

## A – Långgivare:

De långgivare som är anslutna till Svenska Bankföreningen och som åtagit sig att tillämpa den s.k. bolånekoden, finns förtecknade i denna folder. Bolånekoden är ett avtal mellan organisationer för kreditinstitut och konsumentorganisationer inom Europeiska Unionen. Enligt avtalet åtar sig långgivarna att lämna viss information till konsumenten innan ett avtal träffas om ett bolån.

## 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 % 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.

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.

För ett bottenlån kan den fasta räntan bindas på mellan tre månader och 12 år.

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

### Ränte- och amorteringskostnad

I detta exempel antas att konsumenten köper en fastighet för 1 miljon kronor. Kontantinsatsen är 10 %, dvs. 100 000 kronor och återstoden, 900 000 kronor lånas. Det görs en uppdelning i två olika bottenlån med fast resp. rörlig ränta samt ett topplån med rörlig ränta. Bottenlånen uppgår till 750 000 kronor, dvs. belåningsgraden är 75 % 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	262 500	6,25 (fast)	50	16 283	5 252
Bottenlån	487 500	5,4 (rörlig)	50	26 128	9 750
Topplån	150 000	7,4 (rörlig)	10	10 684	15 000
<b>Summa</b>	<b>900 000</b>			<b>53 095</b>	<b>30 002</b>

### 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 trappstegs-

modell vilket innebär att skulden t.ex. amorteras med 1 % år 1-5 för att öka till 2 % 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 skall utgöra säkerhet för ett lån.

### Skatteregler m.m.

#### Inkomstslaget kapital:

Utgifter för räntor är fullt avdragsgilla mot kapitalinkomster, t.ex. 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 s.k. skattereduktion med 30 % av underskottet upp till 100 000 kr. Om underskottet överstiger 100 000 kr medges reduktion med endast 21 % för den överskjutande delen. Skattereduktion får räknas av mot kommunal och statlig inkomstskatt samt mot statlig fastighetsskatt, men inte mot förmögenhetsskatt.

**EXEMPEL:** A, som har ett avdragsgillt underskott i inkomstslaget kapital på 200 000 kr, får minska skatten på inkomst av tjänst med  $(30\% \times 100\,000 + 21\% \times 100\,000=)$  51 000 kr.

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

### Mer information

Ytterligare information om skatter kan erhållas från Riksskatteverket, 171 94 Solna, servicetelefon 020-567 000, hemsida: [www.rsv.se](http://www.rsv.se).

Information om statliga bidrag kan erhållas från Boverket, Box 534, 371 23 Karlskrona, telefon 0455-35 30 00, hemsida: [www.boverket.se](http://www.boverket.se).

