

Panthavergarantiordningen

Gyldig fra 24.10.2013 til 31.12.2015

Panthavergarantiordningen består av forsikringsselskapenes panthavergaranti og kommentar til forsikringsselskapenes panthavergaranti.

Forsikringsselskapenes panthavergaranti

1. Formål

Denne garanti trer i stedet for forsikringsattester for fast eiendom alene med låneverdi 10 mill. kroner eller lavere og sikrer panthaver på nedenstående vilkår erstatning selv om pantets eier har unnlatt å tegne eller holde ved like forsikringen. Panthavers rettigheter etter denne garantien kommer i tillegg til det som er fastsatt i forsikringsavtaleloven.

2. Hvem garantien gjelder for

Garantien gjelder til fordel for forretnings-, spare- og statsbanker, kredittforetak, hypotekforeninger, forsikringsselskaper, overformynderier og finansieringsselskaper med adgang til å drive virksomhet i Norge, samt pensjonskasser underlagt Kredittilsynets tilsyn.

Garantien kan også gjøres gjeldende til fordel for andre kredittinstitusjoner etter avtale med Finansnæringens Fellesorganisasjon – Poolkontoret.

3. Garantens innhold

Panthaver med tinglyst kontraktspant i bygning i Norge ansees til enhver tid sikret som om bygningsforsikring på vanlige vilkår var i kraft, dersom vilkårene i pkt. 3.1 - 3.3 nedenfor er oppfylt ved lånets utbetaling. Bygg under oppføring – byggelån omfattes ikke av garantien. Videre omfatter garantien ikke selveiet leilighet i blokk/terrassehus/flerfamiliebolig (flere enn to leiligheter i bygningen), eller selveiet del av horisontalt delt tomannsbolig hvor sameierne enkeltvis har tegnet egen forsikring på sin del av tomannsboligen. Se pkt. 3 i kommentar til forsikringsselskapenes panthavergaranti samt pkt b i erklæring om forsikring.

3.1

Den faste eiendoms låneverdi må ikke overstige 10 mill. kroner i henhold til lånetakst eller långivers annen skriftlige verdivurdering, avholdt i de siste tre år før utbetaling. Verdivurdering basert på generelle prisnivåer for innføring av bolighypoteklån i sikkerhetsmassen til kredittforetak som utsteder obligasjoner med fortrinnsrett etter lov nr. 40 1988 § 2-29 og forskrift nr. 550 2007 § 9 oppfylder kravene til annen skriftlig verdivurdering.

Mangler lånetakst eller verdivurdering, legges forsikringssummen for bygning(ene) ved lånets utbetaling til grunn.

Ved pant i del/seksjon av horisontalt delt tomannsbolig med felles forsikring er verdigrensen på 10 mill. kroner knyttet til verdien av det aktuelle pant, og ikke til verdien av hele bygningen.

3.2

Pantets eier(e) skal ha avgitt skriftlig erklæring om at eiendommen er, eller vil bli, holdt løpende forsikret i et av de selskaper som har undertegnet avtalen. Erklæringen gis på blankett godkjent av

Panthavergarantipoolen og skal følge pantedokumentet ved senere overdragelse.

Krav om at slik erklæring skal gis skriftlig, er ikke til hinder for at erklæringen gis ved hjelp av et elektronisk medium dersom pantets eier(e) ønsker dette, og

a) erklæringens innhold i sin helhet er tilgjengelig for pantets eier(e) når erklæringen gis, og

b) det er benyttet en betryggende metode for å autentisere angivelsen av en erklæring med det angitte innhold.

Poolen kan godkjenne at egenerklæringen blir trykt i pantedokumentet, *eller tatt inn som en del av vilkårene i et elektronisk pantedokument.*

Individuelle forsikringsattester for pantobligasjoner utstedt frem til 1.7.94 gis under visse forutsetninger samme funksjon som egenerklæringer.

3.3

Pantedokumentet eller erklæring om pantssettelse skal inneholde bestemmelse om at unnlatt forsikring er mislighold som medfører at lånet i sin helhet kan kreves tilbakebetalt.

3.4

Selskapet plikter ikke å betale større erstatning til panthavere enn reduksjon i panteobjektets verdi som følge av skaden.

