

90036 - Manglende opplysninger om et låns effektive rente.

Klager ble innvilget boliglån kr. 400.000,- til nominell rente på 16 % p.a. med nedbetalingstid 20 år. Først ved utbetalingen av lånet fikk han opplyst at den effektive rente var 18,27 %. Noe senere refinansierte han lånet i en annen bank til en effektiv rente på 16,089 %. Nemnda finner at en bank som unnlater å opplyse om den effektive rente ikke kan gjøre gjeldende en effektiv rente som avviker i større grad enn vanlig fra den nominelle rente. Selv om klager i dette tilfelle selv hadde oppfordring til å undersøke lånets effektive rente, antar nemnda at banken, når den ikke oppfylte den lovbestemte opplysningsplikten, bare kan kreve en effektiv rente i den størrelse klager hadde grunn til å forvente. Denne fastsettes skjønnsmessig til 0,5 % over den nominelle renten. Banken har plikt til å tilbakebetale differansen mellom den krevde effektive rente og en effektiv rente på 16,5 %.

I.

Klageren ble den 5.5.1988 innvilget et boliglån i en bank med et beløp inntil kr. 400.000,-. Av tilsagnsbrevet fremgår det at rentesatsen er 16 % p.a. og at nedbetalingstiden er 20 år. Lånet skulle sikres med pant i adkomstdokument samt kausjon fra kausjonist som banken kunne godkjenne. Klager syntes på innvilgelsestidspunktet at de gitte betingelsene hørtes rimelige ut. Gjeldsbrevet ble undertegnet den 9.6.1988. Verken i lånetilsagnet eller ved inngåelsen av låneavtalen ble klager opplyst om den effektive renten eller teminbeløp.

Først da lånet ble utbetalt den 15.6. 1988 fikk klager opplyst at effektiv rente var 18,27%. Fra utbetalingstidspunktet og frem til november måned var klager flere ganger i kontakt med banken for å få senket renten. Han fikk tilbud om å få redusert renten med 0,5% mot at han igjen opprettet SMS-konto og at hans far opprettet konto i banken med et innskudd stort kr. 40.000,-. Disse betingelsene ville klager ikke akseptere. 1. desember 1988 refinansierte han lånet i en annen bank til en effektiv rente på 16,089 %. Klager skriver i brev av 17.1. 1989 til banken bl.a.: "I samme tidsrom undersøkte jeg også hva andre betalte for tilsvarende lån i Deres bank. Og jeg har nå eksempel på at flere uten tidligere kundeforhold har fått lån og/eller lånetilsagn med en rente som ligger 2-3 prosent under det jeg måtte betale (Dette gjelder også kjøp av leilighet i xxx). Gjennomsnittsrenten (effektiv) for boliglån innvilget i 1988 ligger etter hva jeg har erfart på mellom 15 og 16%. Jeg har i samme tidsrom også kontaktet flere andre banker, og etter den behandling jeg har fått i banken må jeg si at jeg ble positivt overrasket når jeg i flere banker, uten tidligere kundeforhold og uten kausjonist kunne få refinansiert lånet til en rente som ligger opptil 2% under det jeg ble belastet i Deres bank.

Jeg anser det derfor som klart at banken ikke har overholdt vår avtale om at renten skal beregnes på grunnlag av de til enhver tid gjeldende satser. Hva herr ... legger i "flere uheldige omstendigheter" fikk jeg aldri klarlagt, men jeg aksepterer ikke å lide noe økonomisk tap av disse omstendigheter.

Etter å ha fulgt herr anbefaling, å flytte lånet til en annen bank, sender jeg herved en regning på det som Deres banks urimelige og for meg uforståelige behandling har kostet meg.

Som det vil framkomme av min konto har jeg måttet benytte min kredit på kr. 10.000,- for å finansiere dette. Jeg ber Dem derfor ta hensyn til dette krav og sende ett sluttoppgjør for min konto.

Tapet er beregnet som følger:

Lån per 15/6-88	Kr	400 000,-
Nedbetalt 22/7	Kr	85 000,-
Restlån	Kr	315 000,-
Lånekonto oppgjort 5/12	Kr	318 887,-
Tapt lånesum	Kr	3 887,-
Betalt i gebyr	Kr	1 500,-
2% rente fra 15/6 til 21/7	Kr	814,-
2% rente fra 22/7 til 5/12	Kr	2 376,-
Prov. ved innfriing	Kr	150,-
Noteringsgebyr til OBOS	Kr	350,-
Årsgebyr for personkort	Kr	200,-
Erstatningsbeløp	Kr	9 277,-

I tillegg ber jeg Dem også ta hensyn til renter som belastes min konto ved benyttelse av personlig kreditt."

