

Finansklagenemnda Bank

Avgjørelse FinKN 2021-11

8.1.2021

Nordea Bank Abp, filial i Norge

Utlån

Oppsigelse av låneavtale – førtidig forfall – boliglån – vesentlig mislighold? – fil. § 52.

Klager fikk økonomiske problemer og klarte ikke å betale terminbeløpet for september og oktober 2019. Banken sendte betalingspåminnelse 28.10.19 på et beløp på kr 35 115. Banken sendte ny betalingspåminnelse 15.11.19 på samme beløp og opplyste samtidig om at ytterligere én termin kunne være forfalt til betaling. Brevet inneholdt varsel om førtidig forfall med syv dagers betalingsfrist for å unngå at låneavtalen ble ansett som vesentlig mislighold. Det ble opplyst at lånet ville forfalle i sin helhet etter 14 dager. Banken sendte tredje gangs purring/inkassovarsel 9.12.19, og det ble opplyst om at hele lånet hadde forfalt til betaling, og at hele lånet ville bli overført til inkasso dersom klager ikke betalte beløpet innen 14 dager. Saken ble oversendt til inkasso 16.1.20, og da var terminene september, oktober, november, desember 2019 og januar 2020 ubetalte. I løpet av det siste året ble det registrert 16 første gangs purringer, ti annen gangs purringer og seks inkassovarsler. Klager mente at låneavtalen ikke var vesentlig misligholdt og at banken var uberettiget til å si opp avtalen og kreve lånet innfridd. Klager fikk medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 3 600 000

Saksfremstilling

Saken gjelder bankens oppsigelse av boliglån på kr 3 600 000.

Klager hadde boliglån i banken på ca. kr 3 600 000.

Klager fikk økonomiske problemer. Han opplyste i e-post til banken i oktober 2019 at han var kommet i et økonomisk uføre blant annet på grunn av at han mistet jobben og hadde for mange usikre lån. Klager opplyste at han holdt på å selge huset for å starte på nytt. Terminbeløpet for september og oktober 2019 ble ikke betalt. Banken sendte betalingspåminnelse 28.10.19 for terminbeløpet for september og oktober 2019, som utgjorde tilsammen kr 35 115. Banken opplyser at den forsøkte å kontakte klager på telefon og e-post 1.11.2019 uten å få svar.

Det ble sendt ny betalingspåminnelse 15.11.19 for det samme beløp, og det ble nevnt at ytterligere én termin kunne være forfalt. Brevet inneholdt varsel om førtidig forfall, og det ble opplyst at dersom utestående ikke ble betalt innen syv dager, så vil låneavtalen anses å være vesentlig mislighold. Det ble videre opplyst om at dersom utestående ikke ble betalt innen 14 dager deretter, så vil lånet forfalle i sin helhet til umiddelbar innfrielse.

Banken sendte tredje gangs purring/inkassovarsel 9.12.19. I brevet ble det informert om at hele lånet hadde forfalt til betaling, og at hele lånet ville bli overført til inkasso dersom klager ikke betalte innen 14 dager. Varslene ble også sendt til medlåntaker.

Saken ble oversendt til inkasso 16.1.20. Da var terminene september, oktober, november, desember 2019 og januar 2020 ubetalte. Banken opplyser at det i løpet av det siste året var registrert 16 første gangs purringer, ti annen gangs purringer og seks inkassovarsler.

Klager foretok etter dette flere delbetalinger av utestående beløp til lånekontoen. Lånet var imidlertid da allerede i sin helhet forfalt til betaling.

Inkassoselskapet har opplyst til klager at tvangssalgsbegjæring kan avventes dersom klager legger boligen ut for salg eller søker om gjeldsordning. Utskrift fra eiendommens grunnboksblad viser at det hefter en rekke utleggsforretninger på eiendommen.

Klager bestrider at låneavtalen var vesentlig misligholdt. Banken var derfor uberettiget til å si opp avtalen og kreve lånet innfridd. Klager krever å bli stilt som om låneavtalen ikke var oppsagt, og at inkassoomkostningene blir frafalt. Klager anser at han ikke selv er skyld i det som har skjedd fordi arbeidsgiver stoppet sykepengene og dagpenger i tre måneder. Da disse ble gjenopptatt, betalte klager ned på lånet det han kunne.

Finansforetaket har anført at låneavtalen var vesentlig misligholdt, og at oppsigelsen derfor var rettmessig. Utskrift fra eiendommens grunnboksblad viser at det hefter en rekke utleggsforretninger på eiendommen, og det vanskeliggjør et frivillig salg.

Finansklagenemnda Banks begrunnelse

Det følger av finansavtalel. § 52 første ledd bokstav a at kredittgiveren kan kreve full tilbakebetaling av kreditt før avtalt forfallstid, dersom det foreligger vesentlig mislighold fra kredittkundens side. Spørsmålet om vesentlig mislighold vil først og fremst avhenge av misligholdets varighet, antall misligholdte terminer, omfanget av misligholdet i absolutt kronebeløp og i relasjon til gjeldens størrelse samt tidligere mislighold.

Banken gjorde gjeldende førtidig forfall i brev 15.11.19 til klageren. Overskriften i brevet er "Betalingsspåminnelse nr 2 og varsel om førtidig forfall". Varslet bygger på forfalt terminbeløp på kr 35 115, noe som ifølge andre opplysninger er terminene for september og oktober. Det nevnes i brevet at ytterligere én termin kan være forfalt til betaling, uten at dette er slått fast i brevet, og uten at det inngår i begrunnelsen for førtidig forfall. Førtidig forfall og krav om full innfrielse av restgjelden er etter dette begrunnet med to misligholdte terminer. Restgjelden var på dette tidspunkt ca. kr 3,6 millioner. To misligholdte terminer er i utgangspunktet ikke nok til at det foreligger vesentlig mislighold. Selv om banken opplyser om mange tidligere purringer og inkassovarsler, finner nemnda at vilkåret for førtidig forfall ikke var oppfylt den 15.11.19.

Banken sendte deretter inkassovarsel til klageren 9.12.19. Inkassovarslet forutsetter at tidligere "Betalingsspåminnelse nr 2 og varsel om førtidig forfall" er et gyldig krav om full innfrielse, og kan ikke reparere det forhold at vilkårene for krav om full innfrielse ikke var oppfylt 15.11.19.

Dersom vilkår for førtidig forfall er oppfylt, følger det av § 52 tredje ledd at kredittkunde som er forbruker, skal gis to ukers frist til å rette på forholdet. I brevet av 15.11.19 heter det at skyldneren har syv dager fra brevets dato på å betale for å unngå vesentlig mislighold. Dersom betaling ikke skjer innen syv dager, har skyldneren ifølge brevet ytterligere 14 dager til å rette på forholdet. Selv om en grundig lesing skulle vise at skyldneren har syv + 14 dager til å rette på forholdet, er fristen på syv dager egnet til å skape uklarhet om skyldnerens frist til å betale for å unngå full innfrielse. Dette er likevel ikke avgjørende i saken, siden nemnda er kommet til at vilkårene for førtidig forfall uansett ikke var oppfylt den 15.11.19.

Nemndas konklusjon er etter dette at banken ikke har rett til å kreve full innfrielse av restgjelden.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Banks konklusjon

Klageren gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Knut Bjerve (selskapsrepresentant) og Gyrid Giæver (forbrukerrepresentant).