



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 15. januar 2003

JOURNAL NR. : 202-07-051-B

KLAGER:

INSTITUT: BRFkredit A/S

KLAGEEMNE: Morarente

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 11. december 2002

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)
Grit Munk
Jeanette Werner
Per Englyst
Mads Laursen

SAGENS OMSTENDIGHEDER:

Klageren erhvervede ultimo 2001 den omhandlede ejendom. I forbindelse med handlen blev der hos det indklagede realkreditinstitut optaget et ejerskiftelån i sælgerens navn.

Indklagede bevilgede den 25. januar 2002 klageren gældsovertagelse pr. 15. december 2001. Indklagede vedlagde gældsovertagelsesbevillingen henholdsvis en specifikation af det overtagne lån, en amortiseringsplan samt en LånGuide.

Det for lånet udstedte pantebrev er oprettet på justitsministeriets pantebrevsformular B, som i punkt 1 indeholder følgende bestemmelse:

"Debitor er personlig ansvarlig for opfyldelse af forpligtelserne efter dette pantebrev og underkastet de til enhver tid for realkreditinstitutet gældende vedtægter og bestemmelser fastsat i medfør af vedtægterne, herunder eventuelle bestemmelser om solidarisk ansvar."

Indklagedes vedtægter fra april 1996 indeholder i § 8, stk. 8, følgende bestemmelse:

"Bestyrelsen fastsætter i et særligt regulativ de til enhver tid gældende regler og vilkår for: ...

(2)Udlån finansieret ved udstedelse af obligationer, realkreditobligationer eller andre værdipapirer, herunder bl.a. om generelle vilkår, om låntagernes hæftelse, herunder solidarisk hæftelse mellem låntagerne, om oprettelse af seriereservefond(e), om indfrielsesvilkår, om omfanget og arten af provisioner, bidrag, gebyrer, morarente, takster, afgifter o.lign..."

Indklagedes udlånsregulativ af 21. november 2001 indeholder blandt andet følgende bestemmelser:

"B.4. Bestemmelser om stiftelsesprovision, bidrag, gebyrer, morarente og andre takster

B.4.1. Størrelsen af ...(indklagedes)... stiftelsesprovision, bidragssats, morarenter og størrelse og art af gebyrer m.v. fastsættes af bestyrelsen...

B.4.4. De aktuelt fastsatte takster fremgår af ...(indklagedes)... prisblad, der er en del af nærværende regulativ..."

Af indklagedes prisoversigt fremgår det, at morarentesatsen er fastsat til 1,5 pct. pr. påbegyndt måned fra forfaldsdagen, og at visse pantebreve indeholder særlige vilkår, ligesom der gælder særlige vilkår ved opsigelse og ekstraordinær indfrielse. De tilsvarende oplysninger er indeholdt i indklagedes "LånGuide" fra december 2001.

Indklagede fremsendte den 22. februar 2002 en terminsopkrævning til klageren for perioden 12. december 2001 til 31. marts 2002. Af

terminsopkrævningen fremgik det, at forfaldsdagen var 1. marts 2002, og at sidste rettidige betalingsdag var den 27. marts 2002. Den samlede terminsbetaling udgjorde 28.434,01 kr.

Ifølge kontoudskrift fra klagerens pengeinstitut blev den pågældende terminsydelse indbetalt den 2. april 2002.

Indklagede fremsendte den 25. maj 2002 en terminsopkrævning til klageren vedrørende terminsydelsen for perioden 1. april 2002 til 30. juni 2002. I terminsopkrævningen var indeholdt et beløb på 853,02 kr. i morarente.

Klageren protesterede efterfølgende forgæves over for indklagede over størrelsen af den krævede morarente.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at det morarentebeløb, som han er blevet opkrævet i anledning af den for sene betaling af terminsydelsen for marts 2002, skal nedsættes til et rimeligt niveau.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren oplyser, at der i forbindelse med betalingen af hans første ydelse efter købet af ejendommen desværre skete det, at betalingen blev foretaget for sent.

Ydelsen forfaldt den 27. marts 2002, men blev først betalt den 2. april 2002. Det vil sige 6 dage for sent.

