

Byggnadskredit för konsument

Allmänna villkor från 2018-05-01

1 Allmänt

Allmänna villkor Byggnadskredit för konsument gäller för konsumentkredit som är avsedd för finansiering av nyproduktion, om- och tillbyggnad av bostadshus. Byggnadskredit för konsument enligt dessa allmänna villkor ska vara förenad med panträtt i fast egendom eller tomträtt och utgör därför en så kallad bostadskredit.

Allmänna villkor Byggnadskredit för konsument är en del av kreditavtalet mellan kreditgivaren och kredittagaren. Kreditavtalet utgörs av byggnadskreditkontrakt, inklusive eventuella bilagor, samt vid varje tid gällande allmänna villkor Byggnadskredit för konsument.

2 Bostadskredit i utländsk valuta

Kreditgivaren erbjuder denna kredit i valutan svenska kronor (SEK).

Om den valuta som kredittagaren huvudsakligen får sin inkomst i inte är SEK är krediten en så kallad bostadskredit i utländsk valuta. Detsamma gäller om kredittagaren är bosatt i ett land inom EES, som inte är Sverige, eller om de tillgångar som ska användas som betalning av krediten är i en annan valuta än SEK.

För att begränsa den eventuella valutakursrisk som kan uppstå för bostadskredit i utländsk valuta ställer kreditgivaren högre krav på betalningsutrymme för kredittagaren i samband med att en sådan kredit beviljas. Därutöver varnar kreditgivaren kredittagaren regelbundet, när beloppet som den återstående krediten eller beloppet som de regelbundna amorteringarna uppgår till, på grund av valutakursförändringar, tar 20 procent mer i anspråk av kredittagarens betalningsutrymme än vad beloppet hade gjort när kreditavtalet ingicks.

3 Solidariskt betalningsansvar

Om det finns flera kredittagare till samma kredit har kredittagarna solidariskt betalningsansvar för kreditens rätta fullgörande. Kreditgivaren kan därför kräva var och en av kredittagarna på hela eller delar av kreditfordran (summa av kreditbelopp, räntor, avgifter och andra kostnader).

4 Villkor för utbetalning av krediten med mera

Med "projektet" avses i dessa allmänna villkor bebyggande och övriga arbeten som ska utföras på eller i anslutning till i byggnadskreditkontraktet angiven fastighet/tomträtt i enlighet med de handlingar som nämns i andra stycket i denna punkt. Vad som sägs nedan i dessa allmänna villkor om fastighet gäller även tomträtt.

Utbetalning av krediten sker inte förrän de tillstånd som krävs för utförande av projektet finns. Vidare krävs att fullständiga kopior av ritningar, tekniska beskrivningar, materialbeskrivningar och andra handlingar, som ligger till grund för tillstånden, har överlämnats till kreditgivaren.

5 Besiktning med mera

Projektet ska utföras fackmässigt och i överensstämmelse med nämnda handlingar enligt punkt 4 ("Villkor för utbetalning av krediten med mera"). Kreditgivaren får utse kontrollant som följer arbetet med projektet på det sätt som kreditgivaren anser lämpligt. Kredittagaren ska ersätta kreditgivaren för kostnaderna för sådan besiktning.

6 Kreditens användning, förfogande med mera

Kredittagarna disponerar byggnadskrediten var och en för sig. Om det särskilt angetts i byggnadskreditkontraktet får kredittagarna endast disponera byggnadskrediten gemensamt. Krediten ska uteslutande användas för projektet. Efter särskild begäran om avlyft och mot kvitto betalar kreditgivaren ut, till kredittagaren, medel upp till kreditbeloppet som kreditgivaren medger med hänsyn till ställd säkerhet och projektets fortskridande.

Kredittagaren får överlåta sin rätt enligt byggnadskreditkontraktet, men endast till den som utför tjänst eller verkställer leverans för färdigställande av projektet. Överlåtelse får endast ske enligt formulär som kreditgivaren har godkänt (spärrförbindelse).

