Finansklagenemnda Bank

Avgjørelse FinKN 2026-1120

14.10.2026

Kraft Bank ASA

Utlån

Avslagsplikt – mellomfinansiering – utvikling av eiendom – etableringsgebyr.

Som ledd i kjøp av eiendom inngikk klager og medlåntaker avtale om mellomfinansieringslån med foretaket. Formålet var at det skulle utføres arbeider på eiendommen, slik at den ved videresalg skulle ha betydelig høyere verdi. Lånet ble innvilget uten løpende kostnader og med forutsetning om innfrielse straks eiendommen var kjøpt og videresolgt. Klager anførte at lånet ikke skulle vært gitt, med henvisning til likviditet og konsekvenser ved dårlig pris på videresalg. Foretaket anførte at det var forsvarlig å ikke hensynta låntakernes likviditet, ettersom det uansett ikke skulle betales renter eller avdrag under løpetiden, og eiendommen skulle selges innen forfall. Klager fikk delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 3 568 271

Saksfremstilling

Saken gjelder avslagsplikt og etableringsgebyr ved låneopptak.

Den 27.3.25 inngikk klager og hans bror avtale med foretaket om et mellomfinansieringslån på kr 3 568 271. Avtalt løpetid var seks måneder med innfrielse 1.10.25. Det påløp ikke renter under løpetiden. Hele lånet, med renter og kostnader, skulle gjøres opp ved forfall.

Bakgrunnen for lånesøknaden var at klager og medlåntaker tidligere hadde kjøpt en eiendom. Kjøpesummen skulle betales ved overtakelse, og det oppstod behov for finansiering for innfrielse. Selv om de ikke hadde overtatt eiendommen ennå, hadde de utført arbeid og fått godkjent fradeling av en tomt der det skulle oppføres tomannsbolig. Verdievaluering fra eiendomsmegler viste at den samlede verdien av eiendommen, med de godkjente tiltakene, var betydelig høyere enn kjøpesummen. Manglende finansiering kunne hindret ferdigstilling av arbeidene på eiendommen og kunne ført til dekningssalg med risiko for tap.

Klager har opplyst at det på lånetidspunktet gjenstod en del arbeider. Herunder å seksjonere eiendommen, rive garasjen, plante tujahekk, gruse gårdsplass og fikse defekt varmepumpe. Klager og medlåntaker søkte følgelig om mellomfinansieringslån. De ønsket også at 12 pågående inkassosaker mot medlåntaker (totalt kr 243 571.01) skulle inngå i lånet.

Klager oppga årsinntekt på kr 750 000 og boliglån på kr 3 089 000. Medlåntaker oppga inntekt på kr 500 000, skattefrie inntekter på kr 114 000, samlet gjeld på kr 5 536 000, og at han var ufør.

Etter foretakets kredittvurdering ble begge låntakerne plassert i rød kategori. Låntakerne ble informert om dette, samt hvilken risiko deres likviditet var utsatt for. Foretaket opplyste samtidig at det «representerer god rådgiving» å yte lånet, idet boligen skulle selges igjen, og all gjeld hos foretaket da ville bli innfridd. Klager og medlåntaker bekreftet både skriftlig og over telefon at de forstod hva rød kategori innebar, og hvilke forutsetninger som lå til grunn for låneytelsen.

Lånet ble gitt på den forutsetning at eiendommen skulle selges straks etter overtakelse. I løpet av lånets løpetid ble det gitt rente- og avdragsfrihet for å ivareta låntakernes likviditet. Det ble tatt pant i eiendommen som skulle selges, samt sikkerhetspant i klagers private bolig og medlåntakers bolig.

Ettersom klager er en profesjonell eiendomsutvikler med spesialkompetanse innen utvikling og salg av eiendom – samt at han er daglig leder av et eiendomsfirma – anså foretaket det som sannsynlig at eiendommen ville bli solgt innen den angitte fristen. Verdimessig kom et eksternt meglerfirma til at eiendommen, forutsatt seksjonering og tillatelse til bygging av tomannsbolig, til et estimat på kr 7 100 000. Selve boligen som skulle selges, hadde en verdi på kr 4 500 000. Foretaket viste også til rapportert omsetningshastighet for eiendommer i det aktuelle området, og anså det sannsynlig at eiendommen ville kunne selges innen 80 dager. Dette ga sikkerhetsmargin på 134 dager.

