

# Finansklagenemnda Bank

## Avgjørelse FinKN 2026-426

20.4.2026

Kraft Bank ASA

### Utlån

Frarådningsplikt – lemping – refinansiering – aksjer.

Avdøde fikk innvilget et kortsiktig refinansieringslån på kr 10 000 000 med pant i bolig, som forfalt etter ni måneder. Avdøde ga informasjon om at selskapet skulle flyttes til Norge og introduseres på Oslo Børs innen kort tid, og at lånet ville innfris så snart aksjene i selskapet var solgt. Selskapet gikk imidlertid aldri på børs, og lånet ble misligholdt. Dødsboet klaget foretaket inn for Finansklagenemnda med anførsel om at det forelå brudd på foretakets frarådningsplikt, da lånet ble innvilget til tross for svak betjeningsevne og usikker omsettelighet av aksjene. Foretaket anførte at foretaket ikke hadde brutt frarådningsplikten, og at det ble foretatt en forsvarlig kredittvurdering. Avgjørelsen ble avgitt under dissens. Flertallet i nemnda kom til at foretaket ikke hadde misligholdt frarådningsplikten. Flertallet i nemnda kom derimot til at boet måtte fritas for etableringsgebyret på kr 370 000. Klager fikk derfor medhold i denne delen av saken.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 10 000 000

---

### Saksfremstilling

Spørsmålet om foretaket hadde plikt til å fraråde avdøde å ta opp lånet, og i så fall om boet har krav på at låneavtalen lempes helt eller delvis.

Avdøde hadde tidligere tatt opp et lån i Heder Bank ASA, tidligere Mybank, på kr 11 000 000 med formål om kjøp av aksjer i selskapet Triton Chemicals International (heretter «TCI»). Lånet ble tatt med sikkerhet i avdødes bolig.

Lånet ble misligholdt av avdøde, og det forelå en reell fare for tvangssalg av hans bolig.

Avdøde ønsket derfor å refinansiere lånet og sendte en e-post til foretaket den 6.1.22 med en forespørsel om lån på kr 13 250 000 inkludert renter og omkostninger. Resten av kommunikasjonen skal ha blitt gjort per telefon.

I forbindelse med lånesøknaden innhentet foretaket inntektsinformasjon fra skattemeldingene og inntekt rapportert i A-melding. Basert på inntektene de siste seks månedene hadde avdøde en månedlig snittinntekt på kr 32 420, hvor inntekten kom i form av uføretrygd. I tillegg hadde avdøde en månedlig leieinntekt på til sammen kr 23 500 for utleie av bolig. Videre hadde avdøde en gjeld på kr 9 770 686 og en formue på kr 6 089 473.

Foretaket fortok deretter en kredittvurdering, hvor man kom frem til en moderat risiko, dvs. 493 av 1 000. Vi forstår det slik at avdøde hadde en forbruksgjeld på kr 615 000, basert på informasjon innhentet fra Experian Gjeldsregister.

Formålet bak refinansieringen var å hindre tvangssalg, i tillegg til å gi avdøde mer tid til å realisere aksjene i TCI. Ifølge informasjon som foretaket mottok, skulle TCI flyttes til Norge og introduseres

på markedsplassen Euronext Growth innen april 2022. Forutsetningene for lånet var at det skulle innfris så snart aksjene i TCI var solgt, i tillegg til at avdødes tomt i V skulle selges.

I kredittvurderingen la foretaket til grunn en gjeldsgrad på minus 25,8, og en belåningsgrad på 48,8 %. Videre beregnet foretaket at avdøde hadde en likviditet, med stressrente, på minus kr 74 952 i måneden. Fra foretakets interne notat fremgår det at lønn og betjeningsevne er av mindre betydning, da lånet innfris enten ved midler fra salg av aksjer eller av bolig.

Avdøde dokumenterte at hans heleide aksjeselskap eide 2 172 564 aksjer i TCI, og fikk videre bekreftet fra daglig leder i TCI, at aksjekursen var på euro 1,5. På innvilgelsestidspunktet tilsvarte det i underkant av kr 22 000 000. I samtale med daglig leder ble det også bekreftet at børsnotering og omsetning skulle skje innen seks måneder. Daglig leder har også oversendt et informasjonsbrev angående selskapet og gitt en nærmere redegjørelse for hvordan selskapet jobbet for å introdusere selskapet på Euronext Growth på Oslo Børs. I infobrevet henvises det til hvilke advokatfirmaer og meglerhus som bistod i denne prosessen.

