Finansklagenemnda Bank

Avgjørelse FinKN 2026-682

16.6.2026

SpareBank 1 Helgeland

Utlån

Mellomfinansiering – kjøp av ny bolig før salg av tidligere bolig – forsinket salg – frarådningsplikt – kredittvurdering – lemping.

Klager søkte om mellomfinansiering og boliglån fra foretaket, idet han skulle kjøpe ny bolig før han solgte daværende bosted. Lånene ble innvilget og utbetalt i slutten av 2021. Eiendommen ble ikke solgt før i 2025, da flere av klagers låneforpliktelser var forfalt. Klager innfridde enkelte lån, men hadde ikke midler til å betjene boliglånet. Klager anførte at lånene ikke skulle vært gitt, og krevde lemping av forpliktelsene. Foretaket anførte at de økonomiske vanskelighetene skyldtes klagers forsinkede salg av eiendommen, og at han selv måtte bære ansvaret for dette. Foretaket fikk medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 3 804 000

Saksfremstilling

Saken gjelder lemping av lån.

Klager ble kunde hos foretaket i 2017. Fra kundeforholdets start hadde klager lån tilknyttet sitt bosted. På eiendommen var det også en utleid bolig. Det var to lån tilknyttet eiendommen på henholdsvis kr 1 960 000 og kr 400 000. Sistnevnte var en opplåning som ifølge foretaket ble gitt med fraråding.

Høsten 2021 søkte klager om et overgangslån for kjøp av billigere bolig. Daværende bolig skulle være klar for salg etter ca. to år med forventet pris på over kr 10 000 000. Klager skulle kjøpe et billigere bosted som han kunne leie ut i mellomtiden. Klager søkte derfor om kr 3 804 000 for samlet kjøp av to eiendommer. Den ene skulle han bo i, og den andre skulle leies ut også etter salget av daværende bolig. Samlet kjøpesum var kr 3 700 000.

Den 29.11.21 kontaktet foretaket klagers eiendomsmegler, som opplyste at det samme dag skulle signeres avtale om at han skulle bistå klager med salget. Megler opplyste at:

> eiendommen blir den etter all sannsynlighet annonsert i markedet for rundt 7 mill.

Etter fratrekk for sikkerhetsmargin på 5 % la foretaket til grunns boligverdi på kr 6 650 000. Etter salgsomkostninger og innfrielse av samlet lån på kr 2 360 000, ville klager sitte igjen med kr 4 153 000 etter salg. Det ble avsatt kr 1 299 500 med kommentaren «*[ø]nsker låne det han kan innfor sine rammer»*. Kr 2 854 000 skulle dermed bli «*frigjort etter salg»*. Lånebehovet for mellomfinansieringen ble satt til kr 6 164 000. Egenkapital i boligen ble satt til kr 2 750 000 med langsiktig belåningsgrad på 25,7 % (under mellomfinansieringen satt til 59,6 %).

Av foretakets beslutningsnotat av 29.11.21 fremgikk at klager var satt i risikoklasse C med gjeldsgrad på 2.23. Det ble for klager lagt til grunn kr 53 719 i skattefrie inntekter, og kr 387 185 i disponibel inntekt etter skatt. Årlig disponibel inntekt etter renterisiko var kr 14 780. Det ble for

beregningen ikke satt av midler til sparing. Den minste boligen på eiendommen ble tiltenkt utleie, med månedlig inntekt på minst k 10 000. Dette på bakgrunn av meglervurdering og tilsvarende bolig på Finn.no til kr 12 500 per måned.

Klager fikk innvilget mellomfinansieringslån på kr 2 854 000 og langsiktig lån på kr 950 000, begge tilknyttet eiendommene klager skulle kjøpe. Mellomfinansieringslånet hadde en løpetid på seks måneder og nominell rente på 2,6 p.a. Etableringsgebyret var kr 8 000, og termingebyret kr 60. Lånet var avdragsfritt i fem måneder. Det langsiktige lånet hadde en løpetid på 30 år og nominell rente på 1,6 % p.a. Terminbeløpet var kr 4 629, med termingebyr på kr 60. Lånet var avdragsfritt i ti år. Lånedokumentene ble oversendt klager for signering 30.11.21.

