



Allmän information om bolån

Denna information har tagits fram för att ge konsumenter en allmän information om SBAB Bank AB:s bolåneprodukter.¹

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 överbrygningskredit, anses det inte vara ett bolån.

Här har begreppet "bolån" valts. Det har samma betydelse som "bostadskredit", som används i konsumentkreditlagen. I denna allmänna information så avses i första hand med bolån sådana lån som anges under första punkten ovan. Den andra punkten avser i första hand Privatlån Bostad.

Säkerheter

Som säkerhet för bolån hos SBAB ska lämnas pantbrev i en- eller tvåfamiljsfastighet med bästa rätt intill ett belopp motsvarande utbetalt lånebelopp eller med förstahandspant i bostadsrätt alternativt andel i bostadsförening.

Låneprodukter

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, det vill säga bolånet i förhållande till bostadens marknads-

värde, inte överstiga 85 procent. Detta innebär att du måste betala minst 15 procent av bostadens marknadsvärde i form av kontantinsats. Lägsta lånebelopp är 200 000 kronor och löptiden är upp till 40 år. Bolånet kan fördelas på flera lånedelar med olika räntebindingstider.

Köpa bostad

Lånelöfte

Ett lånelöfte baseras på en bedömning av din ekonomi, inte av en specifik bostad. Med lånelöftet vet du hur stort bolån din ekonomi klarar och vad du har att röra dig med, och det baseras på uppgifterna du själv anger. Det är viktigt att du uppger korrekta uppgifter i lånelöftesansökan, exempelvis om din inkomst och antal barn i hushållet. Tänk på att du måste ansöka om bolån när du hittat ditt boende. Det är viktigt att du inte skriver under ett köpekontrakt innan vi har gett dig ett slutligt besked om vilket belopp som blir beviljat för just den bostaden du vill köpa.

Handpenningsslån

Vid köp av bostad ska du vanligtvis betala 10 procent av köpesumman inom några dagar efter kontraktsskrivningen. Du kan ansöka om lån till detta i samband med bolåneansökan. Handpenningsslånet ska återbetalas på tillträdesdagen av den nya bostaden.

Överbrygningslån

Om du tillträder ditt nya boende innan du sålt det gamla kan du tillfälligt behöva ett överbrygningslån. Ofta ska pengarna från en försäljning betala det nya boendet. Men om du

¹En näringsidkare har en skyldighet att tillhandahålla sådan allmän information enligt 6b § konsumentkreditlagen.

inte fått pengarna vid tillträdesdagen kan vi hjälpa till med ett så kallat överbrygningslån. Du betalar tillbaka lånet till oss så snart du fått pengarna från boendet du säljer.

Privatlån Bostad

Om du inte har hunnit spara ihop till en hel kontantinsats finns möjligheten att låna till delar av den med ett lån som inte har bostaden som säkerhet. Syftet med Privatlån Bostad är att förvärva eller behålla äganderätten till en bostad. Löptiden bestäms av amorteringstakten, dock längst 10 år.

Värdering

En värdering krävs av det bostadsobjekt som ska utgöra säkerhet för bolånet. Det är marknadsvärdet som vi utgår ifrån när vi 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.

SBAB har normalt god kännedom om marknadsvärdet på bostäder inom sitt marknadsområde och kan ta hjälp av statistiskt underlag eller av egna godkända värderare som är oberoende från kreditbeviljningen.

I vissa fall kan extern värdering behövas, vilken vanligtvis upprättas av en fastighetsmäklare eller en auktoriserad värderare. Det kan uppkomma en kostnad för dig för värderingen om extern värdering krävs. Vad den externa värderingen ska innehålla framgår av en beställarhandledning som Bankföreningen tagit fram.²

Tilläggskostnader

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

Kostnader vid köp av fastighet

Om säkerheten för lånet är en fastighet tar Lantmäteriet ut följande kostnader:³

- Lagfartskostnad – stämpelskatt på 1,5 procent av köpeskillingen, samt 825 kronor i expeditionsavgift.
- Pantbrevskostnad – stämpelskatt på 2 procent av pantbrevsbeloppet, samt 375 kronor per utfärdat pantbrev. Pantbrevskostnad tas ut också om låntagaren 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. Det ger en kostnad på upp till 483 kronor per meddelad pantsättning för år 2022. Undersök vad som gäller i föreningens stadgar.

Om du vill ha hjälp med att ansöka om lagfart och ny inteckning tar vi på SBAB ut en administrativ kostnad på 750 kronor per objekt utöver Lantmäteriets kostnader.

