

Forklaring: Kreditt med fast rente

Om kreditt med flytende rente og fast rente

Husbanken tilbyr både flytende og fast rente. Kreditten (lånet) blir utbetalt med flytende rente, men senere kan du velge å binde hele eller deler av den til fast rente.

Våre renter, både de flytende og de faste, beregnes i henhold til Forskrift om lån fra Husbanken. Utgangspunktet er det som kalles basisrenter, som fastsettes av Finanstilsynet, på oppdrag fra Finansdepartementet. Forenklet kan vi si at basisrenter beregnes ut fra et gjennomsnitt av de fem beste rentetilbudene i markedet i en gitt observasjonsperiode. For å komme fram til årlig effektiv rente, blir en fast sats på 0,75 % trukket fra basisrentene, men den kan likevel ikke være negativ.

Det er få banker i markedet som tilbyr så lange fastrenteavtaler som 20 år, derfor beregnes denne som 10-års fastrente, med tillegg av 0,3 prosentpoeng.

Fordi rentene våre beregnes og fastsettes på denne måten, og rentene kun kan endres til bestemte tidspunkter, trenger ikke Husbanken å forhåndsvarsle om renteendringer, slik de fleste andre banker er forpliktet til. Alle våre renteendringer publiseres til faste tidspunkter på våre nettsider. De flytende rentene endres annenhver måned, de faste rentene endres hver måned.

Vi skal i denne forklaringen gi mer informasjon om fast rente. Hvis du ønsker mer utfyllende informasjon om rente, finner du det på våre nettsider.

Innenfor visse frister, kan det forhåndsavtales at renten skal være bundet i en bestemt periode, som kan være 3, 5, 10 eller 20 år. I rentebindingsperioden kan banken ikke endre rentesatsen.

Fordeler og ulemper ved fast rente

Historisk har det lønnet seg å ha flytende rente. Fordelen med fast rente er først og fremst forutsigbarhet. Du vil for en periode framover vite nøyaktig hvilken rente og hvilke kostnader du må betale. Den faste renten virker som en slags forsikring mot renteøkninger. Det kan være viktig i perioder med signaler om økning i rentenivået, eller om din økonomi er sårbar og ikke tåler en renteøkning. Men det er viktig å være klar over at du har forpliktet deg til å betale den fastsatte renten i hele den avtalte rentebindingsperioden, selv om det alminnelige rentenivået synker. Det vil være begrensninger i adgangen til å endre lånevilkårene, og få konsekvenser om du velger å innfri lånet helt eller delvis, se nedenfor. Fast rente har altså både fordeler og ulemper sammenlignet med flytende rente.

Hva skjer ved utløpet av rentebindingsperioden?

Senest seks uker før utløpet av rentebindingsperioden, vil du få et skriftlig varsel om at rentebindingsperioden snart er over. Banken vil samtidig opplyse om hvordan du går fram for

å eventuelt binde renten på nytt og frist for å gjøre det. Du vil også få opplyst når og hvor du vil finne nye rentesatser for fast og flyt, som vil gjelde når rentebindingsperioden din går ut. Renten vil automatisk gå over til flytende, om du ikke har inngått ny avtale om fast rente innen fristen, som er den 24. i måneden før utløpet av bindingsperioden.

Du kan når som helst senere binde renten selv på Mitt kundeforhold, eller be om å få tilsendt et nytt tilbud om fast rente fra oss. De faste rentene endres hver måned. Den 6. hver måned blir nye fastrentesatser som skal gjelde fra den 1. i måneden etter, publisert på Husbankens nettsider.

Eksempel: Du har en fastrenteavtale som løper til 1. Mars. Du får melding fra oss cirka 15.januar med en påminnelse om at det er cirka 6 uker til fastrenteavtalen går ut. Fra 6. februar kan du se på nettsidene våre hvilken fastrente vi kan tilby deg fra 1. mars. Ønsker du å binde renten på nytt fra 1. mars, må du gjøre det innen 24. februar. Mottar vi ingen ny fastrenteavtale fra deg innen 24. februar, vil lånet ditt få flytende rente fra 1. mars.

Rentetapserstatning og rentegevinst (overkurs og underkurs)

Når du har inngått avtale om å betale den fastsatte renten i hele rentebindingsperioden, medfører dette også begrensninger i din mulighet for å endre vilkår eller innfri kreditten før utløpet av denne perioden.

Du må erstatte bankens eventuelle rentetap for resten av bindingsperioden ved hel eller delvis innfrielse av lånet, dersom det alminnelige rentenivået har sunket. Rentetapserstatningen kalles ofte for overkurs.

Dersom det alminnelige rentenivået har steget, vil det derimot kunne oppstå en rentegevinst for banken (underkurs). Banken kan godskrive deg fullt ut for slik rentegevinst, som nevnt over, men det kan også avtales ulike begrensninger. Hva som gjelder vil framgå av fastrenteavtalen du inngår så les denne nøye og spør oss om du er i tvil.

Forskrift om lån fra Husbanken, som igjen viser til Finansavtaleforskriften, bestemmer hvordan rentetapserstatning og -gevinst skal beregnes.

Når rentebindingstiden utløper, står du fritt til å innfri kreditten helt eller delvis, uten å måtte betale rentetapserstatning. Det vil heller ikke bli beregnet rentegevinst.

Hva skjer om kreditten misligholdes?

Dersom du misligholder kreditten, og for eksempel ikke betaler ved forfall, vil det innen kort tid medføre:

- Inndrivelse av lånet som kan medføre store ekstra kostnader
- Forsinkelsesrenter, som er høyere enn avtalt lånerente
- Krav på overkurs fra banken
- Tvangssalg av boligen
- Betalingsanmerkninger
- Det kan også påføre eventuelle samskyldnere eller realkausjonister problemer og medføre at disse får et krav mot deg. Et slikt mislighold og en betalingsanmerknning kan igjen gi deg problemer med å få nye lån.

Ta kontakt med banken snarest mulig dersom du ikke klarer å betale renter eller avdrag på lånet, for eksempel dersom du blir arbeidsledig, går gjennom et samlivsbrudd eller andre uforutsette hendelser.

Dette er en kortfattet forklaring. De fulle vilkårene finner du i kredittavtalen og tilleggsavtalen for fast rente. Du kan også lese mer om fast rente på våre nettsider, husbanken.no.