Ifølge klager skulle eiendommen legges ut for salg våren 2022, men ble først publisert i juni 2022. Ut ifra meglers vurdering og takst ble eiendommen lagt ut med prisantydning på kr 8 490 000. Klager byttet megler og endret prisen flere ganger. Den siste prisantydningen var kr 6 490 000. Klager har opplyst at forsinkelsen skyldtes lite gunstig markedsutvikling samt ytre forhold. Mellomfinansieringslånet lot seg derfor ikke innfri i tide. Klager ble i perioder anbefalt av meglerne sine å ta eiendommen av markedet. Klager har forklart at han holdt private visninger for å få eiendommen solgt.

Foretaket var i kontakt med klager gjennom 2023. Løpetiden på mellomfinansieringslånet ble forlenget til 20.1.24, og avdragsfriheten på de øvrige lånene ble også forlenget. Klager skal ifølge foretaket ha blitt gjort oppmerksom på at ytterligere forlengelser ikke kunne påregnes.

Klager ønsket senere ytterligere forlengelse av mellomfinansieringslånet, men dette ble avslått. Lånet ble sendt til inkasso i januar 2025. Foretaket viste til manglende fremdrift i salget av eiendommen, og manglende rentebetalinger siden august 2023. Ved oversendelse til inkasso påløp forsinkelsesrenter.

Den 16.6.25 ble eiendommen solgt for kr 6 200 000. Klager har opplyst at han følte seg presset av foretaket til å godta pris «*betydelig under markedsverdien*». Mellomfinansieringslånet på kr 2 854 000 og de eldre lånene på til sammen kr 2 360 000 ble deretter innfridd. Det forelå ikke midler til å innfri boliglånet på kr 950 000.

Klager har fremlagt en tilstandsrapport for S.veien 131–-133 og for S.veien 131.

Klager har prinsipalt anført at forpliktelsene knyttet til lånopptaket i 2021 fullt ut eller delvis må lempes, daværende finansavtalelov 1999 § 47 tredje ledd. Det forelå veiledningsplikt for foretaket etter § 46 c første ledd. Klager ble ikke opplyst om de økonomiske og rettslige konsekvensene ved låneopptaket. Foretaket frarådet heller aldri lånet, slik det skulle etter § 47. Foretaket skulle gjort en helhetsvurdering av klagers situasjon. De opplysningene foretaket la til grunn viste en økonomisk situasjon helt opp mot rammene av det klager kunne betjene, og lånene skulle vært frarådet. Det er på det rene at det begrensede slingringsmonnet ikke ga rom for sparing. De fremtidige leieinntektene bygget ikke på en leiekontrakt. Lånene var såpass risikofylte at klager burde vært advart. Pantet i klagers bolig må derfor også slettes, jf. § 6 første ledd.

Foretaket hadde dessuten en særlig plikt til å foreta en forsvarlig kredittvurdering etter § 46 b. Klager hadde ikke tilstrekkelige midler til å betjene gjelden, jf. boliglånsforskriften § 5. Klagers årlige inntekt på kr 369 835 tilsa maksimal samlet gjeld på kr 1 849 175. Klagers samlede gjeld var på over kr 6 000 000. Det tillatte nivået etter boliglånsforskriften § 6 ble oversteget, hvilket er foretakets ansvar. Foretaket har ikke dokumentert en vurdering av samlet eksponering eller nødvendig margin ved realistisk forløp for rente eller forsinket salg.

Klager har subsidiært anført at låneforpliktelsene var urimelige, og derfor må tilsidesettes eller revideres etter avtaleloven § 36.

