
21603062

Bidragsforhøjelse. Institutskifte.

Klageren havde tre lån, som var ydet af det indklagede institut 1. Institut 1 fremsendte i oktober 2013 i sin egenskab af låneformidler for institut 2 dels en vejledende beregning af låneomlægning dels et lånetilbud til klageren vedrørende et F1 lån og et F5 lån. Af låne- og pantsætningsaftalerne fremgik det, at institut 2 var kreditor, og at bidrag og beregningsprincipper fastsattes og kunne ændres af institut 2. Sidstnævnte fremgik tillige af institut 2's Långuide. I forbindelse med omlægningen, som blev gennemført i oktober 2013, udarbejdede institut 1 et rådgivningsskema, i henhold til hvilket bidraget kunne justeres med forudgående varsel. Institut 2 forhøjede i august 2014 bidraget på F1 lånet til 0,7996 pct. I april 2015 indgik klageren aftale med institut 1 om profilændring fra F1 til F5. Institut 2 varslede i februar 2016 bidragsforhøjelser over for klageren, som betød, at de årlige bidragssatser pr. 1. juli 2016 ville stige til 0,8496 pct. henholdsvis 1,45 pct. Klageren protesterede forgæves til institut 1 over bidragsforhøjelsen med henvisning til, at hun aldrig havde modtaget oplysning om, at hendes lån var flyttet til institut 2.

Klageren nedlagde ved Nævnet påstand om, at institut 1 skulle anerkende, at bidragsforhøjelserne på hendes lån skulle bortfalde, og at hendes lån skulle føres tilbage til institut 1. Institut 1 påstod frifindelse.

Nævnet bemærkede, at sagen først og fremmest omhandlede den rådgivning, som institut 1 gav klageren i forbindelse med hendes låneomlægning i 2013. Den vejledende beregning og lånetilbuddet blev fremsendt til klageren med et brev fra institut 1 og på institut 1's brevpapir. Under hensyntagen til klagerens daværende kundeforhold til institut 1 kritiserede Nævnet, at institut 1 ikke tydeligere gjorde klageren opmærksom på, at institut 1 alene optrådte i sin egenskab af låneformidler for institut 2. Af låne- og pantsætningsaftalen fremgik det imidlertid, at lånet blev ydet af institut 2. Når der samtidig blev taget hensyn til resultatet af låneomlægningen, herunder at klageren ikke kunne have opnået et lån hos institut 1, og at en forlængelse af afdragsfrihed ikke var mulig uden låneomlægning, fandt Nævnet, at institut 1 ikke havde pådraget sig rådgiveransvar over for klageren ved ikke at fremhæve, at låneomlægningen skete til et lån, der aktuelt ville kunne bidragsforhøjes. 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 realkreditinstitut 1.

K E N D E L S E

afsagt den 2. december 2016

JOURNAL NR. :

2016-01-03-062-N

INSTITUT:

Nykredit Realkredit A/S

KLAGEEMNE:

Bidragsforhøjelse. Institutskifte.

DATO FOR NÆVNSMØDE:

Den 4. november 2016

SAGSBEHANDLER:

Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Henrik Waaben (formand)

Bent Olufsen

Morten B. Pedersen

Lars K. Madsen

Anne Vibeke Ellegaard Povlsen

SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

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

Efter det oplyste blev bidragssatsen på de tre lån pr. den 1. april 2012 forhøjet med 0,1 pct.

Indklagede fremsendte den 8. oktober 2013 i sin egenskab af låneformidler for det koncernforbundne realkreditinstitut (institut 2) en vejledende beregning af låneomlægning til klageren. Af beregningen fremgår følgende:

"Specifikation af lån, der optages

Nøgletal	Tilpasningslån	Tilpasningslån
	F5 Toplån	F1 Grundlån
Lånets løbetid i år	30	30
Lånets rentesats i procent	1,66	0,50
Lånets bidragssats i procent	1,25	0,63
Antal afdragsfrie år	-	10
1. års ydelse pr. måned før skat	1.452	2.134
1. års ydelse pr. måned efter skat	1.212	1.456
Heraf afdrag pr. måned	697	0
Hovedstol	315.000	2.280.000
Kurs	101,48	100,36
Årlige omkostninger i procent før skat (ÅOP)	2,97	1,12
Nutidsværdi efter skat ^x	298.917	1.678.508
Långiver	...(Institut 2)...	...(Institut 2)...

