

## **Metode for fastsettelse av renter – Husbanken**

### **Innledning**

Lånekassen, Husbanken og Statens pensjonskasse er i dag en del av staten som ordinære forvaltningsenheter. På vegne av staten administrerer disse forvaltningsenhetene statlige utlån etter regler og forutsetninger fastsatt av Stortinget. Renteinntekter på utlånene fra disse forvaltningsenhetene tilføres staten sentralt, på egne kapitler i statsbudsjettet/statsregnskapet.

I 2009 orienterte Finansdepartementet Stortinget om en endret felles løsning for kapitalforvaltning og regnskapsføring i de tre forvaltningsenhetene. Det er lagt til grunn et mer enhetlig teknisk rammeverk for fastsetting av flytende og faste renter for utlån i forvaltningsenhetene. Det vises til omtale i Prop. 1 S (2009-2010) Gul bok under kapittel 9.4 Etablering av felles løsninger for budsjettering og regnskapsføring i forvaltningsenhetene for statlige faste og flytende renter.

Her er det forutsatt at konkrete definisjoner og metodebeskrivelser for beregning av fast og flytende rente skal legges ut på forvaltningsenhetenes internettsider sammen med kvalitetssikrede renteobservasjoner av fast og flytende rente. Med utgangspunkt i renteobservasjonene beregnes en årlig effektiv rente og aktuelle nominelle renter etter betalingsfrekvens. Dette gir mulighet for at hver enkelt låntaker selv kan kontrollere at renten som betales er korrekt.

I 2015 orienterte Finansdepartementet Stortinget om en ny modell for fastsettelse av normrenten, som benyttes ved fastsettelse av fordel ved rimelige lån i arbeidsforhold og som ligger til grunn for rentenivået i Statens pensjonskasse, og rentenivået i Lånekassen og Husbanken. Det er et mål for den nye modellen at den speiler nivået for renter i det alminnelige rentemarkedet. Det vises til omtalen i Prop. 1 LS (2015-2016) Skatter, avgifter og toll kapittel 5.8 Ny modell for fastsettelse av normrenten for beregning av fordel ved rimelige lån i arbeidsforhold og Prop. 1 S (2015-2016) Gul bok under kapittel 8.5 Ny modell for fastsettelse av normrenten og rentenivået i Statens lånekasse for utdanning og Husbanken.

Det fremgår at den nye modellen vil bidra til at rentenivået i Lånekassen og Husbanken bedre vil variere med alternative lånemuligheter og gjøre det lettere å videreføre ønsket utdanningspolitisk og boligpolitisk innretning av låneordningene. Rentene skal beregnes etter ny modell med virkning fra 1. mars 2016. For øvrig er det forutsatt at det enhetlige tekniske rammeverket som ble innført i 2009, fortsatt vil gjelde.

### **Generelt for både faste og flytende renter**

Utgangspunktet for beregning av renter på lån i Husbanken vil være basisrenten inkludert et fastsatt fratrukk fra basisrenten.

Basisrenten fastsettes med utgangspunkt i uttrekk av priser på boliglån fra Finansportalen. Uttrekket tar utgangspunkt i et standard annuitets boliglån på 1 500 000 kroner, innenfor 50 prosent sikkerhet, med avdragstid på 30 år, en låntaker på 45 år og for landsdekkende markedsområde. Boliglån hvor det er krav om at også andre produkter er omfattet av kundeforholdet, for eksempel lønnskonto, inngår ved uttrekket av priser, men det kan ikke stilles krav om spesiell yrkestilknytning eller medlemskap i organisasjoner. Ved uttrekk av lån kan det ses bort fra lån som inneholder vilkår om kjøp av tjenester, f.eks. forsikring, som antas egnet til å påvirke prisen på boliglånet.

Basisrenten utgjør det aritmetiske gjennomsnittet av de fem laveste prisene på boliglån for hver av observasjonstidspunktene i observasjonsperioden. Observasjonstidspunktene er hver tirsdag i observasjonsperioden, eller påfølgende hverdag dersom tirsdagen faller på en hellig- eller høytidsdag. Dette innebærer at boliglånsprisene vil avspeile bankenes aktuelle boliglånstilbud ved bankenes åpningstid hver onsdag. Observasjonsperioden avhenger av om basisrenten gjelder flytende eller fast rente, jf. nedenfor. Gjennomsnittet, og dermed basisrenten, regnes ut med tre desimaler. Ved beregning av basisrenten skal hver finansinstitusjon bare regnes med én gang i uttrekket fra hvert observasjonstidspunkt.

