV) er overskredet som følge af fald i panternes værdi.

Endelig går bidraget til opbygning af de lovpligtige kapitalbuffer samt de eventuelle yderligere kapitalbuffer, som ratingbureauerne kræver for at give realkreditinstituttet respektive obligationsudstedelserne en høj rating, som igen er en forudsætning for en stabil (høj) kurs.

5.2.3. Generelt om fastsættelse af takster

Som det fremgår ovenfor består realkreditinstitutternes aktuelle indtægter på lån i ejerboliger og fritidshuse først og fremmest af bidrag.

Derudover er der på en række ekspeditioner gebyrindtægter, som primært har til opgave at dække omkostningerne ved ekspeditionerne. Ifølge oplysninger fra realkreditinstitutterne beregnes

gebyrerne generelt ud fra den gennemsnitlige omkostning, der er forbundet med det pågældende område. Formålet med gebyrlægningen er dels at opnå en adfærdsregulering, idet det må forventes, at der rekvireres færre serviceydelser, når de er gebyrlagt, dels at placere udgiften på den kunde, der får ydelsen. Alternativet ville være at forhøje de generelle takster såsom f.eks. administrations- og reservefondsbidrag.

Endelig er der i perioder med positiv rente et afkast af reserverne (kapitalen), som til gengæld samtidig genererer udgifter i det omfang der er tale om lånt eller indskudt kapital, herunder i form af aktier.

Realkreditinstitutterne har ikke som pengeinstitutterne indtægter som følge af forskel mellem indlånsrenten og udlånsrenten. Realkreditlån etableres ved, at der udstedes obligationer, som sælges på Nasdaq OMX Nordic, Copenhagen (Fondsbørsen). De penge, der kommer ind på obligationssalget, udgør det lånebeløb, som låntageren modtager. Obligationer svarer såvel beløbsmæssigt som rentemæssigt nøje til lånet. Obligationsskøberne skal have løbende rente på obligationerne, ligesom obligationerne gennem udtrækning skal nedbringes i samme takt, som lånene afdrages.

Låntagerens terminsydelse på et realkreditlån består af afdrag, rente og bidrag. Både det indbetalte afdrag og den indbetalte rente sender realkreditinstituttet ubeskåret videre til obligationsejerne i form af udtrækninger på obligationerne og rentebetaling på disse. Bidraget tilfalder realkreditinstituttet. Derfor kan man populært sige, at bidragssatsen svarer til pengeinstitutternes rentemarginal (forstået som forskellen mellem indlåns- og udlånsrenten).

I Erhvervs- og vækstministerens besvarelse af spørgsmål 145 alm. del stillet af Erhvervs-, Vækst- og Eksportudvalget den 11. februar 2015 har ministeren beskrevet forholdet på denne måde:

”Renteudgifterne betales direkte til obligationsholderne. Bidrag, kursskæring og øvrige gebyrer udgør realkreditinstituttets indtægtsgrundlag. Disse indtægter bruges ikke mindst til at dække institutternes omkostninger, herunder driftsomkostninger, nedskrivninger (tab på udlån) og opbygning af kapital til at opfylde regulatoriske krav.”

Bidragets størrelse fastsættes som udgangspunkt til en størrelse, der er tiltrækkeligt til de poster, som bidraget forudsættes at dække. Hvis bidragsbetalingen ikke længere rækker til, eksempelvis som følge af stigende priser, stigende kapitalkrav, stigende tab eller andet, foretager realkreditinstituttet en justering af bidragets størrelse for både nye og gamle lån. Det er dog sådan, at konkurrencesituationen i markedet både ved udbetalingen og ved senere forhøjelser kan være styrende for, hvor højt bidraget kan fastsættes. Se mere i afsnit 3 om hjemlen til at ændre priserne på gamle lån.

Bidragsreguleringer har over årene kun fundet sted få gange. Erhvervs- og vækstministeren har i besvarelse af spørgsmål 145 alm. del stillet af Erhvervs-, Vækst- og Eksportudvalget den 11. februar 2015 oplyst følgende om ændringer i satserne:

”Historisk set er bidragssatserne både steget og faldet. I perioden fra 1990 til 1993 steg den gennemsnitlige bidragssats for private fra 0,3 pct. til 0,65 pct. Herefter faldt den gennemsnitlige bidragssats til godt 0,5 pct. i 1995, hvorefter den lå på et uændret niveau frem til 2008. Fra begyndelsen af 2008 og frem til november 2014 er den gennemsnitlige bidragssats for private steget fra 0,5 pct. til 0,81 pct. ...

Realkreditinstitutterne anvender endvidere kursskæring i forbindelse med refinansiering af rentetilpasningslån. Realkreditinstitutternes gennemsnitlige kursskæring på 1-årige rentetilpasningslån er steget fra 0,01 pct. af lånebeløbet på denne type lån i 2009 til 0,27 pct. af lånebeløbet i 2015.”

Bortset fra takster vedrørende offentligt støttet byggeri gælder der ikke særlige regler for fastsættelse af takster vedrørende realkreditlån og serviceydelser, der leveres af realkreditinstitutterne.

For alle takster gælder det som minimum, at de ikke må være åbenbart urimelige. Se mere herom i afsnit 5 om nævnspraksis.

Der gælder endvidere den generelle begrænsning, at der skal være en konkret hjemmel i aftalegrundlaget til opkrævning af gebyrer m.m. for ydelser, der ikke har karakter af serviceydelser. For serviceydelsers vedkommende kan det følge af sagens natur, at de er gebyrlagt.

5.3. Realkreditaftalen og adgangen til at forhøje bidrag m.v.

En hjemmel til at foretage ændringer i taksterne også for eksisterende lån har været at finde i grundlaget for realkreditaftalerne siden slutningen af 1970'erne.

I de tidligere realkreditlåneaftaler er hjemlen som oftest konstrueret sådan, at institutterne generelt i deres vedtægter har bestemmelser, hvoraf det fremgår, at bestyrelsen kan fastlægge takstområder og fastsætte takststørrelser. Gennem sin underskrift på pantebrevet underkaster låntager sig i henhold til den gamle Justitsministeriets pantebrevsformular B vedtægterne og bliver derved forpligtet til at acceptere og følge de beslutninger, som bestyrelsen træffer i overensstemmelse hermed.

I nyere pantebreve er der som oftest en direkte hjemmel i pantebrevet samt tillige i pantebrevet en henvisning til almindelige forretningsbetingelser, almindelige lånevilkår, Långuider eller tilsvarende, som indeholder en mere detaljeret beskrivelse af realkreditinstitutternes adgang til at ændre bidraget, bidragsberegningsmetoderne m.v.

5.4. Bidragsforhøjelser i forlængelse af finanskrisen.

5.4.1. Øgede kapitalkrav m.m.

Finanskrisen har blandt andet ført til, at kapitalkravene fra EU er blevet skærpet, ligesom nogle typer af lån er blevet omfattet af skrappe tilsynskrav.

Følgende uddrag, som beskriver de nye kapitalkrav er hentet på Realkreditrådets hjemmeside:

”En meget væsentlig årsag til ændringerne i bidragssatserne er de stigende kapitalkrav, som institutterne skal overholde. Lovgivningens krav til egenkapital stiger fra de nuværende 2 pct. op til 12,5 pct., mens kravet til den samlede kapital stiger fra 8 pct. op til 16 pct. Dertil kommer kravet om supplerende sikkerhed, som betyder, at de danske realkreditinstitutter har lagt godt 130 mia. kr. til side som ekstra sikkerhed som følge af de lavere ejendomspriser sammenlignet med før krisen. Det betyder øgede omkostninger. Endelig er der kommet mere fokus på risikoen på de forskellige låntyper. Det er især afdragsfrihed og korte variabelt forrentede lån, der er blevet dyrere at tilbyde som følge af en højere risiko.

De nye kapitalkrav rammer alle finansielle virksomheder i EU. Så selv om bidragene stiger, ændrer det ikke på det forhold, at dansk realkredit er billig. Nogle kritiserer realkreditinstitutterne for de højere bidragssatser. Men det svarer til, at forbrugerne skælder ud på supermarkederne, når der indføres fedtafgift, og prisen på smør derefter stiger.

Når der tages en politisk beslutning om højere kapitalkrav, er realkreditinstitutterne nødt til at sende den regning videre på samme måde, som fedtafgiften giver højere priser på smør.

Samlet set står realkreditinstitutterne med stigende krav til kapital på grund af:

- Voldsomt øgede krav til kapital som følge af ny EU-lovgivning*
- Lavere ejendomspriser end før krisen, der kræver supplerende sikkerhed begrundet i kravet om løbende overholdelse af lånegrænserne*
- Øgede tab og hensættelser på lån i forhold til perioden før krisen.*

Realkreditinstitutterne skal have en vis mængde kapital for overhovedet at kunne låne ud. Hvis man ikke får sikkerhed for, at man har den kapital og kan få dækket omkostningerne til den, ja så kan realkreditinstitutterne ikke længere låne ud.

Forude venter yderligere nye krav til kapital i realkreditinstitutterne i form af en såkaldt gældsbuffer, og der overvejes et nyt tiltag på kapitalsiden i form af en gearingsratio/leverage ratio. Måtte der blive indført et sådant krav, vil det, afhængig

af størrelsen herpå, kunne betyde endnu en forøgelse af kravet til kapital i realkreditinstitutterne.”

Af besvarelsen af spørgsmål 145 alm. del stillet af Erhvervs-, Vækst- og Eksportudvalget den 11. februar 2015 fremgår følgende om baggrunden for bidragsforhøjelser og forhøjet kursskæring:

”De stigende bidragssatser og den forhøjede kursskæring kan tilskrives en række forskellige forhold. Et forhold er, at der er indført skærpede kapitalkrav fra EU’s side samt yderligere kapitalkrav til de danske SIF’er, herunder hovedparten af realkreditinstitutterne.

Herudover har institutterne haft udgifter til supplerende sikkerhedsstillelse som følge af de faldende ejendomspriser. Behovet for supplerende sikkerhedsstillelse er dels en følge af lovmæssige krav, dels krav fra ratingbureauer.

Realkreditinstitutternes nedskrivninger er endvidere steget betydeligt efter 2008. Realkreditinstitutterne havde således samlede nedskrivninger på ca. 1,3 mia. kr. i 2008, hvilket steg til gennemsnitligt ca. 3,9 mia. kr. om året fra 2009 til 2014. Samlet set har realkreditinstitutterne nedskrevet for ca. 24,6 mia. kr. i perioden 2008-2014.

Realkreditinstitutternes årlige overskud svinger fra år til år, men har ikke udvist en klar tendens til stigning i perioden 2008-2014.”

Også Realkreditforeningens formand adresserede på Realkreditforeningens årsmøde 2014 de stigende bidragssatser:

”Bidragssatser

Dansk realkredit har meget stor betydning for det danske samfund. Vores produktudvalg er unikt med en lang række forskellige produkter til de danske boligejere. Det betyder, at man kan vælge lige det produkt, der passer bedst til ens økonomi, livssituation og temperament. Realkreditten dominerer således boligfinansieringen i Danmark på en måde, som ikke ses i andre lande. Der er derfor et naturligt stort fokus på realkreditten.

Bidragssatserne har i særdeleshed tiltrukket sig stor opmærksomhed i de forgangne år. Og det er jo ikke, fordi jeg ikke forstår, at man som låntager ærgrer sig over stigende priser på boliglånet. Jeg ærgrer mig også, når det bliver dyrere at fylde indkøbsvognen i supermarkedet.

Låntagere har været vant til, at bidragssatserne kun yderst sjældent blev ændret, og nu oplever man som låntager, at satserne hæves ganske meget og af flere omgange. Med den rolle, realkreditten spiller i samfundet og for den enkelte, skal dette tiltrække opmærksomhed.

Det er afgørende, at institutterne er velkapitaliserede, og dette er den primære årsag til de stigende bidrag. Vi skal dog bevare proportionerne: Danske realkreditlån er stadig billige – formentlig de billigste i Europa.

Man kunne måske godt i sit stille sind have drømt om, at vi kunne have fortsat uden bidragsstigninger. Men det var ikke realistisk at fortsætte på helt samme måde. Alternativet til højere bidragssatser er at skrue ned for udlånsaktiviteten eller acceptere dårligere obligationskurser. Ingen af disse scenarier er ønskværdige set fra hverken låntagernes eller samfundets side.

Bidragssatserne er tillige et vigtigt styringsinstrument. Satserne er ikke blot hævet over en bred kam – de er hævet mest for de lån, som påfører realkreditsystemet størst risiko. Risiko og pris hænger sammen; det har vi vænnet os til, når der er tale om forsikringer.

For nogle institutter er det lykkedes at mindske andelen af afdragsfrie lån blandt andet ved brug af differentierede bidragssatser som instrument. Institutterne har altså ved hjælp af bidragssatserne opnået det, man fra politisk hold har pålagt os.

Når alt kommer til alt, er priser en ganske god måde at adfærdsregulere på. Jeg kunne blive fristet til at henvise til en lang række afgifter, som skal regulere vores adfærd – for eksempel på energiområdet og sundhedsområdet.

Lønsomhed

Jeg kan godt forstå, at såvel myndigheder, låntagere, investorer og andre interessenter følger realkreditsektoren nøje. Jeg vil her gerne understrege, at hvis dansk realkredit skal overleve på sigt, er det nødvendigt med en økonomisk bæredygtig forretningsmodel.

Vi har brug for værditilvækst og lønsomhed – ellers vil der ikke fortsat være et dansk realkreditsystem, som vi kender det i dag, der kan levere stabil og billig boligfinansiering.

Uanset hvem det er, der ejer realkreditinstitutterne, kan man ikke forvente at tiltrække kapital, hvis ikke der er udsigt til et tilfredsstillende afkast.

Langt de fleste danskere er også investorer via vores pensionsopsparing, og med den kasket på - som pensionsopsparer - er der vel ingen af os, som vil placere vores pensionsopsparing uden krav om et afkast?

Det er der heller ikke andre investorer, der vil, heller ikke bankerne. Låntagere, obligationsinvestorer og aktionærer skal alle behandles ordentligt, hvis man ønsker længerevarende relationer. Det gælder naturligvis også realkreditinstitutternes aktionærer!

At realkreditinstitutter er – og drives som – erhvervsvirksomheder på linje med andre virksomheder, er tillige en forudsætning for at opnå en rating, der gør det interessant for investorer at købe vores obligationer.”

5.4.2. Nye prismodeller og bidragsforhøjelser

Øgede kapitalkrav, kapitalomkostninger og tab m.v. har været de primære begrundelser for de seneste års forhøjelser af bidraget samt indførelse eller forhøjelse af kursskæring ved refinansiering af kortrentelån. Forklaringen er, at de ændrede kapitalkrav m.m. også gælder i forhold til allerede ydede lån, og at der dermed også for disse skal opbygges yderligere kapital.

Realkreditinstitutterne har samtidig indført nye prismodeller, hvor der er sket en mere nuanceret opdeling i belåningsintervaller.

Fælles for bidragsfastsættelsen og bidragsberegningen i realkreditinstitutterne er, at et lån som udgangspunkt i hele sin løbetid beholder den bidragsindplacering, som lånet fik på tidspunktet for afgivelsen af lånetilbuddet. Dette bevirker at bidraget ikke falder ved stigende ejendomspriser og tilsvarende, at bidraget ikke stiger ved faldende ejendomspriser.

Hos en række institutter fastholdes bidragsindplacering/bidragssats også, når lånet omlægges, medens en omlægning i andre institutter indebærer ny besigtigelse og værdiansættelse samt en reberegning af bidraget ud fra den aktuelle bidragsindplacering og –sats.

Der er endvidere et enkelt institut, hvor tillæg for afdragsfrihed er forskelligt afhængig af, om belåningen er under eller over 60 pct. lånegrænse, og hvor vurderingen af den aktuelle lånegrænse baseres på den løbende værdi, der fastsættes som led i overvågning af panterne (LTV-overvågningen, som er en statistisk metode, der er godkendt af Finanstilsynet).

Endelig er der et enkelt institut, som til brug for en konkret bidragsforhøjelse foretog en fordeling af forhøjelsen med udgangspunkt i en slags bidragsberegningssværdi, svarende til en korrigeret LTV-værdi.

Følgende uddrag af et notat, som beskriver prisstigningerne i forhold til låntyperne, er hentet på Realkreditrådets hjemmeside:

”Stigningen i bidragssatsen dækker over forskelle mellem de forskellige låntyper. Det er især afdragsfrihed og korte variabelt forrentede lån, der er blevet dyrere som følge af en højere risiko og dermed højere kapitalkrav. Desuden er der fra bl.a. Nationalbanken og Finanstilsynets side et pres på at mindske udbredelsen af disse lån. Det er seneste kommet til udtryk i den såkaldte ”Tilsynsdiamant”, hvor Finanstilsynet har opstillet nogle grænser for udbredelsen af bl.a. afdragsfrihed og korte variabelt forrentede lån.

Der er således kommet en prisdifferentiering mellem låntyperne, så dem med de mest kapitalkrævende lån, også betaler mere. Det betyder, at låntagere med et afdragsfrit 1-årigt rentetilpasningslån har oplevet den største stigning, mens låntagere med et fastforrentet lån med afdrag næsten ikke har oplevet nogen stigning ... I gennemsnit er omkostningen til bidragssats og kursskæring siden 2007 steget med godt 550 kr. om måneden for et afdragsfrit 1-årigt rentetilpasningslån på 1 mio. kr. For et fastforrentet lån med afdrag er stigningen godt 100 kr. om måneden.”

Prismodellerne kan også illustreres ved følgende uddrag af prislister fra et par af institutterne:

Prisblad - Privat

Maj 2015

Bidragssats i procent p.a. (nye lån)

	Belånings- interval	Fast rente	FlexGaranti [®] og FlexLån [®] T	FlexLån [®] K FlexKort [®]
Boliger				
Ejerboliger, boliglandbrug under 10 ha	0 - 40 %	0,2748	0,3248	0,4500
	40 - 60 %	0,8248	0,8748	1,0000
	60 - 80 %	1,3500	1,4000	1,5252
Vægtet bidragssats ved belåning fra 0 % til 80 %:		0,6812	0,7312	0,8564
Fritidshuse				
	0 - 30 %	0,2748	0,3248	0,4500
	30 - 45 %	0,8248	0,8748	1,0000
	45 - 60 %	1,3500	1,4000	1,5252
Vægtet bidragssats ved belåning fra 0 % til 60 %:		0,6812	0,7312	0,8564
Ubebyggede grunde	0 - 40 %	0,2748	0,3248	0,4500

Tillæg for afdragsfrihed (alle lån)

Samlet belåning Ejerbolig, Boliglandbrug under 10 ha.	Samlet belåning Fritidshuse	Bidragstillæg
Under eller lig med 60 %	Under eller lig med 45 %	0,1000
Over 60%	Over 45 %	0,3252

Disse bidragssatser forudsætter, at der er en aftale om betaling af ydelse hver måned. Hvis ydelsen betales hvert kvartal, er ovenstående bidragssatser 0,0500 %-point højere.

BidragBidragssatser i procent p.a. ¹⁾

Lån til private, ejerboliger						
Belåningsinterval	Fast rente		Tilpasningslån F3 til F10, RenteMax, F-kort		Tilpasningslån F1 og F2	
	Med afdrag	Uden afdrag	Med afdrag	Uden afdrag	Med afdrag	Uden afdrag
0-40%	0,3500	0,4500	0,4000	0,5000	0,4500	0,5500
40-60%	0,7500	1,0500	0,9500	1,2500	1,0000	1,3000
60-80%	1,0000	1,6000	1,2500	1,8500	1,5000	2,1000
0-80%	0,6125	0,8875	0,7500	1,0250	0,8500	1,1250

Lån til private, fritidshuse						
Belåningsinterval	Fast rente		Tilpasningslån F3 til F10, RenteMax, F-kort		Tilpasningslån F1 og F2	
	Med afdrag	Uden afdrag	Med afdrag	Uden afdrag	Med afdrag	Uden afdrag
0-40%	0,3500	0,5000	0,4300	0,5800	0,5200	0,6700
40-60%	1,0000	1,2500	1,2000	1,4500	1,3000	1,5500
0-60%	0,5667	0,7500	0,6867	0,8700	0,7800	0,9633

1) Bidragssatsen er afhængig af ejendomskategori, lånets belåningsinterval i forhold til boligens værdi og valg af låntype. Ved til- og fravalg samt udløb af afdragsfrihed fastsættes bidragssatsen på ny, ud fra det belåningsinterval lånet fik på lånetilbudstidspunktet.

Bidragets størrelse må antages at reflektere, at der ikke ved lånets stiftelse sker en indbetaling, der svarer til kapitalkravet for lånet, og at institutterne ikke har indtægter gennem rentebetalinger på lånene, men at eventuel stiftelsesprovision, bidrag samt gebyrer er institutternes eneste indtægtskilder, når der bortses fra afkast af reserverne.

Følgende eksempel er lavet for at anskueliggøre størrelsen og formålet med bidraget. Det er af hensyn til anskueligheden i eksemplet lagt til grund, at den krævede kapital ikke kan stilles til rådighed på anden måde, men skal indbetales af låntageren:

I forbindelse med ejerskifte af en ejerbolig optages nyt ejerskiftelån stort 1.000.000 kr. som fastforrentet lån med afdrag. Ved låneoptagelsen opkræves ekspeditionsgebyr på 2.500 kr. Der opkræves ingen stiftelsesprovision.

Stiftelsen af lånet koster instituttet ca. 6.000 kr., der skal dække omkostninger til vurdering, lånesagsbehandling samt en andel af de faste omkostninger. Der er således ca. 3.500 kr. af stiftelsesomkostningerne, der ikke er dækket af ekspeditionsgebyret.

Lånet medfører et kapitalkrav på gennemsnitligt 80.000 kr. Sammen med de udækkede stiftelsesomkostninger på 3.500 kr., mangler der i alt at blive betalt 83.500 kr.

I det aktuelle eksempel ville bidraget gennemsnitligt udgøre ca. 8.100 kr. det første år. Hvis de manglende 83.500 kr. skulle indbetales gennem de løbende bidragsbetalinger,

der som bekendt også skal dække administrationen af lånet, eventuelle tab m.v., ville det uden at tage hensyn til det faldende bidrag (der beregnes af restgælden) tage mere end 10 år bare at få indbetalt kapitalkravet og stiftelsesomkostningerne.

Hvis låntageren ved låneudbetalingen skulle indbetale kapitalkravet, ville det give øgede initiale omkostninger, men naturligvis også have den konsekvens, at den indbetalte kapital kunne tilbagebetales ved lånets indfrielse.

Alternativet til låntagerens indbetaling af kapitalkravet ved lånets udbetaling er, at realkreditinstituttet, som det sker i praksis, skaffer beløbet på anden måde. Det sker ved at tiltrække ejerkapital, som skal afdække lånet hele dets løbetid, og som også afføder kapitalomkostninger i hele lånets løbetid. Disse kapitalomkostninger afholdes via den løbende bidragsbetaling, og ved øgede kapitalkrav i løbetiden må der skaffes yderligere kapital med konsekvens for bidragsbetalingen på de gamle lån.

Forbrugerrådet Tænk har i dagspressen flere gange udtrykt bekymring over de stigende bidrag. I tilknytning til gode råd om realkreditlån har Forbrugerrådet Tænk på sin hjemmeside under overskriften ”Det skal du spørge om indlagt følgende tekst:

”Forbrugerrådet mener: Realkreditlån skal være mere gennemsigtige

- *Der bør være klare spilleregler for bidragssatserne – ordentlige varsler for ændringer, krav om begrundelser og regler om hvilke forhold, der kan udløse en stigning.*
- *Bidragssatserne bør falde i takt med, at lånet bliver betalt ned og belåningsgraden af boligen dermed falder.*
- *Det skal være billigere og nemmere at flytte et realkreditlån til et andet realkreditinstitut.*
- *Desuden bør der være mere gennemsigtighed i priserne inden for realkreditlån, så det bliver lettere for forbrugerne at sammenligne priserne mellem de forskellige realkreditinstitutter.”*

5.5. Udvalgte særlige problemstillinger i sager om bidrag.

Realkreditankenævnet har særligt gennem de seneste år afsagt en række kendelser i sager om bidragsforhøjelser. I det følgende er givet eksempler på udvalgte problemstillinger og afgørelser i en række af disse sager.

5.5.1. Sager om aftalte bidragssatser

De fleste af disse sager har fortrinsvis handlet om indsigelser mod de generelle forhøjelser af bidragene: Der er dog også enkelte sager, som har handlet om, hvorvidt der konkret imellem en

låntager og et realkreditinstitut er indgået aftale om en lavere bidragssats end opkrævet. Se eksempelvis:

Sag nr. **21206071**, hvor Nævnets flertal fandt, at det ikke var godtgjort, at instituttets rådgiver – i strid med det skriftlige grundlag - havde tilsikret klageren, at bidraget ikke kunne ændres hen over lånets løbetid.

I sag nr. **21306093** fandt Nævnet derimod, at der pr. e-mail var givet klageren sådanne oplysninger om hendes bidragsindplacering i den lave kategori, at realkreditinstituttet skulle fastholde denne bidragsindplacering frem til lånets næste refinansiering. Herefter kunne realkreditinstituttet foretage en fornyet vurdering af klagerens helårsbolig med den deraf følgende bidragsindplacering.

Sag nr. **21301020** handlede om en bidragsrabat, som klageren havde forhandlet sig til, og som realkreditinstituttet havde fastholdt på det nye lån efter den generelle bidragsforhøjelse. Her fastslog Nævnet følgende:

”Nævnet fandt det ikke godtgjort, at instituttet gennem den individuelle forhandling af bidragets størrelse havde sat sin hjemmel i aftalegrundlaget til bidragsregulering ud af kraft i den konkrete sag. Nævnet tillagde det i den forbindelse betydning, at der i lånetilbuddet af 30. april 2012, der indeholdt det individuelt forhandlede bidrag, tillige fandtes en angivelse af, at bidraget kunne forhøjes. Da Nævnet fandt, at bidragsforhøjelsen endvidere ikke kunne anses for vilkårlig eller urimelig, frifandt Nævnet realkreditinstituttet.”

I sag nr. **21002018** fandt Nævnet det ikke godtgjort, at der var givet en andelsboligforening tilsagn om, at bidraget ikke kunne ændres i fastrenteperioden på 10 år på et F 10 lån.

5.5.2. Sager om generelle bidragsforhøjelser

I sager om generelle bidragsforhøjelser har Realkreditankenævnet taget stilling til forskellige spørgsmål. For det første om realkreditinstituttet i forhold til låneaftalen har kunnet gennemføre forhøjelsen. For det andet om forhøjelsen har kunnet anses for vilkårlig eller urimelig. For det tredje om forhøjelsen har været begrundet og varslet på den måde, der er forudsat i aftalegrundlaget.

5.5.2.1. Hjemlen til bidragsforhøjelser

Med hensyn til realkreditinstitutternes adgang til at foretage bidragsforhøjelser er der i aftalegrundlaget – nærmere bestemt i pantebrevet, låne- og pantsætningsaftalen og/eller de almindelige forretningsbestemmelser – som oftest en bestemmelse, der har følgende indhold:

”Realkreditinstituttet kan til enhver tid i lånets løbetid ændre størrelsen og/eller beregningsmåden for bidrag.”

En sådan ensidig adgang til for en aftalepart at ændre vilkårene i en eksisterende aftale vil ofte blive tilsidesat efter dansk ret. Når Realkreditankenævnet konkret har accepteret bidragsforhøjelser på grundlag af dette vilkår, skyldes det, at aftaler om realkreditlån er langvarige aftaleforhold – typisk op til 30 år – som ikke kan opsiges af realkreditinstituttet, medmindre der er tale om misligholdelse. Det er ikke muligt ved aftaleindgåelsen at tage højde for de ændringer i det økonomiske grundlag for realkreditvirksomheden, der måtte komme hen over lånets løbetid. Derfor har Realkreditankenævnet fundet, at der må levnes instituttet en vis mulighed for at ændre enkelte elementer i sådanne aftaler – forudsat at ændringen ikke er vilkårlig eller urimelig, og at den er behørigt varslet og begrundet.

