



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 1. april 1998

JOURNAL NR: 1997-12-061-D

KLAGER:

INSTITUT: Realkredit Danmark A/S

KLAGEEMNE: Morarente ved for sen betaling

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 4. marts 1998

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Leif Nielsen (2 stemmer, jf. nævnsvedtægternes § 13. stk. 1)

Keld Christiansen

Leif Mogensen



SAGENS OMSTENDIGHEDER:

Klagerne har i deres ejendom et lån til det indklagede realkreditinstitut. Af det for lånet udstedte pantebrev fremgår blandt andet følgende af pantebrevets særlige bestemmelser:

"2. Lånets afvikling.

...Debitor er, indtil låneforholdet er endeligt afviklet, pligtig at forrente og afdrage gælden samt at betale bidrag/rentemarginal ved uden påkrav at indbetale kontante ydelser i overensstemmelse med pantebrevet. Ydelsen erlægges kontant med sidste rettidige betalingsdag den sidste dag i terminsmåned, som ikke er en lørdag, søndag eller helligdag...

Såfremt ydelsen ikke er betalt inden den fastsatte betalingsfrist, forfalder lånet til skadeløs betaling, ligesom der påløber morarenter og gebyrer i henhold til de af ...(indklagede)... til enhver tid fastsatte regler herom...

6. Morarenter og gebyrer.

Betales en terminsydelse ikke senest sidste rettidige betalingsdag, påløber morarenter.

Morarentesatsen er for tiden 1,5% pr. påbegyndt måned regnet fra forfaldsdag, og udløses straks efter rettidige betalingsdag og dernæst hver den 11. i måneden.

...(Indklagede)... kan fastsætte regler om gebyrer for erindrings- og misligholdelsesbreve samt for serviceydelser m.v. i forbindelse med lånet og kan til enhver tid og uden varsel ændre størrelsen heraf, samt fastsætte nye gebyrbelagte ydelser. ...(Indklagede)... forbeholder sig ret til prisændringer herunder ændring af morarentesatsen og beregningsmetoden..."

Pantebrevet er oprettet på Justitsministeriets pantebrevsformular B, hvoraf blandt andet følgende fremgår:

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

4. Erlægges kapital, ordinære eller ekstraordinære ydelser ikke rettidigt, svares morarenter m.v. efter de i vedtægterne fastsatte regler. Hvis forfaldsdagen eller sidste rettidige betalingsdag falder på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdagen den 5. juni, udskydes dagen til den følgende hverdag..."

Indklagedes vedtægter indeholder i § 23 en hjemmel til for bestyrelsen at fastsætte de nærmere vilkår og retningslinier for indklagedes udlån. Dette er sket i et udlånsregulativ, hvoraf følgende blandt andet fremgår:

"§ 8.

Stk. 1.

Enhver låntager er, indtil låneforholdet er endeligt afviklet, pligtig til at forrente og afdrage gælden samt at betale bidrag/rentemarginal til en seriereservefond eller selskabet ved uden påkrav at indbetale kontante ydelser i overensstemmelse



med serievilkårene og pantebrevet. Forfaldsterminerne for ydelserne fastsættes i pantebrevet og/eller serievilkårene.

Stk. 2. Såfremt ydelsen ikke er betalt inden den i serievilkårene eller pantebrevet fastsatte betalingsfrist, forfalder lånet til skadesløs betaling, ligesom der påløber morarenter og gebyrer efter de af bestyrelsen nedenfor fastsatte regler.

§ 9.

Stk. 1. Størrelsen af ...(indklagedes)... stiftelsesprovision, bidrag, morarenter og gebyrer m.v. fastsættes af bestyrelsen med de begrænsninger, der er fastsat i lovgivningen og i pantebrevene...

§ 13.

Stk. 1. Morarenter og gebyrer.
Betales en terminsydelse ikke senest sidste rettidige betalingsdag påløber morarenter.

Stk. 2. Ved betaling efter sidste rettidige indbetalingsdag påløber morarente beregnet efter den til enhver tid gældende morarentesats. Morarenten beregnes pr. påbegyndt måned fra den 11. i terminsmåned. Eventuel morarente opkræves sammen med lånets/lånenes næste terminsydelse.

