Allmän information om bolån

Denna information har tagits fram för att ge kunder en allmän information om Handelsbankens bolåneprodukter.[1]

Bolån

Med bolån avses ett lån

- som är förenat med säkerhet i form av panträtt i sådan egendom som anges nedan under ”Säkerheter” eller
- som tas för köp av sådan egendom utan säkerhet i egendomen. Om det är fråga om en tillfällig finansieringslösning utan säkerhet i bostad, till exempel handpenningslån eller överbryggningskredit, anses det inte som ett bolån.[2]

Säkerheter

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

Låneprodukter

Bolån – när du vet vilken bostad du ska köpa kan du ansöka om ett bolån. Belåningsgraden anger hur mycket du kan låna med bostaden som säkerhet. Enligt Finansinspektionens allmänna råd om det så kallade bolånetaket får belåningsgraden inte överstiga 90 procent av bostadens marknadsvärde, vilket ofta är detsamma som bostadens pris. Det betyder att du måste betala minst 10 procent av bostadens marknadsvärde kontant. Bolånet löper tills vidare men upphör då det är helt återbetalat.

Byggnadskredit – en tillfällig kredit, med säkerhet i bostad, för dig som planerar att bygga nytt, bygga om eller renovera din bostad. Byggnadskrediten fungerar i stort sett som en vanlig kontokredit, skillnaden är att det är banken som disponerar den åt dig. När ditt nya hus eller ombyggnation är färdigställd lägger vi om byggnadskrediten till ett bolån.

Kontraktskredit – en kredit kopplad till ditt konto. Kontraktskredit kan ges med annan säkerhet än bostad, eller utan säkerhet. Kontraktskrediten löper ett år i taget.

---

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.



Syfteskredit – en kredit som du tar i syfte att förvärva eller behålla äganderätt till en bostad, fast egendom, tomträtt, bostadsrätt eller liknande rätt. Syfteskredit kan ges med annan säkerhet än bostad, eller utan säkerhet. Löptiden bestäms av amorteringstakten.

Kreditgivare

Samtliga lån lämnas via Handelsbanken. För bolån med säkerhet i bostad överförs lånen i samband med utbetalningen till Stadshypotek som därigenom blir kreditgivare. För byggnadskredit, kontraktskredit och syfteskredit är Handelsbanken kreditgivare.

Värdering

Det bostadsobjekt som ska utgöra säkerhet för bolånet ska värderas till aktuellt marknadsvärde. Det är marknadsvärdet som Handelsbanken utgår ifrån när vi räknar ut hur mycket som kan lånas ut.

Handelsbanken har normalt god kännedom om marknadsvärdet på bostäder inom sitt marknadsområde och utför värderingarna antingen genom statistiskt underlag eller via en värderare. I vissa fall kan värderingen innebära en kostnad för dig som kund.

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 dessa engångskostnader:

- Lagfartskostnad – Stämpelskatt på 1,5 procent, beräknat på det högsta av köpeskilling eller taxeringsvärde, samt 825 kronor i expeditionsavgift.
- Pantbrevskostnad – stämpelskatt på 2 procent av pantbrevsbeloppet, samt 375 kronor per utfärdat pantbrev. Pantbrevskostnad tas ut också om kunden redan äger fastigheten, men behöver nytt pantbrev för att ta ett nytt lån.

Handelsbanken tar ut en avgift för hjälp med ansökan om lagfart och uttag av pantbrev.

Kostnad vid köp av bostadsrätt

- Om säkerheten för lånet är en bostadsrätt har bostadsrättsföreningen rätt att ta ut en pantsättningsavgift och en överlåtelseavgift. Pantsättningsavgiften får vara högst 1 procent av gällande prisbasbelopp. Undersök vad som gäller i föreningens stadgar.

Kombination med andra tjänster

Handelsbanken ställer inte som villkor att du också köper andra finansiella tjänster för att krediten ska beviljas.
Ett undantag från denna regel är att Handelsbanken kan kräva att du öppnar ett konto eller ansluter dig till en annan tjänst för betalningar av bolånet.

Om det förutsätts att du för att få bolånet med de erbjudna räntevillkoren också köper andra finansiella tjänster, till exempel sparande eller försäkring, ska Handelsbanken informera om detta.