Kreditgivaren får utan att kvitto utfärdas belasta det konto som hör till krediten med:

- skuld från annan kredit som kredittagaren har för projektet,
- belopp som kredittagaren beordrat eller godkänt avseende projektet,
- räntor, avgifter och kostnader som kreditgivaren får tillgodoräkna sig enligt byggnadskreditkontraktet, samt
- utlägg, kostnader och arvoden för uppdrag, som utförts åt kredittagaren och som sammanhänger med projektet eller i övrigt med byggnadskreditkontraktet.

Avlider kredittagaren under kredittiden, får dödsboet utnyttja krediten. Kreditgivaren får dock, om det finns skäl för det, begränsa eller helt avbryta rätten att vidare utnyttja krediten.

7 Förbud mot äganderättsförbehåll

Kredittagaren får inte avtala med någon entreprenör eller leverantör att äganderätten till föremål eller material som placeras i byggnad eller på annat sätt tillförs fastigheten förbehålls entreprenören eller leverantören.

8 Avbrott i projektet med mera

Om projektet inte bedrivs i förutsatt ordning och kredittagaren inte återupptar arbetet med detta i full omfattning omedelbart efter uppmaning från kreditgivaren, har kreditgivaren rätt att se till att projektet fullföljs.

Skulle fastigheten vanvårdas, har kreditgivaren rätt att vidta åtgärder för att förebygga skada på fastigheten.

Kredittagaren är skyldig att ersätta kreditgivaren de kostnader som

uppkommer för kreditgivaren enligt denna punkt. Att kreditgivaren får belasta krediten med dessa kostnader framgår av punkt 6 ("Kreditens användning, förfogande med mera").

9 Ränta

Kredittagaren ska betala ränta till kreditgivaren efter en årlig räntesats som beräknas på vid varje tid utnyttjad del av kreditbeloppet. Den ränta som gäller för krediten är rörlig och uppgår till den räntesats och beräknas enligt de grunder som kreditgivaren vid varje tid allmänt tillämpar för byggnadskredit. Den räntesats som gäller när krediten lämnas är angiven i byggnadskreditkontraktet.

Räntesatsen får ändras endast i den utsträckning som det motiveras av kreditpolitiska beslut, ändrade upplåningskostnader för kreditgivaren eller andra kostnadsförändringar som kreditgivaren inte skäligen kunde förutse när krediten lämnades.

Kreditgivaren är skyldig att tillämpa dessa ränteändringsvillkor såväl till kredittagarens förmån som till kredittagarens nackdel.

Kreditgivaren informerar kredittagaren om ändrad räntesats innan ändringen börjar gälla genom ett särskilt meddelande till kredittagaren eller genom annonsering i dagspress följt av ett särskilt meddelande till kredittagaren vid nästa avisering.

10 Dröjsmålsränta

Om betalning av kapitalskuld, ränta eller avgift inte fullgörs på förfallodagen, ska kredittagaren, utöver den ränta som gäller för krediten, betala en särskild dröjsmålsränta på det förfallna beloppet till dess beloppet är fullt återbetalt.

Dröjsmålsräntan beräknas efter den räntesats som gäller för krediten med ett tillägg på fem procentenheter. Om hela krediten har förfallit till betalning beräknas istället dröjsmålsräntan efter den räntesats som gäller för krediten med ett tillägg på en procentenhet.

På den del av krediten som inte förfallit till betalning fortsätter den ordinarie räntan att löpa.

11 Avgifter och kostnader

Kreditgivaren får ta ut avgifter för krediten som ersättning för de kostnader som kreditgivaren har för krediten, till exempel uppläggnings- och aviseringsavgifter, enligt kreditgivarens vid var tid gällande prislista. De avgifter som för närvarande gäller och som kredittagaren ska betala till kreditgivaren finns angivna i byggnadskreditkontraktet.

Utöver avgifter för krediten, får kreditgivaren ta ut avgifter som är hänförliga till att kredittagaren inte följt kreditvillkoren eller annan liknande omständighet, till exempel påminnelse- och inkassoavgift. Sådana avgifter utgår med belopp enligt vid var tid gällande lag om ersättning för inkassokostnader med mera och/eller framgår av kreditgivarens vid var tid gällande prislista.

