

Alminnelige kredittvilkår for byggekreditt – forbruker

Med forbruker menes en fysisk person når avtalens formål for ham eller henne ikke hovedsaklig er knyttet til næringsvirksomhet, jf finansavtaleloven § 2. Disse kredittvilkårene skal benyttes også i næringsforhold dersom kredittkunden er en fysisk person, og kreditten er sikret ved pant i et formuesgode som tilhører kredittkunden uten at godet hovedsakelig er knyttet til kredittkundens næringsvirksomhet, jf finansavtaleloven §2

1. Kort beskrivelse av byggekreditt

Byggekreditt er en rammekreditt som i byggeperioden benyttes til oppføring av bolig, fritidseiendom eller annen type bygning eller anlegg som ikke hovedsaklig er knyttet til næringsvirksomhet på fast (eiet eller festet) eiendom, samt påbygging, utbedring eller restaurering av slike bygninger og anlegg. Byggekreditten kan bare benyttes til det formål og i den byggeperiode som følger av avtaledokumentasjonen. Denne byggekredittavtalen gir ikke kredittkunden rett til ordinær nedbetalingskreditt ved innfrielse eller konvertering av byggekreditten, med mindre annet er avtalt.

2. Åpning av byggekreditten

Byggekreditten åpnes og stilles til disposisjon for kredittkunden såfremt:

- kredittkunden har gitt kredittgiver alle opplysninger av betydning for kredittforholdet, herunder opplysninger om totale byggekostnader, verdivurderinger og finansieringsplan, samt fremdriftsplaner og avtaler for oppføring av bygget,
- disponibel egenkapital er anvendt som avtalt mellom partene,
- kredittkunden har stilt avtalt sikkerhet for kreditten og oppfylt øvrige forutsetninger som fremgår av kredittgivers tilsagnsbrev eller på annen måte er avtalt mellom partene,
- det foreligger planer og tegninger for bygget godkjent av plan- og bygningsmyndighetene og kredittgiver, samt nødvendige byggetillatelse og avtaler,
- det foreligger andre nødvendige konsesjoner/tillatelse fra offentlige myndigheter og rettighetshavere vedrørende bygget og tilhørende eiendom,
- det foreligger kopi av garanti i hht bustadsoppføringslova § 12.

3. Disponering av byggekreditten

Når byggekreditten er åpnet disponeres rammekreditten ved belastning av angitt konto for byggekreditten, etter anmodning fra kredittkunden. Kredittgiver bestemmer hvorvidt kredittgivers byggekredittkontrollør skal anse belastninger på byggekredittkontoen.

Kredittkundens disponering av byggekreditten skjer forøvrig på følgende vilkår:

- Kredittkunden skal under hele byggekredittperioden gi kredittgiver oppdaterte opplysninger av betydning for kredittforholdet, jf pkt. 2a) ovenfor, herunder endringer i fremdriftsplaner og avtaler.
- Finansieringsplan kan ikke endres uten etter samtykke fra kredittgiver. Dersom finansieringsplanen endres som følge av at byggekostnadene overskrides, kan kredittgiver kreve at ytterligere egenkapital innbetales før det disponeres videre på byggekreditten.
- Bygget skal oppføres i samsvar med fastsatt fremdriftsplan og godkjente planer, tegninger, avtaler og gitte tillatelse, jf pkt. 2d) og e) ovenfor.
- Kredittkunden må på anmodning kunne fremskaffe omkostningsoverslag, tegninger og annen dokumentasjon, samt gi adgang til kontroll av bygget under oppføring. Kredittgivers kostnader ved kontroll av bygget under oppføring herunder bruk av byggekredittkontrollør og eventuelle andre kostnader i tilknytning til byggekreditten, belastes byggekredittkontoen etter pkt. 7 nedenfor.
- Bygget under oppføring, samt materialer og utstyr som er innkjøpt til dette, må til enhver tid holdes fullverdiforsikret på vilkår godkjent av kredittgiver. Hvis forsikringspremien ikke betales i rett tid, kan kredittgiver belaste kontoen for premiebeløpet, jf pkt. 7 nedenfor.
- Rammekreditten må ikke overtrekkes. Avtalen gir ikke noen av kredittkundens øvrige

medkontrahenter eller kreditorer rett til å kreve hele eller deler av byggekreditten utbetalt.

