

Forklaring: Byggekreditt forbruker

Du er i ferd med å inngå en avtale om byggekreditt for forbruker, eller byggelån som det også heter. Det er viktig at du forstår hva byggelån er, og at du er sikker på at denne kreditten passer for behovet ditt. Les derfor grundig gjennom denne forklaringen, selve kredittavtalen og de ”Standardiserte europeiske opplysninger om forbrukerkreditt” (SEF-opplysninger). Ta kontakt med oss i banken om det er noe som er uklart – vi ønsker at du skal forstå avtalen fullt ut før du signerer.

Hva er byggekreditt?

Byggekreditt er et rammelån for løpende finansiering av kostnader ved oppføring av bolig eller fritidseiendom, eller ved utbedring eller påbygg. Selv om det ofte ikke er avtalt noen løpetid for kreditten, er det forutsetningen at den skal vare relativt kort tid, til byggearbeidene er ferdige. Det vil gjerne være rundt ett år, men det kan være avtalt kortere eller lengre tid. Deretter skal byggekreditten innfris i sin helhet, typisk ved at den erstattes av en ordinær nedbetalingskreditt i banken eller hos annen kredittlyter. Det kan derfor være viktig å innhente et tilsagn på en langsiktig kreditt når du tar opp et byggelån.

Er dere flere som tar opp byggelån sammen for egen bolig eller fritidsbolig, hefter dere solidarisk. Det vil si at banken kan kreve hver av dere fullt ut for byggelånet.

Til byggelån vil det også være krav om tilleggsavtaler, blant annet forsikring av bygget og byggearbeidene, eventuelt krav om byggekontroll og at byggelånet bare kan benyttes til materialer og arbeid som tilfører den pantsatte eiendommen verdier.

Effektiv rente

I SEF-opplysningene finner du *effektiv rente*. Den effektive renten omfatter i prinsippet alle kostnader ved kreditten, og beregnes på samme måte av alle kredittlytere. Effektiv rente er derfor et godt hjelpemiddel om du vil sammenligne tilbud fra flere banker. Slik sammenligning av effektiv rente er enklest dersom kredittbeløpet er det samme – på grunn av eventuelt etableringsgebyr mv. vil effektiv rente ofte bli høyere for en liten kredittramme enn for en større.

Disponering av byggekreditten

Når du har inngått avtale med banken om byggekreditt, kan du ikke begynne å belaste kontoen med det samme. Byggekreditten åpnes først når du har sendt banken byggetegninger, byggetillatelse, finansieringsplan mv., og stilt avtalt sikkerhet. Det kan også være at du må bruke egenkapitalen din først. De nærmere reglene finner du i Alminnelige kredittvilkår pkt 3.

Deretter kan du trekke på kreditten. Det vil typisk skje ved at du mottar en regning eller faktura fra et byggevarehus, en entreprenør eller lignende. Du må gå gjennom fakturaen og godkjenne den, også belaste den på byggekredittkontoen enten ved å sende den inn til banken for betaling eller direkte i nettbank. Særlig dersom det er større og dyrere byggearbeider, kan det hende at banken krever at fakturaen skal sendes dem, for anvisning av bankens byggekontrollør.

Byggekreditten må bare belastes for kostnader som har direkte med byggearbeidene å gjøre. Det vil være et kontraktsbrudd om du bruker byggekreditten til å dekke andre kostnader, for eksempel at byggekreditt for en fritidseiendom belastes for arbeider på boligen hjemme.

Den avtalte kredittrammen må ikke overskrides. Dersom du ønsker å endre planene slik at bygget blir dyrere, eller det oppstår uforutsette hendelser, må du ta det opp med banken umiddelbart.

Angrerett og betenkningstid

Noen byggekreditter er sikret med pant i bolig. Ved lån sikret med pant i bolig har du en betenkningstid på minst 7 dager. I andre tilfeller vil du kunne angre på kredittavtalen innen 14 dager. Dersom du benytter angreretten, må du likevel betale renter for den tiden du har utnyttet kreditten, og eventuelle etableringskostnader.

Delvis innfrielse

Du kan når som helst velge å nedbetale kreditten helt eller delvis. Ved slik førtidig tilbakebetaling betaler du renter for den utnyttede kreditten bare fram til du har tilbakebetalt det.

I noen tilfeller er det avtalt en løpetid for byggekreditten. I andre tilfeller løper kreditten inntil videre og er formelt sett tidsubegrenset. En slik tidsubegrenset kreditt kan banken si opp, med to måneders varsel.

