
21605130

Bidragsforhøjelse. Institutskifte. Rådgivning.

Klageren havde i sin ejendom et variabelt forrentet lån med renteloft og indledende afdragsfrihed frem til 2017 ydet af det indklagede realkreditinstitut 1. I sin egenskab af låneformidler for det koncernforbundne institut 2 fremsendte institut 1 i juli 2014 en vejledende låneomlægningsberegning til klageren, hvoraf det fremgik, at det nye lån ville blive ydet af institut 2. Klageren stillede i forlængelse heraf spørgsmål til, hvorfor institut 2 var anført som långiver, hvilket institut 1's kunderådgiver forklarede klageren. Institut 1 afgav i september 2014 et lånebud på vegne af institut 2, hvori der var anført, at bidragssatsen pr. januar 2015 ville blive forhøjet. Af den for lånet udstedte låne- og pantsætningsaftale samt af institut 2's Långuide pr. november 2015 fremgik det, at institut 2 kunne ændre bidrag og beregningsprincipper. Institut 2 varslede i februar 2016 bidragsforhøjelse over for klageren, hvilket fik klageren til at henvende sig til institut 1 med en klage over rådgivningen i forbindelse med låneomlægningen i 2014, herunder at det havde medført et skift fra et lån hos institut 1 med fastlåst bidragssats til et lån med en frit skalerbar sats i institut 2. Institut 1 afviste at have pådraget sig et rådgiveransvar.

Klageren nedlagde ved Nævnet påstand om, at bidragssatsen på hans lån skulle fastfrysес svarende til de vilkår, han i 2014 havde på sit lån til institut 1. Institut 1 påstod frifindelse.

Nævnet fastslog, at sagen omhandlede den rådgivning som institut 1 gav klageren i forbindelse med hans låneomlægning i 2014. Klageren var opmærksom på selve institutskiftet, og at det nye lån kunne bidragsreguleres, ikke alene fordi aftalegrundlaget indeholdt den fornødne hjemmel, men også fordi der allerede i tilbudsmaterialet var anført en konkret forhøjelse, som skulle ske pr. 1. januar 2015. Nævnet fandt, at institut 1 ikke herudover havde en særlig anledning til at rådgive specifikt om eventuelle ulemper ved, at lånet blev ydet af institut 2, særligt i relation til bidrag. Under hensyntagen hertil og til, at klageren ikke kunne have opnået et lån hos institut 1, og at klageren havde opnået en række fordele ved låneomlægningen, herunder i forhold til låntype, låneprovenu og forlængelse af løbetid og afdragsfrihed, 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 (yderligere). Da forhøjelsen ikke kunne anses for villkårlig eller for 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 9. marts 2017

JOURNAL NR. : 2016-01-05-130-N

INSTITUT: Nykredit Realkredit A/S

KLAGEEMNE: Bidragsforhøjelse. Institutskifte.
Rådgivning.

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 4. november 2016
Den 10. februar 2017

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Henrik Waaben (formand)
Jakob Bjerre
Bent Olufsen
Lars K. Madsen
Anne Vibeke Ellegaard Povlsen

SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klageren havde i sin ejendom et variabelt forrentet lån på 1.366.000 kr., som var ydet af det indklagede realkreditinstitut i 2007 med renteloft og indledende afdragsfrihed frem til 2017.

I sin egenskab af låneformidler for det koncernforbundne realkreditinstitut (institut 2) fremsendte indklagede den 31. juli 2014 en vejledende beregning af låneomlægning til klageren. Af beregningen fremgår følgende:

"Specifikation af lån, der optages

Nøgletal	Tilpasningslån F3
Lånets løbetid i år	30
Lånets rentesats i procent	0,48
Lånets bidragssats i procent	0,52
Antal afdragsfrie år	10
1. års ydelse pr. måned før skat	1,553
1. års ydelse pr. måned efter skat	1.123
Heraf afdrag pr. måned	0
Hovedstol	1.858.000
Kurs	104,39
Årlige omkostninger i procent før skat (ÅOP)	1,02
Nutidsværdi efter skat	1.356.535
Långiver	...(institut 2)...

Specifikation af lån, der indfries

Nøgletal	Obligationslån Variabel rente
Lånets restløbetid i år	23
Lånets rentesats i procent	0,91
Lånets bidragssats i procent	0,40
Nutidsværdi efter skat	1.147.920
Restgæld	1.366.000
Kurs	101,75
Indfrielsesmetode	Kontant ¹
Långiver	...(Indklagede)...

..."

Klageren sendte den 31. juli 2014 følgende e-mail til sin kunderådgiver hos indklagede:

"Tak for behageligt møde og det hurtige tilsendte tilbud. Vi kigger på det snarest, men undrer os over at ny långiver står som ...(institut 2)..."