Specifikation af lån, der indfries

Nøgletal	Tilpasningslån	Tilpasningslån	Tilpasningslån
Lånets restløbetid i år	23	21	20
Lånets rentesats i procent	0,49	0,49	0,49
Lånets bidragssats i procent	0,80	0,80	0,53
Nutidsværdi efter skat ^x	425.930	351.539	1.374.002
Restgæld	517.000	414.000	1.630.000
Kurs	101,85	101,85	101,85
Indfrielsesmetode	Kontant ¹	Kontant ¹	Kontant ¹
Långiver	...(Indklagede)...	...(Indklagede)...	...(Indklagede)...

..."

Indklagede fremsendte den 10. oktober 2013 på vegne af institut 2 et lånetilbud til klageren vedrørende et tilpasningslån F1 samt et tilpasningslån F5. Af lånetilbuddene fremgår følgende:

"Med forbehold for ...(institut 2's)... endelige godkendelse tilbydes:

Låntype	Tilpasningslån F1 - kontantlån
Løbetid i år ¹	30
Det lånte beløb (hovedstol) i kr.	2.280.000
Renteprocent pr. år	0,5044
1. års ydelse pr. måned i kr. før skat ²	2.142
Afdragsfrihed til	30. september 2023

...

Oplysninger om nyt lån

Hovedtal	Tilpasningslån F1 – kontantlån
Løbetid i år ¹	30
Det lånte beløb i kr.	2.280.000
Obligationshovedstol i kr.	2.271.912
Rente procent pr. år	0,5044
Tilbudskurs	100,36
1. års ydelse pr. måned i kr. før skat	2.142
1. års ydelse pr. måned i kr. efter skat	1.416
1. års rente og bidrag i kr.	25.703
Bidragssats i procent pr. år	0,6332
Årlige omkostninger i procent (ÅOP) før skat	1,1
Årlige omkostninger i procent (ÅOP) efter skat	0,8
Afdragsform	Annuitet med delvis afdragsfrihed
Antal terminer pr. år	4

...

Det er aftalt, at der ikke skal betales afdrag i perioden 10. oktober 2013 til 30. september 2023.

Det betyder, at ydelsen efter den afdragsfrie periode stiger."

"Med forbehold for ...(institut 2's)... endelige godkendelse tilbydes:

Låntype	Tilpasningslån F5 – kontantlån
Løbetid i år ¹	30
Det lånte beløb (hovedstol) i kr.	314.000
Rente procent pr. år	1,6614
1. års ydelse pr. måned i kr. før skat ²	1.448

...

Oplysninger om nyt lån

Hovedtal	Tilpasningslån F5 – kontantlån
Løbetid i år ¹	30
Det lånte beløb i kr.	314.000
Obligationshovedstol i kr.	309.500
Rente procent pr. år	1,6614
Tilbudskurs	101,45
1. års ydelse pr. måned i kr. før skat	1.448
1. års ydelse pr. måned i kr. efter skat	1.209
1. års rente og bidrag i kr.	9.050
Bidragssats i procent pr. år	1,2500
Årlige omkostninger i procent (ÅOP) før skat	3,0
Årlige omkostninger i procent (ÅOP) efter skat	2,2
Afdragsform	Annuitet
Antal terminer pr. år	4

..."

Lånetilbuddene var vedlagt låne- og pantsætningsaftaler for de tilbudte lån, hvori institut 2 var angivet som kreditor, og hvoraf følgende fremgår af de særlige bestemmelser:

"Vilkår for lånet

For lånet gælder de af ...(indklagedes)... bestyrelse til enhver tid fastsatte vilkår for långivningen og obligationsudstedelsen.

...

Der henvises i øvrigt til de til debitor udleverede "Almindelige forretningsbestemmelser" i Långuiden samt "Særlige bestemmelser" i nærværende låne- og pantsætningsaftale.

...

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 bidrag og/eller beregningsprincipperne herfor kan gives i en terminsopkrævning. Ændres bidraget, ændres terminsydelsen i forhold hertil."

Indklagede udarbejdede i forbindelse med låneomlægningen et rådgivningsskema, hvoraf følgende fremgår:

"Om mine økonomiske forhold

Mine indtægt- og formueforhold: Samlet husstandsindkomst på ca. 600.000/årligt.

Om min risikovillighed

Jeg ønsker et lavt afdrag.

Årsag:

*Jeg er pensionist

*Jeg har ikke behov for at nedbringe gælden

Jeg ønsker lav sikkerhed for ydelsen.

Årsag:

*Min økonomi kan bære store udsving

...

De væsentligste egenskaber ved lånet

...

Et lån med variabel rente koster typisk mindre end et lån med fast rente. Til gengæld kan renten og dermed ydelsen på lånet både stige og falde.

Bidraget kan i øvrigt justeres med forudgående varsel.

..."

Låneomlægningen blev efter det oplyste gennemført den 31. oktober 2013.

