

Finansklagenemnda Bank

Uttalelse 2015-074

Bank 1 Oslo Akershus AS

Utlån

Hvilken rente kan banken legge til grunn ved beregning av over-/underkurs ved førtidig innløsning av fastrentelån?

Tvist om hvilken rente banken kan legge til grunn ved tapsberegning etter førtidig innløsning av fastrentelån. Der banken har fastrentetilbud avhengig av belåningsgraden fastrentelånet gis under, vil belåningsgraden som det opprinnelige fastrentelånet ble gitt under være et relevant kriterium for hva som er "tilsvarende kreditt" etter kredittforskriften § 9, jf finansavtaleloven § 54, og hvilken rentefot banken kan legge til grunn ved tapsberegningen.

I. Saksfremstilling

Saken gjelder tvist om hvilken rentesats banken skulle lagt til grunn ved førtidig innløsning av fastrentelån.

Klager og hennes daværende samboer (klager) tok sommeren 2011 opp to lån på henholdsvis kr 4 mill. og kr 1,5 mill. i banken til kjøp av bolig. Tvisten gjelder lånet på kr 4 mill., med en løpetid på 30 år og med fast nominell rente på 5,85 %, bundet til 22. juni 2018.

Fastrentelånet ble førtidig innløst av klager i september 2013. Det gjensto da litt under fem år av bindingstiden, og partene forstår å være enige om at bankens fastrente for fem år på innfrielsestidspunktet kan legges til grunn for sluttoppgjøret.

Partene er i hovedsak enige om faktum i saken, og tvisten gjelder hvilken rentesats banken skulle legge til grunn for sluttoppgjøret. Klager har vedlagt beregninger som viser betydningen av hvilken rente som legges til grunn.

Klager anfører i hovedsak at banken ved forståelsen av "tilsvarende kreditt" må ta hensyn til gjenstående løpetid og belåningsgrad, jf kredittavtaleforskriften § 9 annet ledd, jf finansavtaleloven § 54.

Når klagers lån var gitt innenfor 85 % av verditakst, følger det at banken måtte ta utgangspunkt i nominell fastrente på 4,65 % som var renten banken på innfrielsestidspunktet tilbød for boliglån med fem års bindingstid innenfor 80 % av verditakst. Det var feil når banken la til grunn en rente på 4,10 %, som var den nominelle fastrente banken tilbød for fem års bindingstid innenfor 60 % av verditakst.

Vilkåret bankens "tap" i § 54 gir i seg selv ingen veiledning om hvordan forskriftens § 9 "tilsvarende kreditt" skal forstås. Bankens konkrete tap kan ikke fastsettes, idet pengene fra det

innfridde lånet gikk inn i bankens alminnelige drift. Det er lite sannsynlig at de ble lånt ut til fast rente i fem år innenfor 60 % av verditakst. I dagens pressede boligmarked er det også mest sannsynlig at pengene ble lånt ut til fast rente innenfor 80 % av lånetakst. Fordi det ikke mulig å beregne bankens tap direkte, legger reglene opp til at det er et mer standardisert tap som sjablonmessig skal beregnes på grunnlag av objektive kriterier, jf også forbrukerkredittdirektivet art 16 annet ledd om at tapsberegningen skal være objektivt begrunnet. Lånets løpetid og belåningsgrad er de eneste objektive kriterier i saken, selv om hverken banken eller sekretariatet har begrunnet det forhold at løpetiden skal vektlegges. Når løpetid og belåningsgrad må vektlegges, skulle beregningen ha vært gjort med utgangspunkt i renten på 4,65 %. En slik beregning vil ikke medføre nevneverdige økte kostnader for banken, og løsningen støttes også av de forbrukerhensyn loven og forbrukerkredittdirektivet forutsetter ivaretatt. Det vil være i strid med dette og erstatningsretten generelt dersom banken ikke trenger å dokumentere tapet, og banken i tillegg kan velge hvilken tilbudt fastrente den vil legge til grunn for etteroppgjøret. Bankens anførsel om at forbrukerhensyn ikke entydig taler for et slikt resultat, blir feil når bankene kan avtale seg bort fra plikten til å utbetale underkurs ved førtidig innløsning og renten har utviklet seg til fordel for forbruker. Klager peker også på bankens tapsbegrensningsplikt, og til at det strider mot likhetshensyn at låntaker med dårligere sikkerhet må innfri til en vesentlig høyere kurs ved førtidig innløsning enn låntaker med bedre sikkerhet, jf finansavtaleloven § 49, tredje ledd.

