Notat – forklaring av lånetyper og renteavtaler

1. Formål og sentrale begreper

I formannskapsmøtet 15. oktober opplyste kommunedirektøren at orienteringssaken til kommunestyret skulle følges av et notat som forklarer ulike lånebegreper. Notatet gir en enkel forkalring i vanlige lånetyper og renteavtaler i kommunal gjeldsforvaltning, med vekt på egenskaper, fordeler og risiko. Det beskriver ikke Sortland kommunes konkrete avtaler eller vurderer hvilke løsninger som er hensiktsmessige for kommunen. Vilkårene følger av den enkelte avtale.

- **Lånets løpetid** er tiden frem til lånet skal være tilbakebetalt. Et lån kan ha lang løpetid selv om renten endres ofte.
- **Rentebinding eller renteperiode** er perioden renten er fastsatt for. Ved flytende rente fastsettes renten på nytt etter avtalte regler.
- **Avdrag** er nedbetaling av gjelden. Renter er kostnaden ved å låne pengene.
- **Margin** er långivers avtalte påslag på en referanserente, for eksempel NIBOR. Marginen kan være fast for en avtalt periode eller kunne endres etter avtalens vilkår.
- **Refinansiering** betyr å erstatte et eksisterende lån med et nytt, for eksempel når lånet forfaller.

2. P.t.-lån – lån med løpende, flytende rente

P.t. betyr «for tiden». Et p.t.-lån er et lån der långiver fastsetter den til enhver tid gjeldende renten og kan endre den med avtalt varslingsfrist. Renten påvirkes blant annet av utviklingen i pengemarkedsrentene og långivers finansieringskostnader. Den følger ikke nødvendigvis Norges Banks styringsrente samtidig eller med like store endringer. Kommunalbanken og KLP oppgir 14 dagers varsel for renteendringer på sine p.t.-lån.

P.t.-lån kan ha lang løpetid og gir normalt god fleksibilitet ved endring av nedbetalingsplan og ekstraordinære innbetalinger, innenfor avtalens vilkår. Kommunen får virkning av rentenedgang når långiver reduserer renten, men må også tåle høyere renteutgifter når renten øker. Rentekostnadene er derfor mindre forutsigbare enn ved langsiktig fastrente.

3. NIBOR-lån – referanserente med avtalt margin

NIBOR står for Norwegian Interbank Offered Rate og er en referanserente i det norske pengemarkedet. Den skal gjenspeile renten på usikrede lån i norske kroner mellom banker. NIBOR finnes for flere perioder, blant annet tre og seks måneder. NIBOR er ikke det samme som Norges Banks styringsrente, selv om rentene påvirker hverandre. For et NIBOR-tilknyttet lån består lånerenten normalt av aktuell NIBOR-rente pluss en avtalt margin til långiver. Eventuelle gebyrer kommer i tillegg.

3.1 Lån knyttet til tre måneders NIBOR

På et ordinært lån knyttet til tre måneders NIBOR fastsettes referanserenten normalt for tre måneder om gangen. Ved neste renteregulering benyttes en ny tre måneders NIBOR-rente, med

tillegg av avtalt margin. Kommunens renteutgifter tilpasses dermed markedsutviklingen relativt raskt, både ved renteoppgang og rentenedgang. Renten er kjent for den enkelte renteperioden, men ikke for hele lånets løpetid.

3.2 Lån knyttet til seks måneders NIBOR

På et ordinært lån knyttet til seks måneders NIBOR fastsettes referanserenten normalt for seks måneder om gangen. Det gir kjent rente for en lengre periode enn ved tre måneders NIBOR. Til gjengjeld tar det normalt lengre tid før nye markedsrenter får virkning for lånet. Seks måneders NIBOR kan være både høyere og lavere enn tre måneders NIBOR. Forskjellen avhenger blant annet av markedets forventninger og prising av de ulike renteperiodene.

Viktig skille: Tre eller seks måneder viser her til renteperioden, ikke nødvendigvis til når lånet skal tilbakebetales. Et lån med eksempelvis 20 års løpetid kan ha renteregulering hver tredje eller sjette måned uten at kommunen må ta opp et nytt lån ved hver renteregulering.

