

Allmän information om bostadskrediter

Kreditgivande bank

Collector Bank AB
556597-0513
Lilla Bommens Torg 11
411 04 Göteborg

Bolån¹

Bolån är 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.

Löptid och Bindningstider

Bolånet har en löptid om 50 år. Räntebindningstiden som banken erbjuder för Bolån är tre månader. Räntebindningstid förklaras nedan under rubriken "Ränta" och "Ränteändring".

Säkerheter

Banken erbjuder bolån med säkerhet i bostadsrätt. Panten kan eventuellt kompletteras med annan säkerhet.

Låneprodukter

Banken erbjuder lånelöfte som innebär att kunden efter en kreditprövning får löfte om ett lån till bostadsköp under vissa förutsättningar. Lånelöftet gäller under sex månader, med möjlighet till maximal förlängning om tre 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.

Belåningsgraden anger hur mycket man kan låna med bostaden som säkerhet. Enligt Finansinspektionens allmänna råd om det så kallade bolånetaket får belåningsgraden inte överstiga 85 procent av bostadens marknadsvärde. Detta innebär att köparen måste betala en viss del av köpet i form av kontantinsats. Banken erbjuder bolån med en belåningsgrad upp till 85 procent och en löptid för lånet om högst 50 år.

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. Vid ett bostadsköp är marknadsvärdet ofta detsamma som priset på bostaden.

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 bl.a. om det är stor skillnad mellan priset och bankens bedömning av bostadens värde. Om banken anser att det finns behov av att anlita en värderingsman för att kunna fastställa den pantsatta egendomens värde ska det bekostas av kunden.

¹ Här har begreppet "bolån" valts. Det har samma betydelse som "bostadskredit", som används i konsumentkreditlagen

Tilläggskostnader

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

Följande engångskostnader tas ut av Lantmäteriet, vid köp av fastighet.

Lagfartskostnad – stämpelskatt på 1,5 procent av köpeskillingen samt 825 kr i expeditonsavgift.

Pantbrevskostnad - utgörs av stämpelskatt på 2 procent av pantbrevsbeloppet samt 375 kronor per utfärdat pantbrev. Pantbrevskostnad tas också ut om kunden redan äger bostaden, men behöver nytt pantbrev för att ta ett nytt lån.

Om säkerhet för lånet är en bostadsrätt tar bostadsrättsföreningen ibland ut en pantsättningsavgift. Avgiften får vara högst 1 procent av gällande prisbasbelopp (1 prisbasbelopp = 45 500 kronor år 2018). Vissa bostadsrättsföreningar debiterar också en överlåtelseavgift. Undersök vad som gäller i föreningens stadgar.

Priser och avgifter för bankens bolån framgår av vid var tid gällande allmänna villkor för bolån (länk). Utöver dessa priser tillkommer inga ytterligare avgifter.

Kombination med andra tjänster

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

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.

Banken erbjuder endast bolån i 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.

Banken erbjuder endast räntebindningsperiod om tre månader vilket innebär att räntan justeras var tredje månad för att följa marknadens upp- och nedgångar.

Ränteändringar

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

Kunden meddelas om ränteförändringar för bindningsperiod på tre månader genom meddelande eller via dagspress och Bankens hemsida samt i förekommande fall på kundens nästkommande låneavi.

Amortering

Amortering är det belopp kunden betalar av på sitt lån vid varje betalningstillfälle. Från och med den 1 juni 2016 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 lånet amorteras med minst 1 procent av bostadens totala låneskuld.

Din inkomst påverkar också amorteringen

Sedan 1 mars 2018 gäller att utöver amorteringen som avgörs av kundens belåningsgrad på sätt som beskrivs ovan krävs också att kunden amorterar mer om kundens bolån är större än 4,5 gånger dennes årsinkomst. Om kunden har lån på andra bostäder ingår de också i beräkningen. Då behöver kunden amortera ytterligare 1 procent av de lånen på den bostad som du vill belåna. Lånar kunden tillsammans med någon är det bådas totala bolån som jämförs mot den sammanlagda inkomsten.