Noget tilsvarende har fundet udtryk i reglerne om god skik (bekendtgørelse nr. 729 af 12. maj 2015), hvor der i § 6, stk. 3 og 4, er følgende bestemmelser:

”Stk. 3. Vilkår om ændringer i løbende kundeforhold af renter, gebyrer, bidrag eller andet vederlag skal være klart fremhævet i aftalen og 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, gebyrer, bidrag eller andet vederlag ikke finde sted uden et forudgående varsel, der ikke må være kortere end en måned, og som indeholder en begrundelse for ændringen. For boliglån kan ændringer i gebyrer, bidrag eller andet vederlag, uanset 1. pkt. ikke finde sted uden et varsel på tre måneder eller mere. 1. og 2. pkt. gælder dog ikke ændringer, der er begrundet i udefrakommende forhold, som den finansielle virksomhed ikke har indflydelse på. Ved ændringer i bidrag og væsentlige ændringer i andet vederlag eller ved opkrævning af et nyt vederlag, skal varslingen ske til kunden ved individuel kommunikation, inden ændringen får virkning. Såfremt kunden har ret til at opsige aftalen, skal dette fremgå af varslingen samt under hvilke betingelser, kunden kan opsige aftalen. Denne bestemmelse finder ikke anvendelse for varsling af ændringer i skades- og livsforsikringsprodukter.”

5.5.2.2. Bidragsindplacering, ejendommens værdi og kreditværdighed

Der har derudover været en række sager, hvor bidragsindplaceringen i forhold til ejendommens værdi har været temaet for tvisten. Se eksempelvis sag nr. **21212180**.

I det omfang værdien af ejendommen er indgået i bidragsfastsættelsen i forbindelse med bidragsforhøjelsen har Nævnet udtalt, at:

”Et realkreditinstituts værdiansættelse er en udlåns- og kreditpolitisk vurdering, som Nævnet som udgangspunkt ikke finder at kunne efterprøve.”

I de konkrete sager har Nævnet ikke fundet, at der var omstændigheder, der kunne føre til et andet resultat, og Nævnet fandt derfor ikke grundlag for at pålægge instituttet at foretage en revurdering af klagerens ejendom.

I forhold til de vurderinger, som lå til grund for bidragsfastsættelsen, har Nævnet videre udtalt, at:

”Et realkreditinstitut og en låntager har ikke modstridende interesser i en korrekt vurdering af den ejendom, hvori der tages pant. En lav vurdering vil ganske vist føre til øgede bidragsbetalinger for realkreditinstituttet, men vil samtidig have den negative effekt, at der i tilfælde af prissfald hurtigere aktualiseres et behov for supplerende sikkerhedsstillelse, hvilket er forbundet med ikke ubetydelige udgifter for instituttet.”

I de tilfælde, hvor klageren har gjort gældende, at bidraget har skullet beregnes ud fra den aktuelle værdi, se eksempelvis sag nr. **21210136**, har Nævnet udtalt, at:

”Det kan efter Nævnets opfattelse ikke kritiseres, at instituttet har baseret bidragsberegningen på belåningsgraden ved låneoptagelsen.”

Noget tilsvarende var gældende i sag nr. **21308128**, hvor klageren krævede, at bidragsindplaceringen i forbindelse med låneomlægning blev tilpasset ejendommens aktuelle værdi. Her fastslog Nævnet, at instituttet i aftalegrundlaget havde den fornødne hjemmel til at beregne bidragsindplaceringen af det omlagte lån som sket.

Endvidere har Nævnet i en enkelt sag taget stilling til, hvorvidt der skulle gives låntageren mulighed for - mod at betale rykningsudgifterne - at fastholde prioritetsstillingen og den deraf følgende bidragsindplacering på et lån, der blev omlagt. Se **21302024**:

Om ændringen af prioritetsstillingen og den deraf følgende bidragsindplacering oplyste instituttet under sagen, at 2. prioriteten efter almindelig praksis automatisk rykkede op som 1. prioritet, at det nye lån blev tinglyst som 2. prioritet, og at bidragssatsen på det pågældende lån i forbindelse hermed blev reberegnet.

...

Til instituttets oplysninger om ændringen af prioritetsstillingen og den deraf følgende bidragsindplacering bemærkede Nævnet, at prioritetsstillingen kunne have været bevaret ved, at klagerne havde afholdt omkostningerne til en tilbagerykning, og at klagerne burde være rådgivet om dette alternativ. ... Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, og som følge heraf blev instituttet tilpligtet at give klagerne mulighed for mod betaling af de dermed forbundne omkostninger at få ændret prioritetsstillingen, så den afspejlede den prioritetsstilling, der var forud for låneomlægningen. Såfremt klagerne udnyttede denne mulighed, skulle realkreditinstituttet med tilbagevirkende kraft reberegne bidraget på det nye lån, som herefter ville få 1. prioritet.

I sag nr. **21401019** udtalte Nævnet, at den løbende værdiansættelse som led i overvågning af sikkerhedsgrundlaget for SDO/SDRO baserede lån (LTV) var benyttet ved den aktuelle bidragsforhøjelse, men at det ikke forpligtede realkreditinstituttet til løbende at tilpasse bidragssatserne til LTV.

Nævnet har ligeledes i sager om et kortrentelån udtalt, at der ikke efter aftalegrundlaget var en forpligtelse til at beregne bidragssatsen i forhold til den til enhver tid værende restgæld eller til løbende at justere denne, herunder ved hver rentetilpasning. Se sag nr. **21306112**.

I nogle af nævnssagerne har klageren krævet bidragsforhøjelsen ophævet med henvisning til, at der ikke var en sådan risiko knyttet til hans eller hendes engagement, at det gav grundlag for en forhøjelse af bidraget. Se blandt andet sag nr. **21209106**, hvor Nævnet fastslog, at:

”Indklagede har i aftalegrundlaget en hjemmel til at forhøje bidraget. Det er ikke efter aftalegrundlaget en forudsætning, at dette sker ud fra en individuel vurdering af den enkelte kundes kreditværdighed.

Nævnet skal i den forbindelse bemærke, at realkreditlån – modsat de fleste pengeinstitutlån, der etableres som personlige kreditter – baseres på en vurdering af den belånte ejendom, og at kreditvurderingen af kunden fortrinsvis har til formål at sikre, at låntageren har den fornødne betalingsevne og –vilje til at servicere det lån, der kan tilbydes. Det er således ikke muligt for en særlig kreditværdig realkreditkunde at opnå et højere realkreditlån, end ejendommens værdi ud fra realkreditlovgivningen betinger. Derimod kan en lavere kreditværdighed føre til en lavere realkreditbelåning, en kortere løbetid etc.

I forhold til fastsættelsen af bidrag er det ejendommens værdi, der er afgørende i de tilfælde, hvor der foretages en differentiering af bidraget i forhold til lånegrænsen.

Nævnet skal endvidere bemærke, at der for privatkunder generelt ikke individuelt kan forhandles bidrag på realkreditlån. Bidraget fastsættes ud fra nogle gennemsnitlige betragtninger i relation til omkostninger m.v. Det samme vurderes at gøre sig gældende i forhold til bidragsforhøjelser.

Nævnet finder på baggrund heraf, at indklagede ikke har været forpligtet til at lade bidragsforhøjelsen afhænge af en konkret kreditvurdering af klageren..”

5.5.2.3. Dokumentation for bidragsforhøjelser

Spørgsmålet om fremlæggelse af dokumentation for bidragsforhøjelserne har også været behandlet i nogle af nævnssagerne, se eksempelvis sag nr. **21210136**, hvor Nævnet fastslog, at:

”Det er 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. Nævnet finder på baggrund af en sådan vurdering, at der ikke er grundlag for at fastslå, at bidragsforhøjelsen var vilkårlig eller urimelig. Nævnet finder endvidere, at bidragsforhøjelsen er rettidigt varslet.

Bidragsforhøjelsen har ikke karakter af en individuel fastsættelse baseret på det enkelte kundeforhold, men er en generel forhøjelse for den gruppe af kunder, der har de pågældende låntyper. Uanset at indklagede i sin besvarelse af klagerens henvendelse om bidragsforhøjelsen har benyttet ordvalget ”risikofyldt” i relation til klagerens lån, er der efter Nævnets opfattelse således ikke tale om en vurdering af det konkrete engagement med klageren, men om en beskrivelse af nogle generelle forhold ved blandt andet den låntype, som klageren har.

Der kan efter Nævnets opfattelse ikke kritiseres, at indklagede har baseret bidragsberegningen på belåningsgraden ved låneoptagelsen.”

5.5.2.4. Størrelsen og antallet af bidragsforhøjelser

Selve størrelsen og antallet af bidragsforhøjelser har været temaet i en lang række af sagerne i Nævnet. Blandt disse kan nævnes:

Sag nr. **21308128**, hvor Nævnet fandt, at der ikke var det fornødne retlige grundlag for helt eller delvis at tilsidesætte forhøjelserne, uanset at der over relativ kort tid var sket en ikke ubetydelig forhøjelse af bidragssatserne.

Sag nr: **21306094**, hvor Nævnet fandt, at bidragsforhøjelser hverken efter aftalegrundlaget eller reglerne om god skik var begrænset af udviklingen i nettoprisindekset.

5.5.2.5. Varsling m.m. af bidragsforhøjelser

Nævnet har i de behandlede sager generelt fundet, at bidragsforhøjelserne var varslet i overensstemmelse med aftalegrundlaget. Se eksempelvis sag nr. **21306102**.

I nogle sager har klageren efterlyst, at han eller hun i forbindelse med låneoptagelsen var blevet advaret om, at der var så store bidragsforhøjelser i vente. Se blandt andet sag nr. **21407090**:

Nævnet fandt heller ikke, at instituttet på tidspunktet for låneoptagelsen havde haft en pligt til at advare om bidragsforhøjelser på det skete niveau. Det var antagelig ikke kun kommet bag på låntagerne, men også på realkreditbranchen, at

kapitalkravsændringer, kapitalfrembringelsesomkostninger m.v. samt ratingbureauernes krav om yderligere kapitalbuffer havde gjort det nødvendigt med bidragsforhøjelser på det aktuelle niveau og med den skete frekvens.

Også timingen af bidragsforhøjelser i forhold til mulighederne for førtidig indfrielse har Nævnet forholdt sig til, jf. følgende præmisser fra sag nr. **21408111**:

”Nævnet finder, at der i aftalegrundlaget ikke er grundlag for at fastslå, at varslingen af bidragsforhøjelser skal afgives på et sådant tidspunkt, at kunden reelt har mulighed for at ændre på låneforholdet. Nævnet bemærker hertil, at det fra kunde til kunde generelt vil være forskelligt/individuel, hvornår det ”rette” varslingstidspunkt er.

5.6. Sammen drag og konklusion

Antallet af klager over bidragsforhøjelser i de seneste år skal ses i lyset af, at det er i disse år, alle realkreditinstitutterne har foretaget bidragsforhøjelser. Dette vil i sig selv naturligt være en trigger i forhold til klagesager. For antallet af klagesager spiller det endvidere en rolle, at bidragsforhøjelserne blev foretaget flere gange i perioden og med relativt høje stigningstakter.

I forhold til de mange kunder, som er blevet påvirket af bidragsforhøjelserne, er det dog et relativt få antal kunder, som har valgt at igangsætte en klagesag.

De generelle bidragsforhøjelser er i de behandlede sager sket i overensstemmelse med aftalegrundlaget, og ingen af disse er indtil videre blevet ansat for åbenbart urimelig eller vilkårlig.

Selv om der kun få gange er givet en klager medhold i en sag om bidragsforhøjelser, er dette ikke udtryk for, at der ikke foregår en konkret vurdering sag for sag. Dette har fundet direkte udtryk i præmisserne i sag nr. **21212176**:

”Nævnet bemærker i den forbindelse, at det forhold, at Nævnet ikke tidligere har underkendt bidragsstigninger som den foreliggende, ikke er udtryk for, at dette ikke vil kunne ske. Nævnet foretager i hver enkelt sag en konkret vurdering af bidragsforhøjelsen, og Nævnet kan og vil skride ind, hvis Nævnet finder, at en bidragsforhøjelse er urimelig og/eller vilkårlig.”

Noget tilsvarende kom til udtryk i præmisserne i sag nr. **21306096**:

”Nævnet bemærker indledningsvis, at aftalegrundlaget indeholder en klar hjemmel til bidragsforhøjelser. Klagerne opponerer imod hjemlen, idet de henviser til, at den reelt giver en fuldstændig uhæmmet adgang for indklagede til at hæve satserne. Hertil bemærker Nævnet, at bidragsforhøjelser kan prøves ved såvel Ankenævnet som domstolene, ligesom Finanstilsynet løbende følger området.”

6. Resumeer af kendelser.

I det følgende er gengivet et udvalg af de kendelser, der er afsagt af Realkreditankenævnet i 2013.

Resuméerne er opført i resuménummerrækkefølge. For så vidt angår søgning efter kendelser henvises til www.ran.dk - menupunktet "Kendelser", hvor der er mulighed for at søge kendelser ud fra såvel emne som nummer. Over hver kendelse i årsberetningen er angivet et emne og et nummer, som kan benyttes til søgningen. Endvidere kan hjemmesidens søgefunktion (fuldtekstsøgning) anvendes.

21009113

Bidragsforhøjelse.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 8. januar 2014

Klageren er en andelsboligforening, som i forbindelse med opførelsen af ejendommen den 11. februar 1993 optog et støttet indeksslån på 11.596.800 kr. hos det indklagede realkreditinstitut. Lånets løbetid var oprindeligt 50 år. Støtten på lånet løber frem til udgangen af 2017.

Den 8. januar 2007 fremsendte det med realkreditinstituttet koncernforbundne pengeinstitut en rammeaftale vedrørende værdipapirhandel m.v. til andelsboligforeningen.

Realkreditinstituttet fremsendte den 5. november 2007 en direct mail til andelsboligforeningen, hvori instituttet gjorde opmærksom på muligheden for at omlægge til et CIBOR3 lån og for at tilknytte et finansielt instrument, således at man kunne skræddersy den ønskede finansieringsprofil.

Der blev den 20. december 2007 afholdt møde mellem andelsboligforeningen og realkreditinstituttet med henblik på at drøfte låneomlægning. Til brug for mødet havde realkreditinstituttet udarbejdet et præsentationsmateriale, hvori der blev foretaget en gennemgang af den eksisterende indeksfinansiering og sikring af indeks- og restgældsudviklingen på denne ved etablering af et afdragsfrit anlægslån til opkøb af de bagvedliggende indeksobligationer. Det fremgik yderligere, at indeksslånet forudsattes indfriet på tidspunktet for bortfaldet af støtten, og at der på det tidspunkt blev optaget et nyt realkreditlån til indfrielse af anlægslånet. Endelig fremgik, at der til anlægslånet forudsattes knyttet en swaptale, hvis løbetid tog højde for den senere omlægning af anlægslånet til realkreditlån. Det fremgik endvidere af præsentationsmaterialet, at swaptalen var inkonverterbar, og at der på denne var en markedsværdi, som løbende ville blive opgjort, og som var uafhængig af den værdiansættelsesmetode, man anvendte for foreningen. Med hensyn til regnskabsmæssig indregning af markedsværdien var det anført, at det var mest korrekt, uanset at der ikke var en pligt hertil.

Andelsboligforeningen vedtog på en ekstraordinær generalforsamling den 3. januar 2008 at gennemføre låneomlægningen.

Den 10. januar 2008 fremsendte det koncernforbundne pengeinstitut en handelsbekræftelse til andelsboligforeningen vedrørende en renteswap, som andelsboligforeningen tiltrådte ved sin underskrift.

Andelsboligforeningen optog den 17. januar 2008 et lån i det koncernforbundne pengeinstitut på 14 mio. kr. til en variabel rente baseret på CIBOR6.

Andelsboligforeningen godkendte på den ordinære generalforsamling den 12. april 2009 årsrapporten for 2008. I årsrapporten var der indsat en note om "Eventualposter mv.", hvoraf det fremgik, at renteswapaftalen pr. 31. december 2008 udviste et ikke realiseret tab på 3.411.652 kr., som realkreditinstituttet havde givet tilsagn om ikke på noget tidspunkt ville blive krævet indfriet.

I sommeren 2009 rettede andelsboligforeningen henvendelse til realkreditinstituttet om den foretagne låneomlægning. Andelsboligforeningens formand fremsendte den 30. juni 2009 følgende e-mail til realkreditinstituttet, hvori formanden opfordrede til, at realkreditinstituttet medvirkede til en afklaring af, hvorfor konstruktionen, som instituttet havde anbefalet, angiveligt havde ført til et regnskabsmæssigt tab på 300.000 kr. Realkreditinstituttet meddelte samme dag formanden, at der fortsat arbejdedes på at kunne give foreningen en regnskabsmæssig afklaring.

Andelsboligforeningens formand rykkede den 22. juli 2009 for en afklaring. Realkreditinstituttet meddelte samme dag formanden, at en gennemgang af foreningens udkast til regnskab for 2008 viste, at der var et likviditetsoverskud som skitseret, og at der på andelsboligkrediten pr. 31.12.2009 var et underskud på 279.000 kr., idet der manglede det udtræk af obligationerne på 259.000 kr., som indgik pr. 02.01.2010. Realkreditinstituttet anførte, at der burde ske en form for periodisering heraf. Realkreditinstituttet tilkendegav, at instituttet var indstillet på at afholde et møde med foreningens revisor, og oplyste endvidere, at realkreditinstituttet ikke havde kendskab til lignende problemer hos andre andelsboligforeninger.

Andelsboligforeningens formand meddelte i juli 2009 realkreditinstituttet, at foreningen havde besluttet at overdrage sagen til ABF's juridiske afdeling, dels fordi det tilsyneladende ikke mellem realkreditinstituttet og revisoren havde ladet sig afdække, hvad der forårsagede foreningens økonomiske problemer, dels fordi formanden mente, at realkreditinstituttet ikke havde levet op til det salgsmateriale, der dannede grundlag for IS-sikringen.

Andelsboligforeningens revisor foreslog den 21. oktober 2009 realkreditinstituttet, at der blev afholdt et møde med deltagelse af ABF, idet revisor anførte, at det var hans opfattelse, at reduktionen af andelskronen var en direkte følge af den forretning, som andelsboligforeningen havde indgået med realkreditinstituttet.

Det foreslåede møde blev afholdt den 15. december 2009. Til brug for mødet havde realkreditinstituttet udarbejdet et præsentationsmateriale, hvori status på engagementet og IS-sikringskonstruktionen blev gennemgået. På mødet blev det aftalt, at andelsboligforeningens revisor skulle fremkomme med sin beregning af den økonomiske påvirkning af IS-sikringen.

Andelsboligforeningens revisor fremsendte den 18. marts 2010 de aftalte beregninger, som udviste et nettounderskud i 2009 på 433.641 kr. Revisoren tilføjede, at det ikke var den likviditetsmæssige forskel, men den regnskabsmæssige opgørelse, som var afgørende for, om andelsboligforeningen havde et tab, og at revisoren havde beregnet likviditetspåvirkningen frem til 2017, og at den vil være negativ med 1.164.000 kr. Brevet var vedlagt en specificeret beregning og andelsboligforeningens årsrapport for 2009, som efterfølgende blev fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 14. april 2010.

Den 27. maj 2010 anmodede andelsboligforeningens advokat realkreditinstituttet om at anerkende at være erstatningsansvarlig for det tilfælde, at andelsboligforeningen kom til at lide et tab, idet advokaten i modsat fald straks ville indbringe sagen for Realkreditankenævnet og/eller retten.

Realkreditinstituttet afviste den 28. maj 2010 at være erstatningsansvarlig med henvisning til, at det fremsendte ikke viste, at der var lidt et tab, der kunne henføres til den foretagne omlægning.

Realkreditinstituttet fremsendte henholdsvis den 3. oktober 2011 og den 1. november 2011 markedsværdiopgørelser til andelsboligforeningen, der viste en negativ markedsværdi på godt 6 mio. kr.

Andelsboligforeningen indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, principalt at realkreditinstituttet skulle stille andelsboligforeningen, som om de ved årsskiftet 2007/2008 indgåede aftaler om IS-sikring og renteswap ikke var indgået, subsidiært at realkreditinstituttet var erstatningsansvarligt for det tab, som andelsboligforeningen måtte blive påført frem til 31. december 2017 i anledning af den ved årsskiftet 2007/2008 indgåede aftale om IS-sikring og renteswap, mere subsidiært at realkreditinstituttet var erstatningsansvarligt for andelsboligforeningens tab ved låneomlægningen med samtidig indgåelse af IS-sikring og renteswap-aftale, som blev gennemført ved årsskiftet 2007/2008. Realkreditinstituttet påstod principalt afvisning, subsidiært frifindelse.

Forud for den første nævnsbehandling af sagen forelå der fra begge parter forskellige – og modstridende - beregninger af effekten af IS-sikringen. Der har efterfølgende været afholdt møde i Realkreditankenævnet med deltagelse af andelsboligforeningen, dennes advokat og revisor samt repræsentanter fra realkreditinstituttet med henblik på en afklaring af de økonomiske konsekvenser af låneomlægningen. Dette førte mellem andelsboligforeningens revisor og realkreditinstituttet til enighed om de talmæssige forudsætninger.

Spørgsmålet om klageadgang havde været udskilt til særskilt pådømmelse, og Nævnet godkendte den 9. november 2010 klageadgang. Nævnet kunne således ikke tage realkreditinstituttets principale påstand til følge.

Efter Nævnets opfattelse kunne IS sikringens enkelte elementer ikke skilles ad, men måtte ses i sammenhæng, dvs. både opkøbet af obligationerne finansieret med anlægs lån samt den til dette knyttede renteswap.

Udviklingen i rente- og inflationsniveauet havde indtil nu været til ugunst for andelsboligforeningen. Hvorvidt konstruktionen samlet set ville ende med en gevinst eller et tab for andelsboligforeningen kunne imidlertid ikke afgøres på nuværende tidspunkt. I en vurdering af det endelige resultat indgik flere faktorer: 1) Restgældsudviklingen på indeksslånet og kursværdien heraf. 2) Vilkaerne for et nyt lån på tidspunktet for udløbet af støtten.

Hvis konstruktionen ved udløbet samlet set havde været negativ (havde medført tab), ville et sådant kunne gøres gældende, hvis der var handlet ansvars pådragende (er et ansvarsgrundlag), og hvis tabet var en påregnelig følge heraf.

Spørgsmålet om ansvarsgrundlag skulle i al væsentlighed bedømmes ud fra forholdene i 2007, hvor IS sikringen blev etableret, og ud fra de oplysninger, som realkreditinstituttet på det tidspunkt stillede til rådighed for andelsboligforeningen. Det fritog efter Nævnets opfattelse ikke uden videre realkreditinstituttet for ansvar, at foreningens revisor deltog i mødet. Realkreditinstituttet var den nærmeste til at kende sine egne produkter og yde en rådgivning, der understøttede disse.

Det var i 2007 hverken ufornuftigt eller ansvarspådragende at tilbyde andelsboligforeninger en IS sikrings konstruktion. Formålene med en sådan konstruktion er flere. Konstruktionen indebærer dels en fortsat udnyttelse af støtten på IS lånet, dels en sikring mod restgældsudviklingen gennem indeksopskrivning samt mod kursudviklingen på IS lånet, som udlignes ved, at andelsboligforeningen ejer de bagvedliggende obligationer, og dels en sikring af fast rente (swapaftalen) på den omlægning af IS lånet, som er forudsat foretaget ved udløbet af støtteperioden. Sidstnævnte skal særligt ses i lyset af renteudviklingen i 2007, som var for opadgående, og at det er sædvanligt, at andelsboligforeninger foretager låneomlægning ved udløbet af støtteperioden på et IS lån.

Ud fra det præsentationsmateriale, som blev benyttet på ”opstartsmødet” den 20. december 2007 mellem foreningen og realkreditinstituttet, fandt Nævnet, at rådgivningen på tydeligere måde kunne have fremhævet de faktorer, der påvirker det endelige resultat. Nævnet fandt dog ikke, at materialet havde en sådan karakter, at realkreditinstituttet derved havde pådraget sig et erstatningsansvar.

Særligt i relation til rådgivningen vedrørende swaftalens markedsværdi og om eventuel indregning i årsrapporten (og dermed påvirkningen af andelskronen) fandt Nævnet, at der var givet nogle efter datidens forhold relevante oplysninger. Dertil kom, at andelsboligforeningen siden etableringen af konstruktionen løbende havde modtaget markedsværdioppgørelser.

Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet.

21101003

Låneomlægning. Swaftale. Rentetrappe.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 8. januar 2014

Klageren er en andelsboligforening. Forud for stiftelsen af andelsboligforeningen rettede andelsboligforeningens advokat og senere administrator henvendelse til det indklagede realkreditinstitut om finansiering af køb af en ejendom.

Der blev i den anledning afholdt et møde den 21. februar 2007 mellem administrator og realkreditinstituttet. Til brug for dette møde havde realkreditinstituttet udarbejdet et præsentationsmateriale vedrørende finansiering af andelsboligforeningen, herunder med fastforrentet lån og med CIBOR6 lån med tilknyttet swaftale i form af en rentetrappe.

„

Andelsboligforeningens senere administrator fremsendte den 21. februar 2007 et budget til beboerne i den omhandlede ejendom. Af budgettet fremgik det, at den kontante købesum for ejendommen på 360 mio. kr. forudsattes finansieret ved optagelse af størst muligt 30-årigt 4 pct. realkreditlån med afdragsfrihed i 10 år, etablering af et anlægslån uden afdrag i det koncernforbundne pengeinstitut og beboerindskud på ca. 300.000 kr. Det fremgik endvidere, at der

afsattes 15 mio. kr. til altanrenovering, og at der forudsattes årlige indtægter på 5.768.700 kr. for salg af ledige andele.

En række af beboerne i ejendommen fremkom efterfølgende skriftligt med kritiske kommentarer til stiftelsen, herunder til tidspunktet for denne samt til budgettet.

Den 26. februar 2007 blev der til brug for den stiftende generalforsamling udarbejdet en valuarvurdering, hvorefter ejendommens værdi blev ansat til ca. 478 mio. kr.

På foranledning af beboere i ejendommen afgav en anden advokat den 28. februar 2007 en række kommentarer til stiftelsesmaterialet. Herunder rejste denne advokat kritik af, at en del af kapitalbehovet var forudsat inddækket ved træk på en kassekredit, som var variabelt forrentet, og at der ikke var lavet rentescenarier, som kunne anskueliggøre konsekvenserne for boligafgiften ved en rentestigning. Advokaten kritiserede endvidere blandt andet honoraret for stiftelsen, finansieringen af altaninddækningsprojektet og de i den forbindelse foretagne beregninger, de afsatte beløb til vedligeholdelse, de forudsatte forventede lejeforhøjelser og beregningerne i relation til salg af ledige lejligheder. Advokaten opstillede på baggrund af sine bemærkninger et alternativt driftsbudget.

Andelsboligforeningen blev stiftet den 2. marts 2007. Til finansiering af købesummen optog andelsboligforeningen et 4 pct. obligationslån på 316.821.000 kr. med indledende afdragsfrihed i 10 år hos realkreditinstituttet samt en andelsboligkredit på 90.000.000 kr. hos det koncernforbundne pengeinstitut. Kreditkontrakten vedrørende andelsboligkrediten blev underskrevet af andelsboligforeningen den 5. marts 2007.

Der blev den 25. maj 2007 afholdt møde mellem andelsboligforeningens administrator og realkreditinstituttet. Til brug for mødet havde realkreditinstituttet udarbejdet et præsentationsmateriale med en gennemgang af den eksisterende finansiering og omlægning af denne til et CIBOR6 lån med tilknyttet renteswap i form af en rentetrappe. Det fremgik af præsentationsmaterialet, at der ingen konverteringsret var tilknyttet swapaftalen, og at finansielle instrumenter som udgangspunkt ved anvendelse af offentlig vurdering eller valuarvurdering burde værdireguleres ved opgørelse af andelskronen.