Det var ubestrideligt hans fejl, og det skal han selvfølgelig betale renter for.

På næste opkrævning fra indklagede blev han afkrævet 853,02 kr. i morarenter. Den for sent betalte ydelse var på 28.434,01 kr. Han har aldrig modtaget nogen rykker fra indklagede. Det vil sige, at han er blevet afkrævet 3 pct. for 6 dage - eller 180 pct. p.a. Det finder han urimeligt meget. Det skal endvidere nævnes, at alle dagene imellem den 27. marts 2002 og den 2. april 2002 var helligdage eller weekend, og dermed ikke bankdage.

Han har telefonisk klaget til indklagede og fået det svar, at indklagede beregner 1,5 pct. pr. påbegyndt måned. Da han så påpegede, at han så var kommet til at betale for tidligt den 2. april 2002, da han havde betalt renter for hele måned, fik han det svar, at hvis han havde udnyttet hele måneden, så ville han have fået en rykker med gebyrer på, selv om indklagede har opkrævet rente for hele måneden.

Han finder indklagedes rente- og gebyrpolitik som værende udtryk for åger, og han vil derfor klage over den behandling, han har været udsat for med krav om, at en del af de tilskrevne renter tilbagebetales. Han kan ikke komme med et bud på, hvad en rimelig rentetilskrivning er, men 180 pct. p.a. er ikke en rimelig rentetilskrivning og svarer ikke til de udgifter, som indklagede har haft på grund af den for sene betaling.

Han finder endvidere, at politikken med at lægge opkrævningstidspunktet meget sent i måneden og koble det sammen med en rentepolitik, der hedder 1,5 pct. pr. påbegyndt måned, og i øvrigt tillægge gebyrer for rykkere i den samme periode, i virkeligheden er et udtryk for en generel meget højere rentetilskrivning, end låntageren er blevet gjort opmærksom på.

Efter hans vurdering er indklagede og han helt enige om hændelsesforløbet. De er blot uenige om, hvorvidt 180 pct. p.a. (3 pct./6 dage for sent betaling*360 dage) er en rimelig rente.

Indklagedes udtalelse om, at det offentlige benytter samme beregningsmetode inden for skattelovgivningen, finder han irrelevant. Indklagede er ikke et offentlig foretagende omfattet af skattelovgivningen. Indklagede er et privat foretagende og skal sammenlignes med, hvad andre private foretagender er berettiget til at opkræve i morarenter.

Hvis der endelig skal sammenlignes med det offentlige, så skal han henlede opmærksomheden på, at indklagede har placeret sine betalingsbetingelser på et så sent tidspunkt på måneden, at indklagede næsten altid vil opnå at kunne opkræve renter for 2 påbegyndte måneder, hvorimod det offentliges betalingsbetingelser ligger først på måneden.

Det rimelige i at se på den tilskrevne rente som 180 pct. p.a. i stedet for 1,5 pct. pr. påbegyndt måned (der ikke lyder af så høj en rente) skal ses i lyset af, at indklagede telefonisk har oplyst ham, at hvis han havde ventet med at betale til udgangen af april, som han alligevel skulle betale 1,5 pct. i rente for, så ville han have modtaget rykkere med yderligere gebyrer. Man opkræver dermed renter for en periode, han ikke kan udnytte uden yderligere omkostninger.

Han fik i samme telefonsamtale oplyst, at obligationsejerne, som hans forsinkede betaling er gået ud over, har indklagede ikke nogen intentioner om at sende, hvad der svarer til en årlig forrentning på 180 pct. videre til. Indklagede har ikke haft nogen ekstra omkostninger ud over den mistede forrentning i 6 dage, da han betalte 1 bankdag efter, at han konstaterede fejlen. Der er ingen omkostningsdækning i den tilskrevne rente. Det er en ren rente.

På baggrund af det, er der kun ét spørgsmål, Nævnet skal tage stilling til efter hans mening; er 180 pct. p.a. en rimelig forrentning? Svaret må indlysende være; nej, det er urimeligt.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at der i forbindelse med klagerens køb af ovennævnte ejendom blev optaget et nyt ejerskiftelån stort 1.212.000 kr. hos indklagede. Lånet blev udbetalt i sælgerens navn den 12. december 2001.

