

Kortfattet forklaring av byggekreditt - forbruker

Du er i ferd med å inngå en avtale om byggekreditt for forbruker, eller byggelån som det gjerne het før. Det er viktig at du forstår hva dette 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 undertegner.

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. Deretter skal byggekreditten innfries i sin helhet, typisk ved at den erstattes av en ordinær nedbetalingskreditt i banken eller hos annen kredittgiver.

Effektiv rente

I SEF-opplysningene finner du *effektiv rente*. Denne omfatter i prinsippet alle kostnader ved kreditten, og beregnes på samme måte av alle kredittgivere. Effektiv rente er derfor et godt hjelpemiddel dersom du har fått tilbud fra flere banker og skal vurdere hvem du vil inngå avtale med. 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

Selv 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. De nærmere reglene finner du i Alminnelige kredittvilkår pkt. 2.

Deretter kan du trekke på kreditten. Det vil typisk skje ved at du mottar faktura fra et byggevarerhus, en entreprenør eller lignende går gjennom fakturaen og godkjenner den, og belaster den på byggekredittkontoen enten ved å sende den inn til banken for betaling eller direkte i nettbank. Særlig dersom det er større 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 kontraktsbrudd om andre kostnader finansieres slik, 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 prosjektet blir dyrere, eller det oppstår uforutsette hendelser, må du ta det opp med banken umiddelbart.

Informasjon

Det er viktig at du holder banken løpende orientert om alle endringer i byggeplanene, enten det gjelder framdrift, kostnadsoverslag, større endring i byggeplaner og tegninger mv. De nærmere reglene finner du i Alminnelige kredittvilkår pkt. 3.

Angrerett

I de fleste tilfeller vil du kunne angre på kredittavtalen innen 14 dager. Men det koster - du må betale renter for den tiden du har utnyttet kreditten, og f.eks. tingslysingsgebyr vil du ikke få tilbake. Underskriv derfor ikke avtalen om byggekreditt uten at du har tenkt nøye gjennom at du vil ha den.

Du kan når som helst velge å si opp avtalen om byggekreditt og nedbetale lånesaldoen, dersom du ser deg best tjent med det. Også dette er en form for "angrerett". Ved slik førtidig tilbakebetaling betaler du renter for den kreditten du har utnyttet bare fram til du har tilbakebetalt den. Du får imidlertid ikke tilbake bankens gebyrer eller andre omkostninger.

Oppsigelse og førtidig forfall

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.

Uansett om kreditten er tidsbegrenset eller ikke, har banken i visse tilfeller rett til å bringe kreditten til førtidig forfall, dvs. kreve at kreditten tilbakebetales fullt ut etter et kort varsel. Det gjelder f.eks. dersom du misligholder kredittavtalen vesentlig, du dør eller går konkurs mv. I varslet vil banken gi en frist for å rette på forholdet, f.eks. til å stille ny sikkerhet.

Etter forholdene kan banken også sperre kreditten for videre trekk. Det betyr i så fall at kreditten vil bli sperret umiddelbart for videre utnyttelse, og at du må tilbakebetale innen to måneder.

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 avtalen til å endre lånerenten din.

Byggekreditt avtales så godt som alltid bare med *flytende rente*. Da vil banken kunne endre renten til enhver tid, vanligvis med seks ukers varsel til deg dersom renten går opp. Det samme gjelder satsene for provisjon og løpende omkostninger.

Hva skjer ved uforutsette hendelser

Ta kontakt med banken snarest mulig dersom du frykter at du ikke klarer å håndtere kreditten, f.eks. dersom du blir arbeidsløs. Det er i mange tilfeller mulig å komme frem til en løsning sammen med banken, og kanskje dere kan inngå en ny avtale. Det samme gjelder dersom du har behov for større kreditt enn den avtalte kredittrammen - du må ikke overtrekke byggekreditten uten uttrykkelig samtykke fra banken.

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. Banken kan også kreve betaling av eventuelle kausjonister for lånet.

Selv om pant selges, og kausjonister betaler, kan det være at det ikke dekker hele lånet ditt. Slik restgjeld vil du fortsatt være ansvarlig for. Og kausjonister, og de som har stilt pant for lånet ditt (såkalte 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 kredittgivere tilgang til. Det vil kunne gjøre det vanskeligere for deg å få lån senere.

Dette er en kortfattet og forenklet orientering. De fulle vilkårene finner du i kredittavtalen. Ta kontakt med oss i banken dersom det er noe du vil ha forklart nærmere.

Til gjennomsyn