

ÅRSBERETNING
FOR
REALKREDITANKENÆVNET

2016

INDHOLDSFORTEGNELSE:

1. Indledning	Side 3
2. Formandens beretning	Side 3
3. Generelt om Nævnet og Sekretariatet	Side 5
3.1. Oprettelse af Nævnet	Side 5
3.2. Nævnets kompetence	Side 5
3.3. Nævnets sammensætning	Side 6
3.4. Sekretariatets bemanning	Side 7
3.5. Sagsbehandling ved Nævnet	Side 7
4. Statistiske oplysninger	Side 9
4.1. Sager behandlet af Nævnet	Side 10
4.2. Sager behandlet af Sekretariatet	Side 12
5. Sekretariatsnotat om Områder af særlig interesse i forhold til tvister mellem forbrugere og erhvervsdrivende.	Side 13
5.1. Sager om bidrag.	
5.2. Sekretariatsnotat om afgrænsning af ejendoms kategorier i forbindelse med realkreditlån.	
5.2.1. Indledning.	
5.2.2. Det legale grundlag for afgrænsning af ejendoms kategorier	
5.2.3. Afgrænsning af ejendoms kategorier i praksis	
5.2.3.1. Helårsboliger versus fritidsboliger	
5.2.3.2. Udlejede ejerboliger til helårsbrug	
5.2.3.3. Udlejede fritidshuse	
5.3.4. Realkreditinstitutternes konkrete afgrænsning af ejendoms kategorier	
5.2.4. Betydningen af ændret anvendelse af en ejendom	
5.2.5. Ankenævnspraksis	
5.2.6. Afsluttende bemærkninger	
6. Resuméer og kendelser	Side 22
7. Andre aktiviteter	Side 72
7.1. Hjemmeside	Side 72
7.2. Internationalt samarbejde	Side 72
7.3. Foretagsvirksomhed	Side 72
8. Registre m.v.	Side 74
8.1. Oplysninger om anfægtede kendelser	Side 74
8.2. Oversigt over generelle emner, der er behandlet i tidligere årsberetninger	Side 77
8.3. Register over afsagte kendelser	Side 78

1. Indledning.

Årsberetningen vedrører perioden fra 1. januar til 31. december 2016 og indeholder formandens beretning, oplysninger om Nævnet og Sekretariatet, statistiske oplysninger, et generelt afsnit udarbejdet af Sekretariatet med oplysninger om systematiske eller væsentlige problemer, der forekommer hyppigt og fører til tvister mellem forbrugere og erhvervsdrivende, jf. § 37, stk. 1, nr. 4, i bekendtgørelse nr. 1151 af 30. september 2015 om godkendelse af private tvistløsningsorganer og nævnsvedtægternes § 29, stk. 1, nr. 4, 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 2016 en tilgang på 328 sager. Der er tale om en stigning i sagsantallet i forhold til 2015. Antallet af henvendelser til Sekretariatet i 2016 er ligeledes over niveauet for 2015.

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

- 1) Sager om bidragsforhøjelse. Se herom i resumé nr. 21408104, 21507139, 21603029, 21603042, 21603046, 21603062, 21603080, 21603084, 21603089 og 21604100.
- 2) Sager om beregninger. Se herom i resumé nr. 21510178 (rente og restgæld på et 12-terminers lån) og 21511191 (tinglysningsafgift) .
- 3) Sager om kurssikring. Se herom i resumé nr. 21504078, 21507133 og 21512205.
- 4) Sager om indfrielse. Se herom i resumé nr. 21506118, 21511187 og 21511201.
- 5) Sager om låneomlægning. Se herom i resumé nr. 21507134 og 21511190.
- 6) Sag om ukorrekt oplysning om udbetalingskurs. Se herom i resumé nr. 21509170.
- 7) Sag om kaution. Se herom i resumé nr. 21510173.

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 6 pct. af de nævnssager, som i 2016 afsluttedes ved kendelse. Dette er lidt over niveauet i 2015, men er 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 om bidrag i punkt 5 i årsberetningen for 2014. I 2016 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 (nu Realkreditrådet, Finans Danmark) og Forbrugerrådet Tænk har deltaget i behandlingen af sagerne i 2016, samt til Sekretariatets medarbejdere for et godt og konstruktivt samarbejde.

København, den 30. maj 2017

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 for perioden 2008-2016 som medstifter af Realkreditankenævnet. Den 22. december 2016 blev Realkreditrådet, Finansrådet og Realkreditforeningen samlet i én ny fælles brancheorganisation, Finans Danmark, hvori Realkreditrådet er fortsat som forening.

Frem til 31. december 2003 lå kompetencen til godkendelse af private ankenævn hos Forbrugerklagenævnet, som i medfør af § 12 i lov om Forbrugerklagenævnet (lov nr. 105 af 28. februar 1986 med senere ændringer) løbende godkendte Realkreditankenævnet til at behandle klager over realkreditinstitutter. Godkendelsen blev i praksis givet for 3 år ad gangen.

Herefter overgik kompetencen til godkendelse af private ankenævn til erhvervs- og vækstministeren (nu erhvervsministeren), som frem til den 1. oktober 2015 i medfør af godkendelsesreglerne i lov om forbrugerklager (lovbekendtgørelse nr. 1095 af 8. september 2010 med senere ændringer) godkendte vedtægterne for Realkreditankenævnet.

Den gældende forbrugerklagelov, jf. lov nr. 524 af 29. april 2015, trådte i kraft den 1. februar 2015. De tidligere vedtægter blev i første omgang forlænget frem til den 1. februar 2016, hvor de gældende vedtægter trådte i kraft. Se mere herom i afsnit 5 i årsberetningen for 2015, som indeholder et notat om de nye forbrugerklageregler.

3.2. Nævnets kompetence.

Realkreditankenævnet behandler klager fra forbrugere over realkreditinstitutter, der er etableret i Danmark. En klage mod et realkreditinstitut, der er etableret i udlandet, kan tillige behandles, hvis sagen har større tilknytning til Danmark end til etableringslandet, eller hvis parterne er enige herom. Afgrænsningen indebærer, at Nævnet i visse tilfælde kan behandle klager over danske filialer af udenlandske realkreditinstitutter og klager over udenlandske filialer af danske realkreditinstitutter.

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 de i medfør heraf udstedte bekendtgørelser, nu bekendtgørelse nr. 330 af 7. april 2016 om god skik for finansielle virksomheder og bekendtgørelse nr. 332 af 7. april 2016 om god skik for boligkredit. Reglerne om god skik erstattede Forbrugerombudsmandens "Ethiske 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 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 2016 deltaget i nævnsarbejdet:

Udpeget af Forbrugerrådet:

Advokat Jakob Bjerre (fra den 10. august 2016)
Advokat Kia Dollerschell (indtil den 10. august 2016)
Rådsmedlem Bent Olufsen
Seniorøkonom Morten Bruun Pedersen
Økonomisk rådgiver Anna Marie Ringive

Udpeget af Realkreditforeningen og Realkreditrådet:

Afdelingsdirektør, advokat Søren Hoffmann Christiansen, Nykredit Realkredit A/S
Chefjurist, Advokat Jacob Elverum, Realkredit Danmark A/S
Juridisk direktør Per Englyst, DLR Kredit A/S
Kontorchef Mads Laursen, Nordea Kredit Realkreditaktieselskab (indtil den 20. september 2016)
Advokat Lars K. Madsen, BRFKredit A/S
Juridisk seniorrådgiver Anne Vibeke Ellegaard Povlsen, Nordea Kredit Realkreditaktieselskab (fra den 20. september 2016)

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 2016 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 eller elektronisk 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 § 15, 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 Nævnssekretariatet 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. Det fremgår af forbrugerklagelovens § 18, stk. 2, at afgørelsen fra Nævnet i sager, der er modtaget efter 1. oktober 2015, skal foreligge senest 90 kalenderdage efter det tidspunkt, hvor sagen er fuldt oplyst.

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

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

Følgende institutter var pr. 31. december 2016 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 2016 modtaget 308 sager - fordelt på 86 nævnssager og 222 sekretariatssager. I forhold til 2015 er der tale om en stigning i sagsantallet. Fra 2015 er der overført 49 nævnssager.

Tabel 1. Realkreditankenævnets virksomhed

Antal	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
<i>Nævnssager</i>							
- nye	86	55	68	73	60	38	41
- overført fra året før	49	61	58	53	25	33	36
<i>Sekretariatssager</i>							
I alt	357	285	301	310	234	195	214
Øvrige henvendelser	4384	3817	3671	3520	3597	3103	2611

4.1. Sager behandlet af Nævnet.

Af de 135 nævnssager er 53 færdigbehandlet af Nævnet, mens 69 sager fortsat afventer nævnsbehandling. De resterende 13 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 135 nævnssager, der har foreligget til behandling i 2016. Endvidere er der i tabellen anført tilsvarende oplysninger for 2014 og 2015.

Tabel 2. Behandling af nævnssager

	2016		2015		2014	
	Antal	Pct.	Antal	Pct.	Antal	Pct.
Overført fra året før	49	36	61	53	58	46
Registreret i året	86	64	55	47	68	54
I alt	135	100	116	100	126	100
Afsluttet ved kendelse:	53	39	55	48	53	42
Klager medhold	3	6	2	4	4	8
Instituttet medhold	46	87	50	91	41	77
Nævnsforlig indgået	0	0	0	0	0	0
Klagen afvist af Nævnet	4	7	3	5	8	15
	100		100		100	
Afsluttet uden nævnsbehandling:	13	10	12	10	12	10
Sekretariatsforlig	3	23	3	25	6	50
Instituttet opfylder klagers krav	1	8	5	42	1	8
Klagen afvist af Sekretariatet	0	0	1	8	0	0
Klagen frafaldet	9	69	3	25	5	42
	100		100		100	
Afventer færdigbehandling	69	51	49	42	61	48
I alt	135	100	116	100	126	100

Som det fremgår af tabel 2, har klagerne i sager, der er afsluttet ved kendelse, fået medhold i 6 pct. af sagerne, hvilket er over niveauet i 2015. Institutterne er i de seneste tre år blevet frifundet i mellem 77 pct. og 91 pct. af sagerne.

Den samlede gennemsnitlige ekspeditionstid for de af Nævnet afgjorte sager er 206 dage i kalendertid, korrigeret for 4 sager, der har været udsat i en længere periode. Gennemsnitligt har fristen på 90 dage fra klagens fulde oplysning til kendelsens afsigelse, jf. forbrugerklagelovens § 18, stk. 2, været overholdt.

I sager afsluttet af Sekretariatet har institutterne ved Sekretariatets mellemkomst opfyldt klageres krav i 8 pct. af sagerne, hvilket er noget under niveauet året før. Der blev i 2016 indgået sekretariatsforlig i 23 pct. af sagerne mod 25 pct. i 2015.

I 2016 afviste Nævnet 4 sager, medens Sekretariatet ikke afviste nogen sager. I 2015 var der 3 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.

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.

Tabel 3. Fordeling af nævnssager ud fra klagens tema

	Ny- udlån	Ind- frielse	Gælds- overtag.	Takster	Rets- forfølg.	Låne- adm.	I alt
	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal
Overført fra 2015	11	3	0	14	9	12	49
Registreret i 2016	7	3	1	68	3	4	86
Afsluttet ved kendelse:	5	3	0	35	1	9	53
Klager medhold	2	0	0	0	0	1	3
Instituttet medhold	3	2	0	34	1	6	46
Nævnsforlig indgået	0	0	0	0	0	0	0
Klagen afvist af Nævnet	0	1	0	1	0	2	4
Afsluttet af Sekretariatet:	1	0	0	10	1	1	13
Sekretariatsforlig	1	0	0	1	0	1	3
Instituttet opfylder	0	0	0	0	1	0	1
Sekretariatsafvisning	0	0	0	0	0	0	0
Klagen frafaldet	0	0	0	9	0	0	9
Afventer færdigbehandling:	12	3	1	37	10	6	69

4.2. Sager behandlet af Sekretariatet.

Tabel 4. Afsluttede sekretariatssager

Resultat	2016		2015		2014	
	Antal	Pct.	Antal	Pct.	Antal	Pct.
Sag færdigbehandlet	208	94	161	95	149	85
Forlig/ordning etableret	12	5	7	4	15	9
Henvist videre	2	1	1	1	11	6
I alt	222	100	169	100	175	100

Som det fremgår af tabel 4, behandlede Sekretariatet 222 sager i 2016 mod 169 sager i 2015. Af de 222 sekretariatssager i 2016 blev der indgået forlig eller etableret ordninger i 12 sager, medens 2 sager henvistes til andre ankenævn eller offentlige myndigheder.

Sekretariatssagerne er i 2016 fortrinsvis kommet fra private forbrugere, der tegner sig for ca. 93 pct. af de behandlede sager. Rådgivere og erhvervskunder tegner sig for ca. 7 pct., hvilket svarer til niveauet i 2015.

Sekretariatssagernes fordeling på klagetemaer fremgår af tabel 5.

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

	2016		2015		2014	
	Antal	Pct.	Antal	Pct.	Antal	Pct.
Nyudlån	41	18	82	49	47	27
Indfrielse	7	3	19	11	18	10
Gældsovertagelse	4	2	2	1	9	5
Takster	156	70	36	21	73	42
Retsforfølgning	8	4	9	5	10	6
Låneadministration m.m.	6	3	21	13	18	10
I alt	222	100	169	100	175	100

Tyngden af sekretariatssagerne ligger som nævnssagerne, jf. tabel 3, overvejende på takster og nyudlån.

Tabel 6. Fordeling af henvendelser til Sekretariatet:

	Antal	Pct.
Klagere	837	19
Realkreditinstitutter	900	20
Organisationer, myndigheder, andre ankenævn	1381	32
Pengeinstitutter, advokater m.fl.	318	7
Øvrige	948	22
I alt	4384	100

5. Områder af særlig interesse i forhold til tvister mellem forbrugere og erhvervsdrivende.

I dette afsnit afgives i overensstemmelse med § 37, stk. 1, nr. 4, i bekendtgørelse nr. 1151 af 30. september 2015 om godkendelse af private tvistløsningsorganer, jf. nævnsvedtægternes § 29, stk. 1, nr. 4, oplysninger om systematiske eller væsentlige problemer, der forekommer hyppigt og fører til tvister mellem forbrugere og erhvervsdrivende.

5. 1. Sager om bidrag.

Som det fremgår af statistikkerne, har Nævnet i det forløbne år behandlet en række sager om bidragsforhøjelser. Der henvises til bemærkningerne i formandens beretning samt til resumeer af kendelser. Endvidere henvises til det generelle afsnit 5 i årsberetningen for 2014 om bidrag samt til "Aktuel info" på Realkreditankenævnets hjemmeside, der ligeledes indeholder oplysninger om bidrag, forhøjelser af disse samt nævnsbehandlingen af klager over sådanne.

5.2. Sekretariatsnotat om afgrænsning af ejendomskategorier i forbindelse med realkreditlån.

5.2.1. Indledning.

Nærværende notat har til hensigt at give en samlet fremstilling af det legale grundlag for realkreditinstitutterne afgrænsning af ejendomskategorier og praksis i tilknytning hertil samt dennes betydning for Nævnets generelle overvejelser i konkrete sager, herunder i relation til klageadgang. Notatet er udarbejdet af Nævnssekretariatet, og Nævnet eller dets enkelte medlemmer er derfor ikke bundet af dette. Notatet er disponeret på følgende måde:

- 5.2.1. Indledning.
- 5.2.2. Det legale grundlag for afgrænsning af ejendoms kategorier
- 5.2.3. Afgrænsning af ejendoms kategorier i praksis
- 5.2.4. Betydningen af ændret anvendelse af en ejendom
- 5.2.5. Ankenævnspraksis
- 5.2.6. Afsluttende bemærkninger

5.2.2. Det legale grundlag for afgrænsning af ejendoms kategorier

Reglerne om, hvordan en ejendom skal afgrænses ud fra dens anvendelse findes nu i bekendtgørelse nr. 415 af 27. april 2017 om afgrænsning af ejendoms kategorier og indfrielse af lån ved overgang til anden ejendoms kategori.

Den første ejendoms kategoribekendtgørelse er fra januar 1992 (bekendtgørelse nr. 28 af 17. januar 1992) og blev til som en følge af, at den dagældende realkreditlovgivning i videre og videre omfang indeholdt ikke alene udlånsregler, men også værdiansættelsesregler, som var afhængig af, hvilken kategori ejendommen kunne placeres i.

Ejendoms kategoribekendtgørelsen er opbygget sådan, at der indledningsvis er nogle generelle bestemmelser, som fastslår realkreditinstitutternes pligt til at tage afsæt i kategoriseringen, når de foretager udlån, jf. § 1 i bekendtgørelse nr. 415 af 27. april 2017:

”Generelle bestemmelser

§ 1. Ved realkreditbelåning af fast ejendom skal instituttet anvende reglerne for værdiansættelse og låneudmåling, herunder lånegrænser og lånetyper, for den ejendoms kategori, hvortil ejendommen må henregnes efter stk. 2 og 3 og §§ 2-15. Består pantet efter nævnte bestemmelser af flere ejendoms kategorier, skal instituttet værdiansætte og udmåle lån særskilt for de enkelte ejendoms kategorier, jf. dog § 14, stk. 3, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v.

Stk. 2. Ved realkreditbelåning af ideelle anparter af fast ejendom skal instituttet tilsvarende belåne efter reglerne for den ejendoms kategori, som brugsretten er knyttet til.

Stk. 3. Ved bedømmelse af ejendoms kategori skal instituttet tage udgangspunkt i den lovlige anvendelse, herunder dispensationer, der dog ikke må være personlige. Hvis der er flere lovlige anvendelsesmuligheder, er det den faktiske anvendelse, der er afgørende, jf. dog § 2, stk. 3, og § 3, stk. 3.”

Herefter er der i ejendoms kategoribekendtgørelsen en beskrivelse af kategorierne, som omfatter følgende:

- Ejerboliger til helårsbrug
- Fritidshuse
- Private andelsboliger
- Private beboelsesejendomme til udlejning
- Almene boliger
- Ungdomsboliger
- Ældreboliger m.v.
- Industri- og håndværksejendomme
- Ejendomme til brug for energiforsyningsvirksomhed og ejendomme, der er indrettet med henblik på at dirigere datatrafik i elektroniske kommunikationsnet
- Kontor- og forretningsejendomme
- Land- og skovbrugsejendomme m.v.

- Ejendomme til sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål
- Andre ejendomme (herunder ubebyggede grunde)

Reglen om, at instituttet skal tage udgangspunkt i den faktiske anvendelse, hvis der er flere lovlige anvendelsesmuligheder, gælder ikke fuldt ud, når der er tale om ejerboliger til helårsbrug eller fritidshuse. Om afgrænsningen af ejerboliger til helårsbrug fremgår således følgende af bekendtgørelse nr. 415 af 27. april 2017:

”Ejerboliger til helårsbrug

§ 2. Ved ejerboliger til helårsbrug, jf. § 5, stk. 1, nr. 1, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., forstås ejendomme som parcelhuse, rækkehuse, kædehuse, ejerlejligheder, anpartslejligheder m.m. der lovligt kan benyttes til helårsbeboelse for ejeren, jf. dog § 3, stk. 2.

Stk. 2. Ved ejerboliger til helårsbrug, jf. stk. 1, forstås tofamilieshuse, når mindst én af lejlighederne benyttes af ejeren.

Stk. 3. Er en ejendom, omfattet af stk. 1, men ikke af stk. 2, udlejet af ejeren, omfattes den kun af denne ejendomskategori, hvis

1) ejendommen er udlejet i henhold til en lejeaftale, som har en maksimal restløbetid på 3 år, og hvor tidsbegrænsningen må anses for tilstrækkeligt begrundet i ejerens forhold, eller

2) ejeren efter lejelovgivningen kan opsiges lejerens med henblik på selv at benytte det lejede.

Stk. 4. Stuehuse til landbrugsejendomme kan ikke belånes som ejerboliger til helårsbrug, jf. dog § 13, stk. 3.”

Særligt i relation til afgrænsningen af udlejede ejerboliger indeholder ejendoms-kategoribekendtgørelserne (bekendtgørelse nr. 416 (RO-baserede lån) og bekendtgørelse nr. 417 (SDO/SDRO baserede lån) i § 13, stk. 3, følgende bestemmelse, når udlejningen sker mellem familiemedlemmer:

”Stk. 3. For lejemål, der er udlejet mellem familiemedlemmer i lige op- eller nedstigende linje, og som omfattes af § 2, stk. 1, i bekendtgørelse om afgrænsning af ejendoms-kategorier og indfrielse af lån ved overgang til anden ejendoms-kategori, men som undtages af kategorien ejerboliger til helårsbrug i medfør af § 2, stk. 3, i bekendtgørelsen kan rentabilitetsberegningen erstattes af en værdiansættelse svarende til værdien af en tilsvarende ikke-udlejet ejendom.”

Om afgrænsningen af fritidshuse fremgår følgende af bekendtgørelse nr. 415 af 27. april 2017:

”Fritidshuse

§ 3. Ved fritidshuse, jf. § 5, stk. 2 og stk. 4, nr. 1, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., forstås beboelsesejendomme, der er opført på en grund, hvor helårsbeboelse ikke er tilladt og ejendomme, der kun lovligt kan anvendes til ophold en del af året.

Stk. 2. Ved fritidshuse forstås endvidere ejerboliger til helårsbrug, hvor der efter § 50, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, er meddelt dispensation til anvendelse som flexbolig, hvor dispensationen ikke er personlig, og hvor ejendommen faktisk anvendes som sommerbeboelse eller har anden midlertidig benyttelse.

Stk. 3. En flerhed af fritidshuse, der ejes af samme ejer, og hvortil der hører fælles bygninger, kan belånes som en kontor- og forretnings-ejendom, jf. § 12.”

5.2.3. Afgrænsning af ejendoms-kategorier i praksis

Nedenfor er skitseret de umiddelbare muligheder for og eksempler på, hvordan reglerne om afgrænsning af ejendoms-kategorier kan anvendes eller er anvendt i praksis. Gennemgangen er ikke udtryk for, hvordan afgrænsningen kan og skal ske i det enkelte realkreditinstitut, jf. afsnit 3.4.

5.2.3.1. Helårsboliger versus fritidsboliger

I en årrække har der i visse områder, hvor der er mange ledige ejerboliger, været givet tilladelse til, at disse kunne anvendes til fritidsbrug. Det er eksempelvis set i Skagen og på Lolland/Falster. Da der reelt var tale om ejerboliger i forhold til de øvrige parametre (altså at der er tale om parcelhuse, rækkehuse, kædehuse, ejerlejligheder, anpartslejligheder m.m., der lovligt har kunnet benyttes til helårsbeboelse for ejeren), har udgangspunktet været, at de kunne belånes som ejerboliger. Det gælder ikke længere ubetinget, jf. nedenfor.

Denne brug af ejerboliger til fritidshus er nu reguleret i § 50, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, hvorefter der kan meddeles dispensation til anvendelse af en ejerbolig som flexbolig, hvis dispensationen ikke er personlig, og hvis ejendommen faktisk anvendes som sommerbeboelse eller har anden midlertidig benyttelse.

Efter § 3, stk. 2, i den netop udstedte kategoribekendtgørelse, kan ejendommen, forudsat at dispensationen ikke er personlig, alene finansieres som fritidsbolig, så længe ejendommen faktisk benyttes til fritidsbeboelse. Det betyder på den anden side også, at så snart den oprindelige anvendelse som helårsbolig genoptages, kan ejendommen på ny finansieres efter reglerne for sådanne.

På samme måde er det ikke usædvanligt, at der kan opnås tilladelse til at helårsbebo fritidshuse. Nogle steder er en sådan dispensation knyttet direkte til ejendommen – typisk ved, at det fremgår af en ibrugtagningstilladelse, at der er knyttet en sådan lovlig adgang til ejendommen. Det indebærer, at også senere ejere vil kunne benytte ejendommen til helårsbrug, og at der kan ske belåning efter reglerne for helårsboliger, hvis de øvrige betingelser herfor er opfyldt. Hvis helårsbrugen derimod er baseret på en personlig dispensation, skal fritidshuset belånes efter reglerne for sådanne.

Både for helårshuse, der anvendes til fritidsbrug baseret på en personlig tilladelse, og for fritidshuse, der anvendes til helårsbrug, kan man populært udtrykke det sådan, at den kategori, som ejendommen falder tilbage til, når den aktuelle ejer ophører med sin anvendelse, er den kategori, der kan belånes efter.

