Fana Sparebank - Bl.nr. E20.055.11_Vilkaar Copyright SPAMA 2025.04.01. (v. 2025.04.01.)

Alminnelige vilkår for realkausjon fra forbruker

Utover de regler som følger av finansavtaleloven og forskriften etter loven, gjelder følgende alminnelige vilkår i avtaleforholdet.

1. Parter og egenskaper

1.1 Kredittyter (panthaver) er et norsk eller utenlandsk finansforetak som har tillatelse til å drive virksomhet som bank, kredittforetak eller finansieringsforetak. Kredittyter eller filial av kredittyter er registrert i Foretaksregisteret. Øvrig kontaktinformasjon fremgår av realkausjonsavtalen eller annen avtaledokumentasjon.

1.2 Med forbruker menes, i denne avtale, en fysisk person som stiller sikkerhet i et formuesgode når formuesgodet hovedsakelig ikke er tilknyttet personens næringsvirksomhet.

1.3 Realkausjonsavtalens viktigste egenskap er å støtte, sikre eller bidra til at kreditten tilføres hoveddebitor (kunden). Realkausjonisten hefter sammen med hoveddebitor for oppfyllelse av hovedforholdet. Realkausjonisten risikerer et krav om dekning i pantet som er stilt som sikkerhet innenfor det avtalte beløp, dersom hoveddebitor misligholder eller går konkurs.

1.4 Kausjonsavtalen reguleres av norsk rett.

2. Kausjonens omfang

Realkausjonen er stilt for de angitte forpliktelser som kunden har overfor kredittyter, herunder ansvar for tilbakebetaling av kreditten ved kundens bruk av angrerett. Med de angitte forpliktelser menes ikke bare selve kreditten (hovedstolen), men også renter, gebyrer og omkostninger som er avtalt mellom kunden og kredittyter, samt inndrivingskostnader som kunden skylder kredittyter. Hvor hovedforholdet er kredittavtale med fastrente, skal realkausjonen sikre også eventuell rentetapserstatning (overkurs). Realkausjonens omfang kan likevel være begrenset gjennom angivelsen av realkausjonsbeløpet. Er det avtalte realkausjonsbeløpet lavere enn kundens kreditt, vil eventuelt ansvar for renter utover realkausjonsbeløpet kun beregnes av det beløpet som kredittyter kan kreve dekning i pantet for. Dersom flere stiller kausjon eller realkausjon for kundens forpliktelser, kan kredittyter kreve hver av (real-)kausjonistene for hele den misligholdte forpliktelsen, innenfor (real-)kausjonens ramme, med mindre annet er avtalt.

3. Periodiske fornyelser av kassekreditter mv.

Periodiske fornyelser av rullerende rammekreditter (f.eks. kassekreditt/avtale om kontokreditt) regnes ikke som betalingsutsettelse etter finansavtaleloven § 6-3, og realkausjonisten vil ikke motta særskilt varsel fra kredittyter. Ansvarstiden for realkausjonisten kan likevel ikke forlenges utover det som er angitt som realkausjonens varighet uten realkausjonistens skriftlige samtykke.

4. Realkausjonens varighet

Realkausjonens varighet fremgår av avtalens utfyllingsdel. For å gjøre kausjonsansvaret gjeldende må kredittyter innen den angitte dato ha varslet realkausjonisten om mislighold fra kundens side, og slikt varsel må være gitt senest tre måneder etter misligholdet. Slikt varsel er ikke det samme som krav som nevnt i punktet "*Realkausjonens forfall*" nedenfor. Realkausjonens varighet gjelder selv om kunden ikke har nedbetalt hovedstol og renter/gebyrer/omkostninger som angitt ved avkryssingsboksene over om helgaranti/delgaranti.

5. Om vilkår fra kredittyters side

Et vilkår fra kredittyters side som ikke er tatt inn i realkausjonsavtalen, er ikke bindende for realkausjonisten med mindre kredittyter godtgjør at vilkåret er uttrykkelig vedtatt av realkausjonisten.

6. Om forbehold fra realkausjonistens side

Et forbehold fra realkausjonistens side som ikke er tatt inn i realkausjonsavtalen, kan ikke gjøres gjeldende overfor kredittyter, med mindre realkausjonisten godtgjør at forbeholdet er akseptert av kredittyter.

