
21412202

Bidragsforhøjelse. 2-lagsbelåning.

Klageren fik i forbindelse med opførelsen af en ejendom i 2012 et lånetilbud fra det indklagede realkreditinstitut på to fastforrentede obligationslån, det ene med en løbetid på 25 år og med afdragsfrihed og det andet med en løbetid på 8 år. Af lånetilbudene fremgik det, at lånene skulle optages samtidig. Aftalegrundlaget indeholdt oplysninger om bidragsberegning samt forbehold for ændringer af beregningsmetoden og bidragets størrelse. Institutet varslede i august 2014 nye priser pr. 1. januar 2015 over for klageren. For klageren betød det, at den årlige bidragssats på obligationslånet med afdragsfrihed steg fra 0,5352 til 0,6496 pct. Klageren protesterede efterfølgende mod bidragsforhøjelsen, som ifølge klageren var i strid med de tilsagn om priser og konsekvenser, som klageren fik i forbindelse med låneoptagelsen. Klageren fik i 2015 lave en låneomlægningsberegning, som dannede grundlag for en låneomlægning til et nyt lån, hvor klageren fik en kampagnerabat på 10.000 kr.

Klageren nedlagde ved Nævnet påstand om, principalt at instituttet skulle annullere stigningen i bidragssatsen, subsidiært at den tilbudte rabat på 10.000 kr. fra det koncernforbundne institut skulle anvendes som en kontant, skattefri udbetaling til klageren eller som et nedslag i bidragssatsen over en periode på 6 år. Institutet påstod frifindelse.

Instituttet fremlagde i sagen selskabsmeddelelse af 10. april 2014 til NASDAQ OMX Copenhagen A/S, som indeholdt en redegørelse for indførelsen af en 2-lagsbelåningsmodel pr. 3. maj 2014.

Ud fra instituttets oplysninger og selskabsmeddelelse af 10. april 2014 fastslog Nævnet, at instituttet ikke på det tidspunkt, hvor klageren besluttede at optage de to lån, kunne have tilbudt klageren finansieringen som ét samlet lån. Ud over parternes oplysninger om den rådgivning, som klageren modtog i forbindelse med låneoptagelsen, og de fremlagte rådgivningsskemaer var det ikke muligt for Nævnet nærmere at afdekke indholdet af den ydede mundtlige rådgivning. Da der i aftalegrundlaget var den fornødne klare hjemmel til for instituttet at foretage bidragsforhøjelser, og da forhøjelsen ikke fremstod som vilkårlig eller åbenbart urimelig, fandt Nævnet, at der ikke var grundlag for at tilsidesætte bidragsforhøjelsen. Nævnet bemærkede yderligere, at den låneomlægning, klageren efterfølgende havde foretaget, havde ført til en forøgelse af obligationsrestgælden med ca. 80.000 kr. Til gengæld havde klageren fået et fastforrentet lån til en rente på 1,5 pct., hvilket skulle sammenholdes et renteniveau i størrelsesordenen 3 pct. ultimo 2012. Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet.

K E N D E L S E
afsagt den 2. november 2015

JOURNAL NR. : 2014-01-12-202-T

INSTITUT: Totalkredit A/S

KLAGEEMNE: Bidragsforhøjelse. 2-lagsbelåning.

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 27. august 2015
Den 8. oktober 2015

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Henrik Waaben (formand)
Per F. Møller (2 stemmer, jf. nævnsvedtægternes § 14, stk. 1)
Jacob Elverum
Mads Laursen

SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klageren afsluttede i 2012 nyopførelsen af en ejendom. Klageren fik i den forbindelse den 20. december 2012 et lånetilbud fra det indklagede realkreditinstitut vedrørende henholdsvis et 25-årigt, fastforrentet 3 pct. obligationslån med afdragsfrihed på 1.737.000 kr. og et 8-årigt fastforrentet obligationslån på 511.000 kr. Lånet blev formidlet af et pengeinstitut, som har en samarbejdsaftale med indklagede. Af lånetilbuddet fremgår blandt andet følgende:

"Det er en forudsætning, at de nævnte lån optages samtidigt. Det betyder, at der ikke er mulighed for kun at vælge et af lånene.

...

Bidrag beregnes af lånets restgæld Læs mere om bidragssats i Långuiden. Den anførte bidragssats gælder, så længe der er afdragsfrihed på lånet. Når den aftalte afdragsfrihed udløber, vil lånets bidragssats blive nedsat med 0,0500 procentpoint.

...

Bidrag beregnes af lånets restgæld Læs mere om bidragssats i Långuiden."

Endvidere fremgår følgende af Standardiseret Europæisk Informationsblad, som indgår i lånetilbudspakken:

"Bidrag (p.t. 0,5332% om året) beregnes af lånets restgæld. Beregningsprincippet og størrelsen af bidraget kan ændres efter ...(indklagedes)... beslutning."

