

Allmän information om bolån



Svenska **Bank**föreningen
Finance Sweden

Svenska Bankföreningen
Blasieholmsgatan 4B, Box 7603
SE-103 94 Stockholm

t: +46 (0)8 453 44 00
info@financesweden.se
www.financesweden.se

Allmän information om bolån

Denna information har tagits fram gemensamt av de banker som är medlemmar i Svenska Bankföreningen för att ge konsumenter en allmän information om bolåneprodukter¹. De produkter som erbjuds av enskilda banker kan därför på vissa punkter avvika från denna beskrivning. Vissa banker kompletterar med information om sina egna produkter och villkor.

Bolån

Med bolån² 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, till exempel ett överbrygningslån, anses det emellertid inte som ett bolån.

Säkerheter

Som säkerhet för bolån kan användas pant i en- eller tvåfamiljsfastighet, ägarlägenhet, bostadsrätt, andel i bostadsförening, aktie i bostadsaktiebolag eller byggnad på ofri grund. Panten kan eventuellt kompletteras med annan säkerhet.

Låneprodukter

De flesta banker 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 visst antal månader. De slutliga villkoren för bolånet beror bland annat på bostadsobjektets värde och förutsätter att kundens ekonomiska förutsättningar inte försämrats.

Finansiering av ett bostadsköp består vanligtvis av två delar: kontantinsats och bolån.

Belåningsgrad

Belåningsgraden anger hur mycket man som mest kan låna med bostaden som säkerhet. Från 1 april 2026 gäller nya regler för belåningsgrader.

Vid köp av en bostad får belåningsgraden vara högst 90 procent av bostadens värde. Det innebär att kontantinsatsen behöver vara minst 10 procent.

Exempel:

För en bostad som kostar 2 miljoner kronor är det lagstadgade kravet på den egna insatsen minst 200 000 kronor.

För tilläggs lån, om man utökar ett befintligt bolån för att till exempel renovera, får belåningsgraden vara högst 80 procent av bostadens värde. Har man redan ett bolån som överstiger 80 procent av bostadens värde kan lånet inte ökas förrän belåningsgraden är under 80 procent.

Bostadens värde fastställs med särskilda regler, se nedan.

Värdering

Banken ansvarar för att en värdering görs av det bostadsobjekt som ska utgöra säkerhet för bolånet. Det är marknadsvärdet som banken utgår ifrån när den räknar ut hur mycket som kan lånas ut med det aktuella objektet som säkerhet. Med marknadsvärde avses enligt reglerna:

- marknadsvärdet när man köpte bostaden, vanligen bostadens pris, eller
- det marknadsvärde som fastställts vid en senare omvärdering.

En omvärdering av bostaden får som huvudregel göras tidigast 5 år efter köpet av bostaden eller 5 år efter den senaste omvärderingen. Vill man till exempel utöka sitt bolån, ändra amorteringen eller göra andra ändringar som baseras på bostadens värde används den senaste tillåtna värderingen.

Banken har normalt god kännedom om värdet på bostäder inom sitt marknadsområde och kan ta hjälp av statistiskt underlag eller oberoende och godkända värderare. Dessa värderare anlitas bland annat om det är stor skillnad mellan priset och bankens bedömning av bostadens värde. Det kan uppkomma en kostnad för värderingen för kunden.

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

² Här har begreppet "bolån" valts. Det har samma betydelse som "bostadskredit", som används i konsumentkreditlagen.

Kombination med andra tjänster

Banken får inte ställa som villkor att kunden också köper andra finansiella tjänster för att lånet ska beviljas. Ett undantag från denna regel är att banken kan kräva att kunden öppnar ett konto eller ansluter sig till en annan tjänst för betalningar av räntor och amorteringar.

Om det förutsätts att kunden för att få bolånet på de erbjudna räntevillkoren också köper andra finansiella tjänster (till exempel sparande, försäkring), ska banken informera om detta och om tjänsterna kan köpas från något annat företag.

Lån i utländsk valuta

I konsumentkreditlagen har det som en följd av EUs direktiv om bolån införts en definition av lån i utländsk valuta. Den huvudsakliga följden av detta i praktiken är att ett lån i svenska kronor betraktas som ett lån i utländsk valuta om kunden har inkomst i en annan valuta. Banken ska då tillhandahålla ett arrangemang som begränsar valutakursrisken och varna kunden om kursförändringarna påverkar kundens betalningsutrymme.

Vissa banker kan även erbjuda bolån i andra valutor än svenska kronor.

Ränta

Räntan på ett bolån är oftast bunden. Bolånen kan ha olika räntebindningsperioder, vanligen mellan tre månader och tio år. Vid lån med bunden ränta är räntesatsen densamma under hela räntebindningsperioden och följer därför inte med eventuella ränteuppgångar eller nedgångar. Kunden kan välja att ha flera bolån med olika räntebindningsperioder.

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

Ränteändringar

När lån med räntebindningsperioder på tre månader till tio år löper ut får banken ändra räntan så att den överensstämmer med den ränta som just då tillämpas för ränteperioden.

Kunden meddelas om ränteförändringar för bindningsperioder på tre månader till tio år via dagspress, via bankens hemsida och på kundens nästkommande låneavi.

Amortering

Amortering är det belopp kunden betalar av på sitt lån vid varje betalningstillfälle. 2016 infördes regler om att bolån ska amorteras. Från och med den 1 april 2026 gäller att bolån med en belåningsgrad över 70 procent ska amorteras med minst 2 procent av bostadens totala låneskuld per år. Vid belåningsgrader som överstiger 50 men inte 70 procent ska lånet amorteras med minst 1 procent av bostadens totala låneskuld.