Det tap klager påberoper seg som refererer seg til årsgebyr for personkort kr. 200,-, omfattes ikke lenger av klagers erstatningskrav, da banken opplyser i brev av 7.3.1989 til klager at beløpet er tilbakeført ham. Klagers krav overfor banken er derfor redusert til kr. 9.077,-.

Banken svarer i brev av 30.1. 1989 til klager:

"Som De har vore kjend med gjennom tidlegare lån hos oss, så nyttar vår bank eit lånesystem med forskotsrente og etterskotsvis betaling, samt halvårleg kapitalisering av renta. Dette gjev ei høgare eff. rente enn den nominelle, noko som De sjølv påpeikar, og i dette tilfellet er eff. rente ca. 18,25%. Etter henvendelse frå Hr., far Dykkar, vart rentesatsen for lånet den 19/5-88 godkjend redusert med 0,5% til 15,5%p.a. (eff.ca. 17,6%), men då under forutsetning av at Hr. ... plasserte 10% av lånesummen som innskot i vår bank (dette var forslag frå ... (faren)), samt at det vart oppretta konto for sparing med skattefrådrag for Dykk. Brev om dette er sendt frå oss 20/5-88, med oppmoding om at De tok kontakt med oss i saka. Etter det vi kan sjå er dette tilbodet ikkje blitt nytta.

Vi vil elles tilbakevise Dykkar påstand om at den renta som har vore nytta skulle ligge 2 - 3 prosent over den vanlege for bustadslån i norske bankar. Den renta De har hatt har vore den gjeldande til slike formål i vår bank.

Dei "uheldige omstendigheter" som De nemner i Dykkar brev burde De erindre, då den nemnde telefonsamtale vedkom spørsmål frå Dykk om De hadde krav på den ekstra gunstige førstegangsetablerer ordninga eller ikkje. Svaret De fekk var etter vår meining ganske klårt og forståeleg, og konkluderte med at De ikkje kom inn under denne ordninga, då Dykkar lån vedkom bustad nr.2. Dette saman med generell rentestigning i 1988 var dei såkalla "uheldige omst."

Vi vil elles peke på at vi, for å skaffe Dykk rimelegare bustadsfinansiering, også innhenta tilsagn frå ... (kredittselskap), der De fekk tilbod om eit lån på Kr. 320.000,- med eff. rente på 15,8%. cfr. vårt brev av 7/11-88.

Når det gjeld rådet De fekk om å akseptere eit betre lånetilbod i ein annan bank, så grunnar det seg i at vi meiner at våre kundar skal få dei beste råda vi kan gje dei, og dersom vi i enkelte tilfeller ikkje er konkurransedyktige med våre tilbod, så vil vårt råd verte som nemnt ovanfor.

Vedkomande Dykkar såkalla tap som følge av vår "urimelige" behandling, så kan vi ikkje sjå at vi kan lastas for nokon av dei elementa De nemner."

I bankens tilsvar av 3.5.1989 til Bankklagenemnda viser banken til tidligere korrespondanse, og har ikke noe å legge til det som tidligere er sagt.

Bankklagenemndas sekretariat skriver i brev av 21.11. 1989 til klager:

"For å kunne ta stilling til saken er vi avhengig av å få avklart om hvorvidt De vil hevde at De oppfattet den oppgitte rentesats i lånetilsagnet av 10. mai 1988 på 16 pst. som effektiv rente og eventuelt at De etter å ha akseptert dette lånetilbud mener å ha inngått en bindende avtale med banken til 16 pst. effektiv rente, eller om De mener å ha fått et for dårlig tilbud fra banken og at De ut fra Deres kundeforhold, den tilbudte sikkerhet og lånets formål fra start av er gitt en for høy rente på 16 pst. nominell.

Dersom De oppfattet 16 pst. i tilbudet som effektiv rente, ber vi opplyst på hvilken måte og når De forsto at denne renten ikke var effektiv. Vi ber Dem også opplyse om når De eventuelt gjorde banken oppmerksom på Deres oppfatning av den inngåtte avtale og om De eventuelt ved senere innbetalinger etter en nominell rente på 16 pst. har tatt forbehold med hensyn til Deres oppfatning av avtalen vedrørende rentesats.

Klager svarer i brev av 2.1. 1990:

"Da jeg skulle ta opp lån for kjøp av ny leilighet var jeg innom flere banker i xxx for å forhøre meg om mulighetene.

Jeg fikk da inntrykk av at det var vanskelig å få en akseptabel rente uten tidligere kundeforhold og at jeg sannsynligvis burde få bedre betingelser i min daværende bank.