Klageren underskrev den 21. december 2012 et rådgivningsskema, som indeholdt hovedpunkterne i den rådgivning, som det låneformidlende pengeinstitut havde ydet i forbindelse med låneoptagelsen.

Lånene blev efter det oplyste udbetalt den 2. januar 2013.

Af de for lånene udstedte låne- og pantsætningsaftaler fremgår blandt andet følgende:

"Særlige bestemmelser

Vilkår for lånet

For lånet gælder de af ...(indklagedes)... bestyrelse til enhver tid fastsatte vilkår for långivningen og obligationsudstedelsen. Henvisningen til vedtægterne i Justitsministeriets almindelige betingelser AB skal forstås som en henvisning til bestemmelser fastsat af ...(indklagedes)... bestyrelse med hjemmel i ...(indklagedes)... vedtægter.

Der henvises i øvrigt til de til debitor udleverede "Almindelige forretningsbestemmelser" i Långuiden samt "Særlige bestemmelser" i nærværende låne- og pantsætningsaftale. Såfremt ejendommen har flere ejere, skal samtlige tiltræde låne- og pantsætningsaftalen som solidarisk hæftende debitorer.

...

Bidrag

Som en del af ydelserne betales et bidrag, hvis størrelse og beregningsmåde fastsættes af ...(indklagede)... Bidragets størrelse oplyses i forbindelse med udbetaling af lånet.

Bidrag og beregningsprincipper kan ændres efter ...(indklagedes)... beslutning. Meddelelse herom vil i såfald blive givet til debitor med mindst 3 måneders varsel forud for en termin.

...(Indklagede)... kan desuden fastsætte specielle bidragssatser og/eller beregningsprincipper for særlige lån eller grupper af lån. Meddelelse om ændringer i bidraget og/eller beregningsprincipperne herfor kan gives i en terminsopkrævning. Ændres bidraget, ændres terminsydelsen i forhold hertil."

Indklagedes långuide indeholder følgende afsnit om bidrag:

"Bidrag

Bidragets størrelse og beregningsmetode fastsættes i forbindelse med ydelsen af lånet.

Bidragssatsen er afhængig af ejendomskategori, låntype, belåningsinterval (lånets prioritetsstilling på optagelsestidspunktet i forhold til den kontante låneværdi for ejendommen) og lånets hovedstol.

Bidraget beregnes som en procentsats af lånets restgæld (dvs. af kontantrestgælden for kontantlån og af obligationsrestgælden ved obligationslån). Betalingen sker forholdsmæssigt som en del af lånets terminsydelse.

Ændring af bidrag og gebyrer mv.

Bidrag kan ændres i lånets løbetid efter ...(indklagedes)... beslutning. ...(Indklagede)... kan endvidere ændre eller indføre gebyrer, kursskæring, morarenter mv. i eksisterende låneforhold.

...(Indklagede)... kan forhøje bidraget ændre eller indføre gebyrer, kursskæring, morarenter mv. med tre måneders varsel til en termin med virkning fra førstkomende termin. Bidragsforhøjelsen eller andre prisændringer i eksisterende låneforhold kan ske som følge af øgede omkostninger, herunder skatter og afgifter, eller tab og nedskrivninger eller i øvrigt, hvis det er ønskeligt for ...(indklagede)... af indtjeningsmæssige grunde, herunder – men ikke alene – behov for forbedring af kapitalgrundlaget.

...(Indklagede)... kan ændre beregningsmetoden for bidraget med tre måneders varsel til en termin, med virkning fra førstkomende termin, hvis det er ønskeligt for ...(indklagede)... af administrative, markedsmæssige eller konkurrencemæssige grunde..."

Indklagede fremsendte den 28. august 2014 følgende brev til klageren om nye priser:

"Nye priser på realkreditlån

1. januar 2015 forhøjer ...(indklagede)... bidragssatser på realkreditlån. Bidragssatserne ændres, så de i højere grad modsvarer de omkostninger, kapitalkrav og risici, der er forbundet med den pågældende låntype.

Realkreditlån fra ...(indklagede)... vil fortsat være en attraktiv måde at finansiere din bolig på.

Det nye bidrag opkræver vi første gang som en del af din ydelse ved udgangen af marts måned 2015.

Hvad betyder det for dig?

Låntype	Obligationslån afdragsfrihed
Restgæld pr. 31. december 2014 i kr.	1.737.000,00
Nuværende årlig bidragssats i pct.	0,5332
Ny årlig bidragssats fra 1. januar 2015 i pct.	0,6496
Bidragssændringens betydning for ydelsen pr. kvartal i kr. (før skat)	505,47
Bidragssatsen er fastsat ud fra belåningsintervallet på lånets tilbudstidspunkt.	