Foretaket har anført at klager ikke har grunnlag for lemping av låneforpliktelsene. Klager hadde stabil inntekt samt leieinntekter og god kreditthistorikk. Han ble godt orientert om låneopptakene og signerte lånedokumentene. Klager var innenfor utlånsforskriftens parametere for det langsiktige lånet han har i dag.

Angående salget av eiendommen, var det aldri aktuelt med salg først etter to år. Tross meglers antydning på verdi av kr 7 000 000 ble eiendommen annonsert til kr 8 490 000 først seks måneder etter lånene var utbetalt. Mellomfinansieringen var altså forfalt i sin helhet før eiendommen ble lagt ut for salg. Det er klagers urealistiske forventninger til salgssum og sendrektighet som har vært det bærende problemet i prosessen. Prisantydningen ble satt ned til kr 7 900 000 den 4.10.22. Eiendommen ble trukket fra markedet den 29.11.22. Eiendommen ble først solgt den 16.6.25 for kr 6 200 000.

Foretaket har ikke ansvaret for at eiendommen ikke ble solgt. Eiendommen var i store perioder ikke på markedet, og foretaket kontaktet klager om dette flere ganger. Det var klagers ansvar å få eiendommen solgt.

Kredittvurderingen for øvrig var forsvarlig. Det var ikke grunn til fraråding. Det er dermed ikke grunn til lemping. Det er heller ikke grunnlag for avtalerevisjon etter avtaleloven § 36.

Finansklagenemnda Banks begrunnelse

Ifølge finansavtaleloven 1999 § 47 første ledd skal foretaket fraråde en forbruker å ta opp kreditt dersom «*økonomisk evne eller andre forhold på forbrukerens side tilsier at denne alvorlig bør overveie å avstå fra å ta opp kreditten»*. Hvis finansforetaket misligholder frarådningsplikten, følger det av bestemmelsens tredje ledd at låneforpliktelsen kan lempes for så vidt dette finnes rimelig.

Plikten til fraråding må ses i sammenheng med foretakets plikt til å foreta en forsvarlig kredittvurdering etter finansavtaleloven 1999 § 46 b. Selv om foretaket ikke har full kjennskap til alle momenter av betydning for låntakerens betjeningsevne, vil en etterfølgende vurdering av frarådningsplikten, avhenge av hva foretaket burde ha skaffet seg av opplysninger i kraft av en forsvarlig kredittvurdering.

Låneopptaket i november 2021 fant sted etter at utlånsforskriften trådte i kraft 1.1.21. Finansforetakene må tilpasse de interne kredittrutinene sine til kravene som blir stilt i utlånsforskriften.

Klager kjøpte en eiendom med to boliger med sikte på å leie ut den ene boligen. Foretaket undersøkte med en megler og fikk opplyst at det var realistisk å beregne en leieinntekt på kr 10 000 per måned. I likviditetsberegningen la foretaket til grunn at boligen ville være utleid i elleve av månedene i året, tilsvarende en årlig leieinntekt på kr 110 000.

Foretaket har tidligere vurdert saker hvor en del av inntektsgrunnlaget har vært leieinntekter. I FinKN 2026-50 med videre henvisning til FinKN 2024-114. I hvilken utstrekning det er forsvarlig å basere kredittvurderingen på fremtidige leieinntekter, må baseres på en konkret vurdering av om det er realistisk at kunden vil få disse inntektene.

I saken er det ikke fremlagt noen leiekontrakt. Til sammenligning med ovennevnte saker, er det imidlertid på det rene at klager hadde erfaring med utleie. Han hadde hatt leieinntekter på sin tidligere eiendom. Foretaket foretok i tillegg undersøkelser ved å kontakte en megler som

opplyste at det var realistisk med en leieinntekt på kr 10 000 per måned. Det ble også vist til et tilsvarende objekt som lå ute i markedet med en leiepris på kr 12 500. Foretakets vurdering av leieinntektene fremstår etter nemndas oppfatning derfor som nøkterne, sett hen til at det ble lagt til grunn at boligen kun var utleid i elleve måneder i året, og til en leie som lå under et tilsvarende objekt i samme marked.