5.2.3.2. Udlejede ejerboliger til helårsbrug

Som det fremgår af § 2, stk. 3 i kategoribekendtgørelsen kan udlejede ejerboliger henregnes til kategorien ejerboliger til helårsbrug, såfremt ejendommen enten er udlejet i henhold til en lejeaftale, som har en maksimal restløbetid på 3 år, og hvor tidsbegrænsningen må anses for tilstrækkeligt begrundet i ejerens forhold, eller hvis ejeren efter lejelovgivningen kan opsige lejerens med henblik på selv at benytte det lejede.

Del 1 af den første betingelse, som omhandler lejeaftalens restløbetid, er enkel at afdække. Del 2 af den første betingelse om, at tidsbegrænsningen skal være tilstrækkeligt begrundet i ejerens forhold, indebærer, at realkreditinstituttet skal foretage et individuelt skøn i den konkrete situation.

Et lejemål med kort løbetid ses eksempelvis i tilfælde, hvor en ejerbolig forgæves er forsøgt afhændet, og hvor ejeren derfor for at begrænse sine boligudgifter foretager en (midlertidig) udlejning med henblik på at afvente en forbedring af boligmarkedet. Her må det generelt antages, at en tidsbegrænsning vil være tilstrækkeligt begrundet i ejerens forhold. Det gælder på samme måde, hvis den nye ejendom, som køberen efter planen skulle bebo, lejes ud midlertidigt, fordi den hidtidige bolig er vanskelig at afhænde i det aktuelle marked.

Den anden betingelse, som omhandler ejerens muligheder for opsigelse, kræver lidt flere undersøgelser, idet det skal vurderes, hvorvidt ejeren efter lejelovgivningen, jf. lejelovens § 83, stk. 1, litra a, kan opsigse lejerens med henblik på selv at benytte det lejede.

Et af de mest oplagte eksempler på udlejede ejerboliger på længere eller tidsubegrænsede lejeaftaler er boliger, som er erhvervet som led i et såkaldt "forældre køb". Et forældre køb går ud på, at forældrene på sædvanlige vilkår køber en ejerbolig med henblik på at udleje denne til deres barn, eksempelvis medens barnet er under uddannelse. Efter endt uddannelse kan forældrene under hensyntagen til de gældende skatteregler sælge ejerboligen på sædvanlige vilkår til tredjemand eller til barnet på favorable vilkår.

5.2.3.3. Udlejede fritidshuse

Et fritidshus, der udlejes, betragtes generelt ikke som en forretningsejendom, medmindre driften har hotellignende karakter. Det antages den at have, hvis det drejer sig om en flerhed af fritidshuse, der ejes af samme ejer, og hvortil der hører fælles bygninger. I disse tilfælde skal ejendommene belånes efter reglerne for kontor- og forretningsejendomme.

5.3.4. Realkreditinstitutternes konkrete afgrænsning af ejendomskategorier

De enkelte realkreditinstitutter foretager ikke nødvendigvis den samme afgrænsning af de forskellige typer af ejendomme inden for kategorierne ejerboliger og fritidshuse, herunder fordi kategoriseringen i visse tilfælde afspejler et konkret skøn og/eller afspejler det aktuelle realkreditinstituts kredit- og udlånspolitik.

Såvel de midlertidigt udlejede ejerboliger som forældre købte ejerboliger, jf. afsnit 3.1., kategoriseres til tider som ejerboliger til helårsbrug og andre gange som udlejningsejendomme.

I de tilfælde, hvor midlertidigt udlejede ejerboliger eller forældre købte ejerboliger kategoriseres som ejerboliger til helårsbrug, kan der være særlige forhold, der skal tages i betragtning i forhold til finansieringen. For forældre købte ejerboliger gælder det, at de kan værdiansættes til værdien af en tilsvarende ikke-udlejet ejendom, jf. ejendomskategoribekendtgørelsernes § 13, stk. 3, som er citeret ovenfor i afsnit 5.2.2. For øvrige udlejede ejerboliger, som kategoriseres som ejerboliger til helårsbrug kan man vælge i værdiansættelsen at tage højde for, at der er tale om en udlejet ejendom, som først kan frigøres af en ny ejer efter udløbet af lejeaftalen eller ved opsigelse med 1 års varsel, jf. lejelovens § 83, stk. 1, litra a.

Kategoriseringen af en udlejet ejerbolig til helårsbrug som udlejningsejendom har ikke kun konsekvenser for realkreditbelåningen, men også for eksempelvis bidragsberegning og –principper, som for erhvervs- og udlejningsejendomme adskiller sig fra det, der gælder for ejerboliger.

Der sker således for udlejningsejendomme typisk en individuel bidragsfastsættelse ud fra forretningsomfang og kreditmæssige forhold, og bidragsniveauet er ofte højere end det, der ville gælde, hvis ejendommen var kategoriseret som ejerbolig til helårsbrug. Nogle institutter anfører en vejledende årlig bidragsats på 1,5 pct. Desuden er der i nogle institutter et højere årligt minimumsbidrag (eks. 2.000 kr. over for 900 kr.).

5.2.4. Betydningen af ændret anvendelse af en ejendom

Det er som udgangspunkt anvendelsen ved låneoptagelsen, som er afgørende for kategoriseringen og dermed belåningen. Hvis en ejendom inden for 2 år efter lånets udbetaling overgår til en anden anvendelse, skal lånet imidlertid indfries eller nedbringes, såfremt det ikke kunne være ydet – eller ikke kunne være ydet fuldt ud – i den nye ejendomskategori. Reglen er formuleret i kategoribekendtgørelsen § 16, som er sålydende:

”Indfrielse af lån ved overgang til anden ejendomskategori

§ 16. Overgår en ejendom inden 2 år fra lånets udbetaling til anden anvendelse, således at ejendommen overgår til en anden ejendomskategori, forfalder lånet til indfrielse, såfremt

- 1) lånet som følge af forskelle i lånegrænse og værdi, herunder pga. forskelle i værdiansættelsesregler, kun kunne have været ydet med et mindre provenu, hvis det var udmålt efter reglerne for den nye ejendomskategori, jf. dog stk. 4,
- 2) lånet kun kunne have været ydet med en kortere løbetid eller en hurtigere amortisationstakt, eller
- 3) lånetypen ikke kunne have været ydet til den nye ejendomskategori.

Stk. 2. 2-års-perioden i stk. 1 regnes i tilfælde af forhåndsbetaling fra det tidspunkt, hvor forhåndslånet overgik til endeligt lån.

Stk. 3. Tidspunktet for overgang til anden ejendomskategori regnes fra tidspunktet for lejekontraktens eller handelens indgåelse, dog henholdsvis lejeforholdets påbegyndelse og overtagelsesdagen, hvis dette tidspunkt ligger senere. Hvis lejekontrakt eller handel ikke indgås, regnes overgangstidspunktet fra tidspunktet for ophøret af den hidtidige anvendelse.

Stk. 4. Lånet indfries fuldt ud. I tilfælde, som nævnt i stk. 1, nr. 1, skal lånet dog kun nedbringes, så det i forhold til den aktuelle værdi fastsat efter de for den nye ejendomskategori gældende værdiansættelsesregler opnår sikkerhed inden for lånegrænsen for denne ejendoms kategori.”

Reglerne om indfrielse ved overgang til anden anvendelse er som følge af kategoribekendtgørelsens § 17 indeholdt i de særlige bestemmelser i realkreditinstitutternes pantebreve/låne- og pantsætningsaftaler:

”§ 17. Instituttet skal i pantebrevet optage bestemmelser om lånets forfald til indfrielse i de i § 16 nævnte tilfælde samt om, at låntager skal underrette instituttet om ændret anvendelse, der sker inden 2 år fra lånets udbetaling.

Stk. 2. Hviler den lovlige anvendelse, jf. § 1, stk. 3, på en ikke personlig dispensation med en restløbetid, der enten er ubestemt eller mindre end det tilbudte låns, skal instituttet optage bestemmelser i pantebrevet om lånets indfrielse i tilfælde som nævnt i § 16, såfremt ejendommen inden lånets udamortisering overgår til anden ejendomskategori. Det påhviler instituttet at kræve lånet indfriet som foreskrevet i § 16, stk. 1 og 4.

Stk. 3. Det påhviler instituttet at kræve lånet indfriet som foreskrevet i § 16, såfremt instituttet ved låntagers underretning, ved ansøgning om nyt lån eller om godkendelse af gældsovertagelse eller på anden vis får kendskab til den ændrede anvendelse.”

Hvis en ejendom overgår til anden anvendelse mere end 2 år efter lånets udbetaling, er der ingen legale krav til ændring af finansieringen. Det får dog til tider i praksis den virkning, at realkreditinstituttet ændrer kategoriseringen af ejendommen, så den svarer til den nye anvendelse. En ændret kategorisering får typisk betydning for de bidragsprincipper og –satser, der anvendes. Hvis en ejerbolig, der anvendes af ejeren, således udlejes, kan det indebære, at realkreditinstituttet ændrer kategorien til at være udlejningsejendom med de ændrede bidragsregler, der følger heraf.

5.2.5. Ankenævnspraksis

Realkreditankenævnets klageberettigede personkreds er afgrænset i § 2 i nævnsvedtægterne:

”Ankenævnet behandler klager fra forbrugere over realkreditinstitutter, der er etableret i Danmark. En klage mod et realkreditinstitut, der er etableret i udlandet, kan tillige behandles, hvis sagen har større tilknytning til Danmark end til etableringslandet, eller hvis parterne er enige herom.

Stk. 2. Klager fra erhvervsdrivende kan behandles, såfremt klagen ikke adskiller sig væsentligt fra en klage vedrørende et privat kundeforhold. Klager fra erhvervsdrivende falder i øvrigt uden for Ankenævnets kompetence.”

Afgrænsningen indebærer som udgangspunkt, at der med afsæt i ejendomskategorien kan ske en relativ sikker identifikation af de sager, som med sikkerhed er omfattet af Nævnets kompetence. Tages der afsæt i ejendomskategorien, indebærer det således, at klager, der vedrører realkreditlån m.v., der er ydet med pant i en ejerbolig til helårsbrug, i et fritidshus eller i en ubebygget grund til helårsbeboelse eller fritidsbrug, er omfattet af Ankenævnets kompetence.

Det har ikke været hensigten med de private klagenævn, at de generelt skulle behandle klager fra erhvervsdrivende. Derfor benytter Realkreditankenævnet ved sin afgrænsning af den klageberettigede personkreds, jf. ovennævnte stk. 2, en række supplerende kriterier ud over klagetemaet. Realkreditankenævnets afgørelse af, hvorvidt en klage er omfattet af Ankenævnets kompetence, sker således på grundlag af en samlet vurdering, hvori indgår et eller flere af følgende kriterier:

- Klagerens økonomiske styrke
- Omstændighederne hvorunder aftalen er indgået
- Hvorvidt det væsentligste formål med lånet er at opretholde eller erhverve bolig
- Om der er tale om en klage med et tema, der også kunne foreligge i en "privat klagesag".

Ved afgrænsningen af klageadgangen er det derimod ikke afgørende, hvordan realkreditinstituttet har kategoriseret ejendommen. Eksempelvis har Nævnet godkendt klageadgang i følgende ejendomstyper, der generelt af det indklagede institut var kategoriseret eller kunne kategoriseres som erhverv:

- Landbrugsejendomme med landbrugspligt, som anvendes af ejeren som bolig- eller fritidslandbrug.
- Udlejningsejendom med flere lejligheder, hvori ejeren tillige har bolig.
- Blandede ejendomme, som ejerne beboer og driver erhverv fra.

- Ejerboliger, erhvervet med henblik på ejerens beboelse på sigt, men som midlertidigt lejes ud, eksempelvis som følge af et ugunstigt ejendomsmarked.
- Ejerboliger, som har været beboet af ejeren, og som planlægges afhændet som led i køb af ny bolig, og som midlertidigt lejes ud, eksempelvis som følge af et ugunstigt ejendomsmarked.
- Forældre købt ejerboliger, der udlejes til ejerens børn.
- Friskole.
- Forretningsejendomme, som anvendes som foreningslokaler.
- Andelsboligforeninger.

Nævnets godkendelse af klageadgang har dog ikke indebåret, at Nævnet har fundet, at de nævnte klagere i anden sammenhæng skulle anses for at være forbrugere med de følger, det ville have i forhold til forbrugerbeskyttelsesregler m.v. Nævnet har endvidere ikke generelt haft bemærkninger til det indklagede realkreditinstituts konkrete kategorisering af ejendommene. I sagen om en forretningsejendom, der blev anvendt af en forening, udtalte Nævnet således følgende:

”Nævnet finder anledning til at fremhæve, at kategoriseringen af ejendommen i princippet ikke har noget at gøre med fastsættelsen af bidrag, men derimod har til formål at sikre, at realkreditbelåningen foretages efter de for kategorien gældende regler. Det er imidlertid sædvanligt, at bidragsfastsættelsen, herunder bestemmelsen af, om en kunde skal anses for erhvervskunde eller privatkunde, følger kriterierne i ejendoms-kategoribekendtgørelsen. Denne realkreditinstitutpraksis finder Nævnet ikke at have grundlag for at tilsidesætte. Nævnet kan derfor ikke pålægge indklagede at behandle klageren som privatkunde i relation til fastsættelse af bidrag.”

5.2.6. Afsluttende bemærkninger

Reglerne om kategorisering af ejerboliger og fritidshuse efterlader plads til fortolkning, og denne fortolkning kan variere i de enkelte institutter. Dertil kommer, at nogle af reglerne lægger op til et konkret skøn i forhold til den kategorisering, der kan/skal foretages.

Der sker derfor ikke en entydig kategorisering af ejerboliger og fritidshuse, herunder udlejede enheder, der forekommer ensartet.

Kategoriseringen har betydning for både finansieringsmulighederne, herunder værdiansættelsen, og har desuden betydning for bidragsfastsættelsen. Som følge heraf bør en kategorisering af en ejerbolig til helårsbrug eller et fritidshus som erhverv ved nybelåning være båret af og have konsekvenser i forhold til alle de regler, der gælder for værdiansættelse og belåning.

6. Resumeer af kendelser.

I det følgende er gengivet et udvalg af de kendelser, der er afsagt af Realkreditankenævnet i 2016.

Resuméerne er opført i resuménommerrækkefølge. 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.

21408104

Bidragsindplacering. Rådgivning.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 4. februar 2016

I forbindelse med sit køb af et fritidshus optog klageren i 2004 et obligationslån på 1.059.000 kr. og et kortrentelån på 536.000 kr. hos det med indklagede koncernforbundne realkreditinstitut.

Klageren omlagde i 2005 lånet på 1.059.000 kr. til et nyt obligationslån på 1.109.000 kr. uden afdrag. Det nye lån blev ydet som 2. prioritet.

Klageren optog pr. 28. januar 2010 et tillægslån som afdragsfrit kortrentelån F1 på 700.000 kr. Lånet blev ydet som 3. prioritet.

Klageren fremsendte den 12. maj 2013 en e-mail til det koncernforbundne realkreditinstitut og anmodede instituttet om at undersøge muligheden for omlægning af obligationslånet.

En rådgiver fra det koncernforbundne realkreditinstitut fremsendte den 22. maj 2013 en beregning til klageren på et nyt lån og oplyste samtidig, at bidragssatsen på det nye lån ville være 0,96 pct. p.a.

Det koncernforbundne realkreditinstitut varslede den 27. maj 2013 bidragsforhøjelser over for klageren. Dette skete med henvisning til skærpede kapitalkrav samt øgede kapitalomkostninger og tab. For klageren betød det, at den årlige bidragssats på obligationslånet uden afdrag pr. 1. januar 2014 ville stige fra 0,40 til 0,8052 pct.

Den 12. juni 2013 fremsendte rådgiveren i det koncernforbundne realkreditinstitut en e-mail til klageren som svar på en række spørgsmål, som var indsat i e-mailen med afvigende skrift sammen med klagerens efterfølgende kommentarer:

”Til dine spørgsmål har jeg følgende svar:

Det er uforståeligt for mig, at bidragssatsen bliver mere end fordoblet (fra 0,4 til 0,96) når jeg skifter fra ét obligationslån til et andet obligationslån i samme ejendom endda med kortere løbetid – det er der ingen logik i.

Ja, bidragssats ændres ifm. låneomlægning – nyt lån efter omlægning får 3. prioritet (rykker bagerst) og efter ny vurdering er ejendom nu overbelånt. Samlet belåning udgør 73%. Idet en lille del af nyt lån ligger indenfor 60% udregnes bidragssats forholdsmæssig. Sats afhænger primært af belåningsgrad og om lån er med/uden afdrag. Løbetid har ingen indflydelse. Bidragssats på 1. og 2. prioritet forbliver uændret og sats kan alene ændres ved omlægning af disse lån også.

Taget til efterretning”

Den 26. juni 2013 fremsendte det koncernforbundne realkreditinstitut et tilbud til klageren vedrørende omlægning af lånet på 1.109.000 kr. til et 10-årigt, 2 pct. lån på 1.164.000 kr. og en bidragssats på 0,9628 pct. pr. år hos realkreditinstitutet.

Låne- og pantsætningsaftalen for lånet på 1.164.000 kr. indeholdt vilkår, hvorefter realkreditinstitutet kunne ændre bidragssatsen i lånets løbetid, ligesom instituttet kunne fastsætte specielle bidragssatser og/eller beregningsprincipper for særlige lån eller grupper af lån. Realkreditinstitutets Långuide indeholdt tilsvarende bestemmelser om bidrag.

Klageren henvendte sig den 27. juli 2014 til det koncernforbundne realkreditinstitut og anfægtede niveauet af den samlede bidragsbetaling på hans lån, som var steget fra 14.270 kr. p.a. pr. 30. september 2013 til 26.875,72 kr. p.a. pr. 30. juni 2014. Klageren ville derfor gerne vide, om beregningen af bidrag var foretaget på et korrekt grundlag, eller om realkreditinstitutet opkrævede for meget i bidragsydelse.

Det koncernforbundne realkreditinstitut redegjorde den 28. juli 2014 for bidragsberegningen og afviste, at realkreditinstitutet opkrævede mere end det aftalte.

Klageren rettede samme dag på ny henvendelse til det koncernforbundne realkreditinstitut, idet han ikke kunne forstå den store forskel på bidragssatserne imellem prislisten og det, han betalte for de to lån, der lå inden for 40 pct. af vurderingen.

Det koncernforbundne realkreditinstitut meddelte samme dag klageren, at bidragssatserne fulgte reglerne, men at instituttet ville anmode realkreditadministrationen om at undersøge, om der var noget at gøre uden at bringe en generel låneomlægning i spil.

Resultatet af denne undersøgelse blev meddelt klageren den 1. august 2014 og konklusionen var fortsat, at der ikke kunne gøres noget, idet belåningsintervallet fastsættes på tilbudstidspunktet og ikke justeres i lånets løbetid. Bidragssatsen på et eksisterende lån kunne således ikke genberegnes, når man optog nye lån.

Efterfølgende indbragte klageren sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at bidragssatsen på lånet på 1.164.000 kr. med tilbagevirkende kraft fra låneomlægningen i 2013 skulle reguleres, så den var i overensstemmelse med realkreditinstitutts prisblad pr. 1. januar 2015 for fastforrentede lån med afdrag i fritidshuse i låneintervallet 0–40 pct. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fastslog, at der ikke i sagen var tvist om realkreditinstitutts hjemmel til at foretage bidragsforhøjelser.

Som i tidligere afgørelser fandt Nævnet ikke grundlag for at kritisere realkreditinstitutts fremgangsmåde ved bidragsfastsættelsen, hvorefter bidragssatsen blev fastlagt ved lånets udbetaling og ikke efterfølgende kunne justeres som følge af ændringer i prioritetsstillingen.

Spørgsmålet i sagen var, om der var sket en korrekt bidragsindplacering af klagerens omlagte lån, og om realkreditinstituttet havde været forpligtet til at tilbyde klageren at foretage omlægningen, således at dette skete med bevarelse af prioritetsstillingen og dermed bidragsindplaceringen.

Realkreditinstituttet havde påberåbt sig, at det på det tidspunkt, hvor klageren skulle omlægge lånet, ikke længere var en mulighed, idet der skulle tages hensyn til, at 2-lagsbelåningen skulle bestå af RO-baserede lån i det yderste låneinterval, og at der således ikke kunne omlægges lån med den virkning, at SDO-baserede lån blev skubbet ud i det yderste låneinterval.

Flertallet i Nævnet bemærkede hertil, at det måtte medgives klageren, at det kunne synes mindre rimeligt, at låneomlægningen i 2013 havde ført til, at ingen af klagerens tre lån kvalificerede sig til bidragssatsen for lån i det lave låneinterval.

Et enigt Nævn udtalte herefter, at klageren forud for låneomlægningen blev grundigt og individuelt oplyst om vilkårene for låneomlægningen, herunder om dennes effekt på bidragssatserne, og at klageren udtrykkeligt tog realkreditinstitutts redegørelse for de fremtidige bidragssatser til efterretning.

Allerede af den grund fandt Nævnet, at der ikke var tilstrækkeligt grundlag for helt eller delvist at tilsidesætte den indgåede aftale efter aftalelovens § 38 c, jf. § 36.

Som følge heraf blev realkreditinstituttet frifundet.

21502038

Afslag på låneomlægning uden fornyet garantistillelse.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 26. januar 2016

Klagerens ægtefælle, som er advokat, anmodede den 26. august 2010 et lokalt pengeinstitut, som har en aftale med det indklagede realkreditinstitut om ydelse af lån på Færøerne, om et lånetilbud på et 30-årigt, 4 pct. lån på 600.000 kr. med 10 års afdragsfrihed.

Realkreditinstituttet afgav den 13. september 2010 et tilbud til klageren vedrørende et 30-årigt, 4 pct. obligationslån på 618.000 kr. Af lånetilbuddet fremgik det, at lånetilbuddet var afgivet i henhold til aftale af 11. oktober 2005 mellem det låneformidlende pengeinstitut og realkreditinstituttet.

Klageren underskrev den 20. september 2010 en samtykkeerklæring, hvoraf det ligeledes fremgik, at lånet blev tilbudt i henhold til aftale mellem det låneformidlende pengeinstitut og realkreditinstituttet. Det fremgik endvidere, at det blandt andet indebar, at det låneformidlende pengeinstitut over for realkreditinstituttet stillede garanti for lånet.

Klageren underskrev endvidere den 27. september 2010 et rådgivningsskema, hvori hun angiveligt frabad sig uddybende rådgivning i forbindelse med låneoptagelsen.

Det for lånet udstedte pantebrev indeholdt ikke en angivelse af den nævnte garantistillelse fra det låneformidlende pengeinstitut.

Klagerens ægtefælle anmodede den 27. januar 2015 på vegne af klageren realkreditinstituttet om at omlægge det daværende lån til et nyt 2 pct. obligationslån med en løbetid på 30 år og afdrag i hele løbetiden.

Realkreditinstituttet afviste at imødekomme anmodningen om låneomlægning, og klagerens ægtefælle fremsendte den 31. januar 2015 en klage til instituttet, hvori han protesterede herover. Klagerens ægtefælle insisterede på, at realkreditinstituttet efterkom klagerens anmodning om og straks fulgte op på den ønskede omlægning.

Klagerens ægtefælle gentog den 5. februar 2015 anmodningen om låneomlægning over for et andet pengeinstitut.

Klagerens ægtefælle anmodede den 9. februar 2015 realkreditinstituttet om at oplyse om årsagen til, at instituttet ikke så sig i stand til at fremsætte det ønskede tilbud på omlægning af det indestående lån, og anmodede samtidig om at få oplyst, hvor meget klageren var blevet opkrævet i lånets foreløbige løbetid som betaling til det låneformidlende pengeinstitut på Færøerne.

Realkreditinstituttet afviste den 11. februar 2015 at imødekomme klagerens ønske om omlægning uden fortsat garantistillelse fra det låneformidlende pengeinstitut. Realkreditinstituttet oplyste i den forbindelse, at instituttet kun belåner ejendomme på Færøerne, såfremt der sker garantistillelse fra det låneformidlende pengeinstitut, og at garantien stilles for det fulde lån i hele lånets løbetid.

Klageren indbragte efterfølgende en sag for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle efterkomme hendes ønske om låneomlægning uden andre betingelser, end hvad der i øvrigt var gældende i henhold til realkreditlovgivningen, samt tilbagebetale hende den kreditprovision, som realkreditinstituttet uberettiget havde opkrævet hos hende i lånets foreløbige løbetid. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet henviste til, at lånet på 618.000 kr., som klageren havde optaget hos realkreditinstituttet, var baseret på en garanti fra et pengeinstitut på Færøerne, som fortsat er låneformidler for realkreditinstituttet. Det krævede ifølge det oplyste en fortsat garantistillelse fra det låneformidlende pengeinstitut, hvis den af klageren ønskede låneomlægning skulle kunne gennemføres.