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

Klageren var efterfølgende i dialog med det med indklagede koncernforbundne realkreditinstitut via en blog, idet klageren fandt, at bidragsforhøjelsen stred imod de tilsagn om priser og konsekvenser, som klageren fik i forbindelse med låneoptagelsen.

Klageren fik den 19. september 2014 i det låneformidlende pengeinstitut udarbejdet en beregning af låneomlægning som viste følgende:

" ...

Sammenligning	Lån, der indfries	Lån, der optages	Forskel
1.års ydelse pr. år før skat	134.506	138.355	-3.849
1.års ydelse pr. år efter skat	112.142	117.194	-5.052
Heraf afdrag pr. år	61.577	69.351	-7.774
Restgæld	2.158.461	2.250.000	-91.539

Gennemsnitlige årlige omkostninger i procent på lån, der optages, udgør før skat 3,56% og efter skat 2,67%"

Klageren fik endvidere den 26. januar 2015 lavet en tilsvarende beregning. Beregningen dannede grundlag for en låneomlægning, som klageren gennemførte den 2. februar 2015 til et samlet nyt 20-årigt, 1,5 pct. obligationslån på 2.201.000 kr. Klageren fik i forbindelse med låneomlægningen en kampagnerabat på 10.000 kr.

Klageren indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet principalt at annullere stigningen i bidragssatsen, subsidiært, at de 10.000 kr., som det koncernforbundne realkreditinstitut tilbyder i rabat, anvendes som en kontant, skattefri udbetaling til ham eller som et nedslag i bidragssatsen over de næste 6 år.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren oplyser, at han i efteråret 2014 modtog information fra indklagede om stigning i bidragssatsen på det ene af hans realkreditlån. Det er en urimelig stigning.

I forbindelse med optagelsen af lån til finansiering af hans nybyggede hus var hans ønske til hans bankrådgiver helt klart: Han ønskede ét lån med fast rente med afdrag. Det kunne rådgiveren ikke klare via indklagede, men han fik at vide, at det var lige så godt eller endda bedre med tolagsbelåning. Tolagsbelåningens "Pakke A", som han fik, var at sidestille med ét traditionelt fastforrentet lån med afdrag.

I sagens natur tvang tolagsbelåningen ham til at tage grundlånet, som dækker 0-60 pct. af belåningen, som afdragsfrit lån, mens han afdrager toplånet de første 8 år. Afdragsfriheden på det ene lån var altså ikke hans ønske og ikke noget, han valgte - det var et krav fra indklagedes side. Det var altså reelt helt unødvendigt at udstede to lån, heraf det ene med påtvunget afdragsfrihed, når han som anført ønskede ét fastforrentet lån med afdrag. Det har indklagede da også siden erkendt, eftersom indklagede er gået væk fra den tvungne tolagsbelåning.

Eftersom der ikke er bidragsstigninger på fastforrentede lån med afdrag, er stigningen til ham derfor også helt urimelig.

Det koncernforbundne realkreditinstitut, som ejer indklagede og dermed er ansvarlig for stigningen, har en blog, hvor man kan diskutere tolagsbelåningen.

Her skrev han den 8. september 2014, kl. 13.06:

"Vi er også blevet ramt af ...(indklagedes)... forhøjede bidragssatser. Vi ville egentlig helst have haft ét fastforrentet lån med afdrag, men vi blev "tvunget" ind i tolags-belåningen, hvis vi ønskede at blive i vores bank.

Vi fik at vide, at Pakke A (som vi valgte med fastforrentede lån med afdrag på både top- og grundlån) svarede til eller var bedre end ét fastforrentet lån med afdrag hos konkurrenterne. Det har så vist sig ikke at passe. Så vidt vi kan se, betaler folk med ét fastforrentet lån hos ...(indklagede)... mindre i bidragssats, end vi gør, da den type lån ikke stiger. Det er jo ikke rimeligt, for vi var jo tvunget ud i, at det ene lån skulle være afdragsfrit, så længe vi betaler af på toplånet.

Så egentlig har vi ikke nogen afdragsfrihed, men vi kommer alligevel til at betale, som om vi havde.

... Det er bondefangeri."

Hertil svarede en områdedirektør fra det koncernforbundne realkreditinstitut den 11. september 2014, kl. 14:01:

"Beklager din svartid: Men du har ganske ret i din betragtning. Det er ikke fair! Derfor har vi brugt tiden på noget fornuftigt; nemlig hvad kan vi gøre, så du ikke rammes. Og det vi gør er, at har man som du fået tolagsbelåning og har kort løbetid på sit toplån (10 år), så får du op til 5.000 kr. i værdibevis pr. lån, så du kan få et "rigtigt" fastforrentet lån, hvor vi så betaler op til 10.000 kr. af gebyrerne. Og så får du et lån med de egenskaber, du kender, men til en lavere rente. Og ingen ændringer i bidraget.

