



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 16. juni 1992

JOURNAL NR: 1992-02-015 N

KLAGER:

INSTITUT: Nykredit A/S

KLAGEEMNE: Morarenter m.m.

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: 10. juni 1992

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)
Kirsten Nielsen,
Bent Olufsen,
Torben Gjede og
Tommy Nybo



SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klager ejer et parcelhus, der er belånt af indklagede. Terminsydelsen for september termin 1991 forfaldt den 11. september 1991 med sidste rettidige betalingsdag den 30. september 1991.

Klager indbetalte først denne terminsydelse den 15. oktober 1991. Som følge heraf opkrævede indklagede morarenter, der blev beregnet med 1,4% pr. påbegyndt måned beregnet fra forfaldsdagen, ialt kr. 25.660,28 x 2,8% = 718,48 kr. Der blev ikke sendt erindringsbrev og således ikke opkrævet gebyr herfor.

Det beregnede morarentebeløb fremgik af terminsopkrævningen for december termin 1991, og klager rettede den 23. december 1991 henvendelse til indklagede, hvori han protesterede mod morarenteberegningen. Klager indbetalte efter egne beregninger et morarentebeløb på 178,20 kr. Indklagede redegjorde ved brev af 6. januar 1992 for den foretagne morarenteberegning, og klager protesterede atter herimod. Ved brev af 29. januar 1992 rejste klager sagen overfor Forbrugerklagenævnet, der den 11. februar 1992 oversendte sagen til Realkreditankenævnet.

Da morarentebeløbet ikke var fuldt indbetalt, betragtede indklagede ydelsen for december termin 1991 som delvis indbetalt og rykkede for restbeløbet med erindringsgebyr på 200 kr. til følge. Dette gebyr blev opkrævet sammen med terminsydelsen for marts termin 1992. Klager protesterede heroverfor ved brev af 1. marts 1992 og udvidede sin klage til Realkreditankenævnet, da hans klage over gebyret ikke blev imødekommet af indklagede. Indklagede har ved brev af 8. maj 1992 frafaldet kravet om erindringsgebyr.

Klager udvidede ved brev af 30. marts 1992 klagen yderligere, idet klager protesterede over fordelingen af de indbetalte terminsydelser på de opkrævede poster.

Af pantebrev oprindeligt 12.000 kr. (1. prioritet) fremgår følgende bestemmelse (Justitsministeriets pantebrevsformular x):

"Erlægges halvårlige ydelser, kapital eller afdrag ikke på den i statutterne angivne forfaldstid, svares renter og strafrenter heraf til den dag, betaling sker, samt bøder, alt i overensstemmelse med statutterne....."

Dette pantebrev giver sikkerhed for skadesløs betaling af kapital, renter, strafrenter, bøder opsigelses-, søgsmåls- og inddrivelseskomstinger"

Statutterne (Statuter for Københavns Hypotekforening) indeholder bl.a. følgende bestemmelser:



"§ 23. Naar den halvaarlige Ydelse ikke indbetales inden Terminsmaanedens Udgang, skal der i Morarente af den tilsvares 6 pCt. p.a. fra Forfaldsdagen, til Betaling sker. Er Indbetalingen ikke sket inden Udgangen af den følgende Maaned, betaales endvidere en Bøde af 2 pCt. af den forfaldne Ydelse."

"§ 24. Iøvrigt er ethvert Medlem forpligtet til nøje at efterkomme sin Forskrivnings og disse Statuters Bestemmelser, ligesom ogsaa de Forandringer i og Tillæg til samme, som paa statutmæssig Maade vedtages, samt iøvrigt til at holde sig de for Laanet fastsatte Vilkaar efterrettelig."

"§ 61. Forandring i og Tillæg til disse Statuter kan vedtages af Generalforsamlingen efter Tilsynsraadets Forslag. Statutændringer skal stadfæstes af Boligministeriet."

Af pantebrevene oprindelig store 370.000 kr. (3. prioritet) og 480.000 kr. (4. prioritet) fremgår følgende bestemmelser:

"Lånet udbetales og tilbagebetales i overensstemmelse med de regler og vilkår, der til enhver tid er fastsat i Nykredits vedtægter og lånevilkår.

Erlægges kapital, ordinære eller ekstraordinære ydelser ikke rettidigt, svares morarenter m.v. efter de i vedtægterne fastsatte regler.....

Kreditor har panteret for krav ifølge pantebrevet på betaling af kapital, renter og andre ydelser af tilsvarende karakter - samt morarenter. Kreditor har endvidere panteret for omkostninger, som med føje er afholdt ved inddrivelse"
(Justitsministeriets pantebrevsformular B.)

