



Norges Høyesteretts ankeutvalg - Kjennelse - HR-2024-1909-U

Instans	Norges Høyesteretts ankeutvalg – Kjennelse
Dato	2024-10-18
Publisert	HR-2024-1909-U
Stikkord	Tvangssalg. Heving av lånevtales. Forfalsket dokumentasjon. Lovanvendelse. Mangelfull begrunnelse.
Sammendrag	<p>En bank som hadde innvilget et boliglån, hevet lånevtales og krevde tilbakebetaling av lånebeløpet etter at det var oppdaget at det var gitt uriktige opplysninger og fremlagt forfalsket dokumentasjon i lånesøknaden. Lånet ble ikke innfridd, og banken begjærte tvangssalg av eiendommen. Låntageren gjorde gjeldende at det var en mellommann som hadde forestått lånesøknaden. Ankeutvalget uttalte at lagmannsretten, som hadde tatt begjæringen om tvangssalg til følge, hadde tolket finansavtaleloven § 3-51 feil når den hadde lagt til grunn at kunden hadde et objektivt ansvar for opplysningene i lånesøknaden, uavhengig av om det var benyttet mellommann. Hevingsadgangen er begrenset til tilfeller der banken kan påvise at kunden selv bevisst har tilbakeholdt eller forfalsket opplysninger eller dokumentasjon. Lagmannsrettens begrunnelse for at banken hadde tvangsgrunnlag var da så mangelfull at det utgjorde en saksbehandlingsfeil. Lagmannsrettens kjennelse ble opphevet. (Rt-sammendrag)</p>
Saksgang	Romerike og Glåmdal tingrett – Eidsivating lagmannsrett – Høyesterett HR-2024-1909-U, (sak nr. 24-126724SIV-HRET), sivil sak, anke over kjennelse.
Parter	A (advokat Kenneth Jørnli) mot Storebrand Boligkreditt AS (advokat Fredrik Andersen v/advokatfullmektig Rebecca Sjøstad Hoftvedt).
Forfatter	Dommerne Falkanger, Falch og Steinsvik.
Sist oppdatert	2024-10-23

Innholdsfortegnelse

Norges Høyesteretts ankeutvalg - Kjennelse - HR-2024-1909-U	1
Innholdsfortegnelse.....	2
Bankens opprinnelige heving av låneavtalene	4
Betydningen av manglende betaling etter hevingstidspunktet.....	5

- (1) Saken gjelder videre anke over beslutning om tvangssalg av fast eiendom.
- (2) A fikk i 2022 innvilget to boliglån på til sammen 3 900 000 kroner fra Storebrand Boligkreditt AS («Storebrand»). I forbindelse med innsendelse av lånesøknaden benyttet A en mellommann. Lånet ble utbetalt med sikkerhet i eiendommen [adresse], [gårdsnummer, bruksnummer] i Lillestrøm. Det ble tinglyst en pantobligasjon på kroner 3 995 000 på eiendommen til fordel for Storebrand.
- (3) Storebrand avdekket senere at det var gitt uriktige opplysninger i lånesøknaden, og at innsendt dokumentasjon var forfalsket. Storebrand hevet låneavtalen 8. februar 2023, og krevde at A tilbakebetalte lånebeløpet inkludert påløpte renter innen 23. februar 2023.
- (4) A har ikke innfridd lånet, og har etter hevingen heller ikke foretatt andre innbetalinger.
- (5) Storebrand begjærte i november 2023 tvangssalg av eiendommen [adresse], [gårdsnummer, bruksnummer] i Lillestrøm. A reiste innvendinger mot kravet, og krevde subsidiært erstatningsbolig.
- (6) Begjæringen om tvangssalg ble tatt til følge ved Romerike og Glåmdal tingretts kjennelse 19. april 2024, som har slik slutning:
 - «1. Retten tar begjæring om tvangssalg av [gårdsnummer, bruksnummer] i Lillestrøm kommune til følge.
 2. Tvangssalget gjennomføres som medhjelpersalg.
 3. As krav om erstatningsbolig tas ikke til følge jf. dekningsloven § 2-10.»
- (7) Tingretten la avgjørende vekt på at A ikke hadde foretatt innbetalinger i låneforholdene etter hevingen. A anket til lagmannsretten.
- (8) Eidsivating lagmannsrett avsa 26. juni 2024 kjennelse med slik slutning:
 - «1. Anken forkastes.
 2. I sakskostnader for lagmannsretten betaler A 4 600 – firetusensekshundre – kroner til Storebrand Boligkreditt AS innen 2 – to – uker fra forkynnelse av denne kjennelse.»
- (9) A har anket til Høyesterett. Anken gjelder saksbehandlingen, rettsanvendelsen og bevisvurderingen. Det anføres at A, som lånekunde, ikke kan bære risikoen for uriktig informasjon i lånesøknaden, da søknaden var utformet av en medhjelper. Det utgjør heller ikke et kontraktsbrudd at A ikke har betalt renter etter bankens heving av låneavtalene.
- (10) *Storebrand Boligkreditt AS* har inngitt tilsvaret. Det anføres at lagmannsretten korrekt har lagt til grunn at A har et selvstendig ansvar for at opplysningene i lånesøknaden er korrekte. Lagmannsretten har korrekt lagt til grunn at verken Storebrand eller Intrum har gitt uttrykk for å ikke ønske betaling.
- (11) *Høyesteretts ankeutvalg* bemerker at anken er en videre anke over kjennelse. Ankeutvalgets kompetanse er begrenset til å prøve lagmannsrettens saksbehandling og den generelle rettslige forståelsen av en skreven rettsregel, jf. tvangssalgloven § 2-12 jf. tvisteloven § 30-6.
- (12) Saken gjelder tvangssalg av fast eiendom med grunnlag i særlig tvangsgrunnlag, jf. tvangssalgloven § 4-1 femte ledd jf. § 11-2. Det følger da av § 4-2 tredje ledd at skyldneren under fullbyrdelsen kan fremsette «enhver innvending som kunne ha vært satt fram under et søksmål». Domstolene må følgelig ta stilling til de innvendingene A har reist mot Storebrands krav.

