

# Finansklagenemnda Bank

## Avgjørelse FinKN 2026-65

26.1.2026

**DNB Boligkreditt AS**

### Utlån

Lån med flytende rente – gyldigheten av avtalenes vilkår om renteregulering – EU-direktiv 93/13 om urimelige avtalevilkår i forbrukeravtaler.

Klagerne inngikk fra 2015 flere avtaler om lån. Det ble avtalt flytende rente og vilkår for foretakets adgang til å regulere renten. Foretaket økte senere renten på lånene flere ganger. Klagerne anførte at låneavtalenes vilkår om renteregulering var i strid med EU-direktiv 93/13, og ugyldig etter avtaleloven §§ 36 og 37. De krevde at vilkårene om renteregulering måtte settes til side. Foretaket bestred at vilkårene om renteregulering var i strid med direktivet. Klagerne fikk medhold. Avgjørelsen ble avgitt under dissens.

---

### Saksfremstilling

Saken gjelder spørsmålet om hvorvidt vilkår om renteregulering i kredittavtaler med klagerne er ugyldig etter EU-direktiv 93/13 og avtaleloven §§ 36 og 37.

Klagerne har fra 2015 inngått flere låneavtaler med foretaket. Lånene har hatt flytende rente. Den siste låneavtalen ble inngått i april 2024, ved opptak av lån på kr 4 691 365 med flytende rente p.a. 5,6 %. Lånene har vært sikret med pant i fast eiendom.

Kontraktsdokumentene for tidligere lån har vært like. Låneavtalene har hatt følgende vilkår om regulering av flytende rente:

Regulering av flytende rente

a) Renten beregnes etter den rentesats og i samsvar med de prinsipper som kredittgiver til enhver tid anvender for kreditt av det slag avtalen gjelder.

b) Kredittgiver kan ensidig forhøye rentesatsen når endringen er saklig begrunnet ut fra disposisjoner fra Norges Bank som påvirker pengemarkedsrenten, endringer i obligasjonsrenten, annen kredittpolitisk avgjørelse, eller endringer i det generelle rentenivå for kredittgiverens innlån. Kredittgiver kan også ensidig forhøye rentesatsen når endringen er saklig begrunnet ut fra hensynet til kredittgivers inntjeningssevne på sikt, omstrukturering av kredittgivers innlån eller tilsvarende særlige forhold på kredittgivers side, samt når endringen er saklig begrunnet i en oppfølging av myndighetenes syn på kredittgiveres rentepolitikk. Endelig kan kredittgiver ensidig forhøye rentesatsen når endringen er saklig begrunnet i individuelle forhold ved kreditten, f.eks. når sikkerheter (pant, kausjon) er redusert i verdi, eller når det er skjedd andre endringer på kredittkundens hånd som gjør at kreditten medfører økt risiko for kredittgiver. I den grad kredittgiver forhøyer renten under henvisning til forhold som nevnt foran, skal kredittgiver som utgangspunkt sette renten tilsvarende ned når det eller de forhold som begrunnet rentehevingen er bortfalt. Dette behøver likevel ikke skje hvis andre omstendigheter som nevnt i pkt 2.2 b) i mellomtiden har gitt grunnlag for å forhøye rentesatsen.

Låneavtalen som ble inngått 29.4.24 har følgende vilkår om regulering av flytende rente:

4.2 Regulering av flytende rente

a) Renten beregnes etter den rentesats og i samsvar med de prinsipper som kredittgiver til enhver tid anvender for denne typen kreditt.

b) Kredittyster kan, i varsel til kunden, foreslå å forhøye rentesatsen når endringen er saklig begrunnet ut fra disposisjoner fra Norges Bank som påvirker pengemarkedsrenten, endringer i obligasjonsrenten, annen kredittpolitisk avgjørelse, eller endringer i det generelle rentenivå for kredittytters innlån. Kredittyster kan også foreslå å forhøye rentesatsen når endringen er saklig begrunnet ut fra hensynet til kredittytters inntjeningssevne på sikt, omstrukturering av kredittytters innlån eller tilsvarende særlige forhold på kredittytters side, samt når endringen er saklig begrunnet i en oppfølging av myndighetenes syn på kredittytters rentepolitikk. Endelig kan kredittyster foreslå å forhøye rentesatsen når endringen er saklig begrunnet i individuelle forhold ved kreditten, for eksempel når sikkerheter (pant, kausjon) er redusert i verdi, eller når det er skjedd andre endringer på kundens hånd som gjør at kreditten medfører betydelig økt risiko for kredittyster.

c) Endringer kan settes i verk tidligst to måneder etter at kunden er varslet om kredittytters endringsforslag. Varselet til kunden skal angi grunnlaget, omfanget og tidspunktet for gjennomføring av endringen, samt opplyse om kundens rett til førtidig tilbakebetaling. Varselet skal også inneholde opplysninger om ny effektiv og nominell rente, om gebyrer og andre kredittkostnader som skal belastes kunden, samt hvilken betydning endringene vil få for kredittens avdrags- og renteterminer (kredittprofilen) frem til siste avdrag.

d) Endringen aksepteres ved passivt samtykke, med mindre annet er særskilt avtalt. Kunden må varsle kredittyster om at endringsforslaget er avvist, for ikke å bli bundet av endringen. Kundens varsel om at endringsforslaget avvises, må meddeles kredittyster senest innen det foreslåtte iverksettningstidspunktet.

e) Kredittyster har rett til å si opp kreditten med to måneders varsel, dersom kunden ikke aksepterer en saklig begrunnet forhøyelse av renter, gebyrer eller omkostninger. Varsel om oppsigelse skal angi begrunnelsen for oppsigelsen, når skyldig kredittbeløp mv. senest må være betalt for å unngå forsinkelsesrente, og opplysninger om klagebehandling. Betinget oppsigelse, for det tilfelle at kunden ikke aksepterer prisendringen, kan varsles samtidig med endringsforslaget om å forhøye rentesatsen.

f) I den grad renten har blitt forhøyet under henvisning til forhold som nevnt foran, skal kredittyster som utgangspunkt sette renten ned tilsvarende, når det eller de forhold som begrunnet rentehevingen er bortfalt. Dette behøver likevel ikke skje hvis andre omstendigheter, som nevnt ovenfor, i mellomtiden har gitt grunnlag for å forhøye rentesatsen.

g) Ved endring av rentesats, gebyrer og andre kredittkostnader skal det ikke skje usaklig forskjellsbehandling mellom tilsvarende kunder av kredittyster.

Foretaket har flere ganger endret renten på klagernes lån, både opp og ned. Klager har anført at låneavtalenes vilkår om renteregulering er i strid med forbrukeravtaledirektivet, og ugyldig etter avtaleloven §§ 36 og 37.

EFTA-domstolen har den 23.5.24, etter anmodning fra Reykjavik tingrett (Héraðsdómur Reykjavíkur) og Reykjanes tingrett (Héraðsdómur Reykjaness), gitt en rådgivende uttalelse om vilkårene for renteendring i låneavtaler inngått mellom forbrukere og islandske finansforetak. Domstolen ble bedt om å ta stilling til følgende spørsmål:

Er det forenlig med direktiv 2014/17/EU, særlig direktivets artikkel 24, og, om relevant, artikkel 10 nr. 2 bokstav f) i direktiv 2008/48/EF (jf. betraktning 19 i fortalet til direktiv 2014/17/EU), at vilkårene for et boliglån med flytende rente fastsetter at rentejusteringene skal ta hensyn til blant annet Islands sentralbanks rente, rentene i markedet og andre finansieringsvilkår som er tilgjengelige for kredittgiveren?

EFTA-domstolen kom til at det aktuelle vilkåret måtte anses urimelig etter artikkel 3 (1) i direktiv 93/13.

I saken for Reykjanes tingrett ble dom i favør av foretak avsagt den 12.11.24. Også Islands Høyesterett ga foretaket medhold i dom 14.10.25.

**Klagerne** har anført at foretaket har vært uberettiget til å øke renten. Rentereguleringsklausulene i låneavtalene medfører en betydelig skjevhet i låntakers disfavør. Vilråene er urimelige og derved ugyldige etter avtaleloven §§ 36 og 37. Bestemmelsene gjennomfører direktiv 93/13/EØF i norsk rett, og må forstås i lys av EU-domstolens og EFTA-domstolens praksis knyttet til direktivet. EFTA-domstolens føringer må legges til grunn ved vurderingen av gyldigheten av rentereguleringsklausulene.