Kredittagaren ska också ersätta kreditgivarens kostnader för att anskaffa, bevara, värdera, hålla försäkrad och ta i anspråk avtalad säkerhet samt för att bevaka och driva in kreditgivarens fordran hos kredittagaren eller annan betalningsskyldig för krediten, till exempel borgensman eller pantsättare.

Kreditgivaren har rätt att med omedelbar verkan ändra en avgift för krediten endast i den mån kreditgivarens kostnader för den åtgärd som avgiften avser att täcka har förändrats. Om löpande avgifter ändras meddelar kreditgivaren kredittagaren det antingen genom särskilt meddelande till kredittagaren eller genom annonsering i dagspress, följt av ett särskilt meddelande till kredittagaren vid nästa avisering.

12 Sammanlagt belopp som ska betalas

Det sammanlagda belopp som kredittagaren ska betala är summan av det utnyttjade kreditbeloppet samt räntor, avgifter och andra kostnader som kredittagaren ska betala med anledning av krediten, inklusive nödvändiga kostnader för värdering, beräknat utifrån antagandet att hela respektive halva kreditbeloppet har utnyttjats under kredittiden. I byggnadskreditkontraktet anges två exempel på vad det sammanlagda beloppet kan bli utifrån de förutsättningar som gäller vid tidpunkten för kontraktets upprättande. Eftersom räntan är rörlig är det sammanlagda beloppet endast en indikation på vad det sammanlagda beloppet kan bli.

13 Avräkningsordning

Vid betalning avräknar kreditgivaren samtliga avgifter, kostnader och räntor på krediten som förfallit till betalning, innan avräkning sker på kapitalskulden.

14 Förlängning av kredittiden

Kredittiden löper ut på i byggnadskreditkontraktet angiven dag. Förlängning av kredittiden kräver en nytt kreditbeslut. Kreditgivarens kreditprövning inför kreditbeslutet kommer att innefatta att en kreditupplysning tas på kredittagaren.

15 Kreditgivarens rätt att avbryta rätten att utnyttja krediten

Kreditgivaren får med omedelbar verkan avbryta rätten att vidare utnyttja krediten, om någon av följande omständigheter föreligger:

- kredittagaren har gjort sig skyldig till ett inte ringa kontraktsbrott,
- säkerheten för krediten eller för annan förpliktelse som kredittagaren har mot kreditgivaren är inte längre betryggande,
- det finns skälig anledning att anta att kredittagaren inte kommer att fullgöra sina betalningsförpliktelser mot kreditgivaren,
- projektet har avstannat.

16 Uppsägning av krediten i förtid

16.1 KREDITGIVARENS rätt att säga upp kredit i förtid

Kreditgivaren har rätt att säga upp krediten till betalning vid tidpunkt som kreditgivaren bestämmer, om någon av följande omständigheter uppstår:

- 1) kredittagaren är sedan mer än en månad i dröjsmål med betalning av ett belopp som överstiger tio (10) procent av kreditfordran (summa av kreditbelopp, räntor, avgifter och andra kostnader),
- 2) kredittagaren är sedan mer än en månad i dröjsmål med betalning av ett belopp som överstiger fem (5) procent av kreditfordran (summa av kreditbelopp, räntor, avgifter och andra kostnader) och dröjsmålet avser två eller flera poster som förfallit vid olika tidpunkter,

- 3) kredittagaren är på annat sätt i väsentligt dröjsmål med betalningen,
- 4) säkerhet som har ställts för krediten har avsevärt försämrats till följd av någon annan orsak än en allmän prisnedgång på den relevanta marknaden, eller
- 5) det står klart att kredittagaren genom att avvika, skaffa undan egendom eller förfara på annat sätt, undandrar sig att betala sin skuld.

Vid uppsägning av krediten enligt punkterna 1-3 gäller en uppsägningstid på minst fyra veckor räknat från den tidpunkt då kreditgivaren skickar uppsägningen i rekommenderat brev till kredittagaren eller när uppsägningen utan sådan åtgärd når kredittagaren. Krediten är förfallen till betalning vid uppsägningstidens slut. Kredittagaren kan dock befrias från sin skyldighet att betala hela krediten i förtid vid uppsägning enligt punkterna 1)-3) om kredittagaren, före uppsägningstiden enligt ovan gått ut, betalar det försenade beloppet och dröjsmålsränta. Kredittagaren kan endast utnyttja denna möjlighet att befrias från uppsägning en gång för krediten.