Indklagede varslede den 28. august 2014 bidragsforhøjelser over for klageren:

"Nye priser på realkreditlån

1.januar 2015 forhøjer ...(indklagede)... bidragssatser og kursfradraget ved rentetilpasning. Bidraget og kursfradraget ændres, så det 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. Det forhøjede kursfradrag anvendes på lån, som rentetilpasses med virkning fra 1. januar 2015 eller senere.

Hvad betyder det for dig?

Låntype	Tilpasningslån (F1) - kontantlån
Restgæld pr. 31. december 2014 i kr.	2.280.000,00

Nuværende årlig bidragssats i pct.	0,6332
Ny årlig bidragssats fra 1. januar 2015 i pct.	0,7996
Bidragssændringens betydning for ydelsen pr. kvartal i kr. (før skat)	948,48
Nuværende kursfradrag i kurspoint	0,10
Nyt kursfradrag fra 1. januar 2015 i kurspoint	0,30
Kursfradragssændringens vejl. betydning for ydelsen pr. kvartal i kr. fra førstkomende rentetilpasning (før skat)	1.140
Bidragssatsen er fastsat ud fra belåningsintervallet på lånets tilbudstidspunkt. Lånets ydelse påvirkes både af beskrevne bidragssændring og renteændringer ved førstkomende rentetilpasning."	

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

Indklagedes Långuide pr. 6. november 2015 indeholder følgende afsnit om bidrag:

"Bidrag

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

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.

Bidragssatsen ved lånets udbetaling er afhængig af den belånte ejendom, afdragsprofil, låntype, lånets hovedstol og belåningsinterval (lånets prioritetsstilling i forhold til den kontante låneværdi for ejendommen).

Belåningsintervallet fastlægges via en værdiansættelse af ejendommen ved lånoptagelsen. Værdiansættelse foretages af ...(indklagede)... på den af ...(indklagede)... valgte måde. Belåningsintervallet fastlægges på ny ved en efterfølgende omlægning af lånet, gældsovertagelse eller relaksation. Bidragssatsen ændres ikke som følge af ordinære afdrag eller ved ændring af lånets prioritetsstilling som følge af f.eks. en indfrielse af foranstående lån.

...

Gældende gebyrer fremgår af ...(indklagedes)... prisblad, som kan findes på ...(indklagedes hjemmeside)...

Ændring af bidrag, gebyrer og andet vederlag (herunder kursskæring).

Bidrag, gebyrer og andet vederlag er variable.

Lånets bidrag og beregningsmetoden for bidrag kan således ændres i lånets løbetid, eksempelvis så bidraget beregnes og eventuelt løbende reguleres på grundlag af flere eller andre forhold end ved lånets udbetaling, herunder låntagerspecifikke forhold. ...(Indklagede)... kan endvidere ændre eller indføre nye former for gebyrer eller andet vederlag (herunder kursskæring og kurtage) i eksisterende låneforhold.

Ændringer af bidrag og beregningsmetoden for bidraget samt ændring eller indførelse af nye former for gebyrer eller andet vederlag (herunder kursskæring og kurtage) kan i eksisterende låneforhold være begrundet i aktuelle eller forventede omkostningsmæssige, markedsmæssige, lovgivningsmæssige, risikomæssige, konkurrencemæssige, forretningsmæssige eller lignende forhold

samt låntagerspecifikke forhold. Du kan nedenfor se eksempler på sådanne forhold. Listen er ikke udtømmende.

- a) Ændringer i lovgivning, retspraksis og myndighedspraksis,
- b) Ændringer i krav og forventninger fra ratingbureauer og investorer, herunder krav og forventninger af betydning for prissætningen på obligationerne bag ...(indklagedes)... udlån,
- c) Omkostningsudviklingen, eksempelvis som følge af
 - * øgede omkostninger til fremskaffelse af kapital,
 - ændrede krav til kapitalgrundlag, kapitalberedskab, likviditet eller solvens,
 - øgede skatter eller afgifter,
 - øgede distributionsomkostninger eller
 - generelle garantiordninger,
- d) Øgede tab eller risiko for tab, nedskrivninger eller hensættelser til tab,
- e) Behov for ændringer i sammensætningen af ...(indklagedes)... låneportefølje, eksempelvis en reduktion af mængden af lån med variabel rente
- f) Behov for at motivere ...(indklagedes)... kunder til at vælge udvalgte produkter, eksempelvis lån med afdrag,
- g) Øgede risici, herunder operationelle risici,
- h) Faldende ejendomspriser eller strukturelle udviklinger i ejendomsmarkedet,
- i) Administrative forhold eller behov for bedre udnyttelse af ...(indklagedes)... kapacitet og ressourcer,
- j) Øvrige forhold, som indebærer behov for øget indtjening eller en ændret prisstruktur,
- k) Låntagers betalingsmisligholdelse,
- l) Ændringer i låntagerspecifikke forudsætninger, herunder låntagers økonomiske forhold eller sammensætningen, omfanget eller rentabiliteten af låntagers engagement med ...(indklagede)... eller
- m) Ændringer i den pantsatte ejendoms belåningsgrad, værdifasthed eller omsættelighed.