Virkingen av at et avtalevilkår er urimelig og derved ugyldig, er at avtalen for øvrig kan kreves fastholdt så lenge det er mulig uten det aktuelle vilkåret. Rentehevinger etter at låneavtalene ble inngått, er foretatt uten hjemmel. Gjeldende låneavtale er inngått på bristende forutsetninger da lån ble refinansiert på grunn av foretakets ulovlige renteøkingspraksis. Klagerne mener å ha krav på tilbakebetaling av betalt rente ut over inngangsrenten i de forskjellige låneavtalene, men har ikke gjort dette til en del av klagen.

Kravet er ikke foreldet.

**Finansforetaket** har anført at EFTA-domstolens uttalelse ikke gir grunnlag for å konkludere med at rentereguleringsklausulen er urimelig og må settes til side. Renteendringsvilkårene i klagerens låneavtaler er ikke i strid med forbrukeravtaledirektivet.

Rentereguleringsklausulen i klagerens låneavtaler reflekterer finansavtalelovgivningens regler for renteendringer. Disse reglene bygger på den såkalte rentereguleringsnormen, som ble fremforhandlet mellom Forbrukerombudet og banknæringen i 1988. Den norske modellen for renteendringer er basert på flytende rente uten binding til referanserente. Forbrukernes interesser ivaretas gjennom rimelig forhåndsvarsel og krav om saklig grunn for endringen. Reglene er uttrykk for lovgivers avveining av forbrukerinteresser, konkurransehensyn, finansiell stabilitet og pengepolitiske hensyn. Det er dessuten enkelt å refinansiere ved å flytte lånet til annen långiver. Direktivet var ikke ment å sensurere nasjonal materiell rett.

Klagerne har fått tilstrekkelig informasjon til å ivareta sine interesser og forstå avtalenes økonomiske konsekvenser. Iht. EU-domstolens praksis, er det tilstrekkelig at forbrukeren er i stand til å forstå låneavtalens potensielt alvorlige økonomiske konsekvenser. Noen detaljert forståelse for hvordan foretaket beregner renten er hverken nødvendig eller hensiktsmessig.

EFTA-domstolens uttalelser er rådgivende for norsk rettsanvendelse. Domstolen understreker at det er opp til nasjonale domstoler å gjøre den konkrete urimelighetsvurderingen. Det er illustrerende at den islandske tingretten, i strid med EFTA-domstolens uttalelse, avsa dom for at renteendringsklausulen i den aktuelle saken var rimelig.

Dersom klagerne skulle få medhold i at rentereguleringsklausulen er urimelig, må nemnda ta stilling til rettsvirkningene. EU-domstolens praksis om rettsvirkningene under forbrukeravtaledirektivet er kompleks. Rettsvirkningene vil være sentrale, da de potensielt kan få store samfunnsmessige konsekvenser ut over den konkrete saken.

Krav på tilbakebetaling av rente som er betalt for mer enn tre år tilbake i tid er foreldet. Et krav er uansett bortfalt ved passivitet.

## **Finansklagenemnda Banks begrunnelse**

### **1. Innledning**

Spørsmålet i saken er om avtalevilkårene om renteregulering må settes til side etter avtaleloven §§ 36 og 37.

Finansklagenemnda Bank har delt seg i et flertall på tre (pkt. 2 nedenfor) og et mindretall på to (pkt. 3 nedenfor) i denne saken. Teksten nedenfor i pkt. 1 er felles for Finansklagenemndas fem medlemmer.

Rådsdirektiv 93/13/EØF av 5.4.93 om urimelige vilkår i forbrukeravtaler er en del av EØS-avtalen. Ved gjennomføringen av direktivet i norsk rett i 1995 ble det lagt til grunn at avtaleloven § 36, som kom inn i loven i 1983, i utgangspunktet ville oppfylle de privatrettslige kravene som direktivet stiller til norsk rett. Det ble likevel ansett nødvendig med en ny bestemmelse i avtaleloven § 37 til

gjennomføring av enkelte deler av direktivet. Reglene i § 37 gjelder – i samsvar med direktivet art. 3 – bare for avtalevilkår som ikke er individuelt forhandlet, og som inngår i avtale mellom forbruker og næringsdrivende. Direktivet ble endret ved direktiv 2019/2161/EU Moderniseringsdirektivet. Nemnda forstår det slik at endringene ikke er av betydning for den klagesaken som er til behandling.

I samsvar med vanlig EØS-rettslig metode må avtaleloven §§ 36 og 37 tolkes og anvendes i lys av Norges EØS-rettslige forpliktelser etter forbrukeravtaledirektivet.

Direktivet er et minimumsdirektiv, jf. art. 8. Avtalevilkår som brukes i forbrukeravtaler, herunder standardavtaler mellom næringsdrivende og forbrukere, kan være urimelige etter avtaleloven § 36 og 37 selv om vilkårene ikke rammes av kriteriene i direktivet.

Forbrukeravtaledirektivets offentligrettslige side er i dag ivarettatt ved markedsføringsloven § 22, jf. kapittel 7, om forbud mot urimelige avtalevilkår i avtaler mellom næringsdrivende og forbrukere, samt kontroll og håndheving av at reglene overholdes. Ifølge § 22 første ledd skal det i næringsvirksomhet ikke overfor forbrukere nyttes eller tilsiktes å nytte urimelige avtalevilkår. Etter andre ledd skal det ved rimelighetsvurderingen legges vekt på hensynet til balanse mellom partenes rettigheter og plikter og på hensynet til klarhet i kontraktsforhold.

Avtalevilkår om renteregulering i låneavtaler med flytende (regulerbar) rente er i hovedsak felles for norske finansforetak som gir boliglån til norske forbrukerkunder. Vilråene har sin bakgrunn i en enighet mellom Forbrukerombudet og finansnæringen i 1988, som senere er blitt videreført med enkelte justeringer. Nemnda forstår det slik at de vilråene som denne saken gjelder, fullt ut er i samsvar med mønsteravtale fra Finans Norge.

I Norge er det vanlig at boliglån og andre lån til forbrukere har flytende rente. Kjernen i prinsippet om flytende rente er at lånerenten på én eller annen måte forutsettes å følge rentenivået i samfunnet. I tillegg kan renteregulering være aktuelt ut fra hensynet til bankens økonomi eller ved endring på låntakersiden, for eksempel endret betjeningsevne eller verdi på sikkerhet.

Det er i norske lånevilkår ikke vanlig at renteendringer er knyttet til endringer i en referanserente. Renteregulering er basert på skjønnet, med noen retningslinjer for skjønnet i de avtalte reguleringsvilkårene, og med et overordnet krav om at endringen må være saklig begrunnet. Før finansavtaleloven av 2020 ble renteendringer, herunder rentereguleringer til skade for forbrukeren, besluttet ensidig av finansforetaket. I finansavtaleloven av 2020 § 3-13 er det bestemt at regulering har form av et forslag fra finansforetakets side, som låntakeren kan akseptere eller avslå. Ifølge § 3-14 kan det avtales passivt samtykke, det vil si at bindende aksept anses gitt hvis ikke kunden meddeler avslag innen forslagetts frist for iverksetting av reguleringen. Dersom forslaget avslås, kan finansforetaket si opp lånet dersom det er avtalt. Foretakets rett til å si opp følger av § 5-14 for tidsubestemt kreditt. I en tolkingsuttalelse fra Justisdepartementets lovavdeling 12.9.022 (JDLOV-2022-4752) om § 5-14 forutsettes det at foretaket i avtalen kan forbeholde seg rett til å si opp også ved annen kreditt enn tidsubestemt kreditt.

De låneavtalene som denne saken gjelder, er inngått i perioden fra 2014 til 2024. Alle unntatt den siste låneavtalen fra 2024, er inngått under den tidligere finansavtaleloven av 1999. Låneavtalen av 2024 er inngått under den nye finansavtaleloven av 2020. Låneavtalen er en refinansiering av tidligere lån, signert i april 2024. For låneavtaler inngått under den tidligere loven, følger det av overgangsregler i forskrift FOR-2022-09-28-1675 § 1 at den nye lovens modell med forslag til renteregulering som kan aksepteres eller avslås, gjelder for reguleringer som varsles etter 1.7.23. Lånekunden kan ifølge § 2 første ledd bokstav a bli bundet av passivt samtykke selv om dette ikke er avtalt. Hvis saklig begrunnet forslag avvises av kunden, kan kredittavtalen ifølge § 2 første ledd

bokstav b sies opp av foretaket selv om oppsigelsesrett ikke er avtalt.

