

Vad betyder fast ränta?

Genom att välja fast ränta kan du skydda dig mot stigande räntor under ränteperioden. När marknadsräntorna sjunker eller under perioder med en låg räntenivå förblir den fasta räntan dock oförändrad under den överenskomna ränteperioden, vilket kan innebära att du inte nödvändigtvis kan dra nytta av den låga räntenivån.

Du kan komma överens om en fast ränta på ditt lån för 3 år, 5 år eller 10 år. Räntan ändras inte under den här perioden även om marknadsräntorna skulle fluktuera. Efter perioden med fast ränta binds lånet till den referensränta som du kommit överens om under lånediskussionen och till den läggs den kundspecifika marginalen. Om du vill kan du också komma överens om en ny period med fast ränta.

Varför välja fast ränta?

När du väljer fast ränta för ditt lån kan du vara säker på att månadsraten och räntekostnaderna för lånet är samma under hela fastränteperioden. Om du vill kan bara en del av finansieringsbehovet bindas till fast ränta. Resten av lånet binds då till rörlig marknadsränta. Den är flexiblare än ett lån med fast ränta om du vill göra extra amorteringar eller ändringar.

Vad behöver jag veta om jag vill göra ändringar i betalningsplanen eller betala bort mitt lån i förtid?

En återbetalning av lånet i förtid under en pågående fastränteperiod kan orsaka betydande kostnader (återbetalningsprovision) om den allmänna räntenivån har sjunkit från tiden när den fasta räntan knöts till lånet.*

Betalningsplanen för ett lån med fast ränta kan ändras enligt den normala prislistan utan återbetalningsprovision på det sätt som kunden och banken överenskommit. Ändringen av betalningsplanen får dock inte avvika väsentligt från den gällande amorteringsplanen eller försvaga låntagarens förmåga att betala tillbaka sitt lån. Den nya betalningsplanen får inte vara sådan att lånet återbetalas före utgången av fastränteperioden. Rätten att ändra betalningsplanen gäller inte heller sådana avvikande ändringar av betalningsplanen, i praktiken större extra amorteringar, som kan tolkas som en förtida återbetalning av fasträntelånet i sin helhet eller delvis.

Vad ska jag veta om jag byter bostad mitt i en betalningsplan?

Säkerheten för ett lån med fast ränta kan bytas ut genom ett avtal mellan låntagaren och banken. Den nya säkerheten ska godkännas av banken. Vid bostadsbyte kan i regel den nya bostaden användas som säkerhet för lånet i stället för den gamla.

Hur stor kan kostnaden för återbetalning bli?

Återbetalningsprovisionen beräknas alltid från fall till fall. Storleken på provisionen beror på lånebeloppet, noteringen för den fasta räntan, den aktuella allmänna räntenivån och på hur länge lånet haft fast ränta. Provisionen räknas ut på olika sätt för bolån och engångskrediter, om lånet har lyfts efter 1.12.2010.

Exempel på återbetalningsprovision*

Lisa och Kalle tar ett bolån och väljer en fast ränta på 5 år på lånet. Lånets ränta är 3,70 %. Efter två år har de 90 500,00 € kvar på sitt lån. De vill betala bort lånet i förtid och hörde efter hur stor återbetalningsprovision de skulle behöva betala. Marknadsräntorna hade sjunkit betydligt. Återbetalningsprovisionen är 3 567,90 €.

* När man tar ut ett lån med fast ränta finansierar banken i regel lånet med motsvarande fast ränta. Vid betalning av återbetalningsprovision är det fråga om att ersättning betalas till banken för den förlust som orsakas av att lånet betalas tillbaka tidigare än överenskommet och att finansieringskostnaderna kvarstår för banken. Om det är fråga om annan kredit än bolån tillämpas även andra begränsningar enligt konsumentskyddslagen på återbetalningsprovisionen.