Ændringer vedrørende bidrag samt væsentlige ændringer vedrørende andet vederlag meddeles individuelt til låntager med 3 måneders varsel til en termin med virkning fra førstkomende termin. Ændringer begrundet i udefrakommende forhold, som ...(indklagede)... ikke har indflydelse på, kan dog ske uden varsel. Øvrige ændringer, herunder ændringer vedrørende gebyrer eller morarente samt mindre væsentlige ændringer vedrørende andet vederlag annonceres med 3 måneders varsel i ...(indklagedes)... prisblad, som er tilgængeligt på ...(indklagedes hjemmeside)..."

Indklagede varslede den 4. februar 2016 bidragsforhøjelser over for klageren:

"Den 1. juli 2016 forhøjer ...(indklagede)... bidragssatserne. Det gør vi, fordi ...(indklagede)... skal leve op til myndighedernes krav og markedets forventninger til vores kapital- og indtjeningsforhold. Både krav og forventninger er steget kraftigt siden finanskrisens start - og stiger stadig. Derfor skal vi i ...(indklagede)... øge indtjeningen. På den måde kan vi lægge tilstrækkeligt til side som sikkerhed for de lån, vi yder, tiltrække kapital i markedet på bedst mulige vilkår og dække omkostningerne til forrentning af denne kapital. Det er en væsentlig forudsætning for, at vi fortsat kan tilbyde stabile boliglån til danskerne.

Dit lån i ...(indklagede)... har ikke fast rente i hele løbetiden og er uden afdrag. Hvis du vælger et lån med fast rente og afdrag, falder din bidragssats til den

laveste i ...(indklagede)... Det skyldes, at myndighederne kræver, at færre boligejere vælger lån med variabel rente og lån uden afdrag

Se, hvad forhøjelsen koster jer

Låntype	Tilpasningslån F5 - kontantlån
Restgæld pr. 1. juli 2016 i kr.	2.280.000,00
Nuværende årlig bidragssats i pct.	0,7496
Ny årlig bidragssats fra 1. juli 2016 i pct.	0,8496
Bidragssændringens betydning for ydelsen pr. kvartal i kr. (før skat)	570,00
I betaler den nye bidragssats første gang 1. oktober 2016. Desuden ændrer din rente sig ved næste rentetilpasning. Derfor ændrer din samlede betaling sig også.	

Læs bagsiden af brevet

Hvis I vil vide mere om jeres muligheder for at ændre jeres lån, finder I flere oplysninger på bagsiden af dette brev."

- 0 -

"Se, hvad forhøjelsen koster jer

Låntype	Tilpasningslån F5 - kontantlån
Restgæld pr. 1. juli 2016 i kr.	290.827,95
Nuværende årlig bidragssats i pct.	1,2500
Ny årlig bidragssats fra 1. juli 2016 i pct.	1,4500
Bidragssændringens betydning for ydelsen pr. kvartal i kr. (før skat)	145,41
Du betaler den nye bidragssats første gang 1. oktober 2016. Desuden ændrer din rente sig ved næste rentetilpasning. Derfor ændrer din samlede betaling sig også."	

Klageren fremsendte den 7. marts 2016 en protest til indklagede over bidragsforhøjelserne:

"Her gik jeg rundt og troede, at jeg havde mine boliglån i ...(indklagede)... Al korrespondance har været med(indklagede)..., og på ...(indklagedes)... brevpapir og underskrevet ...(indklagede)... Jeg har aldrig modtaget, hverken skriftligt eller mundtligt ved vores mange møder, en oplysning om, at mine lån er flyttet over til ...(institut 2)..., som jeg overhovedet ikke kender. Jeg har endda foreslået min datter, at tage kontakt til ...(indklagede)..., da hun er ved at købe hus.

Første gang ...(institut 2)... optræder i en korrespondance fra ...(indklagede)... er i brev af 28. august 2014, hvor jeg bliver gjort opmærksom på at ...(institut 2)... forhøjer bidragssatser og kursfradrag, og at det vil blive opkrævet ved udgangen af marts måned 2015. Ingen forklaring omkring ...(institut 2)..., så det tænker jeg ikke nærmere over, da det jo aldrig har været nævnt før. Konsekvensen af navneændringen har jeg aldrig hørt om før den nuværende ballade med at bidragssatsen nu sættes op igen. Jeg gik i den åbenbart naive tro, at ...(indklagede)... var der hvor jeg havde mine boliglån.