Indklagedes terminsopkrævninger indeholder på bagsiden følgende bemærkning om morarente og gebyrer:

"Sker betaling efter sidste rettidige betalingsfrist påløber der morarente fra forfaldsdatoen. Yderligere morarente tilskrives hver efterfølgende måned. Morarente samt eventuelt gebyr for fremsendelse af erindringsbrev opkræves efterfølgende og beregnes efter de til enhver tid gældende satser."

Lånevilkår for fastforrentede obligationslån indeholder følgende bestemmelse om morarenter:

"Hvis en terminsydelse ikke er betalt senest den sidste dag i terminsmåned, der ikke er en lørdag, søndag eller helligdag, skal der betaales morarenter fra forfaldsdagen, indtil betaling sker. Betalingen finder sted efter regler, der fastsættes af direktionen."



Indklagede vedtægters § 34, stk. 1 har følgende ordlyd:

"De for Nykredit - den nye danske kreditforening hidtil gældende vedtægtsbestemmelser skal fortsat være gældende for så vidt angår bestemmelserne om udlån - §§ 24-32, bestemmelserne om obligationer/funding, §§ 33-34, bestemmelserne om sikkerhedsgrundlag og foreningsreserver, §§ 35-42, bestemmelsen i § 46, stk. 2, for serier åbent før 1. januar 1991, med de ændringer, der måtte følge af den til enhver til gældende realkreditlovgivning eller af de bestemmelser som måtte blive truffet af selskabets generalforsamling, eller som bestyrelsen måtte træffe i henhold til § 32 og/eller § 33 eller i øvrigt med hjemmel i realkreditloven. Med tilsvarende ændringer - og med ændringer, som er blevet truffet - gælder de sammensluttede foreningers vedtægter for serier åbnet før 1. april 1985, jfr. § 50 og § 47 i Nykredits - den nye danske kreditforenings vedtægter."

Kreditforeningens vedtægters § 25, stk. 5 er sålydende:

"Erlægges terminsydelserne ikke senest sidste rettidige betalingssdag, svares morarenter efter direktionens bestemmelse."

Kreditforeningens vedtægters § 47, stk. 1 og 2 er sålydende:

"Stk. 1. Nykredit - den nye danske kreditforening er stiftet ved sammenslutning af Forenede Kreditforeninger og Jyllands Kreditforening, der er sammenslutninger af de i stk. 2 og 3 nævnte foreninger.

Stk. 2. Forenede Kreditforeninger blev stiftet 1. januar 1971 ved sammenslutning af:

- Kreditforeningen af Grundejere i København og Omegn (Københavns Kreditforening),
- Kreditforeningen af Grundejere i Fyns Stift (Fyns Stifts Kreditforening),
- Creditkassen for Landejendomme i Østifterne (Landcredit kassen),
- Kreditforeningen af Ejere af mindre Ejendomme på Landet i Østifternes (Østifternes Husmandskreditforening),

samt pr. 1. januar 1972:

- Byernes Hypotekforening, der blev oprettet 1. april 1965 ved sammenslutning af:
- Københavns Hypotekforening og



- Østifternes Hypotekforening."

Kreditforeningens vedtægters § 50 er sålydende:

"De i § 47 nævnte sammensluttede foreningers vedtægter skal fortsat være gældende for serier åbnet før 1. april 1985 med de ændringer, der måtte være en følge af nærværende vedtægter."

PARTERNES PÅSTANDE:

Klager påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at morarenteberegningen er urimelig, og at de indbetalte terminsydelser skal anvendes til betaling af de i pantebrevene stipulerede renter og afdrag - og ikke til betaling af de af instituttet krævede morarenter.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klager gør gældende, at den rente, han opkræves for at betale 15 dage for sent, er urimelig høj. Klager har foretaget en beregning af det opkrævede morarentebeløb i forhold til ydelsens størrelse og er kommet frem til, at det ved 15 dages forsinket betaling svarer til en årlig forrentning på 67,2%.

Endvidere gør klager gældende, at hans indbetalinger ikke bliver brugt til det formål, hvortil de er indbetalt. De indbetalinger som er foretaget, er først anvendt til dækning af morarenter. Det resterende beløb er herefter anvendt til dækning af ordinær terminsydelse.