4. Krav etter garantien

Krav etter garantien er begrenset til gjelden pr. skadedato, og kan rettes til det selskap som sist hadde gyldig forsikring for eiendommen. Dersom forsikring ikke har vært tegnet, rettes kravet til det selskap som er oppgitt i egenerklæringen.

Ved utbetaling trer selskapet inn i panthavers rettigheter.

5. Oppsigelse av garantien

5.1

Denne panthavergaranti kan sies opp med virkning for pantekrav som overtas eller tinglyses senere enn en måned etter oppsigelsen.

5.2

For det enkelte pantekrav kan garantien sies opp av det enkelte forsikringsselskap med 1 måneds varsel dersom forsikringen er trådt ut av kraft.

Ikrafttredelse

Denne panthavergaranti har gyldighet fra 24.10.2013, og erstatter tidligere panthavergaranti av 01.07.2012.

Oslo, 24.10.2013

Panthavergarantipoolen

Endringer pr 24. oktober 2013: Kap. 3.1 "henhold til (primært) lånetakst eller (sekundært) långivers annen skriftlige verdivurdering". Endring: ordene primær og sekunder fjernes. Lånetakst likestilles med långivers annen skriftlige verdivurdering for å synliggjøre at banken vil kunne benytte seg av ulike verktøy i verdivurderingen for å fastsette låneverdien.

Endring i Kap. 3.2: Elektronisk egenerklæring er godkjent brukt fra 24.10.2013. Mønster for elektronisk egenerklæring finnes på www.panthavergaranti.no

Kommentar til

Forsikringsselskapenes panthavergaranti

1. Formål

Meningen med den generelle panthavergaranti er å forenkle saksbehandlingen både for skadeforsikringsselskapene og for låneinstitusjonene. Garantien dekker de fleste ordinære utlån med pant i fast eiendom (bygning), definert ved gårds- og bruksnummer, og evt. seksjonsnummer eller festenummer, og gjør det unødvendig å innhente forsikringsattest for hvert enkelt panteforhold.

Det er visse begrensninger og betingelser knyttet til ordningen. Disse kommenteres nedenfor.

For panterettigheter som ikke dekkes av den generelle garanti vil det fortsatt utstedes individuelle forsikringsattester med mindre lånetaker dokumenterer at forsikring er dekket i et forsikringsselskap som har tiltrådt Felleserklæringen. Opplysning om Felleserklæringen og hvilke selskaper som har tiltrådt denne finnes på Panthavergarantipoolens hjemmeside www.panthavergaranti.no

2. Hvem garantien gjelder for

Garantien er begrenset til å gjelde for profesjonelle kredittinstitusjoner med adgang til å drive virksomhet i Norge, som på forretningsmessige vilkår betjener publikum på det åpne marked. Dette er gjort for å ha sikkerhet for at det er gjennomført en tilfredsstillende vurdering av låneforholdet.

Garantien gjelder etter dette ikke for offentlige forvaltningslån, selv om det er en profesjonell kredittinstitusjon som tar seg av de praktiske sider ved formidlingen av lånet.

3. Garantens innhold

Av innledningen til pkt. 3 følger fire begrensninger:

(1). Garantien gjelder bare kontraktspant (avtalepant). Kreditor med legalpant eller utleggspant må derfor innhente forsikringsattest på vanlig måte. Unntaket er begrunnet med ønsket om at det skal ligge en ordinær kredittvurdering til grunn for låneforholdet og pantesikringen.

(2). Garantien gjelder panterett i bygning på selveier/festet grunn i Norge. Skog og avling på rot er således unntatt. Långivere med panterett i ungskog som kreves brannforsikret, må innhente individuell forsikringsattest.

Den tidligere panthavergaranti omfattet også løsøre som var pantsatt sammen med den faste eiendom. Dette ble utelatt i 1992.

(3). For å være dekket under forsikringsselskapenes vilkår må panteretten være tinglyst – dvs. dagbokført - før skaden oppstår.

Som en praktisk tillempling gis imidlertid panteretten dekning under garantien fra dato for underskrivelse av egenerklæringen forutsatt at pantedokumentet er blitt sendt til tinglysing og er blitt dagbokført innen 6 måneder etter underskrivelsen.

Om garantiens innhold heter det at panthaver "anses til enhver tid sikret som om bygningsforsikring på vanlige vilkår var i kraft".

