

EU-kod för information om bolån

allmän information

Informationen i denna text har tagits fram gemensamt av de långgivare som är medlemmar i Svenska Bankföreningen för att ge konsumenterna en allmän information om bolåneprodukter. De produkter och villkor som enskilda långgivare erbjuder kan därför på vissa punkter avvika från denna beskrivning.

a) långgivare:

De långgivare som är anslutna till Svenska Bankföreningen och som åtagit sig att tillämpa den sk bolånekoden (se sid 2). Bolånekoden är ett avtal mellan organisationer för kreditinstitut och konsumentorganisationer inom Europeiska Unionen. Enligt avtalet åtar sig långgivarna att lämna viss information till konsumenten innan ett avtal träffas om ett bolån.

b) bolån:

1. Ändamål

Med *bolån* avses en konsumentkredit för köp av mark eller bostad eller för ombyggnad av bostad som konsumenten äger eller avser att förvärva, med säkerhet i egendom som anges i punkt 2.

2. Säkerhet

Som säkerhet för bolån kan användas pant i en eller tvåfamiljsfastighet/tomträtt för permanent- eller fritidsboende, bostadsrätt, andel i bostadsförening eller aktie i bostadsaktiebolag. Panten kan eventuellt kompletteras med annan säkerhet.

3. Låneprodukter

Finansiering av ett bostadsköp består vanligtvis av tre delar: kontantinsats, bottenlån och topplån.

Vid köp av bostad är det vanligt att kreditgivaren kräver att en viss andel betalas kontant.

Belåningsgraden anger hur mycket man kan låna med bostaden som säkerhet. För ett bottenlån är belåningsgraden normalt upp till mellan 50% och 75% av bostadens

marknadsvärde. Bottenlånet amorteras under 30–60 år.

Topplån kallas det lån som säkerhetsmässigt ligger efter bottenlånet. Topplånet amorteras normalt under 1–20 år.

Lån för ombyggnad av bostad kan beroende på marknadsvärde och befintlig belåning beviljas som botten- eller topplån eller som en kombination av dessa.

4. Ränta

Räntan på ett bolån kan vara fast eller rörlig eller en kombination av dessa. Vid lån med fast ränta är räntesatsen densamma under hela räntebindningsperioden. När denna löper ut blir räntesatsen för nästa räntebindningsperiod beroende på det ränteläge som råder vid ändringspunkten. Rörlig ränta innebär att räntesatsen följer förändringarna på räntemarknaden.

För ett bottenlån kan den fasta räntan bindas på mellan tre månader och 12 år.

Räntan för ett topplån är vanligtvis rörlig, men även fast ränta förekommer.

5. Ränte- och amorteringskostnad

I detta exempel antas att konsumenten köper en fastighet för 1 miljon kronor. Kontantinsatsen är 10%, d v s 100 000 kr och återstoden, 900 000 kr lånas. Det görs en uppdelning i två olika bottenlån med fast resp rörlig ränta samt ett topplån med rörlig ränta. Bottenlånen uppgår till 750 000 kr d v s att belåningsgraden är 75% av fastighetens värde. Ränte- och amorteringsbeloppen i tabellen här till höger avser det första året.

Lånetyp	Lånebelopp, kr	Ränta	Amorteringstid	Ränta kr/år	Amortering, kr/år
Bottenlån	262 500	6,25%	50 år	16 283	5 252
Bottenlån	487 500	5,40%	50 år	26 128	9 750
Topplån	150 000	7,40%	10 år	10 684	15 000
Summa	900 000			53 095	30 002

6. Tilläggs kostnader

Följande typer av tilläggs kostnader uppkommer normalt vid ett bolån:

- Kostnader för uppläggning, avisering och värdering samt arvode för biträde med lagfarts- och in-teckningsansökan.
- Stämpelskatt för lagfart och in-teckning
- Expeditionsavgifter för gravationsbevis, in-teckning och lagfart.
- Avgift för registrering av att bostadsrätten har pantsats.
- Försäkringspremie för fastigheten som används som säkerhet för bolån.

7. Återbetalning

Det kan förekomma tre olika återbetalningsmetoder: rak amortering, annuitetslån och serielån/lån med trappstegsmodell.