Stk. 3. ...(Indklagedes)... bestyrelse kan fastsætte regler om gebyrer for erindrings- og misligholdelsesbreve samt for serviceydelser m.v. i forbindelse med lånet og kan til enhver tid uden varsel ændre størrelsen heraf, samt fastsætte nye gebyrbelagte ydelser.

Stk. 4. ...(Indklagede)... forbeholder sig ret til prisændringer, herunder ændring af morarentesatsen og beregningsmetoden..."

Af indklagedes giroopkrævning til klagerne vedrørende terminsydelsen for december 1996 fremgik det, at sidste rettidige betalingsdag var den 31. december 1996. Af giroopkrævnings bagside fremgår blandt andet følgende:

"Morarente er den ekstra rente, vi opkræver, hvis De betaler Deres terminsydelse efter sidste rettidige betalingsdag. Vi beregner morarente pr. påbegyndt måned regnet fra den 11. i terminsmåned, og vi opkræver beløbet sammen med en efterfølgende terminsydelse."

Tinglysningslovens § 42 a har følgende ordlyd:

"§ 42 a. Indbetaling efter et pantebrev i fast ejendom til et pengeinstitut her i Riget, bortset fra Grønland, til befordring til betalingsstedet er rettidig, når den sker inden for den betalingsfrist, der gælder efter pantebrevet."

I Karnov er der til bestemmelsen knyttet blandt andet følgende kommentar:

"(267) Det er herefter tilstrækkeligt, at indbetaling til et pengeinstitut her i riget (bortset fra Grønland) - herunder til GiroBank A/S gennem posthuse,

samdriftsposthuse eller andre, med hvem GiroBank A/S måtte have indgået aftale om udførelse af forretninger - har fundet sted på betalingsfristens sidste dag, og det er således uden betydning, om betalingen først kommer kreditor i hænde efter fristens udløb. Betales ydelsen med check, der forsendes med brev - herunder anbefalet brev, kan betalingen først anses for sket, når brevet er kommet frem til betalingsstedet... Bestemmelsen medfører ingen ændring af det efter panteforholdet gældende betalingssted, men har alene den betydning, at debitor inden for de i pantebrevet angivne frister kan vælge mellem at betale på betalingsstedet og at indbetale beløbet til GiroBank gennem postvæsenet eller til et andet pengeinstitut til befordring til betalingsstedet... Bestemmelsen indebærer ingen ændringer i den almindelige formueretlige grundsætning om, at risikoen for befordring af betaling til betalingsstedet påhviler afsender i tilfælde af, at indbetalingen går tabt. Debitor kan imidlertid i så fald søge tabet dækket hos pengeinstituttet efter alm regler herom. Derimod indebærer bestemmelsen, at forsinkelsen af udbetalingen til kreditor, der skyldes pengeinstitutforhold, ikke kommer debitor til skade..."

Klagernes betaling af terminsydelsen blev modtaget hos indklagede i en kuvert, som indklagede har påstemplet/påtegnet: "Modtaget Receptionen 02 jan 1997 kl. 14.45 + check". Kuvertens afsendelsesdato fremgår ikke af denne, ligesom kuverten ikke er poststemplet.

Indklagede fremsendte den 21. februar 1997 terminsopkrævning til klagerne vedrørende terminsydelsen for marts 1997. Terminsopkrævningen var påført et morarentebeløb på 590,49 kr.

Efter henvendelse fra klagerne meddelte indklagede den 1. maj 1997 klagerne, at klagernes tidligere henvendelse om morarenteopkrævningen ikke var at finde hos indklagede. Indklagede oplyste, at en gennemgang af instituttets indbetalingssystem viste, at klagernes betaling var registreret som indkommet den 2. januar 1997. Eftersom betalingen ikke var rettidig, var klagerne blevet pålagt en måneds morarente, det vil sige 1,5 pct. af 39.366,26 kr. Indklagede opfordrede klagerne til at fremsende dokumentation, der viste, at betalingen var foretaget rettidig, såfremt klagerne var i besiddelse af en sådan dokumentation.

