

2010-12-22

Principer för bolån för att uppnå ett gott konsumentskydd

Den svenska bolånemarknaden är väl fungerande och har ett högt anseende såväl nationellt som internationellt. Till följd av ansvarsfull kreditgivning, väl avvägd reglering och en bra infrastruktur i form av till exempel fastighetsregister har kreditförlusterna varit väldigt små i Sverige. Det finns ett gemensamt intresse för alla aktörer att säkerställa att marknaden fungerar väl och att låntagare och långivare inte drabbas av förluster, till exempel till följd av att bostadspriserna varierar. Därför framhålls nedan vad som enligt Bankföreningen utgör goda principer vid kreditgivning för bostadsändamål.

Kreditprövning

En noggrann kreditprövning görs för att bedöma att kunden har en uthållig återbetalningsförmåga. Kreditprövningen innefattar bland annat:

- inhämtande av en kreditupplysning
- upprättande av en kvar-att-leva-på-kalkyl (inklusive buffert för oförutsedda utgifter)
- en bedömning av att kunden har en betryggande marginal för högre räntenivåer. God rådgivning innebär vidare att kunden rekommenderas att amortera eller spara ett belopp motsvarande denna marginal.

Värdering

Banken, eller av banken anlita värderingsman, genomför värdering av bostaden, som utgör säkerhet för lånet.

Amorteringar

Kunden bör ha en tillfredsställande andel eget kapital i sitt boende. Kunder med stora skulder i förhållande till sina tillgångar bör amortera av på skulderna för att uppnå en betryggande buffert mot högre räntor och fallande bostadspriser. En buffert på i storleksordningen 25 procent av bostadens värde eftersträvas. I normalfallet innebär detta att nya lån som är kopplade till bostaden och överstiger 75 procent av bostadens värde bör amorteras.

Ränta

Andelen lån med rörlig respektive bunden ränta bör vara väl avvägd i förhållande till den enskilda kundens ekonomiska förhållanden samt bör beakta kundens framtidsplaner avseende boendet.

Information om bolån

Bankerna har tydlig och lättillgänglig information om vad ett bolån innebär och realistiska räkneexempel på vad det kostar. Kunderna får också särskild förhandsinformation om bolånemarknaden och dess produkter. Låneavtalet dokumenteras tydligt och boendekostnadskalkylen görs tillgänglig för kunden.