For rentereguleringer i saken under låneavtaler eldre enn den siste, kommer de nye reglene i utgangspunktet ikke inn i bildet. Ifølge overgangsreglene kommer de nye reglene likevel til anvendelse på reguleringer som er varslet etter 1.7.23.

Modellen for gjennomføring av renteregulering etter loven av 2020 innebærer at endringer formelt sett ikke kan gjennomføres ensidig av finansforetaket. Endringen må aksepteres av kunden passivt eller aktivt. Denne klagesaken gjelder både rentereguleringer som er foretatt under tidligere lov og reguleringer etter ny modell. Reguleringsvilkårene, herunder kravet om saklig grunn, angir rammen som forslag til regulering må ligge innenfor etter den nye modellen. Reguleringsvilkårene er ikke endret ved overgang til ny lov, ut over at modellen med forslag og aksept nå er del av vilkårene.

Det kan nevnes at også lånekunden i kraft av alminnelig avtalefrihet står fritt til å forhandle om eller foreslå renteendring overfor finansforetaket. Ifølge finansavtaleloven § 5-13 har lånekunden «til enhver tid» rett til å si opp kredittavtalen, uten noen begrunnelse. Hvorvidt forbrukerens rett til å si opp lånet ved renteøkning har betydning for rimelighetsvurderingen etter §§ 36 og 37 og direktivet, kommenteres nedenfor under 2.5 og 3.5 i flertallets og mindretallets bemerkninger.

Også på Island er det tradisjon for flytende rente med regulering uten tilknytning til referanserente. Reguleringsvilkårene varierer fra bank til bank, uten felles mønsteravtale som i Norge.

To islandske domstoler forela i 2022 og 2023 spørsmål for EFTA-domstolen om forståelsen av Direktiv 2014/17/EU (boliglånsdirektivet) art. 24 om krav til avtalevilkår for renteregulering. EFTA-domstolen ga 23.5.24 sine uttalelser i forente saker E-13/22 og E-1/23 samt en tredje sak E-4/23. EFTA-domstolen trakk inn forbrukeravtaledirektivet i sakene E-13/22 og E-1/23, og ga sine synspunkter på forholdet mellom reguleringsklausulene i de islandske låneavtalene og forbrukeravtaledirektivet. Domstolens uttalelser gjelder først og fremst direktivet art. 5 om krav til klarhet i avtalevilkår, gjerne omtalt som krav til gjennomsiktighet. Det fremgår av EFTA-domstolens uttalelser at de islandske reguleringsvilkårene kan stå i et problematisk forhold til direktivets krav om gjennomsiktighet. EFTA-domstolen gjør oppmerksom på at dens oppgave er å gi retningslinjer for vurderingen, og at det tilligger nasjonale domstoler å komme med endelig konklusjon om avtalevilkårenes rettslige holdbarhet etter nasjonal rett og direktivet.

Slik denne klagesaken ligger an, finner nemnda at det ikke er nødvendig å gå nærmere inn på krav til vilkår for renteregulering som følger av boliglånsdirektivet. Nemnda vurderer utelukkende låneavtalens forhold til avtl. §§ 36 og 37 og til forbrukeravtaledirektivet.

Etter at EFTA-domstolens uttalelser forelå, har forbrukere i Norge gjort gjeldende overfor finansforetak at reguleringsvilkårene i deres låneavtaler er ugyldige etter avtaleloven §§ 36 og 37 tolket og anvendt i lys av forbrukeravtaledirektivet. Når de ikke har nådd frem med dette overfor finansforetakene, har flere forbrukere klaget sine saker inn for Finansklagenemnda Bank. Finansklagenemnda Bank behandler i første omgang to av klagesakene, herunder nærværende klagesak.

EFTA-domstolens uttalelser er rådgivende. Uttalelsene kan ha betydning ved vurderingen av reguleringsvilkår i norske låneavtaler og deres forhold til direktivet. Siden norske vilkår ikke er identiske med islandske vilkår, kommer spørsmål om Finansklagenemndas adgang til å overprøve og eventuelt fravike EFTA-domstolens synspunkter ikke lett på spissen.

Forbrukertilsynet hadde før EFTA-domstolens uttalelser forelå, satt i gang et arbeid med gjennomgåelse av bankenes standardavtaler med forbrukere, herunder rentereguleringsvilkårene i låneavtaler, for å sikre at avtalene er i samsvar med forbrukervernreglene. Etter at EFTA-domstolens uttalelser forelå, fulgte Forbrukertilsynet opp rentereguleringsvilkårene overfor Finans Norge. I brev 1.7.24 gir Forbrukertilsynet uttrykk for at avtalevilkårene for endring av rente er urimelige og derfor forbudt etter markedsføringsloven § 22. Etter svar fra Finans Norge 26.8.24 har Forbrukertilsynet opprettholdt sin oppfatning i nytt brev 4.10.24. Forbrukertilsynets oppfatning er begrunnet. Forbrukertilsynets brev er en veiledning til bransjen om utforming av reguleringsvilkår. Tilsynet har ikke truffet vedtak om forbud mot bruk av avtalevilkårene etter markedsføringsloven § 40.

EFTA-dommen har også ført til initiativ fra Finans Norge overfor myndighetene om mulig lovgivning om temaet, jf. brev 23.10.24 fra Finans Norge til Finansdepartementet og senere notat 4.3.25 fra Finans Norge til Justisdepartementet. Notatet munner ut i forslag til lovendring og forskrift om rentereguleringsvilkår. Notatet legger opp til fortsatt kontakt mellom Finans Norge og myndighetene om disse spørsmålene.

Som allerede nevnt, er EFTA-domstolens uttalelser utløsende årsak til denne klagen og andre klager til Finansklagenemnda Bank. Dette fremgår klart av innholdet i klagen. Til tross for klagens bakgrunn, er det diskutabelt om EFTA-domstolens uttalelser har endret eller avklart rettskildebildet i forhold til situasjonen slik den var på forhånd etter avtaleloven §§ 36 og 37 og forbrukeravtaledirektivet. Finansklagenemnda Bank antar likevel at EFTA-domstolens generelle bemerkninger og kommentarer til ordlyden i de islandske reguleringsvilkårene kan ha betydning for vurdering av og konklusjoner om den rettslige holdbarheten av norske reguleringsvilkår etter §§ 36 og 37 og forbrukeravtaledirektivet.

Selv om reguleringsvilkårene i saken følger mønsteravtalen fra Finans Norge, som igjen har sitt grunnlag i de vilkårene som i sin tid ble utarbeidet av bransjen og Forbrukerombudet i fellesskap, og derfor ikke er et typisk eksempel på ensidig utarbeidede vilkår, kan det legges til grunn at vilkårene ikke er individuelt forhandlet etter avtaleloven § 37 og direktivet art. 3, og at de derfor omfattes av disse bestemmelsene. Nemnda kommer tilbake til betydningen av at vilkårene er resultat av forhandlinger mellom forbrukersiden og finansnæringen.

Ifølge direktivet art. 4 nr. 1 skal det ved rimelighetsvurderingen tas hensyn til hvilken type varer eller tjenesteytelser avtalen omfatter. Nemnda kan ikke se at dette momentet trekker i noen bestemt retning. Samtidig som adgang til regulering av renten i langvarige låneforhold er avgjørende for bankene, er klare reguleringsvilkår som setter klare rammer og gir mest mulig trygghet i låneforholdet av stor betydning for forbrukerne. Forbrukernes behov for trygghet mot vilkårlige renteendringer i låneperioden er ikke mindre viktig enn bankenes behov for trygghet for sin økonomi på lang sikt.