Klagerne indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet til at erkende, principalt at instituttet har været uberettiget til at opkræve morarente, subsidiært, at instituttet har været uberettiget til at opkræve morarente af den aktuelle størrelse.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klagerne anfører, at de har indleveret en betaling rettidigt, men at indklagede i henhold til instituttets optegnelser ikke har modtaget betaling før den 2. januar 1997.

Det kan efter deres mening ikke være rigtigt, at indklagede skal beregne 590,58 kr. i rente for 2 dages forsinkelse - en forsinkelse, som de desværre ikke er i stand til at modbevise. Betalingen er afsendt rettidigt, men måske på grund af nytåret ikke er nået frem i tide.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede anfører, at det ikke af klagerne brev fremgår, hvorledes indbetaling er foretaget, idet klagerne både siger, at betaling er "indleveret", og andetsteds, at betaling er "afsendt" rettidigt.

Af indklagedes bogføringsarkiv fremgår det, at indklagede har modtaget betalingen den 2. januar 1997 i receptionen på indklagedes hovedkontor. Da brevet ikke var stilet til en bestemt person hos indklagede, har den pågældende medarbejder i receptionen åbnet kuverten og herved konstateret, at dette indholdt en check. Derfor påtegning "+ check".

På ovennævnte grundlag fastholder indklagede, at betaling er modtaget den 2. januar 1997. I henhold til det af klagerne underskrevne pantebrev, skal ydelsen betales "med sidste rettidige betalingsdag den sidste dag i terminsmåned, som ikke er en lørdag, søndag eller helligdag". Sidste rettidige betalingsdag for december termin 1996 var således tirsdag den 31. december 1996. Dette fremgår da også af det girokort, der var vedlagt checken.

Morarentens størrelse fremgår ligeledes af pantebrevet: "Morarentesatsen er for tiden 1,5% pr. påbegyndt måned regnet fra forfaldsdag, og udløses straks efter sidste rettidige betalingsdag og dernæst hver den 11. i måneden."

OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

Forbrugerombudsmandens retningslinier for etik i realkreditinstitutter, der trådte i kraft den 1. juni 1996, indeholder blandt andet følgende bestemmelse:

"7. Aftalevilkår.



Realkreditinstituttet skal tilstræbe, at aftalegrundlaget er udformet således, at aftalevilkårene umiddelbart er overskuelige og let forståelige for låntageren.

Aftalevilkårene skal være udfærdiget således, at de afspejler en rimelig balance i parternes rettigheder og forpligtelser. Vilkårene skal sikre låntageren et højt beskyttelsesniveau og må ikke være mere vidtgående eller byrdefulde for låntageren, end der reelt er behov for.

Ovenstående medfører bl.a., at vilkår, der berettiger realkreditinstituttet til at ændre beregningsgrundlaget eller satserne for bidrag eller gebyrer, overordnet skal angive hvilke forhold, der kan begrunde forøget betaling fra låntagers side.

Kommentar

Hoveddokumentet i forbindelse med en låneaftale er pantebrevet, der som en integreret del indeholder Justitsministeriets pantebrevsformular B, hvori der bl.a. er bestemmelser om, hvornår kreditor kan forlange kapitalen indfriet. Pantebrevet indeholder imidlertid i dag ikke alle lånevilkår, der ofte vil fremgå af flere andre dokumenter f.eks. lånetilbud, vedtægter, lånevilkår, forretningsbetingelser eller prisblade. Dette gør det uoverskueligt og vanskeligt for låntager og i særdeleshed for den, der overtager et lån, at få et overblik over de samlede lånevilkår. Det er derfor vigtigt, at alle væsentlige vilkår fremgår af pantebrevet, og at institutterne i øvrigt bestræber sig på at samle vilkårene i så få dokumenter som muligt.

Aftalevilkår, der ensidigt forrykker balancen i forholdet mellem den erhvervsdrivende og forbrugeren, herunder vilkår der giver den ene part ret til ensidigt at ændre aftalen, vil ofte være i strid med god markedsføringsskik. Sådanne aftalevilkår vil efter omstændighederne kunne tilsidesættes som værende urimelige efter aftalelovens § 36 og § 38 (for forbrugeraftaler).

