Finansklagenemnda Bank

Avgjørelse FinKN 2023-687

22.9.2023

SVEA BANK AB, FILIAL I NORGE NUF

Utlån

Om finansforetaket er forpliktet til å utbetale innvilget lån.

Klager hadde fått innvilget og signert lånedokumentene for et lån på kr 200 000. Lånet skulle benyttes til refinansiering av fire kreditter. Foretaket trakk tilbake lånetilsagnet etter mottak av restgjeldsoppgave som viste at klager hadde ytterligere en forpliktelse enn det klager hadde opplyst om til foretaket. Klager mente dette var et tilskudd, og at det derfor ikke skulle inngå i gjeldsberegningen. Finansforetaket mente at klager bevisst hadde holdt tilbake opplysninger, og at foretaket derfor kunne trekke lånetilsagnet tilbake. Finansforetaket fikk medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 200 000

Saksfremstilling

Saken gjelder om foretaket er forpliktet til å utbetale et boliglån på kr 200 000.

Klager søkte 4.11.22 om et boliglån på kr 200 000. Formålet med lånet var å refinansiere fire kreditter på til sammen kr 170 000. Klager signerte avtalen 11.11.22. Avtalt nedbetalingstid var 20 år, og avtalt nominell/effektiv rente var 7,9 %/11,19 %. Finansforetaket stilte krav om 2. prioritets pant, etter kr 1 350 000 til Oslo kommune. Lånetilsagnet ble trukket tilbake av finansforetaket 15.11.22.

I søknaden oppga klager at hun hadde bruttoinntekt på kr 336 780 og boliglån på kr 1 246 741. Det var ikke oppgitt ytterligere gjeld. Klager oppga videre at hun var uføretrygdet, og at hun hadde månedlig bokostnader på kr 2 160. Foretaket har opplyst at de kryssjekket opplysningene mot opplysninger innhentet ved SBL (samtykkebasert lånesøknad), eiendomsregisteret og skattemeldingen. Av skattemeldingen for 2021 gikk det frem at klager i 2021 hadde kr 316 360 i inntekt og kr 1 315 146 i gjeld, hvorav kr 1 278 882 var gjeld til Oslo kommune. Foretaket innhentet også opplysninger om kredittene som skulle innfris.

Foretaket ba i e-post av 10.11.22 (kl. 14.38) Intrum om restgjeldsoppgave knyttet til to pantedokumenter til Oslo kommune, pålydende henholdsvis kr 1 357 472 og kr 1 350 000. Foretaket ba også om bekreftelse på at panterettene ville bli slettet ved full innfrielse. Henvendelsen ble besvart samme dag (kl. 14.56). Det var oppgitt at lånene pr 11.11.22 hadde restgjeld på hhv. kr 1 046 931,01 og kr 320 228. Forvalteren av forpliktelsene kunne ikke bekrefte pantefrafall uten fullt oppgjør, og kunne heller ikke bekrefte at panterettene ikke ville bli opplånt.

Foretaket har opplyst at tilbudsbrev for den nye kreditten ble gjort tilgjengelig for klager i en signeringsportal 11.11.22. Gjeldsbrevet ble signert med BankID samme dag (kl. 9.50).

Foretaket har videre opplyst at de ved dokumentsjekk oppdaget at klager hadde en heftelse til Oslo kommune/Husbanken, som det ikke var opplyst om i søknaden. Det var 21.2.13, tinglyst et pantebrev pålydende kr 1 357 472 på eiendommen hennes, til sikkerhet for heftelsen.

Klager har opplyst at dette er et tilskudd, som ikke skal tilbakebetales. Hun har fremlagt "avtaledetaljer" og en nedbetalingsplan for tilskuddet. Det fremgår av "Avtaledetaljer" at denne forpliktelsen er kategorisert som "Tilskudd med lån", med avtaletype "Tilskudd". Det fremgår at forpliktelsen er rentefri, og at gjenstående løpetid er 14 år og null måneder. Av nedbetalingsplanen fremgår det at skal nedbetales med kr 22 874 i en årlig termin. I skattemeldingen for 2021 fremkom dette beløpet som "rentekostnader".

Det er opplyst fra foretaket at tilskuddet utgjør egenkapital ved boligkjøp og er underlagt en rekke vilkår. Det er ikke ordinær gjeld, men en økonomisk forpliktelse som kan endre seg på kort tid, for eksempel ved salg av boligen, hvor tilskuddet skal innfris. Tilskuddet er derfor en gjeldsforpliktelse på lik linje med annen gjeld. Med de nye opplysningene har foretaket lagt til grunn at gjeldsgraden oversteg 5 %, og at likviditeten er negativ. Foretaket kontaktet derfor klager på telefon 15.11.22 og trakk lånetilsagnet tilbake.

Klager har anført at foretaket er pliktig å utbetale lånet. Klager har oppgitt korrekt informasjon, siden dette er et tilskudd som ikke skal tilbakebetales. Tilskuddet avskrives 5 % hvert år og skal ikke inngå i gjeldsberegningen.