..."

Kunderådgiveren besvarede den 4. august 2014 henvendelsen:

"...(Indklagede)... udsteder ikke længere deres egne realkreditlån, hvorfor vi har et samarbejde med ...(institut 2)..."

Det betyder, at realkreditlånet vil være udstedt gennem ...(institut 2)..., men lånet vil figurere her hos ...(indklagede)... Det er derfor mig der foretager alt det praktiske, samt rådgivning herom."

Indklagede afgav den 19. september 2014 på vegne af institut 2 et lånetilbud til klageren. Af lånetilbuddet fremgår følgende:

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

...

Oplysninger om nyt lån

Hovedtal	Tilpasningslån F3 - kontantlån
Løbetid i år	30
Det lånte beløb i kr.	2.400.000
Obligationshovedstol i kr.	2.292.483
Renteprocent pr. år	0,3037
Tilbudskurs	104,69
1. års ydelse pr. måned i kr. før skat	1.873
1. års ydelse pr. måned i kr. efter skat	1.358
1. års rente og bidrag i kr.	22.477
Bidragssats i procent pr. år	0,6332
Årlige omkostninger i procent (ÅOP) før skat	1,0
Årlige omkostninger i procent (ÅOP) efter skat	0,7
Afdragsform	Annuitet med delvis afdragsfrihed
Antal terminer pr. år	4

...

Bidrag beregnes af lånets restgæld. Lånets anførte bidragssats forhøjes til 0,7496 procent pr. år fra den 1. januar 2015, svarende til en forhøjelse af bidraget på 233 kr. pr. måned før skat. Hvis lånet udbetales efter denne dato, vil den nye bidragssats gælde fra udbetalingsdatoen. I de viste beregninger er der ikke taget højde for forhøjelsen. Læs mere om bidragssats i Långuiden."

I forbindelse med låneoptagelsen blev der udarbejdet et rådgivningsskema med blandt andet følgende oplysninger:

"Om vores risikovillighed

Vi ønsker et lavt afdrag.

Årsag:

Vi ønsker at udnytte den afdragsfrie periode.

Vi ønsker lav sikkerhed for ydelsen.

Årsag:

Vi har ikke behov for en stor sikkerhed i vores bolig, da vores belåning holdes indenfor 60%.

...

De væsentligste egenskaber ved det valgte lån

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."

Af den for lånet udstedte låne- og pantsætningsaftale, hvori institut 2 er anført som kreditor, fremgår følgende af de særlige bestemmelser:

"Vilkår for lånet

For lånet gælder de af ...(institut 2's)... 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 ...(institut 2)... Bidragets størrelse oplyses i forbindelse med udbetaling af lånet.

Bidrag og beregningsprincipper kan ændres efter ...(institut 2's)... beslutning. Meddelelse herom vil i såfald blive givet til debitor med mindst 3 måneders varsel forud for en termin.

...(Institut 2)... 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."

Institut 2's 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 ...(institut 2)... på den af ...(institut 2)... 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 ...(institut 2's)... prisblad, som kan findes på ...(institut 2's 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. ...(Institut 2)... 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 ...(institut 2's)... 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 ...(institut 2's)... låneportefølje, eksempelvis en reduktion af mængden af lån med variabel rente
- f) Behov for at motivere ...(institut 2's)... 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 ...(institut 2's)... 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 ...(institut 2)... 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 førstkommende termin. Ændringer begrundet i udefrakommende forhold, som ...(institut 2)... 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 ...(institut 2's)... prisblad, som er tilgængeligt på ...(institut 2's hjemmeside)..."

Institut 2 varslede den 4. februar 2016 bidragsforhøjelse over for klageren:

"Den 1. juli 2016 forhøjer ...(institut 2)... bidragssatserne. Det gør vi, fordi ...(institut 2)... 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

...(institut 2)... 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.

Jeres lån i ...(institut 2)... har ikke fast rente i hele løbetiden og er uden afdrag. Hvis I vælger et lån med fast rente og med afdrag, falder jeres bidragssats til den laveste i ...(institut 2's)... Det skyldes, at myndighederne kræver, at færre boligejere vælger lån med variabel rente og lån uden afdrag.

Se, hvad forhøjelsen koster jer

Låntype	Tilpasningslån F3 - kontantlån
Restgæld pr. 1. juli 2016 i kr.	2.400.000,00
Nuværende årlig bidragssats i pct.	0,7496
Ny årlig bidragssats fra 1. juli 2016 i pct.	1,0496
Bidragssænkningens betydning for ydelsen pr. kvartal i kr. (før skat)	1.800,00

I betaler den nye bidragssats første gang 1. oktober 2016...

