

Information om allmänna lånevillkor för bolån – privatpersoner

Detta dokument är en beskrivning av de Allmänna lånevillkoren och innehåller inte några bestämmelser. För att veta vilka regler och bestämmelser som är tillämpliga på ditt bolån måste du alltid läsa de Allmänna lånevillkoren.

Skuldebrevet (din lånehandling)

Din lånehandling (ditt skuldebrev) består förutom lånehandlingen du undertecknar märkt "Skuldebrev", av Allmänna lånevillkor, förhandsinformation och en villkorsbilaga som skickas till Internetbanken eller hem i samband med utbetalningen av lånet.

Villkorsbilagan innehåller de ränte- och amorteringsvillkor som gäller för lånet, exempelvis den räntesats som du ska betala och när den ska betalas.

Löptid

Löptiden på ett bolån är minst 30 år. Den löptid som gäller för ditt bolån framgår av den villkorsbilaga som du får i samband med lånets utbetalning.

Villkorsperioder och räntebindningsperioder

Löptiden på ditt bolån är indelad i villkorsperioder. För varje villkorsperiod kommer du som låntagare att få en villkorsbilaga som innehåller uppgift om dina ränte- och amorteringsvillkor.

Villkorsperioderna kan i sin tur vara indelade i räntebindningsperioder. Räntesatsen är då bunden under varje räntebindningsperiod och ränteändring kan ske i samband med ny räntebindningsperiod. Ett exempel på det är lån med tremånadersränta, se nedan.

Villkorsperiodens start och slutdatum framgår av villkorsbilagan.

Lån med fast ränta

Ett lån med tremånadersränta innebär att räntan kan justeras en gång i kvartalet. De exakta datumen för räntejustering för din tremånadersränta framgår tillsammans med övriga ränte- och amorteringsvillkor av din villkorsbilaga. Din rabatt från listpris gäller fram till villkorsändringsdagen som framgår av villkorsbilagan

Ett lån med fast ränta 1-10 år innebär att låneräntan är bunden under bindningstiden. Räntan är då den samma under hela den överenskomna perioden och ändras inte om banken höjer eller sänker sina boräntor.

Effektiv ränta

Med effektiv ränta avses din sammanlagda lånekostnad (ränta + avgifter) uttryckt i en årlig procent av lånebeloppet. Effektiv ränta blir alltid högre än låneräntan, även om det inte är några avgifter om man betalar ränta flera gånger per år.

Dröjsmålsränta

Om du inte betalar ränta, amorteringar och avgifter kopplade till lånet i tid är du skyldig att betala en särskild årlig dröjsmålsränta på det förfallna beloppet (d.v.s den del av ditt lån som du inte betalat i tid) till dess att du betalar.

Dröjsmålsräntan utgörs av din vanliga ränta plus ett tillägg med fem procentenheter. Är exempelvis den vanliga räntesatsen på ditt lån tre procent utgår dröjsmålsränta med åtta procent (3 procent + 5 procentenheter) på det förfallna aviserade beloppet.

Vid uppsägning utgår fyra procent (3 procent + 1 procent) på hela lånet.

Avgifter och kostnader

Förutom ränta kan du som låntagare vara skyldig att betala särskilda avgifter till banken. De särskilda avgifterna utgör ersättning för kostnader som banken har för lånet.

Bankens rätt att säga upp lånet i förtid

Om du är sen med att betala ränta, amorteringar och avgifter till banken har banken enligt konsumentkreditlagen i vissa fall rätt att säga upp ditt lån till betalning i förtid.

Din rätt att säga upp lånet i förtid

Som låntagare har du rätt att säga upp och betala tillbaka ditt lån i förtid. Detta kan du exempelvis vilja göra om du ska sälja din bostad. Om det kostar någonting att lösa lånet beror på vilken typ av lån du har.

Lånet med tremånadersränta

Har du ett lån med tremånadersränta kan du kostnadsfritt lösa hela eller delar av lånet i förtid. Kontakta oss så hjälper vi dig,

Förtidsbetala lån med fast ränta 1-10 år

Har du ett lån med fast ränta och vill lösa hela eller delar av lånet under räntebindningstiden, exempelvis om du har ett lån som löper med fast ränta under två år och vill lösa det efter ett år, kan du göra det. Banken har i dessa fall rätt till ersättning för sin ränteförlust, så kallad ränteskillnadsersättning.

Ränteskillnadsersättningen räknas ut genom att den ränta du har på ditt bolån jämförs med en jämförelseränta. 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. Ränteskillnadsersättningen ska täcka den förlust som kan uppstå för banken mellan tidpunkten då lånet löses och tidpunkten då räntebindningstiden går ut.

Hur jämförräntan tas fram och beräkningen görs kan du läsa mer om på www.seb.se/bolån

Byte av bostad

Du har i vissa fall möjlighet att flytta med dig ditt bolån om du köper en ny bostad. Detta kan du exempelvis vilja göra om du har ett lån med fast ränta, och byter bostad under bindningstiden. Banken gör en bedömning av den nya bostaden innan säkerhetsbytet godkänns.

Försäkring

När du har lämnat pant i din bostad till banken som säkerhet för ditt lån är du skyldig att hålla bostaden försäkrad (hemförsäkring för småhus eller bostadsrätt)