

2006-114 Realkausjon – spørsmål om bankens frarådningsplikt – finansavtaleloven § 60

Klager stilte i 2002 realkausjon pålydende kr 505.000,- i sin eiendom for lån stort kr 400.000,- tatt opp av hans svigerinne. Bankklagenemnda bemerket at det ikke var holdepunkter i saken for at banken burde ha frarådet hoveddebitor å oppta lånet, jf finansavtaleloven § 47, jf § 60 (1). Nemnda fant imidlertid at banken hadde forsømt å fraråde klager å stille realkausjon ut fra forholdene på hans side, jf fil § 60 (2). Bl.a vist til hans økonomiske situasjon som 100% arbeidsufør siden mai 2001. Nemnda fant det rimelig at klagers ansvar etter kausjonen ble lempet med 50%. Banken måtte også dekke klagers saksomkostninger.

I. Saksfremstilling

Saken gjelder en tvist mellom klager og banken i anledning en realkausjon klager har avgitt til sikkerhet for lån i banken.

Ut fra sakens dokumentasjon legger Bankklagenemnda til grunn at klager (født i 1940) i henhold til avtale om realkausjon datert den 6. mai 2002, stilte pant på henholdsvis kr 255.000,-, og kr 250.000,- i sin eiendom gnr ..., bnr .. i Kommune, til sikkerhet for lån pålydende kr 400.000,- tatt opp av hans daværende svigerinne (født i 1948). Den førstnevnte obligasjonen er etter det opplyste tinglyst den 8. august 1990, mens den andre er tinglyst den 14. mai 2002. var søster til klagers samboer, som døde av kreft i 2005.

Låntaker ble innvilget det aktuelle gjeldsbrevlånet på kr 400.000,- ved bankens tilsagnsbrev av 2. mai 2002. Det er fremlagt gjeldsbrev av 3. mai 2002.

Banken har opplyst at hoveddebitor betjente lånet i ca 2,5 år, før det ble stans i betalingene pr. 25. november 2004. Klager er tilsendt inkassovarsel datert den 14. februar 2005 på kr 365.588,-.

Det er opplyst at hoveddebitor, på grunn av sin økonomiske situasjon, har fått innvilget gjeldsordning ved Namsfogdkontor. Det er fremlagt kopi av søknad om gjeldsordning av 28. september 2005.

Klager betjente det aktuelle lånet med til sammen kr 28.670,- i perioden februar – august 2005, således i snitt kr 4.095,- pr. måned.

Klager krever ved sin advokat at banken frafaller sitt krav mot ham i henhold til realkausjonen for gjeldsbrevlån, samt tilbakebetaler det som allerede er krevd inn. Det er særlig fremholdt:

Klager var samboer med hoveddebitors søster i perioden 1989 - 2005. I 2002 ble klager ved flere anledninger kontaktet av hoveddebitor og anmodet om å stille kausjon for et lån hun skulle ta opp. Klager hadde

aldri tidligere tatt del i hennes økonomiske anliggender. Klager la til grunn at han ville få all nødvendig informasjon og rådgivning i banken, som var hans bank.

Klager var på dette tidspunkt 62 år, og hadde vært 100% arbeidsufør siden 7. mai 2001. Klager hadde søknad om uføretrygd inne til behandling, og ville således aldri komme tilbake i ordinært arbeide. Klager mottok ifølge informasjon hentet fra Trygdekontorets database månedlige utbetalinger med kr 8.500,- på tidspunktet for inngåelsen av kausjonsavtalen. Trygden økte senere til kr 11.000,- pr. måned brutto.

Hoveddebitor var på tidspunktet for låneopptaket 54 år, og ved dårlig helse. Hoveddebitor har i dag, etter gjeldsordningen som banken har samtykket til, kr 7.710,- til disposisjon pr. måned etter at skatt, boutgifter, kiropraktor og medisiner er dekket.