4. Swapavtaler – rentebytteavtaler

En renteswap er en egen avtale om å bytte rentebetalinger. Når formålet er å sikre et lån med flytende rente, avtaler kommunen vanligvis å betale en fast rente til en bank og motta en flytende NIBOR-rente fra banken. Avtalen gjelder et bestemt beregningsbeløp og en avtalt periode. Selve beregningsbeløpet utbetales normalt ikke mellom partene; det er rentebetalingene som utveksles.

Lånet består fortsatt som en separat avtale med långiver. Når lånet og rentebytteavtalen har samsvarende beløp, referanserente og rentedatoer, vil den flytende NIBOR-delen i hovedsak oppveies. Kommunens samlede rentekostnad blir da i hovedsak den faste swaprenten pluss lånets margin og eventuelle gebyrer. Marginen er normalt ikke sikret gjennom en ordinær renteswap.

En rentebytteavtale kan gi mer forutsigbare renteutgifter, men fjerner ikke alle risikoer. Kommunen må fortsatt refinansiere det underliggende lånet dersom det forfaller før sikringen utløper. Ulikheter mellom lånet og sikringen kan gi restekspONering mot renteendringer. Kommunen har også risiko knyttet til at avtalemotparten oppfyller sine forpliktelser. Avtalen får en markedsverdi som kan være positiv eller negativ for kommunen. Ved førtidig avslutning må verdien normalt gjøres opp, og en negativ verdi kan medføre en betydelig betaling. En negativ markedsverdi er ikke i seg selv det samme som et kontantbeløp som må betales umiddelbart.

5. Fastrenteavtaler og fastrentelån

Ved et fastrentelån avtales renten direkte med långiver for en bestemt periode, for eksempel fem eller ti år. Rentebindingstiden kan være kortere enn lånets samlede løpetid. Når rentebindingen utløper, fastsettes nye rentebetingelser etter avtalen. I motsetning til ved en separat rentebytteavtale ligger rentebindingen her i selve låneavtalen.

Fastrente gir forutsigbarhet og beskytter mot renteoppgang i bindingsperioden. Kommunen får samtidig ikke automatisk lavere rente dersom markedsrentene faller. Fastrente bør derfor forstås som et virkemiddel for forutsigbarhet, ikke som en garanti for lavest mulig rentekostnad.

Ekstraordinær nedbetaling eller innfrielse før bindingstiden utløper kan utløse et økonomisk oppgjør. Dersom relevant markedsrente har falt, kan kommunen måtte betale overkurs for å kompensere långivers rentetap. Dersom markedsrenten har steget, kan det oppstå underkurs i kommunens favør. Beregningen og retten til et slikt oppgjør avhenger av avtalevilkårene. Dette begrenser fleksibiliteten sammenlignet med mange lån med flytende rente.

6. Sertifikatlån – kortsiktig finansiering

Et sertifikatlån er et kortsiktig lån med løpetid på inntil ett år, ofte tre, seks eller tolv måneder. Kommunen kan hente finansieringen ved å utstede et omsettelig gjeldspapir som kjøpes av investorer. Det finnes også banklån med tilsvarende sertifikatvilkår. Renten er normalt avtalt for hele den korte løpetiden, og hele lånebeløpet forfaller normalt til betaling ved utløpet, uten løpende avdrag på det enkelte lånet.

Ved forfall må kommunen enten tilbakebetale lånet med tilgjengelige midler eller erstatte det med et nytt lån. Sertifikatlån kan gi konkurransedyktige lånekostnader, men dette er ikke garantert. Den sentrale risikoen er refinansieringsrisiko: Ny finansiering kan bli dyrere eller vanskeligere tilgjengelig når lånet forfaller. Hyppige forfall stiller derfor krav til planlegging, likviditet og løpende oppfølging. At det enkelte sertifikatlånet er avdragsfritt, betyr ikke at kommunen er fritatt fra krav til samlet årlig nedbetaling av gjelden.

Viktig skille: Et seks måneders sertifikatlån forfaller normalt etter seks måneder. Et langsiktig lån knyttet til seks måneders NIBOR får normalt ny rente etter seks måneder, men forfaller ikke av den grunn. En rentebytteavtale kan sikre deler av rentekostnaden ved kortsiktig finansiering, men sikrer ikke at kommunen får fornyet lånet.