"Bygningsforsikring på vanlige vilkår" betyr at selskapets alminnelige og mest vanlige forsikringsvilkår for samme type bygning legges til grunn. Forsikringsvilkårenes unntak gjelder også for garantien idet garantien i prinsippet skal gi samme dekning som fremgår av de aktuelle vilkårene.

(4). Garantien omfatter idet vesentligste brann - inkl. naturskader, vannskader, innbrudd- og hærverkskader.

Dersom en tidligere tegnet forsikring ikke er holdt ved like og den tegnede forsikringen var en ren brannforsikring, vil garantien være begrenset til å gjelde erstatning etter vilkårene for slik brannforsikring.

Har gyldig forsikring aldri løpt fordi pantets eier(e) har unnlatt å tegne forsikring, ansees panthaver sikret i henhold til den forsikringsdekning som er vanlig for denne bygningen. Forsikringssum og vilkår fastsettes på grunnlag av verdien før skaden inntraff og i henhold til vanlig forsikringspraksis.

Garantien dekker ikke bygg under oppføring – byggelån. Unntaket gjelder uansett årsak til at byggelånet på skadetidspunktet ikke er konvertert til et vanlig eiendomslån.

Garantien dekker allikevel byggelån til påbygg/tilbygg til eksisterende bygning forutsatt at det for samme eiendom løper et vanlig eiendomslån gitt av samme panthaver til samme låntaker sikret ved tidligere egenerklæring, og det totale engasjementet tilfredsstillende alle panthavergarantiens vilkår. Vær også oppmerksom på at garantien ikke omfatter den type eiendommer som er beskrevet under pkt. b i erklæring om forsikring. Dvs. selveiet leilighet i blokk/terrassehus/flerfamiliebolig (flere enn to leiligheter i bygningen), eller selveiet del av horisontalt delt tomannsbolig hvor sameierne enkeltvis har tegnet egen forsikring på sin del av tomannsboligen.

I punkt 3.1 - 3.3 stilles det ytterligere tre krav for at garantien skal gjelde.

Det første gjelder pantobjektets verdi og innebærer at for panterettighet i eiendom hvor enten lånetakst eller långivers annen skriftlige verdivurdering overstiger 10 mill. kroner, må det innhentes individuell forsikringsattest, evt. annen dokumentasjon på forsikringsdekning, f.eks. kopi av forsikringsbevis eller kopi av kvittering for betalt premie. Se også bestemmelsene om Felleserklæringen.

Verdibegrensningen er begrunnet i at rasjonaliseringsgevinsten ved stigende bygningsverdier antas å bli liten i forhold til de økonomiske forpliktelser etter garantien. Forsikringsselskapene har derfor begrenset garantien til det store antall små og mellomstore eiendommer. Verdigrensen ble 1.10.96 økt fra 2 mill kroner til 2,5 mill kroner og 1.1.98 økt fra 2,5 mill kroner til 3 mill kroner. Fra 1.1.02 har verdigrensen vært 5 mill kroner, fra 1.7.07 har verdigrensen vært 7,5 mill kroner og fra 1.7.12 ble verdien økt til 10 mill kroner. Verdien knytter seg til summen av alle bygninger inklusiv eventuell selveiertomt innenfor samme gårds- og bruksnummer. Takster og belåning mv relaterer seg til samme gårds- og bruksnummer.

Fra og med 1.10.96 ble følgende inntatt for å tilpasse garantien til ny utforming av egenerklæringen:

"Ved pant i del/seksjon av horisontalt delt tomannsbolig med felles forsikring er verdigrensen (fom. 1.7.12 lik 10 millioner kroner) knyttet til verdien av det aktuelle pant, og ikke til verdien av hele bygningen."

Dette er inntatt fordi del/seksjon av horisontalt delt tomannsbolig nå er omfattet av garantien dersom det i ny egenerklæring er avkrysset for "felles forsikring".

3.1 Takst

Det knyttes ingen spesielle betingelser til lånetakst eller annen skriftlig verdivurdering, bortsett fra at taksten eller verdivurderingen ikke må være over tre år gammel når lånet utbetales. Det forutsettes at lånetakst/annen skriftlig verdivurdering kan fremlegges ved et eventuelt senere krav mot garantien.