Det beste tilbud jeg fikk var fra bank X. 17% rente (ca. 17,4% effektiv). Da jeg så kontaktet min bankforbindelse og fikk tilbud om lån til 16% rente, aksepterte jeg det, da jeg trodde det ville være billigere. Ved inngåelse av låneavtalen ble ikke den effektive rente nevnt, men jeg antok at den ville ligge på ca. 0,5% høyere enn den nominelle.

Etter hvert ble jeg klar over at jeg betalte en høyere sum i avdrag per mnd. enn andre som hadde lån i samme bank. Og at jeg faktisk kunne ha akseptert lånetilbud fra bank X og sluppet billigere fra det.

På telefon tok jeg opp dette med fr. NN i banken. Min høye rente ble forklart utifra hensyn til lokale forhold kontra xxx, og den effektive rente var hun ikke interessert i å høre noe om da hun hele tiden påpekte at for banken var det den nominelle rente som var målestokken.

Når mine bestrebelser etter en lavere rente etterhvert førte til at min far måtte sette inn kr. 40.000,- i banken og jeg måtte starte SMS sparing (noe jeg nettopp hadde avsluttet for å kjøpe leilighet) fant jeg at kravene og betingelsene ble så urimelige at jeg mener å være påført ett reelt tap, som jeg vil ha erstattet."

I brev fra sekretariatet til klager av 5.1. 1990 ble klager bedt om å opplyse hvorfor han ikke spurte om hva den effektive renten ville bli siden dette hadde betydning for ham. Han ble også bedt om å opplyse om han ved henvendelse til de forskjellige bankene, også innklagede bank, fikk oppgitt terminbeløp og om han sammenlignet terminbeløpene og valgte den banken som oppga det laveste.

Klager svarer i brev av 14.1. 1990 til Bankklagenemnda: "Grunnen til at jeg ikke spurte nærmere om den effektive rente var at jeg på det tidspunkt trodde at forskjellen mellom nominell og effektiv rente var en fast fortjenestemargin som alle banker hadde og at det for samme type lån ikke var større forskjeller.

Da jeg forhørte meg i forskjellige banker var jeg ikke klar over hvor mye jeg måtte låne, så for å få en ide om hvor jeg burde ta opp lån spurte jeg om hvilken rente jeg måtte betale. Jeg levde jo da i den villfarelse at renten jeg fikk opplyst skulle stå i forhold til terminbeløpet. Terminbeløpet fra innklagede bank fikk jeg ikke oppgitt før jeg leste det på lånekontrakten."

Sekretariatet avgir sin vurdering av saken i brev av 2.3. 1990 og skriver bl.a.:

"Etter vår mening burde De i forbindelse med lånesøknaden forespurt banken om hvor høy den effektive rente for Deres lån ville bli, fordi det var denne rentesatsen som var av interesse for Dem. Selv om banken har en opplysningsplikt har også den annen part i avtaleforholdet en selvstendig plikt til å orientere seg om vilkårene. At De var i villfarelse med hensyn til hvor stor den effektive rente ville bli, slik at De av den grunn inngikk en låneavtale som De hevder var ugunstig for Dem, mener vi må være Deres risiko. Bankene kan derfor ikke ha noen plikt til å erstatte Dem et eventuelt tap De hevder å ha lidt."

"Dersom De krever saken behandlet i nemnda, ber vi Dem dokumentere det tap De eventuelt har lidt ved å fremlegge opplysninger om effektiv rente i andre banken De kontaktet på det tidspunktet De inngikk låneavtale. De må også dokumentere etableringsomkostninger som har påløpt ved å refinansiere lånet i annen bank."

Klager ber i brev av 8.3. 1990 om at saken må behandles i nemnda. Han skriver også bl.a.:

"Ved at banken unnlot å opplyse om de reelle lånebetingelser ble jeg sittende med ett lån til høyere rente enn jeg ellers ville hatt.

Det er her en klar årsakssammenheng mellom bankens unnlattelse og mitt økonomiske tap.

Jeg har i dag ikke noe papir på hvilke betingelser jeg kunne fått, men henviser til det generelle rentenivå i perioden fra mai til november 1988.

Jeg flyttet da også lånet over til bank X hvor jeg fikk en effektiv rente på 16,089% uten tidligere kundeforhold og kausjonist." "Jeg mener også at banken hadde plikt til å justere renten i henhold til utviklingen av det generelle rentenivå og den rente de gav til andre kunder i denne periode."

II.

