

Finansklagenemnda Bank

Uttalelse 2012-427

DNB Bank ASA

Utlån

To låntakere – informasjon til kun den ene om mulighet for omplassering av lånet til bedre rentevilkår.

Klagerne, som er mor og sønn, hadde i fellesskap opptatt et førstehjemslån på kr 2.000.000 til kjøp av leilighet til sønnen. Terminbeløpene ble belastet morens konto. I et brev til sønnen, fremsatte banken tilbud om å konvertere en del av lånet til DNB Boligkreditt AS til pt nominell rente 3,95 %. Det skriftlige tilbudet ble fulgt opp av en telefonisk henvendelse. Sønnen avsto tilbudet. Nemnda fant at det var forsvarlig av banken å anse sønnen som hovedlåntaker, og sende informasjon om konverteringstilbud til ham alene. Det var uansett ikke årsakssammenheng mellom bankens unnlattelse av å informere moren om konverteringsmuligheten, og et eventuelt rentetap. Når sønnen avsto tilbud om konvertering, kunne ikke moren alene inngå ny låneavtale. Bemerkning om at fastsettelse av rente normalt er underlagt partenes frie rådighet. Nemnda kan derfor uansett ikke ta stilling til hvilke rentebetingelser klagerne eventuelt skulle hatt på et lån i DNB Boligkreditt AS.

Finansklagenemnda Bank 2012-427 av 24.09.2012

I. Saksfremstilling

Klagen gjelder spørsmålet om banken har gjort feil ved ikke å informere medlåntaker om muligheten for å omplassere lån til bedre rentevilkår.

Klagerne, som er mor og sønn, opptok i 2007 i fellesskap et lån på kr 2.000.000 i banken til kjøp av leilighet til sønnen. Lånet ble klassifisert som førstehjemslån, og sikret med pant i leiligheten. Avtalte terminbeløp er trukket fra morens konto.

Banken fremsatte i brev av 5. februar 2009 til sønnen, som banken anså som hovedlåntaker, et tilbud om å konvertere kr 1.320.000 av lånet til DNB Boligkreditt AS til pt nominell rente 3,95 % p.a. Brevet ble sendt til sønnen på hans bostedsadresse. Tilbudet ble ikke akseptert, og renten på lånet har vært fastsatt i henhold til den opprinnelige låneavtalen.

Klagerne anfører at begge låntakerne skulle vært informert om tilbudet om å konvertere deler av lånet til bedre rentevilkår i DNB Boligkreditt AS i 2009. Bankens valg om ikke å forholde seg til begge låntakerne er kritikkverdig og ansvarsbetingende. Banken kan ikke etter eget forgodtbefinnende definere en av to låntakere som hovedlåntaker, og bare sende informasjon til denne. Dersom banken skulle velge en av låntakerne som adressat for tilbudet, burde det i så fall vært moren som er den som reelt betjener lånet. Klagerne krever derfor å bli stilt som om deler av lånet var konvertert til DNB Boligkreditt AS i 2009.

Moren fikk først høsten 2011 kunnskap om det aktuelle tilbudet om konvertering til bedre rentevilkår i 2009, etter at hun fikk mistanke om at lånet ikke løp med den mest fordelaktige renten, og kontaktet banken.

Sønnens avslag på tilbudet skyldtes for øvrig feilaktig informasjon fra banken. På direkte spørsmål om hvilke fordeler en konvertering ville ha for ham, fikk han kun en opplysning om at overføring ikke ville ha noen ulempe for ham. Det var således forståelig at han ikke så noen grunn til å ta spørsmålet om konvertering opp med moren. Dersom han hadde fått opplyst at konvertering ville ha betydning for renten, ville han selvfølgelig akseptert tilbudet.

DNB Bank ASA bestrider å være forpliktet til å stille låntakerne som om konvertering til DNB Boligkreditt var gjennomført i 2009. Banken kan ikke være forpliktet til å sende tilbud som det aktuelle til begge låntakerne. Hovedlåntaker hadde selv oppfordring til å ta forholdet opp med sin mor.

Tilbudet i februar 2009 innebar en omstrukturering og overføring av en del av det opprinnelige lånet til DNB Boligkreditt AS. Det ble forutsett aksept fra begge låntakerne, og retur av nærmere angitte kredittdokumenter i utfylt og signert stand til banken innen en måned fra brevets dato. Da banken ikke mottok skriftlig aksept, ble sønnen kontaktet pr telefon i mai 2009 med forespørsel om han ville akseptere lånetilbudet i DNB Boligkreditt AS. Dette ble avslått i samtalen.