Det burde jeg kunne have svaret med det samme - men bedre sent end aldrig, når det er gode nyheder!"

Senere skriver områdedirektøren blandt andet:

"Men når man fanger nogen i en skæv sø, så er man også forpligtet til at hjælpe jf. det værditilbud, jeg omtalte for dig i går."

Det koncernforbundne realkreditinstitut siger altså selv, at:

- 1) Han har ret i sin betragtning.
- 2) Det er ikke fair.
- 3) Det koncernforbundne realkreditinstitut erkender, at instituttet er forpligtet til at hjælpe ham.

Det koncernforbundne realkreditinstitut vil altså - officielt - gerne have, at han ikke rammes. Derfor kommer instituttet med et såkaldt "tilbud" om rabat på 10.000 kr. ved en låneomlægning.

I den følgende diskussion på bloggen havde han, ligesom flere andre låntagere, mange gode argumenter for, at det ikke kunne betale sig at omlægge, og at de 10.000 kr. blot var en dråbe i havet i den sammenhæng, men områdedirektøren blev ved med at insistere på, at det godt kunne betale sig.

Han fik sin bank til at regne på det, og det viste sig naturligvis, at det ville være meget dumt at omlægge. Selv med værdibeviset ville det koste over 30.000 kr., og derudover ville restgælden stige med over 90.000 kr. Han henviser til den fremlagte beregning fra banken.

Områdedirektøren skrev senere på bloggen, at det i gennemsnit ville give en stigning på 38 kr. for et grundlån. Hans grundlån stiger ca. 168 kr. om måneden de næste 6 år, i alt ca. 12.000 kr. Tallet er således ikke korrekt for hans vedkommende.

Det står ingen steder skrevet, at det koncernforbundne realkreditinstitut er forpligtet til at hæve bidragssatserne på Pakke A lånene, ergo kan indklagede selv beslutte at friholde Pakke A for stigningerne.

Pakke A blev solgt med ordene "fremtidens realkredit". I materialet, der beskriver Pakke A, står der ligeledes:

"Til dig, der ligger vægt på 1: Den bedste sikkerhed for ydelsen. 2: Et højt afdrag på din realkreditbelåning. 3: Muligheden for at kunne reducere din restgæld, hvis renterne stiger. Men samtidig accepterer: At du betaler ekstra for at kende din ydelse i hele lånets løbetid."

"Fremtiden" varede kun to år, hvilket ikke er acceptabelt, når man tager et lån med tilbagebetaling over 25 år. Det handler nærmere om, at det koncernforbundne realkreditinstitut har fundet ud af, at tolagsbelåningen er en rigtig dårlig forretning for instituttet.

Til trods for, at han betaler ekstra, kender han heller ikke ydelsen i hele lånets løbetid. Her taler han ikke engang om den ekstra ydelse i forbindelse med stigningen i bidragssatsen, men derimod om, at det, man lover, ikke holder, når indklagede efterfølgende vil tvinge ham til at omlægge "det fremtidssikrede lån" allerede to år inde i afdragsperioden for at slippe for stigningen i bidragssatsen. Det er misvisende markedsføring. Først tvinger man ham ind i tolagsbelåningen, og bagefter prøver man at tvinge ham ud i en dyr låneomlægning.

I september 2014 blev han kontaktet af to journalister fra Børsen, der også havde fanget uretfærdigheden i bidragsstigningerne. Journalisterne interviewede områdedirektøren og ham til to artikler. Journalisterne indledte den ene af to artikler med at konkludere: "De gjorde præcis, hvad ...(det koncernforbundne realkreditinstitut)... og tidligere topchef ... bad dem om. Alligevel bliver kunder med såkaldt tolagsbelåning ramt af nye prisstigninger."

I artiklerne er det tydeligt, at det er uretfærdigt, at tolagslånere med Pakke A rammes. Selv siger områdedirektøren også, at "der kan være nogle, der bliver ramt uheldigt af bidragsstigninger, og det skal ikke ligge dem til last".

Områdedirektøren nægter både på bloggen og i artiklerne i Børsen at kommentere konkrete sager, og det kan i dette tilfælde kun skyldes, at områdedirektøren ved, hvor dårlig en sag, det koncernforbudne realkreditinstitut står med. I det mindste har områdedirektøren dog erkendt det koncernforbundne realkreditinstituts ansvar og skyld.

