# BOLÅNEKOD

# EU-KOD FÖR INFORMATION OM BOLÅN[1]

---

## FRIVILLIG UPPFÖRANDEKOD FÖR INFORMATION OM BOSTADSLÅN INNAN AVTAL TRÄFFAS

Detta är en frivillig uppförandekod ("koden") om information om bostadslån som ska finnas tillgänglig för konsumenter före undertecknande av låneavtal. Koden utgör kärnan i Europaavtalet om en frivillig kod för bostadslån (såsom detta begrepp definieras i avtalet), framförhandlad och överenskommen mellan europeiska konsumentorganisationer[2] och de europeiska föreningarna för kreditinstitut[3].

Institut som undertecknar koden åtar sig att enligt de föreskrifter som gäller för kodens tillämpning och i nedan beskrivna former förse låntagaren med

- allmänna upplysningar om utbudet av bostadslån,
- särskilda upplysningar före undertecknande av låneavtal redovisade på ett standardiserat "EU-faktablad om bostadslån".

Det är konsumenten själv som till slut avgör om han antar ett erbjudande om kredit.

Den konsument som har svårigheter med tillämpningen av koden kan vända sig till
Konsumenternas Bank- och Finansbyrå, Klara Norra Kyrkogata 33, 111 22 Stockholm;
tfn 08 - 24 30 85, epost: order@konsumentbankbyran.se

---

[1] Denna version av koden tillhandahålls av Svenska Bankföreningen, Box 7603, 103 94 Stockholm; www.bankforeningen.se. Översättningen är gjord av EU-kommissionens översättare. Bankföreningen har gjort en lättare bearbetning av texten. Den allmänna informationen enligt s. 2 finns i en folder som kan erhållas från Bankföreningen och från de enskilda bankerna. EU-faktablad om bostadslån enligt s. 3-5 kan erhållas från en bank när förfrågan gjorts om ett bolån.

[2] The European Consumers´ Organisation, Confederation des Organisations Familiales de la Communaute Europeenne, Institut Europeen Interregional de la Consommation, Association of European Consumers, European Community of Consumer Cooperatives

[3] European Mortgage Federation, European Federation of Finance House Association, European Savings Banks Group, European Association of Cooperative Banks, European Federation of Building Societies, European Banking Federation.

## 1. Allmän information som bör lämnas till konsumenten

Inledande information om bostadslån bör omfatta eller åtföljas av följande uppgifter givna på samma sätt som den övriga informationen:

A – Långivare:

Långivarens namn och adress.

Eventuell förmedlares namn och adress.

B – Bostadslån:

1. Ändamål för vilka bostadslånet får användas.

2. Säkerhetstyp.

3. Beskrivning av de typer av bostadslån som erbjuds, med kort beskrivning av skillnaderna mellan produkter med fast och rörlig ränta, och vad detta innebär för konsumenten.

4. Typer av ränta – fast, rörlig och kombinationer av dessa.

5. Ungefärlig kostnad för konsumenten vid ett typiskt bostadslån.

6. En förteckning över tilläggskostnader, såsom administrativa kostnader, försäkringskostnader, intecknings- och lagfartskostnader, förmedlingskostnader m.m.

7. Olika tillgängliga alternativ för återbetalning till långivaren (inkl. amorteringarnas antal, frekvens och belopp).

8. Eventuell möjlighet till återbetalning i förtid (villkor).

9. Eventuellt behov av fastighetsvärdering med angivande av vem som har att ombesörja värderingen.

10. Allmänna upplysningar om skattelättnad för ränta på bostadslån eller andra offentliga subventioner, eller upplysning om var ytterligare rådgivning kan erhållas.

11. Betänketidens längd, i förekommande fall.

12. Bekräftelse av att långivaren har anslutit sig till koden och upplysning om att texten finns att få hos denne.

## 2. Uppgifter som bör lämnas på "EU-faktablad om bostadslån"

Innehållet redovisas nedan.

**STANDARDISERAT EU-FAKTABLAD**

**Detta faktablad ingår i "Frivillig uppförandekod för information om bostadslån innan avtal träffas", som Du kan erhålla ett exemplar av.**