I utlånsforskriften av 2020 § 5 fremgår det at foretaket ikke kan yte lån dersom kunden ikke vil ha tilstrekkelige midler til å dekke normale utgifter til livsopphold ved en renteøkning på 5 prosentpoeng.

Foretaket la til grunn en årlig disponibel inntekt etter renterisiko på kr 14 780, hvilket tilsvarer kr 1 231 per måned. Det ble lagt til grunn at det ikke skulle avsettes midler til sparing. Nemnda er i noe tvil om hvorvidt dette i tilstrekkelig grad ivaretar hensynet til renteøkning, men at saken skiller seg fra saksforholdet i FinKN 2020-451, hvor nemnda fant at et likviditetsoverskudd på kr 1 918 før et låneopptak som ville medføre terminbeløp på ca. kr 1 500, ikke var tilstrekkelig. Nemnda foretok lignende vurdering i FinKN 2026-50.

I saken her er det innberegnet i kalkylen terminbeløpene som klager skal betale som følge av låneopptaket, slik at det ikke skal tillegges flere utgifter. I tillegg var gjeldsgraden i FinKN 2020-451 for høy (syv ganger årlig inntekt). Det bemerkes også at klager etter planen ville sitte igjen med et mindre lån enn han hadde fra før, slik at det fremstod som sannsynlig at klager skulle klare å betjene lånet. Det er også verdt å merke at det i vår sak var beregnet kr 14 780 i disponibel inntekt etter at det var beregnet med renterisiko. Altså hadde klager et større beløp å disponere over på tidspunktet lånet ble innvilget.

Nemnda er etter dette komme til at vilkåret om beregning av betjeningsevne i § 5 er oppfylt.

Det følger av utlånsforskriften § 6 foretaket ikke kan yte lån dersom kundens samlede gjeld overstiger fem ganger årsinntekt.

Klager mottok uføretrygd. Mottak av uføretrygd kan ikke begrunne at forbruker ikke skal innvilges lån. Nemnda har imidlertid tidligere uttalt at «*Foretaket var kjent med at klagerens inntekt var uførepensjon, og at hun fra før hadde boliglån i form av startlån fra kommunen. Begge disse forholdene kan tilsi varsomhet med vurderingen av betjeningsevne»*, se FinKN 2024-114. Et viktig moment her er nettopp at en som mottar uføretrygd har begrensede muligheter til å øke sin inntekt. Saksforholdet skiller seg imidlertid fra saken her ved at lånet ligger godt innenfor kravet til gjeldsgrad, noe som ikke var tilfellet i FinKN 2024-114. Foretaket hadde i den saken heller ikke utvist tilstrekkelig varsomhet ved beregning av fremtidige leieinntekter. Uføretrygd å vurderes som en stabil inntekt, og nemnda kan ikke se at det, slik forholdene i denne saken ligger an, skal tillegges vekt at klager mottok uføretrygd.

Foretaket la til grunn at klager hadde årlig bruttoinntekt på kr 472 415, hvorav kr 362 415 utgjorde uføretrygd fra folketrygden, og kr 110 000 utgjorde leieinntekter. Foretaket beregnet deretter en gjeldsgrad på 2,23, med utgangspunkt i at klager skulle sitte igjen med et lån på kr 950 000 som lå godt innenfor den tillatte gjeldsgraden på fem ganger årsinntekt.