Bankens opprinnelige heving av låneavtalene

- (13) Storebrand hevet opprinnelig de to låneavtalene ved brev 8. februar 2023. Av brevet går det frem at banken, som ledd i sitt løpende tilsyn med kundeforholdet, hadde avdekket at «det alt vesentlige av de opplysninger og den dokumentasjon som lå til grunn for innvilgelsen av lånesøknaden henholdsvis er uriktige og forfalsket».
- (14) Banken viste til at forfalskningene, hver for seg og samlet, utgjorde vesentlig mislighold av låneavtalen, og at avtalen derfor ble hevet med hjemmel i finansavtaleloven § 3-51 første ledd bokstav a. Videre opplyste banken om at hevingen innebar at lånet umiddelbart forfalt til betaling, og at «partenes plikter til å oppfylle avtalen bortfaller». Skyldneren ble også gitt en foreløpig oversikt over saldo og informasjon om klageadgang.
- (15) A bestred at banken kunne heve avtalene. I e-post 4. desember 2023 skrev han at han ikke hadde sendt lånesøknaden selv, og at det var en mellommann og banken som hadde «gjort alt ved innvilgelse av lånet». Han opplyste at politiet hadde henlagt bankens politianmeldelse av ham for bruk av falske dokumenter. Vedlagt var også et brev fra As advokat til Finansklagenemnda, der det var gjort gjeldende at opplysningene som var gitt av mellommannen til Storebrand i forbindelse med lånesøknaden, ikke samsvarte med opplysningene A hadde gitt. Det ble anført at banken ikke hadde gjennomført pålagt kontroll etter hvitvaskingsloven.
- (16) Tingretten la i kjennelsen til grunn at slik saken var opplyst, var «partene uenige om det er mellommannen som saksøker benyttet, eller en utro tjener hos saksøker, som er ansvarlig for at lånet ble innvilget på feilaktige premisser». Tingretten mente imidlertid at «uansett hva som er riktig, pliktet saksøker å kontrollere at de opplysningene som ble oppgitt i lånesøknaden var korrekte».
- (17) Ankeutvalget viser til at finansavtaleloven § 3-51 regulerer tjenesteyterens rett til å heve avtalen. Første ledd bokstav a lyder slik:
«1. Tjenesteyteren kan på vilkår som nevnt i denne paragrafen heve en avtale ved vesentlig mislighold fra kundens side. Det samme gjelder dersom
a. tjenesteyteren har gjort det klart for kunden at fremlegging av opplysninger eller nødvendig dokumentasjon er en forutsetning for å kunne vurdere om kunden skal gis et tilbud om avtale på angitte vilkår, og det senere påvises at kunden bevisst har tilbakeholdt eller forfalsket opplysninger eller nødvendig dokumentasjon ...»
- (18) Heving med grunnlag i § 3-51 første ledd bokstav a, som Storebrand her har påberopt, forutsetter altså etter ordlyden at kunden selv har tatt et *bevisst* valg om å tilbakeholde eller forfalske opplysninger eller nødvendig dokumentasjon. Forbrukeren har ut fra dette ikke et rent objektivt ansvar for uriktige opplysninger.
- (19) Finansavtaleloven § 3-51 gjennomfører Europaparlaments- og rådsdirektiv 2014/17/EU av 4. februar 2014 om kredittavtaler for forbrukere i forbindelse med fast eiendom til boligformål (boliglåndirektivet).
- (20) Det fremgår av direktivets artikkel 18 nr. 4 at medlemsstatene «skal sikre» at banker ikke kan heve kredittavtaler med forbrukere med henvisning til at vurderingen av kredittverdighet ble utført på feil måte, dersom feilen ikke skyldes at forbrukeren bevisst har tilbakeholdt eller forfalsket opplysningene.
- (21) Av artikkel 20 nr. 3 andre og tredje ledd fremgår det videre at medlemsstatene ikke skal «tillate at en kredittgiver hever kredittavtalen med henvisning til at de opplysningene som forbrukeren ga før kredittavtalen ble inngått, var ufullstendige». Unntak fra dette skal bare gjelde der «det kan påvises at forbrukeren bevisst har tilbakeholdt eller forfalsket opplysningene». Når bestemmelsen i artikkel 20 nr. 3 tredje ledd krever at «forbrukeren» må ha handlet bevisst, forstår ankeutvalget dette slik at