Övriga avgifter

Aviavgift (autogiro, e-faktura, SBAB-giro)	0 kr
Aviavgift Bankgiro/månadsbetalning	15 kr
Bankgiro/kvartalsbetalning	25 kr
Uppläggningsavgift: Övertag	300 kr
Friköp av tomträtt	1 000 kr

Kombination med andra tjänster

SBAB ställer inte som villkor att du måste köpa andra finansiella tjänster för att bolånet ska beviljas. Ett undantag från denna regel är att SBAB kan kräva att du öppnar ett konto eller ansluter dig till en annan tjänst för betalningar av räntor och amorteringar.

Lån i utländsk valuta

SBAB beviljar inte bolån i andra valutor än i svenska kronor. I konsumentkreditlagen finns en definition av lån i utländsk valuta som innebär att ett bolån i svenska kronor betraktas som ett lån i utländsk valuta om låntagaren har inkomst i en annan valuta.

För att begränsa den eventuella valutakursrisk som kan uppstå för ett bolån i utländsk valuta ställer SBAB högre krav på betalningsutrymme för låntagaren i samband med att en sådan kredit beviljas. Därutöver varnar SBAB låntagaren regelbundet, när beloppet som det återstående lånet eller beloppet som de regelbundna amorteringarna uppgår till, på grund av valutakursförändringar, tar 20 procent mer i anspråk av låntagarens betalningsutrymme än vad beloppet hade gjort när låneavtalet ingicks.

Ränta

Du ska betala ränta till SBAB efter en årlig räntesats som beräknas på vid var tid utestående lånebelopp. Räntan på bolån är bunden, vilket innebär att räntesatsen är densamma under hela villkorsperioden, eller i det fall villkorsperioden är indelad i räntebindningsperioder, bestämd för varje räntebindningsperiod. Du kan välja att ha flera bolån med olika villkorsperioder.

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

SBAB erbjuder en räntesats utifrån hur mycket du vill låna i förhållande till värdet på din bostad. Det innebär att du inte behöver förhandla eller köpa till fler tjänster för att få ner boräntan när du skaffar bolån hos oss.

Räntan för handpenningslån och överbrygningslån är bunden under respektive låns löptid.

Räntan för Privatlån Bostad är rörlig. Den löpande räntan följer aktuell marknadsränta och justeras månadsvis.

Ränteändringar

I samband med utbetalning av ett bolån erbjuder SBAB bara 3 månaders räntebindningsperiod. Du som låntagare kan från

² Beställarhandledning för värdeutlåtande i samband med kreditgivning till privatbostad https://www.swedish-bankers.se/media/4721/bestaellarhandledning_augusti-2020.pdf

³ Angivna procentsatser och belopp är de gällande per 2022-10-01. Aktuella avgiftsnivåer framgår av Lantmäteriets hemsida: <https://www.lantmateriet.se/sv/fastigheter/andra-agare/Stampelskatt-och-avgifter/>

utbetalningsdagen själv logga in på Internetbanken och välja annan villkorsperiod för räntan av de villkorsperioder som SBAB erbjuder.

Ränteändring sker på villkorsändringsdag och ny räntesats utgår från och med denna. För lån med tre månaders bindningstid sker ränteändring på ränteändringsdag. När villkorsperioden löper ut erhåller du för nästa villkorsperiod en räntebindning om 3 månader med möjlighet att från villkorsändringsdagen själv binda räntan till längre villkorsperiod. SBAB äger rätt att på villkorsändringsdag ändra räntan så att den överensstämmer med den ränta som just då tillämpas för bolån med motsvarande villkorsperiod.

Du meddelas om ränteförändringar för räntebindningsperioder på tre månader upp till villkorsperioder om tio år via dagspress, via SBAB:s webbplats och på nästkommande låneavi.

Amortering

Amortering är det belopp du betalar av ditt lån vid varje betalningstillfälle. Enligt Finansinspektionens regler ska 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 bolånet amorteras med minst 1 procent av bostadens totala låneskuld.

Den 1 mars 2018 skärptes amorteringskraven ytterligare. Om du lånar mer än 4,5 gånger hushållets totala årsinkomst före skatt måste du amortera 1 procent av skulderna varje år, utöver det grundläggande amorteringskravet.

Figuren nedan visar hur stort amorteringskravet är vid olika kombinationer av belåningsgrad och skuldkvot.

Belåningsgrad	Bolån mindre än 4,5 gånger årsinkomsten före skatt. Amorteringskrav:	Bolån större än 4,5 gånger årsinkomsten före skatt. Amorteringskrav:
>70 % - 85 %	2 %	3 %
>50 % - 70 %	1 %	2 %
>50 % - 70 %	Inget amorteringskrav	1 %

*Räkneexempel

Lånebelopp	Räntebindningstid	Räntesats	Effektiv ränta	Löptid	Ränta månad 1	Amortering/mån
1 000 000 kr	3 månader	2,92 %	2,96 %	40 år	2 433 kr	2 083 kr

Privatlån Bostad amorteras med rak amortering så att det är slutbetalt efter det antal år du beviljats lånet.