Fra foretakets internnotat, fremgår det at «*Kraft bank tar ikke stilling til hvorvidt aksjene lar seg omsette eller ei...*», og videre at «*Vedlagt i sak er aksjebrevet som viser antall aksjer, men omsettelighetene av disse er fra bankens side ikke tatt stilling til*».

Som sikkerhet for lånet, tok foretaket pant i gnr. X bnr. Y i M kommune og tomt med gnr. X bnr. Y i V kommune. Det ble foretatt to verdivurderinger av boligen i M, hvor verdivurderingene var på henholdsvis kr 19 000 000 og kr 18 800 000. Det fremgår av E-takstene at befarings har vært utført. Foretaket tok ikke pant i aksjene.

Foretaket innhentet en bekreftelse fra avdøde om at han er innforstått med at huset må selges dersom aksjene ikke er solgt innen tidspunktet.

Lånet på kr 10 000 000 ble innvilget den 11.2.22, med pant i avdødes bolig. Lånet hadde en rentesats på 5,95 %, og en effektiv rente på 11,66 %. Refinanseringslånet var kortsiktig og hadde forfall etter ni måneder, dvs. at det forfalt 21.11.22. Rentene ble akkumulert, og det var ikke månedlige terminer på lånet.

Tomten i V kommune ble solgt 25.2.22 til kr 1 400 000.

Foretaket hadde angivelig løpende dialog med avdøde fra og med våren 2022 og frem til forfall med hensyn til salg av aksjene og innfrielse av lånet. I hver av samtalene ble det angivelig bekreftet mulig innfrielse innen kort tid.

Ved forfall ble det sendt varsel om at det ville bli sendt oppsigelse av låneforholdet den 21.12.22. Den 20.12.22 ble foretaket orientert om at låntakeren var avgått ved døden.

Saken gikk videre til inkasso, men inkassoprosessen ble stanset 26.1.23 i påvente av skifte, og løpetiden på lånet ble forlenget til totalt 18 mnd. Oppsigelse av låneforholdet ble til slutt sendt den 22.1.25.

Eiendommen ble solgt for kr 8 500 000 i desember 2024, etter å ha vært til salgs i nærmere ett år. Summen gikk til nedbetaling av lånet til foretaket. Foretaket gjør nå gjeldende et rentekrav på ca. kr 1 800 000, men det er ikke midler til å dekke kravet i boet.

Dødsboet har klaget saken inn til Finansklagenemnda.

**Boet** har anført at lånet skulle vært avslått da det ikke ble foretatt noen vurdering av avdødes betjeningsevne. Han var ufør og hadde ingen mulighet til å betale terminbeløpene. Han kunne ikke innfri lånet, med mindre aksjene ble solgt. Det ble heller ikke foretatt noen due diligence av TCI, og det er på det rene at aksjene verken hadde eller har noen verdi. Bostyrer

har bedt om å få oversendt regnskap eller redegjørelse for utviklingen i TCI, men har bare fått muntlig opplyst at aksjekapitalen er tapt.

Når det gjelder sikkerheten i boligen så var taksten for høy, og taksten ble gitt av to meglere som ikke hadde besikttet eiendommen.

Videre har ikke foretaket fulgt opp misligholdelsen av lånet. Det ble ikke rettet noen henvendelser til boet før desember 2024, der ble sagt opp.

**Finansforetaket** har anført at foretaket ikke hadde en plikt til å fraråde lånet. Det forelå dokumentasjon på at aksjene var til en verdi av kr 22 000 000, og at den innen kort tid og i løpet av 2022 skulle selges. Avdødes betjeningsevne under løpetiden var av mindre betydning, da lånet skulle innfris i sin helhet i løpet av seks til ni måneder. Lånet skulle heller ikke betjenes før ved utløpet av perioden. Verdivurderingen av sikkerheten på lånet var videre tilstrekkelig og ble foretatt av meglere som hadde besikttet eiendommen.

Videre har foretaket fulgt opp misligholdet av lånet. Inkassoprosessen angående lånet ble besluttet stanset den 26.1.23 i påvente av skiftet av boet, og det har vært dialog mellom foretaket og boet siden april 2023.

#### **Finansklagenemnda Banks begrunnelse**

Nemnda har i denne saken delt i seg i et flertall og et mindretall både når det gjelder spørsmålet om foretaket skulle ha frarådet låneopptaket, og spørsmålet om boet kan fritas for «etableringshonoraret». Nemnda tar først stilling til frarådingsspørsmålet.

#### **Finansklagenemnda Banks flertall, Kristin Normann og Monica Ervik, bemerkter:**

Spørsmålet er om foretaket hadde plikt til å fraråde avdødes lån, og i så fall om boet har krav på at låneavtalen lempes helt eller delvis.