Nævnet fastslog, at der hverken i aftalegrundlaget eller i realkreditlovgivningen er bestemmelser, der indebærer, at et realkreditinstitut er forpligtet til at tilbyde låneomlægning, idet lovgivningen alene opsætter spillereglerne for de tilfælde, hvor et realkreditinstitut beslutter sig for at omlægge et lån. Uanset om der måtte foreligge en sådan pligt, ville det efter Nævnets opfattelse ikke indebære, at et realkreditinstitut dermed er frataget muligheden for at fastsætte de vilkår, under hvilke en omlægning kan ske, herunder eksempelvis krav om ekstraordinær nedbringelse, fastholdelse af restløbetid, manglende medfinansiering af omkostninger, garantistillelse etc.

Nævnet fandt derfor ikke grundlag for at tilsidesætte det af realkreditinstituttet stillede krav om fortsat garantistillelse, og klageren måtte henvises til at benytte den af instituttet anviste fremgangsmåde, hvis hun ønskede låneomlægning.

Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet.

21503073

IS-sikring. Swapaftale. Rådgivning.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 8. august 2016

Klageren er en andelsboligforening, som blev stiftet i 1991. I forbindelse med stiftelsen optog foreningen et indekslån med offentlig støtte (IS) hos det indklagede realkreditinstitut. IS-lånet havde en hovedstol på 5.005.800 kr.

Der blev den 10. juni 2008 afholdt et møde mellem foreningens bestyrelse og realkreditinstituttet med henblik på at drøfte ejendommens finansiering. Til brug for mødet benyttedes et præsentationsmateriale, som var udarbejdet af realkreditinstituttet, og som indeholdt en gennemgang af konsekvenserne ved og formålet med etablering af en såkaldt IS-sikring. Præsentationsmaterialet blev den 13. juni 2008 korrigeret for en fejl og genfremsendt til andelsboligforeningen. Ved IS-sikringen skulle der optages et CIBOR6 anlægslån med en tilknyttet renteswap hos det med realkreditinstituttet koncernforbundne pengeinstitut, og der skulle med låneprovenuet ske opkøb af de indeksobligationer, der lå bag IS-lånet. Formålet hermed var, at afkastet af obligationerne skulle dække udgifterne til anlægslånet, og at der ca. i 2015, når støtten på IS-lånet faldt bort, skulle ske indfrielse af IS-lånet ved indlevering af de købte obligationer, ligesom

anlægslånet på det tidspunkt skulle erstattes af et CIBOR6 realkreditlån med tilknytning af den indgåede renteswap.

På generalforsamling den 3. juli 2008 godkendte andelsboligforeningen IS-sikringen baseret på gennemgang af et præsentationsmateriale, som var udarbejdet af realkreditinstituttet.

Andelsboligforeningen tiltrådte i forlængelse af generalforsamlingen en rammeaftale og en pantsætningsaftale med det koncernforbundne pengeinstitut.

Den 7. juli 2008 foretog det koncernforbundne pengeinstitut opkøb af indeksobligationer for et nominelt beløb på 2.153.666 kr. svarende til en kursværdi på 5.367.470 kr. Det samlede beløb til værdipapirhandlen udgjorde i alt 5.394.267 kr. inklusive handelsomkostninger.

Det koncernforbundne pengeinstitut fremsendte den 21. juli 2008 en handelsbekræftelse til andelsboligforeningen, som bl.a. viste betalingerne på swapaftalen.

Andelsboligforeningen tiltrådte den 11. august 2008 en låneaftale med det koncernforbundne pengeinstitut vedrørende et lån på 5.400.000 kr. med afdragsfrihed frem til den 30. september 2023.

Det koncernforbundne pengeinstitut fremsendte månedligt markedsværdiopgørelser til andelsboligforeningen vedrørende swapaftalen, første gang den 1. august 2008 udvisende en negativ markedsværdi pr. 1. juli 2008 på 338.453 kr. Det koncernforbundne pengeinstitut fremsendte endvidere hver termin betalingsnotaer og hvert halvår rentenotaer til andelsboligforeningen.

Andelsboligforeningens årsrapporter for 2008 og frem indeholdt oplysninger om IS-sikringens enkelte dele, ligesom den negative værdi af swapaftalen samt beregninger af andelsværdien indgik i regnskaberne, omend efter forskellige principper. Regnskaberne blev løbende godkendt på andelsboligforeningens generalforsamlinger.

Der blev den 2. marts 2012 afholdt et statusmøde mellem andelsboligforeningen og realkreditinstituttets storkundechef. Til brug for mødet havde realkreditinstituttet udarbejdet et præsentationsmateriale, som blandt andet indeholdt en konklusion på andelsforeningens finansielle risiko.

Den 13. marts 2013 blev der på ny afholdt møde mellem realkreditinstituttets storkundechef og andelsboligforeningen. Til brug for mødet havde realkreditinstituttet udarbejdet præsentationsmateriale med gennemgang af IS-sikringen, herunder med budget for IS-sikringen frem til 30. juni 2014 og en eventuel nedlukning af IS-sikringen.

Realkreditinstituttet udarbejdede i forlængelse af mødet et referrat, hvoraf det fremgik, at der på mødet endvidere var sket en drøftelse af påvirkningen af andelskronens værdi, i hvilken forbindelse realkreditinstituttet havde opfordret foreningen til at søge rådgivning hos sin administrator/revisor, ligesom bestyrelsen havde tilkendegivet, at den var indstillet på at lukke forretningen ned, og at den derfor ønskede, at realkreditinstituttet fremlagde vilkårene for en sådan på generalforsamling den 8. april 2013.

Til brug for foreningens generalforsamling den 8. april 2013 udarbejdede realkreditinstituttet et præsentationsmateriale, som i store træk tog afsæt i samme oplysninger, som var givet til bestyrelsen den 13. marts 2013.

Generalforsamlingen besluttede den 8. april 2013 at gennemføre en omlægning af banklånet til realkredit pr. 1. juli 2013 med samtidig optagelse af størst muligt tillægslån.

Realkreditinstituttet fremsendte den 21. maj 2013 et lånetilbud til andelsboligforeningen vedrørende et CIBOR3 lån på 5.553.000 kr. Lånetilbuddet, Låne- og pantsætningsaftalen samt refinansieringsaftalen for lånet indeholdt en beskrivelse af CIBOR3 lånets karakteristika, herunder om lånets rentefastsættelse og refinansiering.

Den 22. maj 2013 fremsendte realkreditinstituttet en vejledende beregning til andelsboligforeningen vedrørende et 3 pct., 30-årigt obligationslån på 5.672.000 kr. med delvis afdragsfrihed.

Der blev samme dag afholdt et møde mellem realkreditinstituttets kunderådgivere og to medlemmer af foreningens bestyrelse med henblik på at gennemgå de praktiske opgaver i forbindelse med nedlukning af IS-sikringen. Til brug for mødet havde realkreditinstituttet udarbejdet et præsentationsmateriale, som indeholdte en bekræftelse på rådgivning. Bekræftelsen på rådgivning blev tiltrådt af andelsboligforeningens bestyrelse den 24. maj 2013.

Som led i en ændring af swapaftalens variable ben fra CIBOR6 til CIBOR3 fremsendte det koncernforbundne pengeinstitut den 31. maj 2013 en indfrielsesnota til andelsboligforeningen vedrørende CIBOR6 swapaftalen. Notan blev efterfølgende tiltrådt af andelsboligforeningens formand. Samme dag fremsendte det koncernforbundne pengeinstitut endvidere en bekræftelse til andelsboligforeningen vedrørende CIBOR3 renteswappen. Bekræftelsen blev tiltrådt af andelsboligforeningens bestyrelse den 1. juli 2013.

Låneomlægningen blev gennemført den 3. juli 2013, herunder med indfrielse af IS-lånet.

Andelsboligforeningens administrator fremsendte den 3. februar 2014 et brev til realkreditinstituttets storkundechef, idet han henviste til, at det regnskab, administrator var ved at færdiggøre for foreningen viste, at foreningens andele i snit faldt med over 200.000 kr. på grund af låneomlægningen og den heraf følgende forøgelse af gælden og forhøjelse af huslejerne. Administrator ville gerne vide, om disse konsekvenserne ved låneomlægningen var gjort klart for foreningen. Ifølge administrator var forklaringen nogle ikke forudsete bevægelser på foreningens obligationsdepot i anledning af udtrækninger pr. 3. juli 2013.

I maj 2014 blev der afholdt møde mellem realkreditinstituttet og andelsboligforeningen og dennes pengeinstitut i dettes egenskab af administrator, hvor konsekvenserne af nedlukningen af I/S-sikringen blev drøftet. Konklusionen på mødet blev, at der ikke var noget at gøre ved den aktuelle omlægning og beregning af andelsværdi i regnskabet.

Andelsboligforeningens advokat fremsendte den 7. juli 2014 en klage til realkreditinstituttet rådgivningen i forbindelse med finansieringen i 2008 og over resultatet af omlægningen i 2013, som

ifølge advokaten havde ført til, at foreningen var stillet væsentligt dårligere med den aktuelle finansiering end med den oprindelige finansiering, herunder fordi foreningen ikke kunne forvente at blive gældfri inden for de næste 50-60 år mod gældsfrihed på den oprindelige finansiering i 2037, fordi den aktuelle finansiering var afdragsfri og ikke tilgodeså kommende vedligeholdelsesopgaver, fordi indeksslånet havde et fast, lavere bidragssats, og med bidragsforhøjelser i sigte havde realkreditinstituttet ikke indfriet sit løfte om en kendt og fast årlig ydelse, fordi der ved låneomlægningen i 2013 blev realiseret et kurstab på 1.566.571 kr., der blev finansieret ved ny låneoptagelse med deraf følgende forøgede renteudgifter, og fordi foreningen var bundet af en inkonverterbar swaptale i 30 år, hvis markedsværdi i 2012 var negativ med 3.279.126 kr.

Det var først efter indfrielsen af indeksslånet, at foreningen var blevet klar over konsekvenserne af de finansielle aftaler, der var truffet med instituttet, hvilket var baggrunden for, at advokaten nu rettede henvendelse til realkreditinstituttet. Advokaten bad derfor realkreditinstituttet om at oplyse, hvordan den foreslåede finansiering kunne være en fordel for foreningen, selv i sommeren 2008. Advokaten bad endvidere realkreditinstituttet om at oplyse baggrunden for opkøbet af obligationer 5 år før indfrielsen af indeksslånet, samt fremsende en prognose på indeksslånets udvikling i 2008 og yderligere oplyse bidragssatsen på indeksslånet i 2008 til indfrielsen. Efter en gennemgang af det materiale, realkreditinstituttet havde udarbejdet til foreningen fra 2008 og frem, var det advokatens opfattelse, at realkreditinstituttet på ingen måde havde opfyldt sin rådgivningsforpligtelse og derved havde overtrådt reglerne om god skik for finansielle virksomheder. Advokaten fremhævede, at bestyrelsen for foreningen på ingen måde havde forstået det produkt, realkreditinstituttet rådgav om og anbefalede, ligesom foreningen først senere var blevet bevidst om de risici, der var forbundet med produktet. Videre var det advokatens umiddelbare opfattelse, at realkreditinstituttet ikke på fornøden vis havde afdækket foreningens situation og risikovillighed, inden produktet blev anbefalet.

Realkreditinstituttets redegjorde den 13. oktober 2014 nærmere for IS-sikringsmodellen og forløbet af rådgivningen forud for indgåelsen af IS-sikringen i 2008. Efter en gennemgang af sagen afviste realkreditinstituttet at rådgivningsforpligtelsen ikke skulle være overholdt. Realkreditinstituttet fastholdt, at rådgivningen havde været hele vejen rundt om de relevante forhold.

Realkreditinstituttet medgav gerne, at andelsforeningens finansiering aktuelt var meget præget af det store rentefald siden sommeren 2008 og den ændrede regnskabspraksis hos administrator. Ingen af delene kunne dog lægges realkreditinstituttet til last.

Andelsboligforeningen indbragte den 23. marts 2015 sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, principalt at realkreditinstituttet skulle stille foreningen, som om det oprindelige indeksslån var fortsat uændret, subsidiært stille foreningen, som om lånet ikke var blevet indfriet i 2013, og mere subsidiært give foreningen gunstigere finansieringsvilkår ud fra Realkreditankenævnets skøn. Realkreditinstituttet påstod principalt afvisning, subsidiært frifindelse.

Nævnet fandt, at sagen kunne behandles i realiteten, og gav derfor ikke realkreditinstituttet medhold i påstanden om afvisning.

Finansieringsløsningen fra 2008:

Nævnet bemærkede, at klagesagen omhandlede realkreditinstituttets rådgivning i forbindelse med andelsboligforeningens etablering af en IS-sikring, herunder med indgåelse af swapaftale, i sommeren 2008, at realkreditinstituttet efter det oplyste hver måned siden august 2008 havde tilsendt andelsboligforeningen opgørelser over (den negative) markedsværdi af swapaftalen, at det af såvel regnskaber som generalforsamlingsreferater fremgik, at foreningen løbende og allerede i regnskabet for 2008 havde forholdt sig til swapaftalen og dens negative værdi, ligesom der løbende havde været kontakt mellem andelsboligforeningen og realkreditinstituttet om foreningens finansiering, og at andelsboligforeningen indgav klage til Realkreditankenævnet den 23. marts 2015.

Nævnet fandt, at andelsboligforeningen i hvert fald på tidspunktet for generalforsamlingerne i 2009, 2010 og 2011, hvor regnskaberne for de foregående år blev forelagt og godkendt, havde eller burde have fået kendskab til fordringen, og at et eventuelt erstatningskrav hidrørende fra rådgivningen i sommeren 2008 derfor var forældet på tidspunktet for sagens indbringelse for Nævnet den 23. marts 2015.

Allerede derfor kunne Nævnet ikke give andelsboligforeningen medhold i dette klagepunkt.

Omlægningen i 2013:

I 2008 var omlægningen forudsat foretaget i 2015, men blev efter aftale mellem parterne gennemført i 2013 med største muligt lån efter ønske fra andelsboligforeningen. På grundlag af de fremkomne oplysninger om forløbet i 2013 og baseret på den af realkreditinstituttet fremlagte oversigt over udviklingen af andelsboligforeningens ydelse og restgæld i perioden fra 1. juli 2008 og frem, fandt Nævnet ikke, at der var grundlag for at fastslå, at instituttet havde handlet ansvarspådragende i forbindelse med den låneomlægning, der blev gennemført i 2013.

Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet.

21504078

Fastkursaftale. Indgåelse. Misligholdelse.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 26. januar 2016

Klagerne havde i deres ejendom et 3,5 pct. obligationslån med indledende afdragsfrihed til det indklagede realkreditinstitut 1.

Klagerne foretog den 15. januar 2015 via realkreditinstitut 1's hjemmeside en beregning af omlægning af det indestående lån.

Realkreditinstitut 1 fremsendte den 19. januar 2015 en beregning af låneomlægning til klagerne

Den 20. januar 2015 meddelte realkreditinstitut 1 pr. e-mail klagerne, at instituttet i henhold til telefonsamtale havde opsagt klagerens daværende lån til omlægning pr. 31. marts 2015, at kursen på det nye lån var "låst" til kurs 98,973, og at endeligt tilbud med tilhørende dokumenter ville blive

fremsendt til underskrift primo februar 2015. E-mailen var vedlagt en beregning af låneomlægning, og det fremgik deraf, at der for det nye lån var anvendt en obligationskurs på 98,970, samt at eventuelle kursudsving ville betyde ændringer i beregningen.

Realkreditinstitut 1 fremsendte den 27. januar 2015 et lånetilbud til klagerne vedrørende et 30-årigt, 2,5 pct. obligationslån på 1.268.000 kr. Af lånetilbuddet fremgik det, at tilbudskursen var den obligationskurs, der var blevet anvendt ved beregning af det nye lån, og som var fastsat på særlige vilkår.

Ligeledes den 27. januar 2015 fremsendte realkreditinstitut 1 en specifikation af fastkursaftale til klagerne med en aftalt kurs på 98,973. Af specifikationen fremgik den aftalte kurs og afviklingsdag, og klagerne blev deri opfordret til at gennemgå specifikationen og straks kontakte realkreditinstitut 1, hvis de havde bemærkninger til denne. Der var endvidere henvist til realkreditinstitut 1's "Låntyper og forretningsbetingelser", særligt afsnittene om ændring af fastkursaftale og misligholdelse af fastkursaftale.

Af realkreditinstitut 1's "Låntyper og forretningsbetingelser" fremgik det, at realkreditinstitut 1 i tilfælde af misligholdelse af fastkursaftalen ville udarbejde en opgørelse over tab eller gevinst som følge af misligholdelsen, og at et eventuelt tab skulle indbetales kontant til instituttet senest 14 dage efter, at klagerne havde modtaget opgørelsen af tabet.

Efter det oplyste optog klagerne lån i realkreditinstitut 2 til indfrielse af lånet hos realkreditinstitut 1, og i den forbindelse anmodede realkreditinstitut 2 om, at realkreditinstitut 1 fremsendte indfrielsestilbud vedrørende det indestående lån.

Realkreditinstitut 1 meddelte den 17. februar 2015 klagerne, at den indgåede fastkursaftale ville blive ophævet som beskrevet i aftalevilkårene, da klagerne ikke havde opfyldt betingelserne heri. Det indebar, at klagerne derfor skulle overføre 28.515 kr. til realkreditinstitut 1. Brevet var vedlagt en specifikation af misligholdelsen.

Klagerne henvendte sig i brev den 20. februar 2015 til realkreditinstitut 1 og klagede over opkrævningen for kurstab og gebyr for at ophæve fastkursaftale samt over mangelfuld vejledning. Klagerne oplyste, at de havde kontaktet realkreditinstitut 1 telefonisk for at drøfte størrelsen af udgifterne til låneomlægning og aftalt med rådgiveren, at der skulle sendes et nyt tilbud, samt at kursen skulle "låses". Klagerne modtog efterfølgende en opkrævning fra realkreditinstitut 1, hvilket de mente var helt urimeligt, da de på intet tidspunkt havde underskrevet en aftale hverken omkring fastkursaftalen eller lån eller var blevet orienteret om, at det at låse kursen var bindende og kunne få økonomiske konsekvenser.

Klagerne meddelte endvidere den 25. februar 2015 realkreditinstitut 1, at en eventuel indbetaling af misligholdelsesbeløbet ville afvente klagesagens udfald hos realkreditinstitut 1 og en eventuel ankenævns sag.

Realkreditinstitut 1 besvarede den 23. marts 2015 klagen. Realkreditinstitut 1 henviste til, at det af sagen fremgik, at rådgiveren efter den første samtale i januar ikke umiddelbart havde kunnet

anbefale en låneomlægning, at parterne i en senere telefonsamtale drøftede omlægning og opsigelse pr. 31. marts, således at differencerenterne bortfaldt, at der var enighed om, at kursen skulle "låses", at dette blev bekræftet af rådgiverens mail, hvor det ligeledes var anført, at kursen var "låst" til kurs 98,973, at der efterfølgende blev fremsendt endeligt lånetilbud sammen med kopi af fastkursaftalen, at rådgiveren den 17. februar kontaktede klagerne, da han kunne konstatere, at realkreditinstitut 2 havde bedt om en indfrielsesopgørelse for det indestående lån, og at det dermed var sket på et tidspunkt, hvor klagerne allerede havde disponeret. Realkreditinstitut 1 fandt det på den baggrund klart, at der var indgået en fastkursaftale, samt at klagerne havde været bekendt med dette.

Efterfølgende indbragte klagerne sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle frafalde kravet på misligholdelsesomkostninger på 28.515 kr. samt eventuelle morarenter af beløbet. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet henviste til, at realkreditinstituttet den 20. januar 2015 fremsendte en e-mail til klagerne, hvori instituttet oplyste, at kursen på det nye lån var "låst" til kurs 98,973. Realkreditinstituttet sendte i forlængelse heraf den 27. januar 2015 et lånetilbud til klagerne, som var baseret på den oplyste fastkursaftale, og som var vedlagt specifikation af fastkursaftalen. I specifikationen af fastkursaftalen blev klagerne opfordret til at gennemgå specifikationen og straks kontakte realkreditinstituttet, hvis de havde bemærkninger dertil.

Nævnet henviste endvidere til, at en låntager, der har indgået en fastkursaftale, i henhold til nævnspraksis i visse tilfælde kan frigøres for denne. Det forudsætter dog, at låntageren straks og uden ugrundet ophold efter modtagelsen af aftalespecifikationen eller aftalebekræftelsen over for realkreditinstituttet tilkendegiver, at låntageren ikke mener, at der er indgået en aftale, og at låntagerens adfærd har karakter af en afstandtagen til aftaleindgåelsen og ikke har karakter af fortrydelse.

Ifølge klagernes egne oplysninger valgte de et andet realkreditinstitut og gennemlæste derfor ikke det skriftlige materiale, de modtog fra det indklagede realkreditinstitut i forlængelse af drøftelserne med realkreditinstituttet om låneomlægning. Det var efter Nævnets opfattelse klagernes eget ansvar, at de på den måde ikke blev opmærksom på aftaleindgåelsen og dermed ikke uden ugrundet ophold fik reageret over for realkreditinstituttet.

Nævnet kunne på den baggrund ikke give klagerne medhold i, at instituttet skulle frafalde kravet på misligholdelsesomkostninger samt eventuelle morarenter af beløbet, og Nævnet frifandt som følge af det anførte realkreditinstituttet.

21506118

Låneomlægning. Indfrielsesmetode. Rådgivning.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 26. januar 2016

Klageren havde i sin ejendom to lån til det indklagede realkreditinstitut, dels et variabelt forrentet obligationslån med renteloft på oprindelig 279.000 kr., dels et fastforrentet obligationslån på oprindelig 424.000 kr.

I forbindelse med optagelse af det sidste af lånene tiltrådte klageren den 22. september 2010 et rådgivningsskema, hvoraf det fremgik, at hun havde erfaring med at optage lån, idet hun havde optaget mere end tre lån inden for de seneste 10 år.

Klagerens ægtefælle henvendte sig i starten af 2015 på klagerens vegne til realkreditinstituttet med henblik på at få oplyst mulighederne for låneomlægning.

Klageren udfyldte og underskrev den 25. februar 2015 en blanket vedrørende opsigelse af lånet på 424.000 kr. Af udfyldningsvejledningen til formularen fremgik det, at lånet ikke kunne indfries ved indlevering af obligationer, når det var opsagt, men at der ved straksindfrielse med differencerente kunne ske indfrielse af lånet før den dato til hvilken, det var opsagt.

Realkreditinstituttet fremsendte den 3. marts 2015 en bekræftelse til klageren vedrørende opsigelsen af lånet på 424.000 kr. Af opsigelsesbekræftelsen fremgik det, at indfrielsesbeløbet til kurs 100 samt gebyr for indfrielsesafregningen skulle indbetales til realkreditinstituttet senest den 30. juni 2015, og det var tilføjet, at lånet kun kunne indfries/nedbringes ved straksindfrielse med differencerente i opsigelsesperioden.

Realkreditinstituttets Långuide, som indgik som en del af aftalegrundlaget, indeholdt en beskrivelse af indfrielse gennem opsigelse af lånet, herunder at denne metode især var interessant, hvis kurserne på de obligationer, der lå bag lånet, var over den kurs, som lånet kunne opsiges til – typisk kurs 100. Långuiden indeholdt desuden en beskrivelse af fremgangsmåden og fristerne for opsigelsen samt om muligheden for paristraksindfrielse.

Der var i forlængelse heraf samtaler og møder mellem klagerens ægtefælle og realkreditinstituttet, som mundede ud i, at instituttet den 20. marts 2015 fremsendte et lånetilbud til klageren vedrørende omlægning af de indestående lån til et 2 pct. obligationslån på 835.000 kr. I lånetilbuddet var lånet på 424.000 kr. forudsat paristraksindfriet med betaling af differencerente, medens lånet på 279.000 kr. var forudsat obligationsindfriet til kurs 105,1. Lånetilbuddet indeholdt endvidere en beskrivelse af fremgangsmåden ved opsigelse af lån.

Realkreditinstituttet fremsendte den 18. maj 2015 et nyt lånetilbud til klageren vedrørende et 2 pct. obligationslån på 892.000 kr. Lånetilbuddet, som var baseret på en samtidig indgået fastkursaftale, forudsatte ligeledes indfrielse af de to indestående lån.

Ligeledes den 18. maj 2015 fremsendte realkreditinstituttet en fastkursaftalebekræftelse til klageren, i henhold til hvilken lånet var aftalt udbetalt den 30. juni 2015 til kurs 90,7.