Læs bagsiden af brevet

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

Klageren fremsendte den 5. marts 2016 en klage til sin kunderådgiver hos indklagede:

"Vi skriver til dig, da vi er stærkt utilfredse med den rådgivning ...(det med indklagede koncernforbundne pengeinstitut)... ydede i forbindelse med ændring i vores realkreditlån i 2014.

Vi har siden boligkøb i 1993 haft realkreditlån i ...(indklagede)... I 2014 valgte vi at skifte fra vores daværende bank til ...(det koncernforbundne pengeinstitut)... I forbindelse med dette ønskede vi at optage yderligere realkreditlån og samtidig ønskede vi at "nulstille" den 10års afdragsfrie periode, så vi fik 10 nye afdragsfrie år. Ved denne ændring i lån blev långiver ændret fra ...(indklagede)... til ...(institut 2)... og til trods for at vi forsøgte at spørge ind til betydningen af at långiver ændredes, blev konsekvenserne (at en fastlåst bidragssats hos ...(indklagede)... blev skiftet til en frit skalerbar sats hos ...(institut 2)...), aldrig nævnt. Der blev heller ikke rådgivet om fordele/ulempes ved at optage tillægslån (hvor det allerede eksisterende realkreditlån kunne have fortsat uændret) vs. ét samlet lån.

Vedhæftet e-mailkorrespondance hvor vi spørger til lån i ...(indklagede)... vs. ...(institut 2)... og vores daværende bankrådgivers svar.

Vi mener at de voldsomme varslede stigninger i bidragssats på vores realkreditlån (1800 kr. pr. kvartal svarende til at ydelsen stiger 28%) er resultat af mangelfuld rådgivning i ...(det koncernforbundne pengeinstitut)... Vi skal derfor bede om, at de varslede stigninger i bidragssats annulleres og at bidragssatsen på vores lån fastfryses - svarende til de vilkår vi havde i 2014 på vores ...(indklagede)...lån."

Indklagedes klageansvarlige enhed besvarede den 16. marts 2016 klagen:

"Tak for jeres henvendelse om forhøjelse af bidragssatsen på jeres lån i ...(institut 2)... Jeres henvendelse er overdraget til besvarelse i Klageservice i ...(institut 2)..."

Helt overordnet forhøjer vi bidragssatserne for alle eksisterende og nye lån i ...(institut 2)..., fordi bidragene er vores primære indtjeningskilde. En øget indtjening over de kommende år sikrer, at ...(indklagede/institut 2)... fortsat kan tilbyde stabile boliglån til danskerne. For via en øget indtjening formår vi både at honorere myndighedernes nuværende krav og ruste os til de nye, markant højere krav, vi ved, er på vej.

Børsnotering tyder lavere forhøjelse af bidragssatserne

Som I måske har hørt, planlægger ...(indklagede)... en børsnotering. Børsnoteringen tilfører os en del ekstra kapital – og det har den klare fordel for vores kunder, at vi forhøjer bidragssatserne markant mindre pr. 1. juli i år, end vi havde været tvunget til uden en børsnotering.

Bidragssatsen er ikke den samme på alle realkreditlån

Låntypen har stor betydning for, hvilken bidragssats I betaler. For myndighederne har stillet nye krav til, hvordan vores lånebestand er sammensat. Vi skal blandt andet sikre, at flere kunder vælger at afdrage på deres lån og vælger lån med fast rente – og det gælder især de lån, som har en høj belåningsgrad. Derfor får lån, som har variabel rente og afdragsfrihed i stedet for fast rente og afdrag, de højeste bidragssatser. Og derfor har lån med fast rente og afdrag fortsat de laveste bidragssatser.

Betingelser for forhøjelse af bidragssatser

Vi har gennemført forhøjelsen i overensstemmelse med lånedokumentationen. Muligheden for at ændre bidrag fremgår af jeres låneaftale (pantebrevet) og de almindelige forretningsbestemmelser for realkreditlån, som i dag står i ...(instituts 2's)... Långuide. Den finder I bl.a. på ...(institut 2's hjemmeside)...

Lån i ...(institut 2)...

Siden april 2012 har ...(indklagede)... udelukkende tilbudt privatkunder realkreditlån i ...(institut 2)... Det fremgår tydeligt af de lånedokumenter, I som kunde har set og underskrevet. Det er også meldt åbent ud til offentligheden i en række sammenhænge, fx tilbage i 2011, hvor vi 17. november skrev på vores hjemmeside og i en pressemeddelelse: "Fra 1. april 2012 planlægger ...(indklagede)... som meddelt i juni at yde realkreditlån til private via datterselskabet ...(institut 2)...".