Lån i utländsk valuta

Handelsbanken/Stadshypotek erbjuder inte bolån i andra valutor än svenska kronor.

Om du lånar till en bostad, och har inkomst i eller avser att återbetala lånet med annan valuta än svenska kronor, kan du utsättas för en valutakursrisk i de fall valutan försvagas. Då kan även dina förutsättningar att betala ditt bolån minska.
Om din inkomstvaluta försvagas med mer än 20 procent kommer Handelsbanken att skicka ett meddelande till dig om valutakursförändringen.

Ränta

Räntan på ett bolån är bunden. Bolånen kan ha olika räntebindningsperioder, mellan tre månader och tio år. Vid lån med bunden ränta är räntesatsen densamma under hela räntebindningsperioden. När räntebindningstiden löper ut, och det är dags att välja en ny bindningstid, är nivån på den nya räntan beroende av det ränteläge som gäller precis då.

Väljer du en räntebindningstid på tre månader justeras räntan var tredje månad och följer därmed marknadens upp- och nedgångar.

Du kan fördela ditt bolån på olika räntebindningsperioder.

Rörlig ränta

För byggnadskredit, kontraktskredit och syfteskredit är räntan helt rörlig. En helt rörlig ränta följer löpande aktuell marknadsränta. Det innebär att din räntekostnad kan variera från månad till månad. För byggnadskredit och kontraktskredit betalar du ränta på den del av krediten som du utnyttjar. För dessa båda krediter tillkommer även en årsavgift, kontraktsränta, på det totala kreditutrymmet.

Amortering

Amortering är det belopp du betalar av på ditt lån vid varje betalningstillfälle. Enligt Finansinspektionens regler ska nya bolån med en belåningsgrad över 50 procent av marknadsvärdet amorteras.

Vid belåningsgrad över 70 procent ska lånet amorteras med minst 2 procent av det totala lånebeloppet. Vid belåningsgrad mellan 50 och 70 procent ska lånet amorteras med minst 1 procent av det totala lånebeloppet.

Syfteskrediter omfattas inte av Finansinspektionens amorteringskrav.

Belåningsgrad	
70 % – 90 %	Amorteringskrav minst 2%
50 % – 70 %	Amorteringskrav minst 1%
0 % – 50 %	Inget amorteringskrav

Ränte- och amorteringskostnad

Som ett exempel antas att du köper en bostad enligt följande:

Pris bostad:	2 000 000 kr
Kontantinsats:	200 000 kr (10 procent av priset) 1 800 000 kr med bostaden som säkerhet
Bolån:	1 800 000 kr med bostaden som säkerhet.
Amortering:	3 000 kr/månad (2% på 1 800 000 kr vid belåningsgrad över 70%)

Exemplet bygger på månatliga aviseringar, utan uppläggningsavgift eller aviseringskostnad. Lånen i exemplet har en löptid på 50 år. Antalet avbetalningar är då 600 stycken. Lånet läggs upp med två olika räntebindningstider, enligt följande:

Lånebelopp:	900 000 kronor
Räntesats:	2,75 % (3 mån)
Effektiv ränta:	2,78 %
Amorteringstid:	50 år

Lånebelopp:	900 000 kronor
Räntesats:	3,15 % (3 år)
Effektiv ränta:	3,20 %
Amorteringstid:	50 år

Första månadsbetalningen för det totala lånebeloppet inklusive amortering är 7 425 kr. Totalt belopp att betala om räntan är oförändrad under lånets löptid är 2 862 000 kronor, beräkningen bygger på antagandet att ingen amortering sker samt att du betalar krediten om 20 år.

Alternativ för återbetalning av krediten

Amorteringen betalas tillsammans med räntan varje månad eller kvartal. I låneavtalet framgår det hur stort ditt amorteringsbelopp är.

Handelsbanken och Stadshypotek använder sig alltid av så kallad rak amortering. Det innebär att återbetalningsamorteringsbeloppet är detsamma varje månad eller kvartal. Utgiften minskar därför över tiden, allt eftersom kapitalskulden, och därmed räntekostnaden, minskar.

