

Lån via prosjekttilsagn til utbygger – saksgangen videre

Du er godkjent som låntaker – hva skjer videre?

Så snart boligen er klar for innflytting, kan du søke om å få lånet utbetalt. Dette hjelper utbygger/eiendomsmegler deg med. Det er viktig at du er nøyaktig når du fyller ut lånedokumentene. Husbanken kan foreta kontroll av boligen for å sikre at prosjektet har de kvalitetene som er avtalt.

Utbygger/eiendomsmegler ordner det praktiske for deg

1. Låneavtale, pantdokument og erklæring om forsikring er sendt utbygger/eiendomsmegler, som kontakter deg slik at du kan underskrive dokumentene.
2. Når dokumentene er underskrevet, sender utbygger/eiendomsmegler pantdokument med kopi (tinglyingsgjennpart) for tinglysing hos Kartverket. Kartverket tar betalt for å tinglyse dokumentene. Avtal med utbygger/eiendomsmegler hvordan du skal betale dette. Bruker dere eiendomsmegler, som kan garantere at pantdokumentet blir tinglyst med rett prioritet, kan lånet bli utbetalt før pantdokumentet er tinglyst.
3. Utbygger/eiendomsmegler hjelper deg med å fylle ut skjemaet «[Søknad om utbetaling av tilsagt lån](#).» De sender inn søknaden når ferdigattest/midlertidig brukstillatelse er mottatt. Sammen med søknaden sender dere inn undertegnet låneavtale, erklæring om forsikring, tinglyst pantdokument eller inneståelseserklæring og ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.
4. Vi utbetaler lånet til byggelångiver/eiendomsmegler etter at alle lånedokumentene og eventuell annen dokumentasjon er mottatt, og funnet i orden.

Utfylling og underskrift av lånedokumenter

Pantdokument og tinglysingsgjennpart: Alle som får eierskap (hjemmel) til eiendommen må skrive under som pantsettere. Feltene er merket med navn. Vitner må bekrefte underskriftene. Hvis bare én av ektefellene skal eie boligen, og den skal være felles bolig, må den andre samtykke (eget felt i pantdokumentet).

Låneavtalen: Alle låntakere må underskrive på låneavtalen. Eier du boligen (hjemmelshaver), må du være låntaker.

Erklæring om forsikring: Alle eiere (hjemmelshavere) må undertegne erklæringen. Forsikringen du tegner må være en fullverdiforsikring.

Du må

- fylle ut eiendomsbetegnelsen (er feltet forhåndsutfyllt, må du sjekke at opplysningene stemmer)
- fylle ut forsikringsselskapets navn
- krysse av for type panteobjekt. Krysser du av for boligtype b), må du sende inn kopi av forsikringsbevis eller bekreftelse på forsikring.

Ditt valg av rentevilkår

Alle lån i Husbanken blir utbetalt med flytende rente. Når lånet ditt er utbetalt kan du inngå avtale om fastrente. Det gjør du på Husbanken.no/Mitt kundeforhold.

Husbankens rentevilkår finner du på <https://husbanken.no/rente/>

Forklaring av ord og uttrykk

Pantedokument

er et dokument som viser at du har stilt sikkerhet for å oppfylle dine gjeldsforpliktelser. Dette dokumentet er gjerne et gjeldsbrev som du har undertegner og som gir långiver sikkerhet for at beløpet du har lånt blir tilbakebetalt.

Tinglysningsgjenpart

er en kopi/avskrift av et dokument som blir tinglyst. I dette tilfelle er det en kopi av pantedokumentet. Både pantedokumentet og kopien skal underskrives av alle låntakere og sendes til Kartverket for tinglysning.

Gjeldsbrev/låneavtale

er en avtale mellom deg og långiver der du finner vilkårene for lånet ditt.

Erklæring om forsikring

er en egenerklæring du gir om at eiendommen er, eller vil bli, forsikret.

Hjemmel til eiendommen

betyr at du er registrert hos Kartverket som eier av boligen, dvs. at du har eiendomsretten. Eiendomsretten blir overført ved tinglysing av skjøte.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

blir skrevet ut av kommunen på grunnlag av søknad fra utbygger. Ferdigattest blir gitt når alt arbeid er fullført og i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Hvis mindre arbeid gjenstår kan kommunen gi midlertidig brukstillatelse.

Prioritet

betyr fortrinnsrett. Hvis det er flere lån på en eiendom, vil lånene ha 1. prioritet, 2. prioritet osv. Et lån som har 1. prioritet går foran andre lån ved et ev. salg av eiendommen. Prioritetsrekkefølgen er særlig viktig hvis verdien av eiendommen er lavere enn summen av lånene.

Skjøtet

er et dokument som bekrefter eiendomsretten til fast eiendom. Skjøtet tinglyses i grunnboka (Kartverket).

Tinglysing

foretas av Kartverket. Hensikten er å la andre få kjennskap til avtaler som er gjort. Det er først gjennom tinglysing at avtaler er gyldig.