4. Suspensjon av byggekreditten

Dersom det i byggekredittperioden inntreffer forhold som nevnt i pkt. 9.1 nedenfor eller forhold på kredittkundens side som etter kredittgivers vurdering har eller vil få betydning for kredittforholdet/finansieringsplanen, herunder endringer i fremdriftsplaner eller avtaler om oppføring av bygget/anlegget, har kredittgiver rett til midlertidig å stanse (suspendere) videre disponering av byggekredittkontoen og utbetalinger etter rammekreditten/tilleggs kreditter. Kredittgivers rett gjelder inntil grunnlaget for suspensjonen er bortfalt eller rettet opp, eller det foreligger en nærmere avtale med kredittgiver om videre disponering av byggekreditten. Gjeldsordningsloven av 1992 er ikke til hinder for at kredittgiver kan suspendere byggekreditten i gjeldsforhandlingsperioden etter gjeldsordningsloven § 3-4 jf. § 5-1. Kredittgiver er ikke ansvarlig for eventuelt økonomisk tap for kredittkunden eller kredittkundens medkontrahenter som skyldes en suspensjon etter disse regler. Adgangen til suspensjon av byggekreditten gjør ingen innskrenkninger i reglene under pkt. 9 nedenfor om førtidig forfall av byggekreditten. For tidsbegrenset kreditt suppleres disse bestemmelsene av pkt 16 nedenfor.

5. Renter, provisjoner m.m.

- Rente og provisjon beregnes etter kredittgivers til enhver tid gjeldende satser og retningslinjer for byggekreditt.
- Kredittgiver kan ensidig forhøye rentesatsen når endringen er saklig begrunnet ut fra disposisjoner fra Norges Bank som påvirker pengemarkedsrenten, endringer i obligasjonsrenten, annen kredittpolitisk avgjørelse, eller endringer i det generelle rentenivå for kredittgiverens innlån. Kredittgiver kan også ensidig forhøye rentesatsen når endringen er saklig begrunnet ut fra hensynet til kredittgivers inntjeningssevne på sikt, omstrukturering av kredittgivers innlån eller tilsvarende særlige forhold på kredittgivers side, samt når endringen er saklig begrunnet i en oppfølging av myndighetenes syn på kredittgiveres rentepolitikk. Endelig kan kredittgiver ensidig forhøye rentesatsen når endringen er saklig begrunnet i individuelle forhold ved kreditten, f.eks. når sikkerheter (pant, kausjon) er redusert i verdi, eller når det er skjedd andre endringer på kredittkundens hånd som gjør at kreditten medfører betydelig økt risiko for kredittgiver. I den grad kredittgiver forhøyer renten under henvisning til forhold som nevnt foran, skal kredittgiver som utgangspunkt sette renten tilsvarende med når det eller de forhold som begrunnet rentehevingen er bortfalt. Dette behøver likevel ikke skje hvis andre omstendigheter som nevnt i dette punkt i mellomtiden har gitt grunnlag for å forhøye rentesatsen.
- Kredittgiver kan ensidig forhøye gebyrer og omkostninger, på samme vilkår og med samme forhåndsvarsel som nevnt i pkt 5.2 og 5.4. Kredittgiver kan også ensidig forhøye gebyrer og omkostninger, når endringen er saklig begrunnet ut fra endringer i kredittgivers kostnader eller i omlegging av kredittgivers gebyrstruktur.
- Endringer etter pkt. 5.2 og 5.3 kan settes i verk tidligst seks uker etter at kredittgiver har sendt skriftlig varsel til kredittkunden om endringen. Kortere frist kan likevel benyttes dersom endringen skjer som en følge av at det er inntruffet en vesentlig endring i pengemarkedsrenten, obligasjonsrenten eller det generelle rentenivå for kredittgiverens innlån.

Alminnelige kredittvilkår for byggekreditt – forbruker

Med forbruker menes en fysisk person når avtalens formål for ham eller henne ikke hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet, jf finansavtaleloven § 2. Disse kredittvilkårene skal benyttes også i næringsforhold dersom kredittkunden er en fysisk person, og kreditten er sikret ved pant i et formuesgode som tilhører kredittkunden uten at godet hovedsakelig er knyttet til kredittkundens næringsvirksomhet, jf finansavtaleloven §2

