

Finansklagenemnda Bank

Avgjørelse FinKN 2021-1087

16.11.2021

Sparebanken Sogn og Fjordane

Utlån

Medlåntaker – betingelse om pantesikkerhet – ugyldig låneavtale?

Klager opptok sammen med sin mor et lån til kjøp av ferieleilighet til foreldrene. Lånet ble sikret med pant i morens bolig, hvoretter eldre pantedokumenter ble benyttet. Etter at moren var død, ble låneavtalen misligholdt og morens bolig tvangssolgt. Banken benyttet sin del av salgssummen til å innfri foreldrenes eldre gjeld som var sikret med de samme pantedokumentene. Klager anførte at det var avtalt at det lånet klagen gjelder skulle sikres med 1. og 2. prioritets pant i morens bolig. Hun var ikke informert om at pantedokumentene dekket foreldrenes eldre gjeld, med prioritet før hennes lån. Banken fikk medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: ca. kr 1 500 000

Saksfremstilling

Saken gjelder spørsmålet om hvorvidt klager har et krav på å bli fritatt for en gjeldsforpliktelse.

Klager og hennes mor opptok den 3.9.13 et lån på kr 1 500 000 sammen. Lånet skulle etter tilsagnet sikres med pant pålydende kr 1 650 000 og kr 1 350 000 på henholdsvis 1. og 2. prioritet i morens leilighet og med 2. prioritets pant pålydende kr 800 000 i klager og hennes samboers leilighet. Formålet med lånet var kjøp av en ferieleilighet i Spania til klagers mor og far, hvorav de skulle eie en halvpart hver.

Det er opplyst at klager og foreldrene hadde et langvarig kundeforhold i banken. På grunn av sin betalingshistorikk, fikk faren ikke ytterligere kreditt i banken, hvilket var bakgrunnen for at klager opptok lånet sammen med moren.

I forbindelse med samlivsbrudd mellom klager og samboeren i 2014, aksepterte banken å frigi pantesikkerheten i deres felles leilighet ved nedbetaling av kr 500 000 på lånet. Beløpet ble betalt av klager. Det gjensto etter dette kr 1 000 000 av lånet som klagen gjelder.

Klager har opplyst at hun, etter den underliggende avtalen med moren, ikke skulle ha utgifter til lånet. Klagers mor ble syk kort tid etter låneopptaket og døde den 26.12.13. Lånet ble etter det tidspunkt ikke betjent, hvoretter banken sa opp låneavtalen den 22.6.15.

Etter begjæring fra borettslaget, ble morens leilighet solgt på tvangssalg i 2019 for kr 3 250 000. Banken fikk utbetalt ca. kr 2 610 000. Beløpet ble i sin helhet benyttet til å betale morens lån, som hun og ektemannen tidligere hadde opptatt i banken, og som var sikret med de samme pantedokumentene som senere ble stilt til sikkerhet for det lånet som klagen gjelder. Det var ikke midler til hel eller delvis dekning av dette lånet.

Banken har opplyst at den ved etablering av sikkerhet for lånet i 2013 benyttet allerede deponerte pantedokument i morens leilighet, pålydende kr 1 650 000 og kr 1 350 000. Disse var fra 2007 og 2011, da foreldrene opptok lån til kjøp av leilighet. Pantedokumentene sikrer også et billån på

kr 130 000, som ble opptatt i 2012. På lånetidspunktet dekket pantedokumentene eldre lån på til sammen ca. kr 2 130 000. Det var ledig plass for ca. kr 870 000. Etter tvangssalget av morens leilighet, la banken til grunn tidsrekkefølgen for etablering av lånene, slik at det eldste kravet ble dekket først.

Leiligheten i Spania er ikke solgt og disponeres av klagers far. Banken har opplyst at den vil forfølge kravet mot morens dødsbo med sikte på å få sikkerhet i eiendommen i Spania.

Klager har ikke fått refundert beløpet på kr 500 000, som hun betalte på lånet, fra morens dødsbo. Det er etter det opplyste ikke midler i boet.

Klager har anført at banken har misligholdt sin informasjonsplikt, og at låneavtalen med banken er ugyldig, jf. avtaleloven § 33. Klager var ukjent med, og ble heller ikke informert om at moren/foreldrene hadde betydelig gjeld som ville bli dekket før det lånet klagen gjelder. Klager var lite kjent med foreldrenes økonomi. Hun inngikk låneavtalen under forutsetning av at banken hadde beste prioritets pant i morens leilighet til sikkerhet for lånet, og at lånet i sin helhet skulle være dekket av pantet i morens leilighet. Pantet i morens leilighet var også en sikkerhet for henne selv. Banken var kjent med begrunnelsen for at klager ble medlåntaker sammen med moren, og var også på avtaletidspunktet kjent med at betydelig gjeld allerede var sikret med de samme pantedokumentene. Hun kan ikke huske å ha mottatt bankens e-post fra august 2013.