2 dage før det stod i alle aviser at ...(indklagede)... skulle børsnoteres var vi til et møde med dig i banken, for at diskutere vores lån. Der faldt ikke et ord på mødet om ændrede vilkår for vores lån. Det kom først i det brev, som åbenbart er sendt til umådelig mange kunder i jeres kreditinstitution.

Jeg vil gerne have tilsendt en kopi af dette brev, samt en kopi af det brev, hvor vi gøres opmærksom på, at vores lån flyttes fra ...(indklagede)... til ...(institut 2)..., og hvilke konsekvenser det vil få for bidragssatsernes bevægelser."

Klageren indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at bidragsforhøjelserne på hendes lån skal bortfalde, og at hendes lån skal føres tilbage til indklagede.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren henviser til sit brev af 7. marts 2016 til indklagede. Hun har klaget både skriftligt og mundtligt over bidragsforhøjelsen, og hendes klager er blevet afvist af bankrådgiveren.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at klageren i perioden 2004-2006 optog tre rentetilpasningslån hos indklagede på henholdsvis 1.630.000 kr. (med afdragsfrihed), 414.000 kr. (med afdragsfrihed) og 517.000 kr.

Indklagede har løbende siden 2010 oplyst om dialogen med konkurrencemyndighederne mv., herunder om godkendelsen af, at indklagede kunne hæve bidraget pr. 1. april 2012 for både fastforrentede lån med afdrag og øvrige lån med henholdsvis 0,05 og 0,10 procentpoint, og at lånetilbud på realkreditlån til private fra 1. april 2012 ville blive ydet af institut 2.

Indklagede hævdede således i 2012 bidraget på klagerens lån med 0,1 pct., hvilket blev varslet individuelt over for klageren. Dette understreger, at bidragssatsen for lån til privatkunder i indklagede ikke er fastlåst.

I maj 2013 varslede institut 2, at man hævdede priserne pr. 1. oktober 2013.

I efteråret 2013 rettede klageren henvendelse til indklagede, idet afdragsfriheden på det største af lånene udløb, og idet klageren først og fremmest ønskede fornyet afdragsfrihed.

Klageren omlagde i oktober 2013 sine tre lån med restløbetider på mellem 20 og 23 år til to 30-årige rentetilpasningslån i institut 2, hvoraf grundlånet blev ydet med indledende afdragsfrihed frem til den 30. september 2023.

På baggrund af en belåningsvurdering på 3.800.000 kr. blev bidraget på grundlånet fastsat til 0,6332 pct. ud fra et belåningsinterval på 0-60 pct., medens bidraget på toplånet blev fastsat til 1,25 pct. ud fra et belåningsinterval på 60-68 pct. Ved omlægningen blev bidragssatserne således ændret fra henholdsvis 0,53 pct., 0,80 pct. og 0,80 pct. til 0,63 pct. (grundlån) og 1,25 pct. (toplån).

Det fremsendte tilbud på lån i institut 2 var med forbehold for institut 2's endelige godkendelse. Pr. 1. april 2012 var indklagede ophørt med at tilbyde realkreditlån til private kunder, og derfor blev tilbuddet afgivet af institut 2.

I august 2014 varslede institut 2 nye priser pr. 1. januar 2015. Bidraget på grundlånet blev således pr. 1. januar 2015 hævet til 0,7496 pct.

I forbindelse med refinansieringen af lånet med virkning den 1. juli 2015 blev lånets vilkår ændret til refinansiering hvert femte år - tilpasningslån (F5). Lånet refinansieres næste gang den 30. juni 2020.

Bidraget på grundlånet blev pr. 1. juli 2016 forhøjet til 0,8496 pct. og på toplånet til 1,45 pct.

Gennemførelse af bidragsforhøjelsen i 2016

Med virkning fra 1. juli 2016 har indklagede forhøjet bidragssatserne på alle eksisterende og nye lån til private kunder. Derfor har alle privatkunder med lån hos indklagede modtaget et brev med oplysning om, hvad forhøjelsen betyder for netop deres lån. Brevet indeholder en begrundelse for forhøjelsen.