Ett lån med *rak amortering* återbetalas med ett lika stort belopp vid varje betalningstillfälle. Därutöver betalas ränta som beräknas på den aktuella skulden.

Ett *annuitetslån* återbetalas med samma belopp vid varje betalningstillfälle under lånets löptid. Förändringar i räntesatsen kan dock medföra att beloppet eller löptiden ändras. I beloppet ingår både ränta och

amortering. Gräns för lånebeloppet kan förekomma.

För ett *serielån* ökar amorteringens storlek successivt under lånets löptid. Lånet kan vara av trappstegsmodell vilket innebär att skulden t ex amorteras med 1% år 1–5 för att öka till 2% år 6–10 etc.

Amortering sker vanligtvis månadsvis eller kvartalsvis. Ibland kan ett lån vara amorteringsfritt. Det innebär att hela lånebeloppet ska betalas på slutförfallodagen.

8. Återbetalning i förtid

Kunden har rätt att återbetala hela eller den del av lånet i förtid. Ett lån med rörlig ränta kan man alltid återbetala i förtid utan kostnad. Vid återbetalning av ett lån med fast ränta eller med rätetakt under pågående räntebindningsperiod får man betala en ränteskillnadsersättning till långivaren i enlighet med konsumentkreditlagen. Och lånevillkoren.

9. Värdering

Kreditgivaren låter normalt göra en värdering av det bostadsobjekt som skall utgöra säkerhet för ett lån.

10. Skatteregler m m

Inkomstslaget kapital:

Utgifter för räntor (på t ex bolån) är fullt avdragsgilla mot kapitalinkomster; t ex kapitalvinster vid försäljning av aktier, fondandelar etc. Om det inte skulle finnas några kapitalinkomster att dra av mot, eller kostnaderna överstiger intäkterna, uppkommer således ett underskott.

För ett sådant underskott medges s k skattereduktion med 30% av underskottet upp till 100 000 kr. Om underskottet överstiger 100 000 kr medges reduktion med endast 21% för den överskjutande delen.

Skattereduktion får räknas av mot kommunal och statlig inkomstskatt samt mot statlig fastighetsskatt, men inte mot förmögenhetsskatt.

Exempel:

A, som har ett avdragsgillt underskott i inkomstslaget kapital på 200 000 kr, får minska skatten på inkomst av tjänst med $(30\% \times 100\,000 + 21\% \times 100\,000) = 51\,000$ kr. Om skatten på inkomst av tjänst är 66 000 kr, återstår $(66\,000 - 51\,000) = 15\,000$ kr att betala i skatt.

Ytterligare information om skatter kan erhållas från Riksskatteverket, 171 94 Solna, servicetelefon 020-567 000, hemsida:

www.rsv.se.

11. Lånelöfte

Flertalet kreditgivare 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 antal månader. De slutliga lånevillkoren beror på bostadsobjektets värde som säkerhet.

12. Långgivare som anslutits sig till koden

Se kommentar under a) och enligt nedan.

medlemmar i Svenska Bankföreningen som tillämpar bolånekoden

BoKredit i Sverige AB
Box 12024
SE-102 21 Stockholm

Danske Bank A/S, Danmark
Sverige Filial
Box 328
SE-581 03 Linköping

FöreningsSparbanken AB (publ)
SE-105 34 Stockholm

Handelsbanken Hypotek AB (publ)
SE-103 70 Stockholm

HSB Bank AB (publ)
Box 8325
SE-104 20 Stockholm

IKANO Banken
Box 717
SE-343 81 Älmhult

Länsförsäkringar Bank
SE-106 50 Stockholm

Nordea Bank Sverige AB (publ)
SE-105 71 Stockholm

Nordea Hypotek AB (publ)
SE-105 71 Stockholm

SEB
SE-106 40 Stockholm

SEB BoLån AB (publ)
SE-106 40 Stockholm

Skandiabanken
SE-106 55 Stockholm

AB Spintab (publ)
SE-106 11 Stockholm

Stadshypotek AB (publ)
SE-103 70 Stockholm

Svenska Handelsbanken
SE-106 70 Stockholm

Sparbanken Finn
Box 44
SE-221 00 Lund

Sparbanken Gripen
Box 1133
SE-262 22 Ängelholm