De 10.000 kr., som det koncernforbundne realkreditinstitut tilbyder, vil han gerne sige ja tak til, men det skal ske som en kontant, skattefri udbetaling til ham eller via et nedslag i bidragssatsen over de næste 6 år. Det går i begge tilfælde nogenlunde lige op med hans udgifter til stigningen i bidragssatsen. For det koncernforbundne realkreditinstitut bør det være underordnet, hvordan han får de 10.000 kr.

Til indklagedes udtalelse har klageren følgende kommentarer:

Indklagede forholder sig som ventet blot til, at han i sin tid skrev under på, at indklagede måtte hæve bidragssatserne. Han fastholder imidlertid sine påstande.

Som tidligere anført var det ikke hans ønske, at lånet i huset skulle deles i to. Det kan rådgiveren i banken bekræfte. Indklagede ville ikke udstede ét fastforrentet lån med afdrag til ham, men krævede, at han optog tolagsbelåning.

Tolagsbelåningen var ikke et lovmæssigt krav. Alle andre realkreditinstitutter gav mulighed for at have ét fastforrentet lån med afdrag med en belåning op til 80 pct.

Han fik at vide, at tolagsbelåningen for hans vedkommende svarede til ét fastforrentet lån med afdrag. Som bekendt har indklagede ikke hævet bidragssatsen på de fastforrentede lån med afdrag.

I reglerne om god skik (bekendtgørelse nr. 928 af 28. juni 2013), står der i § 6, stk. 4:

"I løbende kundeforhold kan ændringer til ugunst for kunden af renter, bidrag eller andet vederlag ikke finde sted uden varsel, medmindre ændringen er begrundet i udefrakommende forhold, som den finansielle virksomhed ikke har indflydelse på."

Indklagedes påstand er, at bidragssatsen hæves på afdragsfrie lån, "så de modsvarer de omkostninger, kapitalkrav og risici, der er forbundet med den pågældende låntype".

Indklagede har haft indflydelse på de udefrakommende forhold. Det var indklagedes valg, ikke hans, at udstede et hav af unødvendige afdragsfrie lån, som var påklistret et toplån af forskellig slags. Indklagedes valg var smart, for efter kort tid droppede man helt tolagsbelåningen igen, hvorved man så kunne straffe de kunder, der var blevet tvunget ind i et afdragsfrit grundlån.

På indklagedes hjemmeside står der, at indklagedes nye priser skal understøtte nedbringelse af andelen af lån med afdragsfrihed. Så

først kræver man, at folk optager nødvendige afdragsfrie lån for derefter at sætte bidragssatsen op.

Det er korrekt, at han har skrevet under på, at indklagede må hæve bidragssatsen. Det skal dog ses i lyset af, at han fik at vide, at hans tolagslån svarede til ét fastforrentet lån med afdrag hele løbetiden. På baggrund heraf har man en berettiget forventning om, at bidragssatsen alene stiger, hvis det også sker for ét fastforrentet lån med afdrag. Det er ikke tilfældet. Dermed rammer bidragsstigningen ham urimeligt og tilfældigt.

Han har fundet nogle interessante udsagn fra områdedirektøren frem. De er alle at finde på den blog, han har henvist til ovenfor.

"... så ser vi de to lån som et." Ergo er der tale om ét lån med fast rente og konstant afvikling. Ingen afdragsfrihed.

"Vi bad ikke om afdragsfriheden - ... Det var led i en lang liberalisering af finanssektoren." Han bad heller ikke om afdragsfrihed.

"Det, der er interessant, det er, at vi fremadrettet også skelner på låntype, og om du afdrager eller ej. Og den her differentiering indfører vi netop for ikke at straffe "bonus pater". Forstået på den måde, at F1 og afdragsfrihed koster os ekstra i supplerende sikkerhed. Men det synes vi ikke, at du skal "straffes" for, hvis du har et fastforrentet lån med afdrag." Tolagslån pakke A ses ifølge områdedirektøren selv som ét fastforrentet lån med afdrag, og det fik han også at vide ved låneoptagelsen. På trods heraf hæves bidragssatsen, selv om det er den mest sikre låntype, og indklagede straffer også "bonus pater". Det er i strid med de oplysninger, som tolagsbelåningen blev solgt på.

"Tolagsbelåningen giver ikke noget i indtjening - det er alene et bolværk." Det er ikke korrekt, når indklagede efterfølgende sætter prisen op. Det er indklagede, der har skruet modellen sammen på den måde, ikke ham.

"... så var SDO-obligationer ikke noget, vi var begejstrede for." Hvorfor har indklagede så tvunget ham og andre kunder ind i dem?

"... men det er jo faktisk lige præcis den mentalitetsændring, jeg lidt efterlyser. Den samme snusfornuft som mine forældre (nogle gange i al for rigt mål) prædikede til mig: "Vi startede med ølkasser som reoler - og ikke designerreoler". Du kender sikkert smøren. Men det er jo der, vi skal hen igen: Gæld er gæld - og gæld skal afdrages." Deri er han enig. Men hvorfor har indklagede

så strikket det sådan sammen, at man er påtvunget afdragsfrihed, som man reelt ikke har, men kun kommer til at betale for?