Ved innvilgelsen av lånet belastet foretaket låntakerne et etableringsgebyr på kr 124 000. Av lånetilsagnet fremgikk blant annet at:

> [låntakerne] er innforstått med at den løpende rentesatsen for det nye lånet i [foretaket] vil være høyere enn ordinær boliglånsrente. Det samme gjelder det honorar som vil bli belastet.

Den 11.6.25 ble boligen solgt for kr 3 330 000; med omkostninger totalt kr 3 428 140. Klager har forklart at den reduserte summen skyldtes det dårlige markedet. Foretaket sa opp lånet og krevde utestående kr 473 319.53 innbetalt.

Klager har anført at verken han eller medlåntaker hadde evne til å betjene lånet. Foretaket skulle derfor ha avslått lånesøknaden. Innvilgelsen tok ikke hensyn til muligheten for at boligen ikke ble solgt med tap. De økonomiske konsekvensene er blitt store. Videre har klager stilt spørsmålstegn ved om foretaket kunne innlemme medlåntakers inkassogjeld i lånet.

Klager har også anført at han ved låneinnvilgelsen ikke fikk full oversikt over konsekvensene og det samlede omfanget av forpliktelsene han påtok seg. Klager befant seg dessuten i en krevende helsesituasjon.

Foretaket har anført at det var forsvarlig å innvilge lånet. Det avgjørende for låneinnvilgelsen var ikke låntakernes likviditet, ettersom det uansett ikke skulle betales renter eller avdrag i løpetiden. Det sentrale var at eiendommen skulle selges innen avtalt periode. Klager og medlåntaker hadde dermed reell mulighet for innfrielse av lånet på oppgjørstidspunktet. Salg av boligen var tilstrekkelig sannsynliggjort på bakgrunn av tilgjengelig informasjon.

Foretaket har også anført at det ikke var noe i veien for refinansiering av medlåntakers inkassokrav, da dette satte ham i en bedre økonomisk situasjon.

Angående etableringsgebyret har foretaket anført at honoraret utgjorde 3.47 % av lånesaldoen og reflekterte sakens forventede arbeidsmengde. Gebyret var dessuten godt synlig, spesielt for klager som er en profesjonell eiendomsutvikler med gode utsikter for å forstå finansieringsmodellen.

Finansklagenemnda Banks begrunnelse

Nemnda har i denne saken delt seg i et flertall og et mindretall.

Finansklagenemnda Banks flertall, Kristin Normann og Knut Bjerve, bemerker om avslagsplikten:

Det følger av finansavtaleloven § 5-4 første ledd at foretaket bare kan innvilge søknad om kreditt, dersom det «på grunnlag av kredittvurderingen er sannsynlig at kunden har tilstrekkelig kredittevne til å oppfylle forpliktelsene på den måten som kreves etter de tilbudte vilkårene».

Dersom foretaket unnlater å avslå lånet i samsvar med § 5-4 første ledd, følger det av § 5-5 andre ledd at låneforpliktelsen kan «lempes så langt dette er rimelig». Plikten til avslag i § 5-4 må ses i sammenheng med foretakets plikt til forsvarlig kredittvurdering etter § 5-2.

Finansforetakene må tilpasse sine interne kredittrutiner til kravene i utlånsforskriften (FOR-2020-12-09-2648). I forskriften § 5 fremgår det at foretaket ikke skal yte lån dersom kunden ikke vil ha tilstrekkelige midler til å dekke normale utgifter til livsopphold ved en renteøkning på 3 prosentpoeng på kundens samlede gjeld, men slik at finansforetaket uansett skal legge til grunn en rente på minst 7 %. Videre følger det av utlånsforskriften § 6 at foretaket ikke skal yte lån dersom kundens samlede gjeld overstiger fem ganger årsinntekt.

Det er på det rene at bankens kredittvurdering viste at klager ikke oppfylte utlånsforskriftens krav til betjeningsevne med løpende inntekter. Det samme vil gjelde kredittvurderingen etter finansavtaleloven § 5-2. Klager og hans medlåntaker ble derfor ble plassert i rød kategori ved kredittvurderingen, jf. finansavtaleforskriften § 5-1 femte ledd nr. 3, noe de også ble informert om. Dette innebar at det var en klar risiko for at klager ikke kunne oppfylle sine forpliktelser etter mellomfinansieringslånet uten at det ble foretatt vesentlige omdisponeringer i hans økonomi. Selv om flertallet mener at betjeningsevnen er et viktig moment i kredittvurderingen, kan det i denne saken ikke være avgjørende for spørsmålet om banken har brutt avslagsplikten etter finansavtaleloven § 5-4.