Vid uppsägning av krediten enligt punkterna 4)-5) gäller ingen uppsägningstid. Krediten är förfallen till omedelbar betalning vid anfordran den dag kreditgivaren skickar uppsägningen i rekommenderat brev till kredittagaren eller uppsägningen utan en sådan åtgärd når kredittagaren. Kredittagaren kan dock befrias från sin skyldighet att betala hela krediten i förtid vid uppsägning enligt punkterna 4)-5) om kredittagaren, genast eller inom särskild med kreditgivaren avtalad uppsägningstid, ställer godtagbar säkerhet för krediten. Kredittagaren kan endast utnyttja denna möjlighet att befrias från uppsägning en gång för krediten.

16.2 KREDITTAGARENS rätt att säga upp kredit i förtid

Om kredittagaren önskar att säga upp krediten i förtid ska kredittagaren meddela kreditgivaren detta och betala tillbaka utnyttjat kreditbelopp samt ränta, avgifter och andra kostnader för krediten fram till förtidsbetalningen. Kreditgivaren får inte tillgodoräkna sig någon ersättning för att krediten betalas i förtid.

Om spärrförbindelse har utfärdats och det kvarstår en del av spärrbeloppet omfattar kredittagarens förtida uppsägning inte detta belopp.

17 Sluträkning och återbetalning

När avtalad kredittid utgått utan att krediten lösts genom avlyft till annan kreditgivare eller om krediten ska betalas i förtid enligt punkt 16 ("Uppsägning av krediten i förtid"), ska kreditgivaren upprätta sluträkning.

Kredittagaren är skyldig att omedelbart betala skulden enligt sluträkningen.

18 Ordningsföljd mellan säkerheter

Om kredittagaren inte fullgör sina förpliktelser enligt byggnadskreditkontraktet får kreditgivaren bestämma dels i vilken ordningsföljd ställd säkerhet (pant, borgen med mera) ska tas i anspråk, dels i vilken ordningsföljd kredittagarens förpliktelser ska betalas genom att ställd säkerhet tas i anspråk.

19 Hur pantsatt egendom tas i anspråk av kreditgivaren

Kreditgivaren får ta pantsatt egendom i anspråk på det sätt kreditgivaren finner lämpligt. Kreditgivaren ska utföra sådan handling med omsorg och i förväg underrätta pantsättaren om handlingen, om det är möjligt och det enligt kreditgivarens bedömning kan ske utan skada för kreditgivaren.

20 Rätt för kreditgivaren att teckna pantsättares namn

Pantsättare ger genom pantsättningen kreditgivaren eller den kreditgivaren utser, rätt att teckna pantsättares namn då detta är nödvändigt för att tillvarata kreditgivarens panträtt. Detta bemyndigande får inte återkallas så länge pantsättningen gäller.

21 Återlämnande av säkerhet

Kreditgivaren får lämna ut pant utan skyldighet att beakta den rätt till panten som kan tillkomma borgensman, vilken betalt till annan än kreditgivaren på grund av sin borgen.

22 Överföring av obelånade pantbrev

När kreditgivaren inte längre är panthavare och inte fått uppgift om ny panthavare eller begäran framställts om att skriftligt pantbrev ska utfärdas, har kreditgivaren rätt att överföra datapantbrev elektroniskt till arkivet för obelånade pantbrev i Lantmäteriets pantbrevsregister.

23 Betalning från borgensman

Betalar borgensman till kreditgivaren på grund av sin borgen, ska borgensmannen särskilt meddela kreditgivaren att denne betalat som borgensman och begära att detta noteras hos kreditgivaren.