Det koncernforbundne pengeinstitut fremsendte den 13. juni 2007 en oversigt til foreningens administrator over cashflowet ved en påtænkt aftale om trappelån. Det fremgik heraf, at startrenten ville være 4,55 pct. i de første 10 år, herefter step up med 0,19 pct. om året de næste 10 år, og en slutrente de sidste 10 år på 6,64 pct.

Ligeledes den 13. juni 2007 blev der afholdt bestyrelsesmøde i andelsboligforeningen, hvor spørgsmålet om låneomlægning blev drøftet. På mødet var der enighed om principielt at foretage låneomlægningen, som ville føre til, at der kunne skæres 16 mio. kr. af gælden, hvilket kunne bruges til at reducere bankgælden. Den endelige beslutning skulle træffes i samråd mellem 3 bestyrelsesmedlemmer og administrator.

Foreningens administrator fremsendte den 14. juni 2007 en e-mail til bestyrelsen med en orientering om status på en låneomlægning. Administrator oplyste, at administrator på trods af kursudviklingen havde forhandlet sig frem til en virkelig skarp kurs, således at kursgevinsten steg fra 16 til 16,5 mio. kr. samtidig med, at rentetrappen blev lidt billigere. Administrator oplyste, at beregninger, som han

og formanden havde lavet, viste, at de muligvis på længere sigt havde sparet andelsboligforeningen for 100 mio. kr. Administrator bemærkede, at selve renteaftalen ikke var konvertibel, men at den fulgte kurserne, og at han havde lovet realkreditinstituttet, at bestyrelsen ville underskrive aftalerne samme eller næste dag.

Efter fuldmagt fra bestyrelsen tiltrådte administrator samme dag en rammeaftale med det koncernforbundne pengeinstitut

Ligeledes den 14. juni 2007 fremsendte pengeinstituttet en handelsbekræftelse til andelsboligforeningens administrator vedrører swap af CIBOR6 renten til en fast rente. Handelsbekræftelsen angav såvel renten ifølge trappen som ydelsernes størrelse i de forskellige renteperioder. Handelsbekræftelsen blev den 20. juni 2007 tiltrådt af administrator på vegne af andelsboligforeningen.

Den 2. juli 2007 fremsendte det koncernforbundne pengeinstitut en markedsværdiopgørelse til andelsboligforeningen, der viste den aktuelle (negative) værdi af swapaftalen (rentetrappen). Andelsboligforeningen modtog herefter månedlig tilsvarende opgørelser.

Realkreditinstituttet udbetalte den 29. juni 2007 et lån på 288.271.000 kr. til andelsboligforeningen som obligationslån med variabel rente. Der skete på samme dag indfrielse af 4 pct. obligationslånet til en indfrielseskurs på 85,83. Låneomlægningen medførte et overskydende provenu på 12.970.444 kr.

Andelsboligforeningens anlægslån blev i maj 2008 nedbragt og omlagt til et CIBOR6 baseret lån. Der blev samtidigt indgået en fastrenteaftale for perioden 30. juli 2008 til 31. december 2013 med det koncernforbundne pengeinstitut.

Realkreditinstituttet fremsendte den 15. september 2008 en revideret handelsbekræftelse til andelsboligforeningens administrator, idet det ved en systematisk gennemgang var blevet konstateret, at administrator ikke har modtaget de korrekte informationer angående renteforholdene på ovennævnte Step up swap.

Rentebeløbene til betaling var identiske med de beløb, som var oplyst i handelsbekræftelsen af 14. juni 2007. Den reviderede handelsbekræftelse indeholdt i et tillæg oplysninger om den rente, der dannede grundlag for rentebetalingerne. For perioden 29. juni 2007 – 30. december 2016 var renten angivet til 4,56 pct., for de efterfølgende kalenderår var renten angivet til henholdsvis 4,735 pct., 4,910 pct., 5,085 pct., 5,260 pct., 5,435 pct., 5,610 pct., 5,785 pct., 5,960 pct., 6,135 pct., 6,310 pct. og fra 30. december 2026 og resten af aftalens løbetid til 6,485 pct.

Foreningens administrator stillede den 22. september 2008 spørgsmål til den reviderede handelsbekræftelse, hvilket affødte et møde den 30. september 2008 afholdt møde mellem realkreditinstituttet, andelsboligforeningen og administrator, idet foreningen havde ønsket en gennemgang af foreningens finansiering, inden den skrev under på en ny handelsbekræftelse. Den reviderede handelsbekræftelse blev efterfølgende underskrevet.

Andelsboligforeningen optog den 24. september 2009 et kortrentelån F2 på 9.000.000 kr. hos realkreditinstituttet.

Andelsboligforeningen var utilfreds med låneomlægningen i juni 2007. Efter det oplyste tog foreningens administrator derfor kontakt til realkreditinstituttet.

Efter det oplyste blev der den 19. november 2009 med deltagelse af realkreditinstituttet afholdt et orienteringsmøde for foreningens andelshavere, hvor finansieringen blev gennemgået. Ud over repræsentanterne deltog en ekstern revisor. Til brug herfor havde realkreditinstituttet udarbejdet et præsentationsmateriale, som blandt andet indeholder en slide, hvoraf det fremgik, at finansielle produkter ikke skal værdireguleres ved opgørelse af andelskronen, hvis anskaffelsessummen anvendes som værdiansættelsesprincip, men at dette derimod skal ske, hvis der anvendes offentlig vurdering eller valuarvurdering.

Ligeledes efter det oplyste blev der den 10. marts 2010 afholdt et møde med en del af foreningens bestyrelse og administrator samt to medarbejdere fra realkreditinstituttet, hvor foreningens finansiering igen blev gennemgået.

Den 12. april 2010 fremsendte foreningens administrator en e-mail til realkreditinstituttet, hvori han blandt andet bekræftede: 1) At bestyrelsen og administrator var velkomne til et møde hos realkreditinstituttet med henblik på at forhandle en forligsmæssig finansieringsløsning, når generalforsamlingen er overstået. 2) At realkreditinstituttet havde oplyst, at de samlede ydelser på swapaftalen vedr. lånet på 288 mio. kr. over de 30 år var mindre, end hvis foreningen havde finansieret den faste rente i 30 år ved et 5 pct. obligationslån.

Den 8. juni 2010 gennemgik realkreditinstituttet finansieringen over for andelsboligforeningens nye eksterne rådgiver.

Forligsforhandlingerne førte ikke til en løsning, og foreningen indbragte i december 2010 sager for henholdsvis Pengeinstitutankenævnet og Realkreditankenævnet. Efter aftale med parterne blev sagen i Realkreditankenævnet sat i bero på afventning af Pengeinstitutankenævnets kendelse.

Under klagesagsbehandlingen fortsatte dialogen mellem realkreditinstituttet og andelsboligforeningen sideløbende med henblik på at nå frem til en forligsmæssig løsning af tvisten.

På en ekstraordinær generalforsamling den 31. august 2011 blev et genopretningsforslag fra realkreditinstituttet stemt ned, og bestyrelsen blev pålagt at indgive konkursbegæring.

Der blev efter skiftebehandling den 8. september 2011 indledt forsøg på en rekonstruktion af andelsboligforeningen. Skifteretten afsagde den 6. juli 2012 kendelse, der indebar en ophævelse af rekonstruktionen, uden at foreningen blev taget under konkursbehandling. Baggrunden var en ændring af lånevilkårene, som indebar, at foreningen ikke længere ansås for insolvent.

Pengeinstitutankenævnet afsagde den 28. september 2012 kendelse i sagen. Flertallet stemte for at afvise sagen med den begrundelse, at klagen på grund af sagens principielle karakter og usikkerheden om bedømmelsen af de fremkomne faktiske oplysninger var uegnet til behandling i Ankenævnet.

Herefter blev sagen i Realkreditankenævnet genoptaget.

Den 7. maj 2013 indgav realkreditinstituttet begæring til fogedretten om overtagelse af ejendommen til brugeligt pant, hvilken begæring fogedretten imødekom ved kendelse af 3. juni 2013.

Andelsboligforeningen besluttede på en generalforsamling den 4. juni 2013 at træde i likvidation.

Efter kære fra andelsboligforeningen ophævede Østre Landsret den 30. august 2013 fogedrettens kendelse om realkreditinstituttets overtagelse af ejendommen til brugeligt pant.

Andelsboligforeningen nedlagde ved Realkreditankenævnet påstand om, at realkreditinstituttet skulle kompensere andelsboligforeningen for virkningerne af låneomlægningen i juni 2007, herunder at foreningen skulle stilles som før låneomlægningen i enhver situation, der ville gøre opretholdelse af en andelsboligforening meningsløs, og at realkreditinstituttet skulle kompensere andelsforeningen og andelshaverne for de tab, der var lidt som følge af låneomlægningen. Realkreditinstituttet påstod principalt afvisning, subsidiært frifindelse.

I sagen refererede parterne til ministerens talepapir til et åbent samråd i Boligudvalget den 4. juni 2010, hvori ministeren besvarer en række spørgsmål i relation til finansiering af andelsboliger, herunder med indgåelse af og rådgivning om swaptaler.

Realkreditinstituttet fremlagde i sagen en dom fra den tyske Oberlandesgericht afsagt den 27. juni 2012. Dommen omhandler en banks oplysnings- og rådgivningsforpligtelser ved anbefaling af en simpel renteswap forretning, der har til formål at sikre et variabelt forrentet lån. Realkreditinstituttet fremlagde endvidere et nyhedsbrev fra et dansk advokatfirma vedrørende tysk retspraksis.

Andelsboligforeningen fremlagde i sagen en analyse, som er foretaget af et tysk konsulentfirma, og som konkluderer, at renteswaptalfalen ved indgåelsen den 14. juni 2007 havde en markedsværdi for andelsboligforeningen på -5.251.734,78 kr., dvs. en negativ markedsværdi.

Nævnet fandt, at sagens karakter kunne tale for at afvise sagen fra behandling i Nævnet, jf. § 5 i Nævnets vedtægter. På den anden side fandt Nævnet, at de foreliggende oplysninger udgjorde et tilstrækkeligt sikkert grundlag for at træffe en afgørelse. Samtidig vurderede Nævnet, at en afgørelse truffet på det foreliggende grundlag under alle omstændigheder kunne være nyttig for parterne ved vurderingen af, om sagen skulle indbringes for domstolene. På denne baggrund, og da der ikke i øvrigt var forhold, der kunne føre til et andet resultat, afviste Nævnet ikke sagen.

På baggrund af e-mailen af 9. februar 2011 fra den advokat, der stod for stiftelsen af andelsboligforeningen, til realkreditinstituttet, fandt Nævnet ikke grundlag for at betvivle, at der fandt et møde sted på advokatens kontor den 5. marts 2007, ligesom der ikke i det fremlagte materiale fandtes grundlag for at antage, at realkreditinstituttet havde haft en rolle i forbindelse med stiftelsen af andelsboligforeningen, som gav anledning til kritik. Efter Nævnets opfattelse var der således lovligt stiftet en andelsboligforening, som over for realkreditinstituttet respektive det koncernforbundne pengeinstitut, herunder ved fuldmagt til den senere administrator, havde forpligtet sig i forhold til de underskrevne aftaler.

Under hensyntagen til de af andelsboligforeningen vedtagne budgetter på tidspunktet for stiftelsen samt den af andelsboligforeningen erlagte købesum fandt Nævnet, at realkreditinstituttets kredit- og vurderingsmæssige behandling ikke gav anledning til kritik. Nævnet understregede i den forbindelse, at det i forarbejderne til § 4 i andelsboligloven anførte om, at panthaverne bør beskytte

sig selv ved kreditgivningen, ved enten at give lån indenfor de rammer en almindelig lejeindtægt angiver, eller ved at kræve supplerende sikkerhed, typisk i form af medhæftelse for andelshaverne, ikke statuerer en værdiansættelsesregel for realkreditinstitutter. Sådanne er at finde i den finansielle lovgivning.

Nævnet bemærkede, at andelsboligforeningens køb af ejendommen blev finansieret med et 4 pct. obligationslån med indledende afdragsfrihed fra realkreditinstituttet samt en andelsboligkredit hos det koncernforbundne pengeinstitut. Der blev den 25. maj 2007 afholdt et møde mellem andelsboligforeningens administrator og realkreditinstituttet med henblik på drøftelse af en låneomlægning. I præsentationsmaterialet fra mødet var der foretaget en gennemgang af såvel den eksisterende finansiering som omlægningen til et CIBOR6 lån med renteswap. Efter Nævnets opfattelse skulle rådgivningen om låneomlægningen og indgåelsen af swapaftalen vurderes med udgangspunkt i forholdene i 2007. Det var i 2007 ikke i sig selv ansvarspådragende at tilbyde andelsboligforeninger en konstruktion som den tilbudte med et variabelt forrentet lån samt en swaftale om fast rente. Sidstnævnte skulle særligt ses i lyset af renteutviklingen i 2007, som var for opadgående. Nævnet fandt, at det måtte lægges til grund, at en aftale om swap til en fast rente har haft til formål, at andelsboligforeningen i swaftalens løbetid havde sikkerhed for renten og dermed for ydelsen på lånet, således at der kunne lægges budgetter på grundlag heraf.

Som sagen var oplyst, var årsagen til, at budgetterne efterfølgende ikke holdt, da heller ikke renteændringer, men at der var andre budgetposter, som udviklede sig anderledes end forventet, herunder nødvendige forbedringsarbejder. Ydelsen på realkreditlånet respektive swappen havde således stedse været lavere end på det lån, der blev omlagt, ligesom der opnåedes et væsentligt overskydende provenu ved låneomlægningen samt en marginal udvidelse af perioden med afdragsfrihed. De ovenfor anførte ændrede budgetposter havde ført til et løbende driftsunderskud i andelsboligforeningen. Driftsresultatet var derudover i væsentligt omfang påvirket af, at det budgetterede salg af andele ikke er skete i det budgetterede omfang, herunder ikke til de budgetterede priser. Sidstnævnte var præget af dels lavere salgspriser på andele som følge af ejendomsprisudviklingen, dels den effekt, som en negativ markedsværdi af swappen havde haft formuemæssigt.

Efter Nævnets opfattelse havde realkreditinstituttet under hensyntagen til tidspunktet for og omstændighederne ved rådgivningen givet andelsboligforeningen de relevante oplysninger om produkterne og deres egenskaber i præsentationsmaterialet fra mødet den 25. maj 2007. Nævnet bemærkede i den forbindelse, at der ikke på det pågældende tidspunkt var krav om, at der skulle foretages en hensigtsmæssighedstest, idet MiFID reglerne, som indeholder dette krav, først trådte i kraft den 1. november 2007. Derudover bemærkede Nævnet, at realkreditinstituttets rådgivning var rettet mod andelsboligforeningens administrator, der varetog omlægningen for andelsboligforeningen. Endelig bemærkede Nævnet, at realkreditinstituttet siden swaftalens indgåelse månedlig havde tilsendt andelsboligforeningen opgørelser over markedsværdien, der således løbende havde været kendt.

Efter Nævnets opfattelse kunne fejlen i den oprindelige handelsbekræftelse ikke betragtes som ansvarspådragende for realkreditinstituttet, herunder på grund af fejlens karakter og på grund af andelsboligforeningens efterfølgende tiltrædelse.

Ud fra de beregninger, der blev foretaget, og realkreditinstituttets forklaring til Nævnet, var det ikke sandsynliggjort, at swappen fra dag 1 havde haft en negativ værdi, der gik ud over kapitaliseringen af kreditmarginalen, eller at der var lidt tab som følge af forskellene i afdragsprofilerne.

Nævnet kan ikke under denne sag tage stilling til eventuelle erstatningskrav fra de enkelte andelshavere.

Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet.

21301016

Frigørelse for kautionsforpligtelse.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 15. januar 2014

Klageren ejede sammen med sin daværende ægtefælle en ejendom, hvori der indestod et lån på oprindelig 1.200.000 kr. til realkreditinstitut 1 samt et lån på 400.000 kr. til det pengeinstitut, som er koncernforbundet med det indklagede realkreditinstitut 2.

Ved endelig bodeling overtog klagerens ægtefælle pr. 1. januar 2011 ejendommen som eneejer.

Klageren fremsendte den 12. april 2011 nogle økonomiske oplysninger til det koncernforbundne pengeinstitut til brug for en drøftelse af finansieringen af hans og hans nye samlevers køb af en ejendom. Det koncernforbundne pengeinstitut anmodede ved e-mail af 20. april 2011 klageren om yderligere økonomiske oplysninger.

Det koncernforbundne pengeinstitut fremsendte den 3. maj 2011 på vegne af realkreditinstitut 2 et tilbud til klagerens tidligere ægtefælle på et 30-årigt kortrentelån F3 på 1.600.000 kr. med pant i den af hende overtagne ejendom. I lånetilbuddet var det tilbudte lån forudsat ydet med 1. prioritets panteret. Af lånetilbuddet fremgik det, at udbetaling af lånet forudsatte, at klageren tiltrådte lånet som selvskyldnerkautionist. Kautionserklæringen indeholdt de nærmere vilkår for kautionen og var vedlagt et informationsblad om kaution.

Ved et standardfølgebrev af den 9. maj 2011 blev tillægget af det koncernforbundne pengeinstitut fremsendt til klageren til underskrift. Tillægget blev underskrevet af klageren den 11. maj 2011.

Klagerens advokat rettede den 29. januar 2012 skriftlig henvendelse til det koncernforbundne pengeinstitut, idet advokaten bestred, at der var ydet rådgivning til klageren i forbindelse med indgåelsen af kautionen. Derudover ønskede advokaten at få oplyst, hvorvidt betingelserne for klagerens frigørelse for kautionsforpligtelsen var opfyldt.

Det koncernforbundne pengeinstitut afviste den 1. februar 2012 advokatens anbringende om, at der ikke var ydet klageren rådgivning. Pengeinstituttet gjorde endvidere opmærksom på, at instituttet tidligere havde meddelt klageren, at han ville kunne blive frigjort fra kautionen, når den tidligere ægtefælles økonomiske forhold var af en sådan beskaffenhed, at hun alene økonomisk kunne bære ejendommen.

Efter indsendelse af regnskabsoplysninger for den tidligere ægtefælle afviste det koncernforbudne pengeinstitut den 17. august 2012 at frigøre klageren for kautionsforpligtelsen.

Klagerens advokat rettede den 22. august 2012 henvendelse til realkreditinstituttet om frigivelse af kautionen. Herunder anførte advokaten, at klageren bestred, at han i forbindelse med optagelsen af lånet og hans samtidige påtagelse af kautionen på nogen måde var blevet rådgivet om sine rettigheder og pligter, og at kautionen aktuelt hindrede klageren i at optage realkreditlån ved erhvervelse af en ny ejendom. Såfremt pengeinstituttet ikke ville frafalde kautionen, bad advokaten pengeinstituttet om at få tilsendt kopi af de aftaler, der var indgået mellem realkreditinstituttet og klageren indeholdende beskrivelse af de rettigheder og pligter, som klageren havde i henhold til aftalerne.

Realkreditinstituttet fremsendte den 23. oktober 2012 de ønskede dokumenter til klagerens advokat. Samtidig tilkendegav instituttet, at der ikke på daværende tidspunkt var grundlag for at frafalde kautionen.

Klagerens advokat indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle frigøre klageren for kautionsforpligtelsen. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Som sagen var oplyst, herunder at lånetilbuddet med krav om kaution for realkreditinstituttets lån blev afgivet af pengeinstituttet på vegne af realkreditinstituttet, fandt Nævnet det ubetænkeligt at lægge til grund, at det koncernforbundne pengeinstitut foretog ekspeditionerne på realkreditinstituttets vegne.

Nævnet bemærkede, at klageren i forbindelse med indgåelsen af kautionsaftalen modtog en fyldestgørende skriftlig orientering om vilkår m.v. for kautionen. Under hensyntagen til, at pengeinstituttet efter det oplyste ligeledes drøftede finansiering med klageren af hans nye hus, fandt Nævnet, at det i den forbindelse havde været rimeligt, om pengeinstituttet konkret havde gjort klageren opmærksom på, at kautionen aktuelt ville gøre det vanskeligt for klageren at blive godkendt til realkreditbelåning i den ejendom, klageren efterfølgende erhvervede sammen med sin nye samlever.

Som sagen var oplyst, havde der ikke umiddelbart fundet en sådan særlig rådgivning sted, og Nævnet fandt derfor, at rådgivningen ikke havde været optimal. Nævnet fandt det dog betænkeligt at fastslå, at den manglende rådgivning om eventuelle finansieringsvanskeligheder kunne føre til, at realkreditinstituttet skulle frigøre klageren for kautionsforpligtelsen.

Nævnet lagde herved til grund, at både klageren og hans tidligere ægtefælle hæftede for de indestående lån i ejendommen, at der gennem kautionen reelt ikke var ændret på parternes hæftelsesforhold, at en manglende kaution fra klageren umiddelbart ville have ført til, at klagerens tidligere ægtefælle ikke kunne opnå det tilbudte lån hos realkreditinstituttet, at dette antagelig tillige ville have ført til afslag på gældsovertagelse - i hvert fald i forhold til lånet fra det koncernforbundne pengeinstitut, og at konsekvensen heraf ville have været, at begge parter fortsat hæftede for lånene som debitorer, og at klagerens tidligere ægtefælle dermed ikke kunne udtage ejendommen af fællesboet som eneejer. Nævnet bemærkede i den forbindelse, at det af sagen fremgik, at klageren lagde vægt på, at hans tidligere ægtefælle kunne blive i huset, og at den eneste måde, det kunne gennemføres på, umiddelbart var den løsning, som blev iværksat.

Med hensyn til klagerens bemærkninger om overbelåning bemærkede Nævnet, at der var tale om et salg mellem interesseforbundne parter, og at værdiansættelsen derfor ikke var bundet af handelsprisen som maksimum, jf. værdiansættelsesbekendtgørelsernes § 4, stk. 2.

Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet.

21304063

Beregning af provenu. Rådgiveransvar.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 15. januar 2014

Klageren ejer en ejendom, hvori der indestod et lån til det indklagede realkreditinstitut samt et privat pantebrev.

Den 23. januar 2004 udarbejdede realkreditinstituttet et lånetilbud til klageren vedrørende omlægning af de indestående lån til et 5 pct. obligationslån på 565.000 kr. Af lånetilbuddet fremgik det, at der ville være et samlet overskud på 21.627,45 kr. efter låneomlægningen.

Den 21. april 2004 meddelte bopælskommunens socialforvaltning klageren, at det overskydende provenu ved låneomlægningen skulle indgå med (21.627,45 kr. – 10.000 kr.) i beregningen af klagerens kontanthjælp, således at denne ville bortfalde i 45 dage.

Det Sociale Nævn stadfæstede den 3. december 2004 kommunens afgørelse, idet Nævnet fastslog, at der kun kunne bortses fra 10.650 kr. af klagerens formue (det overskydende provenu) ved beregning af kontanthjælpen.

I april 2011 fremsendte klageren en e-mail til realkreditinstituttet. Heri anførte klageren, at han ved den seneste låneomlægning havde bedt om at få 10.000 kr. fri, da han var på kontanthjælp. I stedet havde klageren fået over 20.000 kr. udbetalt med det resultat, at han mistede ca. 11.000 kr. Klageren var godt klar over, at hans tab aldrig ville blive dækket, men mente, at det var dårligt at tabe penge på fejl, som han ikke selv var skyld i.

Realkreditinstituttet forklarede i sit svar af den 23. april 2011, at grunden til, at klageren havde modtaget ca. 20.000 kr., var, at der i beløbet var taget højde for, at der samtidig skulle betales termin den 31. marts 2004 på 9.082,68 kr., hvilket gav et overskud på ca. 10.000 kr. som ønsket.

I foråret 2011 henvendte klageren sig ligeledes på ny til sin bopælskommune om afgørelsen fra 2004. Kommunen fastholdt den 23. maj 2011 afgørelsen.

Den 12. juni 2011 henvendte klageren sig igen til realkreditinstitutets kundecenter. Klageren henviste til svaret fra kommunen, som hævdede, at den var i sin gode ret til at ”modregne” beløbet til terminsbetalingen i klagerens kontanthjælp.

Klageren bad i forlængelse heraf realkreditinstituttet om at få tilsendt en kopi af den underskrevne låneaftale til brug for hans advokats bedømmelse af sagen.

Realkreditinstituttet meddelte herefter klageren, at der ikke kunne tilvejebringes en kopi af den underskrevne låneaftale, idet den var blevet makuleret, da instituttet kun er forpligtet til at gemme sagerne i 5 år.

Den 17. juni 2011 afviste realkreditinstituttet at have handlet i strid med de oplysninger, som instituttet var i besiddelse af på belåningstidspunktet. Realkreditinstituttet oplyste i den forbindelse, at det ikke af instituttets notater fremgik, at der skulle have været en dialog om, at provenuet ikke måtte overstige 10.000 kr. Desuden havde realkreditinstituttet ikke været bekendt med, at klageren i 2004 var på kontanthjælp, og at låneomlægningen kunne have indflydelse herpå. På den baggrund kunne realkreditinstituttet ikke påtage sig ansvaret for størrelsen af klagerens kontanthjælp.

Klageren indbragte i april 2013 sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle erstatte ham et beløb på 11.000 kr. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fastslog, at klagen omhandlede en rådgivning, der fandt sted i forbindelse med klagerens låneomlægning i marts 2004, og at såvel kommunens afgørelse om fradrag i kontanthjælpen som Det Sociale Nævns stadfæstelse af denne afgørelse ligeledes fandt sted i 2004.

Nævnet fandt, at klagerens eventuelle krav som følge af rådgivningen var forældet på tidspunktet for klagens indbringelse for Ankenævnet, jf. reglerne i forældelsesloven af 1908 § 1, nr. 5, og den nugældende forældelseslov § 3, stk. 1, jf. § 30, stk. 1. Nævnet frifandt som følge heraf realkreditinstituttet.

21304064

Personlig fordring. Forældelse.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 10. oktober 2014

Klagerne ejede en ejendom, hvori der indestod tre lån til det indklagede realkreditinstitut.

Som følge af restancer på klagerens lån blev der den 15. december 1992 afholdt tvangsauktion over ejendommen med realkreditinstituttet som rekvirent.

Realkreditinstituttets fordring var ifølge tvangsauktionssalgsoptilling af 11. november 1992 opgjort til i alt 814.622 kr. i kolonne 1. Heraf udgjorde restancer m.v. i kolonne 3 i alt 150.490 kr.

På tvangsauktionen blev realkreditinstituttet højestbydende med et bud på 496.068 kr.

Den 14. juli 1994 opgjorde realkreditinstituttet den personlige fordring over for klagerne til 318.554 kr., svarende til instituttets foreløbige tab.

Realkreditinstituttet opfordrede den 28. september 1994 klagerne til at rette henvendelse til instituttet med henblik på indgåelse af en afdragsordning.

Klagerne meddelte den 29. september 1994 realkreditinstituttet, at de ønskede et møde med realkreditinstituttet og deres pengeinstitut.

Realkreditinstituttet anmodede den 4. oktober 1994 klagerne om at fremsende en række økonomiske oplysninger, således at instituttet kunne tage stilling til et eventuelt møde. Klagerne afgav ved brev af 16. oktober 1994 de ønskede oplysninger, herunder budgetoverslag samt årsopgørelser for 1993.

Med overtagelsesdato den 15. september 1995 videregav realkreditinstituttet ejendommen for en nominel pris på 879.263 kr., som blev berigtiget ved de nye ejeres overtagelse af et kontantlån på 721.000 kr. med en restgæld på 713.263 kr. samt erlæggelse af en kontant udbetaling på 166.000 kr.

Realkreditinstituttet opgjorde herefter den personlige fordring til 210.924 kr., eksklusive renter, som blev gjort gældende mod klagerne.

Klagerne fremsendte den 4. september 1997 et brev til realkreditinstituttet, hvori de bestred, at de skyldte realkreditinstituttet noget. Klagerne afviste samtidig at indgå en individuel aftale med realkreditinstituttet, medmindre deres pengeinstitut, som de på grund af realkreditinstituttet skyldte penge, blev inddraget.

