

Utkast til forskrift om rente- og avdragsvilkår for lån i Husbanken

Fastsatt av Kommunal og regionaldepartementet xx.xx.2011 med hjemmel i lov 29. mai 2009 nr 30 om Husbanken (husbankloven) § 8.

§ 1 Virkeområde

Forskriften gjelder for fastsetting av rente- og avdragsvilkår for alle Husbankens låneordninger. For kommunal videretildeling av startlån som er tatt opp i Husbanken, gjelder forskriften med de tillegg og presiseringer som fremkommer i forskrift 22. desember 2004 nr. 1759 om startlån fra Husbanken.

Husbankens tilbud om rente- og avdragsvilkår bygger på de regler som Stortinget til enhver tid har fastsatt.

§ 2 Forvaltning av utbetalte lån

Husbankens låneforvaltning følger privatrettslige regler.

Vilkårene for utbetalt lån fremkommer i skriftlig låneavtale (kredittavtale) mellom Husbanken (kredittgiver) og lånekunde. Lov 25. juni 1999 nr. 46 om finansavtaler og finansoppdrag, og tilhørende forskrift 7. mai 2010 nr. 654 om kredittavtaler mv. gjelder for avtalene.

Ved betalingsmislighold gjelder lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m.

§ 3 Generelle rentevilkår

Renten beregnes og forfaller til betaling etterskuddsvis.

Husbanken kan tilby valg mellom fast eller flytende rente for hele eller deler av lånet. Lån har flytende rente med mindre lånekunden inngår avtale om å binde renten.

§ 4 Utgangspunktet for fastsettelse av rente

Utgangspunktet for fastsettelse av renter på lån i Husbanken er statens antatte lånekostnader for tilsvarende rentebindingstid, jf. § 6 og § 7, med et påslag på 0,5 prosentpoeng. Staten har et begrenset antall utestående statspapirer (lån som enten er statskasseveksler eller statsobligasjoner), og det vil ofte være nødvendig å interpolere (finne en veid gjennomsnittrente) mellom to statspapirer. Lånekostnaden anslås ved å observere kjøpskursen på Oslo Børs på slutten av dagen. Ved beregning av renten for en bestemt observasjonsperiode brukes kursobservasjoner på dager med oppgjør i den gitte perioden. De observerte daglige kursene regnes om til årlige effektive renter som avrundes til nærmeste 0,0001 prosentpoeng.

Gjennomsnittet av renteobservasjonene avrundes til nærmeste 0,1 prosentpoeng.

a) For statskasseveksler er formelen for beregning av effektiv rente gitt ved:

$$r_e = \left(\frac{100}{K} \right)^{\frac{365}{D}} - 1$$

der:

r_e = årlig effektiv rente for statskasseveksler

K = observert kurs

D = tid til forfall av statskassevekselen i antall dager (inkludert skuddår)

b) For statsobligasjoner er formelen for beregning av observert effektiv rente gitt ved:

$$\text{Kurs} = \sum_{n=1}^N \frac{C_{t_n}}{(1 + r_e)^{t_n}} - P$$

der:

r_e = årlig effektiv rente

C_{t_n} = betaling på tidspunkt t_n

t_n = tid til forfall av betaling av statsobligasjonen i antall år

P = påløpt rente.

Årlige effektive renter før gebyrer, som danner grunnlag for faste og flytende renter beregnes av Finansdepartementet. Husbanken beregner nominelle renter. Informasjon om rentene publiseres på Husbankens nettsider.

§ 5 Nominell og effektiv rente på husbanklån

Den nominelle renten på et lån fastsettes med bakgrunn i den årlige effektive renten på statspapirer, jf. § 4, inkludert påslaget på 0,5 prosentpoeng, og antall årlige renteinnbetalinger på lånet.

Formelen for fastsettelse av den nominelle renten er:

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

der:

r_n = årlig nominell rente i prosent

r_e = årlig effektiv rente i prosent inkludert påslaget på 0,5 prosentpoeng.

n = antall årlige renteinnbetalinger på lånet.

De årlige nominelle rentene blir avrundet med tre desimaler. Renteberegningen foretas ut fra antall kalenderdager mellom hver innbetaling. Dersom renten innbetales før avtalt termin dato, benyttes en nominell perioderente basert på avtalt antall årlige renteinnbetalinger.

Den effektive renten på et lån beregnes i h.h.t. forskrift 7. mai 2010 nr. 654 om kredittavtaler mv. kap. 3.

§ 6 Flytende rente

Den flytende renten reguleres hver annen måned dersom endringer i observert markedsrente på statspapirer jf. § 4, tilsier det.

Utgangspunktet for fastsetting av flytende nominell rente er gjennomsnittet av observerte markedsrenter over to måneder på statspapirer (statskasseveksler) med gjenstående løpetid fra null til tre måneder. Observasjonsperiodene starter ved årsskiftet og ny rente trer i kraft to måneder etter endt observasjonsperiode.

§ 7 Fast rente

Utgangspunktet for fastsetting av tilbud om fast nominell rente er gjennomsnittet av observerte markedsrenter i løpet av én måned for statspapirer (obligasjoner) med tilsvarende løpetid. For faste renter i 3, 5 og 10 år benyttes et vektet gjennomsnitt av renten på statspapirer med lengre og kortere løpetid enn det enkelte tilbudet. For fastrentetilbud som er lengre enn lengste gjenstående løpetid på statspapirer, anslås statens lånekostnad på følgende måte:

- a) Renten på 10-års fastrentelån beregnes ved å finne differansen mellom renten på lengste statsobligasjon og en rentebytteavtale (renteswap) med tilsvarende markedsverdivektet løpetid (durasjon). Deretter trekkes denne differansen fra renten på en rentebytteavtale med 10 års løpetid.
- b) Renten på 20-års fastrentelån beregnes ved å først finne differansen mellom renten på rentebytteavtaler med 20 og 10 års løpetid. Deretter legges denne differansen til interpolert 10-årig statsrente.

