

Allmän information om bolån



Svenska **Bank**föreningen
Swedish Bankers' Association

Blasieholmsgatan 4B, Box 7603
SE-103 94 Stockholm
t: +46 (0)8 453 44 00
info@swedishbankers.se
www.swedishbankers.se

Allmän information om bolån¹

Denna information har tagits fram gemensamt av de banker som är medlemmar i Svenska Bankföreningen för att ge konsumenter en allmän information om bolåneprodukter². De produkter som erbjuds av enskilda banker kan därför på vissa punkter avvika från denna beskrivning. Vissa banker kompletterar denna beskrivning med information om sina egna produkter och villkor.

Bolån

Med bolån avses ett lån

- där banken har en säkerhet i form av panträtt i sådan egendom som anges nedan under "Säkerheter" eller
- som tas för att köpa eller behålla sådan egendom utan säkerhet i egendomen. Om det är fråga om en tillfällig finansieringslösning, t.ex. en överbyggningskredit, anses det emellertid inte som ett bolån.

Säkerheter

Som säkerhet för bolån kan användas pant i en- eller tvåfamiljsfastighet, ägarlägenhet, bostadsrätt, andel i bostadsförening, aktie i bostadsaktiebolag eller byggnad på ofri grund. Panten kan eventuellt kompletteras med annan säkerhet.

Låneprodukter

De flesta banker erbjuder någon form av lånelöfte som innebär att kunden efter en kreditprövning får löfte om ett lån till bostadsköp under vissa förutsättningar. Lånelöftet gäller under ett visst antal månader. De slutliga villkoren för bolånet beror bland annat på bostadsobjektets värde och förutsätter att kundens ekonomiska förutsättningar inte försämrats.

Finansiering av ett bostadsköp består vanligtvis av två delar; kontantinsats och bolån.

Belåningsgraden anger hur mycket man kan låna med bostaden som säkerhet. Enligt Finansinspektionens allmänna råd om det så kallade bolånetaket får belåningsgraden inte överstiga 85 procent av bostadens marknadsvärde. Detta innebär att köparen måste betala en viss del av köpet i form av kontantinsats. Bolånen kan fördelas på flera lån med olika räntebindingstider.

Vissa banker beviljar så kallade bottenlån där belåningsgraden vanligtvis är högst 75 procent av bostadens värde. Topplån kallas det lån som säkerhetsmässigt ligger efter bottenlånet det vill säga mellan 75 och 85 procent. Vissa banker kallar det inte längre botten- och topplån utan enbart för bolån upp till 85 procent.

Värdering

Banken ansvarar för att en värdering görs av det bostadsobjekt som ska utgöra säkerhet för bolånet. Det är marknadsvärdet som banken utgår ifrån när den räknar ut hur mycket som kan lånas ut med det aktuella objektet som säkerhet. Vid ett bostadsköp är marknadsvärdet ofta detsamma som priset på bostaden.

Banken har normalt god kännedom om värdet på bostäder inom sitt marknadsområde och kan ta hjälp av statistiskt underlag eller oberoende och godkända värderare. Dessa värderare anlitas bl.a. om det är stor skillnad mellan priset och bankens bedömning av bostadens värde. Det kan uppkomma en kostnad för värderingen för kunden.

Tilläggskostnader

I samband med att kunden tar ett bolån uppkommer normalt vissa tilläggskostnader.

¹ Här har begreppet "bolån" valts. Det har samma betydelse som "bostadskredit", som används i konsumentkreditlagen.

² En näringsidkare har en skyldighet att tillhandahålla sådan allmän information enligt 6a § konsumentkreditlagen.

Följande engångskostnader tas ut av Lantmäteriet, vid köp av fastighet:

- Lagfartskostnad – stämpelskatt på 1,5 procent av köpeskillingen, samt 825 kronor i expeditonsavgift.
- Pantbrevskostnad – stämpelskatt på 2 procent av pantbrevsbeloppet, samt 375 kronor³ per utfärdat pantbrev. Pantbrevskostnad tas ut också om kunden redan äger fastigheten, men behöver nytt pantbrev för att ta ett nytt lån.

Kostnad vid köp av bostadsrätt:

- Om säkerheten för lånet är en bostadsrätt tar bostadsrättsföreningen ibland ut en pantsättningsavgift. Avgiften får vara högst 1 procent av gällande prisbasbelopp (1 prisbasbelopp = 44 800 kronor år 2017). Undersök vad som gäller i föreningens stadgar.

Det tillkommer också ofta en kostnad för uppläggning, avisering och värdering samt arvode för biträde med ansökan om lagfart och uttag av pantbrev.