Den 20. maj 2015 tiltrådte klageren et rådgivningsskema, hvoraf det fremgik, at hendes erfaring med lån med sikkerhed i fast ejendom indenfor de seneste 10 år baserede sig på optagelse af lån op til tre gange i perioden.

Den 31. maj 2015 henvendte klageren sig i brev til realkreditinstituttet, idet hun fandt sagsforløbet utilfredsstillende. Klageren oplyste, at hun primo 2015 havde forhørt sig om en låneomlægning, hvilket resulterede i en vurdering af ejendommen, en konsekvensberegning og en vurdering af privatøkonomien. Herefter meddelte realkreditinstituttet, at hun var for sent ude med opsigelse af lånene og skulle vente til 1. juli 2015. På hendes forespørgsel den 24. februar 2015 med hensyn til sikring af kurs og rente frem til 1. juli 2015 fik hun det svar, at det var dyrt at kurssikre så langt frem, men at lånet kunne kurssikres senere. På hendes spørgsmål om, hvilke lån der skulle opsiges, fik hun det svar, at det var lånet på 424.000 kr., men ikke at lånet på 279.000 kr. skulle opsiges. Hun fik ikke noget at vide om, at låneoptagelsen kunne ske den 24. marts 2015, hvilket ville have imødegået hendes betænkeligheder ved at skulle vente til 1. juli. I februar kunne ingen vide, hvad det kom til at betyde, men senere viste den pludselige rentestigning og den manglende mulighed for låneoptagelse i februar at føre til et yderligere kurstab på 60.000 kr. Der var dertil nogle fejl i det første lånetilbud i forhold til de oplysninger, hun havde givet i låneansøgningen. Derfor var hun afskåret fra at igangsætte låneoptagelsen i februar, sådan at hun kunne have undgået at lide yderligere tab. Hun valgte derfor først at vente med låneoptagelse til den 1. juli 2015, indtil hun i maj hørte om betragtelige rentestigninger og under et senere møde med realkreditinstituttet fik at vide, at hun kunne have optaget lån i overensstemmelse med ”tilbud” af februar/marts til kurs omkring 96-97. Hun fik samtidig oplyst, at lånet på 279.000 kr. skulle have været opsagt, og at der derfor skulle betales differencerente. Instituttet lovede dog efter samtale med baglandet at kompensere herfor. Den 13. maj 2015 accepterede hun et 2 pct. lån og kunne herefter konstatere, at den eneste fordel ved omlægning medio maj blev yderligere år med afdragsfrihed og minimal mindre terminsbetaling og med samlede omkostninger på ca. 100.000 kr.

Realkreditinstituttet fremsendte den 19. juni 2015 en redegørelse til klageren. Det fremgik heraf, at realkreditinstituttet den 25. februar 2015 havde holdt møde med klagerens ægtefælle, hvor muligheden for straksindfrielse blev drøftet, men hvor ægtefællen gav udtryk for at være tilfreds med, at indfrielse kunne ske til kurs 100 den 1. juli 2015. Den 20. marts 2015 udarbejdede realkreditinstituttet et lånetilbud, som ikke var i overensstemmelse med de oplysninger og faktuelle forhold, som klageren havde oplyst. Til trods for, at klageren opdagede, at der var fejl i det fremsendte lånetilbud, valgte hun ikke at reagere herpå. Af følgeskrivelsen til lånetilbuddet af 20. marts 2015 fremgik det, at klageren burde overveje kurssikring, da ikke var aftalt en sådan, og da kurserne på realkreditlån kunne ændre sig. På et senere møde den 13. maj 2015 udtrykte klagerens ægtefælle utilfredshed med, at garantilånet på oprindelig 279.000 kr. ikke var opsagt. Dette var en fejl begået af realkreditinstituttet, og som instituttet allerede havde valgt at kompensere klageren 2.000 kr. for. På baggrund af sagens omstændigheder, herunder at instituttets rådgiver under mødet den 25. februar 2015 havde rådgivet om straksindfrielse samt fastkursaftale, at klageren havde valgt ikke at straksindfri eller indgå fastkursaftale, at klageren først den 12/13. maj 2015 gjorde realkreditinstituttet opmærksom på, at lånetilbuddet af 20. marts 2015 efter klagerens opfattelse ikke var korrekt, samt at klageren allerede var blevet kompenseret kr. 2.000, afviste realkreditinstituttet at imødekomme klagerens ønske om yderligere compensation.

Det tilbudte lån blev den 30. juni 2015 udbetalt i overensstemmelse med fastkursaftalen. De to indestående lån blev samtidig kontantindfriet. For lånet på 424.000 kr. skete indfrielsen til kurs 100, og for lånet på 279.000 kr. skete indfrielsen til kurs 105.

Klageren var fortsat utilfreds med rådgivningen i forbindelse låneomlægningen og indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle yde hende en godtgørelse på 60.000 kr. svarende til det kurstab, hun fik som følge af, at der ikke i februar/marts 2015 blev rådgivet om muligheden for straksindfrielse af lånene. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Indledningsvis bemærkede Nævnet i relation til rådgivningen, at Nævnet ikke kunne lægge afgørende vægt på det forhold, at klageren i rådgivningsskemaerne fra 2010 og 2015 om sin erfaring med lån i fast ejendom havde oplyst, at hun havde optaget lån op til tre gange inden for de seneste 10 år. Som sagen var oplyst, lagde Nævnet endvidere til grund, at realkreditinstituttet ikke havde kendskab til, at der eventuelt skulle vises særlige hensyn ved rådgivningen af klagerens ægtefælle. Nævnet fandt i øvrigt, at det overordnet var klagerens eget ansvar, at hun under disse omstændigheder lod sin ægtefælle varetage sine interesser i forbindelse med en låneomlægning.

Det var ikke muligt for Nævnet nærmere at afdække indholdet af den mundtlige rådgivning, som klagerens ægtefælle modtog i forbindelse med drøftelserne af låneomlægningen. Der måtte derfor tages afsæt i det skriftlige materiale, og deraf fremgik det tydeligt, at der var mulighed for straksindfrielse. Der var endvidere allerede i lånetilbuddet fra 20. marts 2015 forudsat paristraksindfrielse af lånet på 424.000 kr. At lånet på 279.000 kr. ikke blev forudsat paristraksindfriet på det tidspunkt, skyldtes efter al sandsynlighed, at kursen på det tidspunkt var 105,1, og at obligationsindfrielse derfor var mest fordelagtig. Realkreditinstituttet havde på trods heraf ydet klageren en kompensation på 2.000 kr. for den manglende pariopsigelse af dette lån.

Hvis resultatet af låneomlægningen skulle være sikret, stod valget for klageren imellem følgende to metoder: 1) Pariopsigelse af lånene og indfrielse af disse til termin med en fastkursaftale på det nye lån. 2) Straksoptagelse af det nye lån med paristraksindfrielse af de gamle lån mod betaling af differencerente. Uden sikkerhed for resultatet, men med sparede omkostninger til enten kurssikring eller differencerente, kunne klageren alternativt have ventet med at indfri til opsigelsesterminen. Ud fra de skriftlige informationer var der ikke grundlag for at fastslå, at det var realkreditinstituttets rådgivning, som førte til de af klageren/ægtefællen foretagne valg.

Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet.

21507133

Fastkursaftale. Rådgivning. Ekspeditionstid.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 27. maj 2016

Klageren havde en ejendom, hvori der indestod to lån til det indklagede realkreditinstitut på henholdsvis 1.022.000 kr. og 1.558.000 kr.

Der var i løbet af 2015 drøftelser mellem klageren og realkreditinstituttet om omlægning af lånet på 1.558.000 kr. med samtidig optagelse af tillægslån.

Drøftelserne mandede ud i, at klageren den 13. april 2015 pr. e-mail anmodede realkreditinstituttets rådgiver 1 om et tilbud på omlægning af det nævnte lån til en lavere rente og med et tillægslån på ca. 2 mio. kr. Klageren oplyste, at provenuet primært skulle bruges til pensionsindbetaling og køb af en mindre lejlighed.

Rådgiver 1 meddelte den 15. april 2015 klageren, at hun ville kigge på sagen og snarest muligt vende tilbage. Klageren fulgte den 29. april 2015 telefonisk op på sin låneanmodning og bekræftede samme dag via netbank sine låneønsker.

Rådgiver 2 besvarede den 30. april 2015 henvendelsen, idet rådgiver 1 havde fri. Rådgiver 2 oplyste, at det lån, der ønskedes omlagt, var opsagt, og at han kunne se, at klageren og rådgiver 1 havde aftalt at tale sammen den efterfølgende uge.

En ejendomsmægler udarbejdede den 19. maj 2015 en købsaftale vedrørende klagerens køb af en ejerlejlighed. Købsaftalen blev samme dag underskrevet af klageren.

Det med realkreditinstituttet koncernforbundne pengeinstitut fremsendte den 21. maj 2015 forskellige omlægningsberegninger til klageren.

En rådgiver i det koncernforbundne pengeinstitut meddelte den 22. maj 2015 ejendomsmægleren, at pengeinstituttet ikke ville påbegynde kreditvurdering af ejendommen samt vurdere handlens økonomiske vilkår, så længe der var forbehold for rådgivergodkendelse, og købsaftalen ikke var underskrevet af begge parter. Bankrådgiveren henviste endvidere til, at klageren havde afvist garantistillelse for restkøbesummen, der i stedet ville blive betalt kontant på overtagelsesdagen. Bankrådgiveren foreslog, at hun efter begge parters underskrivelse af købsaftalen i stedet for garantistillelse bekræftede, at klageren var godkendt, og at den fulde købesum ville blive deponeret.

Ejendomsmægleren meddelte den 24. maj 2015 bankrådgiveren, at han ikke forstod fremgangsmåden og klagerens vægning mod sædvanlig garantistillelse.

Klageren meddelte den 25. maj 2015 pr. e-mail ejendomsmægleren, at han afventede sælgerens underskrift og sælgerens tilbagemelding vedrørende bankrådgiverens forslag. Når klageren havde modtaget købsaftalen med sælgerens underskrift, ville han sammen med sin advokat og pengeinstitut vurdere, om han kunne godkende handlen i sin helhed.

Sælgeren af ejerlejligheden tiltrådte den 26. maj 2015 købsaftalen.

Det koncernforbundne pengeinstitut fremsendte den 27. maj 2015 nye omlægningsberegninger til klageren.

Realkreditinstituttet fremsendte den 2. juni 2015 et lånetilbud til klageren vedrørende et 2,5 pct. obligationslån på 3.691.000 kr. Lånet var baseret på en samtidig indgået fastkursaftale til kurs 96,675. I lånetilbuddet var lånet på 1.558.000 kr. forudsat paristraksindfriet.

Det tilbudte lån blev den 26. juni 2015 udbetalt i overensstemmelse med fastkursaftalen, og lånet på 1.558.000 kr. blev pr. 30. juni 2015 paristraksindfriet.

Klageren var utilfreds med rådgivningen om kurssikring og med ekspeditionstiden og var i dialog med realkreditinstituttet, uden at det førte til afklaring mellem parterne.

Klageren indbragte efterfølgende en sag for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle yde ham fuld kompensation for det tab, som den sene kurssikring havde medført. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet bemærkede, at forløbet af lånesagen frem til kurssikringen havde været relativt langt. Nævnet fandt det dog ikke godtgjort, at det lange forløb alene kunne tilskrives realkreditinstituttets ekspedition af sagen. Nævnet fandt på den baggrund ikke grundlag for at statuere et erstatningsansvar for instituttet.

Nævnet tilføjede, at det i øvrigt på baggrund af kursoplysningerne var usikkert, om klageren havde lidt et tab, idet kurserne var steget i referenceperioden. Nævnet havde endvidere noteret sig, at realkreditinstituttet pr. kulance havde tilbudt klageren en økonomisk kompensation på 5.000 kr.

Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet.

21507134

Kurstab og omkostninger ved låneomlægning. Rådgiveransvar.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 24. februar 2016

Klageren havde i sin ejendom et 3,5 pct. obligationslån på oprindelig 2.000.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut.

Klageren ønskede i april 2015 at omlægge sit lån. Realkreditinstituttet udarbejdede den 20. april 2015 i den anledning to beregninger på henholdsvis et 2 pct. fastforrentet og et 1,5 pct. fastforrentet obligationslån, begge med 30-årig løbetid. Beregningerne vedrørende 2 pct. lånet viste en hovedstol på 1.941.000 kr. samt en månedlig besparelse ved låneomlægningen på 1.880 kr. før skat og 1.229 kr. efter skat, og det var i beregningen forudsat, at det indestående lån skulle straksindfries mod et indfrielsesgebyr på 950 kr. og en opsigelsesrente på 14.559 kr.

Beregningerne blev af realkreditinstituttet samme dag tilsendt klageren pr. e-mail med en bemærkning om, at instituttet anbefalede 2 pct. løsningen.

Klageren meddelte den 21. april 2015 pr. e-mail realkreditinstituttet, at han gik efter 2 pct. lånet, og at der ikke var grund til at afholde et møde, idet sagen var klar.

Realkreditinstituttet meddelte den 23. april 2015 klageren, at papirarbejdet vedrørende omlægningen ville blive igangsat og bekræftede samtidig parternes aftale om, at der skulle ske omlægning til et fastforrentet 2 pct. lån med en løbetid på 30 år, at klageren havde fravalgt

fastkursaftale, og at der derfor kunne fremkomme underskud i sagen, såfremt kursen faldt fra tilbudstidspunktet, til lånet blev udbetalt, og at dokumenterne skulle tiltrædes med digital signatur.

Realkreditinstituttet udarbejdede den 24. april 2015 et lånetilbud til klageren, som klageren tiltrådte den 27. april 2015. Af lånetilbuddet fremgik det, at lånets hovedstol var på 1.944.000 kr., at tilbudskursen baseret på kurserne den 23. april 2015 var 97,77, og at en ændring i kursen havde indflydelse på provenuet. Det fremgik endvidere af lånetilbuddet, at der skulle betales delydelse, som der ikke var taget højde for i budgettet.

I sagen var der fremlagt ”Dokumentation for rådgivning om et lån med sikkerhed i fast ejendom” underskrevet af klageren den 27. april 2015. Af skemaet fremgik det, at klageren var blevet anbefalet kurssikring, men at han havde fravalgt det.

Klageren indgik ligeledes den 27. april 2015 en tinglysningsaftale, hvoraf det blandt andet fremgik, at det var aftalt, at lånet skulle indfries som straksindfrielse/opsigelse pr. termin samt at realkreditinstituttet havde informeret om mulighederne for at kurssikre det tilbudte lån og lån, der eventuelt skulle indfries.

Efter at realkreditinstituttet havde opfordret klageren hertil pr. e-mail, underskrev klageren den 7. maj 2015 samtykkeerklæring via NemID, og låneomlægningen blev gennemført den 8. maj 2015 til kurs 93,825 for det nye lån, hvilket resulterede i et underskud på 88.021 kr.

Herefter indbragte klageren sagen for Pengeinstitutankenævnet, der i juli 2015 oversendte klagen til Realkreditankenævnet. Sagen blev indbragt med påstand om, at realkreditinstituttet skulle bære en betydelig andel af det tab, klageren havde haft i forbindelse med låneomlægningen, og at realkreditinstituttet uden udgift for ham skulle rette hovedstolen på det nye lån til den hovedstol på 1.941.000 kr., der fremgik af låneaftalen. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Indledningsvis bemærkede Nævnet, at rådgivning om kurssikring må anses for væsentlig, særligt i forbindelse med låneomlægning, hvor det lån, der skal indfries, er opsagt til kurs 100, idet indfrielsesbeløbets størrelse derved er fastlagt, således at kursudviklingen ikke længere er bestemmende herfor, mens kursudviklingen kan have betydning for provenuet på det nye lån.

Realkreditinstituttet havde i både den vejledende beregning af 20. april 2015 samt i lånetilbuddet af 24. april 2015 forudsat, at det indestående lån skulle paristraksindfries mod betaling af opsigelsesrente og indfrielsesgebyr, som indgik i indfrielsesomkostningerne i budgettet i lånetilbuddet. Det fremgik endvidere af lånetilbuddet, at der skulle betales delydelse, som der ikke var taget højde for i budgettet. Klageren havde således haft kendskab til disse omkostninger forud for underskrivelsen af lånedokumenterne. I den vejledende beregning og i lånetilbuddet var der ligeledes gjort opmærksom på, at beregningerne var baseret på aktuelle kurser, som kunne ændre sig, og at der var mulighed for kurssikring. Derudover havde realkreditinstituttet i e-mail af 23. april 2015 til klageren bekræftet parternes aftale, hvorefter klageren havde fravalgt en fastkursaftale med den virkning, at der ved kursfald frem til udbetalingstidspunktet kunne fremkomme underskud i sagen. Endelig havde klageren den 27. april 2015 tiltrådt en tinglysningsaftale, hvoraf det fremgik, at der var aftalt udbetaling straks, og at klageren var rådgivet om kurssikring.

På baggrund af det skriftlige materiale fandt Nævnet ikke grundlag for at fastslå, at realkreditinstituttet havde handlet ansvarspådragende ved rådgivningen af klageren forud for låneomlægningen. Nævnet bemærkede i den forbindelse, at ud fra kursoplysningerne, som Nævnssekretariatet havde indhentet, ville en udskydning af udbetalingstidspunktet uden kurssikring umiddelbart have ført til et ringere resultat for klageren.

Nævnet bemærkede videre, at Nævnet ikke kunne kritisere justeringen af hovedstolen på lånet ud fra den aktuelle kurs på tilbudstidspunktet. Justeringen måtte antages at være sket for at opnå det forudsatte provenu og var en helt sædvanlig praksis og i låntagernes interesse.

Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet.

21507139

Værdiansættelse. Bidragsindplacering.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 27. maj 2016

Klagerne havde i deres ejendom et 4 pct. obligationslån på oprindelig 2.373.000 kr., som var ydet af det indklagede realkreditinstitut.

Klagerne ønskede i foråret 2015 at omlægge deres lån. I den anledning rettede de den 31. marts 2015 pr. e-mail henvendelse til et pengeinstitut, som er autoriseret låneformidler for realkreditinstituttet, og oplyste, at de ønskede at omlægge til et 2 pct. lån, eller hvis det blev aktuelt, til et 1,5 pct. lån over 30 år, og at de ønskede at få oplyst, hvornår den næste frist for at opsiges deres lån lå.

Det låneformidlende pengeinstituts oplyste samme dag klagerne, at deres realkreditlån i første omgang skulle opsiges senest ultimo april 2015.

Klagerne henvendte sig den 7. april 2015 på ny til det låneformidlende pengeinstitut:

”Det lyder godt, så er det det, vi gør.

Hvornår vil det være passende at få et nyt lånetilbud på plads? Jeg tænker især på, hvad det koster at kurssikre fx fra nu og frem til det nye lån træder i kraft.”

Det låneformidlende pengeinstitut oplyste ved e-mail af 9. april 2015, at kurserne var steget en smule, men at pengeinstituttet altid anbefaler kurssikring, og at denne ville blive billigere, jo tættere klagerne kom på det tidspunkt, der skulle kurssikres til. Alternativt skulle man lave en straksindfrielse.

Den 13. april 2015 udarbejdede det låneformidlende pengeinstitut på vegne af realkreditinstituttet en vejledende beregning vedrørende omlægning af det indestående lån til et 2 pct. fastforrentet obligationslån på 2.322.000 kr. Af beregningen fremgik det blandt andet, at bidragssatsen på lånet,

der skulle optages, ville være 0,79 pct., medens bidragssatsen på det lån, som skulle indfries, var på 0,60 pct.

Den 21. april 2015 skrev klagerne en e-mail til instituttets klageansvarlige enhed. Klagerne henviste til, at de havde modtaget en låneberegning på et 2 pct. fastforrentet obligationslån, samt at det i låneberegningen fremgik, at bidragssatsen, som klagerne havde forstået baserede sig på låntype og belåningsprocent, ville stige. Forklaringen på det øgede bidragssats var ifølge pengeinstituttet, at husets værdi i realkreditinstituttets interne vurdering var faldet siden 2012, hvor 4 pct. lånet blev optaget, og at belåningsprocenten dermed var steget. Klagerne havde over for pengeinstituttet udtrykt deres undren over værdiansættelsen af huset og fået den forklaring, at realkreditinstituttets interne vurderinger ikke kunne sammenlignes med en vurdering af salgsprisen. Klagerne kunne ikke få at vide, hvad denne interne vurdering så kunne sammenlignes med, eller hvad den beroede på. Klagerne forventede i øvrigt ikke, at en ny vurdering betalt af dem, men udført af realkreditinstituttet ville give et andet udfald end det, som allerede forelå. Klagerne syntes imidlertid, at en øgning i bidragssatsen baseret på en intern vurdering, som de hverken kunne få indblik i eller få en uvildig ny vurdering af, hverken var rimelig eller velbegrundet. Klagerne bad derfor om en ny låneberegning med en bidragssats svarende til den nuværende, da hverken husets værdi, restgælden, belåningsprocenten eller låntypen var ændret væsentligt i forhold til 2012.

Realkreditinstituttets klageansvarlige enhed oplyste ved brev af 28. april 2015 til klagerne, at årsagen til, at bidraget på det nye tilbudte lån var højere end det bidrag, som klagerne betalte, var, at bidraget altid fastsættes på ny ved tilbud/udbetaling af nyt lån, og at bidraget er afhængig af den belånte ejendom, afdragsprofil, låntype, lånets hovedstol og belåningsinterval, som fastlægges via en værdiansættelse af ejendommen ved låneoptagelsen. Den klageansvarlige enhed bekræftede, at instituttet i september 2014 havde vurderet ejendommen til en lavere værdi end tidligere, og oplyste, at værdien skal ligge inden for det skønnede beløb, som ejendommen vil kunne handles til på værdiansættelsesdatoen ved en uafhængig transaktion mellem en interesseret køber og en interesseret sælger på normale markedsvilkår, hvor parterne hver især har handlet på et velinformeret grundlag, med forsigtighed og uden tvang (markedsværdi), hvorimod forhold, der betinger en særlig høj pris, ikke må indgå i værdiansættelsen. Den klageansvarlige enhed henviste til, at realkreditinstituttets værdiansættelse af ejendommen således adskiller sig fra en værdiansættelse af ejendommen i en almindelig salgssituation, idet instituttet blandt andet skal tage hensyn til en eventuel risiko for ændringer i markeds- eller strukturforhold. Da værdiansættelsen var lavere end i 2012, havde realkreditinstituttet beregnet et højere bidrag på det nye lån, som klagerne havde fået tilbudt.

Klagerne indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle lade klagerne omlægge deres lån hos instituttet, uden at dette medførte en urimelig stigning i bidragssatsen. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet bemærkede indledningsvis, at realkreditinstitutter generelt anvender to forskellige fremgangsmåder ved fastsættelse af værdier på ejerboliger. Der ansættes således i forbindelse med nybelåning en værdi, som er baseret på en besigtigelse af ejendommen efter reglerne i SDO-

værdiansættelsesbekendtgørelsens kapitel 1 (bekendtgørelse nr. 287 af 27. marts 2014). Derudover ansættes en værdi til brug for den løbende overvågning af lånegrænsen også kaldet LTV (Loan-to-Value), jf. SDO-værdiansættelsesbekendtgørelsens kapitel 3. Sidstnævnte forudsætter ikke en besigtigelse, men kan baseres på en værdiansættelsesmodel, som er godkendt af Finanstilsynet.

Nævnet henviste til, at begge typer af værdiansættelser tilsyneladende blev omtalt i flæng i dialogen mellem parterne i nærværende sag.

Uanset hvilken af værdiansættelsesmetoderne, der var tale om, fastslog Nævnet, at værdiansættelse af fast ejendom er en kredit- og udlånspolitisk vurdering, som Nævnet som udgangspunkt ikke efterprøver. Der var ikke i nærværende sag grundlag for at fravige dette udgangspunkt.

Nævnet fandt i øvrigt, at realkreditinstituttet ikke havde pligt til at tilbyde låntagerne, at de kunne foretage en låneomlægning, og at instituttet var berettiget til at fastsætte de eventuelle vilkår for en låneomlægning. Nævnet bemærkede i den forbindelse, at klagerne og realkreditinstituttet havde en overensstemmende interesse i, at ejendommens værdi var retvisende. Ganske vist ville en lav værdi udløse et højere bidrag, men en lav værdi ville samtidig også (hurtigere) kunne udløse et krav om supplerende sikkerhedsstillelse, når lånegrænsen måtte overskrides.

Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet.

21509170

Ukorrekt oplysning om udbetalingskurs. Erstatningsansvar.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 22. september 2016

Klageren havde i sin ejendom et 5 pct. obligationslån til det indklagede realkreditinstitut. I sommeren 2014 udgjorde lånets restgæld 577.737 kr. og lånets restløbetid 13 år.