SpareBank 1 Oslo-Akershus avviser kravet, og viser i hovedsak til sekretariatets vurdering av saken. Grunnlaget for etteroppgjøret er låneavtalens punkt 2.3 litra k. Sluttoppgjøret ved førtidig innløsning skal beregnes på grunnlag av differansen mellom renten på lånet som ble innløst, og den beste fastrente banken tilbyr med samme låneformål og med bindingstid tilsvarende gjenværende løpetid på lånet som ble innløst.

Det følger av finansavtaleloven § 54 at det er bankens tap som følge av klagers førtidige innløsning av lånet som kan kreves erstattet, jf finansavtaleloven § 54. Banken har ingen reell mulighet til å låne ut pengene igjen til de aktuelle vilkår og løpetid, og det vises til sekretariatets begrunnelse på side 2 nest siste avsnitt. En forståelse av forskriften der det ved beregningen av bankens tap også tas hensyn til kundens belåningsgrad, vil ikke være forenlig med at det er bankens tap som skal erstattes. Bankens beregning er objektivt begrunnet og i samsvar med lov, forskrift og forbrukerkredittdirektivet. Forbruker- og likhetshensyn ivaretas også ved at banken legger til grunn samme rente for etteroppgjøret når fastrenten har endret seg i lånekundens favør.

Til klagers provokasjon om opplysninger om bankens innvilgede fastrentelån i 2013, har banken opplyst at den innvilget 165 fastrentelån med en gjennomsnittlig belåningsgrad på 64 %.

Finansklagenemndas sekretariat har vurdert saken i brev datert 24. oktober 2014.

II. Finansklagenemnda Banks begrunnelse

Saken gjelder tvist om hvilken rentesats banken skulle ha lagt til grunn ved beregning av overkurs som klager var forpliktet til å betale banken ved førtidig innløsning av sitt fastrentelån.

Saken må avgjøres ut fra låneavtalen mellom partene og de bindinger og tolkingsmomenter som finnes i finansavtalel. § 54, forskrift om kredittavtaler (FOR-2010-05-07-654, gitt med hjemmel i bl. a. finansavtalel. § 54) § 9 annet ledd og forbrukerkredittdirektivet (direktiv 2008/48/EF).

For ordens skyld bemerker nemnda at forbrukerkredittdirektivet ikke omfatter kredittavtaler som er sikret med pant i fast eiendom og kredittavtaler som finansierer fast eiendom, se direktivet artikkel 2 nr. 2 bokstav a og b. Direktivet kommer med andre ord ikke til anvendelse i et tilfelle som i vår sak. Ved gjennomføring av direktivet i norsk rett valgte likevel lovgiver at gjennomføringsbestemmelsene i finansavtaleloven kapittel 3 med tilhørende forskrifter skulle omfatte også slike kredittavtaler, se Prp. 65 L (2009-2010) side 34. I en slik situasjon bør gjennomføringsbestemmelsene tolkes i lys av direktivet også ved kredittavtaler som er sikret med pant i fast eiendom, og kredittavtaler som finansierer fast eiendom, se til sammenligning EFTA-domstolens dom 28. august 2014 i sak E-25/13 *Engilbertsson*, avsnitt 53-54.

Verken lovens § 54 eller forskriftens § 9 kan fravikes til skade for forbrukeren, jfr. lovens § 2 og forskriftens § 2. Låneavtalens regulering kan ikke legges til grunn hvis den fraviker loven eller forskriften til skade for forbrukeren.

Rentesatsen på det lånet som ble innfridd før tiden, er kjent og uomstridt. Den var på 5,85 % p.a. Uenigheten mellom partene gjelder hvilken rente som skal legges til grunn som relevant rentefot på innfrielsestidspunktet ved beregningen av bankens rentetap som følge av den førtidige innfrielsen. Spørsmålet er om forskjeller i bankens fastrentetilbud på innfrielsestidspunktet avhengig av belåningsgrad (risikoeksposering) har betydning, eller om bankens laveste fastrentetilbud (renten ved laveste belåningsgrad) uansett kan legges til grunn.

Det er enighet mellom partene om at overkursen må beregnes skjematisk. Det er ikke tale om en individuell tapsberegning ut fra en antakelse om hvilken avkastning banken ut fra sakens individuelle omstendigheter har eller kunne ha oppnådd på den kapitalen som den enkelte kredittkunden betaler tilbake før utløpet av rentebindingsperioden.