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.

² Aktuella avgiftsnivåer framgår av Lantmäteriets hemsida: <http://www.lantmateriet.se/sv/Sjalvservice/risexempel/#faq:stampelskatt-och-expeditonsavgifter>

Ränte- och amorteringskostnad

Som ett exempel antas att en kund köper en bostad för 2 miljoner kronor. Kontantinsatsen är 15 procent, det vill säga 300 000 kronor. 1 700 000 kronor lånas med bostaden som säkerhet. Räntebindning är på tre månader. Banken tillämpar en uppläggningsavgift om 1 795 kronor men ingen aviseringskostnad. Betalningstillfälle i detta exempel är månadsvis. Lånet i exemplet har en löptid och amorteringstid på 50 år.

Räkneexempel

Lånetyp	Lånebelopp, SEK	Räntebindningstid	Räntesats, %	Effektivränta, %	Amorteringstid	Ränta år 1, kronor	Amortering år 1, kronor
Bolån	1 700 000	3 mån	2,25	2,28	50 år	38 250	34 000

Totala belopp att betala på lånet baserat på ovan räntesats är 2 659 639 SEK (Lånebelopp 1 700 000 + ränta). Första månatliga avbetalningen uppgår till 6 021 SEK (+ 1795 i uppläggningsavgift). Lånets löptid är 50 år vilket motsvarar 600 st månadsbetalningar.

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.

Den amorteringsplan som tillämpas av banken är rak amortering. Det innebär att återbetalningsbeloppet är detsamma varje månad. Utgiften minskar därför över tiden, allt eftersom kapitalskulden, och därmed räntan, minskar. Detta påverkas dock av en eventuell ränteuppgång.

Exempel

50 års amorteringsplan – Rak amortering (exemplet avser en kredit på 100 000 kronor)

År	Skuld	Amortering per kvartal	Amortering per år	Restskuld vid periodens slut
1	100 000	500	2 000	98 000
2	98 000	500	2 000	96 000
3	96 000	500	2 000	94 000
4	94 000	500	2 000	92 000
5-48		500 x 176 kvartal = 88 000	2 000 x 44 år = 88 000	4 000
49	4 000	500	2 000	2 500
50	2 000	500	2 000	0

* Amorteringsbeloppet är 166 kronor vid månadsvisa betalningar.

Återbetalning i förtid

Kunden har rätt att återbeta hela eller delar av sitt bolån när som helst. Om räntan är bunden vid återbetalningstillfället ska kunden betala en ränteskillnadsersättning till Banken. Ränteskillnadsersättningen är en kompensation för den förlust Banken 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.)

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 för lån utbetalda eller villkorsändrade före respektive från och med den 1 juli 2014 (ladda ner från www.swedishbankers.se/fakta-och-rapporter/faktablad/raenteskillnadsersaettning/)

Vid beräkning av ränteskillnadsersättning tas även hänsyn till:

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

Banken kan bistå kunden med beräkningar. Vidare finns på Konsumenternas Bank- och finansbyrås hemsida en kalkyl som kunden kan använda. (se www.konsumenternas.se/lana/olika-lan/om-bolan/ranteskillnadsersattning/).

Om kreditavtalet 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 betalning får kunden en påminnelseavi och en påminnelseavgift. Utöver ordinarie ränta tillkommer också en dröjsmålsränta på det förfallna beloppet, till dess att betalning sker.

För det fall betalning fortsatt uteblir kommer ärendet lämnas till inkasso vilket innebär att kunden får ett inkassokrav med en inkassoavgift. Om kunden inte betalar kommer ett varsel om uppsägning av bolånet skickas till kunden. 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.

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 menas att Kronofogden säljer den pantsatta bostaden på exekutiv auktion.