"Når vi styrer via obligationerne, så er der ingen fordyrende mellemlid. Der er ingen skjulte gebyrer og investorerne (og ratinginstitutterne) kan bedre lide obligationer med afdrag." Det betvivler han ikke, men hvorfor har indklagede så valgt at udstede en masse unødvendige afdragsfrie lån? Det bør være indklagede, der får styr på det rod igen uden at straffe ham. Det er jo et dejligt eksempel på moral.

"... men to-lag gælder KUN for nye lån. Alle lån - også selv om de skal rentetilpasses - kører videre som du kender det i dag. Du har jo netop optaget et lån med os ud fra nogle bestemte præmisser, og dem kan vi jo ikke sådan ændre på!" De præmisser, indklagede gav ham, hed: Det er det samme som ét fastforrentet lån, men pludselig ser indklagede det som to lån.

"Men det, at vi indfører to-lagsbelåning, skulle gerne medføre, at vores omkostninger til supplerende sikkerhed stabiliseres trods faldende huspriser, og at vi derfor ikke behøver at hæve priserne yderligere af den grund." Når indklagede ved, at ratinginstitutterne ikke er glade for afdragsfrie lån, hvorfor brugte indklagede dem så unødvendigt?

"Ideen med pakke A er, at den har samme ydelse som et "gammeldags" fastforrentet lån med afdrag. Vi har nogle kunder der så siger, at de overhovedet ikke ønsker afdragsfrihed på nogle af lånene. Men det er en god ide - som beskrevet ovenfor. Og man skal altså ikke se på lånene hver for sig - men på pakken samlet set. Og der afdrager man hele tiden - hurtigt og effektivt."

Du skal have tolagsbelåning. I dit tilfælde vil du få det, der hedder Pakke A. Det svarer til et fastforrentet 30-årigt (eller 25 hvis du ønsker det) lån. Afdrag i hele perioden. Fast rente i hele perioden. Samme ydelse som du kender."

Retorikken er ikke til at tage fejl af: Han er af sin rådgiver blevet lovet, at han roligt kunne tage en tolagsbelåning - Pakke A, idet det var det samme som ét fastforrentet lån med afdrag. Det samme har han kunnet læse på det koncernforbundne realkreditinstituts egen blog.

Han har i øvrigt gjort, som indklagede har bedt ham om: Han har lagt lån om. Hans restgæld er blevet øget med godt 73.000 kr., og selv om han efter skat afdrager godt 12.000 kr. mere om året, er han først om ca. 2 1/2 år på niveau med, hvor han stod før. De 10.000 kr., som indklagede tilbyder for at lægge lånene om, har altså ikke den store virkning. Hvis han skulle blive tvunget til

at sælge inden for de næste 2 1/2 år, har det alt andet lige kostet ham penge. Ergo har det ikke kunnet betale sig, selv om det modsatte påstås.

De 10.000 kr. kom endvidere kun til udbetaling, hvis han igen valgte at blive hos indklagede. Det er ikke rimeligt. Når indklagede sådan set har erkendt deres fejl ved at tilbyde 10.000 kr. til låneomlægning, så bør de 10.000 kr. følge med, hvis man vælger et andet realkreditinstitut.

Der har været meget usikkerhed med hensyn til, hvor lang tid bidragsforhøjelsen vil gælde, særligt om det kun er, mens lånet er afdragsfrit, eller om det gælder i hele lånets løbetid. Det er ikke acceptabelt, at det ikke står nævnt nogen steder. Han troede oprindeligt, at det kun ville gælde, indtil han begyndte at afdrage, men efter en samtale med sin bank, som faktisk heller ikke vidste det, er han itvivl om, hvorvidt det vil gælde resten af lånets løbetid. I givet fald er der ikke tale om ca. 12.000 kr. i ekstra bidragssats, men meget større beløb. Det får områdedirektørens kommentar om, at det er småpenge, det drejer sig om, til at klinge ekstra hult.

Klageren ønsker oplyst, i hvilket kvartal i løbet af de næste 23 år han ikke afdrager på tolagslånet.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at klageren pr. 2. januar 2013 fik udbetalt et afdragsfrit, fastforrentet lån på 1.737.000 kr. med 25 års løbetid. Lånets afdragsfrihed udløber 30. september 2020.

Klageren optog yderligere pr. 2. januar 2013 et fastforrentet lån på 511.000 kr. med 8 års løbetid.