Direktivet har et vedlegg med en «vejledende» liste over kontraktsvilkår som kan betegnes som urimelige («grålisten»). Listen er hjemlet i art. 3 nr. 3. Blant disse vilkårene er ifølge bokstav j kontraktsvilkår som tillater den næringsdrivende ensidig å endre kontraktsvilkårene uten gyldig og i avtalen anført grunn. Listen har et pkt. 2 med angivelse av rekkevidden av blant annet bokstav j. Ensidig rett til renteregulering er på visse vilkår unntatt fra den presumsjonen for urimelighet som kan følge av plassering i grålisten. Dette medfører ikke at de avtalte reguleringsvilkårene er unntatt fra rimelighetsprøving etter direktivets alminnelige bestemmelser.

Det er ikke anført eller påstått at avtalen om flytende rente i seg selv er urimelig, heller ikke når avtalen forutsetter ensidig rett for finansforetaket til å endre renten eller til å ta initiativ til endring av renten som forbrukeren ikke kan protestere mot uten å risikere at lånet blir sagt opp. Saken

gjelder rimeligheten av avtalens vilkår for regulering.

Reguleringsvilkårene i den låneavtalen saken gjelder, er gjengitt i sin helhet i saksfremstillingen foran Finansklagenemnda Banks begrunnelse.

Nemnda vil avslutningsvis i innledningen nevne at Islands Høyesterett 14.10.25 etter anke av dom fra første instans har avsagt dom i én av de to sakene som var grunnlaget for EFTA-domstolens uttalelse (Islands Høyesterett sak nr. 55/2024). Ifølge et Legal summary på 15 sider som er lagt ut på Høyesteretts hjemmesider, fant Høyesterett at vilkår om renteregulering i henhold til endring i sentralbankrenten ikke var urimelig etter forbrukeravtaledirektivet, mens vilkår som viste til «amongst other things, changes in the bank's funding costs (loan terms), operating costs, public levies and/or other unforeseen costs ... etc» ble ansett urimelige og ugyldige. Også andre deler av vilkårene ble ansett urimelige og ugyldige. De tre rentereguleringene som var omtvistet i saken, gjaldt alle reguleringer i henhold til endringer i sentralbankrenten. Lånerenten hadde ikke økt mer enn sentralbankrenten. Disse reguleringene var ikke ugyldige og ga ikke grunnlag for forbrukerens pengekrav i saken.

## **2. Flertallets syn på rentereguleringsvilkårene**

### 2.1 Innledning

Finansklagenemnda Bank har delt seg i et flertall på tre og et mindretall på to medlemmer i vurderingen av låneavtalens rentereguleringsvilkår.

**Finansklagenemnda Banks flertall, nemndlederen Trygve Bergsåker og medlemmene fra forbrukersiden, Fanny Helle og Kristoffer Sørlie, bemerker:**

Flertallets syn fremgår av pkt. 2.2 til 2.6:

### 2.2 Direktivet art. 1 nr. 2 om avtalevilkår som avspeiler lov

Saken gjelder spørsmålet om vilkårene må settes til side etter avtaleloven §§ 36 og 37. Disse bestemmelsene skal tolkes og anvendes i lys av Norges EØS-rettslige forpliktelser etter forbrukeravtaledirektivet. EØS-rettslige forpliktelser gjelder bare så langt saken faller inn under direktivet. Direktivet kan likevel ha betydning for tolking og anvendelse av §§ 36 og 37 selv om saken skulle falle utenfor direktivet.

Avtalevilkår som «afspeiler» nasjonal lov omfattes ikke av direktivet, jf. art. 1 nr. 2. Direktivet stiller krav til avtaler, ikke til lovgivning. Nasjonal lov forutsettes å være resultat av en avveining under tilbørlig hensyn til rimelighet og balanse mellom avtaleparter.

Både tidligere og någjeldende finansavtalelov har regler om renteregulering uten tilknytning til referanserente, men uten at selve vilkårene for renteregulering er lovregulert. Renteregulering uten tilknytning til referanserenter er anerkjent av lovgiveren, og uttalelser i lovforarbeider kan muligens oppfattes slik at lovgiveren heller ikke har hatt innvendinger mot de reguleringsvilkårene som har vært anvendt og som fortsatt anvendes. Nemndflertallet mener at dette ikke innebærer at vilkårene gjenspeiler lov på en slik måte at de ikke skal prøves etter direktivet.

Reguleringsvilkårene må tas inn i den enkelte låneavtalen for å kunne legges til grunn for rentereguleringen. Mønster vilkårene ville ikke komme til anvendelse av seg selv i en låneavtale med avtalt flytende rente og ensidig reguleringsadgang eller forslagsrett for banken. Det finnes ingen «bakgrunnsrett» om vilkår for renteregulering i avtaler om lån med regulert rente.

Finansavtaleloven av 1999 hadde i § 50 tredje ledd en særregel med unntak fra varslingsfrist ved renteregulering som følge av «vesentlig endring av pengemarkedsrenten, obligasjonsrenten eller det generelle nivået for institusjonenes innlån». Disse tre faktorene er alle med som alminnelige

reguleringsgrunnlag i de omtvistede reguleringsvilkårene, men uten at reguleringsadgangen er knyttet til vesentlige endringer. Reguleringsvilkårene er formulert annerledes enn ordlyden i tidligere § 50 tredje ledd, og kan ikke sies å gjenspeile lov.

At det ikke finnes noen bakgrunnsrett om vilkår for renteregulering, medfører for øvrig at det i vurderingen av skjevhet etter direktivet art. 3 og avtaleloven §§ 36 og 37 gir liten mening å sette opp som utgangspunkt for vurderingen *om og hvor mye* avtalevilkåret avviker fra deklarasjonsrett. Se om dette nedenfor under 2.3.

### 2.3 Målestokken for urimelighet etter direktivet art. 3 nr. 1

Det følger av EFTA-dommen premiss 86 og av praksis fra EU-domstolen at vurderingen av urimelighet som følge av betydelig skjevhet etter direktivet art. 3 nr. 1 skal gjøres med særlig vekt på avvik fra den deklarasjonsregelen som ville gjelde dersom det aktuelle vilkåret ikke var avtalt (se *Geir Woxholth, Avtalerett*, 12. utgave 2024, s. 442-443 med henvisninger). Dette kan ses i sammenheng med direktivet art. 1 nr. 2 om at vilkår som gjenspeiler lov, ikke skal prøves etter direktivet. Dersom nasjonal rett ikke har noen deklarasjonsregulering som vilkåret kan sammenlignes med, er det ved vurderingen relevant å sammenligne avtalevilkåret med vanlig kontraktspraksis i form av «*veletablerte og allment praktiserte avtalevilkår*, fortrinnsvis innen bransjen» (*Woxholth* s. 445). De avtalevilkårene saken gjelder, er etter det opplyste – og i motsetning til situasjonen på Island – felles for hele bransjen. Som nemndflertallet allerede har nevnt, finnes det ingen bakgrunnsrett om vilkår for renteregulering ved lån med flytende rente. Flertallet mener at utbredelsen av vilkårene i markedet kan ha en viss betydning ved urimelighetsvurderingen etter direktivet. Til dette kommer historikken, som viser at vilkårene har sin bakgrunn i enighet mellom bransjen og forbrukermyndighetene. Flertallet mener likevel at selv kontraktsvilkår som i praksis er enerådende i bransjen, og som er resultat av forhandlinger med forbrukerinteresser, ikke er beskyttet mot å bli bedømt som urimelige etter direktivet art. 3 nr. 1 og avtaleloven §§ 36 og 37.

Selv om flertallet ikke kan anse utbredelsen av vilkårene om renteregulering som et tungt argument mot at vilkårene kan regnes som urimelige, finner flertallet at utbredelsen kan reise spesielle og viktige spørsmål knyttet til rettsvirkninger av at vilkårene eventuelt finnes urimelige. Klagerne i denne saken har begrenset klagen til spørsmålet om reguleringsvilkårene er urimelige og dermed ugyldige. Hvis de får medhold i dette, mener de å ha krav på tilbakebetaling av all betalt rente ut over inngangsrenten i de enkelte låneavtalene, uten at noen del av tilbakebetalingen er foreldet. De har likevel uttrykkelig begrenset klagen mot rettsvirkninger av eventuell ugyldighet. Flertallet går derfor ikke nærmere inn på dette i denne saken.