- 5.5 Ved fastsetting av rentesats, gebyrer og andre kredittkostnader skal det ikke skje urimelig forskjellsbehandling mellom kredittgivers kunder.
- 5.6 Varselet til kredittkunden skal angi grunnlaget, omfanget og tidspunktet for gjennomføring av endringen, samt opplyse om kredittkundens rett til førtidig tilbakebetaling. Varselet skal også inneholde opplysninger om ny effektiv og nominell rente, om gebyrer og andre kredittkostnader som skal belastes kredittkunden, samt hvilken betydning endringene vil få for kredittens avdrags- og renteterminer (kredittprofilen) fram til siste avdrag.
- 5.7 Rente beregnes etterskuddsvis av det beløp kredittgiver har til gode til enhver tid. Provisjon beregnes etterskuddsvis av innvilget kreditt (rammekreditt og eventuell tilleggskreditt, jf pkt. 3f). Rente og provisjon belastes byggekredittkontoen hvert kvartal med mindre annet er avtalt mellom partene. Ved innfrielse eller konvertering av byggekreditten belastes rente og provisjon pr. oppgjørsdato.
- 5.8 Ved overtrekk belastes kontoen med overtrekksrenter, overtrekksprovisjon, gebyrer og andre omkostninger etter de satser og regler som gjelder til enhver tid. Satsene når kredittavtalen inngås framgår av kredittavtalens utfyllingsdel ovenfor og av del 2 SEF-opplysninger. Dersom saldo på byggekredittkontoen overstiger innvilget kreditt som følge av at renter og provisjoner er belastet kontoen, skal det beløp som tilsvare overtrekket innbetales til kredittgiver snarest mulig og senest 14 dager etter at belastningsoppgave eller kontoinformasjon (jf pkt. 6) er mottatt eller på annen måte gjort tilgjengelig for kredittkunden.
- 6. Kontoutskrift og kontroll**
Kredittgiver skal hver måned eller etter nærmere avtalte perioder, sende kredittkunden skriftlig kontoutskrift om bevegelser på byggekredittkontoen, herunder angivelse av belastet rente og provisjon, jf finansavtaleloven § 48 a. Partene avtaler nærmere på hvilken måte og i hvilken form (papir eller elektronisk) denne informasjonen skal gis.
Kredittkunden skal på grunnlag av kontoutskriften kontrollere at kredittgivers opplysninger om bevegelser på kontoen er i overensstemmelse med kredittkundens egne opplysninger eller noteringer. Ved uoverensstemmelse skal kredittkunden varsle kredittgiver innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde ha oppdaget uoverensstemmelsen.
- 7. Kredittgivers belastningsadgang**
Utenom de beløp som belastes byggekredittkontoen etter anmodning fra kredittkunden (jf pkt. 3), har kredittgiver rett til å belaste kontoen for de beløp som kredittkunden er skyldig kredittgiver i forbindelse med denne avtalen og som er forfalt til betaling (herunder renter, gebyrer, provisjoner, omkostninger til finansieringsbevis, reservasjon av deler av byggekreditten osv). Det samme gjelder for forsinkelsesrente, gebyrer ved inndrivelse av gjelden mv.
- 8. Disposisjoner som krever samtykke fra kredittgiver**
Kredittkunden kan ikke uten varsel og skriftlig forhåndssamtykke fra kredittgiver
- a) gjøre endringer i planer, tegninger, avtaler og/eller tillatelser som kan få betydning for finansieringsplanen/kredittforholdet, eller
- b) foreta disposisjoner som medfører eller kan medføre en vesentlig forringelse av kredittkundens formuesstilling, så som overføring av ikke ubetydelige midler eller aktiva til andre uten vederlag, inngåelse av større kausjonsforpliktelser o.l.
- 9. Førtidig forfall av byggekreditten**