7. Realkausjonens forfall

7.1 Realkausjonen kan kreves oppfylt med en frist på 14 dager etter at en av følgende hendelser har inntrådt:

a) har kredittyter tvangsgrunnlag for utlegg, kan kravet sendes når det er begjært utlegg mot kunden,

b) har kunden selv stilt pant for gjelden, kan kravet først sendes når det er gått tre måneder etter at kredittyter har begjært tvangsdekning etter tvangsfullbyrdelsesloven i eiendeler som kunden selv har pantsatt.

c) åpnes gjeldsforhandling etter gjeldsordningsloven hos kunden, kan kravet sendes realkausjonisten når gjeldsforhandlingsperioden etter gjeldsordningsloven § 3-4, jf § 5-1 er utløpt. Har kunden selv stilt pant for kreditten som vil gi kredittyter full dekning, gjelder likevel bestemmelsen i bokstav b) ovenfor.

d) blir kundens bo tatt under konkursbehandling, eller det blir åpnet gjeldsforhandling etter konkursloven, eller rekonstruksjon etter rekonstruksjonsloven, kan kredittyter straks sende krav til realkausjonisten. Har kunden selv stilt pant for kreditten som vil gi kredittyter full dekning, gjelder likevel bestemmelsen i bokstav b) ovenfor.

e) er det avtalt i realkausjonsavtalen at kunden eller tredjemann skal stille pant eller annen sikkerhet for kreditten, og det er særskilt avtalt med realkausjonisten at denne sikkerheten skal utnyttes før realkausjonen, kan kredittyter likevel sende et alminnelig krav etter reglene ovenfor. I kravet skal det fremgå at tvangsdekning vil bli krevd når sikkerheten som nevnt er utnyttet, og kredittyter deretter har sendt realkausjonisten særskilt varsel om det med 14 dagers frist (varsel etter tvangsfullbyrdeleseloven § 4-18). I mellomtiden løper rente, jf. punktet "*Ansvar for renter og omkostninger*" nedenfor.

7.2 Realkausjon stilt for kredittyters regresskrav etter oppfyllelse av garantiforpliktelse overfor tredjemann (bankgaranti) forfaller til betaling 14 dager etter at kredittyters krav om betaling er kommet frem til kausjonisten. Slikt krav kan kredittyter sende til kausjonisten når kundens regressansvar overfor kredittyter er forfalt og det er tatt rettslige skritt mot kunden for å inndrive kravet, jf. likevel pkt. 7.1 bokstav a) - e) som får tilsvarende anvendelse.

7.3 Kredittyter krever oppfyllelse av realkausjonen ved krav etter pkt. 7.1 og varsel om tvangsfullbyrdelse etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18, og deretter begjæring om tvangsdekning. Krav etter pkt. 7.1 og varsel etter § 4-18 kan kombineres.

7.4 Tvangsdekning kan skje ved tvangssalg etter tvangsfullbyrdelseslovens regler, eller på forhåndsavtalt måte for enkle pengekrav, børsnoterte verdipapirer og fondsaktiver, eller for andre panteformer på annen måte etter avtale med realkausjonisten etter at kunden har misligholdt. De beløp panthaver mottar ved slik realisasjon kan i den utstrekning panthaver finner det nødvendig beholdes til sikkerhet for ikke-forfalte deler av pantekravet og mulige fremtidige pantekrav, herunder renter, gebyrer, provisjon og kostnader, som vil kunne påløpe frem til endelig oppgjør.

8. Ansvar for renter og omkostninger

I situasjoner som nevnt i pkt. 7.1 ovenfor omfatter realkausjonskravet også avtalt rente, fram til forsinkelsesrente begynner å løpe, jf. nedenfor. Ansvaret for avtalt rente kan likevel være begrenset gjennom angivelsen av realkausjonsbeløpet.

Når realkausjonskravet kan kreves oppfylt etter pkt. 7.1, omfatter realkausjonskravet også forsinkelsesrente regnet fra en måned etter at kredittyter har sendt krav som nevnt i pkt. 7.3 ovenfor til realkausjonisten. I situasjoner som nevnt i pkt. 7.1 bokstav e) ovenfor løper forsinkelsesrenten likevel først fra en måned etter at kredittyter har sendt realkausjonisten særskilt varsel som nevnt.

Realkausjonskravet omfatter også kostnader ved realisasjon av pantet.

9. Delvis dekning

Dersom innbetalinger fra kunden, eller realisasjon av andre sikkerheter, bare gir delvis dekning, avgjør kredittyter hvilke krav som skal dekkes først, med mindre annet er avtalt eller følger av lov. For delvis dekning av ett krav, gjelder finansavtaleloven § 2-9 tredje ledd. Det samme gjelder dersom realisasjonen av realkausjonen bare gir delvis dekning.