### 2.4 Direktivet art. 3 og art. 5

Som nevnt i innledningen, gjelder EFTA-domstolens uttalelser først og fremst de islandske vilkårenes forhold til direktivet art. 5 om gjennomsiktighet. Domstolen går langt i å uttale at deler av vilkårene ikke oppfyller kravene i art. 5, uten at domstolen konkluderer. Domstolen går også langt i å forutsette at manglende oppfyllelse av kravene i art. 5 medfører at vilkårene heller ikke oppfyller kravet til rimelighet i art. 3.

Spørsmålet om manglende gjennomsiktighet etter art. 5 i seg selv medfører betydelig ubalanse etter art. 3, er ikke nødvendigvis avgjørende for vurderingen etter norsk rett. Uklare avtalevilkår kan være urimelige etter norsk rett selv om de ikke rammes av direktivet art. 3. Direktivet art. 6 nr. 1 om rettsvirkning av urimelighet på grunn av betydelig skjevhet og dermed motstrid med art. 3, vil likevel være avgjørende for norsk rett bare så langt det kan konstateres motstrid med art. 3 nr. 1 om betydelig skjevhet.

## 2.5 Flertallets vurdering av rentereguleringsvilkårene i lys av EFTA-dommen

Flertallet vil her først nevne at overgangen fra formell endringsadgang for banken til en modell med forslag som kan aksepteres eller avslås (se foran under 1), ikke kan ha betydning ved vurderingen av reguleringsvilkårene etter avtaleloven §§ 36 og 37, herunder om vilkårene innebærer betydelig skjevhet som angitt i § 37 første ledd nr. 2, tolket og anvendt i lys av forbrukeravtaledirektivet art. 3. Finansforetaket kan fortsatt tvinge rentereguleringen igjennom siden foretaket har ubetinget rett til å si opp låneavtalen dersom reguleringen ikke godtas av forbrukeren. Forbrukeren har ingen rett til å fortsette låneavtalen på tidligere rentevilkår.

Flertallet vil også nevne at det ved vurderingen av reguleringsvilkårenes forhold til avtaleloven og direktivet er vanskelig å legge stor vekt på at vilkårene er resultat av forhandlinger mellom forbrukersiden og finansnæringen.

EFTA-domstolens uttalelser om islandske reguleringsvilkår og deres forhold til direktivet kan, som allerede nevnt, ha betydning for vurderingen av de norske vilkårene. Norske reguleringsvilkår kan også vurderes uavhengig av EFTA-dommen.

I EFTA-dommen kommenteres enkelte av reguleringsvilkårene individuelt og konkret. Noen av kommentarene kan være relevante også ved vurdering av reguleringsvilkår i denne klagesaken. Om henvisningen til «the Central Bank of Iceland's interest rate» bemerker domstolen i premiss 95 at det ikke er noen direkte korrelasjon mellom endringer i sentralbankrenten og rentereguleringer på lån, og at dette skaper usikkerhet for forbrukeren. I premiss 97 heter det om reguleringsvilkår knyttet til «interest rates on the market» og «changes in the bank's financing costs» at disse er «*prima facie* not transparent» (domstolens utheving), og at de «seem liable to cause a significant imbalance in the parties' rights and obligations».

I EFTA-domstolens oppsummering i premiss 99 legger domstolen til grunn en vurdering av reguleringsvilkårene i hver av de to sakene som helhet:

The Court observes that, in examining the variable interest rate clauses in both Case E-13/22 and Case E-1/23 in their entirety, neither of the respective clauses appears to meet the requirements of good faith, balance and transparency laid down by the Unfair Contract Terms Directive.

EFTA-domstolen gjentar så at den endelige konklusjonen må trekkes av den nasjonale domstolen.

Om forbrukerens rett til å si opp lånet som mulig moment i rimelighetsvurderingen heter det i EFTA-dommen premiss 90 at det er «of fundamental importance that the right of termination given to the consumer is not purely formal but can actually be exercised. That would not be the case if, . . . the consumer has no real possibility of realising his right to terminate, such as when a termination would make the outstanding balance of the loan due in proportions likely to exceed the financial capacities of the consumer . . .». Domstolen konkluderer i premiss 90 med følgende:

Thus, the existence of such a right cannot on its own rectify the imbalances between the consumer and the mortgage provider.

I tråd med EFTA-domstolens vekt på sammenhengen mellom art. 5 om gjennomsiktighet og art. 3 om betydelig skjevhet, legger Finansklagenemnda Banks flertall til grunn at reguleringsvilkår som ikke gir tilstrekkelig klart og forståelig uttrykk for betingelsene for regulering, kan være urimelige nettopp på grunn av uklarheten. Flertallet vil i denne sammenhengen også vise til at saken gjelder ensidig reguleringsrett for finansforetaket, med den store ubalanse og skjevhet i partenes rettigheter og plikter som følger av dette allerede i utgangspunktet. Tydelige vilkår for regulering kan redusere eller fjerne ubalansen, både fordi forbrukeren kan forutse når renteendringer kan være aktuelle, og fordi berettigelsen av renteendringer kan etterprøves av forbrukeren. Utydelige vilkår opprettholder eller forsterker ubalansen.

De reguleringsvilkårene som klagesaken gjelder, innledes slik (her sitert etter de opprinnelige reguleringsvilkårene, slik disse er gjengitt i saksfremstillingen foran – ensidig forhøyelse er byttet ut med forslag om forhøyelse i låneavtalen av 2024):

Kredittgiver kan ensidig forhøye rentesatsen når endringen er saklig begrunnet ut fra disposisjoner fra Norges Bank som påvirker pengemarkedsrenten, endringer i obligasjonsrenten, annen kredittpolitisk avgjørelse, eller endringer i det generelle rentenivå for kredittgivers innlån.

Reguleringsvilkårene er her så løst og vagt beskrevet at de ikke oppfyller rimelige krav til klarhet, herunder forutberegnelighet og etterprøvnbarhet. Dette gjelder også henvisningen til «disposisjoner fra Norges Bank som påvirker pengemarkedsrenten». Rentereguleringen er i vilkårene ikke knyttet direkte til endringer i Norges Banks styringsrente, jf. EFTA-domstolens påpeking av manglende korrelasjon mellom endringer i sentralbankrenten og rentereguleringer på lån i de islandske lånevilkårene. Uklarheten gjelder ellers både *om* regulering er berettiget, og *omfanget* av en regulering. Finansforetakets spillerom for renteregulering opprettholder ubalansen i kontraktsforholdet. At forhøyelsen må være saklig begrunnet, bidrar ikke til slik klarhet og balanse som loven og direktivet krever.

Deretter følger ensidig reguleringsrett knyttet til finansforetakets egen drift og økonomi:

Kredittgiver kan også ensidig forhøye rentesatsen når endringen er saklig begrunnet ut fra hensynet til kredittgivers inntjeningssevne på sikt, omstrukturering av kredittgivers innlån eller tilsvarende særlige forhold på kredittgivers side, samt når endringen er saklig begrunnet i en oppfølging av myndighetenes syn på kredittgivers rentepolitikk.

Første del av sitatet gjelder bankinterne forhold, og oppfyller ikke rimelige krav til forutsigbarhet og etterprøvnbarhet. Siste del gjelder bankenes rolle i myndighetenes rentepolitikk. Heller ikke denne delen av vilkårene oppfyller rimelige krav til klarhet.

Videre angis adgang til renteøkning knyttet til individuelle omstendigheter ved låneforholdet som endring i verdien av pant. Også for reguleringsvilkår av denne typen har forbrukeren behov for klarhet i form av forutsigbarhet og etterprøvnbarhet. Reguleringsvilkårene oppfyller ikke rimelige krav i så måte.

Flertallet vil bemerke at den uklarheten som ligger i reguleringsvilkårene, også gjør seg gjeldende når det kan være spørsmål om reduksjon av rentesatsen. Foretakets beslutning om å unnlate reduksjon av renten kan ha like stor betydning for forbrukeren som en beslutning om å øke renten. Dette gjelder enten renten tidligere er regulert opp av finansforetaket eller ikke.