Klager fikk en helt klar forståelse av at banken hadde gjennomgått – og således hadde full kontroll over – hoveddebitors økonomiske situasjon da låneopptaket fant sted. Det ble ikke krysset av for at lånet skulle brukes til å dekke eldre gjeld på kausjonsdokumentet, jf for øvrig finansavtaleloven § 61 (2). Klager motsatte seg i det lengste å kausjonere, da dette var noe han ikke hadde gjort tidligere.

I ettertid ser klager at det var noe spesielt at banken tilintetgjorde hennes kredittkort, mens han på daværende tidspunkt vurderte dette som et ledd i at banken hadde kontroll over forholdene rundt hoveddebitors økonomi. Når hoveddebitor i tillegg søkte gjeldsordning 3 år etter låneopptaket, uten at hun hadde fått redusert sine årlige inntekter, fremstår det som klart at hun allerede på tidspunktet for låneopptaket hadde en presset økonomi noe banken var klar over.

Banken burde skriftlig ha frarådet å stille kausjon, jf. finansavtaleloven § 60 (2), da banken måtte anta at økonomisk evne eller andre forhold på kausjonistens side tilsa at han alvorlig burde overveie å avstå fra å stille kausjon. Klager ville ikke stilt kausjon dersom han hadde fått et skriftlig frarådningsbrev. Klagers økonomiske situasjon var, og er, slik at han ikke hadde noen mulighet til å betjene hoveddebitors lån med sin uførepensjon. Den eneste måten å overta hoveddebitors ansvar på, var å selge egen eiendom, eventuelt bruke oppsparte midler som han hadde satt av til egen pensjonsalder.

Hoveddebitor fikk åpnet gjeldsforhandlinger 26. august 2005 og vedtatt gjeldsordning 20. oktober 2005. Gjeldsordningen løper i perioden desember 2005 til august 2010. Hoveddebitor skal betale dividende. Dividenden er på 15,5% av tilgodehavende. Det vil si hun skal innbetale beløp med kr 110.040,- i gjeldsordningsperioden. Samlet gjeld utgjør kr 707.748,-. Av dette er banken kreditor for kr 559.711,-.

Banken er altså hovedkreditor i forhold til kredittkort og i forhold til lån. En må etter dette kunne fastslå at den kredittpolitikken som banken har fulgt, i betydelig grad har vært på klagers risiko ved at en omfattende kredittgivning har stått i misforhold til hoveddebitors økonomiske evne.

Banken har sikret seg ved kausjon og har altså samtidig stått hovedansvarlig for at hoveddebitors økonomi har fått anledning til å utvikle seg så negativt at hun har fått vedtatt gjeldsordning.

Det må legges vekt på at banken er kreditor for nærmere 70% av utestående. Den kredittpolitikk som banken har fulgt har i betydelig grad vært på klagers risiko. Banken har plikt til å sette seg inn i låntakers samlede økonomiske situasjon før nye lån innvilges.

Banken har ikke overholdt sin informasjons- og frarådningsplikt i saken. Banken har ved sin handlemåte og kredittgivning satt klager i en unødvendig vanskelig situasjon.

Innklagede bank har ved sin advokat fremholdt at klagen ikke kan føre frem, og har særlig anført:

Bakgrunnen for at hovedskyldner ønsket å ta opp lån i banken i 2002 var at hun hadde pådratt seg gjeld. Klager og hans samboer ønsket å hjelpe hovedskyldner, ved at hovedskyldner tok opp lån med kausjon fra klager. Klager og låntaker, og antakelig klagers samboer, var i møte i banken. Her kom det frem at klager var vel kjent med låntakers situasjon, og at det var ønskelig å hjelpe henne. I og med at klager kom til banken og ville hjelpe låntaker, må banken kunne forvente at kausjonisten har orientert seg om låntakers økonomiske situasjon, altså hvor meget hjelp låntaker trenger. Det må ha vært åpenbart for klager at kausjonen skulle gjelde eldre gjeld. Det var jo hele formålet med låneopptaket og kausjonsstilelsen. Som det fremgår av kredittinnstillingen fikk banken opplyst at klager hadde netto utbetalt kr 14.000,- pr. måned.