Kombination med andra tjänster

Banken får inte ställa som villkor att kunden också köper andra finansiella tjänster för att krediten ska beviljas. Ett undantag från denna regel är att banken kan kräva att kunden öppnar ett konto eller ansluter sig till en annan tjänst för betalningar av bolånet.

Om det förutsätts att kunden för att få bolånet på de erbjudna räntevillkoren också köper andra finansiella tjänster (t.ex. sparande, försäkring), ska banken informera om detta och om tjänsterna kan köpas från något annat företag.

Lån i utländsk valuta

I konsumentkreditlagen har det som en följd av EUs direktiv om bolån införts en definition av lån i utländsk valuta. Den huvudsakliga följden av detta i praktiken är att ett lån i svenska kronor betraktas som ett lån i utländsk valuta om kunden har inkomst i en annan valuta. Banken ska då tillhandahålla ett arrangemang som begränsar valutakursrisken och varna kunden om kursförändringarna påverkar kundens betalningsutrymme.

Vissa banker kan även erbjuda bolån i andra valutor än svenska kronor.

Ränta

Räntan på ett bolån är oftast bunden. Bolånen kan ha olika räntebindningsperioder, vanligen mellan tre månader och tio år. Vid lån med bunden ränta är räntesatsen densamma under hela räntebindningsperioden och följer därför inte med eventuella ränteuppgångar eller nedgångar. Kunden kan välja att ha flera bolån med olika räntebindningsperioder.

Väljer kunden en räntebindningstid på tre månader justeras räntan var tredje månad för att följa marknadens upp- och nedgångar.

Ränteändringar

När lån med räntebindningsperioder på tre månader till tio år löper ut får banken ändra räntan så att den överensstämmer med den ränta som just då tillämpas för ränteperioden.

Kunden meddelas om ränteförändringar för bindningsperioder på tre månader till tio år via dagspress, via bankens hemsida och på kundens nästkommande låneavi.

Amortering

Amortering är det belopp kunden betalar av på sitt lån vid varje betalningstillfälle. Från och med den 1 juni 2016 ska alla nya bolån med en belåningsgrad över 50 procent amorteras. Vid belåningsgrad över 70 procent ska lånet amorteras med minst 2 procent av bostadens totala låneskuld per år. Vid belåningsgrader som överstiger 50 men inte 70 procent ska lånet amorteras med minst 1 procent av bostadens totala låneskuld.

³ Avgifterna för lagfart och pantbrev avser beloppen per den 1 december 2016. Aktuella avgiftsnivåer framgår av Lantmäteriets hemsida: <http://www.lantmateriet.se/sv/Sjalvservice/prisexempel/#faq:stampelskatt-och-expeditonsavgifter>

Individuell amorteringsplan

Banken ska föra en diskussion med kunden om amortering och lämna ett förslag till en individuellt anpassad amorteringsplan som långsiktigt är av intresse för kunden. Amorteringsplanen ska vara skriftlig eller i annan läsbar, varaktig form.

Ränte- och amorteringskostnad

Som ett exempel antas att en kund köper en bostad för 2 miljoner kronor. Kontantinsatsen är 15 procent, det vill säga 300 000 kronor. I 700 000 kronor lånas med bostaden som säkerhet. Uppdelning av lånesumman görs på tre lån, ett med räntebindning på tre månader och två lån med räntebindning på 3 respektive 5 år. Uppläggningsavgift 700 kronor per lån, aviseringskostnad 50 kronor per betalningstillfälle, i detta exempel månadsvis. Lånen i exemplet har en löptid och amorteringstid på 50 år.

Räkneexempel

Lånetyp	Lånebelopp, kronor	Räntebindningstid	Räntesats, procent	Effektivränta, procent	Amorteringstid	Ränta år 1, kronor	Amortering år 1, kronor
Bolån	700 000	3 mån	2	2,17	50 år	14 000	14 000
Bolån	500 000	3 år	2,5	2,74	50 år	12 500	10 000
Bolån	500 000	5 år	3	3,25	50 år	15 000	10 000
Summa	1 700 000					42 500	34 000

Totala belopp att betala på lånen baserat på ovan räntesatser 2 831 329 kronor (lånebelopp 1 700 000 kronor + räntor och avgifter 1 131 329 kronor). Första avbetalning inklusive amortering uppgår till 6 376 kronor. Antal månadsbetalningar är 600 st vid en löptid på 50 år.