Exempel

För en bostad med ett värde på 2 000 000 kronor med ett lån på 1 800 000 kronor blir amorteringskravet:

Belåningsgrad	Amortering
Mellan 0 och 50 procent	0 kr
Mellan 50 och 70 procent	1 500 kr/månad
Över 70 procent	3 000 kr/månad

Individuell amorteringsplan

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

Ränte- och amorteringskostnad

Som ett exempel antas att en kund köper en bostad för 2 miljoner kronor. Kontantinsatsen är 10 procent, det vill säga 200 000 kronor. 1 800 000 kronor lånas med bostaden som säkerhet.

Kunden ska amortera 2 procent eftersom belåningsgraden överstiger 70.

Uppdelning av lånesumman görs på tre lån, ett med räntebindning på tre månader och två lån med räntebindning på 1 respektive 5 år.

Uppläggningsavgiften är 700 kronor per lån och aviseringskostnaden 50 kronor per betalningstillfälle, i detta exempel månadsvis. Lånen i exemplet har en löptid och amorteringstid på 50 år. Amorteringen uppgår till 2 procent av ursprungligt lånebelopp. Kunden uppfyller därmed kravet på minsta amortering.

Totala belopp att betala på lånen baserat på räntesatser enligt räkneexemplet 3 409 725 kronor (lånebelopp 1 800 000 kronor + räntor och avgifter 1 609 725 kronor). Första månadsbetalning inklusive amortering uppgår till 8 250 kronor. Antal månadsbetalningar är 600 st vid en löptid på 50 år.

Alternativ för återbetalning av lånet

Amortering av lånet är det belopp som betalas av på lånet vid varje betalningstillfälle. Amorteringen betalas tillsammans med räntan varje månad eller kvartal. I lånevtalet står det vilken amorteringsplan som används för att räkna ut amorteringsbeloppet

Den vanligaste amorteringsplanen är rak amortering. Det innebär att återbetalningsbeloppet är detsamma varje månad eller kvartal. Rak amortering innebär att amorteringsdelen är konstant vid varje betalningstillfälle. Utgiften minskar därför över tiden allt eftersom kapitalskulden, och därmed räntan, minskar.

Andra amorteringsmodeller som trappstegsamortering kan också förekomma där återbetalningsbeloppet ökar successivt under lånets löptid, till exempel vart femte år. Räntekostnad tillkommer alltid oavsett amorteringsmodell.

Återbetalning i förtid

Kunden har rätt att återbetala hela eller delar av sitt bolån när som helst. Om räntan är bunden vid återbetalningstillfället kan kunden behöva betala en ränteskillnadsersättning till banken. Ränteskillnadsersättningen är en kompensation för de kostnader banken kan drabbas av på grund av att lånet löses i förtid.

Så här beräknas ränteskillnadsersättningen

Ränteskillnadsersättningen beräknas på olika sätt beroende på tidpunkten när räntan bands. De närmare bestämmelserna om hur ersättningen beräknas finns i konsumentkreditlagen och i Finansinspektionens allmänna råd om krediter i konsumentförhållanden.

Bankföreningen har gett ut ett faktablad om ränteskillnadsersättning med information om hur ränteskillnadsersättningen beräknas för lån där räntan bundits före respektive från och med den 1 juli 2025.

Ladda ner här.

Banken kan bistå kunden med beräkningar. Vidare finns på Konsumenternas Bank- och finansbyrås hemsida en kalkyl för att beräkna ränteskillnadsersättning som kunden kan använda.

Ladda ner här.

Om lånevtalet inte följs

Om kunden skulle få problem med att betala sitt bolån är det viktigt att så snart som möjligt kontakta banken, som försöker finna en lösning tillsammans med kunden.

Den formella gången är annars denna: Vid utebliven räntebetalning får kunden en påminnelseavi och en påminnelseavgift. Utöver ordinarie ränta tillkommer också en dröjsmålsränta på det förfallna beloppet, till dess att betalning sker.

Om det finns särskilda skäl, och efter samråd med Finansinspektionen, kan en högre ränta tillämpas.

Om beloppet inte betalas inom fyra veckor från det att uppsägning skickats till kunden är lånet uppsagt och kunden kommer att krävas på hela lånebeloppet samt räntor, dröjsmålsräntor och avgifter.

När uppsägningsdatumet är passerat, och lånet fortfarande inte är betalat, kan banken om en lösning med kunden alltså inte kan uppnås, lämna över ärendet till inkasso.

Inkassoföretaget ansöker om betalningsföreläggande hos Kronofogdemyndigheten. Ett betalningsföreläggande innebär att kunden får en betalningsanmärkning och det kan också leda till utmätning av bostaden.

Med utmätning av bostad menas att Kronofogden säljer den pantsatta bostaden i syfte att täcka låntagarens skuld.

Räkneexempel

Lånetyp	Lånebelopp, kronor	Räntebindningstid	Räntesats, procent	Effektivränta, procent	Amorteringstid	Ränta år 1, kronor	Amortering år 1, kronor
Bolån	600 000	3 mån	3,0	3,21	50 år	17 835	12 000
Bolån	600 000	1 år	3,5	3,72	50 år	20 808	12 000
Bolån	600 000	5 år	4,0	4,24	50 år	23 780	12 000
Summa	1 800 000					62 423	36 000