10. Angrerett

10.1 Realkausjonist som har stilt pant i bolig som sikkerhet for kreditt, eller har stilt realkausjon (i annet enn bolig) som sikkerhet for et boliglån, har ikke angrerett, dersom både tilbudet om kreditt og realkausjonen er gitt med mer enn syv dagers akseptfrist.
10.2 Realkausjonist som har stilt sikkerhet i andre panteobjekter enn bolig eller til andre kreditter enn boliglån, har rett til å gå fra avtalen om realkausjon ved å gi melding til kredittyter innen 14 dager fra realkausjonsavtalen ble inngått, eller senest fra det tidspunktet realkausjonisten mottok avtalevilkår og opplysninger etter finansavtaleloven § 3-22.
10.3 Angreretten etter pkt. 10.2 gjelder ikke for kausjoner eller realkausjoner som forbrukere stiller for derivatavtaler eller lignende avtaler, hvor prisen avhenger av svingninger i markedet som kredittyter ikke har noen innflytelse på eller hvor det stilles garanti fra kredittyter overfor tredjepart etter avtale med realkausjonisten før fristen for angreretten er utløpt.
10.4 Ved bruk av angreretten må realkausjonisten eller kunden, uten unødig opphold og senest innen 30 dager, tilbakebetale kreditten som er ytet kunden med tillegg av renter og omkostninger til og med den dagen tilbakebetalingen skjer.
10.5 Realkausjonisten blir ikke fritatt for sine forpliktelser etter realkausjonen ved bruk av angrerett før hele kreditten eller kravet det er stilt realkausjon for er innfridd.
10.6 Bestemmelsene i lov nr. 27 2014 (angrerettloven) gjelder ikke for kausjoner eller realkausjoner.

11. Forpliktelser i sikringsperioden

11.1 Realkausjonisten forplikter seg ved pant i fast eiendom til:
a) å holde pantet tilstrekkelig forsikret slik panthaver forlanger det til enhver tid, (panthaver kan i motsatt fall dekke forsikringen for pantsetters regning).
b) å vedlikeholde og fornye pantet forsvarlig, slik at det ikke forringes i verdi.

11.2 Realkausjonisten forplikter seg ved pant i leierett til fast eiendom til:
a) å betale leie og andre utgifter ved forfall (panthaver kan i motsatt fall betale slike beløp for pantsetters/eiers regning,) samt oppfylle andre forpliktelser i tilknytning til leieforholdet,
b) å opprettholde leieforholdet og varsle panthaveren straks, hvis utleieren foretar oppsigelse eller hvis det på annen måte oppstår fare for opphør.
11.3 Panthaveren har rett til å benytte delbetalinger og dekning av pant til oppfyllelse av forfalte renter, forfalt hovedstol eller av andre forfalte deler av forpliktelsen. Panthaver kan beholde overskytende beløp i den utstrekning dette er nødvendig til sikring av også andre uforfalte deler av pantekravet.
11.4 Har pantsetteren en egen forsikring på fast innredning eller lignende, skal utbetalingen av eventuell erstatning ved skade skje i samsvar med reglene i forsikringsavtaleloven § 7-4 jf. § 7-1. Panthaveren kan kreve at forsikringsutbetaling på fast innredning eller lignende i sin helhet skal benyttes til helt eller delvis innfrielse av gjelden, hvis ikke annet følger av avtale eller ufravikelig lov.
11.5 Realkausjonisten plikter i forbindelse med etablering og oppfølgning av realkausjonen, så lenge pantekravet består, å gi panthaveren de opplysninger som er nødvendige for å etablere og overvåke pantet eller kontrollere at grunnlaget for statiske modeller er i orden (validere). Realkausjonisten plikter også å gi panthaver eller kontraktsmedhjelper for panthaver tilgang til pantet for å oppfylle samme oppgave.

12. Realkausjonistens innfrielse

12.1 Realkausjonisten har rett til å innfri realkausjonen etter kreditten eller forpliktelsen, dersom kreditten eller forpliktelsen, er vesentlig misligholdt eller det må antas at slikt mislighold vil inntre. Kunden og kredittyter skal varsles.
12.2 Realkausjonisten har rett til å benytte de sikkerheter som kunden har stilt for kreditten eller forpliktelsen. Realkausjonisten har rett til å kreve oppfyllelse av kausjonsansvaret ved forfall av kreditten eller det er klart at slikt mislighold vil inntre. Oppfyllelse fra kunden skal benyttes til å oppfylle realkausjonsansvaret overfor kredittyter.