Banken er ikke blitt gjort kjent med helsemessige problemer. Bankens advokat har i ettertid innhentet kredittopplysninger for Det kan ikke ses at helsemessige problemer har medført inntektsproblemer for, verken i 2002, 2003 eller 2004. Tvert imot viser inntektsopplysninger for 2004 en klar økning i inntekten.

Som det fremgår er hun ikke registrert med betalingsanmerkninger. At hun i dag har dårlig kredittscore, skyldes registrering av gjeldsordning.

Det ble på vanlig måte sendt brev til klager med kopi av lånetilsagnet og informasjon om kausjonsansvar. Som det fremgår er klager oppfordret til "å lese nøye igjennom" informasjonen.

Det kan ikke ses at banken på dette tidspunkt i 2002 hadde, eller burde hatt, informasjon som tilsa at det burde vært gitt "frarådning". Banken har ikke andre opplysninger enn de som fremgår av kredittsøkers egne opplysninger, ulike kredittopplysninger som brukes som grunnlag for "scoring", dvs. sjekking av kredittverdighet, samt interne opplysninger.

I klagen fremkommer det at hadde en del gjeld, og det synes som om klager mener at det meste av gjelden var knyttet til I denne forbindelse minnes om at i 2002 hadde ikke fusjonert med eller, og hadde heller ikke innsyn is utlån. Med andre ord var banken uten herredømme over hvilken gjeldsbelastning disse institusjonene ville

tillate. På utlånstidspunktet hadde ikke låntaker annen gjeld tilASA enn en kreditt på kr 50.000,-.

Gjeldsbrev, pantobligasjon og pantsettelseserklæring ble undertegnet uten noe som helst press fra bankens side. Utskrift fra konto etter utbetaling av lånet gir inntrykk av at låntaker har etterlevd forutsetningen om å innfri diverse gjeld.

Ut fra kjente forhold på innvilgelsestidspunktet var det ikke grunnlag for å fraråde klager å stille kausjon. Det var heller ikke grunnlag for frarådning overfor låntaker. Det kan ikke være relevant å trekke inn at hun senere er innvilget gjeldsordning. At hun betjente lånet over en periode på 2,5 år burde være en klar indikasjon på det.

Med hensyn til etterfølgende kredittgivning, synes klager å legge til grunn at har hatt fullt innsyn iog kredittgivning. Dette er ikke korrekt. I henhold til henvendelse til saksbehandler i banken, ble det ikke fullt innsyn før i 2005.

Det kan således ikke legges til grunn at banken opptrådte uaktsomt overfor klager, verken ved den opprinnelige behandlingen eller ved den etterfølgende behandling. Det minnes om at det ikke var noen indikasjoner i kredittopplysninger vedrørende låntaker som tilsa at hun ikke skulle kunne klare sine forpliktelser. På bakgrunn av at det ikke foreligger et offentlig gjeldsregister, er det ikke mulig å foreta en fullstendig kontroll av søkers økonomiske situasjon.

Med hensyn til etterfølgende kredittgivning, hars bidrag vært beskjedent. Klagers advokat har angitt at 70% er kommet fra det som er dagensASA. 30% er således kommet fra andre og det er grunn til å tro at dette må være kommet etter at kausjonsavtalen ble inngått. Det fastholdes at klager fikk tilstrekkelig informasjon i forbindelse med avtaleinngåelsen.

Videre bemerkes at banken ikke hadde saklig grunn til å motsette seg gjeldsordningen. At det foreligger kausjon for gjelden, er ikke saklig grunn til å motsette seg gjeldsordningen.

På grunn av størrelsen av de livsoppholdssatser som skal legges til grunn ved en gjeldsordning, er det mange personer uten gjeldsordning som har mindre igjen til alminnelige levekostnader enn personer under gjeldsordning har.

Banken ber om at klagen ikke blir tatt til følge.

Det er fra klagers side nedlagt følgende påstand:

Banken frafaller sitt krav mot klager i henhold til realkausjon for gjeldsbrevlån

Banken tilbakebetaler kr 28.670,- som allerede er krevd inn.

Banken erstatter klagers saksomkostninger med kr 32.875,- med tillegg av mva.