Den rådgivning, I har fået – og som I har krav på at få – skal være konkret og tage hensyn til jeres individuelle forhold og ønsker. For det handler om, at I har et godt grundlag at vælge lån ud fra. At bidragssatserne kan ændre sig, er I som minimum blevet skriftligt informeret om via både jeres låneaftale og den Långuide, I fik sammen med låneaftalen.

Muligheden for at ændre bidragssatserne er kun et 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. Fx fra fast rente til en lavere fast rente eller fra variabel rente til fast rente. Og den rådgivning, I har fået, tog udgangspunkt i de forhold, der var gældende for dig på det tidspunkt.

Det afgørende spørgsmål er, om der har været anledning til at fremhæve, at lånet i ...(institut 2)... skulle adskille sig væsentligt fra lån i ...(indklagede)..., fordi bidragssatsen kan ændres. Det er helt generelt ikke tilfældet. For det første er bidragssatsen på ...(indklagedes)... lån ikke låst fast – det illustreres af, at bidragssatserne kan ændres med konkurrencemyndighedernes samtykke, hvilket også skete i april 2012. Det ville derfor have været ukorrekt at rådgive om, at kunden skifter fra et lån med fast bidragssats. For det andet har der ikke været

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

På dette grundlag fastholder vi den varslede bidragsstigning."

Klageren indbragte i første omgang sagen for Pengeinstitutankenævnet, som henviste sagen til Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at kompensere ham, således at bidragssatsen på hans lån fastfryses svarende til de vilkår, han i 2014 havde på sit lån til indklagede.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Der klages over mangelfuld rådgivning fra indklagede i forbindelse med omlægning af realkreditlån i 2014. Med hensyn til sagsforløbet henviser han til sin klage til indklagedes klageansvarlige enhed. I forhold til indklagedes svar på klagen vil han påpege:

1)At bidragssatsen både på tidspunktet for låneomlægning og aktuelt udgør en større udgift end selve renten på afdragsfrie flexlån og derfor er en central variabel ved valg af realkreditlån.

2)At man som kunde i indklagede-koncernen må kunne forvente rådgivning med udgangspunkt i den aktuelle situation. Det centrale er dermed, at han ikke blev gjort opmærksom på overgangen fra indklagede-lån, hvor der var loft for bidragssatsen, til institut 2-lån, hvor bidragssatsen kan justeres frit. Dette til trods for, at han spurgte til betydningen af skiftet fra indklagede til institut 2 som lånudsteder, jf. e-mailkorrespondancen forud for låneoptagelsen. Han mener dermed, at det ville have været korrekt at informere om overgangen fra fastlåst bidragssats til frit justerbar bidragssats, da dette jo netop pga. højesteretsdommen var den aktuelle situation.

Til indklagedes udtalelse har han følgende bemærkninger:

Kun i begrænset omfang forholder indklagede sig til klagen, hvorfor han vil undlade at kommentere på den resterende del af indklagedes redegørelse.

Han mener fortsat med henvisning til højesteretsdommen, at indklagedes bidragssatser har været fastlåst, idet de ikke har kunnet ændres uden myndighedsgodkendelse. Dette er ikke tilfældet for lån, der er ydet af institut 2, hvorfor lån formidlet gennem de to institutter adskiller sig væsentligt, hvilket burde have været oplyst, da han eksplicit pr. e-mail forespurgte bankrådgiveren om betydningen af skiftet fra indklagede til institut 2 som långiver.

Han fastholder derfor den nedlagte påstand.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at klageren i 2007 optog et lån hos indklagede på 1.366.000 kr. Lånet blev ydet som obligationslån med variabel rente og renteloft samt med 10 års afdragsfrihed.

Indklagede hævde i 2012 bidraget på klagernes lån til 0,40 pct., hvilket blev varslet individuelt over for klageren.

I maj 2013 varslede institut 2, at man hævde priserne pr. 1. oktober 2013, og i august 2014 varslede institut 2 nye priser pr. 1. januar 2015.

I juli-september 2014 rettede klageren henvendelse til indklagede, idet han primært ønskede at omlægge fra variabel rente med renteregulering hver 6. måned til et lån med rentebinding i 3 år samt opnå 10 års fornyet afdragsfrihed. Klageren ønskede endvidere at få et provenu til indfrielse af et banklån. Klageren anførte bl.a., at han agtede at blive boende de næste 3 år, hvorfor han ønskede en 3-årig rentesikring. Herefter ville klageren på ny tage stilling til renten. På den baggrund omlagde klageren den 25. september 2014 lånet på 1.366.000 kr. til et nyt lån i institut 2 på 2.400.000 kr. (F3) med et provenu på ca. 1 mio. kr. og afdragsfrihed frem til den 30. juni 2024.