Finansklagenemnda Banks flertall finner kommentarene ovenfor tilstrekkelige til å konkludere om reguleringsvilkårenes forhold til avtaleloven §§ 36 og 37 og kravene i forbrukeravtaledirektivet. Flertallet konkluderer med at de omtvistede avtalevilkårene om ensidig rett for finansforetaket til å regulere – herunder øke – lånerenten ikke oppfyller kravet til rimelighet etter avtaleloven §§ 36 og 37. I tråd med det som er sagt foran og med EFTA-domstolens oppsummering av reguleringsvilkårene i avtalene med de to islandske bankene, mener flertallet at vilkårene må ses som en helhet i denne saken. Konklusjonen gjelder hele settet av endringsvilkår.

Det er ikke Finansklagenemndas oppgave å foreslå andre formuleringer av reguleringsvilkårene, eller å gi retningslinjer for utformingen av vilkårene. Det er flertallets syn at adgang til og betingelser for renteregulering i langsiktige låneforhold, som boliglån med løpetid på flere tiår, vil være avgjørende for bankenes mulighet for å tilby lån med flytende rente. Renteregulering er et kjennetegn på flytende rente. Reguleringsvilkår kan ikke ha som målsetting at forbrukeren skal kunne forutse fremtidig rentebelastning i langsiktige låneforhold. Det er likevel et rimelig krav at reguleringsvilkårene ikke åpner for reguleringer med begrunnelser som forbrukeren ikke kan

forstå og i rimelig utstrekning kan etterprøve. Det er flertallets syn at det bør være mulig å formulere reguleringsvilkår som oppfyller krav til rimelighet uten at rentereguleringer nødvendigvis må knyttes til endringer i en referanserente.

## 2.6 Flertallets konklusjon

Flertallets konklusjon er at de omtvistede rentereguleringsvilkårene er urimelige etter avtaleloven §§ 36 og 37.

## 3. Mindretallets syn på rentereguleringsvilkårene

### 3.1 Innledning

**Nemndas mindretall, medlemmene fra foretakssiden Henning Bjørnstad og Monica Ervik, bemerker:**

Mindretallet slutter seg i hovedsak til flertallets redegjørelse for de rettslige utgangspunktene under pkt. 1, men er uenig i flertallets konklusjon om at rentereguleringsvilkårene i klagers boliglånsavtale er urimelige etter avtaleloven §§ 36 og 37 tolket i lys av forbrukeravtaledirektivet. Mindretallets syn fremgår av pkt. 3.2 til 3.6:

### 3.2 Kommer forbrukeravtaledirektivet til anvendelse?

Mindretallet vil innledningsvis påpeke at det ikke er opplagt at forbrukeravtaledirektivet kommer til anvendelse i saken. Etter artikkel 1 (2) gjelder ikke direktivet for vilkår som reflekterer lov eller forskrift. I både gammel og ny finansavtalelov er det bestemt at renteendringsadgang må være avtalt, at endringen må være saklig begrunnet, i tillegg til at det blant annet gjelder nærmere varslingsregler. Det er riktig, som fremhevet av flertallet, at vilkårene for renteendringen ikke er angitt i lovteksten. I lovforarbeidene til både gammel og ny finansavtalelov er det imidlertid forutsatt at de nærmere vilkårene for å endre renten skal fremgå av avtalen mellom partene, med eksempler som samsvarer med dagens standardklausuler, og som igjen er basert på de vilkårene som ble utarbeidet i samarbeid mellom Forbrukerombudet og bankbransjen i overenskomsten fra 1988. Departementet har også uttrykkelig slått fast i lovforberedelsene til tidligere finansavtalelov at loven ikke bør gå lenger enn å angi en «skjønnsmessig standard» for bankenes handlefrihet. I merknadene til § 3-13 i gjeldende finansavtalelov er det videre angitt at det som begrunnelse for renteendring vil være tilstrekkelig å vise til for eksempel «utviklingen i finansmarkedet eller prisveksten» dersom avtalen angir at vilkårene kan endres på slike grunnlag. Dette viser at lovgiver har ansett slike skjønnsmessige kriterier som tilstrekkelige grunnlag for å foreslå renteendring, og ikke har krevd mer presise kriterier enn slik som angitt i eksemplene.

Mindretallet mener derfor at mye kan trekke i retning av at lovgiver eksplisitt har akseptert at renteendringer etter norsk rett kan gjøres basert på skjønnsmessige grunnlag inntatt i avtalen, så lenge renteendringen oppfyller saklighetskravet og er begrunnet. Det må i denne forbindelse vektlegges at den nordiske lovgivningstradisjonen innebærer omfattende bruk av lovforarbeider som tungtveiende rettskilde, og at dette skiller seg vesentlig fra lovgivningstradisjonen i resten av EU hvor det er strengere krav til at materielle regler må fremgå direkte av lovteksten. Tatt dette i betraktning, er det mye som tilsier at norske renteendringsvilkår reflekterer lov og lovgivers vilje. Mindretallet vil følgelig uttrykke tvil om forbrukeravtaledirektivet kommer til anvendelse på renteendringsklausulene. I den videre vurdering har mindretallet, til tross for denne tvilen, lagt til grunn at direktivet kommer til anvendelse.

### 3.3 Nærmere om uttalelsen fra EFTA-domstolen og dens betydning for norske låneavtaler og klarhetskravet

Dersom avtaleloven §§ 36 og 37 skal tolkes i lys av forbrukeravtaledirektivet, mener mindretallet at EFTA-domstolens rådgivende uttalelse har begrenset vekt for norske låneavtaler. Uttalelsen er rådgivende, og norske domstoler har både myndighet og plikt til selvstendig å vurdere EØS-rettslige kilder, jf. bl.a. Rt. 2013 s. 258.

Uttalelsen er innhentet i anledning islandske boliglånsavtaler, og det er relevante forskjeller mellom islandske og norske forhold. Norske rentereguleringsklausuler bygger på rentereguleringsnormen fra 1988, senere lovforarbeider og finansavtalelovgivningen som stiller krav til saklighet, begrunnelse og varslingsfrister. På Island har vilkårene variert fra bank til bank, uten tilsvarende lovforankring. Disse forskjellene svekker relevansen av EFTA-domstolens vurderinger for norske avtaler.

EFTA-domstolen analyserer vilkårene opp mot kravet til klarhet, samtidig som den tilsynelatende også går langt i å konkludere om både manglende klarhet og ubalanse. Den gir imidlertid ingen klare rammer eller nærmere retningslinjer for tolkningen av artikkel 3 i forbrukeravtaledirektivet og vurderingen av betydelig ubalanse og illojalitet. Andre steder i uttalelsen understrekes det at det er de nasjonale domstolene som skal foreta den konkrete helhetsvurderingen, hvor nasjonale forhold og rettskilder må tillegges vekt. Dette er i tråd med EFTA-domstolens tradisjonelle rolle, herunder at den skal gi tolkningsuttalelser, men ikke subsumere. Mindretallet mener derfor at domstolens konkrete vurderinger av klarhet og balanse har begrenset overføringsverdi til norske boliglånsavtaler.

Mindretallet viser også til Islands Høyesteretts avgjørelse fra oktober 2025, hvor Høyesterett foretok en konkret vurdering etter å ha mottatt EFTA-domstolens uttalelse og konkluderte med at visse typer rentereguleringsvilkår oppfyller kravene til både klarhet etter forbrukeravtaledirektivet og til objektivitet og etterprøvnbarhet etter boliglånsdirektivet. På denne bakgrunn ble vilkår om renteregulering i henhold til endring i den islandske sentralbankens styringsrente ikke ansett som urimelige. Mindretallet mener det ville være underlig dersom utfallet i Norge skulle bli en strengere fortolkning enn på Island, som innhentet uttalelsen, særlig sett i lys av det overordnede harmoniseringshensynet i EU-retten.

### 3.4 Klarhetskravet

Mindretallet mener som utgangspunkt at vilkårene, både samlet og enkeltvis, oppfyller kravet til klarhet. Vilårene er formulert i et klart og forståelig språk, og selv om enkelte formuleringer fremstår som mer skjønnsmessige, gir de en gjennomsnittlig forbruker tilstrekkelig forståelse av hvilke forhold som kan begrunne renteendring og hvilke økonomiske konsekvenser dette kan ha.