Der var i løbet af efteråret 1997 dialog mellem parterne i relation til den personlige fordring, som klagerne fortsat bestred.

I januar 1998 sendte realkreditinstituttet en årsopgørelse for 1997 til klagerne. Realkreditinstituttet fastholdt endvidere den 13. januar 1998 på ny kravet over for klagerne og opfordrede dem til at fremkomme med et forslag til afvikling af gælden. Der var i forlængelse heraf dialog mellem parterne. Herunder fremsatte instituttet et afviklingsforslag, som klagerne afviste.

Den 30. juni 1998 udsatte realkreditinstituttet afviklingen af klageres gæld til senest den 1. august 2001.

Ved brev af 6. juni 2001 genoptog realkreditinstituttet sagen og sendte et brev til klagerne, hvori gælden blev opgjort til 305.840 kr. Samtidig blev klagerne bedt om inden 14 dage at fremsende forslag til betaling af gælden samt et vedlagt budgetskema og en skylderklæring i udfyldt stand.

Realkreditinstituttet rykkede den 20. juni 2001 klagerne for svar og udsatte den 4. juli 2001 sagen til senest den 4. august 2002.

Ved brev til klagerne af 8. april 2003 genoptog indklagede sagen og opgjorde atter gælden til i alt 305.840 kr.

Ved brev af 22. april 2003 bestred klagerne fordringen.

Den 9. oktober 2006 henlagde realkreditinstituttet sagen til senere genoptagelse.

Realkreditinstituttet fremsendte for årene 2006-2012 årsopgørelser til klagerne. Årsopgørelsen for 2006 blev tilsendt klagerne den 15. januar 2007.

Der var i foråret 2008 telefonisk kontakt mellem parterne, som i april 2008 mundede ud i et afviklingsforslag fra klagerne, som realkreditinstituttet afviste.

Den 25. februar 2013 sendte realkreditinstituttets inkassoadvokat et inkassobrev til klagerne, hvori gælden blev opgjort til 271.998 kr.

Klagerne bestred den 4. marts 2013 fordringen, herunder med henvisning til, at sagen var forældet.

Realkreditinstituttets inkassoadvokat fastholdt den 26. marts 2013 kravet. Herunder redegjorde advokaten for kravets opståen og opgørelse samt for de løbende påkravsbreve og årsopgørelser til klagerne.

Herefter indbragte klagerne sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet ikke kunne gøre noget krav gældende mod klagerne. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fastslog, at klagernes gæld til realkreditinstituttet efter tvangsauktionen den 15. december 1992 var baseret på det personlige gældsansvar i henhold til de tre realkreditlån, som klagerne havde i ejendommen.

Gælden til realkreditinstituttet var oprindelig undergivet den almindelige forældelsesfrist på 20 år i Danske Lov 5-14-4. Forældelsesfristen for den 20-årige forældelsesfrist kunne tidligst være begyndt at løbe fra tvangsauktionen den 15. december 1992. Forældelsen måtte imidlertid anses for at være blevet afbrudt flere gange gennem årene i kraft af realkreditinstituttets rykkere og årsopgørelser til klagerne. Forældelsen blev således bl.a. afbrudt ved fremsendelsen af årsopgørelsen for 2006 den 15. januar 2007.

Efter den nye forældelseslov, som trådte i kraft den 1. januar 2008, og som afløste forældelsesreglerne i Danske Lov, var realkreditinstituttets fordring herefter undergivet en 10-årig forældelsesfrist, for renter, gebyrer og lignende dog en 3-årig forældelsesfrist. Afbrydelsen af den tidligere 20-årige forældelsesfrist havde imidlertid også virkning for den 10-årige frist efter den nye forældelseslov, og ved afbrydelsen af forældelsen den 15. januar 2007 begyndte en ny 10-årig forældelsesfrist således at løbe.

Nævnet fandt på den baggrund, at klagernes gæld til realkreditinstituttet ikke var forældet.

Nævnet bemærkede i øvrigt, at der ikke umiddelbart var poster i kontospecifikationen af 9. oktober 2006 fra realkreditinstituttets system for overtage panter, som gav anledning til bemærkninger.

Nævnet frifandt som følge af det anførte realkreditinstituttet.

21305079

Bidragsforhøjelse. Opdeling af lån.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 15. januar 2014

Klageren er en andelsboligforening, som i 2006 optog et kortrentelån F10 på 29.002.400 kr. hos det indklagede realkreditinstitut. Af såvel lånetilbuddet som det for lånet udstedte pantebrev samt den långuide, som var vedlagt lånetilbuddet, fremgik det, at realkreditinstituttet kunne forhøje bidragsatsen samt ændre beregningsprincipperne for bidrag.

Realkreditinstituttet fremsendte den 20. februar 2012 en konsekvensberegning til andelsboligforeningens administrator vedrørende omlægning af F10 lånet til et F1 lån. I

konsekvensberegningen var F10 lånet forudsat indfriet til kurs 109,4852. Konsekvensberegningen var ledsaget af følgende bemærkninger fra realkreditinstituttet:

”... Som aftalt i telefonen har vi regnet på en omlægning til et rentetilpasningslån med fastrente i 1 år. Du skal være opmærksom på, at lånet på 29.002.400 kr. først skal refinansieres 1.1.2017 og der derfor betales en høj indfrielseskurs.

Andelsboligforeningen vil stort set opnå samme ydelse som i dag ved at omlægge til et lån med afdrag. Der skal betales 3.500 kr. mere i årlig ydelse og obligationsgælden stiger med 2.655.000 kr.

Ved omlægning til et rentetilpasningslån med fastrente i 3 år, vil den årlige ydelse stige med 105.000 kr. årligt og obligationsrestgælden stiger med 2.344.000 kr. ...”

Andelsboligforeningens administrator orienterede den 29. oktober 2012 pr. e-mail foreningens formand om, at han samme dag havde talt med realkreditinstituttet, som havde oplyst, at bidragssatsen på foreningens lån ikke ville blive forhøjet men fastholdt på 0,49 pct. af restgælden.

Andelsboligforeningens formand henvendte sig den 31. oktober 2012 pr. e-mail til realkreditinstituttets erhvervschef om en eventuel nedsættelse af bidragssatsen, blandt andet med afsæt i, at der var foretaget en udskiftning i beboersammensætningen, således at denne var præget af beboere med højere og flere indkomster end tidligere.

Den 18. januar 2013 fremsendte realkreditinstituttet et brev til andelsboligforeningens administrator om bidragsforhøjelse fra 0,49 til 0,99 pct. p.a. Forhøjelsen, som var begrundet med den generelle konjunktur- og markedsudvikling samt en gennemgang af andelsboligforeningens engagement, tilsigtede ifølge varslingsbrevet at skabe en bedre sammenhæng mellem prisen og realkreditinstituttets risiko samt omkostninger forbundet med engagementet.

Der var den 23. januar 2013 en dialog mellem foreningens formand og administrator samt realkreditinstituttet, hvorunder det blev aftalt, at der skulle indsendes en række nøgletal til instituttet med henblik på at afdække, om der kunne gøres noget ved bidragssatsen.

Foreningens administrator fremsendte den 30. januar 2013 det aftalte materiale. Samme dag meddelte realkreditinstituttet administrator, at realkreditinstituttet havde besluttet at foretage en besigtigelse af ejendommen for at få det mest præcise billede af ejendommens værdiansættelse, og at instituttets vurderingsmand ville kontakte foreningen for at aftale et tidspunkt for besigtigelsen.

I løbet af februar og marts 2013 henvendte andelsboligforeningens formand sig i flere omgange til realkreditinstituttet om bidragssatsen, som formanden fandt uforståelig i forhold til satsen i andre sammenlignelige foreninger, som ligeledes havde lån hos realkreditinstituttet. Formanden pegede i den forbindelse på, at en forhøjelse af bidragssatsen ville mangedoble risikoen for, at foreningen kom i store økonomiske vanskeligheder på grund af manglende indtægter. Formanden forespurgt endvidere om, hvorvidt det var muligt, 1) at få lånet opdelt, således at de 80 pct. af lånet fortsatte på de hidtidige eller bedre vilkår, og således at de 20 pct. blev lån med afdrag og med en bidragssats på det varslede niveau, 2) at nedbringe lånet, så bidragssatsen kunne fastholdes på 0,50 pct.

Realkreditinstituttet fastholdt bidragsforhøjelsen. I sine svar til formanden redegjorde realkreditinstituttet for beregningen af bidragets størrelse samt for baggrunden for

bidragsforhøjelsen. I relation til spørgsmålet om omdeling af lånet afviste realkreditinstituttet, at det ville have indflydelse på den samlede bidragsbetaling. I relation til en eventuel ekstraordinær nedbringelse henledte realkreditinstituttet opmærksomheden på, at indfrielsen skulle ske til en betydelig overkurs, da lånet var inkonverterbart, og at en sådan nedbringelse efter realkreditinstituttets opfattelse kun burde ske efter en gennemgang af konsekvenserne, herunder en sammenligning mellem foreningens eksisterende finansiering og den alternative finansieringsmodel.

Andelsboligforeningens formand indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, principalt at bidragsforhøjelsen var vilkårlig og urimelig, og at den derfor skulle tilbagekaldes, subsidiært at bidragsforhøjelsen først skulle træde i kraft pr. 1. januar 2014. Endvidere påstod andelsboligforeningen, at realkreditinstituttet havde overtrådt § 7, stk. 2, i bekendtgørelse nr. 1406 af 20. december 2012 om god skik for finansielle virksomheder, investeringsforeninger m.v. Realkreditinstituttet påstod frifindelse, for så vidt angik andelsboligforeningens principale og subsidiære påstand, samt afvisning, for så vidt angik påstanden om tilsidesættelse af reglerne om god skik.

Andelsboligforeningen fremkom under sagen med en kritik af fremgangsmåden for og niveauet på realkreditinstituttets værdiansættelse af ejendommen. Nævnet bemærkede hertil, at et realkreditinstituts værdiansættelse er et udlåns- og kreditpolitisk anliggende, som Nævnet som udgangspunkt ikke efterprøver. Der var i denne sag ikke holdepunkter for at fravige dette udgangspunkt. Nævnet fandt endvidere ikke grundlag for at pålægge realkreditinstituttet at fremlægge vurderingsrapporten.

Nævnet bemærkede videre, at bidragssatser på lån i andelsboliger fastsættes individuelt af realkreditinstituttet ud fra en række kriterier, herunder værdiansættelsen af ejendommen. Nævnet fandt det ikke godtgjort, at de forskellige priser ikke var et udslag af denne individuelle bidragsfastsættelse. Nævnet kunne derfor ikke give foreningen medhold i, at den i aftalegrundlaget hjemlede bidragsforhøjelse var vilkårlig. Henset til niveauet af bidragssatserne på området og variationerne i disse fandt Nævnet endvidere ikke, at bidragsforhøjelsen kunne anses for urimelig.

Desuden fandt Nævnet, at det ikke var bevist eller godtgjort, at realkreditinstituttet havde givet foreningen en tilsikring af, at bidragssatsen ville ligge fast i 2013.

Spørgsmålet om overtrædelse af reglerne om god skik blev afvist, idet tilsynet med overholdelsen af disse regler i henhold til den finansielle lovgivning henhører under Finanstilsynet.

Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet.

21305080

Forhåndslån. Værdiansættelse. Nedbringelseskrav.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 18. marts 2014

Klageren købte i 2007 den omhandlede ejendom for 625.000 kr. I forbindelse med nogle af klageren planlagte ombygningsarbejder fremsendte det låneformidlende pengeinstitut den 21. september 2010 et brev til klageren, hvori pengeinstituttet skitserede det økonomiske og tidsmæssige forløb af byggesagen, herunder vilkårene for det forhåndslån, som forudsattes optaget

hos det indklagede realkreditinstitut. I brevet oplyste pengeinstituttet, at byggeriet skulle være færdigt og færdigmeldt af en vurderingsansvarlig senest 2 år efter lånets udbetalingsdato, og at klageren skulle være opmærksom på, at ejendommen først ville blive endelig værdiansat, når byggeriet var færdigmeldt, og at den skønnede værdi kunne blive nedvurderet.

Realkreditinstituttet afgav den 30. september 2010 tilbud til klageren på et 30-årigt kortrentelån X1 på 320.000 kr. Af lånetilbuddet fremgik det, at lånet kunne udbetales mod en forhåndslånsgaranti fra det formidlende pengeinstitut, og at garanti for forhåndslånet først kunne frigives, når byggeriet var færdigmeldt og endeligt vurderet af vurderingsansvarlig uden krav om ekstraordinær nedbringelse som følge af nedsat værdi.

Forhåndslånet blev udbetalt den 8. oktober 2010 på grundlag af en garanti fra det låneformidlende pengeinstitut.

Realkreditinstituttet foretog primo 2012 en endelig vurdering af ejendommen, som førte til en værdiansættelse på 850.000 kr.

Klageren, som var uenig i værdiansættelsen, protesterede forgæves herover. Klageren fik den 14. april 2012 foretaget en salgsvurdering hos en lokal ejendomsmægler, som udarbejdede et salgsbudget ud fra en kontantpris på 1.075.000 kr.

Ligeledes fik klageren lavet en realkreditvurdering hos et andet realkreditinstitut.

Det låneformidlende pengeinstitut bestilte i efteråret 2012 "Beregning på ekstraordinært afdrag i forbindelse med færdigmelding" hos realkreditinstituttet. Beregningen blev den 23. oktober 2012 returneret til pengeinstituttet.

Det låneformidlende pengeinstitut nedbragte den 2. november 2012 forhåndslånet med kontant 154.924,00 kr. under garantien.

Klageren protesterede forgæves over størrelsen af nedbringelseskravet og indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle foranledige en ny uvildig vurdering, og at realkreditinstituttet var erstatningsansvarlig for de ekstra omkostninger, som instituttets lave vurdering af ejendommen havde forårsaget for klageren. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fandt, at klageren i brevet af 21. september 2010 fra det låneformidlende pengeinstitut og i lånetilbuddet havde modtaget de relevante oplysninger om forhåndslån, herunder om, at lånet efter færdiggørelsen af byggeriet kunne kræves nedbragt, såfremt værdiansættelsen på det tidspunkt ikke gav grundlag for det udbetalte forhåndslån.

Med hensyn til klagerens indvendinger mod værdiansættelsen af ejendommen bemærkede Nævnet, at værdiansættelse er en udlåns- og kreditpolitisk beslutning, som Nævnet som udgangspunkt ikke efterprøver. Det samme gælder grundlaget for en færdigmelding, medmindre der er åbenlyse forsømmelser eller forsinkelser fra instituttets side. Det var efter det oplyste ikke tilfældet i nærværende sag. Nævnet fandt derfor, at der ikke var grundlag for at fravige det ovennævnte udgangspunkt.

Realkreditinstituttet havde således været berettiget til at kræve klagerens forhåndslån nedbragt. Nævnet fandt dog, at det skulle ske med et mindre beløb, idet nedbringelsen burde beregnes som forskellen mellem den kontante låneudmåling på tilbudstidspunktet og kontantudmålingen på tidspunktet for færdigmelding – uden hensyntagen til kursværdien af de indestående lån, svarende til et kontant nedbringelseskrav på 140.000 kr.

Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet mod at kompensere klageren for de ekstraomkostninger, der var forbundet med, at nedbringelsesbeløbet var ca. 14.000 kr. for stort.

21306093

Bidragsforhøjelse.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 18. marts 2014

Klageren ejede en ejendom, hvori hun i 2009 optog to lån hos det indklagede realkreditinstitut på henholdsvis 398.700 EUR og 206.100 EUR med rentetilpasning og afdragsfrihed. Lånene blev ydet med årlige bidragssatser på henholdsvis 0,5784 pct. og 0,4980 pct.

Af pantebrevene for lånene fremgår det af de særlige bestemmelser, at debitor er underkastet kreditors til enhver tid gældende vedtægter, samt bestemmelserne i "Låntyper og forretningsbetingelser", samt at kreditor kan ændre størrelsen af bidraget og mindstebidraget samt ændre beregningsmåden for bidrag.

Tilsvarende vilkår om bidragsfastsættelse fremgår af realkreditinstituttets "Låntyper og forretningsbetingelser Privat" gældende fra den 27. oktober 2011. Deraf fremgår tillige, hvilket begivenheder der kan udløse en bidragsændring.

Klageren anmodede primo 2012 realkreditinstituttet om finansiering af udbedring af en forsikringsskade, som kun delvist var dækket af en forsikringserstatning. I forbindelse hermed blev klagerens ejendom værdiansat af instituttet.

En rådgiver hos realkreditinstituttet fremsendte den 26. marts 2012 en e-mail til klageren, hvori hun oplyste, at ejendommen var blevet vurderet til 7.000.000 kr., at byggearbejdet skulle være færdigt, og at realkreditinstituttet skulle kunne bekræfte værdiansættelsen efter færdiggørelsen.

Realkreditinstituttet indrykkede i juni 2012 en annonce i dagspressen vedrørende nye priser fra 1. oktober 2012. Af annoncen fremgik blandt andet følgende:

"Nye priser i realkreditinstituttet

Den 1. oktober 2012 ændrer ...(realkreditinstituttet)... sine priser.

Bidragssatser for lån i ejerboliger, boliglandbrug under 10 ha og fritidshuse

For eksisterende lån i ejendomme med en belåningsgrad over 60% (fritidshuse over 45%) forhøjes bidragssatsen med 0,10 procentpoint.

For nye lån forhøjes bidragssatsen med 0,40 procentpoint i belåningsintervallet 60-80% (fritidshuse 45-60%).

Bidragstillæg for lån med afdragsfrihed i ejerboliger, boliglandbrug under 10 ha og fritidshuse
For eksisterende og nye lån med afdragsfrihed i ejendomme med en belåningsgrad over 60% (fritidshuse over 45%) forhøjes bidragstillægget med 0,10 procentpoint.

Kursskæring i forbindelse med refinansiering af FlexLån®

Pr. 1. oktober 2012 beregner vi en kursskæring på 0,20 kurspoint i forbindelse med refinansiering af alle typer FlexLån®

Kursskæring i forbindelse med refinansiering af ...(indklagede)... Cibor6® og ...(indklagede)... Euribor3®

Pr. 1. oktober 2012 indfører vi en kursskæring på 0,10 kurspoint i forbindelse med refinansiering af ...(indklagede)... Cibor6® og ...(indklagede)... Euribor3® ...”

Realkreditinstituttet fremsendte den 3. september 2012 et lånetilbud til klageren på et rentetilpasningslån F1 med afdragsfrihed med en hovedstol på 261.000 kr. og en bidragssats på 0,8104 pct. p.a. I lånetilbuddet var der henvist til, at realkreditinstituttet pr. 1. oktober 2012 ændrede prisstruktur med forhøjede bidragssatser og bidragstillæg ved belåning over 60 pct. i ejerboliger og over 45 pct. i fritidshuse.

Klageren var efterfølgende i dialog med rådgiveren, idet det tilbudte lån på 261.000 kr. angiveligt ville føre til en betydelig højere ydelse, hvilket ifølge rådgiveren var forårsaget af, at belåningen netop sneg sig op over en 60 pct. belåning med en bidragsstigning på 0,25 pct. på alle klagerens eksisterende lån til følge. Der drøftedes som alternativ, at klageren optog det ekstra lån i sit sommerhus.

Rådgiveren gav 6. september 2012 klageren besked om, at lånet kunne optages i sommerhuset, og at rådgiveren med klagerens accept ville bestille en vurdering af sommerhuset og sørge for at opnå kreditmæssig accept, således at lånet med pant i sommerhuset hurtigst muligt kunne blive udbetalt.

Klageren bad i forlængelse heraf flere gange rådgiveren om en bekræftelse på, at bidragene på hendes eksisterende lån i helårshuset ikke steg, hvis hun gav pant i sommerhuset.

Rådgiveren meddelte den 12. september 2012 klageren følgende i relation til bidragssatserne:

”Du er dybest set var lige over 60%, men der ligger nogle systemmæssige marginer til fordel for kunderne, der gør, at du ikke bliver påvirket af bidragsstigningen pr. 1. oktober 2012 på ...(klagerens helårsbolig)... ud fra din nuværende belåning.”

Den 11. marts 2013 varslede realkreditinstituttet bidragsstigninger over for klageren. I brevet oplyste realkreditinstituttet, at instituttet mindst en gang om året beregnede belåningsgraden på klagerens ejendom, og at denne beregning netop var foretaget ud fra en værdi, der aktuelt var 7.000.000 kr., og som derfor indebar, at belåningsgraden nu oversteg 60 pct. med deraf følgende bidragstillæg for klagerens afdragsfrie lån på 0,25 pct. fra den 1. juli 2013.

Klageren rettede i foråret 2013 henvendelse til realkreditinstituttets klageansvarlige enhed med en protest over bidragsforhøjelsen. Klageren henviste til, at hun anså e-mailen af den 12. september

2012 fra kunderådgiveren som et konkret tilsagn om, at bidragene ikke ville stige i de resterende ca. 3 år, hendes F5-lån løb i, forudsat at hendes belåningsforhold forblev uændrede, og værdien af hendes ejendom ikke faldt væsentligt i den resterende løbetid af F5-lånet, samt at lovgivningen herom ikke blev ændret. Klageren anførte endvidere, at hun havde disponeret i tillid til dette tilsagn, og at hun under i modsat fald ikke ville have givet realkreditinstituttet pant i hendes ubelånte sommerhus.

Den klageansvarlige enhed afviste i maj 2013 at imødekomme klageren, dels med henvisning til hjemlen i aftalegrundlaget til bidragsforhøjelser, dels fordi rådgiverens e-mail af 12. september 2012 efter den klageansvarlige enheds opfattelse kun kunne læses som et tilsagn om, at klageren ikke ville blive påvirket af bidragsforhøjelsen pr. 1. oktober 2012, hvilket klageren heller ikke var blevet. Derimod kunne mailen ikke fortolkes som en generel fritagelse for bidragsforhøjelser på lånene i helårsboligen.

Herefter indbragte klageren sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle annullere de pr. 1. juli 2013 varslede bidragsforhøjelser på hendes to lån, og at bidragene på lånene indtil udløbet af refinansieringsperioden den 31. december 2015 ikke kunne forhøjes som følge af, at lånene overskred den belåningsgrad på 60 pct., som realkreditinstituttet havde valgt at fastsætte. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fastslog, at tvisten ikke gik på realkreditinstituttets hjemmel til at foretage bidragsforhøjelser, men på, hvorvidt klageren på baggrund af e-mailkorrespondancen i eftersommeren 2012 med rette kunne lægge til grund, at hendes lån ikke ville blive omfattet af den nye prisstruktur (den nye 60 pct. regel), såfremt hverken finansieringen eller ejendommens værdi ændrede sig, og at klageren dermed var sikret mod bidragsforhøjelser frem til udløbet af refinansieringsperioden på lånene.

På baggrund af oplysningerne i e-mailen af 12. september 2012 fandt Nævnet, at klageren med rette kunne forvente, at hendes lån ikke ville blive omfattet af den nye prisstruktur, medmindre finansieringen eller ejendommens værdi ændrede sig.

Eftersom 60 pct. grænsen i helårsboligen allerede i september 2012 var overskredet for den eksisterende belåning, fandt Nævnet, at det i forbindelse med rådgivningen af klageren i relation til belåningen af sommerhuset i stedet for helårsboligen, som efter det oplyste alene skete for at bevare den lave bidragssats i helårsboligen, i det mindste burde have været fremhævet, at sikringen af det lave bidrag i helårsboligen meget vel kun ville gælde frem til det tidspunkt, hvor indklagede ifølge de oplyste procedurer ville foretage sin næste årsgennemgang af bidrag.

På baggrund af den fejlagtige informering af klageren i e-mailen af 12. september 2012 og den mangelfulde rådgivning af klageren i forbindelse med finansieringen af sommerhuset frem for helårshuset for at undgå bidragsforhøjelser, fandt Nævnet, at realkreditinstituttet for klagerens lån skulle fastholde en bidragsindplacering for lån med en LTV under 60 pct. På baggrund af de konkrete forventninger, som ovennævnte fejl skabte hos klageren, fandt Nævnet, at fastholdelsen af klagerens lån i den lave bidragskategori skulle ske frem til refinansieringen af klagerens lån den 1. januar 2016. Herefter kunne realkreditinstituttet foretage en fornyet vurdering af klagerens helårsbolig med den deraf følgende bidragsindplacering.

21306112

Bidragshøjelse. Refinansiering. Aftalt fast ydelse.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 15. januar 2014

Klageren havde i sin ejendom et kortrentelån F1 på oprindelig 1.495.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut.

Af det for lånet udstedte pantebrev fremgik det af de særlige bestemmelser, at der som en del af ydelserne blev betalt et bidrag, hvis størrelse og beregningsmåde blev fastsat af realkreditinstituttet. Det fremgik endvidere, at bidrag og beregningsprincipperne herfor kunne ændres efter instituttets beslutning.

Realkreditinstituttet fremsendte den 18. januar 2013 et tilbud til klageren om ændring af refinansieringsprofilen til F5. Tilbuddet indeholdt en specifikation af de månedlige ydelser på lånet efter profilændringen, og det var i den forbindelse anført, at bidragssatsen i procent pr. år var fastsat til 0,61.

Tilbuddet var vedlagt en Långuide, hvoraf det fremgik, at bidragets størrelse og beregningsmetode blev fastsat i forbindelse med ydelsen af lånet, at bidraget kunne ændres i lånets løbetid efter realkreditinstituttets beslutning, og at bidragshøjelser kunne ske som følge af øgede omkostninger eller tab og nedskrivninger eller i øvrigt, hvis det var ønskeligt for instituttet af indtjeningsmæssige grunde, herunder behov for forbedring af kapitalgrundlaget.

Realkreditinstituttet fremsendte den 25. januar 2013 en bekræftelse til klageren vedrørende en fastkursaftale på rentetilpasningen. Det fremgik heraf, at refinansieringen skulle gennemføres den 1. april 2013 til en aftalt kurs på 101,95. Bekræftelsen indeholdt endvidere en oversigt over terminsydelser, hvori bidraget var angivet til 2.269,41 kr. pr. termin.

Den 27. maj 2013 fremsendte realkreditinstituttet en varsling til klageren om forhøjelse af bidragssatsen pr. 1. oktober 2013 fra 0,6072 til 0,97 pct. p.a. Forhøjelsen var begrundet med skærpede kapitalkrav, store omkostninger til kapitalfrembringelse samt øgede tab. Det fremgik endvidere, at bidragshøjelsen afspejlede en mere entydig sammenhæng mellem pris og risiko.

Klageren fremsendte den 19. juni 2013 en e-mail til realkreditinstituttet, hvori han protesterede mod bidragshøjelsen. Klageren anførte i e-mailen, at han fandt det urimeligt, at realkreditinstituttet forhøjede prisen på bidragssatsen med mere end 60 pct. kun et halvt år efter, at klageren havde bekostet en omlægning til et lån, der skulle sikre ham en fast ydelse i 5 år. Klageren anmodede derfor instituttet om at trække bidragshøjelsen tilbage, således at den aftale, han indgik ved konverteringen fra F1 til F5, blev overholdt.

Realkreditinstituttet besvarede den 20. juni 2013 klagerens henvendelse. Det fremgik heraf, at instituttet godt kunne forstå klagerens ærgrelse over, at bidragssatsen blev hævet. Realkreditinstituttet fastholdt imidlertid forhøjelsen, som instituttet havde ret til ifølge aftalegrundlaget, og som var nødvendig for, at realkreditinstituttet også i fremtiden kunne yde boliglån til konkurrencedygtige priser.