Flertallet bemerkter innledningsvis at låntaker er avgått ved døden, og at det er dødsboet som har klaget saken inn for nemnda. Det er fremlagt dokumentasjon fra skifteretten som viser at boet er overtatt til privat skifte, og at arvingene har overtatt ansvaret for avdødes forpliktelser etter arveloven § 116.

På tidspunktet for innvilgelsen av lånet gjaldt finansavtaleloven 1999, og vurderingen må derfor foretas på grunnlag av denne. Finansavtaleloven 1999 § 47 krever at banken skal fraråde forbrukeren å oppta lån dersom det må antas at «økonomisk evne eller andre forhold på forbrukerens side tilsier at denne alvorlig bør overveie å avstå fra å ta opp kreditten eller fra å gjennomføre kredittavtalen». Frarådningsplikten understreker bankens forpliktelse til å ivareta kundens interesser på best mulig måte, herunder å foreta en grundig kreditt vurdering i forkant av låneopptak.

Spørsmålet er om det i denne saken foreligger særlige forhold som innebærer at banken til tross for at de opplysningene som fremkom i bankens kredittvurdering, viste at avdødes inntekt og formue ikke oppfylte kravene i finansavtaleloven og utlånsforskriften (FOR-2020-12-09-2648) §§ 5, 6 og 7 til betjeningsevne, gjeldsgrad og belåningsgrad.

På lånetidspunktet var høyst usikkert om aksjene i TCI lot seg selge, men flertallet understreker at formålet med det nye lånet ikke var å finansiere aksjekjøpet. Det nye låneopptaket på kr 10 000 000 skulle refinansiere avdødes tidligere lån på kr 11 000 000 der formålet hadde vært kjøp aksjer i selskapet TCI. På tidspunktet for søknaden om refinansiering var det tidligere lånet dessuten allerede oppsagt, og det er fremlagt dokumentasjon fra rådgiver i banken der det fremgår at det var erklært tvangssalg av boligen.

Refinansieringslånet ble innvilget 11.2.22 med pant i avdødes bolig og en tomt og hadde forfallstid på ni måneder. Lånet skulle ikke betjenes før forfall. Rentene ble akkumulert, og det var heller ikke avtalt månedlige terminer. Avdødes løpende betjeningsevne var dermed ikke avgjørende.

Flertallet viser videre til at foretaket innhentet bekreftelse fra avdøde om at han var innforstått med at huset måtte selges dersom aksjene ikke ble solgt på angitt tidspunkt. Bankens vurdering var at avdøde hadde tilstrekkelig sikkerhet for lånet, og at han ville være i stand til å innfri dette ved forfall.

Flertallet er under tvil og etter en samlet vurdering kommet til at banken ikke har misligholdt frarådingsplikten. Lånet ble sikret med pant i boligen og i en tomt. De to verdivurderingene av boligen banken innhentet, har riktignok senere vist seg å være altfor høye, men det er opplyst at det fremgår av E-takstene at det hadde vært utført befaring.

Etter flertallets syn må det tillegges vekt at avdøde selv ønsket mer tid til å selge aksjene og på den måten unngå tvangssalg av boligen. Han var dessuten, som nevnt, innforstått med at han måtte selge boligen dersom det nye lånet ikke lot seg innfri. Flertallet er videre enig med banken i at et ordinært salg – i de fleste tilfeller – gir bedre pris enn et tvangssalg.

**Nemndas mindretall, Kristoffer Sørлие, bemerker:**

Mindretallet har funnet saken vanskelig.

En avgjørende forutsetning for å innvilge lånet, var forutsetningen om at aksjene i TCI lot seg selge innenfor den forutsatte tidshorizonten på ni måneder. Som nevnt fremgår det av foretakets internnotat at foretaket selv «tar ikke stilling til hvorvidt aksjene lar seg omsette eller ei...», samt at «[v]edlagt i sak er aksjebrevet som viser antall aksjer, men omsettelighetene av disse er fra bankens side ikke tatt stilling til». I denne situasjonen er det mindretallets oppfatning at finansforetaket ikke hadde et tilstrekkelig grunnlag for å gjøre seg opp en kvalifisert mening om avdøde «alvorlig [burde] overveie å avstå fra å ta opp kreditten eller fra å gjennomføre kredittavtalen», uten selv å ha foretatt en selvstendig vurdering av sannsynligheten for at aksjene lot seg omsette innenfor den forutsatte tidshorizonten. Det vises i denne sammenheng til boliglånsdirektivet (direktivt 2014/17) artikkel 18 nr. 1 hvor det presiseres 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». Etter mindretallets syn kan derfor heller ikke forsikringen innhentet fra avdøde om at han var innforstått med at huset måtte selges dersom aksjene ikke ble solgt, tillegges betydelig vekt.