- 9.1 Kredittgiver kan, før ordinært tidspunkt for innfrielse eller eventuell konvertering av byggekreditten, etter varsel som regulert i pkt 9.2, heve avtalen og bringe hele gjelden etter byggekredittkontoen til forfall dersom:
- a) kredittkunden vesentlig misligholder avtalen om byggekreditt, herunder at plikten til å betale renter og avdrag eller andre forpliktelser etter denne kreditten blir vesentlig misligholdt eller at det skjer vesentlige brudd på forutsetninger som kredittgiver har stilt for kreditten i kredittilsagn eller på annen måte,
- b) det blir åpnet konkurs eller gjeldsforhandling etter konkurslovens regler hos kredittkunden,
- c) kredittkunden dør, uten at det innen rimelig frist foreligger eller etter varsel blir stilt betryggende sikkerhet for oppfyllelse,
- d) kredittkunden har stilt pant i egne eiendeler som sikkerhet, og vilkårene for førtidig forfall i panteloven §1-9 eller sjøloven § 44 er oppfylt, eller
- e) det ut fra kredittkundens handlemåte eller alvorlig svikt i kredittkundens betalingssevne er klart at kreditten vil bli vesentlig misligholdt, og kredittkunden ikke stiller betryggende sikkerhet for kreditten eller rettidig betaling skjer innen den frist kredittgiver setter. Kredittkunden kan likevel ikke bringe kreditten til førtidig forfall etter bestemmelsen her dersom kreditten allerede er betryggende sikret. Suspensjon av byggekreditten i slike situasjoner vil kunne skje uten forutgående begrunnet skriftlig varsel, jfr. pkt. 4.
- f) kredittkunden ikke gir tilstrekkelige opplysninger i forbindelse med bankens etterlevelse av plikten til å gjennomføre kundekontroll etter hvitvaskingsloven, at tilfredsstillende kundekontroll av andre grunner ikke kan gjennomføres, eller det foreligger risiko for at kunden benytter kreditten i straffbare forhold.
- 9.2 Varsel som nevnt i pkt 9.1 skal være skriftlig og begrunnet. I varselet skal kredittkunden gis to ukers frist til å rette på forholdet. Kredittgiver kan også gi kredittkunden frist til å innhente ny egenkapital og eventuelle nye nødvendige konsesjoner/tillatelser, i den hensikt å videreføre byggekreditten.
- 9.3 Ved førtidig forfall av byggekreditten forbeholder kredittgiver seg retten til å fullføre byggearbeidet for kredittkundens regning og risiko.
- 9.4 Kredittgivers rett til oppsigelse og sperring av tidsbegrenset kredittavtale er regulert i pkt 16 nedenfor.
- 10. Ordinært forfall ved innfrielse eller konvertering**
Kredittkunden skal innfri eller konvertere byggekreditten til ordinær nedbetalingskreditt, senest samtidig med at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygget eller innen avtalt forfallstidspunkt.
- 11. Førtidig tilbakebetaling**
Kredittkunden har til enhver tid rett til å innbetale skyldig beløp helt eller delvis. Slik førtidig tilbakebetaling skal skje ved innbetaling fra oppgitt belastningskonto eller annen bankkonto i Nordea Bank Abp, filial i Norge. Betaling fra annen konto kan likevel skje ved endelig oppgjør av kreditten inkludert påløpte renter per innbetalingsdato. Det skal i tilfelle betales renter og provisjon for den benyttede kredittiden, regnet fram til og med betalingsdagen. Kredittkundens rett til å si opp en tidsbegrenset kredittavtale er regulert i pkt 16 nedenfor.
- 12. Meldinger til kredittkunden**
Varsel og andre meldinger til kredittkunden vedrørende avtaleforholdet, sendes den hovedadressen som er angitt i byggekredittavtalen eller til slik hovedadresse som kredittgiver på annen måte har fått sikker kunnskap om.
- 13. Personopplysninger**
Nordea er behandlingsansvarlig for personopplysninger