### 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.





## Medlemmar i Svenska Bankföreningen som tillämpar bolånekoden

Danske Bank,  
Sverige filial  
Box 7523  
SE-103 92 Stockholm

FöreningsSparbanken  
SE-105 34 Stockholm

IKANO Banken  
Box 717  
SE-343 81 Älmhult

Kaupthing Bank Sverige  
SE-107 81 Stockholm

Länsförsäkringar Bank  
SE-106 50 Stockholm

Nordea Bank  
SE-105 71 Stockholm

Nordea Hypotek  
SE-105 71 Stockholm

Skandinaviska Enskilda Banken  
SE-106 40 Stockholm

S E B Bolån  
SE-106 40 Stockholm

SkandiaBanken  
SE-106 55 Stockholm

Sparbanken Finn  
Box 44  
SE-221 00 Lund

Sparbanken Gripen  
Box 1133  
SE-262 22 Ängelholm

AB Spintab  
SE-106 11 Stockholm

Stadshypotek  
SE-103 70 Stockholm

Svenska Handelsbanken  
SE-106 70 Stockholm

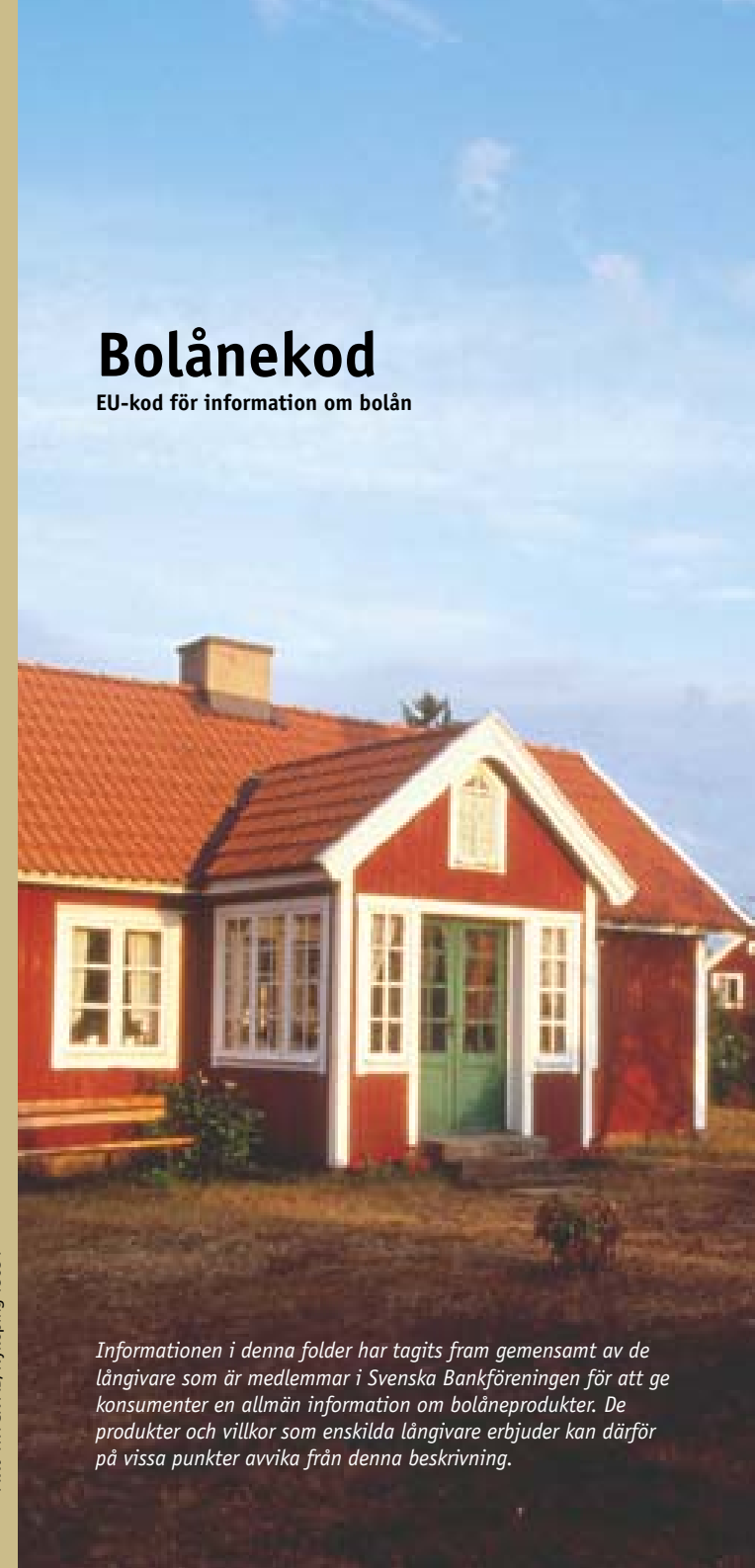
*Bolånekoden tillämpas även av medlemmar i  
Fristående Sparbankers Riksförbund.*

**Svenska Bankföreningen**

Box 7603 • 103 94 Stockholm  
Tel: 08-453 44 00 • Fax: 08-796 93 95  
E-post: [registrator@bankforeningen.se](mailto:registrator@bankforeningen.se)  
[www.bankforeningen.se](http://www.bankforeningen.se)

## Bolånekod

EU-kod för information om bolån



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