Derudover har indklagede på sin hjemmeside offentliggjort en redegørelse for bidragsforhøjelsen:

"Begrundelseskrav

Det danske realkreditsystem har en række unikke kendetegn. Et af dem er, at du som låntager - uanset om du er boligejer eller erhvervsdrivende - igennem hele lånets løbetid er beskyttet mod en pludselig opsigelse af dit lån. Den beskyttelse har du ikke på dit banklån. Banker kan nemlig frit og uden varsel til enhver tid kræve, at du betaler dit lån tilbage. Det kan vi som realkreditinstitut ikke, så længe du betaler dine ydelser.

Med andre ord forpligter realkreditinstitutter sig ved udbetaling af et lån til at låne pengene ud - og ikke pludselig kræve dem tilbagebetalt - i hele den periode, der er aftalt. Og da løbetiden ofte er 30 år, betyder det, at realkreditinstitutter har uopsigelige forpligtelser, der løber i årtier.

Øget krav om polstring.

Over så lang en periode kan kapitalkrav og omkostninger ved realkreditlån ændre sig markant. Derfor kan et realkreditinstitut forhøje bidragssatserne, som er realkreditinstituttets pris for at yde og administrere lån. Bidragssatserne

kan også forhøjes på de lån, der allerede er udbetalt. Og det er det, ...(indklagede)... gør, når vi hæver bidragssatserne på ...(indklagede-lån)... pr. 1. juli 2016.

Men vi kan ikke bare hæve bidragssatserne vilkårligt, for alle realkreditinstitutter skal kunne begrunde, hvorfor de forhøjer bidragssatserne. Det er fast anerkendt i lovgivningen om god skik for finansielle virksomheder – og i talrige afgørelser fra Realkreditankenævnet – at man forhøjer bidragssatserne, når man kan begrunde det.

...(Indklagedes)... mulighed for at hæve bidragssatserne er udførligt beskrevet i låneaftalerne og i ...(indklagedes)... Almindelige forretningsbestemmelser for realkreditudlån, som står i den LånGuide, man modtager, når man får et ...(indklagede-lån)...

Hvorfor stiger bidragssatserne i ...(indklagede)... pr. 1. juli 2016?

I det brev, alle kunder i ...(indklagede)... har modtaget, begrundes vi forhøjelsen med, at kapitalkravene fra danske og internationale myndigheder til realkreditinstitutter er steget og fortsat stiger. De stigende kapitalkrav betyder, at ...(realkreditkoncernen)... – som ...(indklagede)... er en del af – skal stille mere og mere kapital som sikkerhed for de lån, vi har ydet og fortsat yder til danske boligejere og erhvervsdrivende.

Når myndighedernes krav stiger, øger investorerne og ratingbureauerne (tilsammen kaldet "markedet") samtidig deres forventninger til ...(realkreditkoncernens)... kapitalgrundlag. Jo større tiltro investorer og ratingbureauer har til ...(det koncernforbundne realkreditinstitut)..., jo lavere bliver renten på lånet. Vores kunder har derfor direkte fordel af, at både investorer og ratingbureauer har stærk tiltro til ...(det koncernforbundne realkreditinstitut)... Derfor er det så afgørende, at vi lever op til markedets forventninger.

Kendte og ukendte krav i sigte.

Konkret medfører de øgede krav, at ...(realkreditkoncernen)... ved indgangen til 2019 skal have ca. 70 mia. kr. i egentlig kernekapital (den regnskabsmæssige egenkapital fratrukket hybrid kernekapital og en række solvensmæssige fradrag).

Dette kapitalmål er fastsat på baggrund af de allerede kendte og vedtagne kapitalkrav fra danske og internationale myndigheder. Forhøjelsen af bidragssatserne pr. 1. juli 2016 har først og fremmest til formål at øge sandsynligheden for, at ...(realkreditkoncernen)... kan leve op til dette kapitalmål. Vi har i dag en egentlig kernekapital på 60,5 mia. kr. Den skal øges med knap 10 mia. kr. i årene 2016-2018. Forhøjelsen af bidragssatserne øger ...(realkreditkoncernens)... indtjening og betyder dermed, at vi kan lægge mere til side hvert år i bestræbelserne på at nå 70 mia. kr. inden udgangen af 2018.

Desuden øger forhøjelsen af bidragssatserne sandsynligheden for, at ...(realkreditkoncernen)... kan honorere de fremtidige, endnu ikke vedtagne kapitalkrav, som der i disse år arbejdes på hos internationale myndigheder. Vi kender ikke det konkrete omfang af kravene endnu – men vi ved, at kapitalkravet efter 2019 er højere end de 70 mia. kr. Selv i minimumsversioner vil de krav, der arbejdes på, være en betydelig udfordring for ...(realkreditkoncernen)... Lige nu er vores bedste estimat, at det er nødvendigt at øge den egentlige kernekapital med yderligere 15 mia. kr. – altså ud over de 70 mia. kr. – når de nye krav får effekt. Estimatet er forsigtigt og svarer til det niveau, man allerede nu har pålagt de fire største banker i Sverige. Og det er ikke usandsynligt, at kravet bliver højere.

