Finansklagenemnda Bank

Avgjørelse FinKN 2026-1037

21.9.2026

Kraft Bank ASA

Utlån

Rentesak – periode med fastrente etterfulgt av flytende rente – oppjustering grunnet markedsrente og finansieringskostnader – urimelighet, gjennomsiktighet, og klarhet.

Klager inngikk låneavtale med foretaket. Det ble avtalt at foretaket ikke skulle justere renten til ugunst for klager de første tre årene. Etter utløpet av disse tre årene oppjusterte foretaket renten fra 6,15 % p.a. til 8,15 % p.a. Foretaket begrunnet justeringen med markedsrenten og egne finansieringskostnader. Klage anførte at justeringen var urimelig, og måtte tilsidesettes. Klager fikk delvis medhold.

Saksfremstilling

Saken gjelder gyldighet av renteendring etter utløp av fastrenteperiode.

Den 27.4.22 inngikk klager låneavtale med foretaket. Lånet hadde nominell rente på 6,15 % p.a., og foretaket forpliktet seg til å ikke justere renten i klagers disfavør de første tre årene av lånets løpetid. Samlet løpetid var 30 år. Første forfallsdato for renter var 20.5.22.

Den 19.6.25 ble klager varslet av foretaket per brev om at den perioden som foretaket pliktet å ikke oppjustere renten, var over. Foretaket opplyste samtidig at renten skulle økes fra 6,15 % p.a. til 8,15 % p.a. med virkning fra 19.8.25. Foretaket begrunnet justeringen med utviklingen i det generelle rentenivået og økningen i foretakets egne finansieringskostnader.

Klager har anført at foretakets oppjustering av renten var urettmessig. Oppjusteringen skjedde samtidig som Norges Bank satte ned styringsrenten, og foretaket viste ikke til noen referanserente eller målbare parametere. Renteendringer må være saklig begrunnet, jf. finansavtaleloven 1999 § 52, og ved mangel på saklig begrunnelse må rentevilkårene være urimelige etter avtaleloven § 36. God bankskikk tilsier at foretaket må opptre lojalt og gi kunden en reell mulighet til å forstå og vurdere konsekvensene av justeringer. Det er illojalt og urimelig av foretaket å ensidig bestemme renten ut ifra kalkyler klager ikke kan undersøke. Renteendringen fulgte ikke styringsrenten. Foretaket har ikke kunnet godtgjøre hvordan de regnet ut rentejusteringen.

Avtaleloven § 37 kommer til anvendelse, idet vilkårene var utformet på forhånd. Det var standardvilkår han ikke hadde reell mulighet til å påvirke. I lys av vilkårene forelå det betydelig ubalanse mellom partene.

Foretaket har anført at rentejusteringen var rettmessig og i tråd med avtalen partene imellom.

Foretaket har vist til at styringsrenten fra avtaleinngåelsen steg fra 0,75 % til 4,5 %. Foretakets markedsrente på tidspunktet for endt garantiperiode var 9,85 % p.a., imens renten til klager kun ble satt opp med 2 %.

Låneavtalen er klar og transparent, og endringen er i tråd med det avtalte. Adgangen til rentejustering var klar og forutberegnelig for klager. Det samme gjelder endring iht.

markedsrenten, jf. avtalen pkt. 2.3, jf. 2.2. Klager kom godt ut av både fastrenteperioden og rentejusteringen. Avtl. § 37 kommer ikke til anvendelse, idet fastrente og overgang til flytende rente var gjenstand for individuell forhandling. Foretaket sendte nødvendig varsel to måneder før virkningen trådte i kraft. Alt i alt var ikke avtalen urimelig. Det forelå ikke en betydelig ubalanse i partenes rettigheter og plikter.

Finansklagenemnda Banks begrunnelse

Nemnda har i denne saken delt seg i et flertall og et mindretall både når det gjelder spørsmål om rentendringsavtalen er ugyldig og om eventuelle rettsvirkninger som følge av dette.

Finansklagenemnda Banks flertall, Kristin Normann og Jan Christian Borvik, bemerker:

Flertallet er kommet til at avtalen om renteendring er ugyldig og må settes til side, men med ulik begrunnelse.