II. Bankklagenemndas begrunnelse

Klager stilte den 6. mai 2002 pantobligasjoner i sin eiendom pålydende til sammen kr 505.000,- til sikkerhet for lån stort kr 400.000,- tatt opp av hans svigerinne. Det er fra klagers side særlig fremholdt at banken burde ha frarådet ham å avgi realkausjon.

Bankklagenemnda vil, slik saken er opplyst, først bemerke at det ikke kan ses å være holdepunkter for at banken burde ha frarådet hoveddebitor å oppta lånet, jf finansavtaleloven § 47, jf § 60, første ledd. Ut fra hoveddebitors gjeldssituasjon i 2002 må refinansieringen, hvor hun fikk innfridd eldre gjeld, sies å fremstå som en akseptabel redningsoperasjon på det aktuelle tidspunkt. Den omstendighet at låntaker betjente lånet over en periode på 2,5 år, må også sies å indikere dette.

Når det gjelder forholdene på klagers side, viser nemnda til at han var nesten 62 år da realkausjonen ble avgitt. Det er opplyst at klager hadde vært 100% arbeidsufør siden mai 2001, og at han hadde søknad om uføretrygd inne til behandling. Det må således legges til grunn at klager ikke vil komme tilbake i ordinært arbeide.

I kredittinnstillingen har banken lagt til grunn at klager vil ha faste, varige inntekter på kr 14.000,- pr. måned. Klagers advokat har fremholdt at dette tallet er for høyt, og at klagers trygd var kr 8.500,- ved inngåelsen av kausjonsavtalen, og at trygden senere er økt til kr 11.000,- pr. måned brutto. Nemnda viser til at selv med en inntekt på kr 14.000,- pr. måned viser bankens oppstilling at klager så vidt ville hatt likviditet til å betjene lånet, dersom han måtte overta dette. Alternativet for klager vil måtte være å selge sin private bolig, som hadde en låneverdi på kr 810.000,- i mai 2002, eventuelt etter at innskuddsmidlene i banken er brukt opp. Disse utgjorde et så vidt beskjedent beløp som ca kr 58.000,- da realkausjonen ble avgitt. Bankklagenemnda finner etter dette at banken før kausjonsavtalen ble inngått med klager måtte anta at økonomisk evne eller andre forhold på hans side tilsa at han alvorlig burde ha overveid å avstå fra å stille kausjonen, og at banken burde ha underrettet klager skriftlig om dette. Banken har således forsømt å fraråde klager å stille realkausjon ut fra forholdene på hans side, jf finansavtaleloven § 60, annet ledd. Rettsvirkningen av dette er at kausjonistens ansvar kan nedsettes for så vidt lemping finnes rimelig. Bankklagenemnda antar at klager må ha kjent til svigerinnens svake økonomiske situasjon, og at realkausjonen skulle sikre eldre gjeld. Nemnda finner det etter dette rimelig at klagers ansvar etter realkausjonen reduseres med 50% pr. mai 2002. Da klager etter det opplyste har betjent lånet med til sammen kr 28.670,- i perioden februar – august 2005, må hans restansvar nedjusteres i henhold til dette.

Klager har ved sin advokat nedlagt påstand om at banken erstatter hans saksomkostninger med kr 32.875,- med tillegg av merverdiavgift. Nemnda finner at det ikke var unødvendig for klager å benytte juridisk bistand i anledning tvisten med banken. Klagen har ikke ført frem fullt ut. Nemnda har imidlertid gitt klager medhold i det prinsipielle spørsmålet; at banken burde ha frarådet ham å stille kausjon. Klager har derfor krav på at banken dekker hans advokatombkostninger.

Uttalelsen er enstemmig.

III. Bankklagenemndas konklusjon

Klagers realkausjon datert 6. mai 2002 for lån på kr 400.000,- lempes med 50%.

Banken plikter å dekke klagers saksomkostninger med kr 32.875,- med tillegg av merverdiavgift.

Oslo, den 9. november 2006

Viggo Hagstrøm Lars Engen

Kristin Bjørken Ingrid Sandvei

Anne Nesheim