Et af de pengeinstitutter, som er autoriseret låneformidler for realkreditinstituttet, afgav den 14. juli 2014 på vegne af realkreditinstituttet et lånetilbud til klageren vedrørende et 3 pct. obligationslån på 1.000.000 kr. Lånet blev tilbudt med indledende afdragsfrihed med en anslået tilbudskurs på 99,52. Lånetilbuddet forudsatte indfrielse af det indestående lån. Lånetilbuddet indeholdt en sammenligning af det indestående lån og det tilbudte lån i forhold til ydelser og restgælde, hvoraf det fremgik, at restgælden på det nye lån var 422.163 kr. større end på det indestående lån, og at provenuet af låneomlægningen var anslået til 393.825 kr. Af lånetilbuddet fremgik det endvidere, at det var gyldigt til og med den 14. januar 2015, og det var anført, hvilken fondskode tilbuddet var baseret på. I relation hertil var det tilføjet, at det lånte beløb ville blive fremskaffet ved salg af obligationer i en anden fondskode, hvis lånet blev udbetalt efter den 31. august 2014, og at dette ikke havde indflydelse på lånets renteprocent, men at kurserne typisk ville være lavere, da løbetiden på de bagvedliggende obligationer var længere.

Der var medio oktober 2014 dialog mellem klageren og det låneformidlende pengeinstitut om låneomlægningen, i hvilken forbindelse klageren fik oplyst en udbetalingskurs på 101,2 på det tilbudte lån. Dette førte angiveligt til, at udbetaling af lånet blev igangsat.

Realkreditinstituttet fremsendte den 16. oktober 2014 en meddelelse til klageren om, at det tilbudte lån var udbetalt ved obligationsoverførsel til det låneformidlende pengeinstitut den 16. oktober 2014, og at obligationerne var udstedt i en fondskode, der var forskellig fra den, der fremgik af lånetilbuddet. Af låneafregningen fremgik endvidere, at der var et lånesagsgebyr på 4.000 kr.

Pengeinstituttet afhændede efter det oplyste obligationerne til en afregningskurs på 99,9.

Klageren var af den opfattelse, at der var indgået aftale om udbetaling af lånet til kurs 101,2 og rettede derfor henvendelse til realkreditinstituttets klageansvarlige enhed herom.

Den klageansvarlige enhed meddelte den 28. september 2015 klageren, at realkreditinstituttet desværre ikke havde mulighed for at udtale sig om den konkrete rådgivning, der var foregået hos det låneformidlende pengeinstitut, idet det var et forhold mellem klageren og pengeinstituttet. Realkreditinstituttet henholdt sig til det lånetilbud, som klageren havde modtaget fra realkreditinstituttet via formidling fra pengeinstituttet, og hvoraf det fremgik, at der ville ske en ændring i den bagvedliggende obligation, såfremt lånet først blev udbetalt efter den 31. august 2014, og at det kunne have virkning på den kurs, lånet blev udbetalt til.

Klageren indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle yde ham en økonomisk kompensation for den kursgevinst, som han ville have opnået ved udbetaling til kurs 101,2 pr. 16. oktober 2014. Realkreditinstituttet påstod principalt frifindelse, subsidiært afvisning.

Nævnet fandt at have kompetence til at behandle sagen, idet Nævnet lagde til grund, at det låneformidlende pengeinstitut foretog ekspeditionerne i forbindelse med låneudbetaling på realkreditinstituttets vegne. Nævnet kunne derfor ikke tage realkreditinstituttets afvisningspåstand til følge.

Nævnet fandt, at det var uheldigt, at der blev givet en ukorrekt kursoplysning til klageren. Den ukorrekte kursoplysning kunne imidlertid ikke antages at have karakter af en garanti eller tilsikring, særligt under hensyntagen til den skriftlige information.

Endvidere havde den ukorrekte kursoplysning ikke medført et tab for klageren i erstatningsretlig forstand, idet klageren fik lånet udbetalt i den fondskode og til den kurs, der kunne opnås på udbetalingstidspunktet. Den udeblevne kursgevinst var således udtryk for skuffede forventninger, som ikke berettiger til erstatning.

Det kunne derimod ikke afvises, at den ukorrekte kursoplysning havde været bestemmende for klagerens valg af låneomlægning respektive låneomlægningstidspunkt, og den begåede fejl burde derfor føre til, at realkreditinstituttet fralagde sig lånesagsgebyret på 4.000 kr. og tilbagebetalte dette til klageren.

Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet tilpligtet at tilbagebetale klageren det af realkreditinstituttet oppebårne lånesagsgebyr på 4.000 kr.

21510173

Tilsidesættelse af kautionsforpligtelse.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 24. februar 2016

Klageren og hans daværende ægtefælle erhvervede en ubebygget grund, hvorpå de opførte et parcelhus. Til finansiering af ejendommen optog klageren og ægtefællen den 9. marts 2009 et kortrentelån F1 på 3.440.000 kr. hos det indklagede realkreditinstitut.

Ejendommen blev pr. 1. januar 2012 overtaget af klagerens tidligere ægtefælle som eneejer.

Den tidligere ægtefælle anmodede ved gældsovertagelseserklæring af 16. februar 2012 om at overtage det indestående lån i sin helhed. Gældsovertagelseserklæringen blev af det låneformidlende pengeinstitut indsendt til realkreditinstituttet.

Ligeledes den 16. februar 2012 tiltrådte klageren dels en erklæring om udtrædelse som debitor for det indestående realkreditlån, dels en kautionserklæring vedrørende realkreditlånet, hvoraf det fremgik, at klageren som selvskyldnerkautionist indestod for alle betalinger i henhold til det for lånet udstedte pantebrev.

Realkreditinstituttet meddelte den 20. februar 2012 det låneformidlende pengeinstitut, at gældsovertagelsen var bevilget.

Den 5. marts 2012 fremsendte realkreditinstituttet et tilbud til den tidligere ægtefælle vedrørende omlægning af det indestående kortrentelån F1 til et kortrentelån F5 på 3.485.000 kr. Lånet blev tilbudt med afdragsfrihed frem til 31. december 2021.

I forbindelse med låneomlægningen tiltrådte klageren en kautionserklæring vedrørende omlægningslånet. Kautionserklæringen, der var dateret den 21. marts 2012, var indholdsmæssigt i øvrigt identisk med den tidligere underskrevne kautionserklæring.

Realkreditinstituttet fremsendte den 3. april 2013 og herefter årligt en oversigt til klageren over hans kautionsforpligtelse pr. ultimo det foregående år.

Klageren og hans tidligere ægtefælle blev i 2013 skilt. Klagerens advokat fremsendte den 27. november 2013 et brev til den tidligere ægtefælle, hvoraf det fremgik, at klageren ikke kunne acceptere at skulle blive ved med at betale et stort månedligt beløb, og at klageren ønskede, at det i en skriftlig bodelingsaftale blev aftalt, at den tidligere ægtefælle i deres indbyrdes forhold havde overtaget ejendommen, og således at den tidligere ægtefælle forpligtede sig til at betale udgifterne til huset fremadrettet. Advokaten tilkendegav samtidig, at klageren i forhold til et eventuelt tab i forbindelse med salget af huset naturligvis fortsat ville tage del deri på lige fod med den tidligere ægtefælle.

Den 24. april 2015 fremsendte realkreditinstituttet en meddelelse til klageren om, at terminsydelsen for marts 2015 ikke var betalt, og at klageren som kautionist skulle være opmærksom på, at han hæftede helt eller delvist for realkreditinstituttets eventuelle tab ved tvangsauktion.

Realkreditinstituttet tilsendte klageren tilsvarende skrivelser den 21. juli 2015 vedrørende juni og marts terminsydelserne og den 21. oktober 2015 vedrørende marts, juni og september terminsydelserne.

Klagerens advokat indbragte den 14. august 2015 en sag for Pengeinstitutankenævnet. Af fremsendelsesbrevet fremgik følgende:

”Det gøres gældende, at kautionsforpligtelsen står i misforhold til kautionistens formue samt at der ikke er givet fornyet rådgivning i forbindelse med stiftelsen af kautionen.

Det gøres gældende, at banken handler uforsvarligt ved blot at lade klagerens ekskone bo gratis i huset og blot gøre kautionen gældende overfor klageren, der ikke har boet i huset i flere år.”

Klagen var vedlagt en sagsfremstilling, hvori der nærmere var redegjort for omstændighederne ved kautionens indgåelse og de aktuelle ejerforhold, herunder at ejendommen stod i den tidligere ægtefælles navn, og at hun boede gratis i huset, idet hun ikke betalte ydelser.

Det indklagede pengeinstitut påstod den 14. september 2015 sagen afvist og henvist til Realkreditankenævnet, idet kautionen vedrørte realkreditlånet. Klagerens advokat tiltrådte den 5. oktober 2015, at sagen blev henvist til Realkreditankenævnet.

Klageren nedlagde ved Realkreditankenævnet påstand om, principalt at kautionsforpligtelsen skulle bortfalde, subsidiært at størrelsen af kautionsforpligtelsen skulle sættes ned. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Ud fra de fremlagte bilag fandt Nævnet, at klageren umiddelbart havde fået de oplysninger i relation til kautionen, som krævedes efter reglerne om god skik. Henset til formålet med gældsoplægningen fandt Nævnet ikke, at der var en særlig anledning til, at realkreditinstituttet ydede klageren rådgivning herudover. Nævnet fandt, at det ikke var sandsynliggjort, at kautionen havde stået i misforhold til klagerens økonomi. Nævnet tillagde det i vurderingen heraf betydning, at både klageren og hans tidligere ægtefælle måtte formodes at have hæftet for de indestående lån i ejendommen, og at der gennem kautionen reelt ikke var ændret herpå. Endelig fandt Nævnet det ikke ansvarspådragende for realkreditinstituttet, at instituttet ikke havde modsat sig, at klagerens tidligere ægtefælle fortsat beboede ejendommen, idet spørgsmålet om ejer- og brugerforhold på ejendommen i den sammenhæng var et anliggende mellem de tidligere ægtefæller.

Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet.

21510178

12-terminers lån. Beregning af rente og restgæld.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 24. februar 2016

Det indklagede realkreditinstitut afgav den 9. april 2015 tilbud til klageren vedrørende et 30-årigt, 2 pct. obligationslån på 2.464.000 kr. Af lånetilbuddet fremgik det, at lånet var forudsat baseret på en fondskode, der havde 4 årlige kreditorterminer.

Af Standardiseret Europæisk Informationsblad, som indgik i lånetilbuddet, fremgik det, at 1. års månedlige ydelse før og efter skat var et beregnet gennemsnit for det 1. år regnet fra tilbudsdatoen, at beregningen af terminsydelsen var foretaget på baggrund af 1. års samlede terminsydelse i forhold til antallet af terminer, og at terminsydelsen derfor ikke altid ville svare til den faktiske opkrævede terminsydelse, samt at ydelsen ville være svagt faldende hen over lånets løbetid, idet bidraget blev beregnet af restgælden.

Lånetilbuddet indeholdt endvidere en amortiseringsplan over de samlede årlige betalinger på lånet. I lånetilbuddet var den effektive renteprocent angivet til 2,83 pct.

Af det for lånet udstedte pantebrev fremgik det under de særlige bestemmelser, at debitor, indtil lånet var endeligt afviklet, skulle betale ydelser bestående af rente, afdrag og bidrag, at ydelserne blev fastsat, således at der i lånets løbetid blev opnået dækning for renter og afdrag på de obligationer, der var udstedt i anledning af lånet, og at debitor skulle betale morarente og gebyrer, hvis debitor ikke betalte ydelsen eller et eventuelt indfrielsesbeløb rettidigt.

Som supplement til det digitale pantebrev blev der endvidere indgået en pantsætningsaftale mellem parterne, i henhold til hvilken lånet skulle afvikles med 12 terminsydelser om året, som hver enkelt forfaldt månedsvis forud hver den 1. i måneden (dog juni og december den 11. i måneden). Der fremgik endvidere, at alle realkreditpantebrevets øvrige bestemmelser gjaldt uændret, herunder bestemmelserne om manglende eller for sen betaling.

Det tilbudte lån blev udbetalt den 17. april 2015. Af låneoplysningerne fremgik det, at den effektive årlige rente på lånet var 2,83 pct.

Realkreditinstitutet afgav den 29. maj 2015 tilbud til klageren vedrørende et 30-årigt 2,5 pct. obligationslån på 1.766.000 kr. med pant i en anden af klageren ejet ejendom. I lånetilbuddet var den effektive rente anført til 3,47 pct.

I forhold til terminsydelserne og beregningen af disse samt den anvendte obligationstype indeholdt lånetilbuddet tilsvarende oplysninger som lånetilbuddet af 9. april 2015, ligesom det for lånet udstedte pantebrev og den dertil knyttede pantsætningsaftale indeholdt oplysninger, som var identiske med de ovenfor beskrevne vedrørende lånet på 2.464.000 kr.

Lånet på 1.766.000 kr. blev udbetalt den 10. juni 2015. Af låneoplysningerne fremgik det, at den årlige effektive rente udgjorde 3,47 pct.

Realkreditinstitutets ”Låntyper og forretningsbetingelser” gældende fra den 24. oktober 2015 indeholdt et afsnit om virkningerne af for sen betaling, herunder at dette ville føre til morarente og misligholdelsesgebyrer, og det var anført, hvorledes disse blev beregnet.

Klageren var utilfreds med renteberegningen på de to lån og rettede efter det oplyste den 3. juli 2015 henvendelse til realkreditinstituttet, som den 6. juli 2015 besvarede henvendelsen.

Realkreditinstituttet refererede til, at begge klagerens to lån var annuitetslån med faste ydelser og afdrag, og at klageren havde valgt at betale lånene tilbage med månedlige ydelser, da det var billigere. Dette indebar imidlertid ikke månedlig rentetilskrivning, men blot at den årlige rente blev opkrævet månedsvis.

Efter fornyet henvendelse fra klageren fremsendte realkreditinstituttet den 3. september 2015 en yderligere redegørelse til klageren, hvoraf det fremgik, at der skete rentetilskrivning kvartalsvis på alle instituttets lån. Realkreditinstituttet oplyste videre, at langt de fleste kunder betalte 12 årlige ydelser, men selve lånet var et 4-terminers lån, så realkreditinstituttet delte den kvartalsvise ydelse ud på månederne ved at dele ydelsen pr. kvartal med 3. Når realkreditinstituttet beregnede ydelsesbeløbet var det ud fra den velkendte annuitetsformel, hvorefter summen af renter og afdrag skulle være ens i hele lånets løbetid. I annuitetsformlen var der dermed ikke indregnet en bidragsbetaling. Denne skulle beregnes separat ud fra restgælden.

Klageren rettede på ny den 7. september 2015 henvendelse til realkreditinstituttet med krav om, at der efter hver ydelse blev foretaget renteberegning og nedsættelse af restgælden, idet det ellers ikke var billigere for klageren at vælge 12-terminers lån. Klageren rejste endvidere spørgsmål ved morarenteberegningen, som umiddelbart ville ske i forhold til den enkelte månedsydelse.

Realkreditinstituttet oplyste den 22. september 2015 klageren om, at forklaringen på, at det var billigere at betale terminen i 12 rater, var en reduktion af bidragssatsen med 0,05 pct.-point. For så vidt angik morarenter, henviste realkreditinstituttet til, at dette forhold var reguleret i parternes aftale, og at morarenteberegningen intet havde at gøre med den normale rentetilskrivning eller afregning af renter til investorer.

Klageren indbragte efterfølgende en sag for Realkreditankenævnet med påstand om, at de månedlige betalinger i overensstemmelse med sædvanlig praksis for realkreditlån skulle registreres ved hver indbetaling med reduktion af renter og restgæld til følge, og at disse beregninger skulle foretages fra lånenes begyndelse, hvorefter differencen af for meget betalte ydelser skulle refunderes. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet bemærkede indledningsvis, at mismatch mellem antallet af terminer på henholdsvis obligationssiden og lånesiden ikke er noget nyt fænomen, og henviste til, at der, for så vidt angår de ældre obligationslån, er eksempler på, at der er to årlige kreditorterminer på lån med 4 årlige debitorterminer, og at det, for så vidt angår kortrentelån, som har været kendt siden midten af 1980'erne, er sådan, at lånene generelt er ydet med 4 debitorterminer, på trods af at obligationerne kun har 1 årlig termin.

Nævnet bemærkede videre, at realkreditlån udløser to retsforhold – et mellem låntageren og instituttet og et mellem obligationskøberen og instituttet. Førstnævnte er reguleret af låneaftalen med bilag.

Nævnet bemærkede, at det i aftalegrundlaget ikke direkte var beskrevet, hvordan terminsydelsen blev beregnet for de enkelte måneder, når der betaltes 12 gange årligt. Det fremgik dog, at ydelserne blev fastsat, så der i lånets løbetid blev opnået dækning for renter og afdrag på de bagvedliggende obligationer. Klageren havde tiltrådt disse vilkår, og der var ikke grundlag for at antage, at realkreditinstituttet over for klageren var forpligtet til at foretage beregninger, der adskilte sig fra de foretagne. Nævnet bemærkede i den forbindelse, at det ikke som anført af klageren var sædvanligt at foretage rentetilskrivning hver måned på et såkaldt 12-terminers lån. Tværtimod var den af instituttet benyttede metode helt sædvanlig.

Nævnet bemærkede yderligere, at hele tilbagebetalingsforløbet var tilrettelagt efter annuitetsmodellen med 4 årlige terminer, således at lånenes amortisation samlet set modsvarede det, der skulle afvikles på obligationssiden. Det var den sammenhæng, der var rummet i formuleringen i pantebrevet. Desuden havde låntageren adgang til at skifte frem og tilbage mellem 4 og 12 terminer, dog med den deraf følgende indvirkning på bidragssatsen. En sådan adgang var kun mulig, hvis tilbagebetalingen var tilrettelagt på den anførte måde.

Der var ifølge pantsætningsaftalen mellem klageren og realkreditinstituttet indgået aftale om betaling månedlig og dermed forfald af ydelser månedlig. Klageren havde på den baggrund opnået en bidragsrabat. Ved for sen betaling af de månedlige beløb kunne der i overensstemmelse med aftalegrundlaget kræves morarente.

Nævnet bemærkede for en god ordens skyld, at den effektive rente på et obligationslån typisk afspejler en rentesats, hvori der er taget højde for den nominelle rente, antallet af årlige terminer, stiftelsesomkostninger og kurstab, og at den effektive rente efter skat som oftest benyttes som diskonteringsfaktor i nutidsværdiberegninger til sammenligning af forskellige lån.

Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet.

21511187

Indfrielse af lån efter tvangsauktion. Omkostninger.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 27. maj 2016

Det indklagede realkreditinstitut havde ydet et variabelt forrentet obligationslån med renteloft på 938.000 kr. med pant i et fritidshus.

Det for lånet udstedte pantebrev indeholdt i de særlige bestemmelser en angivelse af lånets indfrielsesvilkår samt en henvisning til realkreditinstituttets Almindelige forretningsbetingelser.

Af realkreditinstituttets Almindelige Forretningsbetingelser fra januar 2015 fremgik det, at realkreditinstituttet kunne opkræve gebyrer for serviceydelser, der blev udført for kunden. De Almindelige forretningsbetingelser indeholdt endvidere en beskrivelse af vilkårene og fremgangsmåden ved ekstraordinær indfrielse af lån.

Ifølge realkreditinstitutets prisliste pr. 1. februar 2015 udgjorde gebyret for indfrielses- eller nedbringelsestilbud 200 kr. pr. lån og at gebyret for indfrielse eller nedbringelse 750 kr. pr. lån.

Der blev den 20. maj 2015 afholdt tvangsauktion over ejendommen med realkreditinstituttet som rekvirent. Realkreditinstitutets fordring var på auktionen opgjort til 805.949 kr. i kolonne 1, hvoraf restancer i kolonne 3 udgjorde 63.764 kr. Størstebeløbet var opgjort til 42.623 kr.

Tvangsauktionssalgsopstillingen var vedhæftet en købervejledning, hvoraf det fremgik, at den samlede købesum bestod af budsummen med tillæg af størstebeløbet, som bestod af fortrinsberettigede krav og sagsomkostninger. Derudover skulle tvangsauktionskøber betale en auktionsafgift på 0,5 pct. af budsummen tillagt størstebeløbet.

Tvangsauktionssalgsopstillingen var endvidere vedhæftet et bilag med ”Særlige bemærkninger”, herunder følgende:

”Opmærksomheden henledes på, at lån i realkreditinstituttet kun kan forventes overtaget af en køber, som realkreditinstituttet kan godkende. Såfremt køber er et selskab eller anden juridisk person, må det forventes, at overtagelse af lån i realkreditinstituttet kun vil blive bevilget mod en supplerende personlig hæftelse.

Såfremt auktionskøber ønsker at indfri lån/lånene i realkreditinstituttet skal dette ske i overensstemmelse med instituttets almindelige vilkår.”

Klageren blev på tvangsauktionen den 20. maj 2015 højestbydende med et bud på 530.000 kr.

Den 8. juli 2015 meddelte realkreditinstituttet klageren, at han efter tvangsauktionsvilkårenes punkt 6 om købers opfyldelse af auktionsbuddet inden 6 måneder fra tvangsauktionsdagen enten kunne søge om gældsovertagelse af lånet i ejendommen eller gennemføre indfrielse af lånet. Instituttet vedlagde gældsovertagelseserklæring og bad samtidig klageren om at afgive økonomiske oplysninger og oplysninger om formålet med erhvervelsen af ejendommen.

Som reaktion herpå fremsendte klageren den 9. oktober 2015 en e-mail til realkreditinstitut og oplyste, at han efter nogle drøftelser med realkreditinstitutets lokalafdeling ikke var indstillet på at redegøre detaljeret for sin økonomi, og at han derfor gik ud fra, at instituttet ville kræve restgælden betalt.

Realkreditinstituttet bad den 13. oktober 2015 klageren om at give besked om den ønskede indfrielsesmetode samt datoen for indfrielsen, således at der kunne udarbejdes et indfrielsestilbud.

Klageren meddelte samme dag realkreditinstituttet, at han ikke havde bedt om et indfrielsestilbud, men alene meddelt, at han ikke ønskede at udlevere de økonomioplysninger, som realkreditinstituttet havde bedt om. Hvis realkreditinstituttet som følge heraf ønskede at ophæve lånet, kunne instituttet efter klagerens opfattelse opgøre kravet i overensstemmelse med gældende regler for manglende godkendelse af købere i forbindelse med tvangsauktioner.

Realkreditinstituttet meddelte pr. e-mail af 13. oktober 2015 klageren, at tvangsauktionskøber efter punkt 6 i Justitsministeriets tvangsauktionsvilkår overtog kursrisikoen fra auktionstidspunktet. I den forbindelse skulle lånet inden for 6 måneder være enten gældsovertaget eller indfriet. Såfremt dette

ikke skete rettidigt, var der tale om misligholdelse af tvangsauktionsvilkårene. Realkreditinstituttet bad på ny klageren om at oplyse den ønskede dato for indfrielse samt indfrielsesmetode.

Klageren bestred i e-mail samme dag, at det skulle følge af tvangsauktionsvilkårenes punkt 6, at tvangsauktionskøber skulle bestille et indfrielsestilbud i tilfælde, hvor realkreditinstituttet ikke ønsker at videreføre lånet. Ifølge klageren kunne punkt 6 kun fortolkes derhen, at realkreditinstituttet selv måtte opføre sit krav i tilfælde, hvor instituttet ikke ønskede at videreføre lånet, og at kravet ikke kunne overstige, hvad der i øvrigt fremgik af tvangsauktionsmaterialet. Med hensyn til eventuel misligholdelse anførte klageren, at han med sin opfordring til realkreditinstituttet om at opføre sit krav havde foretaget alt, hvad der kunne forlanges af ham som auktionskøber.

Ligeledes den 13. oktober 2015 meddelte realkreditinstituttet klageren, at instituttet som følge af, at klageren ikke var interesseret i at indlevere økonomiske oplysninger til brug for kreditvurdering i forbindelse med gældsovertagelse, desværre ikke kunne tilbyde at videreføre lånet, som derfor krævedes indfriet. Til brug for indfrielsen vedlagde realkreditinstituttet et indfrielsestilbud og tog samtidig forbehold for valg af indfrielsesmetode og -tidspunkt, idet det blev fremhævet, at realkreditinstituttet ikke havde ydet rådgivning, men at klageren var blevet henvist til sin egen bankrådgiver/advokat for rådgivning herom.

I indfrielsestilbuddet af den 13. oktober 2015 var der indregnet differencerente for perioden 21. oktober – 31. december 2015 på 945 kr., tilbudsgebyr på 200 kr. og indfrielsesgebyr på 750 kr.