24 Borgensmans rätt till pantsatt egendom

Om borgen har tecknats för denna kredit, gäller följande beträffande borgensmans rätt till egendom som pantsatts i byggnadskreditkontraktet av kredittagaren ensam eller tillsammans med annan. Panten ska utgöra säkerhet för borgensmannens återkrav (regresskrav) mot kredittagaren i den mån kreditgivaren inte tar panten i anspråk för kredittagarens förpliktelser enligt byggnadskreditkontraktet eller annan förpliktelse gentemot kreditgivaren för vilken denna pant också utgör säkerhet. Utgör panten säkerhet för flera borgensmäns återkrav, ska de ha rätt till panten i förhållande till vars och ens återkrav, såvida de inte överenskommer om annat.

Borgensman har i förhållande till kreditgivaren inte rätt till annan egendom som har pantsatts till kreditgivaren av kredittagaren eller annan.

25 Hur pants tas i anspråk för borgensmans återkrav

Har borgensman betalt till kreditgivaren på grund av sin borgen, får borgensmannen utnyttja sin rätt till pant enligt punkt 24 ("Borgensmans rätt till pantsatt egendom") först sedan kreditgivaren fått full betalning för sin fordran enligt byggnadskreditkontraktet. Vill borgensmannen utnyttja denna rätt, får kreditgivaren välja mellan att lämna ut panten till borgensmannen eller att ta panten i anspråk för borgensmannens räkning. Punkt 19 ("Hur pantsatt egendom tas i anspråk av kreditgivaren") ska då tillämpas.

26 Försäkring av pantsatt egendom

Pantsatt egendom ska vara försäkrad i enlighet med vad som framgår av byggnadskreditkontraktet. Försäkringen ska alltid omfatta brandrisk. Om kredittagaren inte visar att försäkring gäller enligt ovan, får kreditgivaren försäkra egendomen på kredittagarens bekostnad.

Om det vid inträffad brandskada inte finns gällande brandförsäkring har kreditgivaren rätt att till försäkringsgivare, som ändå infriar krediten, överlämna och transportera de skuldförbindelser, säkerheter och övriga handlingar som behövs för att försäkringsgivaren ska kunna träda i kreditgivarens ställ mot kredittagaren.

27 Byte av kredittagare

Kreditgivarens skriftliga medgivande krävs för att krediten ska kunna överföras till annan.

28 Kreditgivarens rätt att överlåta kredit med mera

Kreditgivaren har rätt att överlåta eller pantsatta sin fordran enligt byggnadskreditkontraktet, med därtill hörande säkerhet, till annan.

29 Meddelanden med mera

Om kredittagaren är ansluten till någon av kreditgivarens digitala tjänster kan information och meddelande till kredittagaren tillhandahållas därigenom. I annat fall skickas information och meddelanden per post till den adress som är registrerad hos kreditgivaren eller som annars är känd för kreditgivaren.

Information och meddelande som lämnas via kreditgivarens digitala tjänster anses ha nått kredittagaren så snart dessa gjorts tillgängliga. För information och meddelanden som lämnas per post förutsätter kreditgivaren att dessa nått kredittagaren efter normal leveranstid enligt gällande villkor hos postleverantören för den aktuella posttjänsten.

Rekommenderat brev som kreditgivaren sänder till kredittagaren, borgensman och pantsättare ska anses ha nått adressaten senast på sjunde dagen efter avsändandet.

Finns flera kredittagare till samma kredit, sänds avier om betalning till den kredittagare, som angivits först på byggnadskreditkontraktet, om inte annat avtalats.

Kredittagaren, borgensman och pantsättare ska underrätta kreditgivaren om ändring av adress.

30 Avsaknad av ångerrätt

Ångerrätt gäller inte för denna kredit.

31 Begränsning av kreditgivarens ansvar

Kreditgivaren är inte ansvarig för skada som beror på lagbud, myndighetsåtgärd, krigshändelse, strejk, blockad, bojkott, lockout eller annan liknande omständighet i Sverige eller utomlands. Förbehållet i fråga om strejk, blockad, bojkott eller lockout gäller även om kreditgivaren själv vidtar eller är föremål för sådan konfliktåtgärd.

Skada, som kan uppkomma i andra fall, ska inte ersättas av kreditgivaren om kreditgivaren handlat med normal aktsamhet. Kreditgivaren ska inte i något fall ersätta indirekt skada, om inte skadan orsakats av kreditgivarens grova vårdslöshet.