Nemndleder, Kristin Normann, bemerker om ugyldighet:

Saken gjelder hvorvidt bankens endring av renten på lånet etter utløpet av fastrenteperioden er i samsvar med låneavtalen, og om renteendringsklausulen er ugyldig.

Låneavtalen ble inngått 27.4.22. Det følger av denne at banken pliktet ikke å justere renten i kundens disfavør i løpet av de tre første årene av lånets løpetid.

Låneavtalen inneholder bestemmelser om regulering av rente i pkt. 2.2 om regulering av flytende rente, og pkt. 2.3 om regulering av fastrente. Det er dermed pkt. 2.3 som i utgangspunktet kommer til anvendelse ved utløpet av fastrenteperioden.

Det følger av pkt. 2.3 a) at rentesatsen skal være fast frem til avtalt rentereguleringstidspunkt. I gjeldsbrevet er punktet for «reguleringsdato» ikke fylt ut, men det følger av brev datert 27.4.22 med «Tilsagn om lån» at plikten til å ikke justere renten regnes fra dato for diskontering av lånet. Avtalt rentereguleringstidspunktet var dermed tre år etter utbetaling av lånet.

Dato for diskontering av lånet fremgår ikke uttrykkelig av den dokumentasjonen som er fremlagt for nemnda, men låneavtalen ble signert 27.4.22, og første forfallsdato for renter er opplyst å være 20.5.22. Nemndleder legger derfor til grunn at diskonteringsdato var mellom disse datoene, og at bindingsperioden utløp i april/mai 2025.

I låneavtalens pkt. 2.3 om regulering av fastrente heter det om renteendringen ved utløpet av bindingsperioden:

> b) Med mindre annet er uttrykkelig avtalt, går kreditten over til flytende rente ved utløpet av rentebindingsperioden, med slik rentesats, omkostninger og gebyrer som kredittgiver da fastsetter ensidig, innenfor samme rammer som angitt i pkt. 2.2 a), b) og d) samt pkt. 2.1 d) ovenfor.
>
> …
>
> d) Senest 6 uker før rentereguleringstidspunktet vil kredittgiver sende kredittkunden skriftlig varsel. I varselet vil kredittgiver minne om at kreditten vil gå over til flytende rente dersom ikke noe annet avtales, og angi ny nominell og effektiv rente for kreditten, samt gebyrer og omkostninger basert på flytende rente.

Klager mottok brev fra banken den 19.6.25 med varsel om nye rentebetingelser for lån, der det fremgår:

> Deres lån i Kraft Bank ASA ble innvilget med en garanti om at renten ikke ville økes i løpet av de tre første årene av lånets løpetid. Denne perioden er nå utløpt og banken har besluttet å foreslå endring av renten på deres lån. Endringen skjer som følge av utviklingen i det generelle rentenivået og økningen i bankens egen finansieringskostnad.

> Forslaget innebærer at rentesatsen på lånet vil bli endret fra 6,15 % p.a. til for tiden 8,15 % p.a. med virkning fra og med 19.08.2025.
>
> Den effektive renten blir 8,487 % p.a.

Varselet fra banken ble ikke ble sendt seks uker før rentereguleringstidspunktet, jf. låneavtalen pkt. 2.3 d). Selv om det er uklart nøyaktig hvilken dato bindingsperioden utløp, fremgår det av varslingsbrevet at brevet ble sendt etter utløpet av denne.

Når brevet ble utsendt etter utløpet av bindingsperioden, medførte bankens forsinkelse en fordel for klager, fordi renteendring til skade for kunden tidligst kan iverksettes to måneder etter at kunden er varslet om endringen, jf. finansavtaleloven § 3-13 første ledd. Renten kunne derfor ikke endres før to måneder etter varselet 19.6.25.

Det følger av låneavtalens pkt. 2.3 b) at renten fastsettes ensidig av banken innenfor samme rammer som angitt i pkt. 2.2 a), b) og d). Pkt. 2.2 inneholder som nevnt bankens alminnelige bestemmelser for regulering av flytende rente. Renteendringsbestemmelsen i pkt. 2.2 er basert på rentebestemmelsen i Finans Norges mønsteravtale for boliglån.