Klageren meddelte den 19. oktober 2015 realkreditinstituttet, at han under protest ville indbetale det krævede beløb og herefter indbringe en sag for Realkreditankenævnet.

Realkreditinstituttets advokat fremsendte den 20. oktober 2015 en e-mail til klageren, hvori advokaten på baggrund af, at klageren havde bestridt, at der kunne kræves noget beløb betalt ud over budsummen, henviste til en afgørelse, som er gengivet i U.2011.2435 V, hvori Vestre Landsret i en lignende sag havde givet et andet realkreditinstitut medhold i, at instituttet kunne kræve, at indfrielse skete i overensstemmelse med dette realkreditinstituts almindelige indfrielsesvilkår.

Klageren fastholdt den 21. oktober 2015 over for realkreditinstituttets advokat, at hans situation var en anden end i den omtalte dom, idet han ikke havde ønsket at indfri lånet, og at det således alene var realkreditinstituttets afgørelse, at lånet blev krævet indfriet, og at situationen derfor ikke var omfattet af auktionsvilkåret om auktionskøberens indfrielse af lånet i overensstemmelse med de almindelige vilkår. Klageren mente således ikke, at han var forpligtiget til at betale differencerente og tilbuds- og indfrielsesgebyrer.

Realkreditinstituttets advokat fastholdt ved e-mail af 4. november 2015 til klageren sine standpunkter.

Klageren indbragte efterfølgende en sag for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle refundere de beløb, der var krævet i indfrielsesgebyrer og differencerente. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet bemærkede indledningsvis, at det måtte antages, at klageren kunne have overtaget lånet, hvis han var fremkommet med de oplysninger, som realkreditinstituttet bad om. Ved at nægte dette måtte klageren anses for at have valgt at opsiges lånet. Nævnet henviste til, at det af bilaget med ”Særlige bemærkninger” til tvangsauktionssalgsopstillingen fremgik, at lån, der blev dækket af auktionsbuddet, skulle indfries i overensstemmelse med realkreditinstituttets almindelige vilkår, og at indfrielsesvilkårene, herunder såvel indfrielsesmetoder samt indfrielsesgebyrer, fremgik af aftalegrundlaget for lånet, som klageren havde kunnet gøre sig bekendt med. Nævnet fandt på den baggrund, at klageren var forpligtet af de indfrielsesvilkår, der var gældende for lånet, herunder til at betale differencerente og indfrielsesgebyrer. Nævnet henviste i den forbindelse til en tilsvarende afgørelse i U 2011.2435 V. Nævnet bemærkede videre, at den af realkreditinstituttet anvendte indfrielsesmetode på tidspunktet for indfrielsen var den mest fordelagtige for klageren.

Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet.

21511190

Tilsagn om låneomlægning med løbetidsforlængelse.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 9. maj 2016

Klagerne optog i 2001 et 20-årigt F5-lån på 206.900 euro hos det indklagede realkreditinstitut. Som sagen var oplyst, opstod der restancer i klagernes betalinger på lånet.

Klagerne foretog den 25. marts 2015 en beregning af låneomlægning via realkreditinstituttets hjemmeside. Udskriften af beregningen indeholdt en oplysning om, at klagerne ville blive ringet op af en rådgiver hos realkreditinstituttet. Af udskriften fremgår derudover blandt andet følgende:

”Vi har vedhæftet dine eventuelle beregninger.

Boligform	Kontant pris	Restgæld for omlagte lån	Ydelse for omlagte lån
Ejerbolig	3.500.000 kr.	600.000 kr.	10.000 kr.”

Klagerne modtog den 20. april 2015 en kvitteringsmail fra realkreditinstituttet med besked om, at de snarest ville få svar.

Den 1. juni 2015 meddelte klagerne pr. e-mail deres rådgiver hos realkreditinstituttet, at de havde betalt alle morarenter og skyldig terminsydelse, samt at de som nævnt ønskede at få lagt deres lån om til et 30-årigt fastforrentet lån uden provenu.

Rådgiveren meddelte den 3. juni 2015 klagerne, at han ikke kunne se, at pengene var gået ind, men at realkreditinstituttet gerne ville hjælpe med omlægning af lånet, når morarenter og ydelse pr. 30. juni var betalt til tiden. Rådgiveren tilføjede, at det bedste tidspunkt for omlægningen ville være pr. 31. december 2015 med opsigelse senest 30. oktober, således at lånet kunne indfries til kurs 100, hvilket ville være det billigste for klagerne.

Samme dag skrev klagerne endnu en e-mail til realkreditinstituttet, hvori de meddelte, at de havde kvittering for betalingen, og at de havde brug for omlægning nu, så de kunne komme ned i ydelse, idet den ene af klagerne havde orlov til at passe et familiemedlem.

Klagerne fremlagde i klagesagen udskrift af en kontooverførsel af 2. juli 2015, hvoraf det fremgik, at der var blevet overført 25.555 kr. fra klagernes konto til realkreditinstituttet.

Efter at have fået en rykker fra klagerne for svar meddelte rådgiveren den 18. august 2015 klagerne, at han kunne se, at klagerne nu havde indbetalt det skyldige beløb, men at realkreditinstituttet desværre fortsat ikke kunne omlægge klagernes lån, idet rådgiveren var blevet bekendt med, at klagerne havde 4 udlæg i ejendommen. Disse udlæg skulle betales ud og slettes fra tingbogen, inden realkreditinstituttet kunne hjælpe klagerne.

Klagerne sendte i begyndelsen af oktober 2015 en e-mail til realkreditinstituttet og meddelte, at SKAT havde flyttet sine udlæg, som realkreditinstituttet havde bedt om. Klagerne undrede sig desuden over, hvorfor de pludselig skulle fremskaffe papirer og fremlægge budget. Det var de ikke tidligere blevet oplyst om, og de havde nu i flere måneder forsøgt at lægge om.

Den 13. oktober 2015 sendte rådgiveren en e-mail til klagerne med emnet "Omlægning af lån", hvori rådgiveren bad klagerne om økonomiske oplysninger med besked om, at når disse var indsendt, ville ejendommen blive vurderet.

Den 22. oktober 2015 fremsendte klagerne årsopgørelser til realkreditinstituttet pr. e-mail med en bemærkning om, at den ene af klagerne havde særeje ved ægtepagt, således at huset var ejet af hende alene.

Den 26. oktober 2015 gav rådgiveren og privatkundechefen klagerne afslag på låneomlægningen med baggrund i en vurdering af klagernes økonomiske forhold.

Herefter blev sagen indbragt for Realkreditankenævnet.

Der var i forlængelse heraf kommunikation mellem klagerne og realkreditinstituttet, der ved Nævnssekretariatets mellemkomst søgte at løse sagen i mindelighed. Som sagen var oplyst, meddelte klagerne den 30. oktober 2015, at de ønskede at indfri deres hidtidige lån på betingelse af, at realkreditinstituttet ville omlægge det med løbetidsforlængelse, hvilket instituttet afviste.

Ved Ankenævnet nedlagde klagerne påstand om, at realkreditinstituttet skulle anderkende, at der var givet dem tilsagn om, at deres lån kunne omlægges til et fastforrentet lån over 30 år. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fandt, at realkreditinstituttet allerede i sit svar af 3. juni 2015 på klagernes første henvendelse burde have taget forbehold for, at der kunne være andre forhold, der skulle afdækkes, før realkreditinstituttet kunne tage stilling til ansøgningen. Instituttet havde imidlertid hverken i sin e-mail af 3. juni 2015 eller i den efterfølgende e-mailkorrespondance med klagerne tilsikret eller garanteret klagerne, at de kunne opnå en låneomlægning.

Nævnet fandt herefter, at realkreditinstituttet ikke havde pligt til at tilbyde låntagerne, at de kunne foretage en låneomlægning, og at realkreditinstituttet var berettiget til at fastsætte de eventuelle vilkår for en låneomlægning. Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet.

21511191

Beregning af tinglysningsafgift. Erstatningsansvar.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 27. maj 2016

Klageren tiltrådte den 17. august 2015 en købsaftale vedrørende køb af en ejerlejlighed med overtagelsesdag den 17. oktober 2015. Ejerlejligheden blev overtaget for en kontantkøbesum på 2.150.000 kr. Af købsaftalen fremgik det, at det var muligt for klageren som køber at overtage sælgerens ejerpantebrev i ejendommen, og at det i forhold til gennemførelse af handlen i givet fald kunne accepteres, at der var retsanmærkning om overtagne ejerpantebreve.

Klageren var i dialog med sit pengeinstitut, som er koncernforbundet med det indklagede realkreditinstitut, vedrørende finansieringen af købet af ejerlejligheden.

Klageren fremsendte den 18. august 2015 en e-mail til en bankrådgiver i det koncernforbundne pengeinstitut, hvori hun forklarede, at hun prøvede at danne sig et overblik over handlen, og at hendes udgangspunkt var, at hun skulle have et realkreditlån, der svarede til størrelsen af sælgerens ejerpantebrev, idet klageren således kun skulle betale 1.660 kr. for transport af ejerpantebrevet. Klageren stillede spørgsmål til bankrådgiverens beregninger, der viste, at der i så fald ville komme til at mangle 42.000 kr. til dækning af købesummen.

Bankrådgiveren korrigerede den 19. august 2015 beregningerne til et underskud på ca. 23.000 kr., forudsat at klageren erlagde en udbetaling på 523.000 kr. og optog et realkreditlån på 1.657.000 kr.

Realkreditinstituttet fremsendte den 14. september 2015 et tilbud til klageren vedrørende et kortrentelån F3 på 1.657.000 kr. Af pantsætnings- og låneaftalen fremgik det, at der var et ejerpantebrev på 40.000 kr., som skulle respekteres, et nyt rentetilpasningslån på 1.657.000 kr. samt et ejerpantebrev på 1.657.000 kr., der skulle indfries. Af lånetilbuddets betingelser fremgik det, at der i beregningerne var taget højde for sparet tinglysningsafgift fra eksisterende ejerpantebreve på ejendommen, og at det ville påvirke det overskydende provenu af lånet, såfremt ejerpantebrevene mod forventning ikke kunne benyttes, idet der i så fald skulle betales fuld tinglysningsafgift. Endvidere indeholdt lånetilbuddet en beregning af provenu, hvori det var forudsat, at der kunne ske fuld overførsel af afgift fra ejerpantebrevet og således ikke skulle betales nogen variabel tinglysningsafgift.

Klageren indgik den 14. september 2015 en "aftale om ekspedition af boligkøb" med det låneformidlende pengeinstitut. Ligeledes den 14. september 2015 tiltrådte klageren digitalt en erklæring om, at hun havde fravalgt at modtage rådgivning fra det låneformidlende pengeinstitut i forbindelse med sin optagelse af lån med sikkerhed i fast ejendom.

Efter det oplyste kunne ejerpantebrevet i ejendommen ikke danne grundlag for overførsel af tinglysningsafgift, og klageren måtte derfor betale fuld afgift ved tinglysningen af det nye lån.

Klageren rettede den 10. november 2015 henvendelse til bankrådgiveren i det koncernforbundne pengeinstitut med en klage over, at der ikke forud for belåningen var foretaget en kontrol af, om ejerpantebrevet kunne anvendes som grundlag for afgiftsoverførsel. Klageren bemærkede i den forbindelse, at det var praksis hos realkreditinstituttet at kompensere kunden i situationer, hvor en sådan kontrol ikke var foretaget. Klageren henviste endvidere til, at hun i forventning om afgiftsoverførslen havde taget et lån, der præcis modsvarede ejerpantebrevet, og således ikke havde udnyttet den fulde lånegrænse, og at hun i øvrigt kun var indstillet på at betale de 1.660 kr. i tinglysningsomkostninger, som fremgik af lånetilbuddet.

Klageren fremsendte den 12. november 2015 en klage til det koncernforbundne pengeinstituts juridiske afdeling, hvori hun redegjorde for sagsforløbet, herunder at hun et godt stykke før tilbudstidspunktet havde gjort opmærksom på, at hun alene ønskede at betale 1.660 kr. for modregning af eksisterende ejerpantebrev, og at hun derfor var overbevist om, at realkreditinstituttet selvfølgelig havde undersøgt det, inden man udarbejdede tilbuddet. Klageren anførte videre, at hun, hvis instituttet havde undersøgt det og var vendt tilbage med, at hun ikke kunne anvende ejerpantebrevet til afgiftsmodregning, ville hun have haft nogle muligheder for at handle anderledes. Klageren oplyste, at hun var bekendt med, at der i lignende sager var ydet erstatning fra realkreditinstituttets side, hvilket klageren fandt rimeligt, da man som kunde måtte forvente, at de omkostninger, man blev præsenteret for i tilbuddet, var det maksimale, der skulle betales. Klageren kunne derfor ikke se nogen grund til, at hun skulle stilles dårligere end realkreditinstituttets øvrige kunder.

En afdelingsdirektør i det koncernforbundne pengeinstitut besvarede den 18. november 2015 klagen. Det fremgik heraf, at det omhandlede ejerpantebrev var etableret i kraft af omdannelse af et direkte pantebrev. Denne omdannelse var sket efter 21. marts 2011, hvilket betød, at tinglysningsafgiften efter de gældende regler på intet tidspunkt havde kunnet "overføres" til et nyt realkreditlån. Eneste måde, hvorpå afgiften kunne udnyttes, var ved at benytte ejerpantebrevet som sikkerhed for låneoptagelse. Dette indebar også, at klageren alene kunne have undgået at betale tinglysningsafgift i forbindelse med finansieringen af lejligheden, hvis den blev købt kontant af egne midler, eller hvis erhvervelsen blev finansieret usikret eller mod sikkerhed i ejerpantebrevet og i øvrigt på samme vilkår som lånet i realkreditinstituttet. På den baggrund fandt instituttet ikke, at klageren berettiget kunne forlange, at det koncernforbundne pengeinstitut eller realkreditinstituttet skulle betale det nævnte afgiftsbeløb.

Klageren indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle godtgøre hende den variable tinglysningsafgift på 24.900 kr. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fandt det ubetænkeligt at lægge til grund, at klageren havde lagt særlig vægt på at kunne genanvende tinglysningsafgiften fra det ejerpantebrev, som hun overtog i forbindelse med købet af ejendommen, og at dette havde været kendeligt for realkreditinstituttet/det låneformidlende

pengeinstitut. Under disse omstændigheder og uanset, at realkreditinstituttet tog forbehold for afgiftsoverførslen, fandt Nævnet, at instituttet inden udbetalingen af lånet burde have foretaget en nærmere undersøgelse af, hvorvidt der var det fornødne grundlag for afgiftsoverførsel. Klageren havde imidlertid ikke lidt noget tab som følge af den manglende undersøgelse. Nævnet fandt dog, at klageren burde stilles, som om en sådan undersøgelse havde fundet sted, idet det umiddelbart ville have givet klageren mulighed for at optage et 25.000 kr. større lån til dækning af omkostningerne til afgift.

Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet tilpligtet at yde klageren et supplerende lån på 25.000 kr. på samme vilkår som det optagne lån og uden andre omkostninger for klageren end de, der ville have været forbundet med oprindeligt at optage et lån, der var 25.000 kr. større.

21511201

Indfrielsesvilkår. Variabelt forrentet obligationslån med renteloft.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 9. juni 2016

Klagerne havde i deres ejendom to lån til det indklagede realkreditinstitut. Det ene af lånene var et variabelt forrentet obligationslån med renteloft og refinansiering og havde en hovedstol på 1.278.000 kr. Lånet var optaget i oktober 2005 med indledende afdragsfrihed.

Lånet var ydet på grundlag af lånetilbud af den 28. oktober 2005, hvoraf det fremgik, at der for delvist konverterbare lån gjaldt særlige indfrielsesvilkår. Lånetilbuddet var vedlagt Standardiseret Europæisk Informationsblad, som indeholdt oplysning om, at lånet ville kunne indfries før tid på 2 måder, nemlig enten ved indlevering af obligationer svarende til obligationsrestgælden eller kontant indbetaling af det beløb, der krævedes til udtrækning og indløsning af obligationsrestgælden til kurs 105 til en betalingstermin.

Ligeledes den 28. oktober 2005 underskrev klagerne pantebrev til sikkerhed for det tilbudte lån. Af pantebrevet fremgik det, at der for lånet gjaldt de af realkreditinstituttets bestyrelse til enhver tid fastsatte vilkår for långivningen og obligationsudstedelsen, ligesom pantebrevet indeholdt en beskrivelse af lånets indfrielsesvilkår, som var identisk med beskrivelsen i det Standardiseret Europæisk Informationsblad, som var vedlagt lånetilbuddet. De nævnte indfrielsesvilkår fremgik endvidere af realkreditinstituttets almindelige forretningsbetingelser af 14. april 2009.

Klager 1 skrev den 1. september 2015 et brev til realkreditinstituttets direktør og oplyste, at hun var blevet skilt og ønskede at afhænde ejendommen. Da der skulle afvikles på lånet ønskede klagerne at konvertere det tinglyste lån, som lå inden for 70 pct. af ejendommens værdi, og i den forbindelse var de blevet opmærksom på, at der var tale om et inkonverterbart lån, som realkreditinstituttet afviste at konvertere. Klagerne havde hertil fået oplyst, at det var et lån, som kun kunne indfries ved køb af de pågældende obligationer, selv om det var anført, at lånet var delvist konverterbart, og at

det ikke kunne ske til kurs 100, som var det normale for privatkunder. Klager 1 oplyste videre, at hun hos rådgivere og eksperter på området havde undersøgt sagen, og at disse havde oplyst, at man ikke burde yde et sådant realkreditlån, uden at låntager var helt med på konsekvenser og betydning og således var rådgivet om, at det var et lån, hvor man var afskåret fra fremtidige gunstige konverteringer. Klager 1 anførte, at hun og eksmanden på intet tidspunkt havde været vidende om disse forhold i relation til omprioritering.

Realkreditinstituttets direktør besvarede den 14. september 2015 henvendelsen. Heraf fremgik det, at realkreditinstituttet ikke længere tilbød lån med 30-årige renteløfter, idet der var en manglende interesse for de bagvedliggende obligationer fra investorernes side, men at der dog stadig var mange boligejere, der valgte lån med renteloft for på den måde at sikre sig mod kraftige rentestigninger. Direktøren bemærkede, at klagerne stadig kunne indfri lånet ved at opkøbe de bagvedliggende obligationer til en markedskurs eller opsige det med to måneders varsel til en termin og indfri det til kurs 105. Direktøren henviste i øvrigt til, at klagerne havde optaget lån gennem det låneformidlende pengeinstitut, som havde ydet rådgivningen, og til hvem en klage over rådgivningen kunne rettes.

Klager 1 henvendte sig den 25. september 2015 på ny til realkreditinstituttet, idet hun anførte, at klagerne havde fået et lån med et kurstab på 75.000 kr. allerede ved låneoptagelsen, som de ikke havde været vidende om, og at der måtte foreligge dokumentation herfor. Klager 1 oplyste, at hun ikke havde i sinde at klage til det låneformidlende pengeinstitut, idet det måtte være realkreditinstituttets opgave. Klager 1 fremhævede, at hun og hendes eksmand ønskede at konvertere lånet, og at realkreditinstituttet tog kurstabet på sine skuldre.

Den 9. oktober 2015 afviste realkreditinstituttets klageansvarlige enhed, at klagerne havde fået et lån med kurstab på 75.000 kr. fra start, idet der derimod var tale om en omkostning, som alene ville blive aktualiseret ved ekstraordinær indfrielse. Den klageansvarlige enhed redegjorde på ny for låntypen og dens indfrielsesvilkår, som fremgik af aftalegrundlaget. Realkreditinstituttet afviste på ny klagernes ønske om godtgørelse af omkostningerne i forbindelse med indfrielse af lånet.

Yderligere korrespondance førte ikke til en afklaring mellem parterne, og klagerne indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle betale det kurstab, der ville opstå i anledning af en kommende indfrielse af klagernes lån, der ikke kunne indfries til kurs 100. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet henviste til, at det flere steder af aftalegrundlaget, som bestod af lånetilbuddet af 28. oktober 2005 med tilhørende "Standardiseret Europæisk Informationsblad" samt pantebrev, som endvidere henviste til realkreditinstituttet almindelige forretningsbetingelser, fremgik, at lånet var delvist konverterbart, at lånet havde "særlige indfrielsesvilkår", og at lånet kunne indfries enten ved indlevering af obligationer eller kontant med obligationsrestgælden til kurs 105.

Nævnet fandt, at klagerne derved på klar og tydelig måde var blevet oplyst om lånets indfrielsesvilkår samt konsekvenserne heraf, og at der ikke var grundlag for at pålægge realkreditinstituttet på tilbudstidspunktet at foretage konsekvensberegninger af en eventuel førtidig

indfrielse. Endvidere bemærkede Nævnet, at der i "Standardiseret Europæisk Informationsblad" var givet klagerne oplysning om lånets ÅOP (årlige omkostninger i procent).

Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet.

21512205

Kurssikring. Aftaleindgåelse. Misligholdelse. Omkostninger.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 25. oktober 2016

Klageren havde i sin ejendom to variabelt forrentede lån med renteloft på henholdsvis 547.000 kr. og 1.252.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut. Lånene var ydet med indledende afdragsfrihed frem til udgangen af 2015.

Klageren rettede den 28. september 2015 telefonisk henvendelse til realkreditinstituttets kundeservice for at drøfte sine muligheder i forbindelse med udløbet af den afdragsfri periode.

Samtalen, som blev optaget på bånd, gav anledning til en drøftelse mellem klageren og realkreditinstituttet af en låneomlægning til et rentetilpasningslån F6. Under telefonsamtalen gennemgik realkreditinstituttet lånets hovedtal, herunder kurser, renter og ÅOP, og det blev fremhævet, at disse tal ville ligge fast, såfremt klageren ville indgå en aftale med det samme. Det blev endvidere under samtalen understreget, at der i givet fald var tale om en bindende aftale, som klageren ikke efterfølgende kunne fortryde, men at klageren ved at vælge løsningen til gengæld var sikker på tallene. Efter at have spurgt ind til kurssikringskonstruktionen tilkendegav klageren, at han ønskede en sådan.

Realkreditinstituttet fremsendte samme dag et lånetilbud til klageren på et rentetilpasningslån F6 på 1.863.900 kr., som fremstod baseret på en samtidig indgået fastkursaftale. Af lånetilbuddet fremgik det, at der var aftalt kurssikring på det nye lån, og at lånetilbuddet var vedlagt en bekræftelse på fastkursaftale.

Af fastkursaftalebekræftelsen fremgik det, at der den 28. september 2015 var indgået en aftale med klageren om udbetaling af et 30-årigt rentetilpasningslån på 1.863.900 kr. til en vægtet udbetalingskurs på 98,726, og at klageren straks skulle henvende sig til realkreditinstituttets Kundecenter, hvis han var uenig i en eller flere oplysninger. Det fremgik endvidere, at klageren qua aftaleindgåelsen var forpligtet til at opfylde de betingelser, der var anført i lånetilbuddet, og at udbetalingsdokumenterne hurtigst muligt og senest 6 dage fra datoen for bekræftelsen skulle returneres til realkreditinstituttet, så fastkursaftalen kunne overholdes.

Lånetilbuddet var endvidere vedlagt en kursaftale vedrørende indfrielsen af lånet på 1.252.000 kr., hvori realkreditinstituttet bekræftede, at der den 28. september 2015 var indgået en fastkursaftale om indfrielse af lånet på de vilkår, der var anført i bekræftelsen. Der var deri indeholdt en opfordring til, at klageren straks henvendte sig til realkreditinstituttets Kundecenter, hvis han var uenig i en eller flere oplysninger.

Endelig var lånetilbuddet vedlagt bekræftelse på opsigelse af lånet på 547.000 kr., som kun kunne indfries/nedbringes ved straksindfrielse med differencerente i opsigelsesperioden. Differencerenten blev beregnet fra indfrielsesdagen og frem til den 1. januar 2016.

Realkreditinstituttets almindelige forretningsbetingelser pr. 5. september 2015, som der var henvist til i fastkursaftalebekræftelsen, indeholder i afsnittet om kurssikring en beskrivelse af kurssikringsproduktet, fremgangsmåde ved indgåelse og konsekvenser, herunder at der ved misligholdelse skulle betales et gebyr for ophævelsen af aftalen samt et beløb, der svarede til realkreditinstituttets tab som følge af kursændringer i tiden mellem indgåelsen af aftalen og misligholdelsen med tillæg af kurtage.