Klager hadde ikke selv noen nytte av lånet. Etter den underliggende avtalen med foreldrene skulle ikke hun ha utgifter i forbindelse med lånet. Dersom hun hadde fått vite om at det var eldre gjeld som hadde prioritet før det lånet hun ble medlåntaker for, ville hun ikke ha påtatt seg et ansvar for lån til foreldrenes kjøp av ferieleilighet. Klager krever å bli fritatt for ansvar etter låneavtalen. Videre krever hun at banken tilbakebetaler kr 500 000 som hun har innbetalt, med tillegg av renter samt dekning av sakskostnader.

Finansforetaket har anført at klager er ansvarlig for det lånet hun har opptatt. Klager var kjent med bakgrunnen for at banken ikke ville gi lån til hennes far, men aksepterte henne og moren som låntakere. Saksbehandler opplyste også om at morens leilighet allerede var pantsatt for lån på kr 2 130 000, og at restbeløpet som var tilgjengelig for pantsetting var kr 780 000. Det ble også poengtert at det måtte stilles ekstra sikkerhet for de resterende kr 720 000, for å få lånet. Banken mottok deretter tilbudet om pant i klager og samboerens leilighet. Banken er ukjent med hvem som kom med forslaget om at klager skulle være låntaker og pantsetter for lån til kjøp av ferieleilighet til foreldrene. Under enhver omstendighet har klager ikke et krav på tilbakebetaling av de kr 500 000 som hun har innbetalt.

Finansklagenemnda Banks begrunnelse

Klagerens krav om å bli fritatt for låneforpliktelsen er basert på det forhold at hun før låneopptaket ikke ble informert om at det allerede var panteheftelser på morens eiendom med prioritet foran det lånet hun tok opp sammen med moren.

Lånetilsagnet 3.9.13 oppgir som sikkerhet to obligasjoner i morens eiendom på henholdsvis kr 1 650 000 (første prioritet) og kr 1 350 000 (andre prioritet). Siden det nye lånet var på kr 1 500 000, ligger det her en klar indikasjon på eksisterende pantegjeld på eiendommen. I tillegg er det betinget sikkerhet på kr 800 000 i eiendom tilhørende klageren og hennes samboer. Også dette er en sterk indikasjon på bedre prioritert gjeld på morens leilighet. Ut fra størrelsen på det nye lånet sammenholdt med verdien av morens leilighet, skulle slik tilleggssikkerhet ha vært unødvendig dersom det ikke var andre heftelser på morens leilighet.

Nemnda konstaterer at klagerens samboer ble uttrykkelig informert om foranstående pant i morens leilighet i forbindelse med avtalen om realpant datert 4.9.13. Nemnda kan ikke legge til grunn at denne informasjonen ble formidlet videre til klageren.

I en udatert e-post fra banken til klageren opplyses det om at banken "sliter jo med å få inn forfalte terminer på løpende boliglån i dag", og at "eksisterende lån står med restanse". Dette gjelder åpenbart boliglån på morens leilighet. Det redegjøres videre for eiendommens samlede verdi på kr 4 600 000, og at 85 % av dette utgjør kr 3 910 000. Fratrullet fellesgjeld på kr 1 000 000 med første prioritets pant er det igjen til belåning kr 2 910 000. Så heter det videre:

Av dette er boligen fra tidligere belånt med kr 2.130.000 hos oss. Dette betyr at der kun er igjen til belåning kr 780 000,- på denne leiligheten. Som igjen betyr at der må stilles annen sikkerhet for de resterende kr 720.000,- for å ta opp nytt lån på kr 1.500.000,- til prosjektet i Spania. Før vi da kan gå videre med saken ber jeg om forslag til alternativ sikkerhet for det omsøkte lån.

Denne e-posten er som nevnt ikke datert, men innholdet viser at den er sendt før lånet ble bevilget og tatt opp. Den ligger for øvrig på en e- posttråd som svar på klagerens e-post til banken 16.8.13, hvor hun oversender selvangivelser for seg selv og moren samt verdivurdering på morens leilighet, og uttrykker ønske om lån på kr 1 500 000 til kjøp av eiendom i Spania.

Nemnda må legge e-posten til grunn for sin vurdering av saken, selv om klageren forklarer at hun ikke kan huske å ha mottatt denne. Nemndas konklusjon blir etter dette at klageren ble tydelig informert om heftelsene på morens leilighet før låneopptaket. Hun kan ikke gis medhold i sine krav om tilbakeføring av kr 500 000, som hun har nedbetalt på lånet, og fritak for ansvar for restlånet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Banks konklusjon

Banken gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Knut Bjerve (selskapsrepresentant) og Caroline Skarderud (forbrukerrepresentant).