Det fremgår af følgebrev til lånetilbud af 19. september 2014, at bidragssatsen ved en låneomlægning blev ændret fra 0,40 pct. til 0,63 pct., samt at bidragssatsen endvidere pr. 1. januar 2015 ville stige til 0,75 pct.

Det bemærkes endvidere, at det fremsendte tilbud blev afgivet af indklagede, men med institut 2 som långiver, idet indklagede pr. 1. april 2012 var ophørt med at tilbyde realkreditlån til private kunder. Derfor indeholdt tilbuddet forbehold for institut 2's endelige godkendelse.

Bidraget på lånet blev med virkning pr. den 1. juli 2016 ændret til 1,0496 pct.

Gennemførelse af bidragsforhøjelsen

Med virkning fra 1. juli 2016 har institut 2 forhøjet bidragssatserne på alle eksisterende og nye lån til private kunder. Derfor har alle privatkunder med lån hos institut 2 modtaget et brev med oplysning om, hvad forhøjelsen betyder for netop deres lån. Brevet indeholder en begrundelse for forhøjelsen.

Uddybning af baggrunden for bidragsforhøjelser

Derudover har institut 2 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 realkreditudlån 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, ...(institut 2)... gør, når vi hæver bidragssatserne på ...(institut 2-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.

...(Institut 2's)... mulighed for at hæve bidragssatserne er udførligt beskrevet i låneaftalerne og i ...(institut 2's)... Almindelige forretningsbestemmelser for realkreditudlån, som står i den LånGuide, man modtager, når man får et ...(institut 2-lån)...

Hvorfor stiger bidragssatserne i ...(institut 2)... pr. 1. juli 2016?

I det brev, alle kunder i ...(institut 2)... 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 ...(institut 2)... 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 ...(indklagede)..., jo lavere bliver renten på lånet. Vores kunder har derfor

direkte fordel af, at både investorer og ratingbureauer har stærkt tiltro til ... (indklagede)... 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 ... (institut 2's)... udlån til privatkunder står ikke alene. De suppleres af markante besparelser i ... (realkreditkoncernen)... og andre tiltag, der bidrager til at effektivisere koncernen."

Baggrunden for institut 2's forhøjelse af bidragssatsen er yderligere uddybet i en redegørelse, som også er tilgængelig på institut 2's hjemmeside.

Hjemmel til bidragsforhøjelse

Det i denne sammenhæng relevante aftalegrundlag mellem klageren og institut 2 udgøres af låne- og pantsætningsaftalen. Aftalen suppleres af institut 2's Långuide fra varslingsstidspunktet, der er godkendt af institut 2's bestyrelse.

Såvel låne- og pantsætningsaftalen som Långuiden indeholder bestemmelser om fastsættelsen af bidraget, herunder at det i lånets løbetid kan ændres af institut 2.

Særlige forhold

Klageren bemærker, at det er det koncernforbundne pengeinstitut, som formidler lån hos institut 2. Det er i koncernen imidlertid alene indklagede, som har et samarbejde med institut 2.

Indklagede har tidligere gjort klageren opmærksom på, at indklagede siden 1. april 2012 udelukkende har tilbudt privatkunder realkreditlån i institut 2, og at bidragsændringer kan ske i institut 2. Det fremgår tydeligt af de lånedokumenter, som klageren har underskrevet. Det er også meldt åbent ud til offentligheden i en række sammenhænge, herunder på indklagedes hjemmeside og i pressemeddelelser. Indklagede har desuden løbende siden 2010 gennem pressemeddelelser og på sin hjemmeside 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 bidragsændringer kan ske i indklagede (som minimum) med konkurrencemyndighedernes godkendelse.

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

Det er indklagedes opfattelse, at der ikke 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 bidragssatsen på indklagedes lån ikke låst fast – det illustreres af, at bidragssatserne kan ændres med konkurrencemyndighedernes samtykke, hvilket også skete i april 2012. 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.

På rådgivningstidspunktet forelå der således ikke nogen konkrete nye beslutninger om at hæve bidraget hverken i indklagede eller i institut 2. De allerede besluttede bidragsforhøjelser fremgik af den vejledende beregning af 31. juli 2014 og af tilbudsmaterialet af 19. september 2014. Det må derfor have stået klart for klageren, at bidraget steg ved låneomlægningen, og at størrelsen af provenuet, som endte på 1 mio. kr., havde en betydning for belåningsintervallet og dermed for bidragets fastsættelse.