direktivet krever at forbrukeren *personlig* må ha hatt den aktuelle kunnskapen, og at kunden ikke uten videre identifiseres med en eventuell låneformidler.

- (22) I Prop. 92 LS (2019–2020) side 221 er det uttalt følgende om hevingsadgangen etter § 3-51 første ledd bokstav a:
- «Departementet går dessuten inn for å gi tjenesteyteren en generell hevingsrett når kunden bevisst har tilbakeholdt opplysninger eller gitt uriktige opplysninger til tjenesteyteren. Det forutsettes at kunden i så fall var kjent med eller måtte være kjent med at korrekte og fullstendige opplysninger ville ha medført at tjenesteyteren ikke ville ha inngått avtalen på de angitte vilkårene, se første ledd annet punktum bokstav a. Departementet viser til at tjenesteyteren trolig uansett vil kunne gjøre gjeldende avtalerettslig svik som ugyldighetsgrunn i et slikt tilfelle, slik at en alminnelig hevingsadgang på dette grunnlaget neppe kan sies å svekke kundens posisjon sammenlignet med gjeldende rett.»
- (23) Både reglene i boliglånsdirektivet og forarbeidene til § 3-51 første ledd bokstav a bekrefter altså at hevingsadgangen er begrenset til tilfeller der banken kan påvise at kunden selv bevisst har tilbakeholdt eller forfalsket opplysninger eller dokumentasjon.
- (24) Lagmannsretten har med henvisning til tingrettens kjennelse uttalt følgende om bankens hevingsadgang:
- «Lagmannsretten tillegger at tingretten også med rette har lagt til grunn at A pliktet å påse at det i lånesøknaden ikke ble gitt uriktige opplysninger eller fremlagt forfalskede dokumenter. Plikten til å gi korrekte opplysninger gjelder uavhengig av det er andre som har vært involvert den uriktige dokumentasjonen, og selv om Storebrand skulle kontrollert opplysningene i lånesøknaden før innvilgelse.»
- (25) Lagmannsretten fant på denne bakgrunn ikke grunn til å gå nærmere inn på As anførsel om at vilkårene for heving ikke var oppfylt.
- (26) Ankeutvalget forstår lagmannsretten slik at den legger til grunn at kunden har et objektivt ansvar for uriktige opplysninger i lånesøknaden, og at dette gjelder uavhengig av om det er benyttet mellommann. Etter ankeutvalgets syn er dette uttrykk for feil lovforståelse av vilkåret for hevingsrett i finansavtaleloven § 3-51 første ledd bokstav a.