Flertallet vil vise til at mellomfinansiering er en vanlig form for lån ved bytte av bolig eller kjøp av bolig for rehabilitering eller videresalg. Finansavtaleloven § 5-4 første ledd litra c) åpner for at det kan ytes mellomfinansieringslån. Bestemmelsens litra d) og e) åpner for at foretaket kan tilpasse vilkårene ved særlige finansieringer, som tilfellet er i denne saken. Det følger Finanstilsynets rundskriv til utlånsforskriften om «Praksis for lån til forbrukere» av 20.12.24 pkt. 4 at antatt lånebehov etter salg av eksisterende bolig kan legges til grunn for vurdering etter forskriftens krav. Flertallet tilføyer at det fremgår at tilsynet forventer at finansforetakene legger til grunn en nøktern vurdering av hvilken pris som kan oppnås for eksisterende bolig, slik at det langsiktige lånebehovet ikke undervurderes. Mellomfinansieringer som oppfyller disse retningslinjer, vil falle utenfor reglene i utlånsforskriften.

Banken har anført at den manglende løpende betjeningsevnen ikke var avgjørende, ettersom lånet ikke hadde løpende renter eller avdrag som skulle betales i mellomfinansieringsperioden, og at klager og medlåntaker hadde en reell mulighet til å gjøre opp lånet gjennom salg av eiendommen. Kredittvurderingen var derfor ikke basert på at lånet skulle betjenes med løpende inntekter, men at det var et mellomfinansieringslån som skulle innfris ved realisasjon av eiendommen innen lånets løpetid.

Flertallet viser til at spørsmålet derfor blir om banken hadde et tilstrekkelig forsvarlig grunnlag for å legge på denne tilbakebetalingsplanen til grunn ved vurderingen av lånesøknaden basert på en nøktern vurdering av hvilken pris som kan oppnås ved salget.

Etter flertallets syn har saken har likhetstrekk med FinKN 2026-682 med henvisning til blant annet Finanstilsynets rundskriv til utlånsforskriften RFT-2024-4, pkt. 4. Saken gjaldt et mellomfinansieringslån hvor klager kjøpte en ny bolig før den eksisterende boligen var solgt. Klager gjorde gjeldende at banken hadde brutt frarådingsplikten og hadde foretatt en uforsvarlig kredittvurdering, blant annet fordi betjeningsevnen var svak og salget av boligen var usikkert. Nemnda kom imidlertid til at banken hadde foretatt en forsvarlig kredittvurdering. Nemnda uttalte at mellomfinansieringslån er en særskilt lånetype, hvor det langsiktige lånebehovet etter salg av eiendommen kan legges til grunn ved vurderingen av utlånsforskriftens krav.

Selv om den foreliggende saken skiller seg fra FinKN 2026-682 ved at lånet gjaldt finansiering av en eiendom som skulle utvikles og deretter selges, er flertallets oppfatning at de samme hensynene langt på vei gjør seg gjeldende her.

Tilbakebetalingsplanen var også i denne saken basert på forutsetningen om at eiendommen skulle selges straks etter overtakelse og ikke på klagernes løpende betalingsevne. Det dreide seg om et midlertidig lån som ikke skulle betjenes før forfall. Den løpende betjeningsevnen var derfor ikke avgjørende for tilbakebetalingen av lånet. Låneavtalen ble inngått 27.3.25, og eiendommen ble solgt 11.6.25 som var innenfor lånets løpetid.

Etter flertallets oppfatning foretok banken en forsvarlig og nøktern vurdering av hvilken pris som kunne forventes ved salget. Klager har som nevnt forklart at boligen ble solgt for en lavere pris grunnet at det var dårlig marked på tidspunktet da den ble lagt ut for salg. Banken kan imidlertid slik flertallet ser det, ikke lastes for dette. Det avgjørende må være hvilken kunnskap og opplysninger banken hadde da lånet ble innvilget. At eiendommen senere ble solgt til en lavere pris enn forventet, kan ikke i seg selv innebære at bankens kredittvurdering ikke var forsvarlig.

Flertallet viser til at banken hadde innhentet dokumentasjon fra eiendomsmegler som tilsa at eiendommen ville kunne selges for en pris på kr 4 500 000, noe som ville dekke lånet på kr 3 568 271 med betydelig margin. Banken baserte seg dermed på en konkret og dokumentert tilbakebetalingsplan.