Der var heller ikke konkret anledning til at fremhæve over for klageren, at en bidragsforhøjelse på det eksisterende lån til indklagede på det tidspunkt ville kræve konkurrencemyndighedernes godkendelse. Det bemærkes dog, at forud for fremsendelsen af

lånetilbuddet fra institut 2 i september 2014 havde indklagede i pressemeddelelse af 3. juni 2014 orienteret om, at Højesteret samme dag havde fastslået, at indklagede fortsat var underlagt det tilsagn om bidragsnedsættelse, som indklagede blev pålagt af konkurrencemyndighederne i forbindelse med overtagelsen af institut 2 i 2003, og at indklagede kun kunne hæve bidragssatserne for privatkunder til markedsniveau med konkurrencemyndighedernes forudgående godkendelse.

Der var i denne sag endvidere ikke specifikt grundlag for, at indklagede som alternativ skulle have rådgivet klageren om mulighederne for at beholde det eksisterende lån og optage tillægslån i institut 2. Klageren ønskede først og fremmest nogle helt andre produktgenskaber, nemlig fornyet afdragsfrihed og fast rente i 3 år. Han skulle endvidere have påbegyndt at afdrage fra 2017 på det eksisterende lån (hovedlånet), og hvor afdragsprofilen så var noget skarpere, da det skulle tilbagebetales over 20 år. Tillægslånet ville i øvrigt have ligget i et højt belåningsinterval og ville have haft et højere bidrag.

Cirka to år senere kan det efter bidragsforhøjelsen i institut 2 i juli 2016 konstateres, at det – bidragsmæssigt isoleret set – formentligt havde været bedre for klageren at beholde den eksisterende belåning med et tillægslån på 1 mio. kr. Dette kunne indklagede imidlertid ikke forudse på rådgivningstidspunktet, ligesom indklagede ikke kan forudsige fremtidige bidragsstigninger på eksisterende lån hos indklagede.

Anbringender

Det gøres til støtte for den fremsatte påstand gældende,

at der er hjemmel i låneaftalen til at forhøje bidragssatsen,

at den gennemførte bidragsforhøjelse er 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 klageren på intet tidspunkt kan have haft en forventning om, at bidraget på lånet til indklagede 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,

at klageren i forbindelse med optagelsen af det nye lån blev gjort specifikt opmærksom på, at bidraget på det nye lån kunne stige, og at bidraget pr. 1. januar 2015 ville stige fra 0,63 pct. til 0,75 pct.

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

- Han fik 10 års fornyet afdragsfrihed, hvorved afdragsbetalingen, som skulle være påbegyndt i 2017 blev udsat.
- Lånets løbetid blev forlænget fra 23 år til 30 år, hvilket medvirkede til at holde klagerens afdragsbetalinger nede, når afdragsfriheden udløber.
- Klageren opnåede en 3-årig rentesikring i stedet for en variabel rente, der ændrede sig hver 6. måned (med renteloft).
- Klageren fik et provenu på ca. 1 mio. kr. til at indfri et banklån med.
- Lånets hovedstol blev på baggrund af ønsket om provenu forhøjet fra 1.366.000 kr. til 2.400.000 kr., og ydelsen blev dermed ændret fra 1.400 kr. om måneden (før skat) til ca. 2.100 kr. om måneden (før skat).
- Klageren var i tilbudsmaterialet gjort opmærksom på, at hans bidragssats blev ændret fra 0,40 pct. til 0,63 pct. ved låneomlægningen i september 2014 og til 0,75 pct. pr. 1. januar 2015.

at selv hvis indklagede konkret i forbindelse med fremsendelse af lånetilbuddet fra institut 2 i 2014 havde informeret om behovet for – i en senere hypotetisk situation – at opnå konkurrencemyndighedernes godkendelse til en bidragsforhøjelse på det eksisterende lån hos indklagede, ville klageren fortsat have foretaget låneomlægningen i 2014 hos institut 2, idet omlægningen samlet set fortsat var fornuftig i forhold til klagerens ønsker om udskydelse af afdragsbetalingerne, løbetidsforlængelse og fast rente i 3 år. Og under alle omstændigheder ville den gennemførte omlægning have været den løsning, der skulle have været anbefalet af indklagede.

Der er derfor ikke grundlag for at tilsidesætte den gennemførte forhøjelse af bidragssatsen.

OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

Efter sagens første behandling anmodede Nævnsssekretariatet på foranledning af Nævnet indklagede om at fremkomme med følgende:

- Oplysninger om de finansieringsvilkår, klageren, Bent Christensen, alternativt til den foretagne låneomlægning kunne have opnået, såfremt han i 2014 havde fastholdt lånet til Nykredit Realkredit A/S samt optaget et tillægslån hos Totalkredit A/S.
- Oplysningerne bedes som minimum omfatte:
 - o Lånestørrelser og restgælde
 - o Afviklingsvilkår
 - o Bidragsindplacering/-satser
 - o Finansieringsomkostninger ved låneetablering
- Sammenligning mellem den ovenfor nævnte løsning samt den løsning, der faktisk blev valgt, herunder med belysning af forskellene på de ovenfor anførte parametre.