Realkreditinstituttet kontaktede den 9. oktober 2015 klageren for at rykke for underskrift på de fremsendte dokumenter. I forlængelse af samtalen genfremsendte realkreditinstituttet lånetilbud m.v. baseret på samme forudsætninger, idet der angiveligt ved en fejl i det først afsendte lånetilbud var taget forbehold for vurdering af ejendommen.

Den 20. oktober 2015 bad klageren telefonisk realkreditinstituttet om at fremsende hans ejendomsnummer og kontrolkode til brug for klagerens pengeinstitut. Realkreditinstituttet oplyste ved den lejlighed klageren om, at der var en igangværende lånesag, hvilket klageren tilkendegav, at han var klar over.

Den 26. oktober 2015 rykkede realkreditinstituttet på ny for de underskrevne dokumenter. Klageren bad realkreditinstituttet om at genfremsende de manglende dokumenter pr. e-mail. Klageren gav under samtalen udtryk for, at det var vanskeligt for ham at overskue tal og aftaler, som blev videregivet telefonisk, og at han havde brug for at se nærmere på det skriftlige materiale. Under samtalen præciserede realkreditinstituttet på ny, at der var tale om en bindende aftale, og at man ikke kunne komme ud af den igen, uden at det var forbundet med omkostninger.

Den 30. oktober 2015 var der på ny telefonisk kontakt mellem parterne, i hvilken forbindelse klageren oplyste, at han ikke ønskede at tage imod lånetilbuddet, og at han allerede nogle dage tidligere havde meddelt dette til realkreditinstituttet. Realkreditinstituttet bemærkede hertil, at en sådan tilbagemelding ikke var registreret nogen steder i instituttets systemer, og at det ville være forbundet med omkostninger i størrelsesordenen 34.000 kr. at ophæve kursaftalerne.

Den 30. oktober 2015 fremsendte realkreditinstituttet opgørelser til klageren over omkostningerne ved ophævelse af kursaftalerne, som samlet beløb sig til 33.919 kr.

Klagerens økonomiske rådgiver henvendte sig den 5. november 2015 pr. e-mail til realkreditinstituttet, idet han på baggrund af hændelsesforløbet fandt, at fastkursaftalen ikke var bindende, og at han derfor anså lånet for ophævet med den virkning, at realkreditinstituttet frafaldt kravet på 33.919 kr.

Realkreditinstituttets fastholdt den 20. november 2015 over for rådgiveren, at det klart var blevet oplyst under samtalen mellem parterne den 28. september, at fastkursaftalen var bindende.

Klagerens økonomiske rådgiver sendte den 30. november 2015 endnu en e-mail til realkreditinstituttet, hvori han erklærede sig uforstående over for det forhold, at realkreditinstituttet ikke ville udlevere de bånd, som angiveligt skulle binde klageren til aftalen.

Realkreditinstituttet fremsendte den 4. december 2015 en erindringsskrivelse til klageren på de 33.919 kr.

Efterfølgende indbragte klageren sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle anerkende, at der ikke var indgået aftaler om kurssikring, som var bindende for klageren, og at realkreditinstituttet derfor ikke var berettiget til at kræve betaling af omkostninger på 33.919 kr. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet bemærkede, at det var klageren, som den 28. september 2015 selv henvendte sig til realkreditinstituttet, og at realkreditinstituttet under samtalen og i bekræftelserne af kursaftalerne, som samme dag blev tilsendt klageren, gav oplysninger om priser, vilkår m.v. Nævnet fandt, at realkreditinstituttet ikke havde tilsidesat bestemmelserne i § 4 og § 14, stk. 1, i lov nr. 1457 af 17. december 2013 om visse forbrugeraftaler. Nævnet bemærkede endvidere, at kursaftaler vedrørende realkreditlån ikke er omfattet af fortrydelsesreglerne i den nævnte lov, jf. lovens § 18, stk. 2, nr. 14.

På baggrund af telefonsamtalen den 28. september 2015 fandt Nævnet det utvivlsomt, at der blev indgået aftaler om kurssikring af låneomlægningen.

Realkreditinstituttet sendte i forlængelse heraf den 28. september 2015 et lånetilbud til klageren, som var baseret på den oplyste fastkursaftalekurs, og som var vedlagt specifikation af fastkursaftalen. Specifikationen af fastkursaftalen indeholdt en opfordring til klageren om straks henvende sig til realkreditinstituttets kundecenter, hvis han var uenig i en eller flere oplysninger. Kursaftalebekræftelsen af 28. september 2015 vedrørende indfrielsen af det indestående lån indeholdt en tilsvarende opfordring.

Nævnet henviste til, at en låntager, der har indgået en fastkursaftale, i henhold til nævnspraksis i visse tilfælde kan frigøres for denne. Det forudsætter dog, at låntageren straks og uden ugrundet ophold efter modtagelsen af aftalespecifikationen eller aftalebekræftelsen over for realkreditinstituttet tilkendegiver, at låntageren ikke mener, at der er indgået en aftale, og at låntagerens adfærd har karakter af en afstandtagen til aftaleindgåelsen og ikke har karakter af fortrydelse.

Klageren havde i klagesagen oplyst, at han to eller tre dage efter telefonsamtalen den 28. september 2015 ringede til realkreditinstituttet for at ændre lånet, og at han den 9. oktober 2015 gentog dette over for realkreditinstituttet. Realkreditinstituttet bestred imidlertid, at der havde fundet en sådan samtale sted primo oktober 2015, men bekræftede, at samtalen af 9. oktober 2015 havde det anførte indhold, men at dette endte op i, at klageren accepterede aftalerne.

Selv om Nævnet fandt det uheldigt, at ikke alle samtalerne var optaget på bånd, så forløbet med sikkerhed havde kunnet afgøres, fandt Nævnet det ikke godtgjort, at klageren havde reageret med den fornødne hurtighed, ligesom klagerens adfærd ikke havde karakter af en afstandtagen til

aftaleindgåelsen, men derimod fremtrådte som en fortrydelse, idet klageren tilsyneladende havde modtaget et andet (og måske bedre) tilbud fra et andet realkreditinstitut. Klageren havde da også i klagen oplyst, at han indhentede tilbud flere steder.

Nævnet kunne på den baggrund ikke give klageren medhold i, at realkreditinstitutet skulle frafalde kravet på misligholdelsesomkostninger.

Nævnet tilføjede, at klageren eventuelt kunne indgive en klage til Pengeinstitutankenævnet, såfremt han mente, at hans bank havde pådraget sig et erstatningsansvar i forbindelse med sin rådgivning af klageren i forbindelse med fragåelsen af kursaftalerne.

Som følge af det anførte blev realkreditinstitutet frifundet.

21603029

Bidragsforhøjelse.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 22. september 2016

Det indklagede realkreditinstitut afgav den 13. januar 2016 gennem et af sine låneformidlende pengeinstitutter et tilbud til klageren vedrørende et Tilpasningslån F5 på 1.760.000 kr. Lånet blev tilbudt med afdragsfrihed frem til den 30. september 2021. Af lånetilbuddet fremgik det, at den årlige bidragssats udgjorde 1,0244 pct., at bidraget kunne ændres efter realkreditinstitutets beslutning, og at der kunne læses mere om bidrag i realkreditinstitutets Långuide.

Af den for lånet udstedte låne- og pantsætningsaftale fremgik det af de særlige bestemmelser”, at de af realkreditinstitutets bestyrelse til enhver tid fastsatte vilkår for långivningen var gældende for lånet, og at der som en del af ydelserne skulle betales et bidrag, hvis størrelse og beregningsmåde blev fastsat af realkreditinstitutet, der endvidere kunne ændre størrelsen af eller beregningsprincipperne for bidrag.

Realkreditinstitutets Långuide pr. 6. november 2015 indeholdt tilsvarende forbehold for bidragsændringer i lånets løbetid og indeholdt desuden en angivelse af de forhold, der kunne føre frem til sådanne.

Klageren tiltrådte den 15. januar 2016 efter reglerne om god skik et rådgivningsskema, som var udarbejdet af det låneformidlende pengeinstitut, og hvoraf det fremgik, at bidraget kunne justerede med forudgående varsel.

Det tilbudte lån blev udbetalt den 20. januar 2016.

Realkreditinstitutet varslede den 4. februar 2016 bidragsforhøjelse over for klageren med henvisning til øgede kapital- og likviditetskrav samt øgede kapitalomkostninger. For klageren betød det, at den årlige bidragssats pr. 1. juli 2016 ville stige til 1,1966 pct.

Klageren protesterede i e-mail af 28. februar 2016 over bidragsforhøjelsen. Klageren henviste til, at bidragssatsen havde været et væsentligt element i deres overvejelser om, hvilket lån, de skulle optage, og at satsen var blevet ændret mindre end 14 dage efter, at låneaftalen var indgået. Forhøjelsen betød en ekstra udgift på 3.800 kr. pr. år., og klageren mente, at det på ingen måde kunne være rimeligt, at realkreditinstituttet ændrede en aftale så markant så kort tid efter aftaleindgåelsen. Klageren bad derfor om, at bidragsstigningen blev annulleret, sådan at den nyligt indgåede aftale blev efterlevet af såvel realkreditinstituttet som klageren.

Realkreditinstituttet redegjorde den 29. februar 2016 over for klageren for forløbet af beslutningen om bidragsforhøjelser, herunder at klagerens rådgiver ikke havde været vidende om de kommende ændringer og derfor havde rådgivet klageren ud fra sin viden på det pågældende tidspunkt. Realkreditinstituttet henviste til, at alle instituttets kunder havde fået ændret deres bidragssats, og at der ikke var mulighed for at ændre klagerens bidragssats.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle annullere bidragsforhøjelsen, således at den netop indgåede låneaftale blev efterlevet, og bidragssatsen blev reguleret tilbage til de oprindelige 1,0244 pct. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fastslog, at der ikke umiddelbart var tvist om hjemlen, men om hvorvidt realkreditinstituttet havde forsømt at oplyse klageren om bidragsforhøjelsen, som blev varslet kun 14 dage efter, at klageren havde tiltrådt lånet.

Selv om der kun gik ca. 2 uger imellem klagerens låneoptagelse og varslingen af bidragsforhøjelsen, fandt Nævnet, at der ikke kunne rejses kritik af realkreditinstituttets fremgangsmåde. Nævnet henviste herved til, at instituttet af blandt andet konkurrence- og fondsmæssige årsager måtte være berettiget til og forpligtet til ikke at oplyse om interne overvejelser om prisændringer. Dertil kom, at der, uanset hvornår en prisændring offentliggøres og gennemføres, altid vil være kunder, som har disponeret kort tid før.

Da der var den relevante hjemmel til bidragsforhøjelsen, og da bidragssatsen ikke var åbenbart urimelige i sammenligning med niveauet i branchen for tilsvarende lån og ej heller kunne anses for vilkårlig, frifandt Nævnet som følge af det anførte realkreditinstituttet.

21603042

Bidragsforhøjelse.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 22. september 2016

Klageren optog den 30. december 2014 et Tilpasningslån F1 på 2.332.000 kr. hos det indklagede realkreditinstitut. Lånet var baseret på et lånetilbud af 16. december 2014, som var afgivet af det koncernforbundne realkreditinstitut på vegne af realkreditinstituttet. Af lånetilbuddet fremgik det, at bidragssatsen pr. år udgjorde 0,6344 pct., at den anførte bidragssats fra den 1. januar 2015 ville

blive forhøjet til 0,7 pct. pr. år, og at der kunne findes yderligere information om bidrag i realkreditinstitutets Långuide.

Det koncernforbundne realkreditinstitut udarbejdede som led i låneoptagelsen et rådgivningsskema efter reglerne om god skik. Skemaet, som klageren tiltrådte den 17. december 2014, indeholdt oplysning om, at bidraget kunne justeres med forudgående varsel.

Af den for lånet udstedte låne- og pantsætningsaftale fremgik det af de særlige bestemmelser", at de af realkreditinstitutets bestyrelse til enhver tid fastsatte vilkår for långivningen var gældende for lånet, og at der som en del af ydelserne skulle betales et bidrag, hvis størrelse og beregningsmåde blev fastsat af realkreditinstitutet, der endvidere kunne ændre størrelsen af eller beregningsprincipperne for bidrag.

Realkreditinstitutet afgav den 7. december 2015 gennem det koncernforbundne realkreditinstitut tilbud til klageren på et tillægslån på 871.000 kr. som 30-årigt, 3 pct. obligationslån med en årlig bidragssats på 0,8088 pct.

Det koncernforbundne realkreditinstitut udarbejdede som led i låneoptagelsen et rådgivningsskema efter reglerne om god skik. Skemaet, som klageren tiltrådte den 8. december 2015, indeholdt oplysning om, at bidraget kunne justeres med forudgående varsel.

Den for lånet udstedte låne- og pantsætningsaftale indeholdt i de særlige bestemmelser vilkår, som var identiske med de ovenfor citerede fra låne- og pantsætningsaftalen for lånet på 2.332.000 kr.

Det tilbudte 3 pct. obligationslån blev udbetalt den 14. december 2015.

Realkreditinstitutets Långuide indeholdt tilsvarende forbehold for bidragsændringer i lånets løbetid og indeholdt desuden en angivelse af de forhold, der kunne føre frem til sådanne.

Realkreditinstitutet varslede den 4. februar 2016 bidragsforhøjelse over for klageren med henvisning til øgede kapital- og likviditetskrav samt øgede kapitalomkostninger. For klageren betød det, at den årlige bidragssats pr. 1. juli 2016 på tilpasningslånets ville stige til 1,0076 pct., og på obligationslånet til 0,9324 pct.

Klageren fremsendte den 24. februar 2016 en protest til det koncernforbundne realkreditinstitut over bidragsforhøjelsen, idet klageren henviste til, at han ikke noget sted kunne finde, hvor realkreditinstitutet havde hjemmel til at hæve bidraget uden at anføre allerede indtrufne hændelser. Derfor ville klageren ikke acceptere de stigninger, som var pålagt hans lån, som begge var så nye, at alle eksisterende kapitalkrav var kendt på optagelsestidspunkterne, medmindre realkreditinstitutet kunne fremføre andre argumenter på et væsentlig mere oplysende grundlag end angivet i varslingsbrevene.

Det koncernforbundne realkreditinstitut redegjorde den 25. februar 2016 for forløbet af beslutningen om at foretage bidragsforhøjelser, herunder at den ikke var truffet på tidspunkterne for klagerens låneoptagelser. Det koncernforbundne realkreditinstitut henviste til hjemlen i aftalegrundlaget til bidragsforhøjelser og fastholdt bidragsforhøjelserne.

Klageren indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle trække hele stigningen i bidraget på hans to lån tilbage til det niveau, det var den 4. februar 2016. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnte bemærkede, at klageren havde anfægtet realkreditinstituttets bidragsforhøjelser med henvisning til, at det ikke kunne ske med den begrundelse, at kapitalkravet til realkreditinstituttet var steget siden klagerens låneoptagelse.

Nævnet fandt ikke grundlag for at kræve, at realkreditinstituttet ud fra de angivne begrundelser for bidragsforhøjelserne førte et særligt bevis for grundlaget for disse. Nævnet bemærkede i den forbindelse, at der hen over de seneste år var kommet en række nye kapitalkrav, som hele realkreditsektoren havde måttet indrette sig på, herunder med stigende bidragssatser til følge. Nævnet kunne endvidere ikke kritisere, at realkreditinstituttet ikke tog afsæt i den enkelte kundes forhold, men havde gennemført bidragsforhøjelser af generel karakter, som det var muligt efter aftalegrundlaget.

Selv om der kun gik godt 1,5 måned imellem klagerens seneste låneoptagelse og varslingen af bidragsforhøjelsen, fandt Nævnet, at der ikke kunne rejses kritik af realkreditinstituttets fremgangsmåde. Nævnet henviste herved til, at instituttet af blandt andet konkurrence- og fondsbørsmæssige årsager måtte være berettiget og forpligtet til ikke at oplyse om interne overvejelser om prisændringer. Dertil kom, at der, uanset hvornår en prisændring offentliggøres og gennemføres, altid ville være kunder, som har disponeret kort tid før.

Klageren havde derudover anfægtet, at en del af stigningen skulle bruges til at betale de pengeinstitutter, som havde aftale med realkreditinstituttet/det koncernforbundne realkreditinstitut, idet klageren fandt, at det var i strid med den aftale, som han havde indgået med realkreditinstituttet.

Nævnet fandt, at det stod realkreditinstituttet frit for at tilrettelægge sin forretning, herunder distributions- og ekspeditionsopgaver, som instituttet fandt mest hensigtsmæssig. Fordelingen af bidragsindtægterne var endvidere et anliggende mellem realkreditinstituttet og de låneformidlende institutter, som var lånekunderne uvedkommende. I den forbindelse bemærkede Nævnet, at de låneformidlende institutter stiller garanti for den rangyderste del af belåningen og foretager en del af administrationen på realkreditinstituttets vegne.

Da der var hjemmel til bidragsforhøjelsen i aftalegrundlaget, og da bidragssatsen ikke var åbenbart urimelig i sammenligning med niveauet i branchen for tilsvarende lån og ej heller kunne anses for vilkårlig, frifandt Nævnet som følge af det anførte realkreditinstituttet.

21603046

Bidragsforhøjelse.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 25. oktober 2016

Det indklagede realkreditinstitut fremsendte den 20. marts 2015 gennem et af sine låneformidlende pengeinstitutter et lånetilbud til klageren vedrørende et 30-årigt, 2 pct. obligationslån med indledende afdragsfrihed. Af lånetilbuddet fremgik det, at den årlige bidragssats udgjorde 0,8872 pct., og at der kunne læses mere om bidrag i realkreditinstitutets Långuide.

Lånetilbuddet var vedlagt en låne- og pantsætningsaftale, hvoraf det i de særlige bestemmelser fremgik, at de af realkreditinstitutets bestyrelse til enhver tid fastsatte vilkår for långivningen var gældende for lånet, og at der som en del af ydelserne skulle betales et bidrag, hvis størrelse og beregningsmåde blev fastsat af realkreditinstitutionen, der endvidere kunne ændre størrelsen af eller beregningsprincipperne for bidrag.

Det låneformidlende pengeinstitut udarbejdede i forbindelse med låneoptagelsen et rådgivningsskema efter reglerne om god skik. Af rådgivningsskemaet, som blev tiltrådt af klageren den 25. marts 2015, fremgik det, at et lån med fast rente kostede typisk mere end et lån med variabel rente, at rente og afdrag til gengæld var kendt i hele lånets løbetid, og at bidraget kunne justeres med forudgående varsel.

Det tilbudte lån blev udbetalt den 1. april 2015.

Realkreditinstitutets Långuide pr. 6. november 2015 indeholdt ligeledes forbehold for bidragsændringer i lånets løbetid og indeholdt desuden en angivelse af de forhold, der kunne føre frem til sådanne.

Realkreditinstitutionen varslede den 4. februar 2016 bidragsforhøjelse over for klageren med henvisning til øgede kapital- og likviditetskrav samt øgede kapitalomkostninger. For klageren betød det, at den årlige bidragssats pr. 1. juli 2016 ville stige til 1,0624 pct.

Klageren henvendte sig den 26. februar 2016 til realkreditinstitutets kundeservice med en klage over stigningerne i bidragssatserne, som klageren fandt drastiske. Klageren henviste til, at hun havde et lån med fast rent uden afdrag, og at det eneste alternativ var at omlægge lånet til et lån med afdrag, men at det kostede både gebyrer og kurstab. Klageren var af den overbevisning, at hun havde lavet en aftale med realkreditinstitutionen om et fastforrentet lån, hvor ydelsen ikke kunne hoppe op og ned, men alligevel endte det med en ydelse, der pludselig steg uforudset. Klageren havde gennemlæst kontrakten med realkreditinstitutionen og kunne se, at institutionen kunne forhøje bidragssatserne, men bemærkede, at det vist var de færreste, der forventede en stigning på op til 300 pct.

Realkreditinstitutets kundeservices redegjorde samme dag for bidragsfastsættelsen for forskellige låntyper generelt og bidragsforhøjelsen konkret.

Klageren indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstitutionen skulle lade bidragssatsen på hendes lån være uændret. Realkreditinstitutionen påstod frifindelse.

Nævnet fastslog, at klageren ikke umiddelbart anfægtede, at der i aftalegrundlaget var en hjemmel for realkreditinstituttet til at foretage bidragsforhøjelser, men at denne hjemmel ikke burde omfatte eksisterende lån, idet det ikke kunne være eksisterende kunders ansvar, at realkreditinstituttet fortsat kunne tilbyde nye kunder stabile lån, samt at denne indtjening måtte kunne findes i realkreditinstituttets egne budgetter eller hos fremtidige låntagere.

Hertil bemærkede Nævnet, at de øgede kapitalkrav ikke alene gjaldt for nye lån, men også for eksisterende lån, og at det ikke kunne kritiseres, at instituttet i overensstemmelse med hjemlen i aftalegrundlaget havde foretaget bidragsforhøjelser for de lån, der udløste de øgede kapitalkrav, dvs. både de eksisterende lån samt de nye lån. Nævnet bemærkede i den forbindelse, at de øgede kapitalkrav, der udløstes på de eksisterende lån, alternativt skulle inddækkes via en yderligere forøgelse af bidragssatserne på lån til nye kunder.

Til klagerens anbringende om, at bidragsforhøjelsen var både ubegrundet og urimelig, herunder fordi realkreditinstituttet havde henvist til fremtidige krav om polstring, bemærkede Nævnet, at det ud fra de redegørelser for bidragsforhøjelsen, der var offentliggjort på realkreditinstituttets hjemmeside, var korrekt, at der i et vist omfang var forsøgt taget højde for de gulvkrav (minimumskapitalkrav til det enkelte lån uafhængig af faktisk risiko) samt regulering af risikovægte for de enkelte typer af engagementer (lån m.v.), som var på vej i EU-reguleringen af standardmetoden til opgørelse af kapitalkravet til kreditrisiko. Ud fra realkreditinstituttets oplysninger var det dog i al væsentlighed sket ved en marginalt større bidragsforhøjelse for at forberede en børsnotering, som skulle give grundlag for at fremskaffe den fornødne kapital ved aktieemissioner. Langt den overvejende del af forhøjelsen var således sket for at dække allerede kendte kapitalkrav. Nævnet kunne ikke kritisere denne fremgangsmåde, idet Nævnet lagde til grund, at det – uanset at kapitalkravene formelt trådte i kraft på et senere tidspunkt – måtte anses for nødvendigt at foretage bidragsforhøjelser på et tidligere tidspunkt, idet kapitalkravene ellers ikke kunne være opfyldt rettidigt.

Da der endvidere var den fornødne klare hjemmel, og da bidragsforhøjelsen ikke kunne anses for vilkårlig eller åbenbart urimelig, frifandt Nævnet som følge af det anførte realkreditinstituttet.

21603062

Bidragsforhøjelse. Institutskifte.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 2. december 2016

Klageren havde i sin ejendom tre lån, som var ydet af det indklagede realkreditinstitut 1.

Bidragssatsen på de tre lån blev pr. den 1. april 2012 forhøjet med 0,1 pct.

Realkreditinstitut 1 fremsendte den 8. oktober 2013 i sin egenskab af låneformidler for det koncernforbundne realkreditinstitut 2 en vejledende beregning af låneomlægning til klageren, hvoraf det fremgik, at der var en årlig bidragssats på de to lån, som forudsattes optaget, på henholdsvis 0,63 og 1,25 pct.

Realkreditinstitut 1 fremsendte den 10. oktober 2013 på vegne af realkreditinstitut 2 et lånetilbud til klageren vedrørende et tilpasningslån F1 2.280.000 kr. samt et tilpasningslån F5 på 314.000 kr. med årlige bidragssatser på henholdsvis 0,6333 og 1,25 pct.

Lånetilbuddene var vedlagt låne- og pantsætningsaftaler for de tilbudte lån, hvori realkreditinstitut 2 var angivet som kreditor, og hvoraf det fremgik af de særlige bestemmelser, at de af realkreditinstitut 2's bestyrelse til enhver tid fastsatte vilkår for långivningen var gældende for lånet, og at der som en del af ydelserne skulle betales et bidrag, hvis størrelse og beregningsmåde blev fastsat af realkreditinstitut 2, der endvidere kunne ændre størrelsen af eller beregningsprincipperne for bidrag.

Realkreditinstitut 1 udarbejdede i forbindelse med låneomlægningen, som blev gennemført den 31. oktober 2013, et rådgivningsskema, hvoraf det under overskriften "De væsentligste egenskaber ved lånet" fremgik, at bidraget kunne justeres med forudgående varsel.

Realkreditinstitut 2 forhøjede pr. 1. januar 2015 det årlige bidrag på tilpasningslånet F1 til 0,7996 pct. og kursfradraget ved refinansiering fra 0,1 til 0,3 kurspoint.