| Innehåll | Beskrivning |
|---|---|
| ***Inledningstext*** | "Denna handling utgör inget rättsligt bindande låneerbjudande.<br><br>Uppgifterna återger korrekt det erbjudande långivaren skulle lämna under nuvarande marknadsförhållanden på grundval av de upplysningar som har lämnats. Det bör dock observeras att sifferuppgifter kan påverkas av ändrade marknadsförutsättningar.<br><br>Att långivaren lämnar dessa uppgifter medför ingen skyldighet för honom att bevilja krediten." |
| 1 Långivare | |
| 2 Beskrivning av produkten | Detta avsnitt bör ägnas åt en kortfattad men tydlig beskrivning av produkten. Följande bör klargöras:<br><br>– om det rör sig om ett bostadslån mot säkerhet i fastighetspant eller i annan säkerhet,<br>– om den erbjudna produkten är ett amorteringsfritt lån (varvid skulden skall betalas i sin helhet vid lånetidens utgång) eller ett amorteringslån (varvid räntor och amorteringar skall betalas under hela bostadslånets löptid).<br>– om bostadslånets villkor är beroende av att konsumenten betalar en kontantinsats (eventuellt uttryckt i procent av fastighetens) värde samt<br>– om villkoren för bostadslånet är beroende av borgen eller garanti från tredje part. |
| 3 Nominell ränta (ange typ av räntesats och den fastställda periodens längd) | Detta avsnitt bör ägnas åt information om det viktigaste villkoret för bostadslånet – räntesatsen. I förekommande fall bör beskrivas att räntan kan komma att ändras med hänsyn till villkorsändringstillfällen, bindningstider och dröjsmålsklausuler. Gränser inom vilka rörlig ränta kan variera bör anges.<br><br>Beskrivningen bör omfatta<br>– besked om den rörliga räntan är kopplad till index, och<br>– i så fall närmare uppgifter om indexeringen. |
| 4 Faktisk årsränta på grundval av nationella bestämmelser eller effektiv ränta, där så är tillämpligt | Effektiv ränta enligt svenska regler. |

| | |
|---|---|
| 5 Lånets storlek och valuta | |
| 6 Bostadslånets löptid | |
| 7 Antal betalningar och betalningsperioder per år (kan variera) | |
| 8 Belopp per avbetalning vid amorteringslån (kan variera) | |
| 9 Vissa uppgifter om låneformer som f.n. inte finns i Sverige. | Närmare upplysningar kan erhållas från Svenska Bankföreningen, Box 7603,<br><br>103 94 Stockholm |
| 10 Eventuella tillkommande engångskostnader | En förteckning måste lämnas över engångskostnader som konsumenten måste betala då bostadslånet tas.<br><br>Sådana kostnader kan till exempel vara<br>– administrativa kostnader,<br>– rättsliga arvoden,<br>– kostnader för fastighetsvärdering.<br><br>Om dessa kostnader direkt eller indirekt kontrolleras av långivaren skall han göra en ungefärlig uppskattning av dem.<br><br>I förekommande fall bör det klargöras om kostnaden skall betalas vare sig bostadslånet beviljas eller inte.<br><br>Om ett erbjudande är beroende av att konsumenten erhåller dessa tjänster genom långivaren (förutsatt att detta är tillåtet enligt nationell lagstiftning) bör detta tydligt anges. |
| 11 Återkommande tilläggskostnader (ej innefattade under 8) | Denna förteckning bör till exempel innehålla uppgifter om<br>– försäkring mot betalningsoförmåga (arbetslöshet/dödsfall),<br>– brandförsäkring,<br>– fastighets- och lösöresförsäkring<br><br>Om ett erbjudande är beroende av att konsumenten erhåller dessa tjänster genom långivaren (förutsatt att det är tillåtet enligt nationell lagstiftning) bör detta tydligt anges. |

| | |
|---|---|
| 12 Återbetalning i förtid | Långivaren bör upplysa om möjlighet till och villkor för återbetalning i förtid, med angivande av eventuella tilläggsavgifter.<br><br>Om det inte går att närmare ange avgiften vid informationstillfället, bör uppgift ges om att en avgift som helt täcker långivarens kostnader vid avveckling av lånet kan komma att utgå. |
| 13 Klagomål | Namn, adress och telefonnummer till klagomålsansvarig. |

| | |
|---|---|
| 14 Amorteringsplan (exempel) | Långivaren bör lämna ett exempel på en fullständig amorteringsplan med åtminstone följande uppgifter:<br><br>– månads- eller kvartalsbetalningar (om så är fallet) under det första året.<br><br>– därefter årsbelopp under hela lånets löptid.<br><br>Planen bör innehålla uppgifter om<br><br>– kapitalbelopp att återbetala per år,<br><br>– räntebelopp per år,<br><br>– kvarstående skuld,<br><br>– belopp för varje amortering,<br><br>– summan av räntor och amorteringar under lånets löptid.<br><br>Det bör tydligt anges att planen enbart är ett exempel och att avvikelse kan ske t.ex. om det erbjudna bostadslånet löper med rörlig ränta. |
| 15 Förpliktelse att föra bank- och lönekonto hos långivaren | |