Återbetalning i förtid

Du har rätt att återbetala hela eller delar av ditt bolån när som helst. Om räntan är bunden i 1 – 10 år för något av lånen, vid återbetalningstillfället, ska du betala en ränteskillnadsersättning till Handelsbanken/Stadshypotek. Ränteskillnadsersättningen är en kompensation för den förlust Handelsbanken/Stadshypotek kan göra på grund av att lånet löses i förtid. Vid lösen av lån med räntebindningstid på tre månader utgår ingen ränteskillnadsersättning.

Så här beräknas ränteskillnadsersättningen

Finansinspektionens allmänna råd om krediter i konsumentförhållanden anger hur ränteskillnadsersättningen beräknas. Du hittar mer information om beräkning av ränteskillnadsersättning på Bankföreningens hemsida.
På Konsumenternas hemsida (vägledning om bank och försäkring) finns en kalkyl som du kan använda för att få en ungefärlig uppgift om vad det skulle kosta att lösa lånet i förtid. http://www.konsumenternas.se/lana/olika-lan/ om-bolan/ranteskillnadsersattning.

Enligt konsumentkreditlagen ska ränteskillnadsersättningen räknas fram på ditt låns nuvärde, det vill säga den skuld som lånet skulle ha varit vid bindningstidens slut om du inte hade löst det i förväg. Vi har då tagit hänsyn till om du skulle ha amorterat under den bindningstid som var kvar. Vi räknar sedan ut skillnaden mellan ränta när ditt bundna lån inleddes och ränta på den period som är kvar till dess att bindningstiden är slut.

Om du bundit din ränta innan 1 juli 2025
Gäller skillnaden mellan räntan på ditt nuvarande lån och jämförelseräntan på den period som är kvar till dess att bindningstiden är slut. Som jämförelseränta används den ränta som i allmänhet gäller för bostadsobligationer med en löptid som motsvarar den tid som återstår av räntebindningstiden, ökad med en procentenhet. Beräkningen gäller för innevarande villkorsperiod.

Om du bundit din ränta 1 juli 2025 eller senare
Gäller skillnaden mellan två genomsnittliga marknadsräntor. Det är genomsnittet av marknadsräntan* för bindningstiden under 20 handelsdagar närmast före det att räntebindningstiden inleddes, respektive genomsnittet av marknadsräntan* under 20 handelsdagar närmast före det att du vill förtidslösa ditt bundna lån på den period som är kvar till dess att bindningstiden är slut.

*Marknadsräntan för avtal om byte av räntebetalningar (swapränta).

För en mer exakt beräkning tar du kontakt med Handelsbanken. Vid beräkning av ränteskillnadsersättning tas då hänsyn till ditt lån med dess:
- Lånets amorteringsplan
- Antal förfallodagar
- Exakt antal dagar till villkorsändringsdagen
- Ersättningen nuvärdesberäknas.

Detta kan ge en annan summa än den du får vid en överslagsberäkning i Konsumenternas kalkyl.

Om kreditavtalet inte följs

Om du skulle få problem med att betala ditt bolån är det viktigt att så snart som möjligt kontakta Handelsbanken.
Vid utebliven räntebetalning får du en påminnelseavi och en påminnelseavgift. Utöver ordinarie ränta tillkommer också en dröjsmålsränta på det förfallna beloppet, till dess att betalning sker.

I enlighet med vad som följer av Allmänna villkor kan en försenad betalning i vissa fall även innebära en rätt för kreditgivaren att säga upp krediten till betalning i förtid, vilket innebär att krediten ska återbetalas.

När uppsägningsdatumet är passerat, och lånet fortfarande inte är betalat, kan det leda till att ärendet överlämnas till inkasso. För mer information, se datainspektionen.se/fragor-och-svar/inkasso/.

Inkassoföretaget ansöker om betalningsföreläggande hos Kronofogdemyndigheten. Ett betalningsföreläggande innebär att du får en betalningsanmärkning och det kan också leda till utmätning av bostaden. Med utmätning menas att Kronofogden säljer den pantsatta bostaden på exekutiv auktion.

Svenska Handelsbanken AB (publ)
Organisationsnummer: 502007-7862
Handelsbanken Kungsträdgården (Huvudkontor)
Postadress: 106 70 Stockholm
Besöksadress: Kungsträdgårdsgatan 2,
111 47 Stockholm
Telefon: 0771-77 88 99
Webbsida: handelsbanken.se