Långiver vil selv kunne utarbeide en skriftlig verdivurdering basert på informasjon fra informasjons- og analyseverktøy som gir tilgang til nøkkeldata, rapporter og estimert markedsverdi for eiendommer, for eksempel Eiendomsverdi. Verdivurderinger som bygger på generelle prisnivåer for innføring av lånet i sikkerhetsmassen til et kredittforetak som utsteder obligasjoner med fortrinnsrett, oppfylder kravene til verdivurdering.

Långiver vil dessuten kunne innhente låneverdi fra f.eks. salgstakst, meglers prisvurdering eller ansvarlig saksbehandlers skriftlige notat om verdien, satt opp som et forutgående ledd i kredittvurderingen.

Når det ikke stilles strengere krav til takst/annen skriftlig verdivurdering, er det fordi man regner med at panthaver selv vil stille kvalitetskrav til lånetaksten/verdivurderingen som grunnlag for utbetaling av lånet.

3-års-kravet innebærer ikke at lånetaksten/verdivurderingen må fornyes hvert tredje år.

Verdibegrensningen gjelder ved lånets utbetaling. At låneobjektet senere stiger i verdi spiller ingen rolle.

Forhøyelse av lånet regnes som nytt lån. Ny lånetakst/annen skriftlig verdivurdering må da innhentes hvis den gamle er mer enn 3 år. Dette er likevel ikke nødvendig hvis bygningens forsikringssum ikke overstiger 10 mill kroner.

3.2 Erklæring om forsikring (egenerklæring)

Som oftest er det debitor (låntakeren) som eier pantet og som derfor står som pantsetter. I disse tilfelle er det han som skal underskrive egenerklæringen. Dersom det unntaksvis er en annen enn debitor som stiller pantet, er det hjemmelshaveren som skal undertegne egenerklæringen. Dersom det foreligger sameie, er det tilstrekkelig at den som representerer sameierne undertegner egenerklæringen. Ved felleseie skal egenerklæringen undertegnes av den ektefellen som har tinglyst hjemmel til eiendommen. Dersom begge ektefeller er hjemmelshavere må begge undertegne. Sistnevnte har bare virkning for egenerklæringer underskrevet etter 1.1.95, da Panthavergarantipoolens krav om begge ektefellers underskrift ikke har vært klart uttalt før denne dato.

Vedlagt følger et mønster for pantsetters egenerklæring. Egenerklæringens tekst er endret fra og med 1.10.96. **Fra 24.10.2013** foreligger det et mønster for egenerklæring tilpasset elektronisk signatur.

Det er ikke nødvendig å innhente ny egenerklæring i tilfeller hvor samme debitor låner opp igjen et gammelt nedbetalt pantedokument, eventuelt får utstedt nytt pantedokument, når tidligere lån er sikret ved egenerklæring, forutsatt at verdigrensen fortsatt er innenfor beløpsgrensen på 10 mill kroner. Dette gjelder også i forbindelse med overgangen fra gammel til ny erklæring (1.10.96), slik at det uansett ikke er nødvendig å innhente ny erklæring i slike tilfeller.

Det anses heller ikke nødvendig å innente ny erklæring ved overføring av lån til gjenlevende ektefelle.

Kredittinstitusjonen må selv trykke formular for egenerklæring basert på vedlagte mønster. Det kan gjerne gjøres tilføyelser som anses nødvendig av interne grunner - herunder påføring av kredittinstitusjonens navn og emblem – men det er en viktig forutsetning at blanketten er konkurransemessig nøytral hva angår forsikringsforholdet. Navn eller emblem til et skadeforsikringsselskap må derfor ikke forekomme i den trykte blankett, bortsett fra de tilfeller hvor skadeforsikringsselskapet selv står som långiver. Livsforsikringsselskap som bærer samme navn og bruker felles emblem med et skadeforsikringsselskap kan selvsagt merke sine blanketter, men det må klart fremgå at det er livselskapet som utsteder blanketten.

Panthavergarantipoolen godkjenner at egenerklæringen blir trykket i pantedokumentet, men forutsetningen er i så fall at erklæringen ikke inngår i den ordinære tekst, men fremstår som et særskilt tillegg som skal undertegnes separat.

Overdras pantedokumentet til ny panthaver, følger egenerklæringen med og innebærer at ny panthaver er sikret.