Børsnotering er nødvendig

Derfor søger ...(realkreditkoncernen)... en børsnotering. Dels får vi tilført kapital i forbindelse med selve børsnoteringen, dels får vi efterfølgende, som børsnoteret koncern, adgang til at hente yderligere kapital efter behov. For at gennemføre en børsnotering skal vi have en bedre indtjening end i dag – det vil fremtidige aktionærer kræve, og det er forhøjelsen af bidragssatserne med til at sikre. Og det er værd at bemærke, at forhøjelsen af bidragssatserne er langt mindre, end den ville være uden en børsnotering. Forhøjelsen af bidragssatserne på ...(indklagedes)... udlån til privatkunder står ikke alene. De suppleres af markante besparelser i ...(realkreditkoncernen)... og andre tiltag, der bidrager til at effektivisere koncernen."

Baggrunden for indklagedes forhøjelse af bidragssatsen er yderligere uddybet i en redegørelse, som også er tilgængelig på indklagedes hjemmeside.

Hjemmel til bidragsforhøjelse og rådgivning

Det i denne sammenhæng relevante aftalegrundlag mellem klageren og indklagede udgøres af låne- og pantsætningsaftalerne fra 2015. Disse suppleres af indklagedes Långuide fra varslingsstidspunktet, der er godkendt af indklagedes bestyrelse.

Såvel låne- og pantsætningsaftalerne som Långuiden indeholder bestemmelser om fastsættelsen af bidraget, herunder at de i lånenes løbetid kan ændres af indklagede.

Lån i indklagede

Siden april 2012 har indklagede udelukkende tilbudt privatkunder realkreditlån i institut 2. Det fremgår tydeligt af de lånedokumenter, klageren har set og underskrevet, at institut 2 er långiver. Det er derfor ikke muligt at tilbyde klageren lån udstedt af indklagede.

Muligheden for at ændre bidragssatserne er kun ét blandt mange vilkår, som kan være relevante at fremhæve i den personlige rådgivning. De fleste kunder efterspørger først og fremmest rådgivning om fordele og ulemper ved forskellige låntyper, både når de ønsker et nyt lån, og når de gerne vil omlægge et eksisterende lån. Den rådgivning, klageren har fået, tog udgangspunkt i de forhold, der var gældende for klageren på rådgivningstidspunktet.

Det er afgørende, om der har været anledning til at fremhæve, at lånet i institut 2 skulle adskille sig væsentligt fra lån hos indklagede, fordi bidragssatsen kan ændres. Det er helt generelt ikke tilfældet. For det første er bidragssatserne på indklagedes lån ikke låst fast. Det illustreres af, at bidragssatserne kan ændres med konkurrencemyndighedernes samtykke, hvilket også skete i april 2012. Denne bidragsforhøjelse omfattede også klagerens daværende lån til indklagede. Det ville derfor have været ukorrekt at rådgive om, at klageren skiftede fra et lån med fast

bidragssats. For det andet har der ikke været særlig grund til særskilt at fremhæve risikoen for efterfølgende bidragsforhøjelser på det nye lån, da sådanne bidragsforhøjelser ikke var besluttet eller kunne forudses.

Klageren opnåede, hvad hun ønskede; det var ikke muligt som et alternativ at opnå den tilsvarende ændrede belåning hos indklagede.

Der var i denne sag ikke specifikt grundlag for, at indklagede som alternativ skulle have rådgivet klageren om mulighederne for at beholde de eksisterende lån. Klageren ønskede først og fremmest en anden produktetgenskab, nemlig fornyet afdragsfrihed (og fast rente i 5 år for en del af belåningen). Hun skulle endvidere have påbegyndt at afdrage fra 2014 på det største lån, og hvor afdragsprofilen så var noget skarpere, da det skulle tilbagebetales over 20 år.

På rådgivningstidspunktet i oktober 2013 forelå der ikke nogen konkret beslutning om at hæve bidraget hverken i indklagede eller i institut 2. Der var ikke konkret anledning til at fremhæve over for klageren, at indklagede på det tidspunkt havde en dialog med konkurrencemyndighederne om, hvorvidt forhøjelse af bidraget krævede konkurrencemyndighedernes godkendelse.