Flertallet er etter en samlet vurdering kommet til at banken hadde et tilstrekkelig grunnlag for at lånet ville kunne innfris ved salg av eiendommen. Den innhentete eksterne vurderingen fra megler tilsa at lånet ville innfris med god margin, og eiendommen ble solgt innen lånets løpetid. Selv om klager og medlåntaker hadde svak betjeningsevne, var dette ikke avgjørende, da det ikke skulle betales renter eller avdrag før forfall.

Klager gjør også gjeldende at det ikke var forsvarlig av banken å innlemme medlåntakers inkassogjeld i selve lånet. Denne anførselen kan ikke føre frem. Det er på det rene at klager har samtykket til at lånet skulle refinansiere brorens inkassogjeld, og finansavtaleloven er ikke til hinder for en slik ordning. I nemndspraksiser det riktignok lagt til grunn at en samlet kredittvurdering av samskyldnere ikke er forsvarlig når låneforpliktelsen i realiteten kommer én låntaker til gode, og medlåntakeren ikke har en reell interesse i betjeningen av lånet, jf. blant annet FinKN 2024-942. Men flertallet kan ikke se at dette er tilfellet her ettersom hovedformålet med lånet å muliggjøre salget av samskyldnernes felles bolig, og at lånet skulle innfris ved salget av denne.

Klager har også anført at låneavtalen er ugyldig ettersom han på lånetidspunktet hadde en krevende helsesituasjon. Flertallet kan ikke se til at den fremlagte epikrisen underbygger at klagerens lidelse påvirket hans handleevne og forståelse av hans økonomiske handlinger. Denne anførselen kan ikke frem.

Nemndas mindretall, Jan Christian Borvik, bemerker om avslagsplikten:

Mindretallet mener at banken ikke hadde adgang til å inngå kredittavtalen, jf. finansavtaleloven § 5-4 første ledd første punktum.

Etter finansavtaleloven § 5-4 første ledd første punktum kan banken bare inngå kredittavtale med forbrukeren dersom det på grunnlag av kredittvurderingen er sannsynlig at kunden har tilstrekkelig kredittevne til å oppfylle forpliktelsene på den måten som kreves etter de tilbudte vilkårene. Kredittvurderingen må sette banken i stand til å gjøre denne vurderingen, og mindretallet kan ikke se at det var tilfellet i denne saken. Dokumentasjonen fra megler var svært

enkel, med en opplyst pris som utgjorde «et fornuftig utgangspunkt for markedsføring», og som verken skulle tas som uttrykk for en minimums- eller maksimumspris. Verdivurderingen inneholdt ingen nærmere opplysninger om prisnivået eller markedet. Den var dessuten fra 21.9.24, og dermed om lag et halvt år gammel på det tidspunktet lånetilsagnet ble gitt.

Mindretallet mener at banken med denne vurderingen ikke hadde et godt nok grunnlag til å vurdere om klageren og medlåntakeren hadde tilstrekkelig kredittevne. Mindretallet viser her også til boliglånsdirektivet (direktiv 2014/17) artikkel 18 nr. 1, hvor det fremgår at det i kredittvurderingen «skal […] tas tilstrekkelig hensyn til faktorer som er relevante for å kontrollere sannsynligheten for at forbrukeren vil oppfylle sine forpliktelser i henhold til kredittavtalen». I denne saken var salget av eiendommen ikke bare en relevant faktor, men helt avgjørende, og kredittvurderingen falt i rød kategori på bakgrunn av betjeningsevnen.

Mindretallet finner det ikke nødvendig å ta stilling til konsekvensene av at lånet skulle ha vært avslått. Det samme gjelder vurderingen av innlemmingen av inkassokravene mot medlåntakeren i lånet. Mindretallet vil likevel bemerke at det, i motsetning til flertallet, ikke kan se at det er dokumentert at dette var noe klager samtykket til.

Nemnda har også delt seg i et flertall og et mindretall når det gjelder spørsmålet om banken hadde adgang til å ta et honorar på kr 124 000, men med ulik begrunnelse.