13. Regress

13.1 Realkausjonisten har rett til å kreve dekket av kunden hele det beløp som realkausjonisten har betalt til kredittyter. Realkausjonisten kan også kreve renter og omkostninger til inndrivelse av kunden. Regresskrav står tilbake for hovedkrav. Ved delvis betaling står realkausjonistens krav tilbake for kredittyters krav mot kunden.
13.2 Kausjonister eller realkausjonister som har stilt kausjon eller sikkerhet for kredittyters krav, har rett til å få dekket en forholdsmessig andel hos øvrige kausjonister dersom en eller flere kausjonister har innfridd kravet. Andelene regnes ut etter antall parter, med mindre en annen fordeling er avtalt.
13.3 Realkausjonisten har rett til å fremme krav mot kunden dersom vilkårene i finansavtaleloven § 6-13 er oppfylt.

14. Personopplysninger

For å gjennomføre realkausjonsavtalen og for å etterleve lovpålagte plikter vil kredittyter behandle personopplysninger. Dette vil blant annet være identifikasjons- og kontaktopplysninger, kredittopplysninger, inntekter, utgifter, eiendeler og gjeld. Ved betalingsmislighold vil det, dersom banken benytter ekstern inkassator, utleveres nødvendige personopplysninger til inkassoselskap for inndrivelse av kravet. For ytterligere informasjon om kredittyters behandling av personopplysninger og for kontaktinformasjon til personvernombud eller annen ansvarlig, se personvernerklæringen til kredittyter.

Fana Sparebank - Bl.nr. E20.055.11_Vilkaar Copyright SPAMA 2025.04.01. (v. 2025.04.01.)

15. Elektronisk kommunikasjon – meldinger og varsler mellom kredittyter og kausjonist

15.1 Kausjonisten samtykker til at kredittyter kan kommunisere elektronisk med kausjonisten. Kausjonisten kan reservere seg mot elektronisk kommunikasjon ved å melde fra skriftlig til kredittyter. Kausjonisten vil da normalt motta kommunikasjon fra kredittyter per post. Dersom kausjonisten har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon, får meldinger og varsler virkning for kausjonisten når meldingen er kommet frem per post.

15.2 Elektronisk kommunikasjon mellom kredittyter og kausjonist vil skje via for eksempel digital bank i henhold til kontoavtalen del E, e-post, telefon, tekstmelding eller digital postkasse i den grad kredittyter har tilrettelagt for dette. Med digital bank menes elektroniske kommunikasjonskanaler hvor banktjenester tilbys, for eksempel nettbank, mobilbank (herunder applikasjon (app) på digitale enheter) eller kontofon. I de tilfellene hvor finansavtaleloven stiller krav om at noen skal varsles, skal varselet eller melding om varselet sendes direkte til mottakeren. Det betyr at kausjonister vil motta varsel eller melding om varsel via en kommunikasjonskanal som kausjonisten bruker i det daglige som ikke er digital bank, som for eksempel tekstmelding eller digital postkasse.

15.3 Meldinger til kausjonist som ikke har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon får virkning for kausjonisten når de er gjort tilgjengelig for kausjonisten i digital bank. Ved melding om heving, oppsigelse, sperring, tvangsfullbyrdelse eller lignende forhold som det er avgjørende at kausjonisten får kunnskap om, skal kredittyter, for å forsikre seg om at kausjonisten har fått kunnskap om at meldingen er mottatt, kontakte kausjonisten per tekstmelding, e-post, telefon eller på annen måte.

15.4 Ved kausjonistens melding til kredittyter, anses meldingen for å være kommet frem når den på en betryggende måte er sendt til eller gjort tilgjengelig for kredittyter. Kausjonisten skal benytte de meldingsmuligheter som kredittyter har stilt til disposisjon. Slik melding anses for å oppfylle kravet til direkte varsel i de tilfellene finansavtaleloven krever det.

16. Tvisteløsning

Oppstår det tvist mellom realkausjonist som er forbruker og kredittyter, kan realkausjonisten bringe saken inn for Finansklagenemnda Bank for uttalelse, når nemnda er kompetent i tvisten og realkausjonisten har saklig interesse i å få nemndas uttalelse. Det samme gjelder for tvist mellom kunde som er forbruker og kredittyter.

Henvendelser rettes til Finansklagenemnda Bank, Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo, tlf. 23 13 19 60. For nærmere informasjon og klageskjema se www.finkn.no

17. Tilsyn

17.1 Kredittyter er underlagt tilsyn av Finanstilsynet. Finanstilsynets adresse er Postboks 1187 Sentrum, 0107 Oslo. Kredittytere med utenlandsk konsesjon er også underlagt tilsyn av myndighetene i sin hjemstat.

17.2 Forbrukertilsynet og Markedsrådet fører ut fra hensyn til forbrukerne tilsyn med at bestemmelsene gitt i eller i medhold av finansavtaleloven følges av kredittyter.

Fana Sparebank - Bl.nr. E20.055.11_Vilkaar Copyright SPAMA 2025.04.01. (v. 2025.04.01.)