Det gøres endvidere gældende, at selv hvis indklagede konkret i forbindelse med fremsendelse af lånetilbuddet fra institut 2 havde informeret om behovet for – i en senere hypotetisk situation – at opnå konkurrencemyndighedernes godkendelse til en bidragsforhøjelse på det eksisterende lån i indklagede, ville klageren fortsat have foretaget låneomlægningen i institut 2 i 2013, idet omlægningen samlet set fortsat var fornuftig i forhold til klagerens ønsker om udskydelse af afdragsbetalingerne, løbetidsforlængelse med ca. 10 år og fast rente i 5 år på toplånet. Og under alle omstændigheder ville den gennemførte omlægning have været den løsning, der skulle have været anbefalet af indklagede.

Klageren kan endvidere på intet tidspunkt have haft en forventning om, at bidraget på indklagede lånet var fastlåst, dels fordi der var klar hjemmel i lånedokumentationen for indklagede til at hæve bidraget, dels fordi indklagede hævede bidraget i 2012 på klagerens lån.

Indklagede og institut 2 har desuden løbende igennem flere år i pressemeddelelser orienteret om, at udlån til ejerboliger mv. fra 1. april 2012 ville ske via det koncernforbundne realkreditinstitut, og at bidragsændringer kan ske i institut 2,

og at bidragsændringer kan ske i indklagede (som minimum) med konkurrencemyndighedernes godkendelse.

Det afgørende i forbindelse med omlægningen i 2013 var klagerens ønske om yderligere afdragsfrihed.

Anbringender

Det gøres til støtte for den fremsatte påstand gældende,

at lånene er etableret med institut 2 som kreditor,

at der er hjemmel i låneaftalen til at forhøje bidragssatsen,

at den gennemførte bidragsforhøjelse er sket ensartet for alle kunder med samme låntyper,

at den skete forhøjelse af bidragssatsen er i overensstemmelse med aftalegrundlaget og varslet og begrundet i overensstemmelse med reglerne om god skik,

at forhøjelsen af bidragssatsen ikke er vilkårlig eller urimelig,

at der derfor ikke er grundlag for at tilsidesætte den varslede forhøjelse af bidragssatsen,

at den gennemførte omlægning samlet set var fornuftig og velbegrundet, og klageren opnåede som ønsket følgende ændringer:

- Klageren fik fornyet 10 års afdragsfrihed på det største af lånene (grundlånet), og dermed fik klageren udsat tidspunktet for igangsætning af afdragsbetaling på lånet, hvilket ellers skulle være påbegyndt kort tid efter omlægningen.
- Lånenes løbetid blev endvidere forlænget fra 20-23 år til 30 år for begge lån, hvilket også medvirker til at holde klagerens afdragsbetalinger nede, når afdragsfriheden udløber på grundlånet.
- Klageren opnåede en fast 5-årig rente på toplånet i stedet for en mere variabel rente.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Sagen omhandler først og fremmest den rådgivning og de oplysninger, som indklagede gav klageren i forbindelse med hendes låneomlægning i 2013.

Den vejledende beregning af 8. oktober 2013 på omlægning af lån er afgivet på indklagedes brevpapir, og lånetilbuddene af 10. oktober

2013 blev fremsendt til klageren med et brev fra indklagede og på indklagedes brevpapir.

Under hensyntagen til klagerens daværende kundeforhold til indklagede finder Nævnet anledning til at udtale kritik af, at indklagede ikke tydeligere gjorde klageren opmærksom på, at indklagede alene optrådte i sin egenskab af låneformidler for institut 2. Nævnet finder det i den forbindelse ikke relevant, hvilke oplysninger om denne sammenhæng der er givet på diverse medier, idet Nævnet anser 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 fremgår det imidlertid, at lånet ydes af institut 2.

Når der samtidig tages hensyn til resultatet af låneomlægningen, herunder at klageren ikke kunne have opnået et lån hos indklagede, og at en forlængelse af afdragsfrihed ikke var mulig uden låneomlægning, finder Nævnet, at indklagede ikke har pådraget sig rådgiveransvar over for klageren ved ikke at fremhæve, at låneomlægningen skete til et lån, der aktuelt ville kunne bidragsforhøjes. Nævnet bemærker i den forbindelse, at indklagedes lån reelt ikke har fast bidrag, men at bidraget p.t. ikke kan sættes op uden konkurrencemyndighedernes godkendelse.

Da bidraget som variabel faktor fremgår flere steder i aftalegrundlaget, herunder af det fremlagte rådgivningsskema, og da bidragsforhøjelsen ikke kan anses for vilkårlig eller åbenbart urimelig i sammenligning med niveauet i branchen for tilsvarende lån og belåningsgrader, kan Nævnet ikke give klageren medhold.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Indklagede, Nykredit Realkredit A/S, frifindes.

Henrik Waaben / Susanne Nielsen