Föreligger hinder för kreditgivaren att verkställa betalning eller att vidta annan åtgärd på grund av omständighet som anges i första stycket får åtgärden skjutas upp till dess hindret har upphört. I händelse av uppskjuten betalning ska kreditgivaren, om ränta är utfäst, betala ränta efter den räntesats som gällde på förfallodagen. Är ränta inte utfäst är kreditgivaren inte skyldig att betala ränta efter en högre räntesats än som motsvarar den av Riksbanken fastställda, vid varje tid gällande referensräntan enligt 9 § räntelagen (1975:635) med tillägg av två procentenheter.

Är kreditgivaren till följd av omständighet som anges i första stycket förhindrad att ta emot betalning, har kreditgivaren för den tid under vilken hindret föreligger, rätt till avtalad ränta utan tillägg för dröjsmål.

32 Tillämplig lag och domstol

Svensk lag är tillämplig på detta byggnadskreditkontrakt. Tvist i anledning av detta byggnadskreditkontrakt ska avgöras av svensk domstol. Kreditgivaren har dock rätt att väcka talan vid domstol i annat land om kredittagaren har hemvist där eller har tillgångar i det landet.

33 Tillsyn

Tillsynsmyndigheten för kreditgivarens verksamhet är Finansinspektionen, Box 7821, 103 97 Stockholm, www.fi.se och Konsumentverket, Box 48, 561 02 Karlstad, www.konsumentverket.se.

34 Klagomålshantering

Om kredittagaren är missnöjd med kreditgivarens hantering av denna kredit, bör kredittagaren i första hand kontakta sitt lokala bankkontor. Möjlighet finns också att kontakta klagomålsansvarig hos kreditgivaren. Om kredittagaren vill framföra ett klagomål bör detta vara skriftligt och skickats till kreditgivaren på följande adress: Länsförsäkringar Bank, Att: Klagomålsansvarig, 106 50 Stockholm.

35 Tvistlösning utanför domstol

Vid tvist med kreditgivaren har kredittagaren möjlighet att vända sig till Allmänna reklamationsnämnden som är en nämnd för alternativ tvistlösning, www.arn.se. En anmälan till nämnden måste vara skriftlig och skickas till: Allmänna reklamationsnämnden, Box 174, 101 23 Stockholm.

För att nämnden ska pröva ärendet föreskrivs bland annat vissa värde- och tidsgränser. Kreditgivaren åtar sig att medverka i Allmänna reklamationsnämndens behandling av tvisten.

Om kredittagaren har ingått ett avtal med kreditgivaren via Internetbanken eller Mobilbanken och det har uppstått en tvist som kredittagaren inte har kunnat lösa med kreditgivaren, har kredittagaren rätt att använda EU:s onlineplattform för tvistlösning: <https://ec.europa.eu/consumers/odr>. I formuläret på onlineplattformen ska kredittagaren ange följande mail-adress till kreditgivaren: Klagomalsansvarig@lansforsakringar.se.

Även om kredittagaren använder onlineplattformen när det gäller klagomål/tvister med kreditgivaren kommer ärendet att skickas till Allmänna reklamationsnämnden för beslut. Mer information om tvistlösning online finns på www.konsumenteuropa.se.

36 Kreditgivare

Länsförsäkringar Bank AB (publ), organisationsnummer 516401-9878, 106 50 Stockholm, www.lansforsakringar.se, är ett bankaktiebolag och har tillstånd att driva bankrörelse. Styrelsens säte är Stockholm.

Övriga upplysningar

Behandling av personuppgifter

Länsförsäkringar Bank AB (publ) behandlar personuppgifter i enlighet med vad som anges i informationen "Behandling av personuppgifter" som du hittar på vår webbplats www.lansforsakringar.se/personuppgifter. Om du vill kan du få informationen skickad till dig, kontakta i så fall ditt lokala bankkontor.

Uppgifter till kreditupplysningsföretag

Kreditgivaren kan komma att lämna uppgifter om lämnad kredit, betalningsförsummelse och kreditmissbruk till kreditupplysningsföretag och liknande institut. Mer information om uppgiftslämnandet kan fås av kreditgivaren.