7. Oppsummering – hva er de viktigste forskjellene?

- **P.t.-lån:** Långiver fastsetter en flytende rente som kan endres med avtalt varsel. Lånet har ofte god fleksibilitet.
- **Tre måneders NIBOR-lån:** Referanserenten fastsettes normalt på nytt hver tredje måned, med tillegg av lånets margin.
- **Seks måneders NIBOR-lån:** Referanserenten fastsettes normalt på nytt hver sjette måned, med tillegg av lånets margin.
- **Rentebytteavtale:** En separat avtale som kan bytte flytende NIBOR-rente mot fast rente. Den endrer ikke lånets forfallsdato og sikrer normalt ikke marginen.
- **Fastrentelån:** Renten bindes i selve lånet for en avtalt periode. Det gir forutsigbarhet, men kan koste å avslutte før tiden.
- **Sertifikatlån:** Kort løpetid på inntil ett år. Hele lånebeløpet må normalt tilbakebetales eller refinansieres ved forfall.

Det er viktig å skille mellom **renterisiko**, som gjelder endringer i renteutgiftene, og **refinansieringsrisiko**, som gjelder muligheten til å erstatte lån ved forfall. Lang rentebinding kan redusere renterisiko uten å redusere refinansieringsrisiko. Lang løpetid kan på sin side redusere behovet for refinansiering uten å gi fast rente. Valg av finansiering innebærer derfor en avveining mellom kostnader, forutsigbarhet, fleksibilitet og risiko. En vurdering av kommunens konkrete låneportefølje må bygge på faktiske avtaler og kommunens gjeldende finansreglement.

8. Sortland kommunes lån og renteavtaler

Finansrapporteringen for oktober 2026 viser hvordan kommunen bruker ulike låne- og renteavtaler i gjeldsforvaltningen. Nedenfor oppsummeres endringene som er beskrevet i saksframlegget. Rapporteringen gjelder Sortland kommune uten kommunale foretak og Husbanken startlån.

8.1 Sertifikatlån

Kommunen har refinansiert to lån som seksmåneders sertifikatlån i august og september 2026. Lånet på 96,7 mill. kr fikk rente 4,850 %, og lånet på om lag 111 mill. kr fikk rente 4,829 %. Renten er avtalt for den enkelte låneperioden. Ved forfall må lånene tilbakebetales eller refinansieres. Kommunen har dermed kjent rente i seks måneder, men må samtidig håndtere risikoen for at ny finansiering blir dyrere eller vanskeligere tilgjengelig ved neste forfall.

8.2 Omlegging fra NIBOR-lån til fem års fastrente

To lån på henholdsvis 32 og 98,8 mill. kr, samlet om lag 130,8 mill. kr, er omgjort fra NIBOR med flytende margin til fem års fastrente i forbindelse med forfall 12. oktober 2026. Kommunalbanken fikk tilslaget etter anbud med nominell rente 5,334 %. Omleggingen gir mer forutsigbare renteutgifter for disse lånene i bindingsperioden. Kommunen får samtidig ikke automatisk lavere rente dersom markedsrentene faller. Dette er refinansiering av eksisterende gjeld, ikke et nytt låneopptak til investeringer.

8.3 P.t.-lån og planlagt videre rentebinding

To andre lån på henholdsvis 85,9 og 48,3 mill. kr er omgjort fra NIBOR med flytende margin til p.t.-lån. Dette som et ledd i å samle lånene i ett anbud om en ny fastrenteavtale eller swapavtale. Overgangen til p.t.-rente er gjennomført, mens den videre rentebindingen er planlagt i nær fremtid. Lånene er derfor ikke foreløpig omtalt som sikret gjennom en ny fastrente- eller swapavtale.

8.4 Sortland kommunes swapavtaler

Sortland kommune har tre rentebytteavtaler med SB1M, med et samlet beregningsbeløp på 250 mill. kr:

- Den første gjelder 100 mill. kr med fast swaprente på 3,68 % til 9. juli 2030.
- Den andre gjelder 75 mill. kr med fast swaprente på 3,71 % til 9. juli 2032.
- Den tredje gjelder 75 mill. kr med fast swaprente på 3,75 % til 9. juli 2035.

Swaprentene er ikke kommunens samlede lånerenter. Lånets margin og eventuelle gebyrer kommer normalt i tillegg.

.