

Bolån

EU-kod för information om bolån

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



Svenska **Bank**föreningen
Swedish Bankers' Association

Regeringsgatan 38, Box 7603
SE-103 94 Stockholm
t: +46 (0)8 453 44 00
info@swedishbankers.se
www.swedishbankers.se

A – Långgivare:

Bolånekoden är ett avtal mellan organisationer för kreditinstitut och konsumentorganisationer inom EU. Enligt avtalet åtar sig långgivarna att lämna viss information till konsumenten innan ett avtal träffas om ett bolån. Uppgift om vilka medlemmar i Bankföreningen som åtagit sig att tillämpa koden kan fås från Bankföreningen.

B – Bolån:

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 nedan.

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.

Låneprodukter

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

Vid köp av bostad är det vanligt att kreditgivaren inte finansierar hela köpeskillingen, vilket innebär att köparen måste betala en viss andel kontant.

Belåningsgraden anger hur mycket man kan låna med bostaden som säkerhet. För ett bottenlån är belåningsgraden normalt upp till mellan 50 och 75 procent av bostadens marknadsvärde. Bottenlånet amorteras under 30-60 år.

Topplån kallas det lån som säkerhetsmässigt ligger efter bottenlånet. Topplånet amorteras normalt under 10-20 år.

Belåningsgraden bör enligt allmänna råd från Finansinspektionen inte överstiga 85 procent av bostadens värde. Bankföreningen har dessutom rekommenderat att nya lån som är kopplade till bostaden och överstiger 75 procent av bostadens värde bör amorteras.

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

Ränta

Räntan på ett bostadslån 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 ändringstidpunkten. Rörlig ränta innebär att räntesatsen löpande följer förändringarna på räntemarknaden. Den är dock normalt bunden i perioder om tre månader.

För ett bottenlån kan den fasta räntan bindas på upp till cirka 12 år.

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

Ränte- och amorteringskostnad

Som ett exempel antas att en konsument köper en fastighet för 1 miljon kronor.

Kontantinsatsen är 15 procent, det vill säga 150 000 kronor. En del av denna kan finansieras med blancolån, det vill säga ett lån utan säkerhet. 850 000 kronor lånas mot säkerhet i bostaden. Det görs en uppdelning i två olika bottenlån med fast respektive rörlig ränta samt ett topplån med rörlig ränta. Bottenlånen uppgår till 750 000 kronor, det vill säga belåningsgraden är 75 procent av fastighetens värde. Ränte- och amorteringsbeloppen i tabellen avser det första året.

Räkneexempel

LÅNETYP	LÅNEBELOPP KR	RÄNTA %	AMORTERINGS- TID I ÅR	RÄNTA KR/ÅR	AMORTERING KR/ÅR
Bottenlån	400 000	4,40 (bunden 3 år)	50	17 556	8 000
Bottenlån	350 000	3,35 (bunden 3 mån)	50	11 683	7 000
Topplån	100 000	3,35 (bunden 3 mån)	15	3 271	6 667
Summa	850 000			32 510	21 667

Tilläggskostnader

Följande typer av tilläggskostnader uppkommer normalt vid ett bolån:

- Kostnader för uppläggning, avisering och värdering samt arvode för biträde med lagfarts- och inteckningsansökan.
- Stämpelskatt för lagfart och inteckning.
- Expeditionsavgifter för gravationsbevis, inteckning och lagfart.
- Avgift för registrering av att bostadsrätten har pantsatts.
- Försäkringspremie för fastighet som används som säkerhet för bolån.

Återbetalning

Det kan förekomma tre olika återbetalningsmodeller: 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 till exempel amorteras med 1 procent år 1-5 för att öka till 2 procent 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

Återbetalning i förtid

Kunden har rätt att återbeta hela eller en del av lånet i förtid. Ett lån med rörlig ränta kan man alltid återbeta i förtid utan kostnad. Vid återbetalning av ett lån med fast ränta under pågående räntebindningsperiod ska en ränteskillnadsersättning betalas till långgivaren i enlighet med konsumentkreditlagen och lånevillkoren.

Värdering

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

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 bland annat på bostadsobjektets värde som säkerhet.

Skatteregler med mera

Inkomstslaget kapital:

Utgifter för räntor är fullt avdragsgilla mot kapitalinkomster, till exempel kapitalvinster vid försäljning av aktier eller fondandelar. Om det inte skulle finnas några kapitalinkomster att dra av mot, eller kostnaderna överstiger intäkterna, uppkommer således ett underskott.

För ett sådant underskott medges så kallad skattereduktion med 30 procent av underskottet upp till 100 000 kronor. Om underskottet överstiger 100 000 kronor medges reduktion med endast 21 procent för den överskjutande delen. Skattereduktion får räknas av mot kommunal och statlig inkomstskatt samt mot statlig fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Observera dock att skattereduktion för till exempel allmän pensionsavgift och arbetsinkomster (jobbskatteavdrag) medges före eventuell skattereduktion på grund av underskott i inkomstslaget kapital.

EXEMPEL:

A, som har ett underskott i inkomstslaget kapital på 200 000 kronor, får minska skatten på inkomst av tjänst med $(30 \text{ procent} \times 100\,000 + 21 \text{ procent} \times 100\,000 =)$ 51 000 kronor.

Om skatten på inkomst av tjänst är 66 000 kronor, återstår $(66\,000 - 51\,000 =)$ 15 000 kronor att betala i skatt.

Mer information

Detta är en förenklad sammanfattning av nu gällande skattelagstiftning för obegränsat skattskyldiga i Sverige. Notera att skatteregler och skattepraxis kan ändras och ge upphov till andra konsekvenser.

Ytterligare information om skatter kan fås från Skatteverket, 171 94 Solna, servicetelefon 020-567 000, www.skatteverket.se.

Information om statliga bidrag kan fås från Boverket, Box 534, 371 23 Karlskrona, telefon 0455-35 30 00, www.boverket.se

Bolånekoden tillämpas även av medlemmar i Sparbankernas Riksförbund.