Den 25. januar 2002 bevilgede indklagede gældsovertagelse til klageren. Bevillingen var vedlagt specifikationer og amortiseringsplaner samt LånGuide. I den nævnte LånGuide er det anført, at morarentesatsen p.t. er fastsat til 1,5 pct. pr. påbegyndt måned fra forfaldsdagen.

Første terminsydelse på lånet forfaldt den 1. marts 2002 med sidste rettidige betalingsdag den 27. marts 2002 og udgjorde 28.434,01 kr.

Som anført af klageren blev ydelsen først betalt den 2. april 2002.

I anledning af den forsinkede betaling beregnede indklagede morarente med 1,5 pct. for hver af månederne marts og april 2002, i alt 3 pct. af 28.434,01 kr. eller 853,02 kr. Dette morarentebeløb blev opkrævet sammen med terminsydelsen for juni 2002 hos klageren.

ANBRINGENDER

Indklagede gør gældende, at der er fornøden hjemmel til at opkræve den nævnte morarente, og at hverken størrelsen eller beregningsmetoden for morarenterne kan anses for urimelige. Særligt med hensyn til beregningsmetoden gør indklagede opmærksom

på, at en tilsvarende beregningsmetode anvendes af det offentlige inden for skattelovgivningen.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Bestemmelserne om rettidig betaling og konsekvenserne af manglende overholdelse heraf fremgår dels af pantebrevet, herunder justitsministeriets pantebrevsformular B, dels af instituttets vedtægter og udlånsregulativ, og dels af tinglysningslovens § 42.

To medlemmer - Per Englyst og Mads Laursen - udtaler herefter:

Vi finder, at der i aftalegrundlaget er den fornødne hjemmel til at opkræve morarente i tilfælde af manglende rettidig terminsbetaling. Ud fra en vurdering af de samlede hensyn, der må antages søgt varetaget ved instituttets morarenteopkrævning, finder vi ikke grundlag for at tilsidesætte den anvendte beregningsmåde (påløbstidspunkt og rentesats). Vi har herved også tillagt det betydning, at en beregningsmåde svarende til indklagedes er almindelig på realkreditområdet, og at en lignende beregning anvendes af det offentlige inden for skatte- og afgiftslovgivningen. Vi stemmer som følge heraf for at frifinde indklagede.

Formanden - Hugo Wendler Pedersen - udtaler:

Jeg er enig i, at der i aftalegrundlaget er den fornødne hjemmel til at opkræve morarenter. Jeg finder imidlertid, at den opkrævede morarente blandt andet som følge af den nuværende lave markedsrente væsentligt overstiger morarenten i private skyldforhold, således som denne rente beregnes efter renteloven. Under hensyn til, at det offentlige blandt andet inden for skatte- og afgiftslovgivningen beregner sig morarente på lignende måde som indklagede, finder jeg ikke fuldt tilstrækkeligt grundlag for at tilsidesætte indklagedes morarenteberegning i medfør af aftalelovens § 36.

To medlemmer - Grit Munk og Jeanette Werner - udtaler:

Uanset at der i aftalegrundlaget findes bestemmelser om morarente, finder vi, at såvel satsen som beregningsmåden er i strid med punkt 7 i Forbrugerombudsmandens retningslinier for etik i realkreditinstitutter, og at den beregnede morarente er åbenbar urimelig, jf. aftalelovens § 36. Det berettiger efter vores opfattelse ikke indklagede til at anvende den aktuelle morarenteberegning og -sats, at der i det offentlige anvendes en tilsvarende fremgangsmåde. Vi stemmer som følge af det anførte for væsentligt at nedsætte den morarente, som indklagede har opkrævet hos klageren som følge af den forsinkede terminsbetaling.

Afgørelsen træffes efter stemmeflertallet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s

Indklagede, BRFKredit A/S, frifindes.



Hugo Wendler Pedersen

/



Susanne Nielsen