Alminnelige kredittvilkår for byggekreditt – forbruker

Med forbruker menes en fysisk person når avtalens formål for ham eller henne ikke hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet, jf finansavtaleloven § 2. Disse kredittvilkårene skal benyttes også i næringsforhold dersom kredittkunden er en fysisk person, og kreditten er sikret ved pant i et formuesgode som tilhører kredittkunden uten at godet hovedsakelig er knyttet til kredittkundens næringsvirksomhet, jf finansavtaleloven §2

som behandles for å levere de produkter og tjenester som er avtalt mellom partene, samt for andre formål slik som for å oppfylle rettslige forpliktelser. For detaljert informasjon om behandling av personopplysninger, se Nordeas personvernpolicy. Den finnes ved å følge denne lenken <https://www.nordea.no/> eller ved å kontakte Nordea. Personvernpolicyen inneholder informasjon om rettigheter i forbindelse med behandlingen av personopplysninger, slik som rett til innsyn, korrigering, dataportabilitet med videre.

14. Angrerett

- 14.1 Kredittkunden har rett til å gå fra kredittavtalen ved å gi melding til kredittgiveren innen 14 kalenderdager fra kredittavtalen er inngått eller – dersom det er senere – fra den dag kredittkunden mottar avtalevilkårene og opplysninger i samsvar med finansavtaleloven § 48. Dersom melding gis skriftlig, anses fristen overholdt om meldingen er avsendt innen fristens utløp.
- 14.2 Ved bruk av angreretten skal kredittkunden uten unødig opphold og senest 30 kalenderdager etter at melding er sendt tilbakebetale kredittbeløpet og betale nominelle renter - uten provisjon - som er påløpt fra kredittmuligheten ble utnyttet til kredittbeløpet blir tilbakebetalt. Rentebeløp pr dag ved fullt utnyttet kreditt er opplyst i kredittavtalens utfyllingsdel ovenfor. I tillegg kan kredittgiveren kreve kompensasjon for kostnader i anledning kredittavtalen som kredittgiveren har betalt til offentlige myndigheter og som kredittgiveren ikke kan kreve tilbake derfra, f eks tinglysingsgebyr.
- 14.3 Bestemmelsene i angrerettloven gjelder ikke for kredittavtaler.

15. Kredittkundes innsigelser og krav mot annen kredittgiver enn selgeren

- 15.1 Dersom kreditten er gitt etter avtale mellom en selger og kredittgiveren, kan kredittkunden overfor kredittgiveren gjøre gjeldende de samme innsigelser og pengekrav på grunnlag av kjøpet, som han kunne gjøre gjeldende overfor selgeren. Ved siden av reklamasjon overfor selgeren etter kjøpslovens regler, må kredittgiveren i tilfelle underrettes så snart det er rimelig anledning til det.
- 15.2 Har kredittkunden pengekrav som etter bestemmelsen her kan gjøres gjeldende mot kredittgiveren, er kredittgiverens ansvar begrenset til det beløp kredittgiveren har mottatt av kredittkunden i anledning kjøpet.
- 15.3 Bestemmelsene i pkt 15.1 og 15.2 ovenfor gjelder tilsvarende ved tjenesteytelser

16. Oppsigelse og sperring av tidsbegrenset kreditt / prosedyre

Kredittkunden kan vederlagsfritt og til enhver tid si opp en tidsbegrenset kredittavtale, med en måneds oppsigelsesfrist.

Kredittavtalen regnes som tidsbegrenset dersom varighet ikke framgår av rubrikken "Kredittavtalens løpetid" i utfyllingsdelen ovenfor, eller er avtalt på annen måte.

Kredittgiveren kan si opp en tidsbegrenset kredittavtale, med en frist på to måneder. Oppsigelsen skal skje vederlagsfritt og skriftlig.

Kredittgiveren kan sperre kredittkundens rett til å utnytte en kredittmulighet i henhold til en tidsbegrenset kredittavtale, når det foreligger saklig grunn. Kredittgiveren skal skriftlig opplyse kredittkunden om begrunnelsen for sperringen før denne får virkning. Dersom slik forhåndsopplysning ikke er mulig, skal opplysningene gis umiddelbart etter at sperringen har fått virkning.

Bestemmelsen i pkt 16 her begrenser ikke partenes rettigheter etter regler om ugyldighet og mislighold.

17. Tvisteløsning, lovvalg og verneting

Oppstår det tvist mellom en kredittkunde som er forbruker og kredittgiver, kan kredittkunden bringe saken inn for Finansklagenemnda Bank for uttalelse, når nemnda er kompetent i tvisten og kredittkunden har saklig interesse i å få nemndas uttalelse. Det samme gjelder for tvist mellom kausjonist som er forbruker og kredittgiver. Henvendelser rettes til Finansklagenemnda Bank, postboks 53, Skøyen, 0212 Oslo, tlf 23131960. For nærmere informasjon se www.finansklagenemnda.no. Konflikter som måtte oppstå med utgangspunktet i dette avtaleforholdet og som ikke kan løses i minnelighet, skal avgjøres etter norsk rett og ved norsk domstol. Eventuelt søksmål skal anlegges ved kredittkundens alminnelige verneting eller ved den faste eiendoms verneting.

18. Tilsynsmyndighet

Kredittgiver er underlagt tilsyn av Den Europeiske sentralbanken (ECB), Sonnemannstrasse 22, 60314 Frankfurt am Main, Tyskland, Finanstilsynet i Finland, Finanssivalvonta Snellmaninkatu 6, PL 103, 00101, Helsingfors, Finland og Finanstilsynet i Norge, Postboks 1187 Sentrum, 0107 Oslo.