Nemndleder viser til at den tilsvarende bestemmelsen nylig ble behandlet av Finansklagenemnda Bank i FinKN 2026-64 og 2026-65. Disse sakene ble behandlet i full nemnd med fem medlemmer. Finansklagenemndas flertall på tre medlemmer konkluderte i begge saker med at rentereguleringsvilkårene er urimelige etter avtaleloven §§ 36 og 37 tolket og anvendt i lys av direktiv 93/13/EØF om urimelige vilkår i forbrukeravtaler. Mindretallet på to medlemmer kom til at vilkårene ikke var urimelige og dermed gyldige.

Klagen som nå står til behandling, behandles i nemnd med tre medlemmer. Hensynet til ensartet praksis og likebehandling av klager, tilsier etter nemndleders oppfatning at nemnda må følge flertallets konklusjon i FinKN 2026-64 og 2026-65. Nemndleders konklusjon er derfor at rentereguleringsklausulen i saken som nå står til behandling, er ugyldig og må settes til side. Det bemerkes at foretakene i de to nevnte sakene ikke har akseptert nemndas vedtak, og at spørsmålet etter det opplyste nå står til behandling for domstolene.

Nemndsmedlem, Jan Christian Borvik, bemerker om ugyldighet:

Som nemndleder har påpekt, kom nemndas flertall i FinKN 2026-64 og 2026-65 til at rentereguleringsvilkårene i de sakene var urimelige. Dette nemndmedlem slutter seg til flertallet i de nevnte sakene sin begrunnelse for urimelighet. Ettersom det er benyttet tilsvarende rentereguleringsvilkår i denne saken, er det dette nemndmedlems syn at det også i denne saken må konkluderes med at rentereguleringsvilkårene er urimelige.

Nemndas mindretall, Knut Bjerve, bemerker om ugyldighet:

Mindretallet mener at foretaket må få medhold ut fra at låneavtalens klausul om renteregulering er rimelig og gyldig. Mindretallet bygger sin vurdering av saken på mindretallets uttalelser i pilot-sakene FinKN 2026-64 og 2024-65, og vil vise til de grundige drøftelser av mindretallet i disse to avgjørelsene. Mindretallet er også av den oppfatning at det er tvilsomt om forbrukeravtaledirektivet kommer til anvendelse på rentereguleringsklausulen. Jeg viser her til at bakgrunnen for klausulen er en avtale mellom Forbrukerombudet og bransjen fra 1987, og som er blitt integrert i finansavtaleloven 1999 og 2020 og hvor det må legges stor vekt på uttalelser i forarbeidene til lovene og den praksis som er etablert mellom forbrukermyndighetene og bransjen.

Selv om rentereguleringsklausulen skulle vurderes etter avtaleloven §§ 36 og 37 og forbrukeravtaledirektivet, mener mindretallet etter en samlet vurdering av klausulene etter direktivets kriterier, at den må anses rimelig.

Det er avtalt flytende rente. Kravet til klarhet i renteendringsklausulen og sammenheng med økning av renten i samsvar med endingen av Norges Banks styringsrente, er oppfylt når klausulen viser til disposisjoner fra Norges Bank.

Renteendringsklausulen bygger på en avtale mellom forbrukermyndighetene og bransjen fra 1987 som senere er lojalt fulgt opp av partene og er blitt del av finansavtalelovens system. Klausulen skal legge opp til en effektiv konkurranse mellom foretakene som gir forbrukeren lave renter og muligheter til å velge å ta lån i andre foretak. Klausulen er blitt til og uformet i samsvar med kravet til god tro i forbrukeravtaledirektivet.

Det foreligger heller ikke noen betydelig skjevhet ved anvendelse av klausulen i det konkrete tilfellet. Saklighetskrav og begrunnelse er oppfylt. Økningen av renten til klager var mindre enn økningen av styringsrenten. En samlet vurdering må da føre til at renteendringsklausulen og renteendringen er rimelig. Foretaket må få medhold at klausulen er gyldig.