Ved vurderingen av klarhet, skal det ses hen til all relevant informasjon som er gitt til kunden, også før avtaleinngåelsen. Det har særlig betydning om banken har oppfylt sin informasjonsplikt etter loven, jf. bl.a. BNP Paribas (C-776/19 - C-782/19) og Bankia (C-125/18). Etter finansavtaleloven § 3-1 skal foretaket ivareta kundens interesser på beste måte og sørge for at kunden får opplysninger som er nødvendige for å forstå, overveie og sammenligne tilbud. Banken skal veilede kunden i valg av produkt og forsikre seg om at kunden forstår de viktigste opplysningene og risikoen ved avtalen. Standardiserte europeiske forbrukerkredittopplysninger inneholder lovpålagt informasjon, inkludert advarsel om renteøkning og mulig økonomiske konsekvenser, og forklaringsskrivet gir mer utfyllende informasjon om at renten kan endres og mulige konsekvenser. Mindretallet legger til grunn at foretaket har oppfylt sin lovbestemte informasjonsplikt i denne saken, og at kunden har fått god informasjon om hva et lån med flytende rente innebærer, og at informasjonen også har vært tilstrekkelig til at forbrukeren har kunnet sammenligne og ta stilling til ulike tilbud.

Boliglån med flytende rente er et svært vanlig produkt i Norge. Det kan derfor vanskelig legges til grunn at en alminnelig forbruker ikke er kjent med at renten kan gå både opp og ned, og at dette påvirker lånekostnadene. Avtalevilkårene er derfor ikke sammenlignbare med andre avtalevilkår som vært vurdert i EU-domstolen når det gjelder klarhetskravet. EU-domstolen har i flere saker vært opptatt av at kunden må forstå den «spesifikke kalkuleringsmetoden», noe som også gjentas i EFTA-domstolens uttalelse. I de andre sakene fra EU-domstolen har imidlertid dette vært knyttet til komplekse beregningsmekanismer som vil kunne ha stor økonomisk betydning for forbrukeren, blant annet i avtaler om valuta- og referanserentelån. Dette er ikke overførbart til de norske boliglånsavtalene med flytende rente, som ikke baserer seg på en teknisk beregningsmetode. Det avgjørende må etter mindretallets syn være at forbrukeren forstår at renten kan endres, og på hvilke hovedgrunnlag. Mindretallet finner det vanskelig å se hvordan faktorene kan angis slik at de setter forbrukere i stand til å forstå «den spesifikke kalkuleringsmetoden».

Mindretallet viser også til at Islands Høyesterett har lagt til grunn at vilkår som knytter renteendringer til endringer i styringsrenten fra den islandske sentralbanken oppfyller kravene etter både forbrukeravtaledirektivet og boliglånsdirektivet. Etter mindretallets syn må det samme gjelde for delvilkåret «disposisjoner fra Norges Bank som er egnet til å påvirke pengemarkedsrenten», som i praksis har vært knyttet til endringer i styringsrenten i Norge. Styringsrenten er et objektivt og etterprøvbart kriterium som forbrukeren enkelt kan følge med på.

For øvrige reguleringsvilkår – knyttet til blant annet markedsforhold, bankens drift og økonomi samt individuelle forhold ved låneforholdet – erkjenner mindretallet at det kan være rom for ulike vurderinger av om disse fullt ut oppfyller klarhetskravet, slik dette kravet er angitt i EFTA-domstolens uttalelser. Mindretallet mener likevel at vilkårene, sett i sammenheng med den øvrige informasjonen som gis til kunden, gir tilstrekkelig klarhet. Vilråene angir de sentrale kategoriene av forhold som kan begrunne renteendring på en forståelig måte. At vilråene ikke angir en presis matematisk formel for beregning av rente, kan ikke være avgjørende. Renteregulering er basert på skjønn, med retningslinjer i avtalen og med et overordnet krav om saklig begrunnelse – en modell som er anerkjent i norsk rett. Mindretallet mener at vilråene vanskelig kan angis på en mer presis eller definert måte, uten å redusere det handlingsrommet som den norske modellen forutsetter.

Flertallet har, med henvisning til EFTA-domstolens uttalelse, lagt til grunn at vurdering av urimelighet må gjøres med utgangspunkt i hele vilråssettet. Mindretallet mener at det både er rettskildemessig forsvarlig og hensiktsmessig å vurdere hvert enkelt vilkår for renteregulering separat, slik at eventuelle uklare og urimelige enkeltvilkår kan tas ut, mens øvrige vilkår kan bestå. Denne tilnærmingen samsvarer med vurderingen i den islandske høyesterettsavgjørelsen, hvor det ble lagt vekt på at hvert av kriteriene som var inntatt i avtalen var egnet til å kunne stå alene, og at det derfor ikke var avgjørende at de var satt etter hverandre i samme setning.

### 3.5 Urimelighetsvurdering

Urimelighetsvurderingen tar utgangspunkt i avtaleloven § 36 jf. 37 tolket i lys av forbrukeravtaledirektivet. Det avgjørende vil være om det foreligger en betydelig ubalanse i partenes rettigheter og plikter til skade for forbruker, basert på en helhetsvurdering av avtalen og de faktiske forhold. Klarhetskravet er et relevant moment i denne vurderingen, men ikke et selvstendig vilkår. At enkelte vilkår etter en konkret vurdering ikke skulle oppfylle klarhetskravet, innebærer derfor ikke at vilråene samlet eller enkeltvis, må anses som urimelige.

Flertallet legger til grunn at ensidig endringsadgang som utgangspunkt innebærer stor ubalanse og skjevhet i partenes rettigheter og plikter. Mindretallet er uenig i dette utgangspunktet. I andre avtale typer vil ensidig endringsadgang kunne være en fordel for én av partene som skaper en

ubalanse i avtaleforholdet som et utgangspunkt, men dette har ikke direkte overføringsverdi til låneavtaler med flytende rente hvor endringsadgangen er en grunnleggende og forventet egenskap ved avtalen. Flytende rente gir ikke en ensidig fordel for banken, men er en bilateral avtalestruktur som gir fordeler til begge parter. For forbrukere innebærer flytende rente normalt lavere rentekostnader over tid sammenlignet med fastrente eller referanserente. Dette er dokumentert historisk igjennom flere tiår med norsk lånepraksis. Forbruker har følgelig en økonomisk fordel som motytelse for å akseptere at renten kan endres. For banken innebærer flytende rente muligheten for å tilpasse utlånsrenten med bankens løpende behov, herunder finansieringskostnader, noe som er nødvendig for at bankene kan tilby produktet til en lavest mulig pris. Dette skiller seg klart fra tilfeller hvor én part ensidig kan endre vilkår uten at den andre parten har fått noen kompensasjon eller fordel for denne risikoen. I låneavtaler med flytende rente er endringsadgangen ikke et «skjult» eller «overraskende» vilkår som gir banken en urimelig fordel – det er tvert imot essensen av det produktet forbrukeren bevisst har valgt for å oppnå lavere rentekostnader. Å karakterisere vilkåret som ubalansert kan være i strid med forbrukerens egne interesser, ettersom det er dette vilkåret som gjør produktet økonomisk fordelaktig.

Ny finansavtalelov innebærer et skifte fra ensidig endringsadgang til en modell der banken må fremsette forslag om renteendring, som kunden kan akseptere ved passivitet eller avslå. Dette betyr i realiteten at hver renteendring krever kundens samtykke, og gir kunden mulighet til å avvise endringen dersom den ikke aksepteres. Dermed kan renteendringer etter de nyere låneavtalene uansett ikke karakteriseres som ensidig i tradisjonell forstand, ettersom banken ikke kan gjennomføre endringen uten at kunden gis en reell valgmulighet.

Et moment i vurderingen av om det foreligger betydelig ubalanse, er nettopp om forbrukeren har reelle alternativer og valgmuligheter som hindrer eller begrenser bankens mulighet til å utnytte sin posisjon. Forbruker har full rett til å innfri lånet og etter mindretallets syn også reell og enkel mulighet for å bytte bank. Det er ingen bindingstid på lån med flytende rente, og det er et forbud mot gebyr eller andre kostnader for førtidig innfrielse. Renteendringer må varsles med en frist på to måneder, noe som gir forbruker god tid til å vurdere alternativer og eventuelt bytte bank før renteendringen trer i kraft. Etableringen av et effektivt sammenligningsverktøy for rente i Finansportalen.no og plikten for tilbydere av lån til å annonsere sin beste rente, legger til rette for å informere forbrukere om andre tilbyderes rentetilbud og gjør det enklere å bytte av bank. I det norske markedet er det en effektiv konkurranse mellom ulike tilbydere av kreditt. Samlet gjør dette at forbrukers mulighet for å bytte bank er reell, og det er for nemnda dokumentert i Forbrukerrådets årlige «Bankbytteundersøkelse» for 2024 at bankbytte og refinansiering er utbedt i det norske lånemarkedet. Forbrukere som ikke skulle ha reell mulighet til å bytte bank har også vern av finansavtaleloven § 5-7, som forbyr åpenbart urimelig rente. Dette, sammen med forbudet mot urimelig forskjellsbehandling, innebærer at banken ikke kan fastsette eller opprettholde en rente som samlet sett fremstår som urimelig, i tilfeller hvor konkurransen eventuelt skulle være begrenset.

