Finansklagenemnda Bank

Avgjørelse FinKN 2022-688

24.8.2022

SpareBank 1 Ringerike Hadeland

Sikkerhetsstillelse

Realkausjonsavtale – etter sin ordlyd tidsbegrenset – innfridd etter fristen.

Klagers avdøde ektefelle hadde stilt realkausjon i en eiendom han alene hadde hjemmelen til for et lån til datteren og svigersønnen. Kausjonen utløp etter sin ordlyd den 19.12.20. Klager, som satt i uskiftet bo etter ektefellen, innfridde restlånet etter dette tidspunkt. Hun var ikke klar over at kausjonen var tidsbegrenset, og krevde at banken tilbakebetalte beløpet. Klageren fikk medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: ca. kr 190 000

Saksfremstilling

Saken gjelder spørsmålet om hvorvidt klager var uforpliktet til å innfri et realkausjonssikret lån, og i tilfelle om hun har et krav på tilbakebetaling fra banken.

Klager sitter i utskiftet bo etter sin ektefelle, som døde den 8.4.21. Ektefellen hadde den 19.5.09 stilt realkausjon i en eiendom som han alene hadde hjemmelen til, for et lån på kr 300 000 til sin datter og svigersønn. Kausjonen løp etter sin ordlyd til låntaker hadde innfridd lånet i sin helhet, eller for et tidsrom inntil 19.12.20.

I forbindelse med salg av den pantsatte eiendommen ved årsskiftet 2021/2022, innfridde klager gjenstående lån med ca. kr 190 000.

Klager har anført at hun var uforpliktet til å innfri lånet. Hun var på innfrielsestidspunktet ikke kjent med at kausjonen var tidsbegrenset, og at den var bortfalt da hun innfridde lånet. Hun krever at banken refunderer det innbetalte beløpet med tillegg av renter. Klager har også krevd at banken dekker utgifter til juridisk bistand.

Finansforetaket har anført at en realkausjonsavtale ikke er tidsbegrenset, jf. finansavtaleloven § 67 fjerde ledd siste pkt. Lovbestemmelsen ville bli illusorisk, dersom den kunne fravikes ved en avtale. Klager har derfor ikke et krav på tilbakebetaling av det lånet hun har innfridd.

Finansklagenemnda Banks begrunnelse

Det fremgår klart av avtalen om realkausjon mellom klagerens avdøde ektefelle og banken at den gjelder "for et tidsrom inntil: 19.12.2020". Adgangen til tidsbegrensning fremgår av rubrikk i standard avtaledokument "Avtale om realkausjon med forbruker", som er benyttet i saken, og hvor datoen 19.12.20 er fylt inn for hånd. Nemnda kan ikke se at det er noe til hinder for at bankens adgang til å utnytte pantet til dekning av den fordringen som er sikret, tidsbegrenses ved avtale på denne måten. At forslag om lovbestemt frist ble forkastet under lovforberedelsen, innebærer ikke noen begrensning på adgangen til å avtale en frist, slik standard avtaledokument forutsetter, og slik det er gjort i denne saken.

Bankens adgang til å utnytte pantet til dekning av fordringen var følgelig utløpt da fordringen ble innfridd på grunn av salg av panteobjektet. Innfrielsen fant sted i henhold til oppgave fra banken

over restlån, uten at klageren eller hennes advokat, som bisto ved salget av boligen, var klar over tidsbegrensningen i avtalen. Selv om det muligens kan reises spørsmål om advokaten burde ha undersøkt kausjonsavtalen nærmere før innfrielsen, finner nemnda at dette ikke kan være til hinder for krav på tilbakebetaling etter alminnelige regler om tilbakesøking ved betaling uten rettslig plikt. Klageren gis medhold i at banken må betale tilbake beløpet, med tillegg av forsinkelsesrenter fra 30 dager etter at tilbakebetaling ble krevd ved brev 24.2.22.

Når klageren gis medhold, må banken også dekke rimelige og nødvendige utgifter til juridisk bistand i anledning tvisten om tidsbegrensning og tilbakebetaling. Nemnda tar ikke standpunkt til beløp.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Banks konklusjon

Klageren gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Andreas Lien Sandberg (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørlie (forbrukerrepresentant.