Indklagede imødekom den 12. december 2016 denne anmodning:

"Nedenstående beregninger er foretaget under følgende antagelser:

- At klagerne den 25. september 2014 i stedet optog et tillægslån, Tilpasningslån (F3), på 1.001.000 kr. med samme afviklingsvilkår som det F3-lån klagerne optog i det koncernforbundne realkreditinstitut; dvs. med 30 års løbetid og 10 års indledende afdragsfrihed.
- Tillægslånet ville have ligget i belånings-intervallet 35-59%, hvilket pr. 1/7 2016 svarer til en bidragssats på 1,3932%.
- Den vægtede bidragssats på den samlede finansiering (det gamle RenteMax-lån og tillægslånet) ville således pr. 1/7 2016 have været 0,82%.
- Afdragsfriheden på RenteMax-lånet ville have udløbet i forbindelse med, at lånet skulle have været refinansieret 1/1 2017. Det er derfor antaget, at klagerne herefter skulle påbegynde at afdrage på lånet.
- Tillægget på den nye RenteMax obligation udgør 0,57%, men vi kender endnu ikke den faktiske rente pr. 1/1 2017, da renten først fastsættes på baggrund af Cibor6 ultimo december. Beregningerne er derfor foretaget på baggrund af Cibor6-satsen på -0,02% den 7. december 2016.

På denne baggrund ville den samlede brutto terminsydelse på RenteMax-lånet + tillægslånet have steget fra ca. 6.700 kr. (pr. 31/12 2016) til ca. 23.500 kr. (pr. 31/3 2017). I modsætning hertil er brutto terminsydelsen på det nuværende F3 lån ca. 8.200 kr.

Hvis man skal opgøre beregningerne i en tabel, kan det gøres på følgende måde:

	Oprindeligt RenteMax	Tillægslån F3	RM + tillægslån	Nuværende F3
Hovedstol	1.366.000	1.001.000	2.367.000	2.400.000
Provenu		987.764,96	987.765	987.764,96
Lånets udløb	01-04-2037	01-07-2044		01-07-2044
Afdragsfrihed, udløb	01-01-2017	01-07-2024		01-07-2024
Bidragssats pr. 1/7 2016	0,4%	1,3932%	0,82% (vægtet sats)	1,05%
Bruttoydelse 31/12 2016	2.444	4.278	6.722	8.195
Bruttoydelse 31/3 2017	19.213*	4.278	23.491	8.195
Restgæld 1/1 2017	1.366.000	1.001.000	2.367.000	2.400.000

*Beregnet ud fra en forventet rente på 0,5576%, jf. tillæg på 0,57% og Cibr6-satsen på -0,02% den 7. december 2016

Med hensyn til sammenligning af omkostningerne ved at optage lån har vi antaget, at der betales samme tinglysningsafgift til staten på tillægslånet som på det nuværende F3-lån, hvor hovedstolen jo også blev forhøjet med ca. 1 mio. kr. som følge af ønsket om et tilsvarende provenu. Der blev i den forbindelse i 2014 betalt 2.200 kr. i variabel afgift og 2 x den faste afgift til staten.

Omkostningerne ved at optage lån kan opgøres på følgende måde:

Omkostninger ved nyt lån	Tillægslån	Nuværende F3
Tinglysningsafgift til staten	5.520,00	5.520,00
Kurtage	1.501,50	3.600,00
Sagsekspedition	3.000,00	3.000,00
Lånoptagelse	3.000,00	3.000,00
Omkostninger i alt	13.021,50	15.120,00

Hvis man vil anskue fordele og ulemper ud fra den viden, som foreligger i dag, bør man også være opmærksom på, at klagerne rent faktisk samlet set har betalt *mindre* i renter og bidrag i perioden september 2014 - 1/1 2017 i forhold til, hvis klagerne havde bibeholdt det gamle lån og optaget et tillægslån. Dvs. den højere bidragsbetaling er blevet mere end udlignet af en lavere rentebetaling.

De samlede betalinger september 2014 -1/1 2017 kan opgøres på følgende måde:

	RM+tillægslån	Nuværende F3	Forskel
Bruttoydelse	61.355,44	60.903,77	451,67
Rentebetaling	23.314,42	17.276,00	6.038,42
Bidragsbetaling	38.041,02	43.627,77	-5.586,75

Opsummering af påstand og anbringender

Indklagede fastholder påstanden om frifindelse.

Klagerne opnåede, hvad de ønskede: De ønskede i efteråret 2014 at opnå en fast, lav 3 årig rente på hele lånet, fornyet 10 års afdragsfrihed på hele lånet og et provenu på ca. 1 mio. kr.