Klagen innkom ved brev av 12.4. 1989 og ble den 19.4. 1989 oversendt banken til uttalelse. Bankens tilsvaer foreligger i brev av 3.5. 1989. Sekretariatet sendte den 21.11. 1989 et brev til klager og mottok svar den 2.1. 1990. Den 5.1. 1990 sendte sekretariatet brev til både klager og banken. Svar ble mottatt fra banken i brev av 10.1. 1990 og fra klager i brev av 14.1. 1990. Sekretariatet avga sin vurdering av saken i brev av 2.3. 1990. I brev av 8.3. 1990 ber klager om at saken tas opp til behandling i nemnda.

Klager krever erstattet av banken det tap han har lidt, kr. 9.077,-.

Bankklagenemnda har undersøkt forholdet mellom nominell og effektiv rente på boliglån, men har ikke funnet noen markedsoversikt hvor dette fremgår for siste halvår 1988. Av en markedsoversikt utgitt av Sparebankforeningen for mars 1989 fremgår av opplysninger fra 6 større banken at differansen mellom nominell og effektiv boligrente varierer fra 0,1 til 1,2 %.

III.

Bankklagenemnda legger til grunn at klager på avtaletidspunktet 9.6.1988 ikke hadde fått opplyst lånets effektive rente. Denne fikk han opplyst først ved utbetaling av lånet 15.6.1988. Banken har derfor ikke gitt klager de opplysninger han hadde krav på i henhold til lov om finansieringsvirksomhet av 1976 §19a. Det sies her at

finansieringsforetak skal skriftlig opplyse om den effektive rente før låneavtalen blir inngått.

Loven har ingen bestemmelse om sivilrettslige virkninger av at opplysningsplikten ikke blir oppfylt. Nemnda antar imidlertid at et brudd på denne plikten, som det knytter seg straffesanksjon til etter lovens §22, også vil ha kontraktsrettslige følger. Nemnda finner at en bank som unnlater å opplyse om den effektive rente, ikke kan gjøre gjeldende en effektiv rente som avviker i større grad enn vanlig fra den nominelle rente. Dette må antas å følge av §19a tolket i samsvar med bestemmelsens formål, som tilsier at opplysningsplikten blir håndhevet på en effektiv måte, og det vil under enhver omstendighet være urimelig i henhold til avtalelovens §36 å kreve en høyere effektiv rente i slike tilfelle.

Nemnda behøver ikke å ta stilling til om en bank som unnlater å opplyse om den effektive renten, ved dette blir avskåret fra å kreve høyere effektiv rente enn den nominelle rente, i tilfelle der medkontrahenten ikke er klar over denne forskjellen. For det fremgår av sakens opplysninger at klageren var klar over at den oppgitte renten på 16 % var den nominelle rente, og at den effektive renten var høyere.

Klager antok uten å undersøke nærmere om den effektive renten at denne ville være ca. 0,5 % høyere enn den nominelle. Selv om han i dette tilfelle hadde oppfordring til selv å undersøke den effektive renten på lånet, antar nemnda at banken, når den ikke oppfylte den lovbestemte opplysningsplikten, bare kan kreve en effektiv rente i den størrelse klager hadde grunn til å forvente. Nemnda antar at en uten andre holdepunkter må fastsette denne effektive renten ut fra en gjennomsnittlig differanse mellom effektiv og nominell rente i det sammenlignbare markedet for øvrig. Ut fra opplysningene om nominell og effektiv boliglånsrente i Sparebankforeningens markedsundersøkelse for mars 1989 og opplysningene for øvrig, fastsetter nemnda skjønnsmessig en slik differanse mellom de to rentene til 0,5 %. Den effektive renten som banken kunne kreve for lånet blir etter dette 16,5 %.

Bankklagenemnda antar videre at banken ved sin manglende opplysning om den effektive renten og ved ikke å ville redusere lånerenten som følge av dette, må holde klageren skadesløs for kostnader ved overføring av lånet til annen bank. Selv om låntaker har en plikt til selv å ta rede på avtalevilkårene, har klager i dette tilfelle ikke utvist slik manglende aktivitet som kan redusere bankens ansvar for det tap som har oppstått. Ut fra opplysningene om hvilke utgifter klager har hatt i forbindelse med opprettelse og avviklingen av låneforholdet, fastsettes beløpet til kr. 2.000,-.

Uttalelsen er enstemmig.

IV. Konklusjon.

Klageren har krav på at banken utbetaler ham differansen mellom krevet rente og en effektiv rente på 16,5 % i perioden 15.6.1988 til 15.12.1988.

I tillegg har klageren krav på kr. 2.000,- fra banken.

Oslo, den 12. juni 1990

Carsten Smith, Thore Rønning, Ken Arnulf Barnholdt, Eric J. Roe, Arve Blomberg Nilsen.