Svaret på det omtvistede spørsmålet kan ikke leses umiddelbart ut av låneavtalen eller noen av de andre kildene som er nevnt ovenfor. Låneavtalen bestemmer at bankens rentetap for gjenværende del av renteperioden skal erstattes dersom "lånets fastsatte rente er høyere enn kredittgivers rentenivå på tilbakebetalingstidspunktet for fastrentekreditt med rentebindingsperiode lik gjenværende del av den avtalte perioden ...". Verken henvisningen til bankens "rentetap" eller forutsetningen om et lavere "rentenivå" ved innfrielsen gir klare holdepunkter for svaret på det spørsmålet saken gjelder. Det gjør heller ikke teksten i finansavtalel. § 54, som bare viser til at det er "tap av renter i bindingsperioden" som kan kreves dekket. Kredittforskriftens formulering er noe mer utførlig. Ifølge § 9 annet ledd er det "differansen på innfrielsestidspunktet mellom den avtalte rente og den rente kredittgiveren tilbyr for tilsvarende kreditt", som skal legges til grunn ved beregningen av rentetapet ved førtidig innfrielse. Selv om "tilsvarende kreditt" gir en viss veiledning, kan svaret på det omtvistede spørsmålet heller ikke her leses rett ut av ordlyden, idet forståelsen av "tilsvarende kreditt" ikke er gitt. I direktivets danske versjon heter det i art. 16 annet ledd at kredittgiveren ved førtidig innfrielse i en fastrenteperiode har "ret til en rimelig og objektivt begrundet kompensasjon for eventuelle omkostninger, der er direkte forbundet med den førtidige tilbakebetaling av kreditten ..." Heller ikke her kan svaret leses rett ut av teksten.

Banken anfører at forskriftens formulering "rente ... for tilsvarende kreditt" går på fastrentekreditt med pant i bolig og med samme bindingstid som gjenværende bindingstid på det lånet som innfris. Klageren mener at "tilsvarende kreditt" også inkluderer en forutsetning om tilsvarende belåningsgrad, når det tilbys forskjellige rentesatser for forskjellige belåningsgrader. Nemnda er enig med klageren. Så lenge belåningsgraden begrunner differensiering av fastrenter, er det mest naturlig at dette elementet i rentefastsettelsen også tas med ved bestemmelsen av hva som er bankens rente på "tilsvarende kreditt" ved innfrielsen. Denne forståelsen støttes av reelle betraktninger. Når banken gjennom den avtalte renten på den opprinnelige kreditten får tilleggsvederlag i form av høyere rente for økt risiko som følge av høy belåning, bør tilsvarende vederlag for høyere risiko også inkluderes ved fastsettelsen av relevant rente på innfrielsestidspunktet. Det er ikke naturlig å la tapsberegningen ta utgangspunkt i nytt utlån med lavere risiko enn det opprinnelige utlånet. Den løsningen som tilsies av reelle betraktninger, harmonerer altså godt med ordlyden "tilsvarende kreditt" i forskriften. Løsningen støter ikke an mot den mer kortfattede formuleringen i lovens § 54.

Partene i saken er enige om at de selv vil kunne beregne korrekt overkurs når Finansklagenemnda har gitt sitt prinsipielle syn på det spørsmålet som er reist. Det forventes ikke at nemnda skal foreta noen beregninger. Klageren opplyser at avtalt rente på 4,85 % p. a. reflekterer en belåningsgrad på mer enn 80 % av eiendommens låneverdi, men aksepterer likevel at ny rente settes til 4,65 %, som tilsvarer en belåningsgrad på inntil 80 %. Nemndas konklusjon går ut på at klageren gis medhold i at belåningsgrad er relevant når rentefot skal bestemmes ut fra bankens fastrentetilbud på innfrielsestidspunktet.

Klageren har krevd forsinkelsesrenter på det beløpet som hun er blitt belastet ut over korrekt beregnet overkurs. Nemnda er enig med henne i at hun har krav på lovens forsinkelsesrente, med start 30 dager etter at betaling ble krevd skriftlig, jfr. forsinkelsesrentel. § 2. Nemnda har ikke opplysninger som viser når klageren første gang gjorde gjeldende sitt betalingskrav skriftlig mot banken.

Uttalelsen er enstemmig.

III. Finansklagenemnda Banks konklusjon

Klageren gis medhold i at belåningsgrad er relevant når rentefot skal bestemmes ut fra bankens fastrentetilbud på innfrielsestidspunktet.

Oslo, den 9. februar 2015

Ved behandlingen deltok;

Trygve Bergsåker (nemndsleder), Thomas Christian Poulsen, Henning Jakobsen, Erik Bøhn, Trond A. Lie, Ane Køber Opstad, Toril Melander Stene