Særlige forhold ved realkreditlån gør imidlertid, at der kan være et behov for i et vist omfang at kunne ændre aftalen i takt med samfundsudviklingen. Først og fremmest er der tale om langvarige kontrakter, hvor det kan være vanskeligt ved aftalens indgåelse at forudse, hvilke økonomiske konsekvenser aftalen vil have i hele løbeprioroden. Endvidere er lånet uopsigeligt fra realkreditinstituttets side.

Omvendt tilsiger hensynet til låntageren, der økonomisk har indrettet sig på baggrund af de aftalte vilkår, at ændringsklausuler bør begrænses og ikke må være mere vidtgående end nødvendigt. Selv om låntager ifølge aftalen typisk har mulighed for at opsig lånet, vil låntager ofte reelt være bundet af aftalen, ligesom et låneskift fra et realkreditinstitut til et andet vil kunne være ugunstigt for låntager.

På denne baggrund fastslås det i retningslinierne, at realkreditinstituttet kan forbeholde sig ret til at ændre beregningsgrundlaget eller satserne for bidrag eller gebyrer, når det i låneaftalen angives, hvilke forhold eller typer af omstændigheder der kan begrunde sådanne ændringer. Ændringer i låntagers betalingsforpligtelse må ikke være usaglige. Det er imidlertid op til det enkelte institut at fastlægge, hvilke omstændigheder der kan udløse ændringer i låntagers betalings-

forpligtelse, og der foretages ikke her en nærmere afgrænsning af, hvilke omstændigheder der kan anses for saglige.

Som eksempler på vilkår, der skal undgås, kan nævnes:

- vilkår, der giver realkreditinstituttet ret til ensidigt at ændre andre lånebetingelser, f.eks. betalingsterminer, antallet af årlige terminder, antallet af løbedage eller betalingsformen.

- vilkår om, at realkreditinstituttet med bindende virkning for debitor foretager beregning af indfrielsesbeløb mv., således at låntagers adgang til at fremsætte indsigelser begrænses.

- vilkår om, at realkreditinstituttet, ud over hvad der er bestemt i pantebrevsformular B, forbeholder sig ret til at opsige lånet, hvor der ikke foreligger væsentlige misligholdelse, som er begrundet i låntagerens individuelle forhold, og som indebærer en reel risiko for pantesikkerheden i ejendommen."

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Bestemmelserne om rettidig betaling og konsekvenserne af manglende overholdelse heraf fremgår dels af pantebrevet, herunder justitsministeriets pantebrevsformular B, dels af instituttets vedtægter og udlånsregulativ, og dels af tinglysningslovens § 42. Nævnet finder det ikke godtgjort, at klagernes betaling er fremkommet rettidigt.

To medlemmer - Keld Christiansen og Leif Mogensen - udtaler herefter:

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

Formanden - Hugo Wendler Pedersen - udtaler:

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



indklagede, finder jeg ikke fuldt tilstrækkeligt grundlag for at tilsidesætte indklagedes morarenteberegning i medfør af aftalelovens § 36.

Et medlem - Leif Nielsen - udtaler:

Uanset at der i aftalegrundlaget findes bestemmelser om morarente, finder jeg, at såvel satsen som beregningsmåden er i strid med punkt 7 i Forbrugerombudsmandens retningslinier for etik i realkreditinstitutter, og at den beregnede morarente er åbenbar urimelig, jf. aftalelovens § 36.

Det berettiger efter min opfattelse ikke indklagede til at anvende den aktuelle morarenteberegning og -sats, at der i det offentlige anvendes en tilsvarende fremgangsmåde.

Jeg finder endvidere, at morarentesatsen bør fremgå af bagsiden af indklagedes giroopkrævninger, der indeholder de øvrige oplysninger om beregning af morarente.

Jeg stemmer som følge af det anførte for væsentligt at nedsætte den morarente, som indklagede har opkrævet hos klagerne som følge af den forsinkede terminsbetaling.

Afgørelsen træffes efter stemmeflertallet.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Realkredit Danmark A/S frifindes.


Hugo Wendler Pedersen


Susanne Nielsen