Klageren indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, principalt at realkreditinstituttet havde været uberettiget til at hæve bidragssatsen, subsidiært at bidragssatsen

ikke kunne hæves i de første 5 år efter ændringen af refinansieringsprofilen. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet bemærkede, at der i såvel refinansieringstilbuddet som i fastkursaftalebekræftelsen var givet oplysninger om den ydelse, som klageren skulle betale, efter at refinansieringen var gennemført. Over for den klare hjemmel i aftalegrundlaget til bidragsforhøjelser fandt Nævnet ikke, at disse ydelsesoplysninger kunne anses for at udgøre en garanti for eller en tilsikring af, at der ikke kunne ske bidragsforhøjelser, ligesom Nævnet fastslog, at klageren ikke havde godtgjort, at der på anden måde var givet ham en sådan tilsikring. Nævnet fandt endvidere, at bidragsforhøjelsen hverken kunne anses for vilkårlig eller urimelig. Nævnet bemærkede i den forbindelse, at bidragets størrelse ikke adskilte sig fra det niveau, som er sædvanligt i branchen. Nævnet frifandt derfor realkreditinstituttet.

21307122

Lånetilsagn.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 19. august 2014

Klageren havde i sin ejendom et rentetilpasningslån på 1.679.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut.

Klageren rettede i midten af april 2013 henvendelse til realkreditinstituttet om tillægsbelåning, hvilket affødte en telefonsamtale mellem klageren og instituttet. Under samtalen blev det aftalt, at realkreditinstituttet skulle fremsende et lånetilbud til klageren.

Realkreditinstituttet fremsendte den 23. april 2013 et lånetilbud til klageren vedrørende en boligkredit på 112.000 kr. Af betingelserne fremgik det, dels at der forinden udbetaling skulle foretages en besigtigelse af ejendommen og en endelig værdiansættelse, og at dette kunne medføre, at lånetilbuddet eller eventuelt tilsagn om afdragsfrihed blev ændret eller bortfaldt, dels at realkreditinstituttet skulle modtage yderligere dokumentation for klagerens økonomiske forhold, og at tilbuddet kunne bortfalde, hvis realkreditinstituttet ikke kunne kreditgodkende klageren, eller der i øvrigt var forhold, der gav anledning til bemærkninger.

Klageren rettede den 21. maj 2013 telefonisk henvendelse til realkreditinstituttet for at høre, om de økonomiske oplysninger var modtaget af instituttet, og for at høre, hvor lang tid der ville gå med sagsbehandlingen. Klageren fik angiveligt at vide, at sagsbehandlingen ville tage mindst 1 uge.

Senere samme dag spurgte klageren instituttet, om der ville være mulighed for, at udbetalingen af tillægslånet kunne ske omkring den 28. maj 2013.

Realkreditinstituttet bekræftede ligeledes samme dag, at instituttet ville gøre sit bedste for at nå klagerens sag, således at den blev udbetalt omkring den 28. maj 2013.

Realkreditinstituttet gav efterfølgende klageren telefonisk afslag på tillægslånet.

Den 11. juni 2013 fremsendte klageren en klage til realkreditinstituttets direktion over afslaget. Klageren oplyste heri, at han på baggrund af e-mailen af 21. maj 2013 fra instituttet havde handlet i tillid til, at han omkring den 28. maj 2013 ville få udbetalt et beløb på 100.000 kr., og at han derfor

havde brugt et betydeligt beløb på indfrielse af hans datters gæld i forbindelse med selskabsafvikling. Klageren redegjorde herefter for sin aktuelle økonomiske situation, som var solid, bortset fra det konkrete likviditetsbehov.

Realkreditinstituttet fremsendte den 20. juni 2013 en redegørelse til klageren, hvori instituttet på baggrund af en gennemgang af sagen fastholdt afslaget på tillægslån. Realkreditinstituttet oplyste blandt andet, at e-mailen af den 21. maj 2013 alene var en bekræftelse på, at instituttet havde modtaget de fremsendte dokumenter, og at instituttet ville bestræbe at se på sagen i så god tid, at en eventuel udbetaling af lånet kunne finde sted ultimo maj måned, som klageren havde anmodet om. Der var derimod ikke heri indeholdt et løfte om, at lånet ville blive udbetalt.

Klageren indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle yde det lån, som klageren fik tilbudt den 23. april 2013. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Flertallet i Nævnet fandt, at indholdet i lånetilbuddet var temmelig klart i forhold til de betingelser, der skulle opfyldes, for at det tilbudte lån kunne komme til udbetaling, og at telefonsamtalen den 21. maj 2013 og den efterfølgende e-mailkorrespondance mellem parterne senere samme dag skulle ses i sammenhæng. Under telefonsamtalen fik klageren bekræftet, at realkreditinstituttet havde modtaget de krævede økonomiske oplysninger, og at disse herefter skulle danne grundlag for en nærmere sagsbehandling, som ville tage i hvert fald en uge. På den baggrund fandt flertallet det betænkeligt at fastslå, at realkreditinstituttets e-mail senere samme dag, hvoraf det fremgik, at instituttet ville ”gøre vores bedste for, at nå jeres sag så den bliver udbetalt omkring d. 28/5”, havde skabt et retskrav for klageren til at få lånet udbetalt. Ifølge flertallet var det i e-mailen underforstået, at udbetalingen forudsatte, at realkreditinstituttet i øvrigt kunne kreditgodkende klageren. Flertallet stemte derfor for at frifinde realkreditinstituttet.

Mindretallet fandt, at realkreditinstituttet i e-mailen af 21. maj 2013, der ikke efterlod en diskussion om, hvorvidt lånet kunne udbetales, men alene hvornår det kunne ske, havde skabt en klar forventning hos klageren om, at lånet var bevilget. Klageren havde efter det oplyste da også disponeret i tillid hertil. Mindretallet fandt, at realkreditinstituttet derfor var forpligtet til enten at udbetale det i april 2013 tilbudte lån eller til at yde klageren kompensation for de omkostninger, den manglende låneudbetaling havde påført ham.

Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, og realkreditinstituttet blev som følge heraf frifundet.

21308130

Forhåndslån. Nedbringelseskrav.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 22. oktober 2014

Klageren havde erhvervet en ejendom, som skulle renoveres for et beløb i størrelsesordenen 378.000 kr.

Det indklagede realkreditinstitut afgav den 15. februar 2011 gennem et af sine låneformidlende pengeinstitutter lånetilbud til klageren. Lånetilbuddet omhandlede et 5 pct. obligationslån på 893.000 kr. som delvist forhåndslån. Af lånetilbuddet fremgik det, at udbetaling af forhåndslånet var betinget af, at der blev stillet en forhåndslånsgaranti af det låneformidlende pengeinstitut, at

værdien var godkendt til udmåling af forhåndslån, og at der blev indleveret en endelig opgørelse over byggeudgifterne. Det fremgik endvidere, at forhåndslånsgarantien først kunne frigives, når byggeriet var færdigmeldt og endelig vurderet af en vurderingsansvarlig uden krav om ekstraordinær nedbringelse som følge af nedsat værdi.

Lånetilbuddet var baseret på realkreditinstituttets skønnede værdiansættelse af ejendommen efter forbedring på i alt 1.100.000 kr.

Det tilbudte lån blev udbetalt den 1. marts 2011 på basis af en forhåndslånsgaranti for det låneformidlende pengeinstitut.

Der blev i maj og juni 2013 foretaget besigtigelse af klagerens ejendom med henblik på en færdigmelding af byggearbejdet. Vurderingen blev foretaget af et ejendomsmæglerfirma, som er koncernforbundet med realkreditinstituttet.

Ved den endelige vurdering blev ejendommens værdi ansat til 900.000 kr., hvilket førte til, at det låneformidlende pengeinstitut den 11. juli 2013 under forhåndslånsgarantien nedbragte forhåndslånet med nominelt 214.738 kr.

Klageren protesterede forgæves over lånenedbringelsen og indbragte efterfølgende en sag for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet havde været uberettiget til at kræve forhåndslånet nedbragt som sket. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fandt, at der i lånetilbuddet var givet klageren de relevante oplysninger om vilkårene for forhåndslån, herunder at lånet kunne kræves nedbragt, hvis den endelige vurdering efter færdiggørelsen ikke gav grundlag for det udbetalte lån.

Realkreditinstituttets beregning af nedbringelsen var imidlertid efter Nævnets opfattelse ikke korrekt, idet nedbringelseskravet skulle udgøre forskellen i kontantudmålingen mellem før- og efterværdien, dvs. 80 pct. af 200.000 kr. = 160.000 kr. Dette beløb gav omregnet et nominelt obligationsbeløb på ca. 162.058,14 kr. på beregningstidspunktet.

Nævnet tilpligtede derfor realkreditinstituttet at kompensere klageren for virkningen af, at der var krævet nedbringelse af ca. 40.000 kr. kontant for meget. Dette kunne ske ved retablering af realkreditlån for beløbet uden udgifter for klageren samt refusion af merrenteudgiften frem til retableringen.

21308140

Afdragsfrihed. Forlængelse. Tilsagn.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 28. maj 2014

I forbindelse med sin erhvervelse af ejendommen overtog klageren i 2003 et kortrentelån på oprindeligt 2.240.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut. Klageren optog endvidere i henholdsvis 2005 og 2006 yderligere to lån til realkreditinstituttet på henholdsvis 571.000 kr. og 1.009.000 kr. Samtlige lån blev ydet med afdragsfrihed.

Klageren fremsendte den 24. april 2013 en e-mail til realkreditinstituttet, idet klageren ved en telefonisk henvendelse til instituttet den 22. april 2013 om en forlængelse af afdragsfriheden på hendes F1 lån havde fået den besked, at det ikke var muligt, idet der var udlæg i ejendommen. Klageren var ikke tilfreds med den besked og ønskede en skriftlig redegørelse fra realkreditinstituttet.

Klageren modtog herefter telefonisk afslag på sin anmodning om forlængelse af afdragsfriheden.

Klageren fremsendte den 1. august 2013 på ny en e-mail til realkreditinstituttet, hvori hun gentog sit ønske om en skriftlig redegørelse for instituttets afvisning af forlængelse af afdragsfriheden.

Realkreditinstituttet meddelte samme dag klageren, at begrundelsen for, at instituttet ikke kunne forlænge afdragsfriheden, var, at belåningen oversteg 80 pct. af ejendommens værdi, og endvidere at der var tinglyst udlæg i ejendommen.

Der var herefter korrespondance mellem parterne i relation til realkreditinstituttets vurdering af ejendommen, uden at det førte til enighed.

Klageren indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle forlænge afdragsfriheden på hendes lån. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Klageren anførte under klagesagen, at hun i forbindelse med overtagelsen af ejendommen og optagelsen af ejerskiftelånet respektive optagelserne af lånene i 2005 og 2006 blev stillet i udsigt, at afdragsfriheden kunne forlænges, efterhånden som den udløb. Realkreditinstituttet bestred, at der var givet sådanne tilsagn.

Som sagen var oplyst, fandt Nævnet det ikke godtgjort, at klageren i forbindelse med låneoptagelserne havde opnået bindende tilsagn fra realkreditinstituttet om forlængelse af afdragsfriheden på lånene.

Særligt i relation til de legale muligheder for at omlægge til nye lån med afdragsfrihed bemærkede Nævnet, at dette er reguleret i § 7, stk. 2, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., og at spørgsmålet om, hvorvidt der kan ydes afdragsfrihed i forbindelse med låneomlægning (forlængelse af afdragsfrihed) er et kredit- og udlånspolitisk anliggende, som det tilkom realkreditinstituttet at træffe beslutning om. Nævnets udgangspunkt, hvorefter sådanne spørgsmål ikke efterprøves af Nævnet, fandt Nævnet ikke grundlag for at fravige i denne sag.

Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet.

21308142

Gældsovertagelse. Kautionsforpligtelse. Vilkår. Tilsidesættelse.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 22. oktober 2014

Klager 1 ejede sammen med sin daværende ægtefælle en ejendom, hvori der indestod et variabelt forrentet obligationslån på 1.964.000 kr. med renteloft. Lånet var ydet af det indklagede

realkreditinstitut. Klager 1 og hans daværende ægtefælle havde derudover en række engagementer med det med realkreditinstituttet koncernforbundne pengeinstitut.

Pantebrevet for realkreditlånet indeholdt bestemmelser om betaling af morarente og rykkergebyrer ved for sen betaling af terminsydelser og indfrielsesbeløb. Tilsvarende indeholdt kreditaftalerne vedrørende engagementerne med det koncernforbundne pengeinstitut bestemmelser om overtræksrente og rykkergebyrer i forbindelse med overtræk eller restancer.

Klager 1 og hans ægtefælle blev efter det oplyste skilt i 2010, og i forlængelse heraf forhandlede klager 1 angiveligt med realkreditinstituttet om vilkårene for hans overtagelse af ejendommen og den indestående belåning.

Den 15. november 2011 henvendte klager 1's advokat sig til realkreditinstituttet om mulighederne for gældsovertagelse og vilkårene herfor.

Der blev den 22. november 2011 udarbejdet et udkast til bodelingsoverenskomst mellem klager 1 og hans tidligere ægtefælle, som indeholdt en aftale om, at klager 1 skulle udtage den faste ejendom med overtagelse af den tinglyste gæld, forudsat at realkreditinstituttet forinden underskift bodelingsoverenskomst godkendte dette.

Klager 1's advokat fremsendte den 1. december 2011 udkastet til bodelingsoverenskomst til realkreditinstituttet med anmodning om gældsovertagelse. Advokaten oplyste i den forbindelse, at overenskomsten tillige forudsatte, at det koncernforbundne pengeinstitut anerkendte en opsplitning af gælden med ca. 2/3 del til klager 1 og ca. 1/3 til hans tidligere ægtefælle.

Realkreditinstituttet fremsendte den 20. april 2012 bevilling af gældsovertagelse til klager 1's advokat, som var betinget af, dels at forfaldne ydelser samt eventuelle påløbne omkostninger var betalt, dels at klager 1's fader, klager 2, kautionerede.

Klager 2 tiltrådte i forlængelse heraf selvskyldnerkaution for ethvert beløb i intervallet 1.750.000 kr. til 1.964.000 kr. samt en tilsvarende andel af terminsydelserne på lånet.

Der blev den 20. april 2012 oprettet en låneaftale mellem klager 1 og det koncernforbundne pengeinstitut vedrørende et beløb på 80.000 kr.

Klager 1's advokat meddelte den 1. maj 2012 realkreditinstituttet, at klager 2 havde accepteret at kautionere, men at dette var under den udtrykkelige forudsætning, at klager 1's efterlønsbidrag på 50.651 kr., som netop var indgået på klager 1's private friværdikonto, blev stillet til klager 1's disposition, idet beløbet skulle anvendes til at betale de løse udgifter og i øvrigt holde driften i gang på ejendommen.

Der blev den 3. maj 2012 afholdt et møde mellem parterne, hvorunder klager 2 afgav selvskyldnerkautionserklæring vedrørende lånet på 80.000 kr. til det koncernforbundne pengeinstitut.

Ligeledes den 3. maj 2012 meddelte realkreditinstituttet klager 1's tidligere ægtefælle, at hun var frigjort for det personlige gældsansvar for lån i ejendommen. Samtidig oplyste realkreditinstituttet, at bankgælden til det koncernforbundne pengeinstitut var indfriet.

Realkreditinstituttets inkassoadvokat opgjorde den 22. maj 2012 sit honorar vedrørende inddrivelse af banklånene til 12.220 kr.

Klager 1 modtog i juli 2012 en oversigt over bevægelserne på hans friværdikonto A, hvoraf det fremgik, at der var betalt restancer og omkostninger til inkassoadvokaten samt overført et beløb på 30.000 kr. til klager 1's friværdikonto B.

Inkassoadvokaten fremsendte endvidere den 27. juli 2012 en opgørelse til klager 1 over den samlede gæld til det koncernforbundne pengeinstitut. Denne udgjorde inklusive renter og omkostninger 341.902 kr.

Det koncernforbundne pengeinstitut fremsendte den 28. december 2012 et kontoudtog til klager 1 vedrørende hans friværdikonto B, hvoraf det fremgik, at indeståendet efter betaling af de af inkassoadvokaten opgjorte beløb udgjorde 50.713 kr.

Klagerne var af den opfattelse, at en række af de beløb, der var trukket på klager 1's friværdikonti til dækning af blandt andet retsforfølgningssomkostninger, var sket uretmæssigt, idet der var tale om beløb, som ikke var oplyst forud for aftaleindgåelserne i relation til henholdsvis gældsovertagelse og afgivelse af kautionserklæring. Klagerne ønskede derfor disse dispositioner tilsidesat og indbragte sager for såvel Pengeinstitutankenævnet som Realkreditankenævnet herom.

Efter aftale mellem parterne blev sagen i Pengeinstitutankenævnet stillet i bero på afventning af sagens behandling i Realkreditankenævnet.

Ved Realkreditankenævnet påstod klagerne, principalt at realkreditinstituttet skulle tilbagebetale klager 1 et beløb på 31.018 kr. plus renter, subsidiært frigøre klager 1 fra gældsovertagelsen og klager 2 fra kautionen. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fastslog, at parterne var uenige om, hvad der var passeret respektive aftalt i relation til de økonomiske forudsætninger, herunder sikringen af klager 1's efterlønsbidrag, sikring af midler til den fremtidige drift af ejendommen og betaling af omkostninger til låneindfrielse m.v.

Nævnet havde ikke mulighed for nærmere at afdække hændelsesforløbet, herunder på det møde mellem parterne, som angiveligt fandt sted den 3. maj 2012, og hvorpå de endelige aftaler om gældsovertagelse og kaution faldt på plads, og de eventuelle mundtlige aftaler mellem parterne. På grundlag af det skriftlige materiale og parternes forklaringer fandt Nævnet det dog ikke bevist eller sandsynliggjort, at realkreditinstituttet uberettiget havde krævet klager 1 for beløb. Nævnet bemærkede hertil, at de omkostninger, som realkreditinstituttet i overensstemmelse med normale procedurer havde krævet, var helt sædvanlige i et forløb, hvor der skete misligholdelse og efterfølgende indfrielse af lån. Nævnet bemærkede videre, at klager 1's efterlønsbidrag syntes at være intakt i forhold til betalingen af de omtvistede omkostninger.

Nævnet kunne ikke i den forbindelse tage stilling til, hvorvidt klager 1 havde et regreskrav mod sin ekshustru vedrørende omkostningsbeløb.

Nævnet kunne derfor ikke give klagerne medhold i hverken den principale eller den subsidiære påstand.

I forhold til klagerens subsidiære påstand om, at klager 1 skulle frigøres fra gældsovertagelsen og klager 2 fra kautionen, bemærkede Nævnet, at konsekvenserne for klager 1 ville kunne være, at realkreditlånet forfaldt til indfrielse, og at han dermed kom i risiko for at miste ejendommen.

Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet.

21310178

Bidragsfastsættelse.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 11. december 2014

Klageren havde i sin ejendom tre lån til det indklagede realkreditinstitut.

Af pantebrevet respektive låne- og pantsætningsaftalen for lånene fremgik det under afsnittet ”Bidrag”, at der som en del af ydelserne betaltes et bidrag, hvis størrelse og beregningsmåde blev fastsat af realkreditinstituttet i forbindelse med låneudbetalingen. Det fremgik endvidere, at bidrag og beregningsprincipper kunne ændres efter realkreditinstituttets beslutning.

Tilsvarende forbehold for bidragsfastsættelse m.v. fremgik af realkreditinstituttets Långuide, som tillige indeholdt oplysninger om, hvilke forhold som kunne udløse en bidragsforhøjelse.

Realkreditinstituttets prisblad af henholdsvis 23. juni 2010 og 26. marts 2013 indeholder følgende oversigt over bidragssatser:

”På alle typer BoligXlån betaler du løbende et bidrag til realkreditinstituttet, som afhænger af lånets belåningsinterval i forhold til boligens værdi.

Belåningsinterval	Bidragssats p.a.
0-40%	0,30%
40-80%	0,70%
0-80%	0,50%
...	

-0-

”Bidragssatser i procent p.a.”

	Belånings- interval	Fastforrentet med afdrag	Fastforrentet uden afdrag	Variabel rente med afdrag	Variabel rente uden afdrag
Ejerboliger	0-40%	0,35	0,40	0,40	0,45
	40-60%	0,75	0,80	0,80	0,85
	60-80%	1,00	1,05	1,05	1,10
	0-60%	0,4833	0,5333	0,5333	0,5833
	0-80%	0,6125	0,6625	0,6625	0,7125
Fritidshuse	0-40%	0,35	0,40	0,40	0,45
	40-60%	1,00	1,05	1,05	1,10*
	0,45%	0,4222	0,4722	0,4722	0,5222
	0-60%	0,5667	0,6167	0,6167	0,6667

...”

Realkreditinstituttet varslede den 27. maj 2013 over for klageren, at den årlige bidragssats på to af hans lån pr. 1. oktober 2013 ville stige fra 0,8000 pct. til 1,8500 pct. respektive fra 0,576 pct. til 1,038 pct. Bidragsforhøjelsen var begrundet med skærpede kapitalkrav samt øgede kapitalomkostninger og tab. Der var i varslingen henvist til, at bidragssatsen var blevet fastsat ud fra det belåningsinterval, der var gældende, da lånet blev udbetalt, og at forhøjelsen af bidragssatsen fulgte de regler og betingelser, som fremgik af klagerens lånevilkår.

Af realkreditinstituttets prisblad af 1. oktober 2013 fremgår følgende bidragssatser:

”Bidragssatser i procent p.a.²

	Belånings-interval	Fastforrentet med afdrag	Fastforrentet uden afdrag	Variabel rente med afdrag	Variabel rente uden afdrag
Ejerboliger	0-40%	0,3500	0,4000	0,4000	0,4500
	40-60%	0,7500	0,8000	0,9500	1,0000
	60-80%	1,0000	1,6000	1,2500	1,8500
	0-60%	0,4833	0,5333	0,5833	0,6333
	0-80%	0,6125	0,8000	0,7500	0,9375
Fritidshuse	0-40%	0,3500	0,4300	0,4300	0,5100
	40-60%	1,0000	1,2000	1,2000	1,4000
	0,45%	0,4222	0,5156	0,5156	0,6089
	0-60%	0,5667	0,6867	0,6867	0,8067

...”

Klageren var utilfreds med bidragsindplaceringen af to af hans lån og indbragte derfor en sag for Realkreditankenævnet med påstand om, at bidraget på hans F1 lån skulle sættes ned, så stigningen i bidragssatsen pr. 1. oktober 2013 modsvarede den generelle stigning i bidragssatserne. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fastslog, at tvisten mellem parterne angik, om de bidragssatser, som realkreditinstituttet varslede størrelsen af i maj 2013, kunne slå fuldt igennem på to af klagerens lån, eller om der ved låneoptagelsen var givet klageren rabat på bidraget, som skulle fastholdes på de forhøjede bidragssatser.

På baggrund af den af Nævnet indhentede redegørelse fra realkreditinstituttet for bidragsberegningen på klagerens lån samt de fremlagte beregninger og ældre prislistes fandt Nævnet det ikke godtgjort, at der var ydet klageren sådanne rabatter. Nævnet frifandt derfor realkreditinstituttet.

21310189

Bidragsforhøjelse.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 28. maj 2014

Klageren havde i sin ejendom 2 kortrentelån F5 på henholdsvis 3.840.000 kr. og 1.202.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut. Begge lån var ydet med delvis afdragsfrihed.

Af låne- og pantsætningsaftalen for lånet på 3.840.000 kr. fremgik, at lånets restgæld blev refinansieret hvert 5. år samt at der blev beregnet et kvartårligt bidrag på 0,1250 pct. af lånets restgæld.

Låne- og pantsætningsaftalen for lånet på 1.202.000 kr. indeholdt tilsvarende vilkår, dog refinansieredes lånet fra en 1. april, første gang fra den 1. april 2016, og dette låns bidrag udgjorde 0,1750 pct. kvartårligt.

Af låne- og pantsætningsaftalerne for lånene fremgik det, at der som en del af ydelserne skulle betales et bidrag, hvis størrelse og beregningsmåde blev fastsat af realkreditinstituttet.

Realkreditinstituttets Långuide indeholdt tilsvarende oplysninger om bidragsfastsættelsen. Det fremgik endvidere heraf, at bidragsforhøjelser kunne ske som følge af øgede omkostninger, herunder skatter og afgifter, eller tab og nedskrivninger eller i øvrigt, hvis det var ønskeligt for instituttet af indtjeningsmæssige grunde, herunder - men ikke alene - behov for forbedring af kapitalgrundlaget.

Realkreditinstituttet varslede den 27. maj 2013 bidragsforhøjelse på klagerens lån. Forhøjelsen indebar for lånet på 3.840.000 kr., en stigning i den årlige bidragssats fra 0,60 pct. til 0,9368 pct. og for lånet på 1.202.000 kr. en stigning fra 0,80 pct. til 1,85 pct. Forhøjelsen var begrundet med skærpede kapitalkrav, øgede omkostninger til kapitalfrebringelsen samt øgede tab.

Klageren rettede i august 2013 henvendelse til det låneformidlende pengeinstitut med en protest over størrelsen af bidragsforhøjelserne.

Det låneformidlende pengeinstitut meddelte den 23. august 2013 klageren, at pengeinstituttet ikke havde nogen mulighed for at påvirke realkreditinstituttets prissætning, herunder bidragssatserne.

Dette affødte en e-mail fra klageren, hvori han beklagede sig over realkreditinstituttets håndtering af sagen og den manglende forklaring på en prisstigning på henholdsvis 50 og 130 pct. Klageren mente, at hans lån lå inden for en belåningsprocent på ca. 70, og at realkreditinstituttet derfor havde en yderst begrænset risiko. Klageren tilkendegav, at han følte sig stavnsbundet, idet det ville koste 285.000 kr. at opsig de nuværende lån.

Realkreditinstituttet fremsendte den 10. oktober 2013 en redegørelse til klageren. Det fremgik heraf, at realkreditinstituttet pr. 11. oktober 2013 havde valgt at indføre en helt ny bidragsmodel, der var enkel og let gennemskuelig, og hvor prisen blev fastsat ud fra nogle få faktorer, herunder belåningsintervallet, som indebar, at prisen blev højere, jo højere belåning, der var. Dertil kom tillæg for variabel rente og tillæg for afdragsfrihed. Realkreditinstituttet oplyste, at belåningsintervallet blev fastsat på tilbudstidspunktet for lånet, og at instituttet i lånets løbetid ikke justerede på belåningsintervallet, hverken op eller ned ved henholdsvis ejendomsprisfald eller -stigning eller ved ordinære afdrag på lånet. Det betød, at realkreditinstituttet ikke genberegne belåningsintervallet for et eksisterende lån som følge af en forbedret ejendomsvurdering, generelle prisfald i boligmarked, ændret prioritetsstilling eller ved omlægning af øvrige lån i ejendommen. Det var således en del af forretningsprincippet, at belåningsintervallet var fast i hele lånets løbetid, og instituttet afviste derfor at genberegne klagerens belåningsinterval, selv om ejendommen aktuelt var mere værd. Realkreditinstituttet tilkendegav samtidig, at der i tilfælde af, at klageren foretog en låneomlægning, ville blive foretaget en ny værdiansættelse af ejendommen med reberegning af belåningsintervallet for det omlagte lån.

Klageren indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle fastsætte bidragssatserne til et fair niveau. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fastslog, at der ikke umiddelbart var tvist mellem parterne om hjemlen til at foretage bidragsforhøjelserne, ligesom der heller ikke umiddelbart var tvist i forhold til, hvorvidt bidragsforhøjelserne var vilkårlige. Derimod anfægtede klageren rimeligheden af bidragsforhøjelserne.

Klageren havde i den forbindelse foretaget beregning på realkreditinstituttets hjemmeside af en ny belåning med afsæt i de gældende bidragssatser for nye lån og havde på den baggrund fastslået, at bidragssatsen for det beregnede nye lån var lavere end på klagerens eksisterende lån. Nævnet havde ikke efterregnet, om klagerens beregninger af det nye lån var sket med samme afdragsprofil som de eksisterende lån. Nævnet bemærkede imidlertid, at forklaringen på den højere bidragssats formentlig skulle findes i det faktum, at realkreditinstituttet fastholdt den belåningsprocent, der var gældende ved lånenes udbetaling. Det var umiddelbart dette, som i denne sag gav de høje bidragssatser, idet begge lån ved etableringen var vurderet til at ligge ud til 80 pct. lånegrænsen. En gennemgang af det af realkreditinstituttet fremlagte prisblad viste således, at priserne på klagerens lån (bidragssatserne) fulgte prisbladet.