For banken var det nærliggende å forholde seg til sønnen som hovedlåntaker. Lånet ble opprinnelig tilbudt ham alene, og formålet med lånet var kjøp av leilighet til ham. Lånet er dessuten underlagt avtale mellom Den norske Lægeforening, som sønnen er medlem av, og banken.

Lånevilkårene har uansett vært gunstige, tatt i betraktning en belåningsgrad på 90,9 % av pantets verdi.

Banken bestrider å ha gitt feilaktig informasjon om hva det innebar å konvertere til DNB Boligkreditt AS. Det vises til at tilbudsbrevet inneholdt nærmere informasjon om rentevilkårene.

Sekretariatet avga sin vurdering i brev av 5. juni 2012.

Klagerne krever å bli stilt som om deler av lånet hadde blitt konvertert til DNB Boligkreditt i 2009.

II. Finansklagenemnda Banks begrunnelse

Klagen gjelder spørsmålet om banken har gjort feil ved ikke å informere medlåntaker om muligheten for å omplassere deler av et lån til bedre rentevilkår, og i så fall om låntakerne har krav mot banken.

Klagerne, som er mor og sønn, opptok i 2007 i fellesskap et lån på kr 2.000.000 til kjøp av leilighet til sønnen. Lånet var et såkalt førstehjemslån, og ble sikret med pant i leiligheten. I et brev fra banken til sønnen i februar 2009, ble det gitt tilbud om å konvertere en del av lånet til DNB Boligkreditt AS til pt nominell rente 3,95 %. Det skriftlige tilbudet ble fulgt opp av en telefonisk henvendelse. Sønnen avslo tilbudet.

Sønnen anfører at banken ikke gav ham tilstrekkelig informasjon i telefonsamtalen, ved at han ikke fikk opplysninger om de fordeler en konvertering ville ha, og at det var årsaken til at han avslo tilbudet. Sønnen hadde imidlertid fått informasjon om bankens tilbud og gjeldende rentebetingelser i DNB Boligkreditt AS i brevet som var sendt ham. Etter Finansklagenemnda Banks vurdering er det derfor ikke grunnlag for sønnens anførsel om mangelfull informasjon som grunnlag for et krav mot banken.

Etter nemndas praksis vil banken, når det er flere låntakere for et lån, normalt kunne holde seg til en av låntakerne som representant for alle, og sende tilbud og annen informasjon til denne. Denne låntakeren må forutsettes å informere medlåntakere, dersom informasjonen er relevant for flere. Etter nemndas vurdering var det i denne situasjonen, der lånet som et førstehjemslån var benyttet til kjøp av leilighet til sønnen, forsvarlig at banken anså sønnen som hovedlåntaker og sendte informasjon til ham alene.

Under enhver omstendighet er det ikke nødvendig årsakssammenheng mellom bankens unnlattelse av å informere moren om muligheten for å konvertere lånet til DNB Boligkreditt AS, og det eventuelle rentetapet låntakerne har lidt. Konvertering av en del av lånet var forutsetningsvis betinget av samtykke fra begge låntakerne. Når sønnen avslo tilbudet om konvertering, kunne uansett ikke moren alene inngå ny låneavtale med DNB Boligkreditt AS.

Fastsettelse av rente på et lån er normalt underlagt partenes frie rådighet. Hvilket selskap som er långiver vil derfor som utgangspunkt være uten betydning for den renten som fastsettes. DNB Boligkreditt AS har i sitt tilbud tatt forbehold om renteendring. Nemnda kan derfor uansett ikke ta stilling til hvilke rentebetingelser klagerne eventuelt skulle hatt i DNB Boligkreditt AS fra 2009. Klagerne har for øvrig etter det opplyste hatt gunstig rente på lånet i banken gjennom sønnens medlemskap i legeföreningen.

Uttalelsen er enstemmig.

III. Finansklagenemnda Banks konklusjon

Klagerne gis ikke medhold.

Oslo, den 24. september 2012

På Finansklagenemnda Banks vegne

Cecilie Østensen
nemndsleder

Ved behandlingen deltok for øvrig;

Erik Bøhn, Randi A. Welhaven, Paal Bjønness, Nils Henrik Heen