Klager føler sig urimeligt behandlet af indklagede og opfatter indklagedes opkrævning af erindringsgebyr som et udtryk for et forsøg på at gennemtvinge en afgørelse, mens sagen er til behandling i Realkreditankenævnet.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede henviser til, at bestemmelserne, der regulerer forholdene i tilfælde af låntagers misligholdelse, findes i Indklagedes vedtægter, pantebrevformularer og lånevilkår.



Direktionen har i overensstemmelse hermed fastsat regler, hvorefter morarenter beregnes som en procentsats af terminsydelsen pr. påbegyndt måned regnet fra forfaldsdagen, p.t. 1,4%. Det understreges, at denne beregningsmetode altid har været anvendt af indklagede.

Indklagede henviser endvidere til de af indklagede benyttede terminsopkrævninger, der indeholder oplysning om morarenter.

Indklagede understreger, at det i adskillige år har været praksis indenfor den danske realkreditsektor at beregne morarenter pr. påbegyndt måned fra forfaldsdagen.

Det anføres ligeledes, at den anvendte beregningsmetode også er gældende indenfor den offentlige sektor, idet bestemmelser herom er fastlagt i skatte- og afgiftslovgivningen. Som eksempel herpå nævner indklagede, at der ved for sen indbetaling af restskat, der forfalder 1. september, 1. oktober og 1. november, med sidste rettidige indbetalingsdag 20 dage efter forfaldsdag, jf. kildeskattelovens § 61, stk. 4 og § 58, beregnes morarente med 1% pr. påbegyndt måned fra forfaldsdag, jf. kildeskattelovens § 63, stk. 2. Desuden nævner indklagede, at der i tilfælde hvor skattebeløb, som en indeholdelsespligtig skal indbetale til det offentlige, ikke betales rettidigt, beregnes morarente med 1,3% pr. påbegyndt måned fra forfaldsdag, jf. kildeskattelovens § 63, stk. 2

Indklagede nævner videre, at afgifter ifølge momsloven og punktafgiftslovene forfalder til betaling een måned efter afgiftsperiodens udløb med sidste rettidige indbetalingsdag 20 dage efter forfaldsdag. Ved for sen indbetaling beregnes morarente med 1,3% pr. påbegyndt måned fra forfaldsdag, jf. f.eks. momslovens § 22, stk. 1 og 2.

Morarentesatsen inden for det offentlige ligger således i intervallet 1-1,3% pr. måned, hvorfor indklagede finder, at deres sats på 1,4% pr. måned ligger på et rimeligt niveau og i harmoni med morarentesatserne anvendt indenfor det offentlige.

Endelig understreger indklagede, at det er af afgørende betydning for realkreditinstitutterne at begrænse restancernes omfang, idet enhver restance er udtryk for en betydelig forøget tabsrisiko.

Det er derfor nødvendigt at fastsætte morarentebestemmelser, som indeholder et fornødent incitament til at betale rettidigt, således at restancer ikke anvendes som et alternativ til kassekreditter og lignende.



OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

På forespørgsel fra Nævnssekretariatet har indklagede oplyst, at terminsindbetalinger - i mangel af særlig anvisning - anvendes til fuld betaling af terminsydelse på så mange lån som muligt, samt at terminsydelsen opgøres incl. eventuelle morarenter fra foregående terminer.

Erindringsskrivelser sendes generelt først sidst i måneden efter terminsmåneden, hvis der ikke er betalt forinden, eller der ikke er søgt om henstand.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Nævnet finder, at der i aftagegrundlaget 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 Nævnet ikke grundlag for at tilsidesætte den anvendte beregningsmåde (påløbstidspunkt og rentesats) som urimelig. Nævnet har herved også tillagt det betydning, at en beregningsmåde svarende til indklagedes er almindelig på realkreditområdet, og at en lignende beregningsmåde anvendes af det offentlige inden for skatte- og afgiftslovgivningen.

2 nævnsmedlemmer - Kirsten Nielsen og Bent Olufsen - udtaler i tilslutning hertil, at de ville anse det for hensigtsmæssigt, om instituttet tydeligere, f.eks. på bagsiden af girokort til terminsbetalingen, gør låntager opmærksom på den anvendte beregningsmetode og de gældende rentesatser.

Nævnet finder endvidere, at instituttet i mangel af særlige anvisninger fra klageren har været berettiget til at fordele klagerens indbetaling som sket. Nævnet bemærker i den forbindelse, at indklagede i henhold til pantebrevet har panteret for såvel kapital, renter som eventuelle morarenter og inddrivelsesomkostninger.

Som følge heraf

b e s t e m m e s

Nykredit frifindes vedrørende begge klagepunkter.


Hugo Wendler Pedersen

/


Susanne Nielsen