Nævnet fandt ikke, at instituttets bidragssatser kunne anses for urimelige, herunder under hensyntagen til niveauet på bidragssatser i den øvrige del af realkreditsektoren. Nævnet kunne heller ikke kritisere, at realkreditinstituttet ved bidragsindplaceringen fastholdt den belåningsprocent, der var gældende ved lånenes udbetaling. Nævnet kunne derfor ikke give klageren medhold, og frifandt på den baggrund realkreditinstituttet.

21310195

Personlig fordring. Akkord. Solidarisk hæftelse. Regres.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 19. august 2014

Klageren ejede sammen med sin daværende ægtefælle en ejendom, hvori der indestod lån til det indklagede realkreditinstitut.

Ejendommen blev i marts 2012 solgt for en kontantpris på 2.450.000 kr., hvilket ikke gav dækning for lånene til realkreditinstituttet.

I forbindelse med underskudshandlen underskrev klageren og hendes ægtefælle henholdsvis den 15. og 20. marts 2012 en skylderkæring, hvori gælden var foreløbigt opgjort til 500.000 kr.

Realkreditinstituttet opgjorde den 1. november 2012 tabet over for klageren til 455.479 kr., eksklusive renter. I opgørelsen blev skyldnerne opfordret til at fremkomme med forslag til afvikling af gælden,

Klagerens advokat fremsendte den 8. februar 2013 en e-mail til realkreditinstituttet, hvori han oplyste, at hans klient kunne betale i alt 160.000 kr. til fuld og endelig afregning af hendes gæld til realkreditinstituttet.

Realkreditinstituttet accepterede i e-mail den 11. februar 2013 en engangsbetaling på 160.000 kr. til fuld og endelig indfrielse af klagerens andel af gælden. Instituttet oplyste heri, at beløbet skulle være indbetalt senest den 22. februar 2013, og at klageren efter modtagelsen af beløbet ville få tilsendt en saldokvittering.

Realkreditinstituttet fremsendte den 21. februar 2013 en saldokvittering til klageren, hvori realkreditinstituttet forbeholdt sig ret til at kræve resten af tabet dækket hos den anden skyldner med den deraf følgende risiko for et regreskrav mod klageren.

Den 19. marts 2013 meddelte klagerens advokat realkreditinstituttet, at instituttets forbehold i brev af den 21. februar 2013 ikke kunne anerkendes, idet det var en forudsætning for klageren, at betalingen af de 160.000 kr. var den fulde og endelige afregning af realkreditinstituttets krav over for hende, og at et regreskrav i den sammenhæng var strid med denne forudsætning.

Realkreditinstituttet fremsendte på ny den 11. april 2013 en saldokvittering til klageren, som bortset fra et lidt ændret indhold i de to sidste afsnit var identisk med den tidligere fremsendte.

Klagerens advokat protesterede den 19. april 2013 på ny til realkreditinstituttet over forbeholdet i saldokvitteringen. Advokaten gentog, at det var en forudsætning for klageren, at hun ved betaling af 160.000 kr. til realkreditinstituttet blev meddelt saldokvittering til fuld og endelig afgørelse. Dette indebar den logiske konsekvens, at instituttet ikke var beføjet til at gøre et krav gældende mod medejeren med den konsekvens, at denne kunne søge regres hos klageren. Advokaten krævede, at realkreditinstituttet kvitterede i overensstemmelse hermed.

Realkreditinstituttets juridiske afdeling besvarede den 22. april 2013 henvendelsen som følger:

”Jeg er blevet bedt om at besvare din henvendelse i ovennævnte sag.

Din klient har nu fået den saldokvittering, som du har bedt om, nemlig ”saldokvittering til fuld og endelig afgørelse af hendes gæld”.

Du har på intet tidspunkt bedt om saldokvittering for medejeren og har derfor ikke fået det og får det heller ikke.

Dine klienter hæfter solidarisk overfor os for den fulde gæld. Dine klienters indbyrdes økonomiske forhold blander vi os ikke i. Vi har kvitteret vores tilgodehavende overfor din klient og hun vil ikke høre mere fra os.”

Klagerens advokat fastholdt i juni 2013 over for realkreditinstituttet sine synspunkter og krævede, at realkreditinstituttet enten tilbageførte de indbetalte 160.000 kr. eller gav klageren et tilsagn om, at hun ikke ville komme til at hæfte for det dekorderede beløb på 70.000 kr.

Realkreditinstituttet afviste kravet, idet instituttet henviste til, at teksten i saldokvitteringen var en standardtekst, som blev benyttet, fordi der var mere end en debitor. Det var instituttets opfattelse, at advokaten mistolkede ordlyden, idet instituttet blot orienterede om, at man forbeholdt sig ret til at opkræve restfordringen hos meddebitor. Om denne i tilfælde af betaling rejste et regreskrav over for klageren, var realkreditinstituttet uvedkommende og irrelevant for instituttets videre behandling sagen.

Yderligere korrespondance førte ikke til en afklaring mellem parterne.

Klageren indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, principalt at betalingen af de 160.000 kr. var sket til fuld og endelig afgørelse af klagerens andel af gælden, og at der således heller ikke via regres fra hendes ægtefælle kunne gøres yderligere krav gældende mod klageren, subsidiært at de 160.000 kr. skulle tilbageføres til klageren. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet konstaterede, at klagerens advokat den 8. februar 2013 tilbød realkreditinstituttet et beløb på 160.000 kr. til fuld og endelig afgørelse af hendes gæld til instituttet, at realkreditinstituttet den 11. februar 2013 pr. e-mail accepterede, at den tilbudte engangsbetaling på 160.000 kr. var til fuld og endelig indfrielse af klagerens andel af gælden, og at realkreditinstituttet efter klagerens indbetaling af beløbet på 160.000 kr. fremsendte en saldokvittering til klageren, hvori instituttet reserverede et regreskrav fra "den anden skyldner".

Sådan som forhandlingerne forinden akkorden forløb, fastslog Nævnet i sin afgørelse, at aftalen i overensstemmelse med klagerens klare forudsætninger skulle forstås sådan, at realkreditinstituttet hverken kunne gøre det dekorderede beløb, som var oplyst til ca. 70.000 kr., gældende mod klageren eller mod klagerens tidligere ægtefælle.

21311200

Bidragsforhøjelse. Aftalt bidragssats.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 22. oktober 2014

Klageren optog i april 2009 et afdragsfrit kortrentelån F1 på 1.460.000 kr. hos det indklagede realkreditinstitut.

Af det for lånet udstedte pantebrev fremgik det af de særlige bestemmelser, at der som en del af ydelserne skulle betales et bidrag, hvis størrelse og beregningsmåde fastsattes af realkreditinstituttet, og at bidrag og beregningsprincipper kunne ændres efter realkreditinstituttets beslutning. Det fremgik endvidere, at meddelelse om ændringer i bidraget og/eller beregningsprincipperne herfor kunne gives i en terminsopkrævning.

Tilsvarende oplysninger om bidrag fremgik af realkreditinstituttets Långuide, der dog anviste et varsel på tre måneders varsel til en termin ved forhøjelse af bidraget. Långuiden indeholdt endvidere en opregning af de begivenheder, der kunne føre til bidragsforhøjelser.

Den 22. januar 2013 udarbejdede realkreditinstituttet et rentetilpasningstilbud til klageren, hvori indgik skifte af refinansieringsintervallet til F3. I tilbuddet var bidragssatsen anført med 0,5900 pct. pr. år.

Tilbuddet var vedlagt en refinansieringsaftale, hvoraf det fremgik, at den supplerede realkreditpantebrevets bestemmelser, som fortsat var gældende.

Den 8. marts 2013 bekræftede realkreditinstituttet over for klageren, at instituttet havde rentetilpasset klagerens lån med virkning fra 1. april 2013. Brevet indeholdt oplysninger om, at lånets månedlige ydelse før skat udgjorde 1.658 kr.

Den 27. maj 2013 varslede realkreditinstituttet forhøjelse pr. 1. oktober 2013 af bidraget på klagerens lån fra 0,5868 pct. til 0,8768 pct. pr. år. Bidragsforhøjelsen var begrundet med skærpede kapitalkrav samt stigende kapitalomkostninger og tab.

Klageren henvendte sig den 17. oktober 2013 til realkreditinstituttet, idet han mente, at den gennemførte bidragsforhøjelse var uretmæssig. Klageren anførte til støtte herfor, dels at der kunne have været taget højde for bidragsforhøjelsen i bekræftelsen på den nye refinansieringsaftale, som han modtog kun 2 måneder forinden, dels at refinansieringsaftalen var en fast aftale, som instituttet var bundet af.

Realkreditinstituttet redegjorde den 4. november 2013 for baggrunden for og hjemlen til bidragsforhøjelsen, som instituttet fastholdt.

Klageren fastholdt den 6. november 2013 sin klage, idet han fortsat var af den mening, at realkreditinstituttet ikke havde kunnet tilpasse bidragssatsen fra januar 2013.

Herefter indbragte klageren sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, principalt at den varslede bidragsforhøjelse skulle bortfalde, subsidiært at den varslede forhøjelse skulle nedsættes væsentligt. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fastslog, at realkreditinstituttet i henhold til aftalegrundlaget, som blandt andet bestod af pantebrevet og Långuiden, havde hjemmel til for eksisterende lån at forhøje samt ændre beregningsprincipper for bidrag. Nævnet fandt, at disse bestemmelser fandt anvendelse på den foretagne bidragsforhøjelse, idet refinansieringsaftalen ikke kunne anses for en ny aftale, der satte bestemmelserne om bidragsændringer ud af kraft.

Nævnet kunne på baggrund af aftalegrundlaget ikke kritisere, at realkreditinstituttet ikke allerede i forbindelse med indgåelsen af refinansieringsaftalen orienterede klageren om, at en bidragsforhøjelse kunne være på vej. Nævnet fandt videre, at der må gives realkreditinstitutterne et vist spillerum, fra beslutningen om en bidragsforhøjelse er truffet, til den kan kommunikeres til låntagerne. Nævnet bemærkede herved også, at selve ændringen af refinansieringsfrekvensen ikke i sig selv ville have ført til, at klageren havde undgået bidragsforhøjelsen.

Endelig fandt Nævnet, at bidragsforhøjelsen, der var foretaget ensartet for grupper af kunder og lån, ikke kunne anses for vilkårlig, ligesom bidragsforhøjelsen uanset den forholdsvis høje stigningstakt ikke kunne anses for åbenbar urimelig. Nævnet bemærkede i den forbindelse, at bidragssatsen lå på niveau med eller under, hvad der var sædvanligt i branchen.

Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet.

21312214

Fastkursaftale ved indfrielse. Ophævelse. Misligholdelsesomkostninger.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 26. november 2014

Klagerne havde i deres ejendom et kortrentelån F1 på oprindelig 3.520.000 kr. med afdragsfrihed frem til udgangen af 2013. Lånet var ydet af det indklagede realkreditinstitut.

Klagerne rettede den 26. februar 2013 henvendelse til realkreditinstituttet, idet de ønskede mulighederne for omlægning af det indestående lån afdækket nærmere. Klagerne oplyste i den forbindelse, at ejendommen var til salg og havde været det i 6 måneder.

Realkreditinstituttet fremsendte den 26. februar 2013 et tilbud til klagerne vedrørende låneomlægning til et 30-årigt rentetilpasningslån med mulighed for afdragsfrihed. Af betingelserne i lånetilbuddet fremgik det, at det nye låns udbetaling forudsatte, at ejendommen hverken havde været udbudt eller påtænkt udbudt til salg inden for de sidste 12 måneder inden tilbudsdatoen eller i perioden fra lånetilbuddets afgivelse til lånets udbetaling.

Realkreditinstituttet fremsendte den 26. februar 2013 til hver af klagerne en bekræftelse på indgåelse af fastkursaftale pr. den 19. marts 2013 vedrørende indfrielsen af det indestående lån. I bekræftelsen blev klagerne opfordret til straks at henvende sig til realkreditinstituttets kundecenter, såfremt de var uenige i en eller flere oplysninger i bekræftelsen.

Kursaftalebekræftelsen var vedlagt realkreditinstituttets almindelige bestemmelser for fastkursaftale om indfrielse af lån, hvoraf det fremgik, at lånet ikke kunne indfries på anden måde, når fastkursaftalen var indgået, at fastkursaftalen ansås for misligholdt, hvis lånet ikke blev indfriet på afregningsdagen på grund af forhold, som realkreditinstituttet var uden indflydelse på, at misligholdelsen ikke fritog lånetager for at indfri lånet, medmindre der blev indgået en ny aftale mellem låntager og instituttet, og at låntager, såfremt denne ikke kunne indfri lånet i henhold til fastkursaftalen, men ønskede at lånet skulle forblive indestående i ejendommen, hurtigst muligt skulle rette henvendelse til realkreditinstituttet.

Klagerne rettede den 6. og den 18. marts 2013 telefonisk henvendelse til realkreditinstituttet om manglende opfyldelse af kurssikringsaftalen.

Den 18. marts 2013 fremsendte realkreditinstituttet en opkrævning til klagerne vedrørende opgørelse af fastkursaftalen. Opkrævningen lød på et beløb på 21.709 kr.

Klagerne rettede herefter henvendelse til den lokale retshjælp, som den 25. marts 2013 fremsendte et brev til realkreditinstituttet, hvori retshjælpen gjorde indsigelse mod opgørelsen på 21.709 kr. Retshjælpen henviste i den forbindelse til, at klagerne efter modtagelse af lånetilbuddet ultimo februar 2013 havde opdaget udbetalingsforbeholdet, hvorefter ejendommen hverken måtte have været udbudt eller påtænkt udbudt til salg inden for de sidste 12 måneder. Dette til trods for, at klagerne flere gange efter modtagelse af lånetilbud havde oplyst realkreditinstituttet om, at den omhandlede ejendom var sat til salg hos ejendomsmægler samt havde været udbudt til salg gennem det seneste halve år. Realkreditinstituttet havde således haft positiv viden om, at dette væsentlige aftalevilkår ikke var opfyldt, da lånetilbuddet blev udfærdiget og sendt til klagerne. En væsentlig forudsætning for aftalens indgåelse havde derfor ikke været til stede, hvorfor opkrævningen for

”fastkursaftalen” var uberettiget. På den baggrund anmodede den lokale retshjælp om, at opkrævningen samt lånetilbuddet blev annulleret.

Af realkreditinstitutets besvarelse den 12. april 2013 fremgik det, at klagerne under en telefonsamtale mellem parterne den 26. februar 2013 havde oplyst, at ejendommen var udbudt til salg, samt at de ønskede at reducere deres kvartalsmæssige terminsydelse til realkreditinstituttet. Kunderådgiveren havde på den baggrund oplyst, at realkreditinstituttet ville fraråde en omlægning af lånene i ejendommen, men at man henset til klagernes ønsker og oplysninger om deres økonomiske forhold ville tilbyde en omlægning af lånet. På den baggrund blev kursindfrielseskontrakten indgået. Realkreditinstituttet oplyste, at udbetalingsforbeholdet om ejendommens salg ved en fejl fremgik af det fremsendte lånetilbud, men at det imidlertid måtte have stået klagerne klart, at det var en fejl, eftersom kunderådgiveren flere gange under samtalen frarådede den ønskede låneomlægning netop med baggrund i, at ejendommen var udbudt til salg. Realkreditinstituttet ville ikke på noget tidspunkt have gjort betingelsen gældende over for klagerne, hvilket klagerne burde have været klar over. På den baggrund fastholdt instituttet, at den fremsendte regning på 21.790 kr. skulle betales.

Retshjælpen fastholdt den 22. april 2013 klagen over for realkreditinstituttet, idet klagerne supplerende havde oplyst, at de havde endnu en telefonsamtale med en medarbejder hos realkreditinstituttet efter modtagelsen af lånedokumenterne. Under denne samtale havde klagerne oplyst, at de ikke kunne underskrive lånedokumenterne, idet huset var sat til salg. På baggrund af denne samtale samt den omstændighed, at realkreditinstituttet var en professionel erhvervsdrivende, hvorimod klagerne var forbrugere, der ikke kunne antages at have hverken særlig eller sagkyndig indsigt i de omhandlede forhold, samt den yderligere omstændighed, at der forelå en fejl i lånedokumentet, afviste den lokale retshjælp på klagernes vegne kravet om betaling af 21.709 kr.

Den 3. maj 2013 fastholdt realkreditinstituttet over for Retshjælpen klagernes forpligtelse til at betale for ophævelsen af kursindfrielseskontrakten. Instituttet oplyste i den forbindelse, at det ved den telefoniske indgåelse af kontrakten blev understreget, at der var tale om en bindende aftale, og klagerne kunne derfor ikke have været i tvivl om dette forhold. Det fremgik i øvrigt af bekræftelsen af kursaftalen, at klagerne skulle have reageret straks, såfremt de var uenige i én eller flere oplysninger i aftalen. Klagernes efterfølgende henvendelse den 6. marts 2013, dvs. 6 hverdage efter kursaftalens indgåelse, kunne ikke anses for at opfylde dette krav.

Yderligere dialog mellem Retshjælpen og realkreditinstituttet førte ikke til en afklaring mellem parterne, og efterfølgende indbragte Retshjælpen på vegne af klagerne sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet ikke kunne kræve misligholdelsesomkostninger på 21.709 kr. i anledning af ophævelsen af fastkursaftalen. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Flertallet i Nævnet fandt, at klagerne ikke kunne påberåbe sig udbetalingsvilkåret, hvorefter ejendommen hverken måtte være sat til salg eller planlagt sat til salg, som grundlag for, at de skulle frigøres for pligten til at betale misligholdelsesomkostninger i forbindelse med deres ophævelse af fastkursaftalen vedrørende indfrielse.

Flertallet lagde i den forbindelse vægt på, at udbetalingsvilkåret, der utvivlsomt blev indsat ved en fejl, hvilket klagerne måtte have været klar over, havde til formål at beskytte realkreditinstitutets interesser. Klagerne indgik den 26. februar 2013 en bindende aftale vedrørende fastkurs på

indfrielsen, hvilket klagerne ikke bestred. I lyset af denne aftale og det øvrige indhold af telefonsamtalen den 26. februar 2013 havde klagerne en særlig anledning til snarest derefter at reagere over for realkreditinstituttet, hvis klagerne ønskede at blive frigjort fra aftalen. En sådan henvendelse rettede klagerne ifølge deres egne oplysninger først den 6. marts 2013, på hvilket tidspunkt klagerne efter sædvanlig nævnspraksis måtte antages at være bundet af fastkursaftalen.

Mindretallet fandt på baggrund af indholdet af telefonsamtalen den 26. februar 2013, at realkreditinstituttets lånetilbud, som indeholdt et udbetalingsvilkår, hvorefter ejendommen hverken måtte være sat til salg eller planlagt sat til salg, var udtryk for en uoverensstemmende accept med den virkning, at klagerne, der ikke tiltrådte dette nye tilbud, heller ikke var bundet af fastkursaftalen. Mindretallet fandt endvidere ikke, at det kunne bebrejdes klagerne, at de ikke indså, at indsættelsen af vilkåret beroede på en fejl fra realkreditinstituttets side. Mindretallet stemte derfor for at tage klagerens påstand til følge.

Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, og som følge heraf blev realkreditinstituttet frifundet.

21312216

Personlig fordring. Forældelse. Passivitet.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 26. november 2014

Klageren ejede en ejendom, hvori der indestod to lån til det indklagede realkreditinstitut på henholdsvis 1.300.000 kr. og 237.000 kr. Lånene var ydet som reservefondslån. Pantebrevet på 237.000 kr. fremstod efter sit indhold rente- og afdragsfrit og med forfald ved ejerskifte.

Realkreditinstituttet tilbød i brev af den 8. juni 1994 klageren delvis omlægning af lånet på 1.300.000 kr., således at restgælden pr. 1. juni 1994 på 1.249.064 kr. blev erstattet af et nyt 30-årigt kontantlån på 1.040.000 kr., medens differencen på 209.064 kr. fortsat skulle afvikles som annuitetslån med en restløbetid, der blev forlænget til 30 år. Pantebrevet på 237.000 kr. skulle fortsat stå i bero rente- og afdragsfrit. Hvis den økonomiske situation ikke ændrede sig væsentligt indenfor de næste 10 år, eller hvis der inden for 10 år stadig ikke var dækning for beløbet inden for ejendommens handelsværdi, ville pantebrevet blive kvitteret til afløsning. Dette gjaldt også den personlige hæftelse.

Efter henvendelse fra klageren gennemgik realkreditinstituttet på ny klagerens engagement og fremsendte den 12. september 1994 en redegørelse til klageren for reservefondspantebrevene og omlægningsmuligheder. Det fremgik heraf, at etableringen af reservefondslånene var sket som en nødløsning for at hjælpe klageren i en økonomisk trængt situation, så et salg af ejendommen med tab kunne undgås. Aktuelt tilbød instituttet at omlægge den del af reservefondslånene, der kunne rummes inden for 80 pct. af ejendommens værdi, til realkreditlån og lade restbeløbet ud over de 80 pct. fortsat finansiere som reservefondslån, herunder i form af det rente- og afdragsfrie pantebrev.

Klageren accepterede ikke tilbuddet om låneomlægning.

Der blev den 30. juni 1995 afholdt tvangsauktion over ejendommen med realkreditinstituttet som rekvirent. I henhold til tvangsauktionssalgsoptilling af 23. maj 1995 var instituttets fordring på tvangsauktionen opgjort til i alt 1.563.477 kr.

På tvangsauktionen blev ejendommen overtaget af en liebhaver for et bud på 1.402.000 kr.

Af udskrift af auktionsbogen fremgik det, at klageren var mødt som ejer, og at klageren gjorde indsigelser mod kravet om indfrielse af lånet på 237.000 kr., mod størstebeløbet og mod opgørelsen af lånet på 1.300.000 kr., men at fogedretten besluttede at udsætte en eventuel tvist herom til afgørelse efter auktionen.

Klageren stillede efter auktionen en række spørgsmål til fogedretten. Af dennes svar den 11. august 1995 fremgik, at det på auktionen blev noteret, at klageren gjorde indsigelser, og at tvisten herom kunne rejses på det tidspunkt, hvor realkreditinstituttet gennem fogedretten rejste krav om dækning af et eventuelt tab.

Realkreditinstituttet opgjorde den 30. juni 1995 sit tab efter tvangsauktionen til 161.477 kr. samt renter for 10.592 kr., i alt 172.069 kr.

Realkreditinstituttet registrerede den 10. august 1995, at der var modtaget et beløb på 85.955 kr., som den personlige fordring blev delvis nedbragt med, således at fordringen herefter udgjorde 75.522 kr.

Realkreditinstituttet gjorde efterfølgende en personlig fordring gældende mod klageren, som den 19. marts 1996 over for realkreditinstituttet erkendte, at han skyldte et beløb, men samtidig tilkendegav, at han ikke havde mulighed for at betale – bortset fra et eventuelt symbolsk beløb til fuld og endelig afgørelse af kravet.

I breve til klageren opgjorde instituttet den 19. februar 1998 sit tilgodehavende til 172.069 kr., inkl. renter, den 13. september 2001 til 123.079 kr., i august 2003 til 85.955 kr. eksklusiv renter, og i november 2012 til 100.791 kr., inklusive renter.

Realkreditinstituttets inkassoadvokat fremsendte den 14. november 2012 et inkassobrev til klageren, hvori advokaten opgjorde gælden til 103.999 kr., inklusive renter.

Klageren protesterede den 18. november 2012 over for inkassoadvokaten mod kravet. Klageren henviste til, at der allerede under tvangsauktionen i 1995 blev gjort indsigelse mod kravets størrelse, hvilket fremgik af fogedrettens auktionspapirer. At realkreditinstituttet 17 år efter tvangsauktionen ønskede at starte en inkassosag på et beløb, som end ikke var afklaret af fogedretten, forekom klageren som en langsommelig og omkostningskrævende opgave uden udsigt til overhovedet at få andet resultat end en erklæring om, at klageren var insolvent, samt at hans situation ikke blev ændret fremover, hans alder taget i betragtning.

Den 7. januar 2013 meddelte inkassoadvokaten klageren, at advokaten kunne se, at klageren havde gjort indsigelser under og lige efter tvangsauktionen, og at klageren den 19. marts 1996 over for realkreditinstituttet havde anerkendt at skyldte det opgjorte beløb. Derimod var advokaten ikke bekendt med, at klageren efterfølgende skulle have gjort indsigelser mod det rejste krav, og bad derfor klageren om at fremlægge eventuel dokumentation herfor.

Den 21. maj 2013 udtog realkreditinstituttets inkassoadvokat stævning mod klageren med påstand om dennes betaling af 85.955 kr. med tillæg af rente fra 21. maj 2010, til betaling sker. Stævningen

indeholdt blandt andet et anbringende om, at den nedlagte rentepåstand var i overensstemmelse med den på forfaldstidspunktet gældende rentelov.

Klageren fremsendte den 14. juli 2013 et svarskrift til retten med principal påstand om, at kravet var bortfaldet som følge af forældelse og/eller passivitet, herunder som følge af manglende opgørelse samt dokumentation på kravets fordeling på restgæld, afdrag, renter og bidrag i relation til forskellige forældelsesfrister.

Realkreditinstituttets inkassoadvokat afgav den 29. august 2013 replik, hvori han afviste, at kravet var bortfaldet som følge af forældelse eller passivitet.

Efter udveksling af yderligere processkrifter og afholdelse af telefonmøder i retssagen besluttede retten den 15. november 2013 efter anmodning fra klageren at hæve sagen og oversende den til Realkreditankenævnet til behandling.

Klageren nedlagde ved Ankenævnet påstand om, principalt at kravet var forældet eller bortfaldet som følge af retsfortabende passivitet fra instituttets side, subsidiært at kravet var bortfaldet som følge af manglende dokumentation for kravets størrelse, og mere subsidiært at realkreditinstituttets krav burde afvises, idet en forfølgning af kravet intet formål havde. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Indledningsvis bemærkede Nævnet, at god skik reglerne indgik i Nævnets overvejelser, men at en overtrædelse af disse ikke nødvendigvis havde civilretlige konsekvenser.

Den udækkede hæftelse hidrørte fra et reservefondslån, som i henhold til det udstedte pantebrev var rente- og afdragsfrit, og som i sin helhed forfaldt i forbindelse med tvangsauktionen. Nævnet fandt ikke at kunne kritisere, at realkreditinstituttet havde opretholdt kravet i henhold til dette pantebrev, idet klageren ikke tiltrådte instituttets oplæg af 8. juni 1994 til en omlægningsaftale. Med hensyn til opgørelsen af fordringen bemærkede Nævnet, at klageren ikke på rette vis og i rette tid fulgte op på sine indsigelser under tvangsauktionen, og at disse ikke længere kunne gøres gældende.

Nævnet fandt ikke, at realkreditinstituttet ved sin adfærd havde udvist retsfortabende passivitet. Nævnet bemærkede herved, at der skulle mere til for at statuere passivitet end den blotte undladelse af – inden for forældelsesfristerne – at gøre kravet gældende.

Nævnet fandt, at det uden betænkelighed kunne lægges til grund, at der var tale om en fordring, der i sin helhed var omfattet af forældelsesfristen på 10 år efter 2007-forældelseslovens § 5 (fordring baseret på gældsbevis). Det fremgik af sagen, at der senest i august 2003 var sendt en påmindelse til klageren om gælden. Dette var tilstrækkelig afbrydelse efter DL 15-14-4, og dermed også afbrydende efter de nye forældelsesregler og med den nye forældelsesfrist, jf. 2007-forældelseslovens § 30, stk. 3. Det indebar, at der ville være sket forældelse af kravet i august 2013, medmindre der var foretaget afbrydende skridt. Dette var sket ved realkreditinstituttets advokats indgivelse af stævning den 21. maj 2013.

Nævnet kunne derfor ikke give klageren medhold i den principale påstand.