Nemndleder, Kristin Normann, bemerker om gebyr:

Finansklagenemnda har i tre tidligere saker konkludert med at etableringsgebyr på kr 80 000, kr 370 000 og kr 40 000 var urimelige etter avtaleloven §§ 36 og 37, tolket og anvendt i lys av direktiv 93/13 om urimelige vilkår i forbrukeravtaler og EU-domstolens praksis. Lånebeløpene i de tre sakene var kr 2,1, 10 og 1 millioner. Gebyrene utgjorde 3,9 %, 3,7 % og 4 % av lånebeløpene.

Resultatet er utførlig begrunnet i FinKN 2026-394 og senere fulgt opp i FinKN 2026-426, 2026-475 og 2026-647. Den første saken ble avgjort av utvidet nemnd med fem medlemmer, de to andre av vanlig nemnd med tre medlemmer. Det var dissens i alle sakene.

I den saken som nå er til behandling, utgjør gebyret 3,475 % av lånebeløpet. For nemndleder er det ikke nødvendig å gå nærmere inn på om avtalevilkåret om etableringsgebyr er ugyldig. Etter hennes oppfatning tilsier hensynet til likebehandling at klager må fritas for etableringshonoraret. Nemndleder bemerker at det i denne saken er benyttet tilnærmet samme prosentsats som i FinKN 2026-394 og 2026-426.

Nemndleders konklusjon er derfor at klager får medhold i at foretaket skal tilbakebetale gebyret.

Nemndmedlem, Jan Christian Borvik, bemerker om gebyr:

Som nemndleder har påpekt, har nemnda i flere tidligere saker satt til side avtalevilkår om etableringsgebyr fordi vilkåret ble ansett som urimelig etter avtaleloven §§ 36 og 37, tolket og anvendt i lys av direktiv 93/13 om urimelige vilkår i forbrukeravtaler. Dette nemndsmedlem er i det vesentlige enig i den prinsipielle begrunnelsen som flertallet ga i disse sakene, og mener at det ikke er noe i denne saken som tilsier at konklusjonen bør være en annen.

Dette nemndsmedlem er derfor enig i nemndleders konklusjon om at banken skal tilbakebetale gebyret.

Nemndas mindretall, Knut Bjerve, bemerker om gebyr:

Mindretallet mener at etableringsgebyret er gyldig.

Mindretallet vil i hovedsak vise til mindretallets vurdering i FinKN 2026-394, hvor det ble gitt uttrykk for at klager ikke skulle gis fritak for etableringsgebyr. Etableringsgebyr er et avtalt priselement som fremgår av lånetilsagnet. Etter mindre tallets syn er det ikke grunnlag for å sette vilkåret til side som urimelig, eller å anvende avtaleloven § 36 som ren priskontroll.

Etableringsgebyret er ikke en del av standardavtalen som avtaleloven § 36, tolket i lys av EU-retten og forbrukeravtaledirektivet, tar sikte på å underlegge en rimelighetskontroll. Etter mindretallets vurdering faller gebyret utenfor forbrukeravtaledirektivets virkeområde. Selv om det kan reises spørsmål om etableringsgebyr etter EU-retten skal anses som en del av prisen, eller om avtalen har vært gjenstand for individuelle forhandlinger, vil en rimelighetsvurdering etter avtaleloven § 36 og forbrukeravtaledirektivet uansett ikke føre til at avtalevilkåret anses urimelig og dermed ugyldig.

For at et avtalevilkår skal anses urimelig etter forbrukeravtaledirektivet, må det foretas en totalvurdering basert på direktivets krav til klarhet, god tro og om det foreligger en betydelig skjevhet. For en mer generell redegjørelse for disse kravene vises det til mindretallets uttalelse i FinKN 2026-394, og i det følgende trekkes enkelte sentrale momenter frem.

Kravet til klarhet er oppfylt ved at etableringsgebyret er angitt med et konkret beløp i tilbudsbrev, og ved at det ikke er avtalt andre gebyrer som skaper uklarhet om hva etableringsgebyret dekker. Foretaket krevde gebyret i et marked hvor det på avtaletidspunktet ikke var reist tvil om gebyrets gyldighet, og hvor nemnda hadde behandlet lignende saker uten å problematisere etableringsgebyr som sådan. Kravet til god tro anses derfor som oppfylt. Mindretallet mener heller ikke at gebyrets størrelse, sett i lys av kredittrisikoen, innebærer en betydelig skjevhet eller fremstår som klart uforholdsmessig.

Mindretallet mener at foretaket må få medhold når det gjelder kravet om fritak for resten av etableringsgebyret.

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).