I utlånsforskriften § 7 fremgår det at nedbetalingslån med pant i bolig på innvilgelsestidspunktet ikke skal overstige 85 % av et forsvarlig verdigrunnlag for boligen. Verdigrunnlaget kan ikke være høyere enn markedsverdi fastsatt ut fra en forsiktig vurdering. Foretaket forhørte seg med eiendomsmegler som opplyste at han vurderte markedsverdien på eiendommen til kr 7 000 000. Foretaket la til grunn en sikkerhetsmargin på 5 % og en verdi på kr 6 650 000. Dette tilsvarte en belåningsgrad på 25,7 %, som var godt under innenfor grensen på 85 %.

Klager har anført at frarådingsplikten etter finansavtaleloven og kravene til forsvarlig kredittvurdering etter gjeldende utlånsforskrift, ikke bare retter seg mot et enkelt produkt isolert, men mot den faktiske risikoen ved låneengasjementet slik dette fremstod for foretaket på beslutningstidspunktet. Det var nettopp mellomfinansieringen, salgsusikkerheten og betjeningsevnen i salgsperioden som skapte risikoen som faktisk materialiserte seg.

I 2025-1093 uttalte nemnda «*mellomfinansieringslånet er et midlertidig lån som er unntatt reglene i utlånsforskriften*», jf. RFT-2022/6. I rundskrivet heter det i avsnitt fire om betjeningsevne:

> Når finansforetak behandler søknad om boliglån hvor det også er behov for en kort periode med mellomfinansiering, er det anslått langsiktig lån knyttet til den nye boligen som reguleres av utlånsforskriftens krav. Ved lån som tas opp for å finansiere kjøp av ny bolig i tillegg til finansiering av eksisterende bolig frem til denne er solgt (mellomfinansiering), kan antatt lånebehov etter salg av eksisterende bolig legges til grunn for vurderingen etter forskriftens krav. Det forventes at finansforetakene legger til grunn en nøktern vurdering av hvilken pris som kan oppnås for eksisterende bolig, slik at det langsiktige lånebehovet ikke undervurderes.

RFT-2022/6 er datert 19.12.22, og var dermed ikke gjeldende på tidspunktet for låneopptaket. Nemnda legger til grunn at rundskrivet ga uttrykk for det som allerede var en etablert praksis på området, jf. FinKN 2014-203 der det heter at den aktuelle mellomfinansieringen «*dreide seg om et kortsiktig lån, og at det dermed ikke ville tynge klagernes økonomi i særlig grad*», og at «*mellomfinansieringslånet skulle sikre en praktisk ombytting av de to boligene, som lå i samme prisklasse*».

Formålet med låneopptaket i saken som nå står til avgjørelse, var dessuten at klager skulle ende opp med et lavere lånebeløp enn han opprinnelig hadde. En streng praktisering av utlånsforskriften for mellomfinansieringslån, ville kunne medføre at privatpersoner i liten grad vil ha anledning til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt.

Foretaket kontaktet eiendomsmegler som estimerte at klagers eiendom ville kunne legges ut i markedet for kr 7 000 000. Foretaket la deretter til grunn en nøktern vurdering av boligens verdi på kr 6 650 000 (nedsatt med 5 %). Eiendommen ble solgt etter nærmere to år for kr 6 200 000. At eiendommen først ble lagt ut for salg etter at mellomfinansieringslånet allerede hadde forfalt, har medvirket til at klager ble sittende med mellomfinansieringslån i lengre tid enn ønskelig.

Nemnda kan etter en samlet vurdering ikke se at foretakets kredittvurdering av mellomfinansieringslånet ikke oppfylte kravene i finansavtaleloven 1999 § 46 b til forsvarlig kredittvurdering, og dermed heller ikke at låneopptakene ikke skulle ha vært frarådet etter § 47.

Nemnda tilføyer videre at den ikke kan se at det er grunnlag for å kjenne avtalen ugyldig på annet grunnlag, jf. avtaleloven § 36. Klagers krevende økonomiske situasjon er etter nemndas oppfatning i det vesentlige et resultat av at salget av eiendommen tok over to år. Foretaket kan ikke lastes for dette.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Banks konklusjon

Foretaket gis medhold.

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