Nævnet fandt, at der ikke kunne kræves yderligere dokumentation fra instituttet for det krævede beløb på 85.955 kr. eksklusive rente. Nævnet havde i den forbindelse lagt vægt på, at der var

fremlagt en tvangsauktionssalgsopstilling udvisende den oprindelige gæld, at den samlede gæld med fradrag af budsummen på auktionen førte frem til et tab på 161.477 kr., og at udskrift af realkreditinstitutets bogføringssystem for panter solgt på tvangsauktion viste, at det endelige tab udgjorde 163.062 kr.

Nævnet kunne derfor ikke give klageren medhold i den subsidiaire påstand.

Med henvisning til klagerens mere subsidiaire påstand bemærkede Nævnet, at Nævnet ikke havde mulighed for at pålægge realkreditinstituttet at afstå fra at forfølge kravet.

Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet.

21401010

Frist for skift af rentetilpasningsprofil.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 11. december 2014

Klagerne optog i 2009 et rentetilpasningslån F5 på 2.805.000 kr. hos det indklagede realkreditinstitut.

Lånet var baseret på et lånetilbud af 28. juli 2009, hvoraf det fremgik, at lånet var inkonverterbart, ligesom betydningen heraf for lånets indfrielsesmuligheder var beskrevet.

Ifølge det for lånet udstedte pantebrev var klagerne som debitorer underkastet realkreditinstitutets til enhver tid gældende vedtægter samt regler udstedt i medfør af vedtægterne, som omfattede blandt andet instituttets "Låntyper og forretningsbetingelser". Pantebrevet indeholdt endvidere en beskrivelse af lånets indfrielsesvilkår, herunder at fristen for kontantindfrielse og for ændring af refinansieringsprofil m.m. var 1 måned til en 31.12. i det år, der lå umiddelbart før en rentetilpasning, samt at obligationsindfrielse ikke kunne foretages inden for varslingsperioden.

I forbindelse med låneoptagelsen underskrev klagerne den 3. august 2009 "Aftale om lånets rentetilpasning, løbetid og afdragsfrihed", som indeholdt en angivelse af, at ændringer af aftalens bestemmelser krævede en ændring af aftalen med samme frister som angivet i pantebrevet i relation til om refinansiering m.v.

Realkreditinstituttet fremsendte i januar 2010 en årsopgørelse til klagerne for 2009. Årsopgørelsen var vedlagt "Låntyper og forretningsbestemmelser", som var opdateret blandt andet, for så vidt angår fristen for profilskifte og opsigelse af lånet, således at fristen var blevet fremrykket til 31. oktober og herefter udgjorde 2 måneder til et refinansieringstidspunkt.

Ifølge et telefonnotat fra indklagedes call center var der den 29. december 2011 en samtale mellem klagerne og call centret vedrørende eventuel låneomlægning, som imidlertid blev udsat med henvisning til, at det indestående lån var for dyrt at indfri, og at gælden ville stige med ca. 150.000 kr.

I starten af 2012 bekræftede realkreditinstituttet pr. e-mail til klagerne, at de kunne omlægge til et F5 lån, og at "overkursen" på 153.000 kr. ved førtidig indfrielse kunne lægges ind i det nye lån, men at en efterstående panthaver skulle godkende dette.

Klagerne meddelte den 6. januar 2012 instituttet, at det ikke var sandsynligt, at den efterstående panthaver ville acceptere låneomlægningen, idet den samlede gæld ville overstige lejlighedens aktuelle vurdering. Klagerne spurgte i den forbindelse, om det var muligt for realkreditinstituttet at give dem nøgletallene for en omlægning til F5 og F1 lån. Realkreditinstituttet fremsendte efterfølgende pr. e-mail de ønskede oplysninger.

Klagerne rettede medio august 2012 på ny henvendelse til realkreditinstituttet med henblik på at få en beregning af omlægning pr. førstkomende termin til et afdragsfrit F1-lån. Der var efterfølgende dialog mellem parterne i relation til de nærmere vilkår for en eventuel låneomlægning samt om indfrielsesmuligheder og -kurser.

Den 22. august 2013 varslede realkreditinstituttet prisforhøjelser pr. 1. januar 2014 over for klagerne. I varslingen var det anført, at klagerne havde mulighed for at undgå prisforhøjelserne ved senest den 25. oktober 2013 at ændre lånet pr. det næste refinansieringstidspunkt.

Den 27. november 2013 henvendte klagerne sig pr. e-mail til realkreditinstituttet, idet de samme dag af en kunderådgiver havde fået oplyst, at deres lån pr. 1. januar 2014 ville blive refinansieret som F5-lån. Klagerne markerede, at dette var i strid med deres ønske om en refinansiering som F1-lån, som de havde fremført over for realkreditinstituttet, som havde rådet dem til at vente til refinansieringstidspunktet. Klagerne havde imidlertid nu fået den nye oplysning, at de skulle have rettet henvendelse 2 måneder før refinansieringstidspunktet. Klagerne efterlyste i det hele taget information i forbindelse med refinansieringen og krævede at blive friholdt for udgifter i forbindelse med et evt. kurstab i forbindelse med omlægning af lånet straks efter refinansieringen.

Den 28. november 2013 fremsendte klagerne endnu en e-mail til realkreditinstituttet, hvori de ”for en god ordens skyld” tilkendegav, at de ønskede profilændring pr. 1. januar 2014, og at de var af den overbevisning, at de overholdt fristen herfor i overensstemmelse med lånedokumenterne og instituttets hjemmeside.

Den 29. november 2013 bekræftede realkreditinstituttets klageansvarlige enhed, at der i klagerens lånetilbud stod, at refinansieringsbeløbet kunne opsiges frem til 30. november, men at fristen i forbindelse med udsendelsen af årsopgørelsen fra 2009 var varslet ændret til 31. oktober. Denne ændring var samtidig indarbejdet i instituttets Låntyper og forretningsbetingelser. Realkreditinstituttet afviste, at der var indgået aftale om et automatisk profilskifte til F1K pr. 1. januar 2014.

Yderligere korrespondance mellem parterne førte ikke til en afklaring, idet klagerne fortsat bestred realkreditinstituttets adgang til at foretage ændring af fristerne uden særskilt at orientere og rådgive klagerne herom. Under korrespondancen kom det frem, at realkreditinstituttet i forbindelse med låneoptagelsen ikke havde modtaget det underskrevne God Skik tjekskema retur fra klagerne.

Klagerne indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle ændre deres F5 lån til et F1 lån uden omkostninger for dem samt yde dem erstatning for et eventuelt kurstab forbundet dermed samt for forskellen i renteudgifter mellem de to låneprofiltyper fra 1. januar 2014 og frem til profilændringen. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet henviste til, at klagerne ifølge aftalegrundlaget var underkastet de til enhver tid gældende "Låntyper og forretningsbetingelser" og de til enhver tid for realkreditinstituttet gældende vedtægter og bestemmelser fastsat i medfør heraf. I henhold hertil havde realkreditinstituttet ændret både opsigelsesfristerne og refinansieringstidspunkterne for kortrentelån, så de var fordelt hen over kalenderåret. Baggrunden for disse ændringer, som generelt var foretaget i hele realkreditbranchen, var skærpede krav til blandt andet likviditet og afdækning af refinansieringsrisici.

Blandt andet under hensyntagen til, at de nævnte tiltag alt andet lige måtte betragtes som en generel fordel for låntagere, der fortsat ønskede finansiering med kortrentelån, og at der var givet klagerne fornøden meddelelse om ændringerne, dels i årsopgørelsen for 2009, dels i de opdaterede "Låntyper og forretningsbetingelser" og indirekte i forbindelse med varsling af nye priser i august 2013, var der ikke var grundlag for at tilsidesætte de af instituttet fastsatte frister for opsigelse, kontantindfrielse, ændring af refinansieringsprofil m.v.

Med hensyn til dialogen mellem klageren og realkreditinstituttet om eventuel ændring af rentetilpasningsprofilen på klagernes lån fra F5 til F1 fandt Nævnet ikke, at den havde haft en sådan karakter, at det kunne lægges til grund, at der var indgået en aftale om, at realkreditinstituttet uden videre skulle foretage den omtalte profilændring pr. 1. januar 2014.

Nævnet fandt, at det i den konkrete sag ingen civilretlig konsekvens havde, at der tilsyneladende ikke ved låneudbetalingen havde foreligget et god skik tjekskema i underskreven stand.

Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet.

21401016

Indfrielsesbeløb.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 22. oktober 2014

Klageren havde en ejerlejlighed, hvori der indestod et kortrentelån F3 på oprindelig 2.223.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut.

Realkreditinstituttet meddelte i december 2013 klageren, at der ville blive foretaget en mindre rentetilpasning af klagerens kortrentelån, der herefter havde en obligationsrestgæld på 2.169.029 kr. med en kursværdi på 2.223.000 kr.

Ejerlejligheden var under salg, og klageren rettede i ultimo december 2013 henvendelse til realkreditinstituttet om indfrielse af lånet i forbindelse med det forestående salg. Særligt blev størrelsen af indfrielsesbeløbet angiveligt drøftet mellem klageren og en kunderådgiver hos instituttet.

Den 2. januar 2014 udarbejdede ejendomsmægleren en salgsprovenuberegning til klageren, hvori de kontante indfrielsesomkostninger til realkreditinstituttet var anført med 2.243.689 kr.

Købsaftalen blev den 3. januar 2014 underskrevet af køberne af ejerlejligheden, og den 5. januar 2014 blev købsaftalen underskrevet af klageren.

Klageren fremsendte den 7. januar 2014 en e-mail til realkreditinstituttets juridiske afdeling, idet klageren mente, at han som følge af instituttets rådgivning var endt op med et direkte tab på ca. 80.000 kr. Klageren oplyste, at han den 28. december 2013 havde talt med en kunderådgiver hos realkreditinstituttet, som bekræftede, at klageren for indfrielsen af lånet skulle betale et beløb på omkring 2.170.000 kr. – plus/minus et par tusinder – og ikke i nærheden af de faktiske omkostninger på 2.223.000 kr. Klageren fik oplyst, at det først ville blive afklaret den 6. januar 2014, hvilket præcis beløb det ville blive for indfrielsen, men fik samtidig at vide, at det ville blive i det nævnte leje. Efter at klager havde underskrevet salget af ejerlejligheden den 5. januar 2014, ringede han dagen efter til instituttet og fik nu at vide, at han skyldte 2.250.000 kr., en forskel på ca. 80.000 kr. i forhold til det oprindelige indfrielsesbeløb på 2.170.000 kr. Klageren opfordrede realkreditinstituttet om at oplyse, hvad man havde tænkt sig at gøre, således at klageren ikke mistede de 80.000 kr.

Efter at have gennemgået kunderådgiverens notat af samtalen den 28. december 2013 forklarede realkreditinstituttets juridiske afdeling den 13. januar 2014, at rådgiveren ikke havde kunnet oplyse indfrielseskursen, men at han havde taget udgangspunkt i obligationsrestgælden, som var 2.169.845 kr., samt at indfrielseskursen ville være over 100, hvis der skulle ske indfrielse før den næste rentetilpasningsperiode. Realkreditinstituttets juridiske afdeling afviste, at kunderådgiveren havde tilkendegivet, at lånet kunne indfries til ca. 2.170.000 kr. Tværtimod havde kunderådgiveren gjort opmærksom på, at obligationsrestgælden skulle indfries til gældende obligationskurs. Realkreditinstituttets juridiske afdeling henviste i den forbindelse til, at klageren også af indfrielsesbeløbet i ejendomsmæglerens salgsprovenuberegning kunne se, at ejendomsmægleren havde beregnet omkostningerne til indfrielse af lånet til 2.243.689 kr. På den baggrund mente realkreditinstituttet ikke, at rådgivningen havde påført klageren et tab på 80.000 kr. som instituttet skulle erstatte.

Efterfølgende indbragte klageren sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at lånet havde kunnet indfries med ca. 2.170.000 kr., og at realkreditinstituttet derfor skulle tilbagebetale klageren beløb, der herudover var betalt. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fandt det uhensigtsmæssigt, at der ikke kunne oplyses indfrielseskurser, da klageren henvendte sig til realkreditinstituttet ultimo december 2013.

Nævnet fandt det imidlertid ikke dokumenteret, at dette havde ført frem til et tab for klageren. Klageren havde således ikke dokumenteret eller sandsynliggjort, at instituttet havde givet ham en tilsikring af, at indfrielsesbeløbet ville være i størrelsesordenen 2.170.000 kr., svarende til lånets nominelle restgæld, plus minus et par tusinde kroner, at klageren havde disponeret i tillid til sådanne oplysninger, eller at klageren ville have handlet anderledes, hvis han havde kendt det rette indfrielsesbeløb. Det indgik i Nævnets vurdering heraf, at de korrekte oplysninger om indfrielsesbeløbet fremgik af salgsprovenuberegningen af 2. januar 2014 og således rent faktisk forelå, da klageren den 5. januar 2014 underskrev købsaftalen.

Nævnet frifandt derfor realkreditinstituttet.

21401019

Bidragssats.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 26. november 2014

Klageren havde i sin ejendom fire kortrentelån til det indklagede realkreditinstitut.

De tre af lånene med hovedstole på henholdsvis 761.000 kr., 150.000 kr. og 31.900 euro udløb i årene 2014-2017. På disse tre lån betaltes minimumsbidrag til realkreditinstituttet på 1.500 kr. respektive 200 euro pr. lån p.a.

Det sidste af lånene blev ydet i 2010 som et 30-årigt kortrentelån med en hovedstol på 930.700 kr. Af lånetilbud af 6. juli 2010 fremgik det, at bidragssatsen pr. termin udgjorde 0,2271175 pct., og at den fastsatte bidragssats og minimumsbidraget kunne forhøjes, ligesom beregningsprincipperne kunne ændres.

Tilsvarende oplysninger om bidragets størrelse og fastsættelse fremgik af Standardiseret Europæisk Informationsblad (ESIS), som var vedlagt lånetilbuddet. Endvidere indeholdt pantebrevets særlige bestemmelser under afsnittet "Bidrag" vilkår om, at bidragssatsen og minimumsbidraget kunne forhøjes efter beslutning af realkreditinstituttets bestyrelse, der ligeledes kunne ændre beregningsprincipperne for bidrag.

I brev til klageren varslede realkreditinstituttet den 26. september 2012, at instituttet pr. 1. januar 2013 ville indføre en ny prisstruktur, hvor prisen blev fastsat ud fra det enkelte låns risiko og kapitalomkostninger. For klageren betød det dels et tillæg for afdragsfrihed på rentetilpasningslånet, dels at kursskæringen – bortset fra ved den kommende rentetilpasning i december 2012 - ville være 0,20 kurspoint. Prisændringerne var begrundet med skærpede krav fra myndigheder, investorer og ratingbureauer, som havde ført til, at realkreditlån og især korte rentetilpasningslån og afdragsfrie lån blevet dyrere at udbyde.

Klageren anmodede den 6. december 2013 pr. e-mail realkreditinstituttet om en nærmere forklaring på, at bidraget på klagerens lån på 930.700 kr. var så højt. Klageren oplyste i den forbindelse, at lånet aktuelt havde en bidragssats på 0,9 pct., og at lånet i forhold til ejendommens aktuelle realistiske salgpris på 1.700.000 kr. burde have en bidragssats på 0,425 pct. i henhold til realkreditinstituttets prisoversigt for lån i låneintervallet 0-40 pct.

Realkreditinstituttets fremsendte den 23. december 2013 en redegørelse til klageren. Heraf fremgik det, at bidraget blev fastsat som et samspil mellem produkttype, afdragsfrihed og en vurdering af lånenes sikkerhed. Da rentetilpasningslån og lån med afdragsfrihed medførte en større risiko og større omkostninger for realkreditinstituttet, havde det nødvendiggjort en større prisstigning på disse typer af lån. I klagerens tilfælde blev hvert enkelt lån beregnet ud fra den placering, som lånet havde, og med et mindstebidrag på 1.500 kr. pr. lån. Hvis klageren ønskede en lavere sats på nogle af lånene, ville det derfor kræve en låneomlægning.

Klageren indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at bidragssatsen på lånet på oprindelig 930.700 kr. skulle ændres til bidragssatsen på 0,425 pct. for låneintervallet 0-40 pct. i henhold til instituttets prisliste. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet henviste til, at realkreditinstituttet ifølge aftalegrundlaget kunne forhøje såvel bidragssatsen som mindstebidraget på klagerens lån. Realkreditinstituttet havde endvidere i aftalegrundlaget hjemmel til at indføre eller forhøje kursskæring ved refinansiering.

Ifølge de oplysninger, som Nævnet var i besiddelse af, var den aktuelle bidragsforhøjelse sket på basis af en bidragsberegningsværdi, som svarede til en tilnærmet LTV (belåningsgrad) på de enkelte ejendomme.

Det fremgik af varslingsbrevet af 26. september 2012, at realkreditinstituttet havde varslet henholdsvis tillæg for afdragsfrihed respektive kursskæring, men derimod ikke egentlige bidragsforhøjelser på klagerens lån. Nævnet lagde derfor til grund, at det skyldtes, at realkreditinstituttets fastsættelse af LTV ikke aktuelt havde givet grundlag herfor på klagerens lån. Uanset den ovenfor beskrevne praksis gav aftalegrundlaget ikke grundlag for at fastslå en pligt for instituttet til at tilpasse bidragssatserne til den til enhver tid aktuelle sikkerhedsmæssige placering af lånene i forhold til taksterne for nye lån.

Nævnet kunne derfor ikke give klageren medhold i klagen og frifandt realkreditinstituttet.

21402024

Bidragssats. Belåningsgrad.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 11. december 2014

Klageren optog i 2009 et 30-årigt rentetilpasningslån F1 på 1.492.100 kr. hos det indklagede realkreditinstitut. Låneoptagelsen var baseret på et lånetilbud af 24. april 2009, hvoraf det blandt andet fremgik, at der i alle beregninger var taget hensyn til de afdragsfrie perioder. I "Oplysninger om nyt lån" fremgik det, at bidragssatsen pr. termin udgjorde 0,1046175 pct. af lånerestgælden, dog minimum p.t. 225 kr., samt at den afdragsfrie periode var aftalt til 10 år.

Af det for lånet udfærdigede pantebrev, der blev underskrevet af klageren den 27. april 2009, fremgik det under "Særlige bestemmelser", at den anførte bidragssats og det anførte minimumsbidrag kunne forhøjes efter beslutning af realkreditinstituttets bestyrelse, der ligeledes kunne ændre beregningsprincipperne for bidrag.

Af realkreditinstituttets "LånGuide 28. marts 2009", som var vedlagt lånetilbuddet, fremgik det, at LånGuiden var et supplement til lånetilbuddet og udgjorde en del af aftalen mellem klageren og realkreditinstituttet. I LånGuiden var der forbehold for prisændringer, ligesom det var angivet, hvilke forhold der kunne udløse ændringer af bidragssatserne eller bidragsberegningsmetoden i eksisterende låneforhold.

Realkreditinstituttet varslede den 26. september 2012 prisstigninger på realkreditlån over for klageren. For klageren betød det en ændring i bidragssatsen på 0,050 pct. som tillæg for afdragsfrihed.

Klageren modtog den 25. oktober 2013 en e-mail fra et andet realkreditinstitut, som var vedlagt en beregning af et nyt F1 lån med en bidragssats i niveauet 0,48 pct. p.a.

Den 30. november 2013 rettede klageren pr. e-mail henvendelse til realkreditinstituttet om nedsættelse af bidragssatsen med den begrundelse, at klagerens hus var blevet renoveret i en sådan grad, at vurderingen var væsentlig højere end instituttets ansættelse. Klagerens bank havde været ude og vurdere huset til 3,2 mio. kr. i forbindelse med, at banken gerne ville overtage klagerens kreditforeningslån til en lavere bidragsprocent.

Realkreditinstituttets redegjorde i brev af den 23. december 2013 til klageren for sin bidragsfastsættelse, som afspejlede samspillet mellem produkttype, afdragsfrihed og en vurdering af lånets sikkerhed. Realkreditinstituttet oplyste, at låneaftalen, som blev indgået i 2009, ville være gældende, indtil lånet blev lagt om, idet klagerens renovering af ejendommen ikke kunne føre til, at værdien af ejendommen blev revideret med den deraf følgende revision af bidragssatsen.

Klageren indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at bidragssatsen på klagerens lån skulle nedsættes til 0,50 pct. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet bemærkede indledningsvis, at værdiansættelse af fast ejendom er et kredit- og udlånspolitisk anliggende, som Nævnet som udgangspunkt ikke finder at kunne efterprøve. Der var ikke i denne sag grundlag for at fravige dette udgangspunkt.

Ifølge aftalegrundlaget kunne realkreditinstituttet forhøje såvel bidragssatsen som mindstebidraget på klagerens lån. Instituttet havde endvidere i aftalegrundlaget hjemmel til at indføre eller forhøje kursskæring ved refinansiering.

Ifølge de oplysninger, som Nævnet var i besiddelse af, var den aktuelle bidragsforhøjelse sket på basis af en bidragsberegningens værdi, som svarede til en tilnærmet LTV (belåningsgrad) på de enkelte ejendomme.

Det fremgik af varslingsbrevet af 26. september 2012, at realkreditinstituttet havde varslet henholdsvis tillæg for afdragsfrihed respektive kursskæring, men derimod ikke egentlige bidragsforhøjelser på klagerens lån. Nævnet lagde derfor til grund, at det skyldtes, at instituttets fastsættelse af LTV ikke aktuelt havde givet grundlag herfor på klagerens lån.

Uanset den ovenfor beskrevne praksis gav aftalegrundlaget ikke grundlag for at fastslå en pligt for realkreditinstituttet til at tilpasse bidragssatserne til den til enhver tid aktuelle sikkerhedsmæssige placering af lånene.

Nævnet frifandt som følge af det anførte realkreditinstituttet.

21403034

Værdiansættelse. Lånetilsagn. Erstatningsansvar.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 26. november 2014

Klageren forhandlede fra 2009 til 2011 om køb af en ejendom og undersøgte i den forbindelse mulighederne for at opnå finansiering af købet hos det indklagede realkreditinstitut.

Forhandlingerne mundede ud i, at klageren indgik en aftale om køb af ejendommen for en kontantpris på 2.100.000 kr.

Realkreditinstituttet fremsendte den 23. december 2011 en e-mail til ejendomsmægleren, hvori instituttet bekræftede, at ejendommen kunne finansieres med 80 pct. realkreditlån, og at resten af købesummen kunne finansieres med lån hos det med realkreditinstituttet koncernforbundne pengeinstitut.

Klagerens advokat meddelte den 28. december 2011 ejendomsmægleren, at han med henvisning til det indsatte advokatforbehold ikke havde indvendinger mod handlen.

Købet af ejendommen blev finansieret ved optagelse af et rentetilpasningslån F6 på 1.679.000 kr. hos realkreditinstituttet, et boliglån på 480.000 kr. og et banklån på 50.000 kr. begge hos det koncernforbundne pengeinstitut.

Klageren foretog efter købet en gennemgribende renovering af ejendommen og anmodede i forlængelse heraf realkreditinstituttet om yderligere realkreditfinansiering.

Det koncernforbundne realkreditinstitut ydede i august 2012 klageren et 3 pct. obligationslån på 179.000 kr.

Klageren henvendte sig den 25. maj 2012 til realkreditinstituttets centerchef, idet hun ikke forstod, hvordan den gennemgribende renovering kun kunne føre til et værdigennemslag på ca. 200.000 kr. Klageren anfægtede endvidere, at man havde fastsat værdien uden at se ejendommen indefra.

Efterfølgende indbragte klageren en sag for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle yde hende en erstatning for den foretagne værdiansættelse og den manglende opfyldelse af lånetilsagn. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fandt det ikke bevist eller sandsynliggjort, at realkreditinstituttet havde givet klageren tilsagn om, at der i forlængelse af renoveringen kunne ydes en bestemt finansiering, eller at der ville være en friværdi af en bestemt størrelse.

Om realkreditinstituttets værdiansættelse bemærkede Nævnet, at denne anses for en udlåns- og kreditpolitisk vurdering, som Nævnet som udgangspunkt ikke efterprøver. Der fandtes ikke i denne sag at være grundlag for at fravige dette udgangspunkt. Dette gjaldt, uanset om der forud for realkreditinstituttets finansiering af ejendomskøbet blev foretaget en besigtigelse i overensstemmelse med kravene i § 27 i værdiansættelsesbekendtgørelsen, idet dette i den konkrete sag, hvor det måtte lægges til grund, at klageren vidste eller burde vide, at hun antagelig købte for en pris, der lå over markedsniveauet, ikke kunne anses for ansvarspådragende for instituttet. Nævnet henviste i øvrigt til, at overtrædelser af den finansielle lovgivning er et anliggende mellem realkreditinstituttet og tilsynsmyndigheden.

Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet.

21403048

Indfrielsesvilkår. Opsigelsesfrist.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 11. december 2014

Klagerne ejede en ejerlejlighed, hvori der indestod et kortrentelån F1 på oprindelig 3.120.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut samt et boliglån på 525.000 kr. til det med indklagede koncernforbundne pengeinstitut.

Af pantebrevet for kortrentelånet fremgik det, at der i forbindelse med udløb af en fastrenteperiode kunne foretages opsigelse af lånet til kontantindfrielse i december måned eller foretages ændringer i fastrenteperioden længde. Dette forudsatte dog, at der med et varsel på 1 måned blev givet skriftlig besked herom til realkreditinstitutet. Pantebrevet var oprettet på Justitsministeriets pantebrevsbestemmelser B, som i punkt 1 indeholder en bestemmelse om, at debitor er ansvarlig for opfyldelse af forpligtelserne efter dette pantebrev og underkastet de til enhver tid for realkreditinstitutet gældende vedtægter og bestemmelser fastsat i medfør af vedtægterne.

Af realkreditinstitutets LånGuide af 1. februar 2007, som ifølge sit indhold var et supplement til lånetilbuddet og en del af aftalegrundlaget, var indfrielsesvilkårene gentaget. Det fremgik således deraf, at lånet var ydet på baggrund af inkonverterbare obligationer og derfor altid kunne indfries enten med obligationer eller kontant til kurs 100 i december måned inden en rentetilpasning, og at indfrielse i december måned forudsatte, at realkreditinstitutet senest den sidste bankdag i november havde modtaget en skriftlig opsigelse af lånet.

Realkreditinstitutet fremsendte den 1. januar 2012 meddelelse til klagerne om resultatet af refinansieringen pr. samme dato. Det fremgik endvidere af brevet, at opsigelses- og ændringsfristen forud for en refinansiering var ændret fra 1 til 2 måneder, hvilket betød, at fristen for modtagelse af den skriftlige besked om opsigelse eller ønske om ændring af lånets vilkår skulle være modtaget af realkreditinstitutet senest sidste bankdag i oktober måned på et lån med refinansiering den efterfølgende 1. januar.

Realkreditinstitutet fremsendte den 6. august 2013 en meddelelse til klagerne om den forestående refinansiering pr. 1. januar 2014. Af refinansieringsadviset fremgik det, at klagerne frem til 31. oktober 2013 kunne give besked, hvis de ønskede at ændre lånet. I modsat fald ville lånet automatisk blive rentetilpasset 1. januar 2014 på uændrede vilkår.

Klagerne indgik den 18. november 2013 en købsaftale vedrørende salg af ejerlejligheden.

Realkreditinstitutet bekræftede den 19. november 2013 opsigelsen af boliglånet pr. 19. februar 2014.

Den 25. november 2013 bekræftede realkreditinstitutet modtagelsen af købsaftalen med anmodning om, at det med realkreditinstitutet koncernforbundne pengeinstitut skulle sørge for indfrielsen af de indestående lån i ejendommen. Der blev i forlængelse heraf indgået en "Aftale om Tinglysningsservice" mellem klagerne og det koncernforbundne pengeinstitut.

Det koncernforbundne pengeinstitut meddelte den 18. december 2013 klagerne, at et beløb på deponeringskontoen henstod til dækning af refusionssaldo samt indfrielse af lån til realkreditinstituttet, der først kunne indfries efter den 2. januar 2014.

Den 13. januar 2014 udarbejdede realkreditinstituttet en indfrielsesafregning med en specifikation af kontantindfrielse af restgælden på 3.069.144,28 kr. til kurs 102,008, svarende til samlede indfrielsesomkostninger på 3.138.287 kr.