Finansforetaket har anført de hadde grunnlag for å trekke lånetilsagnet tilbake, og derfor ikke har plikt til å utbetale lånet. Det er tatt flere forbehold i tilbudet som ble sendt klager. Det er derfor grunnlag for å stoppe utbetalingen. Klager har bevisst latt være å opplyse om gjeldsposten på kr 320 228. Det foreligger derfor et brudd på opplysningsplikten i forkant av en avtaleinngåelse etter avtalerettslige regler. Foretaket ble først kjent med denne heftelsen ved mottak av restgjeldsoppgaven. Banken mottar store mengder post/e-post, og man vil aldri være ajour med de siste opplysningene. Det er én av grunnene til at foretaket tar slike forbehold, som i denne saken. Unnlatelse av å gi nevnte opplysninger i søknaden er avslags og/eller hevingsgrunn etter avtalerettslige regler. Med de tall som foreligger i saken og med dagens utlånsforskrift vil klager ha en gjeldsgrad på 5,56 %, samt at hun har negativ likviditet etter stresstest. Det vil ikke være økonomisk forsvarlig å etterkomme sekretariatets konklusjon og utbetale lånet.

Finansklagenemnda Banks begrunnelse

Sentralt i saken står karakteren av heftelsen på kr 320 228. Klageren omtaler dette som et "tilskudd". Beløpet er ikke oppgitt som gjeld i lånesøknaden, og det er ikke tatt med ved foretakets kredittvurdering av klageren. Finansforetaket mener at denne posten er gjeld, og at den medfører at klageren ikke oppfyller vilkårene for lån i utlånsforskriften. I tillegg viser foretaket til flere forbehold i lånetilsagnet, som etter foretakets syn gir adgang til å trekke tilsagnet tilbake.

Nemnda forstår det slik at den omtalte heftelsen (tilskuddet) opprinnelig var på kr 457 472 i 2013, at den var rentefri for klageren, og at den var nedkvittert til kr 320 228 høsten 2022, med 14 år gjenstående løpetid. Det fremstår som noe uklart for nemnda om posten er nedbetalt med klagerens midler, eller om det dreier seg om annen form for avskrivning. Klageren forklarer at tilskuddet avskrives med 5 % årlig, uten at hun selv betaler noe. Det er opplyst at saldo forfaller til full innfrielse ved salg av boligen.

Beløpet er ikke tatt med som gjeld i klagerens skattemelding for 2021. Nemnda forstår det derimot slik at årsterminen for nedbetaling på kr 22 497 er tatt med som renteutgift i skattemeldingen. Det er riktignok et avvik på kr 23 mellom det beløpet som står som renter i skattemeldingen og det beløpet på kr 22 874 som står i betalingsplanen for tilskuddet. Dessuten avviker lånenummeret i skattemeldingen med ett siffer fra lånenummeret i dokumentasjonen fra Oslo kommune (henholdsvis …96 og …98). Nemnda finner det sannsynlig at det dreier seg om samme post. Slik saken er opplyst, må nemnda legge til grunn at det dreier seg om en gjeldspost,

som ville være relevant i kredittvurderingen av klageren.

Denne posten medførte ifølge foretaket at gjeldsgraden ble over 5 %, noe nemnda oppfatter slik at samlet gjeld ville overskride fem ganger årsinntekt (utlånsforskriften § 6), og at klagerens likviditet ble negativ.

Beløpet på kr 320 228 var tatt med i saldooppgave over panteheftelsene fra Oslo kommune. Foretaket mottok denne oppgaven fra Intrum Låneadministrasjon sent på dagen 10.11.22. Lånetilsagnet ble gjort tilgjengelig for klageren i en signeringsportal 11.11.22. Beløpet på kr 320 228 var ikke tatt med i kredittvurderingen. Beløpet var ikke opplyst av klageren i lånesøknaden, men var altså tilgjengelig for foretaket før tilsagnet ble gjort tilgjengelig for klageren. Det er under disse omstendighetene etter nemndas syn grunnlag for tvil om hvorvidt foretaket kan trekke tilbake tilsagnet under henvisning til denne posten. At lånet ville være i strid med utlånsforskriften, kan være et argument for at tilsagnet måtte kunne trekkes tilbake.

I lånetilsagnet er det oppgitt en del forutsetninger for tilsagnet. Blant disse er en forutsetning om at pant til Oslo kommune fra 2013 slettes. Denne forutsetningen er ikke oppfylt, idet kommunen har satt full innfrielse som vilkår for sletting. Kommunen har samtidig gitt uttrykk for at opplåning ikke kan utelukkes. Også disse opplysningene var mottatt av foretaket fra Intrum i oversendelsen 10.11. Selv om foretaket kunne ha gjort seg kjent med at forutsetningen om sletting av pant ikke var oppfylt før lånetilsagnet ble gjort tilgjengelig for klageren, mener nemnda at en uttrykkelig og spesifisert forutsetning som dette i alle tilfelle må kunne gjøres gjeldende av foretaket. Nemnda må etter dette konkludere med at foretaket kunne trekke tilbake lånetilsagnet under henvisning til at en uttrykkelig forutsetning for tilsagnet ikke er oppfylt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Banks konklusjon

Finansforetaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Tom Slungaard (bransjerepresentant) og Kristoffer Sørlie (forbrukerrepresentant).