

Rente- og avdragsvilkår for lån i Husbanken

Innhold

- 1 Innledning
- 2 Rentevilkår
 - 2.1 Flytende rente
 - 2.2 Fast rente
 - 2.3 Over- og underkurs
- 3 Nedbetalingsvilkår
- 4 Endring av inngått låneavtale

1 Innledning

Retningslinjen utfyller bestemmelsene i forskrift av 25. mai 2011 nr. 550 om rente og avdragsvilkår for lån i Husbanken, se HB 4.A.2.

2 Rentevilkår

Låntaker kan velge mellom fast eller flytende rente for hele eller deler av lånet. Lån utbetales som hovedregel med flytende rente.

Nominell rente

Den nominelle renten er rentesatsen som oppgis på et lån.

Effektiv rente

Den effektive renten fremkommer når også andre kostnader ved lånet enn den nominelle renten tas med. For tiden kan det være termingebyr og etableringsgebyr. Nedbetalingsvilkårene påvirker også den effektive renten.

2.1 Flytende rente

Flytende rente vil si at renten endrer seg i forhold til endringer i det generelle rentenivået.

Renten kan bli justert hver annen måned.

2.2 Fast rente

Husbanken tilbyr 3, 5, 10 og 20 års fastrentelån.

Velges fast rente, betyr det at lånet vil ha den valgte renten i hele bindingsperioden. Bindingsperioden kan ikke være lengre enn gjenværende løpetid på lånet.

Husbankens tilbud om fast rente kan bli justert hver måned.

Ved utløp av bindingsperioden kan låntaker velge å binde seg til en ny periode med fast rente eller gå over til flytende rente. Dersom låntaker ikke gir tilbakemelding om valg av rente, vil lånet få flytende rente. Rentereguleringen blir varslet minimum 6 uker før reguleringsdato med bindende rentetilbud ca 3 uker før rentereguleringsdato.

2.3 Over- og underkurs

Ved overgang til flytende rente i bindingsperioden, førtidig innfrielse og ekstraordinære delinnbetalinger av lånet til ny låntaker, vil Husbanken belaste lånet for overkurs eller godskrive underkurs. Ved delvis innfrielse vil det bare bli beregnet over-/underkurs på den ekstraordinære innbetalingen, mens fastrenteavtalen fortsetter uendret for gjenstående del av lånet. Overføres lån med fast rente i bindingsperioden til ny låntaker kan søker velge om lånet skal overføres på gjeldende vilkår. Dersom søker velger å endre vilkår, beregnes over-/underkurs.

Overkurs

Overkurs oppstår innenfor bindingsperioden hvis gjeldende rente i Husbanken er lavere enn fastrenten på det løpende lånet. Overkurs betyr at det må betales mer enn det faktiske beløpet som ønskes overført til flytende rente, innfridd eller nedbetalt, tilsier.

Underkurs

Underkurs oppstår innenfor bindingsperioden hvis gjeldende rente i Husbanken er høyere enn fastrenten på det løpende lånet. Underkursen kommer til fradrag i lånebeløpet slik at restlånet reduseres.

Over-/underkursen beregnes i henhold til § 9 i forskrift av 7. mai 2010 nr. 654 om kredittavtaler mv.

3 Nedbetalingsvilkår

Nedbetalingsvilkårene framgår av HB 4.A.2 bl.a. §§ 3, 9 og 10.

Kundene kan velge forfallsdato 1., 12. eller 20.

Begrensninger innenfor regelverket:

- Lån til barnehager gis normalt uten avdragsfri periode.
- Lån til utleieboliger gis normalt uten avdragsfri periode. Unntak er bileiligheter i personlig eide boliger.
- Lån i kombinasjon med boligtilskudd gis som hovedregel uten avdragsfri periode.
- Lån til låntakere med svak økonomi uten forventet inntektsutvikling, gis som hovedregel uten avdragsfri periode.

Husbanken kan også i andre spesielle tilfeller endre kundenes valg.

Termingebyr er for tiden kr 30,- pr. termin ved elektronisk varsling, kr 40,- pr. termin ved papirvarsling.

Etableringsgebyr, kr 600,- ved e-søknad og kr 800,- ved papirsøknad, blir trukket fra ved utbetaling av lånet. For lån til kommuner som skal videreutlånes og ved overdragelser av lån trekkes det ikke etableringsgebyr.

Annuitetslån

Annuitetslån betales med like store terminbeløp i hele nedbetalingsperioden, forutsatt uendret rente. Forholdet mellom rente- og avdragsdelen av terminbeløpet endres i takt med nedbetalingen av lånet, rentedelen blir mindre og avdragsdelen øker.

Serielån

Serielån betales med like store avdrag pr. termin i hele nedbetalingsperioden, mens det betales renter av restlånet til enhver tid. Terminbeløpet, summen av renter og avdrag, blir lavere etter hvert som lånet nedbetales. Sammenlignet med et tilsvarende annuitetslån, betaler en for et serielån høyere terminbeløp i begynnelsen og lavere i slutten av nedbetalingsperioden.

Under ellers like vilkår, er renteutgiftene over hele lånets løpetid mindre for et serielån enn for et annuitetslån.

4 Endring av inngått låneavtale

Flytende rente

Låntaker kan, uten kostnader, søke om fast rente for hele eller deler av lånet og/eller endring av avtalte nedbetalingsvilkår innenfor Husbankens regelverk til enhver tid.

Husbanken kan, etter en konkret vurdering av blant annet søkers økonomi, avslå å endre lånebetingelser.

Låntakere som har hatt fast rente og gått tilbake til flytende rente i bindingsperioden, kan ikke få ny avtale om fast rente før det er gått 6 måneder fra overgangsdato.

Fast rente

Rente- og avdragsvilkår kan som hovedregel ikke endres i bindingsperioden. Det er likevel mulig å gå ut av fastrenteavtalen og over til flytende rente. Det er en forutsetning at lånet er a jour.