Realkreditinstitut 1 afgav den 15. april 2015 rentetilpasningstilbud til klageren, hvorefter F1 lånet på 2.280.000 kr. pr. 1. juli 2015 skulle ændres til et F5 lån, fortsat med afdragsfrihed til 2023. Af tilbuddet fremgik en bidragssats på 0,7496 pct.

Realkreditinstitut 2's Långuide pr. 6. november 2015 indeholdt på samme måde som låne- og pantsætningsaftalerne forbehold for bidragsændringer i lånets løbetid og indeholdt desuden en angivelse af de forhold, der kunne føre frem til sådanne.

Realkreditinstitut 2 varslede den 4. februar 2016 bidragsforhøjelse over for klageren med henvisning til øgede kapital- og likviditetskrav samt øgede kapitalomkostninger. For klageren betød det, at den årlige bidragssats pr. 1. juli 2016 ville stige til 0,8496 pct. for lånet på 2.280.000 kr. og til 1,45 pct. for lånet på 314.000 kr.

Klageren protesterede den 7. marts 2016 til realkreditinstitut 1 over bidragsforhøjelserne. Det fremgik af henvendelsen, at klageren troede, at hun havde sine boliglån i realkreditinstitut 1, idet al korrespondance havde været med realkreditinstitut 1 på institut 1's brevpapir og underskrevet af realkreditinstitut 1. Klageren anførte, at hun aldrig havde modtaget oplysning om, at hendes lån var flyttet til realkreditinstitut 2. Første gang realkreditinstitut 2 optrådte i en korrespondance fra hendes realkreditinstitut var i et brev af 28. august 2014, hvori hun blev gjort opmærksom på, at institut 2 forhøjede bidragssatser og kursfradrag, men ingen forklaring omkring institut 2. Klageren ønskede på den baggrund en kopi af det brev, hvori hun blev gjort opmærksom på, at hendes lån var flyttet fra realkreditinstitut 1 til realkreditinstitut 2, og hvilke konsekvenser det ville få for bidragssatsernes udvikling.

Klageren indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstitut 1 skulle anerkende, at bidragsforhøjelserne på hendes lån skulle bortfalde, og at hendes lån skulle føres tilbage til realkreditinstitut 1. Realkreditinstitut 1 påstod frifindelse.

Nævnet udtalte, at sagen først og fremmest omhandlede den rådgivning og de oplysninger, som realkreditinstitut 1 gav klageren i forbindelse med hendes låneomlægning i 2013.

Den vejledende beregning af 8. oktober 2013 på omlægning af lån var afgivet på realkreditinstitut 1's brevpapir, og lånetilbuddene af 10. oktober 2013 blev fremsendt til klageren med et brev fra realkreditinstitut 1 og på realkreditinstitut 1's brevpapir.

Under hensyntagen til klagerens daværende kundeforhold til realkreditinstitut 2 fandt Nævnet anledning til at udtale kritik af, at realkreditinstitut 1 ikke tydeligere gjorde klageren opmærksom på, at realkreditinstitut 1 alene optrådte i sin egenskab af låneformidler for realkreditinstitut 2. Nævnet fandt det i den forbindelse ikke relevant, hvilke oplysninger om denne sammenhæng der var givet på diverse medier, idet Nævnet anså det for væsentligt, at kunden forud for og i forbindelse med selve aftaleindgåelsen modtager klar og tydelig besked om, hvem han eller hun indgår en aftale med, således at kunden ikke kan være i tvivl herom.

Af lånetilbuddet og låne- og pantsætningsaftalerne af 10. oktober 2013, som er tiltrådt af klageren fremgik det imidlertid, at lånet var ydet af realkreditinstitut 2.

Når der samtidig blev taget hensyn til resultatet af låneomlægningen, herunder at klageren ikke kunne have opnået et lån hos realkreditinstitut 1, og at en forlængelse af afdragsfrihed ikke var mulig uden låneomlægning, fandt Nævnet, at realkreditinstitut 1 ikke havde pådraget sig rådgiveransvar over for klageren ved ikke at fremhæve, at låneomlægningen skete til et lån, der aktuelt ville kunne bidragsforhøjes. Nævnet bemærkede i den forbindelse, at realkreditinstitut 1's lån reelt ikke har fast bidrag, men at bidraget p.t. ikke kan sættes op uden konkurrencemyndighedernes godkendelse.

Da bidraget som variabel faktor fremgik flere steder i aftalegrundlaget, herunder af det fremlagte rådgivningsskema, og da bidragsforhøjelsen ikke kunne anses for vilkårlig eller åbenbart urimelig i sammenligning med niveauet i branchen for tilsvarende lån og belåningsgrader, frifandt Nævnet som følge af det anførte realkreditinstitutet.

21603080

Bidragsforhøjelse.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 25. oktober 2016

Det indklagede realkreditinstitut tilbød den 19. januar 2012 klageren et 20-årigt, 3 pct. obligationslån på 1.293.000 kr. Lånet blev tilbudt gennem et af realkreditinstitutets låneformidlende pengeinstitutter.

Det låneformidlende pengeinstitut udarbejdede i forbindelse med långivningen et rådgivningsskema, hvoraf det fremgik, at et lån med fast rente typisk kostede mere end et lån med variabel rente, og at ydelsens størrelse til gengæld var kendt i hele lånets løbetid.

Klageren underskrev den 19. januar 2012 en låne- og pantsætningsaftale for det tilbudte lån, hvoraf det fremgik, at de af realkreditinstitutts bestyrelse til enhver tid fastsatte vilkår for långivningen var gældende for lånet, og at der som en del af ydelserne skulle betales et bidrag, hvis størrelse og beregningsmåde blev fastsat af realkreditinstituttet, der endvidere kunne ændre størrelsen af eller beregningsprincipperne for bidrag.

Det tilbudte lån blev udbetalt den 31. januar 2012.

Realkreditinstituttet varslede den 27. maj 2013 bidragsforhøjelse over for klageren med henvisning til skærpede lovkrav til kapital, øgede kapitalomkostninger og voksende tab på udlån. For klageren betød det, at den årlige bidragssats i procent på 0,5368 pct. pr. 1. oktober 2013 steg til 0,5868 pct.

Realkreditinstitutts Långuide pr. 6. november 2015 indeholdt på samme måde som låne- og pantsætningsaftalen forbehold for bidragsændringer i lånets løbetid og indeholdt desuden en angivelse af de forhold, der kunne føre frem til sådanne.

Realkreditinstituttet varslede den 4. februar 2016 bidragsforhøjelse over for klageren, hvorved bidraget på klagerens lån pr. 1. juli 2016 ville stige til 0,7068 pct. p.a.

Klageren henvendte sig efterfølgende forgæves til det låneformidlende pengeinstitut med en klage over bidragsforhøjelsen.

Klageren indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle anerkende, at bidraget ikke kunne overstige det niveau, det udgjorde ved lånets optagelse, og at bidragsforhøjelsen derfor skulle bortfalde. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet henviste til, at klageren havde anfægtet, at realkreditinstituttet kunne foretage bidragsforhøjelser på hans fastforrentede lån. Dette skete med henvisning til, at klageren mundtligt ved låneoptagelsen fik at vide, at ydelsen ikke kunne stige. Klageren henviste i øvrigt til, at realkreditinstitutts produktblade og produktbeskrivelser anførte noget tilsvarende, nemlig at prisen respektive ydelsen på et fastforrentet lån ikke kunne ændre sig i løbetiden.

Nævnet medgav klageren, at formuleringerne i de fremlagte produktblade og produktbeskrivelser var upræcise og uheldige, som det også var erkendt af realkreditinstituttet. De eventuelle virkninger heraf i forhold til de offentligretlige bestemmelser om god markedsføringsskik i henholdsvis reglerne om god skik og i markedsføringsloven var et anliggende, der henhørte under Finanstilsynet og/eller Forbrugerombudsmanden.

Nævnet havde foretaget en vurdering af et eventuelt rådgiveransvar som følge af det af klageren anførte. Nævnet havde herved lagt vægt på, at klageren ikke havde dokumenteret eller godtgjort, at han i modstrid med den klare hjemmel i aftalegrundlaget til, at instituttet kunne foretage bidragsforhøjelser, i den mundtlige rådgivning eller på anden vis var garanteret eller tilsikret, at bidraget ikke kunne stige. Nævnet kunne derfor ikke give klageren medhold i klagen.

Nævnet bemærkede for en god ordens skyld, at bidragsforhøjelser på eksisterende lån siden 1990 har fundet sted med nogle års mellemrum, og således ikke er et nyt fænomen. Nævnet henviste til Erhvervs- og Vækstministerens svar på spørgsmål 145 alm. del stillet af Erhvervs-, Vækst- og Eksportudvalget den 11. februar 2015, som indeholder oplysninger om udviklingen i bidragssatser for realkreditlån.

Nævnet bemærkede endvidere, at realkreditinstituttets tilrettelæggelse af priser m.v. for fastforrentede lån ikke umiddelbart adskilte sig fra den måde, andre institutter i branchen anvendte.

Nævnet frifandt som følge af det anførte realkreditinstituttet.

21603084

Bidragsforhøjelse.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 8. august 2016

Klageren havde i sin ejendom et tilpasningslån F3 på 3.160.000 kr., som var ydet af det indklagede realkreditinstitut i 2010 med indledende afdragsfrihed frem til 2020.

Af den for lånet udstedte Låne- og pantsætningsaftale fremgik det af de særlige bestemmelser, at der for lånet gjaldt de af realkreditinstituttets bestyrelse til enhver tid fastsatte vilkår for långivningen og obligationsudstedelsen, og at der som en del af ydelserne skulle betales et bidrag, hvis størrelse og beregningsmåde blev fastsat af realkreditinstituttet, der ligeledes kunne ændre størrelsen af bidraget og dets beregningsprincipper.

Realkreditinstituttets Långuide pr. 6. november 2015 indeholdt tilsvarende forbehold for bidragsændringer i lånets løbetid samt en angivelse af, hvilke forhold der kunne føre til bidragsforhøjelser. Endvidere fremgik det af Långuiden, at bidragets størrelse og beregningsmåde blev fastsat i forbindelse med ydelse af lånet, at bidragssatsen ved lånets udbetaling var afhængig af den belånte ejendom, afdragsprofil, låntype, lånets hovedstol og belåningsinterval (lånets prioritetsstilling i forhold til den kontante låneværdi for ejendommen), at belåningsintervallet blev fastlagt via en værdiansættelse af ejendommen ved lånoptagelsen, at værdiansættelse blev foretaget af realkreditinstituttet på den af instituttet valgte måde, og at belåningsintervallet blev fastlagt på ny ved en efterfølgende omlægning af lånet, gældsovertagelse eller relaksation.

Realkreditinstituttet varslede den 27. maj 2013 bidragsforhøjelse over for klageren med henvisning til øgede kapitalkrav og kapitalomkostninger. For klageren betød det, den årlige bidragssats pr. 1. oktober 2013 ville stige fra 0,60 pct. til 0,9368 pct.

Realkreditinstituttet varslede på ny forhøjelser af bidragssats og kursfradrag den 28. august 2014. For klageren betød det, at den årlige bidragssats pr. 1. januar 2015 ville stige til 1,0244 pct., samt at kursfradraget på 0,10 kurspoint ville stige til 0,20 kurspoint.

Realkreditinstituttet varslede den 4. februar 2016 endnu en bidragsforhøjelse over for klageren, hvorved bidragssatsen pr. 1. juli 2016 ville stige til 1,3996 pct.

Klageren rettede henvendelse til realkreditinstituttet om bidragsforhøjelsen, som realkreditinstituttet fastholdt.

Efterfølgende indbragte klageren sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at den aktuelle bidragssats på hans lån skulle fastholdes. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fastslog, at der i aftalegrundlaget, som klageren gennem sin accept af lånet havde tiltrådt, var en klar hjemmel til bidragsforhøjelser.

Nævnet fandt desuden, at bidragsforhøjelserne, der var foretaget ensartet for grupper af kunder og lån, ikke kunne anses for vilkårlige, og at der uanset bidragsforhøjelsernes forholdsvis høje stigningstakt ikke var grundlag for at anse disse for åbenbart urimelige. Nævnet tilføjede i øvrigt, at det af realkreditinstituttets prislister fremgik, at klageren ved at omlægge sit lån til en anden låntype og afdragsprofil kunne opnå en ikke ubetydelig nedsættelse af bidragssatsen.

Til klagerens anbringende om, at bidragsforhøjelsen burde afhænge af en aktuel vurdering af ejendommen, bemærkede Nævnet, at det af realkreditinstituttets gældende Långuide fremgik, hvordan belåningsintervallet fastlægges ved lånets udbetaling, og at belåningsintervallet herefter alene kan fastlægges på ny ved en efterfølgende omlægning af lånet, gældsovertagelse eller relaksation. Nævnet fandt, at der ikke i aftalegrundlaget var belæg for at pålægge realkreditinstituttet en pligt til at revidere bidragsindplaceringen, hverken i opad- eller nedadgående retning.

Nævnet frifandt som følge af det anførte realkreditinstituttet.

21603089

Bidragsforhøjelse.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 22. september 2016

Det indklagede realkreditinstitut afgav den 23. februar 2015 gennem det koncernforbundne realkreditinstitut tilbud til klageren på et 30-årigt, 2 pct. obligationslån på 1.400.000 kr. Af lånetilbuddet fremgik det, at bidragssatsen udgjorde på 0,35 pct. pr. år, at bidragssatsen blev beregnet af lånets restgæld, og at klageren kunne læse mere om bidrag i Långuiden.

Klageren tiltrådte den 23. februar 2015 et rådgivningsskema, hvoraf det fremgik, at klageren havde fravalgt at modtage rådgivning fra realkreditinstituttet i forbindelse med optagelse af lån med sikkerhed i fast ejendom, og at klageren selv havde valgt låntype uden rådgivning.

Af den for lånet udstedte låne- og pantsætningsaftale fremgik det af de særlige bestemmelser, at der for lånet gjaldt de af realkreditinstituttets bestyrelse til enhver tid fastsatte vilkår for långivningen, og at der som en del af ydelserne skulle betales et bidrag, hvis størrelse og beregningsmåde blev

fastsat af realkreditinstituttet, som ligeledes kunne ændre størrelsen af bidraget og dets beregningsprincipper, herunder for grupper af lån.

Klageren optog den 16. juni 2015 et tillægslån på 317.000 kr. hos realkreditinstituttet. Lånet blev optaget som et 30-årigt, 3 pct. obligationslån. Klageren fravalgte også ved den lejlighed at modtage rådgivning fra instituttet.

Realkreditinstituttets Långuide pr. 6. november 2015 indeholder tilsvarende vilkår om, at bidragets størrelse og beregningsmetode i lånets løbetid kan ændres af realkreditinstitutter. Långuiden indeholdt derudover en opregning af de forhold, som kan føre til bidragsforhøjelser.

Realkreditinstituttet varslede den 4. februar 2016 bidragsforhøjelser over for klageren med henvisning til øgede kapital- og likviditetskrav samt øgede kapitalomkostninger. For klageren betød det, at den årlige bidragssats pr. 1. juli 2015 ville stige til 0,45 pct.

Klageren klagede den 28. februar 2016 til realkreditinstituttet over varslingen af forhøjelse af bidragssatsen. Klageren anførte til støtte for sin klage, at lånet på 1.400.000 kr. var optaget i 2015 med 1. prioritet i hendes ejendom, som havde en offentlig vurdering på 3.900.000 kr., og at lånet således rigeligt lå inden for 40 procent af ejendommens værdi. Derfor mente klageren, at bidragssatsen på hendes fastforrentede lån ikke burde kunne stige af den af realkreditinstituttet angivne årsag.

Realkreditinstituttet redegjorde den 9. marts 2016 over for klageren for baggrunden for bidragsforhøjelsen, som var sket i overensstemmelse med aftalegrundlaget og reglerne om god skik for finansielle virksomheder. Bidragsforhøjelsen blev derfor fastholdt.

Klageren indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle frafalde bidragsforhøjelsen på lånet på 1.400.000 kr., således at lånets bidragssats uændret var 0,35 pct. årligt. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet bemærkede, at klageren ikke umiddelbart anfægtede realkreditinstituttets hjemmel til at foretage bidragsforhøjelser, men at bidragsforhøjelsen for hendes 1. prioritetslån var urimelig, idet den var uden sammenhæng til den kreditrisiko, lånet repræsenterede.

Nævnet kunne ikke kritisere, at realkreditinstituttet ikke tog afsæt i den enkelte kundes forhold, men gennemførte bidragsforhøjelser af generel karakter, som det var muligt efter aftalegrundlaget, eksempelvis for grupper af lån.

Nævnet fandt endvidere, at bidragsforhøjelsen hverken kunne tilsidesættes som vilkårlig eller åbenbart urimelig, og frifandt som følge af det anførte realkreditinstituttet.

21604100

Bidragsforhøjelse.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 2. december 2016

Klagerne har to ejendomme, hvori der indestår lån til det indklagede realkreditinstitut.

Realkreditinstitutet har således i 2009 og i 2010 ydet tilpasningslån F3 på oprindelig 208.000 kr. og 242.000 kr. i ejendom 1 og tilpasningslån på oprindelig 1.967.000 kr. i ejendom 2.

Af de for lånene i ejendom 1 udstedte låne- og pantsætningsaftaler fremgår det af de særlige bestemmelser, at de af realkreditinstitutets bestyrelse til enhver tid fastsatte vilkår for långivningen var gældende for lånet, og at der som en del af ydelserne skulle betales et bidrag, hvis størrelse og beregningsmåde blev fastsat af realkreditinstitutet, der endvidere kunne ændre størrelsen af eller beregningsprincipperne for bidrag.

Tilsvarende bestemmelser fremgår af de særlige bestemmelser i pantebrevet for lånet i ejendom 2.

Realkreditinstitutet varslede den 27. maj 2013 bidragsforhøjelser på klageres tre lån med virkning fra den 1. oktober 2013. For lånene på 208.000 kr. og 242.000 kr. indebar det en forhøjelse af den årlige bidragssats fra 0,80 pct. til 1,85 pct., medens bidraget på lånet på 1.967.000 kr. blev forhøjet fra 0,6856 pct. til 1,1464 pct. p.a.

Den 28. august 2014 varslede realkreditinstitutet for lånet på 1.967.000 kr. bidragsforhøjelse til 1,25 pct. p.a. gældende fra 1. januar 2015.

Realkreditinstitutet fremsendte den 26. januar 2015 en bekræftelse til klagerne på en refinansieringsaftale vedrørende ændring af refinansieringsprofilen på lånet på 1.967.000 kr. til F5.

Tilsvarende aftaler blev den 9. juli 2015 fremsendt vedrørende lånene på 208.000 kr. og 242.000 kr.

Realkreditinstitutets Långuide pr. 6. november 2015 indeholdt på samme måde som låne- og pantsætningsaftalerne respektive pantebrevet forbehold for bidragsændringer i lånets løbetid og indeholdt desuden en angivelse af de forhold, der kunne føre frem til sådanne.

Realkreditinstitutet varslede den 4. februar 2016 bidragsforhøjelse over for klageren med henvisning til øgede kapital- og likviditetskrav samt øgede kapitalomkostninger. For klageren betød det, at den årlige bidragssats pr. 1. juli 2016 ville stige til 2,25 pct. for tilpasningslånene på henholdsvis 208.000 kr. og 242.000 kr. og til 1,6568 pct. for tilpasningslånet på 1.967.000 kr.

Klagerne sendte den 3. marts 2016 en klage til realkreditinstitutet over den voldsomme stigning i bidragsforhøjelserne. Klagerne mente, at det var fuldstændigt utilstedeligt med de fortløbende prisstigninger, som betød, at de var oppe på at skulle betale i nærheden af 40.000 kr. alene i bidrag. Klagerne mente ikke, at de voldsomme stigninger var berettigede, da de overhovedet ikke på noget tidspunkt var blevet gjort opmærksom på, at der var så stor en risiko forbundet med bidragssatsen. Klagerne mente, at der burde være et loft over, hvor meget man kan stige i bidrag. Klagerne håbede, at instituttet ville tage klagen alvorligt, da det seneste tiltag havde stor indvirkning på deres daglige liv.

Realkreditinstituttet redegjorde den 13. marts 2016 over for klagerne for baggrunden for bidragsforhøjelsen og den hjemmel, der var hertil i aftalegrundlaget. Realkreditinstituttet fastholdt med henvisning hertil bidragsforhøjelsen.

Klagerne indbragte efterfølgende en sag for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle frafalde forhøjelsen pr. 1. juli 2016 af bidragssatserne på deres lån. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet bemærkede, at klagerne havde anfægtet realkreditinstituttets bidragsforhøjelser med henvisning til, a) at instituttets begrundelse for bidragsforhøjelserne var uholdbare og underkendt af Basel-komitéen i forhold til fremtidige kapitalkrav, b) at bidragsforhøjelserne var urimelige, c) at bidragsforhøjelserne måtte anses for vilkårlige og dermed i strid med reglerne om god skik, og d) at den oprindelige låneaftale ikke indeholdt en angivelse af de forhold, der kunne udløse en ændring, kun at bidrag og beregningsprincipper kunne ændres efter realkreditinstituttets beslutning.

Ad a. Nævnet fandt, at der ikke var grundlag for at kræve en særlig dokumentation for de begrundelser, som realkreditinstituttet havde anført som årsag til bidragsforhøjelserne, og at der heller ikke på anden måde var grundlag for at kræve en efterprøvelse af disse.

Det kunne ikke føre til et andet resultat, at Basel-komitéen i den refererede artikel havde udtalt, at børsnoteringen ikke måtte øge de overordnede kapitalkrav markant, idet det ud fra redegørelserne på instituttets hjemmeside samt de danske myndigheders håndtering af realkreditinstituttets bidragsforhøjelser måtte antages ikke at være sket.

Ad b og c. Ud fra niveauet for tilsvarende lån og belåningsgrader i branchen fandt Nævnet, at bidragsforhøjelserne ikke kunne anses for åbenbart urimelige. Nævnet fandt endvidere, at de ikke kunne anses for vilkårlige, idet de var foretaget ensartet for kunder og lån.

Ad d. Låne- og pantsætningsaftalerne indeholdt ikke direkte en angivelse af de forhold, der kunne udløse en ændring af bidrag. Kravet herom, som fremgik af reglerne om god skik, var imødekommet ved, at Långuiden indeholdt en sådan oversigt, idet den til enhver tid gældende Långuide var en integreret del af aftalegrundlaget.

Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet.

7. Andre aktiviteter.

7.1. Hjemmeside.

Realkreditankenævnets hjemmeside www.ran.dk indeholder oplysninger om Nævnets aktiviteter, herunder indeholder hjemmesiden kendelser, der er afsagt efter 1. januar 2011, samt årsberetninger fra og med 2010, der således i deres helhed kan downloades via hjemmesiden. Ældre årsberetninger og kendelser kan fortsat mod betaling af de positive omkostninger rekvireres i Nævnssekretariatet på telefon 3312 8200 eller via hjemmesiden. Via hjemmesiden er det endvidere muligt at indgive en klage, ligesom der er en betalingsfunktion til indbetaling af klagesagsgebyr.

7.2. Internationalt samarbejde.

Realkreditankenævnet er anmeldt til EU-Kommissionen som en alternativ tvistbilæggelsesinstans (ATB-instans), der kan behandle klager, som en forbruger indgiver via Europa-Kommissionens online tvistbilæggelsesplatform (OTB-platform), jf. forordning nr. 524/2013 af 21. maj 2013. OTB-platformen (på engelsk ODR-platformen) kan findes på adressen <https://webgate.ec.europa.eu/odr/main/index.cfm?event=main.home.show&lng=DA> – eller man kan benytte linket på Realkreditankenævnets hjemmeside.

Klager, der indgives via OTB-platformen, behandles på samme måde og efter samme regler som øvrige klager, der indgives skriftligt eller digitalt direkte til Realkreditankenævnet.

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/finance/fin-net/> - eller man kan benytte linket på Realkreditankenævnets hjemmeside.

Endvidere deltager Realkreditankenævnet i international erfaringsudveksling gennem medlemskab af International Network of Financial Services Ombudsman Schemes. 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	Præklusion 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 afdød 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 i 2013. 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 i 2013. 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 i 2014. 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.
20306030	Indfrielsesgebyr.	Der er p.t. ikke udtaget stævning.
20306031	Indfrielsesgebyr.	Der er p.t. ikke udtaget stævning.
20412039	Dobbeltindfrielse.	Byretsdom af 21.07.2006. Indebærer 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 realkreditlånstyper	Årsberetning 2008
Bidrag	Årsberetning 2014
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
Nye regler for forbrugerklager	Årsberetning 2015
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.