Informasjon

Det er viktig at du holder banken løpende orientert om alle endringer i byggeplanene, hva enten det gjelder framdrift, kostnadsoverslag, større endring i byggeplaner og tegninger mv. De nærmere reglene finner du i Alminnelige kredittvilkår pkt. 4.

Rente og provisjon

Du betaler rente av den kreditten du har benyttet til enhver tid, dvs. ikke av hele kredittrammen.

I tillegg til renten betaler du vanligvis en provisjon hvert kvartal. Provisjonen regnes av hele kredittrammen, ikke bare av den kreditten du har brukt til enhver tid.

Endring av rente og provisjon

Kreditten løper ofte over ett år eller to, og bankens kostnader til innlån vil som regel endre seg. Derfor har banken rett etter finansavtaleloven til å endre lånerenten din.

Byggekreditt avtales så godt som alltid bare med *flytende rente*. Da vil banken kunne endre renten med to måneders varsel, dersom det foreligger en saklig grunn.

Personopplysninger

For å gjennomføre avtalen med deg som kunde og for å etterleve lovpålagte plikter vil kredittyster behandle personopplysninger om kunden. Dette vil blant annet være identifikasjons- og kontaktopplysninger, kredittopplysninger, inntekter, utgifter, eiendeler og gjeld. For ytterligere informasjon om kredittysters behandling av personopplysninger og for kontaktinformasjon til personvernombud eller annen ansvarlig, se personvernerklæringen til kredittyster.

Mislighold og førtidig forfall

I visse tilfeller har banken rett til å bringe lånet til førtidig forfall, dvs. kreve at lånet tilbakebetales i sin helhet etter et kort varsel. Det gjelder f.eks. dersom du misligholder kredittavtalen vesentlig, du dør eller går konkurs mv. Det kan også skje dersom det ligger an til overskridelser, forsinkelser som medfører at byggearbeidene blir dyrere eller det er tvil om byggearbeidene vil bli fullført. I varslet vil banken gi en frist for å rette på forholdet, for eksempel til å stille ny sikkerhet.

I noen tilfeller kan banken også sperre kreditten for videre trekk – for eksempel for å vurdere om det foreligger overskridelser, forsinkelser eller hindringer for å gjøre byggearbeidene ferdig. Det betyr i så fall at kreditten vil bli sperret umiddelbart for videre utnyttelse, og at du må tilbakebetale innen to måneder om problemet ikke lar seg løse.

Dersom du misligholder kreditten, vil banken beregne forsinkelsesrente etter forfallsdag. Dette vil for eksempel kunne skje ved at byggekreditten ikke lar seg konvertere til et nedbetalingslån, når den er avsluttet og forfalt. Forsinkelsesrenten er fastsatt ved offentlig forskrift, og er i praksis mye høyere enn den avtalte lånerenten for byggekreditt. I tillegg til forsinkelsesrente kommer gebyrer etter inkassolovens regler.

Ved mislighold av lånet risikerer du at banken krever salg av eventuelt pant du eller andre har stillet som sikkerhet. Det ligger en særlig risiko i lave verdier på salg av bygg under oppføring eller uferdige bygg. Banken kan også kreve betaling av eventuelle kausjonister eller realkausjonister for byggelånet.

Selv om det pantsatte bygget selges, og kausjonister betaler, kan det være at det ikke dekker hele lånet ditt. Slik restgjeld vil du fortsatt være ansvarlig for. Kausjonister og realkausjonister vil kunne kreve regress av deg, dvs. at du må erstatte dem det tapet de har lidd.

Husk også at mislighold av lån kan føre til betalingsanmerkninger. Slike anmerkninger har også andre, framtidige kredittyttere tilgang til. Det vil kunne gjøre det vanskeligere for deg å få lån senere.

Hva skjer om byggelånet misligholdes?

Dersom du misligholder byggelånet, og for eksempel ikke betaler ved forfall, vil det innen kort tid medføre:

- Inndrivelse av lånet som kan medføre store ekstra kostnader,
- Forsinkelsesrenter, som er høyere enn avtalt lånerente
- Tvangssalg av panteobjektet
- Betalingsanmerkninger
- Det kan også påføre eventuelle samskyldnere eller realkausjonister problemer og medføre at disse får et krav mot deg. Et slikt mislighold og en betalingsanmerkning kan igjen gi deg problemer med å få nye lån.

Ta kontakt med banken snarest mulig dersom du ikke klarer å betale renter eller avdrag på lånet, for eksempel dersom du blir arbeidsledig, går gjennom et samlivsbrudd eller andre uforutsette hendelser.

Dette er en kortfattet forklaring. De fulle vilkårene finner du i kredittavtalen.