Det i denne sammenhæng relevante aftalegrundlag mellem klageren og indklagede udgøres af låne- og pantsætningsaftalerne fra 2013. Begge suppleres af indklagedes Långuide.

Af såvel låne- og pantsætningsaftalerne som Långuiden fremgår det, at indklagedes bestyrelse fastsætter størrelsen af og beregningsmåden for bidraget, og at bestyrelsen kan beslutte ændringer heraf i lånets løbetid. Endvidere indeholder Långuiden en angivelse af de begivenheder, der kan føre til sådanne ændringer.

Indklagede har varslet en bidragsstigning over for klageren. Varslingen er sket i overensstemmelse med gældende regler,

ankenævnspraksis og ovenstående aftalegrundlag mellem klageren og indklagede.

Supplerende oplyser indklagede, at tillægget til bidraget for afdragsfrihed alene betales, indtil afdragsfriheden på lånet udløber i 2020. Herefter reguleres bidraget automatisk på lånet, således at det fastsættes i overensstemmelse med bidragssatsen for lån med afdrag.

Klageren anfører, at indklagede krævede, at klageren optog tolagsbelåning. Hertil bemærker indklagede, at klageren har fået tilbudt de lånetyper, som indklagede udbød på det tidspunkt, klageren ønskede at optage lån. Der er alene tale om tilbud, idet der ikke foreligger en kontraheringsforpligtelse for hverken klageren eller indklagede.

Klageren oplyser videre, at han fik at vide, at tolagsbelåningen svarede til ét fastforrentet lån med afdrag. Indklagede bemærker, at klageren fik en lånepakke bestående af et fastforrentet lån med 25 års løbetid og 8 års indledende afdragsfrihed samt et fastforrentet lån med afdrag med 8 års løbetid. Samlet set havde denne pakke en afdragsprofil svarende til et samlet fastforrentet lån med afdrag.

Klageren henviser til § 6, stk. 4 i bekendtgørelsen om god skik, som omhandler de tilfælde, hvor der kan ske forhøjelse af satserne uden varsel. Hertil bemærker indklagede, at indklagede har varslet bidragsforhøjelsen i brev af den 28. august 2014 med virkning fra den 1. januar 2015, og at forhøjelsen således er sket med et varsel på 4 måneder.

Klageren anfører, at der er usikkerhed om, hvor længe bidragsforhøjelsen gælder. Som nævnt ovenfor betales tillægget til bidraget for afdragsfrihed alene, indtil afdragsfriheden på lånet udløber i 2020. Herefter reguleres bidraget automatisk på lånet, således at det fastsættes i overensstemmelse med bidragssatsen for lån med afdrag.

Anbringender

Det gøres til støtte for den fremsatte påstand gældende,

- at** indklagede er berettiget til at hæve bidragssatsen som varslet over for klageren, og
- at** indklagede ikke har lovet klageren fast bidrag eller ens bidrag på de to lån.

OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

Indklagede fremsendte den 10. april 2014 følgende selskabsmeddelelse til NASDAQ OMX Copenhagen A/S:

"...(Det koncernforbundne realkreditinstitut)... og ...(indklagede)... vil fra den 3. maj 2014 tilbyde et fastforrentet realkreditlån med afdrag op til 80% af ejendommens værdi. Det sker for at imødekomme en stigende efterspørgsel efter et simpelt lån med fast rente og afdrag. De danske boligejere kan få tilbudt lånet i et af de pengeinstitutter, der samarbejder med ...(indklagede)... og i ...(det koncernforbundne realkreditinstituts)... centre.

Lånet finansieres ved at udstede obligationer i ...(det koncernforbundne realkreditinstituts)... kapitalcenter E (SD0).

-Kursen vil være attraktiv, og det fastforrentede lån vil derfor være interessant for mange kunder, siger vicedirektør i finansafdelingen ... Kursen på et 3% fastforrentet lån med afdrag ligger i dag omkring 98,00. De nuværende fastforrentede obligationer lukker for udstedelser 31. august 2014, og man får derved den laveste rente ved at optage lånet inden 31. august.

...(Det koncernforbundne realkreditinstitut)... og ...(indklagede)... anslår, at 50.000 låntagere, der i dag betaler 4% eller mere på deres fastforrentede lån, med fordel kan omlægge til 3%-lånet med afdrag. Dermed opnår de en lavere ydelse og bedre beskyttelse af deres friværdi, hvis renterne stiger, og boligpriserne falder."

Efter den første behandling af sagen besluttede Nævnet, at der hos begge parter skulle indhentes yderligere oplysninger om den rådgivning, som klageren havde modtaget i forbindelse med låneoptagelsen.

Klageren besvarede den 17. og den 28. september 2015 forespørgslen som følger:

"Vi ønsker ikke, at vores klage skal udvikle sig til en sag om dårlig, mangelfuld eller forkert rådgivning fra vores rådgiver ... Det er slet ikke det, det her handler om.