Det var ikke muligt at opnå den tilsvarende ændrede belåning i ...(indklagede)...

Klagersnes specifikke ønsker kunne heller ikke være opnået på anden måde, f.eks. ved at klagerne havde bibeholdt det gamle RenteMax lån og optaget et tillægslån i det koncernforbundne realkreditinstitut.

Allerede af disse grunde foreligger der ikke noget rådgivningsansvar for indklagede.

Derudover var den gennemførte omlægning samlet set fornuftig og velbegrundet, idet klagerne opnåede følgende ændringer:

- i. De fik fornyet 10 års afdragsfrihed, og dermed fik klagerne udsat at skulle afdrage på lånet, hvilket ellers skulle være påbegyndt i 2017,
- ii. Lånets løbetid blev endvidere forlænget fra 23 år til 30 år, hvilket også medvirker til at holde klagernes afdragsbetalinger nede, når afdragsfriheden udløber,
- iii. De opnåede en lav fast 3 årig rente i stedet for en variabel rente, der ændrede sig hver 6. måned (med renteloft på 5%),
- iv. De fik derudover et provenu på ca. 1 mio. kr. til at indfri et banklån med,
- v. Ovenstående beregninger viser også, at klagerne ved terminen 31/3 2017, med tillægslån, ville have oplevet en yderst skarp stigning i den kvartårslige terminsydelse fra ca. 6.700 kr. til ca. 23.500 kr. Den nuværende kvartårslige terminsydelse er derimod kun ca. 8.200 kr.
- vi. Omkostningerne ved at optage det nye F3- lån svarer stort set til de omkostninger, der ville have været ved at optage et tillægslån.
- vii. Selv hvis man betragter omlægningen i dag, har klagerne samlet set frem til 1/1 2017 betalt mindre i renter og bidrag end, hvis de havde beholdt det gamle lån og optaget tillægslån.

På rådgivningstidspunktet forelå der ikke nogen konkret beslutning om at hæve bidraget hverken i indklagede eller i det koncernforbundne realkreditinstitut (udover, hvad der fremgik af forbrev til lånetilbud og lånetilbuddet). Der var ikke konkret anledning til at fremhæve over for klagerne, at en bidragsforhøjelse på det eksisterende lån i indklagede på det tidspunkt ville kræve konkurrencemyndighedernes godkendelse.

Hvis man vil sammenligne bidraget på det nuværende F3-lån med et vægtet bidrag på det gamle RenteMax-lån og et tillægslån, skal dette principielt ske over *hele lånets løbetid* for, at man kan foretage en reel sammenligning. Teoretisk set kan man f.eks. forestille sig, at ...*(det koncernforbundne realkreditinstituts)*... nuværende bidragsmatrix for de forskellige lånetyper-og belåningsintervaller vil være ganske anderledes om få år som følge af nye kapitalkrav.

Klagerne blev i øvrigt i forbindelse med optagelsen af det nye lån gjort specifikt opmærksom på, jf. forbrev til lånetilbud og lånetilbuddet, at deres bidragssats blev ændret fra 0,40% til 0,63% (september 2014) og til 0,75% pr. 1. januar 2015.

Klagerne kan endelig 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 lånet til at hæve bidraget, dels fordi indklagede hævde bidraget i 2012 på klagernes lån."

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Sagen omhandler den rådgivning eller de oplysninger, som indklagede gav klageren i forbindelse med hans låneomlægning i 2014.

Klageren var opmærksom på selve institutskiftet, dvs. at hans lån til indklagede ville blive erstattet af et lån hos institut 2, jf. e-mailkorrespondancen forud for låneomlægningen. Klageren var endvidere fuldt bekendt med, at det nye lån kunne bidragsreguleres, ikke alene fordi aftalegrundlaget indeholder den fornødne hjemmel, men også fordi der allerede i tilbudsmaterialet var anført en konkret forhøjelse, som skulle ske pr. 1. januar 2015. Dertil kommer, at der fremgår noget tilsvarende af rådgivningsskemaet.

Nævnet finder, at indklagede ikke herudover havde en særlig anledning til at rådgive specifikt om eventuelle ulemper ved, at lånet blev ydet af institut 2, særligt i relation til bidrag. Under hensyntagen hertil og til, at klageren ikke kunne have opnået et lån hos indklagede, og at klageren har opnået en række fordele ved låneomlægningen, herunder i forhold til låntype, låneprovenu og forlængelse af løbetid og afdragsfrihed, jf. "Oplysninger m.v. fra Nævnssekretariatet", 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 (yderligere). 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, og da forhøjelsen heller ikke kan anses for vilkårlig eller for 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