Alternativ för återbetalning av krediten

Amortering av krediten är det belopp som betalas av på lånet vid varje betalningstillfälle. Amorteringen betalas tillsammans med räntan varje månad eller kvartal. I låneavtalet står det vilken amorteringsplan som används för att räkna ut amorteringsbeloppet

Den vanligaste amorteringsplanen är rak amortering. Det innebär att återbetalningsbeloppet är detsamma varje månad eller kvartal. Rak amortering innebär att amorteringsdelen är konstant vid varje betalningstillfälle. Utgiften minskar därför över tiden, allt eftersom kapitalskulden, och därmed räntan, minskar.

Andra amorteringsmodeller som trappstegsamortering kan också förekomma där återbetalningsbeloppet ökar successivt under lånets löptid, till exempel vart femte år. Räntekostnad tillkommer alltid oavsett amorteringsmodell.

Exempel

40 års amorteringsplan – Rak amortering (exemplet avser en kredit på 100 000 kronor)

År	Skuld	Amortering per kvartal	Amortering per år	Restskuld vid periodens slut
1	100 000	625*	2 500	97 500
2	97 500	625	2 500	95 000
3	95 000	625	2 500	92 500
4	92 500	625	2 500	90 000
5–38		625 x 136 kvartal = 85 000	2500 x 34 år = 85 000	5 000
39	5 000	625	2 500	2 500
40	2 500	625	2 500	0

* Amorteringsbeloppet är 208 kronor om kunden väljer att betala månadsvis.

Återbetalning i förtid

Kunden har rätt att återbetala hela eller delar av sitt bolån när som helst. Om räntan är bunden vid återbetalningstillfället ska kunden betala en ränteskillnadsersättning till banken. Ränteskillnadsersättningen är en kompensation för den förlust banken kan göra på grund av att lånet löses i förtid.

Så här beräknas ränteskillnadsersättningen

Enligt konsumentkreditlagen får ränteskillnadsersättningen högst motsvara skillnaden mellan räntan på lånet och den ränta som vid återbetalningstillfället i allmänhet gäller för bostadsobligationer med en löptid som motsvarar lånets återstående bindningstid ökat med 1 procentenhet.

Finansinspektionens allmänna råd om krediter i konsumentförhållanden anger hur ränteskillnadsersättningen beräknas.

Bankföreningen har gett ut ett faktablad om ränteskillnadsersättning med information om hur ränteskillnadsersättningen beräknas för lån utbetalda eller villkorsändrade före respektive från och med den 1 juli 2014 (ladda ner från <http://www.swedishbankers.se/Documents/Faktablad/Ränteskillnadsersättning.pdf>).

På Konsumenternas hemsida (vägledning om bank och försäkring) finns en kalkyl som kunden kan använda för att få en ungefärlig uppgift om vad det skulle kosta att lösa lånet i förtid (se www.konsumenternas.se/lana/olika-lan/om-bolan/ranteskillnadsersattning).

För en mer exakt beräkning ska kunden ta kontakt med kreditgivaren. Vid beräkning av ränteskillnadsersättning tas då även hänsyn till:

- Lånets amorteringsplan
- Antal förfallodagar
- Exakt antal dagar till villkorsändringsdagen
- Ersättningen nuvärdesberäknas.

Detta kan ge en annan summa än den kunden får vid en överslagsberäkning i Konsumenternas kalkyl.

Om kreditavtalet inte följs

Om kunden skulle få problem med att betala sitt bolån är det viktigt att så snart som möjligt kontakta banken, som försöker finna en lösning tillsammans med kunden.

Den formella gången är annars denna: Vid utebliven räntebetalning får kunden en påminnelseavi och en påminnelseavgift. Utöver ordinarie ränta tillkommer också en dröjsmålsränta på det förfallna beloppet, till dess att betalning sker. Om det finns särskilda skäl, och efter samråd med Finansinspektionen, kan en högre ränta tillämpas.

Om beloppet inte betalas inom fyra veckor från det att uppsägning skickats till kunden är lånet uppsagt och kunden kommer att krävas på hela lånebeloppet samt räntor, dröjsmålsräntor och avgifter.

När uppsägningsdatumet är passerat, och lånet fortfarande inte är betalat, kan banken om en lösning med kunden alltjämt inte kan uppnås, lämna över ärendet till inkasso.

Inkassoföretaget ansöker om betalningsföreläggande hos Kronofogdemyndigheten. Ett betalningsföreläggande innebär att kunden får en betalningsanmärkning och det kan också leda till utmätning av bostaden.

Med utmätning menas att Kronofogden säljer den pantsatta bostaden på exekutiv auktion.