

# Orientering om kausjon

## Hva er kausjon og realkausjon

Når du stiller deg som kausjonist for en annens lån, betyr det at banken kan kreve betaling av deg dersom låntakeren selv ikke betaler. Det gir selvsagt en ekstra sikkerhet for banken.

Slik ekstra sikkerhet kan du også gi ved å pantsette noen av eiendelene dine for låntakerens gjeld. Du kan for eksempel pantsette boligen din eller hytta, eller aksjer e.l. Slik tredjemannspantsettelse er i realiteten en form for kausjon, og kalles derfor nå helst *realkausjon*. Realkausjon innebærer at dersom låntakeren ikke betaler renter og avdrag på lånet i samsvar med låneavtalen, kan banken tvangs selge pantet ditt for å dekke gjelden. Bankene kan imidlertid aldri krev at du personlig betaler noe - ved realkausjon kan banken bare holde seg til pantet og ikke til realkausjonisten personlig.

Formålet med kausjon og realkausjon er som nevnt at banken får en ekstra sikkerhet. I noen tilfeller kan det være avgjørende for at låntakeren får det lånet han eller hun har søkt om. I andre situasjoner kan en slik ekstra sikkerhet bety at låntakeren får en lavere rente på lånet enn han eller hun ellers ville ha fått. Kausjon vil derfor ofte være en svært god hjelp for låntakeren. Mange vil gjerne hjelpe familiemedlemmer eller gode venner på denne måten.

## Risikoen

Du må imidlertid ha klart for deg at situasjonen *kan* bli slik at du selv må betale, eller at pantet ditt må selges for å dekke låntakers gjeld. Og det kan skje selv om du i dag har full tillit til låntakerens vilje og evne til selv å betale lånet.

Kausjoner vil vanligvis gjelde for mange år inn i fremtiden. Og da kan låntakerens økonomi endre seg for eksempel ved arbeidsløshet, sykdom, skilsmisse og lignende eller fordi rentenivået øker kraftig. Låntakeren kan få økonomiske problemer som kan ende i gjeldsordning, akkord eller konkurs. Så galt kan også skje at låntakeren dør, og uten at det er tilstrekkelige verdier i boet til å betale restgjelden.

*Påta deg derfor aldri kausjonsansvar uten at du tenker gjennom hva situasjonen vil bli for deg dersom du blir krevet for kausjonen.* Vil du klare å betale kausjonsbeløpet, eller risikerer du å miste for eksempel boligen din som du tilbyr som realkausjon? Av og til vil kausjonisten i første omgang selv måtte ta opp et lån for å betale kausjonsbeløpet eller for å unngå at for eksempel boligen går på tvangsauksjon. Men det er igjen avhengig av at du er i stand til å nedbetale et slik lån. Ved vurderingen må du derfor også ta høyde for at du selv kan bli arbeidsløs, syk eller lignende.

I samsvar med finansavtalelovens krav, vil kausjonsavtalen inneholde en del bestemmelser som kan avgrense risikoen din. For eksempel skal det alltid avtales hvor stort kausjonskravet er, eller det største beløp som banken kan søke dekning i pantet for. Dette kausjonsbeløpet kan avtales lavere enn lånebeløpet. I så fall skal det også avtales om kausjonen gjelder helt til lånet er fullstendig tilbakebetalt, eller om kausjonen faller bort når låntaker har nedbetalt lånet et stykke på vei. Det skal også avtales hvor lenge kausjonsavtalen skal vare. Videre vil det gi deg større trygghet om det også er annen sikkerhet for lånet. Alt dette blir ofte et forhandlingsspørsmål med banken.

Svært ofte vil låntakeren selv ha stilt pant for lånet. Det vil ofte gi en sikkerhet også for deg som kausjonist. Men vær oppmerksom på at verdien av et pant kan gå opp og ned. Og dersom låntakeren går konkurs, kan konkursboet ha rett til å ta inntil 5 % av pantekravet til dekning av boomkostninger. Det vil indirekte kunne påvirke hvor stort tap du eventuelt får som følge av kausjonen.

*Solidarisk ansvar:* Dersom det er flere kausjonister i samme kausjonsavtale, er hovedregelen at kausjonistene hefter solidarisk. Det betyr at banken kan velge å kreve en av kausjonistene for hele kausjonsbeløpet. Deretter må det skje et internt oppgjør mellom kausjonistene (regress).

*Proratarisk ansvar:* Det kan imidlertid avtales at kausjonistenes ansvar overfor banken er proratarisk. Det betyr at banken kan kreve hver av kausjonistene bare for en del av kausjonsbeløpet. Dersom ikke annet er angitt hefter slike proratariske kausjonister med like deler på hver.

I de alminnelige vilkår for kausjon (som er en del av kausjonsavtalen, og som du vanligvis vil motta sammen med denne orienteringen) vil du finne bestemmelsene om hva banken må gjøre overfor låntakeren og deg før banken kan gjøre kausjonen gjeldende - banken kan ikke kreve kausjonisten straks låntakeren har misligholdt lånet.

Ved realkausjon kan realkausjonisten unngå at pantet selges ved selv å betale kausjonsbeløpet (selv om banken som nevnt ikke kan *kreve* at realkausjonisten betaler). Og om nødvendig vil banken ofte kunne tilby kausjonisten eller realkausjonisten lån på vanlige vilkår for å ordne kausjonistansvaret,.

## Regresskravet mot låntakeren

Dersom banken krever deg for kausjonen, eller pantet ditt blir solgt, vil du på din side i neste omgang vanligvis kunne kreve at låntakeren betaler deg beløpet tilbake (regresskrav). Dersom banken hadde andre sikkerheter for lånet, og som ikke er fullt utnyttet av banken, vil du som hovedregel tre inn i disse rettighetene, til sikkerhet for regresskravet ditt. Det beløpet du har måttet betale til banken, eller den delen av salgssummen for pantet som banken har beholdt, er derfor ikke nødvendigvis tapt for alltid.

## Les dokumentene nøye

Les nøye gjennom utkastet til kausjonsavtale (realkausjonsavtale) som du har mottatt, lånedokumentet for det lånet du kausjonerer for, samt de tilhørende alminnelige vilkår for begge avtalene. Ta kontakt med banken dersom du har spørsmål - alle parter er best tjent med at du har full klarhet om avtalen. Finansavtaleloven av 25. juni 1999 kapittel 4 gir nærmere regler om dine rettigheter og plikter som kausjonist.

Dette er en generell og litt forenklet orientering. De nøyaktige vilkår finner du i kausjonsavtalen. Orienteringen er i første rekke ment for kausjon fra forbrukere.