Etter tidligere finansavtalelov var det et krav om at renteendringer skulle være saklig begrunnet. Ny finansavtalelov stiller krav om at forslaget om renteendring skal begrunnes, men slik at saklighetskravet fortsatt fremgår av standardvilkårene. Kravet om saklig begrunnelse, sammen med den relativt lange fristen for ikrafttredelse, utgjør etter mindretallets syn ikke bare formelle begrensinger, men er også en reell og håndhevbar beskyttelse som har betydning for rimelighetsvurderingen. Saklighetskravet begrenser bankens handlingsrom ved renteendringer og muliggjør en reell prøving av grunnlaget for endringen, både i nemnd og domstol. Dette illustreres blant annet i FinKN 2016-437 hvor nemnda foretok en konkret vurdering av saklighet, og i FinKN 2015-447 hvor renteøkninger ble satt til side fordi de ikke var saklig begrunnet i individuelle

forhold. At det i praksis har vært få klagesaker om renteendringer, er etter mindretallets syn ikke et argument for at beskyttelsen ikke er reell og håndhevbar, men kan snarere være et argument for at den norske rentemodellen har fungert.

Ved vurderingen av om et avtalevilkår er urimelig skal det også ses hen til nasjonal bakgrunnsrett. Et sentralt moment er om forbrukerens stilling etter avtalen er svakere enn etter bakgrunnsretten, jf. Aziz (C-415/11) og Constructora (C-226/12). Denne testen passer ikke helt i foreliggende sak. Forbrukerens situasjon uten renteendringsklausul, eller uten noen av de nærmere angitte kriteriene i klausulen, kunne vært både bedre og dårligere, avhengig av hvilken inngangsrente som var avtalt. Uten rentereguleringsklausul, eller med en mer begrenset renteendringsklausul, ville banken hatt reduserte muligheter til å regulere renten opp, men dette ville også påvirket bankenes insentiver til å regulere renten ned. Dette kan tilsi at mange forbrukere ville blitt stilt dårligere dersom renteendringsklausulen skulle bli helt eller delvis fjernet. Videre må det antas at en avtale med mindre handlingsrom for banken enn etter gjeldende regulering, ville medført en høyere inngangsrente for å kompensere risikoen, slik at forbrukeren i realiteten kunne blitt dårligere stilt.

Et vesentlig moment i forlengelsen av dette er at både tidligere og gjeldende finansavtalelov – med støtte i forarbeidene – har forutsatt at renteregulering skal kunne baseres på skjønnsmessige vilkår, ref. pkt. 3.2. Dette er etter mindretallets syn et moment som bør tillegges betydelig vekt i urimelighetsvurderingen.

I rimelighetsvurderingen er det videre relevant å se hen til om banken har handlet i samsvar med kravet til lojalitet. Etter EU-domstolens praksis må det vurderes om banken med rimelighet kunne forvente at forbrukeren ville akseptert vilkåret ved en individuell forhandling. I henhold til blant annet Aziz (C-415/11) er det i denne vurderingen relevant å vektlegge både om vilkårene er utbredt i bransjen, om vilkårene er overraskende, om det er en rasjonell begrunnelse for vilkåret, og om forbrukeren til tross for vilkåret har hatt tilfredsstillende beskyttelse. Renteendringsklausulen som er brukt i kundens låneavtale er svært utbredt i markedet og følger Finans Norges mønsteravtaler. Rentereguleringsvilkårene i foreliggende sak er således ikke dårligere enn det som ellers var tilgjengelig i markedet når avtalen ble inngått. Mindretallet er enig med flertallet i at utbredelsen og historikk ikke beskytter vilkårene mot å bli bedømt som urimelige. Mindretallet mener likevel at dette må ha betydning for lojalitetsvurderingen og urimelighetsvurderingen. Vilkårene er ikke utformet ensidig av bankene, men er resultat av en prosess hvor forbrukerinteressene har vært representert. Dette skiller seg fra situasjoner hvor næringsdrivende ensidig utformer vilkår til egen fordel. I tillegg er handlingsrommet en nødvendig forutsetning for å kunne tilby konkurransedyktige rentebetingelser, som kommer kunden til gode. Dette sammen med de beskyttelsesmekanismer som er nevnt ovenfor trekker etter mindretallets syn i retning avtalevilkåret ville blitt akseptert av forbrukeren ved en individuell forhandling. Dette underbygges av at et overveldende flertall av norske lånekunder har valgt flytende rente i et marked der det også tilbys fastrente og i en viss utstrekning også referanserente.

Mindretallet mener at definisjonen i den såkalte grålisten tilsier at rentereguleringsvilkårene ikke er urimelige. Etter direktivets vedlegg pkt. 2 bokstav b, jf. pkt. 1 bokstav j, er ensidig rett til renteregulering uttrykkelig unntatt fra presumsjonen for urimelighet når det foreligger gyldig grunn, endringen varsles, og forbrukeren kan si opp avtalen. De aktuelle vilkårene oppfyller disse kravene. Dette støtter at det ikke er grunnlag for å anse renteendringsvilkårene som urimelige. Mindretallet viser i forlengelsen av dette til dom fra Danske Høyesterett av 19.6.19 i sak 168/2018 som gir støtte for at renteendringsvilkårene faller inn under unntaket i grålisten.

Mindretallet vil også vise til en nyere uttalelse fra generaladvokat i EJC avgitt i sak C-471/24, hvor det uttrykkelig slås fast at manglende klarhet i seg selv ikke er tilstrekkelig for å anse et kontraktsvilkår som urimelig etter forbrukeravtaledirektivet. Generaladvokaten gir i større grad enn i EFTA-domstolens uttalelse veiledning om hvilke momenter som er relevante i urimelighetsvurderingen, og bekrefter at de momentene som er gjennomgått av mindretallet ovenfor er helt relevante i denne vurderingen. Generaladvokaten understreker også at det er de nasjonale domstolene som har myndighet og plikt til å foreta denne helhetsvurderingen, og videre at vurderingen ikke kan begrenses til en formell kontroll av klarhet, men må bygge på en bred og konkret analyse av partenes stilling, avtalens innhold og den informasjon som er gitt til forbrukeren.

Samlet sett, og basert på gjennomgangen overfor, mener mindretallet at de aktuelle vilkårene ikke innebærer en betydelig ubalanse til skade for forbrukeren, og at de ikke er urimelig etter avtaleloven §§ 36 og 37 tolket i lys av forbrukeravtaledirektivet. I forlengelsen av dette vil mindretallet også understreke at fleksibilitet for bankene til å styre sine rentemarginer er helt sentralt for å opprettholde forsvarlig lønnsomhet, og at en omlegging av modellen for renteendring vil kunne medføre alvorlige konsekvenser både for forbrukere, banker, finansiell stabilitet og norsk pengepolitikk.

For det tilfelle at enkelte deler av vilkåret er urimelig på grunn av uklarhet, må det etter mindretallets syn uansett legges til grunn at de vilkårene som gir adgang til å endre renten i takt med styringsrenten oppfyller kravene til klarhet og etterprøvnbarhet. Så lenge renteendringene i de aktuelle låneavtalene i hovedsak har fulgt rentenivået i markedet, vil det etter mindretallets oppfatning uansett ikke være grunnlag for å imøtekomme eventuelle tilbakebetalingskrav.

### 3.6 Mindretallets konklusjon

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.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

#### **Finansklagenemnda Banks konklusjon**

Klagerne gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Monica Ervik (bransjerepresentant), Henning Bjørnstad (bransjerepresentant), Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant) og Fanny Helle (forbrukerrepresentant).*