Nemndas bemerkninger om rettsvirkningene av at rentereguleringsklausulen settes til side:

Nemnndleder, Kristin Normann, bemerker:

Klager ber videre Finansklagenemnda om å vurdere om renteøkningen må «reverseres eller justeres».

I FinKN 2026-64 hadde klager anført at rettsvirkningen av urimelige reguleringsvilkår måtte være at opprinnelig rente må regnes som en fast rente i hele avtalens løpetid. Flertallet tok også opp spørsmål om andre rettsvirkninger av urimelighet enn tilbakebetaling og fast rente fremover, som det var lagt ned påstand om.

Av flertallet på tre fant to medlemmer at spørsmål om øvrige rettsvirkninger måtte avvises fra behandling ved Finansklagenemnda. Flertallets tredje medlem mente at rettsvirkninger ikke skulle avvises. Siden to medlemmer mente at vilkårene ikke var urimelige slik at spørsmålet om rettsvirkninger ikke oppsto for disse to medlemmene, ble nemndas konklusjon at spørsmålet om rettsvirkninger ble avvist fra behandling, jf. finansklagenemndas vedtekter pkt. 4.1 der det fremgår at saker som «ikke lar seg behandle uten at dette i særlig grad går ut over klageorganets effektivitet» kan avvises fra behandling. Dette tilsvarer bestemmelse i godkjenningsloven § 14 første ledd bokstav f. Formelt sett omfatter avvisningen også spørsmålet om fast rente og tilbakebetaling, selv om nemnda ga sitt syn på denne rettsvirkningen. Klager fikk derfor ikke medhold i kravet om at låneavtalen skulle anses som et fastrentelån i hele lånets løpetid. Den nærmere begrunnelsen fremgår av FinKN 2026-64.

Nemndleders konklusjon er etter dette at spørsmålet om rettsvirkningene av at renteendringsklausulen er ugyldige, avvises fra behandling ved nemnda.

Nemndmedlem, Jan Christian Borvik, bemerker:

Dette nemndmedlem mener, som påpekt i FinKN 2026-683, at spørsmålet om rettsvirkningene av urimeligheten ikke skal avvises.

Når det gjelder vurderingen av rettsvirkningene, forstår dette nemndmedlem låneavtalen slik at den har en maksgrense for hvor høyt renta kan settes i tre år, men at lånet ellers fungerer som et lån med flytende rente fra dag én. Etter dette nemndmedlems oppfatning, kan også en slik låneavtale opprettholdes uten rentereguleringsvilkårene.

Dette nemndmedlems syn er derfor at klager, dersom han ønsker det, har rett til å kreve at avtalen for øvrig skal være bindende for partene, noe som i så fall vil innebære at låneavtalen løper med 6,15 % p.a., med det resultat at foretaket ikke kan kreve 8,15 % p.a., men samtidig at klager ikke senere i lånets løpetid kan kreve en lavere rente enn 6,15 % p.a.

Nemndmedlem, Knut Bjerve, bemerker:

Mindretallet har kommet til at vilkårene i låneavtalen ikke medfører betydelig ubalanse til skade for klager, og at vilkårene derfor ikke er urimelige etter avtaleloven §§ 36 og 37 tolket i lys av forbrukeravtaledirektivet.

For mindretallet blir det da ikke nødvendig å gå nærmere inn på spørsmålet om rettsvirkninger.

Oppsummering:

Klageren har fått medhold med et flertall på to medlemmer i at rentereguleringsvilkårene er ugyldige og må settes til side, jf. §§ 36 og 37, men med ulik begrunnelse. I spørsmålet om rettsvirkninger er nemndleder kommet til at spørsmålet må avvises fra endelig behandling ved Finansklagenemnda, mens Jan Christian Borvik vil gi klageren medhold. For mindretallet, Knut Bjerve, er det ikke nødvendig å gå inn på dette spørsmålet.

Nemndas konklusjon blir etter dette at rettsvirkningene av at renteendringsklausulen er ugyldig, avvises fra behandling ved nemnda, jf. Saksbehandlingsregler for Finansklagenemnda pkt. 13 sjette ledd.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Banks konklusjon

Klager gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kristin Normann (leder), Knut Bjerve (bransjerepresentant) og Jan Christian Borvik (forbrukerrepresentant).