

Bunden ränta

Bunden ränta på sitt bolån innebär att du och banken kommer överens om en räntesats på ditt bolån som är fast under en viss tid. Ofta erbjuder banken sina låntagare att binda sina bolån i perioder på allt mellan 3 månader och 10 år. Vilken ränta du vill ha kan du bestämma när du [ansöker om bolån](#). Det kan dock vara bra att ha koll på fördelarna och nackdelarna innan du fattar ett beslut.

Fördelar med bunden ränta på bolån

Att ha en bunden ränta på sitt bolån är en bra idé om du tror att den rörliga räntan kommer att öka.

- **Du får stabilitet.** Med en bunden ränta ligger ju räntan kvar på nivån oavsett vad som händer med ränteläget hos banken i övrigt.
- **Du kan förutse dina kostnader.** Att binda sitt bolån till en bunden ränta innebär också att du under perioden som du bundit räntan med säkerhet kommer att veta vad dina räntekostnader är.
- **Du sparar tid.** Med en bunden ränta behöver du inte hålla reda på hur det aktuella ränteläget ser ut utan bara vad din egen bundna ränta ligger på.

Att ha en bunden ränta på ditt bolån innebär alltså att du får en viss säkerhet.

Nackdelar med bunden ränta på bolån

När du binder ditt bolån till en bunden ränta innebär det också att du binder dig själv som kund till banken under den avtalade perioden.

- **Svårare att lösa bolånet i förtid.** Att ha sitt bolån bundet till en bunden ränta gör att du inte lika lätt kan välja att lösa ditt bolån i förtid eller byta långivare under perioden som bolånet är bundet.
- **Du kan behöva betala ersättning för ränteskillnader.** Om du skulle vilja flytta ditt bolån till en annan bank eller lösa bolånet i förtid under bindningstid är du skyldig att betala en ränteskillnadsersättning till banken du bundit bolånet till vilket ofta kan bli dyrt.
- **Historiskt sett dyrare.** En annan aspekt som talar emot att binda sitt bolån till en bunden ränta är att det historiskt sett inneburit en högre räntekostnad för låntagaren.

Det har alltså varit billigare att ha rörlig ränta, på bekostnad av den bundna räntans säkerhet.

Du kan bli ersättningskyldig vid försäljning

Att ha sina bolån med en bunden ränta vid försäljning innebär i regel att du är skyldig att betala ränteskillnadsersättning. När du säljer din bostad löser du ju ditt bolån i förtid. Det finns dock två alternativ för dig som har en bunden ränta vid försäljning som gör att du slipper betala ränteskillnadsersättning:

1. **Flytta över eller lös bolånet.** Om banken skulle godkänna att du tar med ditt befintliga bolån för att belåna din nya bostad innebär det att du inte behöver flytta eller lösa ditt bolån i förtid - du är ju fortfarande kund hos banken. På så vis blir din nya bostad säkerhet för ditt bolån och du behåller den bundna räntan som du och banken tidigare avtalat om.
2. **Låt köparen ta över ditt bolån.** Du kan också föreslå att köparen av din bostad tar över ditt bolån. Detta förutsätter att både banken och köparen går med på att skriva över bolånet på köparen. En sådan lösning innebär att bolånet inte löses i förtid utan att köparen helt enkelt tar över också bindningstiden och den bundna räntan.

Att binda räntan passar särskilt bra om du vill kunna förutse dina kostnader, om du ska sälja bostaden snart eller om räntorna förväntas stiga.