

Forklaring: Kreditt med fast rente

Om kreditt med flytende rente og fast rente

Kredittyter, dvs. banken, kan tilby deg som kunde tre forskjellige måter å beregne renter for ulike typer av kreditt eller lån. Disse alternativene er:

- Flytende rente
- Fast rente
- Referanserente

Med en kreditt med flytende rente kan kredittyter endre rentesatsen med to måneders varsel, i takt med endringer i det alminnelige rentenivået eller når det foreligger andre saklige grunner til å endre renten. Ved referanserente knyttes rentefastsattelsen til en offentlig tilgjengelig kilde som fastsetter referanserenten på et objektivt grunnlag med tillegg av en avtalt margin.

Vi skal i denne forklaringen gi mer informasjon om fast rente. Med kreditt med fast rente er renten fast i en bestemt periode. Denne rentebindingsperioden er vanligvis fra ett, tre, fem eller inntil 10 år, og avtales på forhånd. I rentebindingsperioden kan banken ikke endre rentesatsen. Fast rente benyttes særlig på mer langsiktige lån, særlig boliglån.

Fordeler og ulemper ved fast rente

Fordelen med fast rente er at du vil vite for en periode framover 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 at din økonomi ikke tåler økning av rentene. 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 ekstraordinære avdrag eller innfri lånet, se nedenfor. Fast rente har altså både fordeler og ulemper sammenlignet med kreditt med flytende rente.

Hva skjer ved utløpet av rentebindingsperioden?

Senest seks uker før utløpet av rentebindingsperioden, vil banken sende deg et varsel. Banken vil samtidig opplyse om hva renten for tilsvarende fastrentekreditt er for tiden, men denne opplysningen er ikke bindende for banken. Banken vil også varsle om hva renten vil være hvis du bytter til flytende rente.

Senest 14 dager før utløpet av rentebindingsperioden, vil banken sende deg et bindende tilbud om varighet. Rente for ny rentebindingsperiode blir fastsatt ved periodens start. Banken vil ofte tilby deg alternative rentebindingsperioder, for eksempel ett, fem eller 10 år med tilhørende rentetilbud. Banken vil også gi deg en svarfrist.

Du må uttrykkelig akseptere et av bankens tilbud om fortsatt fast rente innen fristen, dersom du ønsker at lånet fortsatt skal ha fast rente for en ny periode. Dersom du ikke gir slik uttrykkelig aksept, vil kreditten gå over til flytende rente fra reguleringstidspunktet. Du blir ikke bundet av passivt samtykke.

Det vil få mindre konsekvenser for deg om kreditten endres til flytende rente. Dersom passiviteten skyldes at du har glemt å svare eller tatt et aktivt valg, kan du når som helst be om et nytt tilbud om fast rente.

Har ikke banken lenger fast rente som standard produkt ved utløpet av rentebindingsperioden, vil du bare motta seks ukers varsel om overgang til flytende rente, og hva denne renten vil være.

Rentetapserstatning og rentegevinst

Når du har inngått avtale om å betale den fastsatte renten i hele rentebindingsperioden, medfører dette også begrensninger i din rett til ekstraordinære nedbetalinger eller full innfrielse av kreditten før utløpet av denne perioden. Du må erstatte bankens eventuelle rentetap for resten av bindingsperioden ved innfrielse av lånet dersom det alminnelige rentenivået har sunket. Rentetapserstatningen kalles ofte for overkurs. Finansavtaleforskriften bestemmer hvordan rentetapserstatningen skal beregnes.

Dersom det alminnelige rentenivået har steget, vil det kunne oppstå en rentegevinst på bankens hånd (underkurs) ved innfrielse eller ekstraordinær nedbetaling før tiden. Banken kan godskrive deg fullt ut for slik rentegevinst, beregnet i samsvar med forskriften.

Når avtalen om fast rente inngås, har banken adgang til å ta inn i avtalen at du ikke vil bli godskrevet slik rentegevinst. Ofte vil retten til underkurs være fraskrevet. Det kan for eksempel skje dersom kredittavtalen er nedbetalt til under 50 000 kroner. Det kan også avtales en mellomløsning: Du vil bli godskrevet rentegevinst, men rentegevinsten vil bare bli betalt etter visse tidspunkter, i visse situasjoner eller bli beregnet på en annen måte og med et lavere beløp enn det som følger av finansavtaleforskriften. Her bør du lese nøye opplysningene du får fra kredittyter før avtalen om fast rente inngås. Spør om du er i tvil.

Når rentebindingstiden utløper, kan du innfri kreditten i sin helhet eller foreta ekstra nedbetaling, uten å måtte betale rentetapsersättning. Det vil heller ikke bli beregnet rentegevinst.

Du må i så fall varsle banken før utløpet av rentebindingsperioden. Fristen vil framgå av bankens brev med tilbud om ny rentebindingsperiode og ny rente, som nevnt over. Du vil da ha ytterligere fire uker på deg før du må innfri eller nedbetale kreditten. I mellomtiden betaler du vanlig flytende rente.

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 panteobjektet
- Betalingsanmerkninger
- Det kan også påføre eventuelle samskyldnere eller realkausjonister problemer og medføre at disse får et krav mot deg. Et slikt mislighold og en betalingsanmerkning 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.