Individuelle forsikringsattester for pantobligasjoner utstedt frem til 1.7.94 er gitt samme funksjon som egenerklæringer forutsatt følgende:

Gjelder kun forsikringsattester som:

- oppfyller garantiens øvrige formkrav
- er utstedt før 1.7.94

Gjelder ikke forsikringsattester som er sagt opp som følge av spesielle forhold mistanke om svik mm. Jfr. Panthavergarantipoolens brev om "amnestiordning" av 31.5.94 til utlånsinstitusjonene. Hvis det ikke er utstedt forsikringsattest, må egenerklæring innhentes.

Elektronisk lagret (scannet) utskrift av egenerklæring godkjennes brukt i forbindelse med skadeoppgjør så lenge utskriftens riktighet blir bekreftet av utlånsinstitusjonen.

3.3 Bestemmelsen om mislighold

Bestemmelsen må være inntatt i selve pantedokumentet eller i erklæringen om pantsettelse som undertegnes sammen med pantedokumentet dersom låneavtalen skal omfattes av Panthavergarantiordningen.

3.4 Bestemmelsen om økonomisk verdi

Det er den økonomiske verdi som legges til grunn ved vurderingen av skaden. Dette presiseres i den nye panthavergarantien jf pkt. 3.4.

4. Krav etter garantien

Vanligvis er det ikke vanskelig å finne frem til det aktuelle forsikringsselskap etter at en skade har funnet sted. Hvis forsikringen er ute av kraft, vil normalt eieren - eller noen på hans vegne - kunne opplyse hvor eiendommen sist var forsikret. Er det tvil om hvilket selskap som sist hadde forsikringen, eller tvil om eiendommen i det hele tatt har vært forsikret, kan panthaver henvende seg til det selskap som er oppgitt i egenerklæringen.

Økonomisk sett er det likegyldig for selskapene hvilket av dem som gjør opp skaden, idet det skjer en utligning av krav dekket etter garantien.

Erstatningens størrelse tilsvarer nedgangen i eiendommens (pantobjektets) omsetningsverdi som følge av skaden, dog begrenset til gjelden pr. skadedato. Etter at oppgjørsselskapet har utbetalt erstatning til panthaveren, trer selskapet inn i panthavers rettigheter.

Krav om erstatning må spesifiseres og vedlegges nødvendig dokumentasjon som følger:

- restlån på skadedato
- forfalte avdrag
- ubetalte renter opptjent i løpet av de siste to år før skadedato Vanlig egenandel kommer til fradrag.

5. Oppsigelse av garantien

5.1

Panthavergarantien kan trekkes tilbake med én måneds varsel. Dette vil skje dersom selskapene finner at erstatningene etter garantien blir vesentlig større enn den oppnådde rasjonaliseringsgevinst.

Tilbakekallelsen vil i så fall bare gjelde fremtidige pantekrav. Lån som er utbetalt mens garantien var i kraft, vil selvfølgelig fortsatt være garantert så lenge pantekravene består, med mindre långiver har mottatt oppsigelse for det enkelte engasjement, se nedenfor.

5.2

I spesielle tilfelle vil selskapene fortsatt ha rett og plikt til å fri seg fra forpliktelsen ved individuell oppsigelse. Også her løper en måneds frist. Dette betyr at panthaver har en måneds frist til å sørge for at debitor tegner forsikring eller tilbakebetaler lånet. Skjer ingen av delene, bør panthaver for egen regning tegne forsikring for sin panthaverinteresse.

Etter slik individuell oppsigelse kan låneforholdet ikke på ny bringes inn under garantien ved ny egenerklæring fra debitor eller pantsetter. I disse tilfelle må panthaver innhente individuell forsikringsattest eventuelt annen dokumentasjon for gyldig forsikring, f.eks. kopi av forsikringsbevis eller kopi av kvittering for betalt premie. Se også bestemmelsene om Felleserklæringen.

Etter avtalen mellom forsikringsselskapene vil varsling av panthaver bare bli benyttet der omstendighetene tilsier at det er spesiell grunn til å tro at forsikringen ikke vil bli holdt ved like. Videre må det være en forutsetning at disse omstendigheter er kjent for forsikringsselskapet og at selskapet kan bebreides for ikke å ha tatt dem i betraktning.

Eksempelvis vil panthaver normalt ikke bli varslet ved overføring av forsikring fra ett selskap til et annet.

Denne kommentaren har gyldighet fra 24.10.2013, og erstatter tidligere kommentar av 1.juli 2012.