For å beregne årlig effektiv rente på lån i Husbanken, som regnes ut med to desimaler, trekkes 0,75 prosentpoeng fra basisrenten. Den flytende renten på overgangstidspunktet 1. mars 2016 er fastsatt på det samme nivået som den ville blitt med den gamle rentemodellen, som var basert på renteobservasjoner fra Oslo Børs. Det er dessuten fastsatt et likt fratrekk for lån med flytende og fast rente. Fratrekket fra basisrentene for Husbanken er fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet i Forskrift om rente-/avdragsvilkår for lån i Husbanken. Utgangspunktet er at fratrekket fastsettes nå, og vil være konstant fremover uavhengig av hvordan stats- og markedsrenter utvikler seg. Dermed sikres det at den nye rentemodellen kan oppfylle målet om at rentenivået i lånetilbudene vil variere med nivået for renter i det alminnelige rentemarkedet.

De nominelle rentene på det enkelte lån til kunden beregnes ut fra en oppgitt årlig effektiv rente inkludert fratrekket på 0,75 prosentpoeng. Årlige effektive renter for faste og flytende renter beregnes av Finansdepartementet og publiseres på Finanstilsynets nettsider. Formelen for den nominelle renten, som skal benyttes til å regne ut hva kunden skal betale gitt ulike tilbakebetalingsfrekvenser, blir dermed følgende:

$$r_n = \left[ (1 + r_e)^{\frac{1}{n}} - 1 \right] n$$

der:

$r_n$  = årlig nominell rente i prosent

$r_e$  = årlig effektiv rente i prosent inkludert fratrekket på 0,75 prosentpoeng

$n$  = antall årlige renteinbetalinger

Ansvar for å fastsette de nominelle rentene tilligger Husbanken. I tillegg kommer gebyrer og andre omkostninger i Husbanken hjemlet i § 8 i lov om Husbanken.

### **Flytende renter**

Fra 1. mars 2016 vil utgangspunktet for fastsetting av flytende rente være basisrenten basert på observasjoner over to måneder av priser på boliglån med flytende rente.

Observasjonsperiodene vil hvert år starte med januar/februar, deretter mars/april, osv. Ny rente trer i kraft to måneder etter endt observasjonsperiode, slik at de observerte rentene for januar og februar vil danne grunnlag for renten som gjelder for mai og juni osv., jf. tabell 1. For eksempel vil ny flytende rente med virkning fra 1. mars til og med 30. april 2016 ta utgangspunkt i basisrenten for flytende rente i november og desember 2015 med et fratrekk på 0,75 prosentpoeng.

Tabell 1. Observasjonsperioder for flytende rente i Husbanken

<b>Observasjonsperiode</b>	<b>Renteperiode</b>
Sept - Okt	Jan - Feb
Nov - Des	Mars - April
Jan - Feb	Mai - Juni
Mars - April	Juli - Aug
Mai - Juni	Sept - Okt
Juli - Aug	Nov - Des

### **Faste renter**

Fra 1. mars 2016 vil utgangspunktet for fastsetting av faste renter i 3, 5 eller 10 år være basisrenten basert på observasjoner over en måned av priser på boliglån med fast rente i henholdsvis 3, 5 eller 10 år. Basisrenten for faste renter i 20 år vil være basisrenten for 10-års fastrente inkludert et påslag på 0,30 prosentpoeng.

Observasjonsperiodene vil hvert år starte med januar, deretter februar osv. Ny rente trer i kraft en måned etter endt observasjonsperiode, slik at de observerte rentene for januar vil danne grunnlag for renten som gjelder for mars i 3, 5, 10 eller 20 år osv., jf. tabell 2. For eksempel vil tilbud om ny fast rente med virkning fra 1. mars til og med 31. mars 2016 ta utgangspunkt i basisrenten for fast rente i januar 2016 med et fratrekk på 0,75 prosentpoeng.

Tabell 2. Observasjonsperioder for faste renter i Husbanken

<b>Observasjonsperiode</b>	<b>Renteperiode</b>
November	Januar
Desember	Februar
Januar	Mars
Februar	April
Mars	Mai
April	Juni
Mai	Juli
Juni	August
Juli	September
August	Oktober
September	November
Oktober	Desember

Ved overgang fra flytende til fast rente gjelder den aktuelle fastrente enten i 3, 5, 10 eller 20 år fra en måned etter endt observasjonsperiode. Det vil si at fastrentene fra 1. januar er beregnet ut fra observasjoner i november osv.

Beregning av over- og underkurs ved førtidig tilbakebetaling av lån med fast rente gjøres etter § 9 i forskrift om kredittavtaler mv. av 7. mai 2010 til Finansavtaleloven.