Individuell amorteringsplan

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

Ränte- och amorteringskostnad

Som ett exempel* antas att ni köper en bostad för 1 200 000 kronor. Kontantinsatsen är 15 minst procent, det vill säga ca 200 000 kronor. 1 000 000 kronor lånas med bostaden som säkerhet. Ni har en gemensam årsinkomst på 720 000 kronor och inga andra bolån. Ni ska amortera minst 2 procent eftersom belåningsgraden överstiger 70 procent och skuldkvoten är under 4,5.

Exemplet bygger på månatliga aviseringar, utan uppläggningsavgift eller aviseringskostnad. Lånet i exemplet har en löptid och amorteringstid på 40 år. Amorteringen uppgår då till 2,5 procent av ursprungligt lånebelopp. Kravet på minsta amortering uppnås därmed i exemplet.

Totalt belopp att betala på lånet, baserat på i exempeltabellen angiven ränta, uppgår till 1 585 217 kronor (lånebelopp 1 000 000 kronor + räntor och avgifter 585 217 kronor). Första månadsbetalning inklusive amortering uppgår till 4 516 kronor. Antal månadsbetalningar är 480 st vid en löptid på 40 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. I låneavtalet står det vilken amorteringsplan som används för att räkna ut amorteringsbeloppet.

SBAB använder sig av rak amortering för nya bolån. Rak amortering innebär att amorteringsbeloppet är detsamma vid varje betalningstillfälle. Utgiften minskar därför över tiden allt eftersom kapitalskulden, och därmed räntan, minskar.

Om du, med beaktande av amorteringskravet, ges möjlighet att amortera mindre än 2,5 procent av ursprunglig låneskuld per år kan det medföra att du per lånets slutbetalningsdag har en restskuld som ska återbetalas. Möjligheterna att då erhålla ett nytt lån är beroende av SBAB:s särskilda beslut som bl a föregås av sedvanlig kreditprövning.



Återbetalning i förtid

Du har rätt att återbetala hela eller delar av ditt bolån när som helst. Tänk på att om räntan är bunden vid återbetalningstillfället kan du behöva betala en ränteskillnadsersättning till SBAB. Ränteskillnadsersättningen är en kompensation för den eventuella förlust SBAB 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.

Vid beräkning av ränteskillnadsersättning tas även hänsyn till:

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

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.⁴

SBAB kan bistå låntagaren med beräkningar. Vidare finns på Konsumenternas Bank- och finansbyrås hemsida en kalkyl som du kan använda för en överslagsberäkning.⁵

Om kreditavtalet inte följs

Om du skulle få problem med att betala ditt bolån är det viktigt att så snart som möjligt kontakta SBAB. Vid utebliven betalning får du en påminnelseavi och en påminnelseavgift. Utöver ordinarie ränta tillkommer också en avtalad dröjsmålsränta på det förfallna beloppet, till dess att betalning sker. Har du inte betalt efter påminnelsen kan SBAB komma att skicka ett kravbrev på det förfallna beloppet.

I enlighet med vad som följer av de allmänna lånevillkoren för bolån kan en försenad betalning i vissa fall även innebära en rätt för SBAB att säga upp bolånet till betalning i förtid, vilket innebär att bolånet i sin helhet ska återbetalas.

Om inte de obetalda förfallna avierna betalas inom fyra veckor från det att uppsägning skickats till låntagarna är lånet uppsagt och du kommer att krävas på hela lånebeloppet samt räntor, dröjsmålsräntor och avgifter.

När uppsägningsdatumet är passerat, och lånet fortfarande inte är betalat, kan SBAB om en lösning med låntagaren alltjämt inte kan uppnås, ansöka om betalningsföreläggande hos Kronofogdemyndigheten. Kronofogdemyndigheten meddelar då ett utslag, vilket innebär att låntagaren får en betalningsanmärkning och det kan också leda till utmätning av bostaden. Med utmätning menas att Kronofogden säljer den pantsatta bostaden på exekutiv auktion.

Kreditgivare

SBAB Bank AB (publ), 556253-7513
Box 1012, 651 15 Karlstad
Tel: 0771-45 30 00
www.sbab.se
Säte: Solna

⁴ <https://www.swedishbankers.se/fakta-och-rapporter/faktablad/raenteskillnadsersaettning/>

⁵ <https://www.konsumenternas.se/lan--betalningar/lan/bolan/ranteskillnadsersattning/>