Sagen er den, at ...(indklagede)... (...(det koncernforbundne realkreditinstitut)...) i deres salgsmateriale og på nettet (hvor jeg fx har henvist til ...(vicedirektørens)... kommentarer i det hele taget om tolags-belåningen samt til mig direkte), sagde, at det, vi valgte, svarede til ét fastforrentet lån med afdrag hele tiden. Man kan også finde mange påstande om, at ikke bare svarede tolagsbelåningen til det gamle fastforrentede lån med afdrag - det var bedre!

Så kan man jo kun undre sig over, at ...(indklagede)... (...(det koncernforbundne realkreditinstitut)...) gik tilbage til det gamle produkt, når nu det nye oven i købet var bedre!

Jeg medsender den låneberegning, der blev lavet af vores bank et par dage inden, vi lagde lånene om samt dokumentet om udbetaling af lån. Der kan man tydeligt se, at vores restgæld blev væsentligt større.

Ergo er ...(indklagedes)... 10.000 kr. til omlægning en dråbe i havet. Hvis vi af en eller anden grund skulle blive tvunget til at sælge indenfor de kommende år, vil

vi have mistet mange penge på den omlægning. Endnu et argument fra ... (indklagede) ..., som ikke holder vand."

-0-

"Vi har ikke yderligere kommentarer. ... (Indklagede) ... lytter ikke til det, vi siger. Det handler ikke om rådgivningen i banken. Det handler om det grundlæggende, at lånet blev solgt som værende det samme som ét fastforrentet lån. Det har vi bl.a. bevist ved adskillige henvisninger til ... (indklagedes/det koncernforbundne realkreditinstituts) ... egne udtalelser (... (vicedirektøren) ...).

I øvrigt henholder vi os til alt det, vi tidligere har skrevet."

Indklagede fremsendte den 22. september 2015 følgende oplysninger og kommentarer:

"Indklagede kan oplyse, at rådgivningen af klager blev ydet af klagers rådgiver i ... (det låneformidlende pengeinstitut) ..., som er et af de pengeinstitutter som indklagede samarbejder med.

Klager ønskede et fastforrentet lån med afdrag med en løbetid på op til 25 år, således at lånet kunne være færdigbetalt, når klager forventede at forlade arbejdsmarkedet. Indklagede tilbød sædvanligvis en lånepakke bestående af et 30-årigt grundlån og et 10-årigt toplån. På baggrund af klagers specifikke ønske fik klager tilbudt et grundlån med 25 års løbetid og et toplån med 8 års løbetid.

Klager modtog rådgivning om tolagslån, idet indklagede på dette tidspunkt alene tilbød tolagsbelåning, som i den konkrete sag bestod af en lånepakke bestående af 2 lån med en samlet afdragsprofil svarende til et fastforrentet lån med afdrag jf. kopi af rådgivningsskema grundlån ... og rådgivningsskema toplån ...

Klager har således modtaget sædvanlig rådgivning om lånets relevante karakteristika, herunder at lånets afvikling tilnærmelsesvist ligner profilen for et 30-årigt lån

Det var på rådgivningstidspunktet ikke relevant at rådgive om betydningen af afdragsfrihed i forhold til bidraget, da der ikke var truffet beslutning herom på daværende tidspunkt."

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Ud fra indklagedes oplysninger og ud fra indklagedes selskabsmeddelelse af 10. april 2014, jf. "Oplysninger m.v. fra Nævnsekretariatet", kunne indklagede ikke have tilbudt klageren finansieringen som ét samlet lån på det tidspunkt, hvor klageren besluttede at optage de to lån.

Ud over parternes oplysninger om den rådgivning, som klageren modtog i forbindelse med låneoptagelsen, og de fremlagte rådgivningsskemaer, er det ikke muligt for Nævnet nærmere at afdække indholdet af den ydede mundtlige rådgivning.

Da der i aftalegrundlaget er den fornødne klare hjemmel til for indklagede at foretage bidragsforhøjelser, og da forhøjelsen ikke fremstår som vilkårlig eller åbenbart urimelig, finder Nævnet, at der ikke er grundlag for at tilsidesætte bidragsforhøjelsen.

Nævnet bemærker yderligere, at den låneomlægning, klageren efterfølgende har foretaget, har ført til en forøgelse af obligationsrestgælden med ca. 80.000 kr. Til gengæld har klageren fået et fastforrentet lån til en rente på 1,5 pct. Denne skal sammenholdes med renteniveauet ultimo 2012, hvor renten på de lange obligationer var i størrelsesordenen 3 pct.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Indklagede, Totalkredit A/S, frifindes.

Henrik Waaben / Susanne Nielsen