Tilbud om fast rente gjelder fra én måned etter endt observasjonsperiode. Det vil si at fastrentene fra og med 1. januar er beregnet ut fra observasjoner i november, osv. Avtale om fast rente må være mottatt i Husbanken senest 24 dager etter endt observasjonsperiode.

Hvis det tilbys overgang fra fast til flytende rente, må overgangen fra fast til flytende rente skje innenfor det samme regelverk og tidsfrister som gjelder for overgang fra flytende til fast rente. Det betyr bl.a. at overgang fra fast til flytende rente vil skje på den første dag i neste måned etter at avtale er innlevert innenfor gjeldende tidsfrister. Husbanken kan sette begrensninger på hvor ofte og hvor mange ganger en kunde kan gå fra fast til flytende rente.

§ 8 Over- og underkurs

Ved førtidig tilbakebetaling av lån med fast rente og ved overgang fra fast til flytende rente i bindingsperioden, skal det beregnes over- eller underkurs, jf. forskrift 7. mai 2010 nr. 654 om kredittavtaler mv. § 9. Det tas utgangspunkt i årlige effektive renter avrundet til én desimal før gebyrer, som er beregnet av Finansdepartementet og publisert på Husbankens nettsider. Den årlige effektive renten før gebyrer vil fremgå av kundens låneavtale.

Renten for en periode som er lik den gjenstående bindingstid, beregnes ved å ta det veide gjennomsnittet av renten for to tilsvarende lån med en kortere og lengre rentebindingstid som ligger nærmest gjenværende bindingstid på lånet som innfris. Ved kortere gjenstående bindingstid enn 3 år benyttes den flytende renten og den faste 3-årsrenten.

Ved førtidig tilbakebetaling av et lån skal det tas utgangspunkt i de tilbud for årlige effektive renter for flytende og fast rente før gebyrer, som gjelder på innfrielsesdatoen. Skulle det ikke foreligge noe tilbud om rentebinding på innfrielsesdatoen, brukes siste tilbud om fastrente.

Ved overgang fra fast til flytende rente på et lån skal det tas utgangspunkt i de tilbud for årlige effektive renter for flytende og fast rente før gebyr, som på avtaletidspunktet vil være gjeldende renter fra første dag i neste måned.

§ 9 Nedbetalingsvilkår

Husbanken kan tilby følgende nedbetalingsvilkår:

- a) Lån avdras som annuitets- eller serielån.
- b) Lån kan gis med inntil 30 års løpetid. Grunnlån til utleieboliger kan gis med inntil 50 års løpetid.
- c) Lån kan gis med inntil 8 års avdragsfrihet.

§ 10 Terminforfall på lån i Husbanken

Renter og avdrag skal betales i månedlige eller kvartalsvise terminer. Ved mislighold av lån kan Husbanken pålegge lånekunden månedlige terminer. Kommuner og borettslag som er tilknyttet sikringsordninger mot husleietap, tilbys også halvårlige terminer.

§ 11 Gebyrer

For lån i Husbanken fastsetter departementet gebyrer for etablering av lån og terminvarsel.

Husbanken fastsetter gebyrer i forbindelse med innkreving i tråd med lov 13. mai 1988 nr 26 om inkassovirksomhet og annen inndrivning av forfalte pengekrav (inkassoloven), forskrift 14. juli 1989 nr. 562 om forskrift til inkassoloven m.m. (inkassoforskriften) og lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m.

Husbanken får fullmakt til å fastsette gebyrer for å dekke andre omkostninger innenfor rammer som fastsettes av departementet.

§ 12 Virkemidler ved betalingsproblemer

Husbanken kan fravike rente- og avdragsvilkårene på utbetalte lån i individuelle tilfeller. Ved midlertidige betalingsvansker kan Husbanken innvilge utsettelse med betaling av renter og avdrag. Avdrag kan legges til lånet.

For personlige lånekunder med midlertidige betalingsvansker, kan Husbanken gjøre om renter for inntil 2,5 år til tilleggs lån. Rente- og avdragsvilkårene for tilleggs lånet er de samme som for hovedlånet. Ved utsettelse av rente- og avdragsinnbetalinger skal lånet inklusive

eventuelle tilleggslån være tilstrekkelig sikret. I særlig tilfelle kan kravet om tilstrekkelig pantessikkerhet fravikes.

§ 13 Ikraftsetting

Forskriften trer i kraft 1. juli 2011.

| Fra samme dato Samtidig skal forskrift 22. desember 2004 nr.1758 om grunnlån fra Husbanken § 3, forskrift 10. juli 2003 nr. 0957 om lån til omsorgsboliger, sykehjemsplasser og lokaler for omsorgstiltak fra Husbanken § 6, forskrift 20. desember 1995 nr. 1135 om barnehagelån fra Husbanken § 6, og forskrift 22. desember 2004 nr. 1759 om startlån fra Husbanken § 3 første ledd, lyde:

Rente- og avdragsvilkår er regulert i forskrift XX.XX.XXX om rente- og avdragsvilkår for Husbanken nr. XX.