

## Bolån med räntetak

För den som har svårt att bestämma sig mellan ett rörlig och bundet bolån finns det ett tredje alternativ, ett bolån med räntetak. Bolånet fungerar i praktiken precis som ett rörligt bolån, med skillnaden att räntan inte kan gå över en viss nivå. I gengäld för denna försäkring betalas en månatlig premie, i form av ett räntepåslag.

## Räntetak försäkrar låntagare mot högre räntor

Ett bolån med räntetak fungerar i praktiken som en kombination av ett bolån med rörlig ränta och en försäkring mot allt för höga räntor. När man tecknar ett räntetak sätter man även gränsen för när försäkringen ska börja gälla, exempelvis vid 2,5 procents ränta.

När man har tecknat avtalet betalar man en ränta som likt den rörliga räntan baseras på en tre månaders basis. Skulle den rörliga räntan bli högre än 2,5 procent är man skyddad mot denna ökning och fortsätter att betala 2,5 procent i ränta.

Försäkringen betalas genom ett räntepåslag, vilket innebär att man betalar exempelvis 0,30 procent mer i ränta konstant. Är räntan exempelvis 1,5 procent rörligt betalar man alltså 1,8 procent i ränta istället. Ett räntetak är därför bara fördelaktigt om räntan skulle stiga över den nivå som man har försäkrat, annars innebär det alltid extra avgifter.

## Räntetaket är att föredra vid en skiftande ränta

Om räntan ligger på en stadig nivå fyller ett räntetak inte någon direkt funktion. Istället tecknas denna typ av försäkringar oftast när räntan är på en låg nivå men förväntas att stiga inom en snar framtid. Det finns dock en uppenbar nackdel för bolånetagaren eftersom långivarna har analytiker som ser till att räntetaket ska vara lönsamt för deras verksamhet.

**Tips!** Eftersom bolånegivare oftast har flera analytiker sätts även premien för försäkringen efter räntans förväntade utveckling.

Därför ökar även premien för ett räntetak när marknaden bedöms som mer osäker. Men ett räntetak är inte alltid en dålig affär. Stiger räntan mer än vad analytikerna trodde kan den som har försäkrat sin ränta komma ut som vinnaren.

## **Beräkna månatlig räntekostnad**

## **Räntetak ofta en billigare försäkring än en bunden ränta**

Räntetaket kan närmast liknas vid ett bundet bolån när man ser till dess egenskaper som försäkring. Ofta är dock räntetaket en billigare försäkring, eftersom den baseras på den rörliga räntan, som rent historiskt har varit billigare än den fasta räntan.

Om premien för räntetaket inte är allt för hög kan du få en ränta som är lägre än bunden ränta, samtidigt som du får en trygghet i att räntan inte kan bli allt för hög, som om du hade haft rörlig ränta.