Betydningen av manglende betaling etter hevingstidspunktet

- (27) Ankeutvalget forstår lagmannsretten slik at den bygger på at A – ved å gjøre gjeldende at hevingen var urettmessig – pliktet å fortsette betalingen av renter og avdrag, og at unnlatelsen av å gjøre dette utgjør mislighold av avtalene, selv om det opprinnelige hevingsgrunnlaget skulle svikte.
- (28) Det følger av finansavtaleloven § 3-52 første ledd at heving medfører at «partenes plikt til å oppfylle avtalen [faller] bort». Det samme fremgikk av Storebrands hevingserklæring sendt til A 8. februar 2023, der det het:
- «Bankens heving av låneavtalen innebærer at partenes plikter til å oppfylle avtalen bortfaller. Banken forutsetter derfor at restsaldo på lånet, pr. dags dato stor NOK (kr 3 228 497 og kr 606 879), innfris så snart som mulig, og senest 24.02.2023. I tillegg til lånets restsaldo skal det samtidig betales renter og omkostninger som er påløpt pr. innfrielsesdato, jf. finansavtaleloven § 3-52 (1) og (2), med henvisning. Banken vil i eget brev sende deg oppstilling over sitt samlede tilgodehavende.»
- (29) Det fremgår av forarbeidene at § 3-52 første ledd er en «ren kodifisering av det alminnelige

kontraktsrettslige prinsippet om at heving fører til bortfall av oppfylleelsesplikten i et avtaleforhold», jf. Prop. 92 LS (2019–2020) side 372.

- (30) Ankeutvalget viser til at partene i et avtaleforhold som utgangspunkt bærer risikoen for egen avtaleforståelse. Det innebærer at partenes handlemåte må sammenholdes med kontraktens krav, riktig fortolket. Dersom den riktige forståelsen er at låneavtalen besto fordi bankens opprinnelige heving etter finansavtaleloven § 3-51 var urettmessig, er utgangspunktet derfor at A pliktet å fortsette å betjene lånet, dersom han ville bestride hevingen. Manglende fortsatt betaling vil slik sett kunne gi banken et nytt og selvstendig grunnlag for tvangsdekning, basert på mislighold av den opprinnelige avtalen. Skulle dette misligholdet bli vesentlig, vil banken kunne oppnå hevingsrett, med den følge at hele lånet forfaller til betaling.
- (31) Dersom banker i alminnelighet skal kunne oppnå hevingsrett på et slik grunnlag, kan imidlertid konsekvensen bli at en i utgangspunktet urettmessig heving av en boliglånsavtale overfor en forbruker over litt tid vil gi hevingsrett basert på etterfølgende forhold, til tross for at forbrukeren bygger på bankens standpunkt om at låneavtalen er hevet og forpliktelsene etter avtalen er opphørt. Forbrukerhensyn tilsier etter ankeutvalgets syn at banken i det minste må gi kunden informasjon om virkningen av manglende fortsatt betaling dersom kunden vil bestride hevingen.
- (32) Lagmannsretten har lagt til grunn at den manglende betalingen etter hevingstidspunktet ga banken tvangsgrunnlag. Videre bygget lagmannsretten på at A ikke hadde «noe grunnlag for å skulle oppfatte Storebrand/Intrum slik at hans plikt til å betale renter mv for lånene bortfalt ved bankens heving».
- (33) Begrunnelsen inneholder ingen nærmere vurdering av finansavtaleloven § 3-52 og betydningen av den informasjonen som ble gitt fra bankens side i forbindelse med hevingen.
- (34) Lagmannsretten har riktignok vurdert om A hadde grunnlag for ikke å fortsette å betale på lånet. Basert på anførselene i anken har lagmannsretten formulert dette som et spørsmål om A etter hevingen «ble tvunget av banken/Intrum til å ikke overholde betalingen» eller om det var holdepunkter for at «banken/Intrum ikke ønsket innbetaling». Lagmannsretten fant ikke at anførselene om dette kunne føre frem. Drøftelsen er imidlertid ikke knyttet opp mot de alminnelige prinsippene om kreditormora, herunder om den manglende betalingen skyldtes banken eller forhold på bankens side.
- (35) Ankeutvalget er på denne bakgrunn kommet til at lagmannsrettens begrunnelse for at Storebrand hadde tvangsgrunnlag er så vidt mangelfull at dette utgjør en saksbehandlingsfeil. Fordi det må anses nærliggende at feilen kan ha hatt betydning for avgjørelsen, må lagmannsrettens kjennelse oppheves, jf. § 29-21 første ledd, jf. § 30-3.
- (36) Anken har ført frem og A har etter hovedregelen i tvisteloven § 20-2 krav på dekning av sakskostnader. Det er ikke inngitt sakskostnadsoppgave. Ankeutvalget fastsetter nødvendige sakskostnader til 7 000 kroner inklusive merverdiavgift, jf. tvisteloven § 20-5. I tillegg kommer ankegebyret med 7 662 kroner.
- (37) Avgjørelsen er enstemmig.

SLUTNING

1. Lagmannsrettens kjennelse oppheves.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler Storebrand Boligkreditt AS til A 14 662 – fjortentusensekshundreogsekstito – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av kjennelsen.