Klagerne var utilfredse med den måde, hvorpå indfrielsen var ekspederet, og rettede den 25. februar 2014 henvendelse til realkreditinstituttet. Klagerne redegjorde for det tidsmæssige forløb, herunder at realkreditinstituttet og banken havde fået besked om salget den 18. november 2013, og at alle forudsætninger således var opfyldt i forhold til indfrielse af realkreditlånet til kurs 100 senest sidste bankdag i december 2013. Klagerne henviste til, at denne mulighed klart fremgik af pantebrevet. Klagerne krævede derfor, at realkreditinstituttet korrigerede den forkerte og vildledende behandlingsmåde af indfrielsen af realkreditlånet og erstatte deres tab svarende til de gældende regler i pantebrevet.

Den 7. marts 2014 fremsendte realkreditinstituttet en redegørelse til klagerne, hvori instituttet fastholdt, at lånet var blevet indfriet hurtigst muligt. Realkreditinstituttet oplyste blandt andet, at realkreditlånet i november og december måned 2013 var under rentetilpasning, at det af pantebrevets bestemmelser fremgik, at indfrielse i december måned forudsatte, at realkreditinstituttet rettidigt havde modtaget skriftlig meddelelse om, at lånet ikke ønskedes rentetilpasset, at denne meddelelse skulle have været realkreditinstituttet i hænde senest den 31. oktober 2013, idet opsigelsesvarslet den 1. januar 2012 var ændret fra 1 til 2 måneder før rentetilpasningen, og at det derfor ikke var muligt at indfri lånet til kurs 100 i december, men at lånet blev indfriet hurtigst muligt herefter den 3. januar 2014.

Efterfølgende indbragte klagerne sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle gennemføre indfrielsen pr. 31. december 2013 til kurs 100. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet henviste til, at klagerne ifølge punkt 1 i de almindelige pantebrevsbestemmelser B var underkastet de til enhver tid for realkreditinstituttet gældende vedtægter og bestemmelser fastsat i medfør af vedtægterne, og at realkreditinstituttet i overensstemmelse med reglerne i vedtægterne havde ændret både opsigelsesfristerne og refinansieringstidspunkterne for kortrentelån, så de var fordelt hen over kalenderåret. Baggrunden for disse ændringer, som generelt var foretaget i hele realkreditbranchen, var skærpede krav til blandt andet likviditet og afdækning af refinansieringsrisici.

Blandt andet under hensyntagen til, at de nævnte tiltag alt andet lige måtte betragtes som en generel fordel for låntagere, der fortsat ønskede finansiering med kortrentelån, og at der var givet klagerne fornøden meddelelse om de anførte ændringer, både ved refinansieringsmeddelelsen den 1. januar 2012 og ved refinansieringsadviset den 6. august 2013, fandt Nævnet, at der ikke var grundlag for at tilsidesætte de af instituttet fastsatte frister for opsigelse, kontantindfrielse m.v. Fristen for opsigelse havde derfor været den 31. oktober 2013.

Med hensyn til rådgivningen af klagerne, da de henvendte sig om indfrielsen i november 2013, var der ikke grundlag for at fastslå, at denne havde været mangelfuld.

Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet.

21404051

Afdragsfrihed. Forlængelse. Afslag.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 11. december 2014

Klageren havde en ejendom, hvori han i 2003 optog et kortrentelån F1 på 333.900 euro. Lånet blev ydet af det indklagede realkreditinstitut med afdragsfrihed i en periode på 10 år.

Udbetalingsbrev af 30. december 2003 indeholdt en amortisationsoversigt, som angav ydelserne i 2013 og 2014 og med refinansiering frem til 11. december 2014.

Realkreditinstituttet fremsendte den 10. oktober 2013 et tilbud til klageren vedrørende omlægning af det indestående F1 lån i euro til to lån, henholdsvis et kortrentelån F1 på 1.846.000 kr. med afdragsfrihed i 10 år, dels et kortrentelån F5 på 670.000 kr. med afdrag.

Af lånetilbuddets udbetalingsbetingelser fremgik det, at lånet kunne udbetales, dels når ældre lån fra realkreditinstituttet var indfriet, dels når ejerpantebrev på oprindelig 3.000.000 kr. til klagerens pengeinstitut samt pantebrev på 1.428.000 kr. til et andet realkreditinstitut, som var optaget i 2006, havde rykket for det tilbudte lån.

Klageren fremsendte efterfølgende et brev til realkreditinstituttets kunderådgiver, hvori han oplyste, at hans pengeinstitut ikke ville rykke for det tilbudte lån, og at klageren ikke havde mulighed for ud af sin folkepension at betale de højere ydelser på realkreditinstituttets lån. Klageren anførte i den forbindelse, at indklagedes afdeling i forbindelse med låneoptagelsen havde lovet, at afdragsfriheden ville kunne forlænges, når den efter de 10 år udløb.

Låneomlægningen blev ikke gennemført, angiveligt fordi udbetalingsbetingelserne ikke kunne opfyldes.

Realkreditinstituttets inkassoadvokat fremsendte den 24. februar 2014 et inkassobrev til klageren på skyldig terminsydelse pr. 30. december 2013 på 32.065,48 kr.

Efter modtagelsen af inkassobrevet rettede klageren henvendelse til inkassoadvokaten og redegjorde for sin økonomiske situation, herunder pengeinstitutts afvisning af at rykke for et nyt lån hos realkreditinstituttet. Klageren gjorde på ny opmærksom på, at realkreditinstituttet ved låneoptagelsen havde lovet, at han ved fornyelse af lånet ville få et afdragsfrit lån til den aktuelle rente.

På begæring af realkreditinstituttets inkassoadvokat blev klageren den 17. marts 2014 indkaldt til møde i fogedretten vedrørende foretagelse af pantebrevsudlæg for restancen til realkreditinstituttet.

Klageren fremsendte efterfølgende en klage til realkreditinstituttet. Heri redegjorde klageren på ny for sin økonomiske situation. Endvidere kritiserede klageren, at realkreditinstituttet havde været uvilligt til at finde en løsning, herunder ved at tage et møde med klageren og hans rådgiver. Klageren vedlagde klagen kopi af de breve, han tidligere havde sendt til sin kunderådgiver og inkassoadvokaten.

Realkreditinstituttet fremsendte den 17. marts 2014 en redegørelse til klageren vedrørende de manglende legale muligheder for at forlænge klagerens afdragsfrihed på det nuværende lån, idet det ville være i strid med lovgivningen på realkreditområdet. Derimod var der ifølge realkreditinstituttet mulighed for, at der kunne optages og tinglyses et nyt realkreditlån, hvor klageren kunne få afdragsfrihed.

Klageren indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle forlænge afdragsfriheden på hans lån eller tilbyde ham en løsning, der gjorde ham i stand til fortsat at overholde sine forpligtelser. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet henviste til, at det af aftalegrundlaget fremgik, at der alene var afdragsfrihed frem til december 2013, og at realkreditinstituttet ikke i henhold til lovgivningen havde mulighed for at forlænge afdragsfriheden som alternativ til låneomlægning. I henhold til lovgivningen var realkreditinstituttet således ikke alene berettiget, men også forpligtet til at opkræve afdrag på lånet ved udløbet af den aftalte 10-årige afdragsfrie periode.

Nævnet fandt på baggrund af lovgivningen og aftalens indhold, at det havde formodningen imod sig, at instituttet havde lovet klageren, at hans lån efter de 10 års afdragsfrihed kunne omlægges til et nyt lån med afdragsfrihed med respekt af efterstående panthavere, herunder det yderligere realkreditlån, som klageren optog i 2006. En omlægning måtte efter omstændighederne bero på, hvorvidt de efterstående panthavere ville medvirke.

Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet.

21407090

Bidragsforhøjelse.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 11. december 2014

Klageren er en andelsboligforening, som i sin ejendom har to kortrentelån F10 til det indklagede realkreditinstitut.

Lånene var baseret på et lånetilbud af 8. november 2007, der blandt andet indeholdt oplysninger om, at der i lånets løbetid skulle betales et bidrag på 0,41 pct. årligt. Der blev med henvisning til pantebrevets særlige bestemmelser taget forbehold for ændringer i størrelsen og/eller beregningsmetoden for bidraget.

Af de for lånene udstedte pantebreve fremgik det af de særlige bestemmelser, at debitor var underkastet kreditors til enhver tid gældende vedtægter, samt bestemmelserne i "Låntyper- og forretningsbetingelser", der blev udleveret ved henvendelse til kreditor. Det fremgik endvidere, at der i ydelserne blev indregnet et bidrag efter kreditors nærmere bestemmelse, og at realkreditinstituttet i overensstemmelse med "Låntyper- og forretningsbetingelser" til enhver tid i lånets løbetid kunne ændre størrelsen og/eller beregningsmåden for bidraget for såvel grupper af lån som for individuelle lån. Pantebrevet indeholdt derudover en angivelse af fristen for bidragsforhøjelser samt en angivelse af de forhold, der kunne føre til bidragsforhøjelser, herunder ved ændring af den generelle prisstruktur af forretningsmæssige herunder indtjeningsmæssige

grunde, omkostningsmæssige ændringer, markedsmæssige ændringer eller individuelle økonomiske ændringer for det enkelte pant eller den enkelte låntager.

Af realkreditinstituttets Låntyper og forretningsbetingelser erhverv pr. 22. august 2013 fremgik det, at bidragets størrelse blev fastsat individuelt, når lånet blev udbetalt, og at det kunne genforhandles efter nærmere aftale, ligesom prisbladet indeholdt forbehold for ændring af priserne for både grupper af lån og for individuelle lån, herunder i forhold til bidrag og kursskæring ved refinansiering.

Realkreditinstituttet fremsendte den 4. marts 2014 et brev til andelsboligforeningen vedrørende en forhøjelse af bidragssatsen til 1,20 pct. gældende fra 1. juli 2014. Bidragsforhøjelse var begrundet med tilpasning af bidragssatsen til omkostningerne.

Efter henvendelse fra andelsboligforeningen fremsendte realkreditinstituttets erhvervskundechef den 4. juni 2014 en e-mail til foreningen, og hvori han forklarede, at instituttets vurderingskonsulent havde vurderet ejendommen til ca. 17.085.000 kr., hvilket var højere end vurderingen fra december 2013. Trods den højere vurdering udgjorde belåningen af ejendommen imidlertid ca. 104 pct. og var dermed cirka 24 pct. højere, end hvad realkreditinstituttet måtte belåne ejendommen med. Da der i henhold til lovgivningen skulle hensættes kapital til alle overbelånte ejendomme havde instituttet derfor ikke mulighed for at nedsætte den varslede bidragsforhøjelse til 1,20 pct. p.a.

Andelsboligforeningen protesterede på ny ved e-mail af 6. juni 2014 mod bidragsforhøjelsen, idet vurderingen efter foreningens opfattelse stadigvæk var sat for lavt. Efter andelsboligforeningens opfattelse var gælden i forhold til foreningens vurdering af ejendommen under 80 pct. Foreningen kunne derfor maksimalt acceptere en stigning på 1 pct.

Den 23. juni 2014 fremsendte andelsboligforeningen en klage til realkreditinstituttet over bidragsforhøjelsen, hvori foreningen bestred, at risikoen for tab på engagementet var steget. Andelsboligforeningen henviste endvidere til, at foreningen havde optaget lånet som F10 for at sikre en fast husleje i denne periode, og at den daværende repræsentant fra realkreditinstituttet havde forsikret foreningen, at det kunne den regne med. Derimod blev risikoen for ændringer i bidragssatsen ikke nævnt. En så voldsom en stigning som sket kunne ikke accepteres og måtte ifølge foreningen betragtes som bristede forudsætninger.

Af realkreditinstituttets fastholdt den 27. juni 2014 den foretagne vurdering. Instituttet henviste til, at man som følge af de faldende ejendomsværdier, især på andelsboliger, havde måttet foretage betydelige hensættelser på området, ligesom der blev stillet krav om øget kapital for at imødegå disse hensættelser. Selv om der måske kunne spores en bedring af ejendomsmarkedet for salg af andelsboliger, lod selve ejendomsværdierne noget tilbage at ønske. Realkreditinstituttet henviste til, at det af andelsboligforeningens lånedokumentation klart og tydeligt fremgik, at muligheden for bidragsændringer var til stede og havde været det, siden aftalen blev indgået. Derfor afviste realkreditinstituttet at imødekomme foreningens ønske om en nedsættelse af bidraget.

Andelsboligforeningen indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, principalt at realkreditinstituttet skulle annullere bidragsforhøjelsen fra 0,80 til 1,2 pct., subsidiært at der maksimalt blev foretaget en forhøjelse til 1,0 pct. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet bemærkede indledningsvis, at realkreditinstituttet i aftalegrundlaget havde den fornødne hjemmel til at foretage bidragsforhøjelser, og at forhøjelserne efter det oplyste var behørigt varslet.

Nævnet fandt ikke grundlag for at kræve, at realkreditinstituttet ud fra de angivne begrundelser for bidragsforhøjelserne førte et særligt bevis for grundlaget for disse, eller at instituttet godtgjorde behovet/grundlaget for at øge bidragssatserne for særligt andelsboligforeninger. Nævnet bemærkede i den forbindelse, at værdiansættelsen af de enkelte ejendomme er en kredit- og udlånspolitisk beslutning, som Nævnet som udgangspunkt ikke finder at kunne efterprøve. Der var ikke i sagen grundlag for at fravige dette udgangspunkt.

Over for den klare hjemmel i aftalegrundlaget fandt Nævnet det ikke sandsynliggjort, at der var givet klageren tilsagn om et lavere bidragsniveau. Nævnet fandt heller ikke, at realkreditinstituttet på tidspunktet for låneoptagelsen havde haft en pligt til at advare om bidragsforhøjelser på det skete niveau. Det var antagelig ikke kun kommet bag på låntagerne, men også på realkreditbranchen, at kapitalkravsændringer, kapitalfrembringelsesomkostninger m.v. samt ratingbureauernes krav om yderligere kapitalbuffer havde gjort det nødvendigt med bidragsforhøjelser på det aktuelle niveau og med den skete frekvens.

Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet.

21408111

Bidragsforhøjelser.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 11. december 2014

Klageren har en ejendom, hvori der indestår et kortrentelån F1 på oprindelig 2.557.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut. Lånet blev optaget pr. 1. december 2012 med afdragsfrihed i 10 år.

Af den for lånet udstedte Låne- og pantsætningsaftale fremgik det, at den årlige bidragssats fra den 1. april 2012 ville blive forhøjet med 0,10 procentpoint. Det fremgik endvidere af de "Særlige bestemmelser", at bidragets størrelse og beregningsmåde blev fastsat og kunne ændres af realkreditinstituttet, og at der i givet fald ville blive givet meddelelse til debitor herom med mindst 3 måneders varsel forud for en termin. Der var tillige henvist til realkreditinstituttets Långuide.

Långuiden indeholdt tilsvarende forbehold for bidragsændringer, ligesom det deraf fremgik, hvilke forhold der kunne føre til bidragsforhøjelser.

Realkreditinstituttet varslede den 27. maj 2013 over for klageren, at det årlige bidrag på hans lån pr. 1. oktober 2013 ville stige fra 0,5288 pct. til 0,7960 pct. Bidragsforhøjelsen var begrundet med skærpede lovkrav til den kapital, der skulle være som sikkerhed for udlån, høje omkostninger til tilvejebringelse af denne kapital samt øgede tab.

Efter henvendelse fra klageren fremsendte realkreditinstituttet den 1. august 2014 en redegørelse for klagerens bidragssats. Det fremgik heraf, at klageren ikke havde den laveste bidragssats, idet bidraget indeholdt et tillæg for variabel rente og afdragsfrihed, at bidragssatsen var fastsat ud fra belåningsintervallet i forhold til belåningsvurderingen på tilbudstidspunktet, at belåningsintervallet var fastsat for hele lånets løbetid, og at bidragssatsen på lånet derfor ikke blev påvirket af ændringer i ejendomsværdien.

Klageren rettede den 5. august 2014 på ny henvendelse til realkreditinstituttets kunderådgiver, idet klageren med henvisning til en avisartikel om en kunde hos instituttet, der havde fået ændret sit bidrag, bad realkreditinstituttet om endnu en gang at gennemgå hans sag og fremkomme med et oplæg til ændrede vilkår, herunder nedsættelse af bidragssatsen.

Realkreditinstituttet fastholdt bidragsforhøjelsen og foreslog klageren at drøfte mulighederne ved en eventuel låneomlægning med sin bankrådgiver.

Klageren var fortsat utilfreds med størrelsen af bidragssatsen og indbragte efterfølgende en sag for Realkreditankenævnet herom.

Den 28. august 2014 varslede realkreditinstituttet over for klageren, at den årlige bidragssats pr. 1. januar 2015 ville blive forhøjet fra 0,7960 pct. til 0,9528 pct. Endvidere varsledes fra samme dato et kursfradrag ved rentetilpasning. Prisændringerne var begrundet med, at de skabte en højere grad af sammenhæng imellem omkostninger, kapitalkrav og risici, der var forbundet med den pågældende låntype.

Klageren fremsendte den 3. september 2014 en klage til realkreditinstituttet over de varslede nye priser, hvori han blandt andet opponerede over, at realkreditinstituttet i sit brev af 10. juni 2014 om den forestående rentetilpasning ikke havde skrevet noget om forhøjelser af bidrag eller kursfradrag, men først meddelte dette i brevet af 28. august 2014. Dette sene advis havde afskåret klageren at reagere rettidigt i forhold til at skifte produkt eller realkreditinstitut.

Klageren påstod ved Ankenævnet realkreditinstituttet tilpligtet at nedsætte bidraget til det oprindelige niveau. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet bemærkede, at der ikke umiddelbart var tvist om realkreditinstituttets ret til at foretage bidragsforhøjelser, men at klageren anfægtede bidragsforhøjelserne, der havde fundet sted flere gange i løbet af kort tid, som urimelige, ligesom klageren anfægtede varslingen for den seneste forhøjelses vedkommende, idet den var sket så sent, at klageren ikke havde haft nogen reel mulighed for at ændre på sit lån.

Nævnet fandt ikke, at bidragsforhøjelserne ved sammenligning med niveauerne for bidragssatser i branchen for tilsvarende lån kunne anses for urimelige. Det blev i den forbindelse bemærket, at klageren ved beregningen af stigningstaksten havde foretaget en sammenligning mellem den kvartårige og den helårige bidragssats.

Nævnet fandt, at der i aftalegrundlaget ikke var grundlag for at fastslå, at varslingen af bidragsforhøjelser skulle afgives på et sådant tidspunkt, at kunden reelt havde mulighed for at ændre på låneforholdet. Nævnet bemærkede hertil, at det fra kunde til kunde generelt ville være forskelligt/individuel, hvornår det ”rette” varslingstidspunkt var.

Nævnet frifandt som følge af det anførte realkreditinstituttet.

7. Andre aktiviteter.

7.1. Hjemmeside.

I maj 2011 blev Realkreditankenævnets hjemmeside www.ran.dk relanceret i forbindelse med, at Nævnet overgik til alene at udgive årsberetningen i en elektronisk udgave. Såvel Nævnets årsberetning fra og med 2010 som kendelser afsagt efter 1. januar 2011 kan herefter i deres helhed downloades via hjemmesiden. Samtidig hermed blev hjemmesidens søgefunktion forbedret. Ældre årsberetninger og kendelser kan fortsat mod betaling af de positive omkostninger rekvireres i Nævnssekretariatet på telefon 3312 8200 eller via hjemmesiden.

7.2. Internationalt samarbejde.

Realkreditankenævnet tilsluttede sig den 1. februar 2001 et fælleseuropæisk klagenetværk, som er blevet etableret på frivillig basis i et samarbejde mellem en række forskellige udenretlige klageorganer i EU. Arbejdet med etablering af netværket, som er beregnet på grænseoverskridende klager inden for det finansielle område, stod på i et par år i Kommissionen med deltagelse af nogle af de berørte klageorganer, herunder Realkreditankenævnet. Efter igangsætningen er der løbende afholdt møder i Kommissionen med de tilsluttede klageorganer med henblik på at gøre status og udveksle erfaringer med brugen af netværket. Netværket kan findes på adressen http://ec.europa.eu/internal_market/finances-retail/finnet/index_en.htm - eller man kan benytte linket på Realkreditankenævnets hjemmeside.

Endvidere deltager Realkreditankenævnet i international erfaringsudveksling gennem medlemskab af International Network of Financial Services Ombudsman Schemes, hvor Sekretariatet har en plads i netværkets Committee. Netværket kan findes på adressen www.networkfso.org. Sekretariatet var i 2012 medarrangør af Netværkets årlige konference, som blev afholdt i september 2012 i den gamle Børsbygning under titlen INFO2012 CPH.

7.3. Foretagsvirksomhed.

Ligesom tidligere år har Nævnssekretariatet holdt foredrag i realkreditinstitutterne om Ankenævnets virke. Endvidere har Sekretariatet på opfordring fra forskellige undervisningsinstitutioner og interesseorganisationer både nationalt og internationalt givet en orientering om nævnsvirksomheden.

8. Registre m.v.

8.1. Oplysninger om anfægtede kendelser.

Realkreditinstitutterne har tilsluttet sig Realkreditankenævnet med den virkning, at institutterne er bundet af Ankenævnets kendelser, medmindre instituttet inden 30 dage efter forkyndelsen/fremsendelsen af den enkelte kendelse har meddelt Ankenævnet, at man ikke ønsker at være bundet af kendelsen. En sådan meddelelse er modtaget i nedenstående sager:

Resumenr:	Emne:	Resultat:
9311097	Prækclusion af fordring. Modregning i låneprovenu.	Byretsdom af 05.12.1996. Indebærer stadfæstelse af Nævnets afgørelse. Forligt efter tilkendegivelse af 19.09.1998 fra, Østre Landsret om, at klageren burde tage bekræftende til genmæle over for realkreditinstituttets frifindelsespåstand.
9408095	Ændring af godtgørelsesrenten ved paristraksindfrielse.	Dom af 22.12.1994. Indebærer stadfæstelse af Nævnets afgørelse.
9504032	Inkonvertibilitetsvilkår ikke oplyst i forbindelse med salg af overtaget pant.	Udenretligt forlig af 30.09.1998, hvorefter erstatningen fastsættes til 60.000 kr.
9603015	Rådgivning om betingelserne for opnåelse af kurstabsfradrag.	Byretsdom af 27.05.1997 med stadfæstelse af Nævnets afgørelse. Landsretsdom af 01.03.1999. Frifindelse af instituttet.
9801009	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
9806093	Forældelse af personlig fordring	Der er indgået afviklingsaftale.
9807103	Gældfritagelse. Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
9809113	Forældelse af personlig fordring	Retssag ikke anlagt (klageren er afgang ved døden).
9809117	Forældelse af personlig fordring	Indtil videre i bero for debitor 1. Debitor 2 har indgået akkordordning.

9810120	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
9902018	Forældelse af personlig fordring.	Byretsdom af 01.08.2001. Udeblivelsesdom efter instituttets påstand.
9903021	Forældelse af personlig fordring	Byretsdom af 25.05.2001. Indebærer frifindelse af instituttet.
9903027	Forældelse af personlig fordring	Skylderklæring modtaget. Sag henlagt til 07.10.2018.
9904040	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
9904041	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
9904043	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
9905048	Forældelse af personlig fordring	Skylderklæring modtaget. Sag henlagt til 05.07.2018.
9905051	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
9905056	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
9907071	Forældelse af personlig fordring	Afsluttet ved retsforlig.
9908074	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
9912094	Forældelse af personlig fordring	Der er indgået akkordordning.
9912101	Forældelse af personlig fordring	Indfriet i 2011 som led i akkordordning.
9912102	Forældelse af personlig fordring	Sagen forfølges ikke yderligere.
200001004	Forældelse af personlig fordring	Retssag afsluttet ved, at klageren har taget bekræftende til genmæle.
200002013	Forældelse af personlig fordring	Indfriet i 2012 som led i akkordordning.
200003021	Forældelse af personlig fordring Nedsættelse efter rpl. § 578.	Byretsdom af 31.10.2001. Indebærer frifindelse af instituttet.
200003022	Forældelse af personlig fordring	Fordringen er efter dom indfriet.

200004024	Forældelse af personlig fordring Nedsættelse efter rpl. § 578.	Byretsdom af 31.10.2001. Indebærer frifindelse af instituttet.
200004028	Forældelse af personlig fordring	Der er indgået akkordordning.
200006034	Forældelse af personlig fordring	Skylderklæring modtaget. Sag henlagt til 16.02.2019.
200011053	Forældelse af personlig fordring	Sagen forfølges ikke yderligere.
200012065	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
200101004	Forældelse af personlig fordring	Sagen forfølges ikke yderligere.
200101005	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
200101007	Forældelse af personlig fordring	Retssagen hævet v/klagerens dødsfald.
200103019	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
20206038	Inkonverterbart lån. Serieangivelse. Pantebrevsvilkår.	Efterfølgende forligt.
20208054	Personlig fordring. Passivitet.	Byretsdom af 06.10.2003 med stadfæstelse af Nævnets afgørelse.
20301001	Indfrielsesgebyr.	Der er p.t. ikke udtaget stævning.
20301003	Indfrielsesgebyr.	Der er p.t. ikke udtaget stævning.
20306030	Indfrielsesgebyr.	Der er p.t. ikke udtaget stævning.
20306031	Indfrielsesgebyr.	Der er p.t. ikke udtaget stævning.
20308034	Indfrielsesgebyr.	Der er p.t. ikke udtaget stævning.
20309042	Indfrielsesgebyr.	Der er p.t. ikke udtaget stævning.
20311055	Indfrielsesgebyr.	Der er p.t. ikke udtaget stævning.
20412039	Dobbeltindfrielse.	Byretsdom af 21.07.2006 med stadfæstelse af Nævnets afgørelse.
20810093	Låneoptagelse. Økonomisk rådgivning. Overbelåning	Efterfølgende forligt.

8.2. Oversigt over generelle emner, der er behandlet i tidligere årsberetninger.

Afdragsprofiler og realkreditlåntyper	Årsberetning 2008
Den civilretlige betydning af reglerne om god skik	Årsberetning 2009
Forsinkelse af ekspeditioner i lånesager	Årsberetning 2006
Forældelse af personlige fordringer	Årsberetning 1998
Forældelse og passivitet	Årsberetning 2013
Gebyrer i forbindelse med indfrielse af realkreditlån	Årsberetning 2002
Gebyrer på realkreditområdet	Årsberetning 2003
Gældsovertagelse	Årsberetning 1992
Hæftelse for realkreditlån	Årsberetning 1992
Indfrielse af realkreditlån	Årsberetning 1992
Klageadgang i praksis	Årsberetning 2012
Kursfastsættelse ved handel med obligationer	Årsberetning 2011
Kursfastsættelse ved indfrielse af realkreditlån	Årsberetning 2001
Kurssikring	Årsberetning 2005
Låneomlægning	Årsberetning 1994
Opgørelse af personlige fordringer – særligt i relation til retsplejelovens § 578	Årsberetning 2000
Opsigelsesfrister i realkreditpantebreve	Årsberetning 1999
Personlige fordringer	Årsberetning 1993
Rentebegreber - og det, der ligner - i den finansielle sektor	Årsberetning 2010
Rådgivningsansvar	Årsberetning 1995
Tabsbegrænsningspligt og egen skyld	Årsberetning 2007

Takster	Årsberetning 1992
Transport af realkreditpantebreve	Årsberetning 1996
Tvangsauktion – gebyrer	Årsberetning 2004
Valg af låntype og renteprocent	Årsberetning 1997

8.3. Register over afsagte kendelser.

På Realkreditankenævnets hjemmeside: www.ran.dk findes der registre over afsagte kendelser opdelt efter henholdsvis kendelsens resuménummer og emnet. Det er endvidere muligt at foretage søgninger i fuldtekst på både resumeer af kendelser og årsberetninger. Som følge heraf indeholder årsberetninger fra 2007 og frem ikke længere optrykte registre.