Mindretallet har derfor under noe tvil kommet til at finansforetaket har misligholdt frarådingsplikten. Mindretallet finner det ikke nødvendig å ta nærmere stilling til konsekvensene av at frarådingsplikten er misligholdt.

Det neste spørsmålet er om dødsboet skal fritas for betaling av etableringshonoraret på kr 370 000. Nemnda har også når det gjelder dette spørsmålet, delt seg i et flertall og et mindretall:

**Nemndas flertall, Kristin Normann og Kristoffer Sørлие, bemerker:**

Det fremgår av «Tilsagn om lån» datert 11.2.22 «Lånevilkår» at det var beregnet et «honorar» på kr 370 000 som utgjør som utgjør 3,7 % av lånebeløpet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at avdøde før inngåelsen av låneavtalen fikk opplysninger om hvordan honoraret skulle beregnes eller hva det var ment å dekke. I gjeldsbrevet avdøde signerte, er honoraret ikke medtatt.

I FinKN 2026-394 konkluderte flertallet med at klager måtte fritas for et etablerings gebyr på kr 80 000 som utgjorde 3,76 % av det «formelle lånebeløpet». Avtalevilkåret om honorar ble satt til side som urimelig etter avtaleloven §§ 36 og 37 tolket og anvendt i lys av direktivet om urimelige avtalevilkår i forbrukerforhold.

Nemndas mindretall mente at saken burde avises i påvente av at en domstolsbehandling av rentendringssakene i FinKN 2026-64 og 2026-56. Det ble opplyst at søksmål mot begge foretakene i rentendringssakene allerede er tatt ut, og at domstolsbehandling «trolig [vil] gi omfattende og brede drøftelser av anvendelsen av forbrukeravtaledirektivet på vilkår i standardavtaler, som igjen vil få betydning for den rettslige vurdering av gebyrer etter avtaleloven §§ 36 og 37 og forbrukeravtaledirektivet». Mindretallet la subsidiært til grunn at det er tvilsomt om forbrukeravtaledirektivet kom til anvendelse og konkluderte med at gebyret uansett ikke var urimelig etter direktivet.

**Nemndleder, Kristin Normann, bemerker:**

For nemndleder er det ikke nødvendig å gå nærmere inn på om avtalevilkåret om etableringsgebyr er ugyldig. Etter hennes oppfatning tilsier hensynet til likebehandling av klagene at boet må fritas for etableringshonoraret. Nemndleder bemerker at det i denne saken er benyttet tilnærmet samme proportsats som i FinKN 2026-394, men at «honoraret» i saken her er betydelig høyere grunnet lånebeløpets størrelse.

**Nemndmedlem, Kristoffer Sørli, bemerker:**

Dette nemndmedlem er av den oppfatning at det omtvistede honoraret i denne saken på kr 370 000 medfører en betydelig ubalanse mellom partenes rettigheter og plikter i avtaleforholdet, og at avtalevilkåret om honorar derfor må settes til side som urimelig etter avtaleloven §§ 36 og 37 tolket og anvendt i lys av direktivet om urimelige avtalevilkår i forbrukerforhold (forbrukeravtaledirektivet 1993/13). Utover honorarets størrelse, er det etter dette nemndsmedlems syn ikke noe spesielt som skiller denne saken fra typetilfellet i FinKN 2026-394, og dette nemndmedlem viser for øvrig til flertallets vurdering i den saken, samt forbrukerrepresentantenes merknad om avvisningsspørsmålet. Rettsvirkningen av urimelighet er at honoraret faller bort i sin helhet, jf. avtaleloven § 37 første ledd nr. 2, jf. direktivet art. 6 nr. 1.

**Nemndas mindretall, Monica Ervik, bemerker:**

Når det gjelder kravet om fritak for etableringsgebyr på kr 370 000, er mindretallet kommet til et annet resultat enn flertallet. Mindretallet vil i hovedsak vise til mindretallets vurdering i FinKN 2026-394, hvor det ble konkludert med at klager ikke skulle gis fritak for etableringsgebyr, og at foretaket måtte gis medhold. Etableringsgebyr er et avtalt priselement som fremgår av lånetilsagnet, og det er etter mitt syn ikke grunnlag for å sette vilkåret til side som urimelig eller bruke avtaleloven § 36 som ren priskontroll. Foretaket må derfor gis medhold også på dette punkt.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

**Finansklagenemnda Banks konklusjon**

Klager gis delvis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kristin Normann (leder), Monica Ervik (bransjerepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).*