



Allmän information om bolån

Denna information har tagits fram för att ge konsumenter en allmän information om SBAB Bank AB:s bolåneprodukter.¹

Bolån

Med bolån 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 en överbrygningskredit, anses det inte vara ett bolån.

Här har begreppet "bolån" valts. Det har samma betydelse som "bostadskredit", som används i konsumentkreditlagen. I denna allmänna information så avses i första hand med bolån sådana lån som anges under första punkten ovan. Den andra punkten avser i första hand Privatlån Bostad.

Säkerheter

Som säkerhet för bolån hos SBAB ska lämnas pantbrev i en- eller tvåfamiljsfastighet med bästa rätt intill ett belopp motsvarande utbetalt lånebelopp eller med förstahandspant i bostadsrätt alternativt andel i bostadsförening.

Låneprodukter

Finansiering av ett bostadsköp består vanligtvis av två delar; kontantinsats och bolån. Enligt lag (2026:226) om begränsning av bostadskrediter får vid köpet av en bostad det totala lånebeloppet med säkerhet i bostaden inte överstiga 90 % av bostadens marknadsvärde. Det lagstadgade så kallade bolånetaket vid ett köp av en bostad är alltså 90 % av bostadens marknadsvärde. Resterande del av köpeskillingen (bostadens pris), i normala fall minst 10 % av bostadens marknadsvärde, måste i stället betalas i form av en kontantinsats.

När bolån lämnas med säkerhet i en bostad vid något annat tillfälle än vid köp av bostad och utan att det totala lånebeloppet med säkerhet i bostaden samtidigt ökar, gäller inget lagstadgat bolånetak, men SBAB tillämpar då ändå ett eget bolånetak på 90 % av

bostadens marknadsvärde. Det vanligaste exemplet är då befintliga bolån flyttas till SBAB från en annan bank utan att samtidigt utökas.

När bolån lämnas med säkerhet i en bostad vid något annat tillfälle än vid köp av bostad samtidigt som det totala lånebeloppet med säkerhet i bostaden ökar, gäller ett bolånetak på 80 % av bostadens så kallade amorterings- och låneutrymmesgrundande värde (se mer om detta särskilda värde nedan under rubriken "Värdering"), men SBAB tillämpar då parallellt med det lagstadgade bolånetaket även ett eget bolånetak på 90 % av bostadens marknadsvärde. De vanligaste exemplen är då befintliga bolån i SBAB höjs (utökas), då befintliga bolån flyttas till SBAB från en annan bank samtidigt som de utökas och då bolån lämnas med säkerhet i en dessförinnan obelånad bostad vid något annat tillfälle än köpet av bostaden.

Lägsta lånebelopp för bolån hos SBAB är 200 000 kronor. Vid höjning (utökning) av ett befintligt bolån hos SBAB är det lägsta höjningsbeloppet 50 000 kronor. Löptiden är 40 år. Bolånet kan fördelas på flera lånedelar med olika räntebindningstider.

Köpa bostad

Lånelöfte

Ett lånelöfte baseras på en bedömning av din ekonomi, inte av en specifik bostad. Med lånelöftet vet du hur stort bolån din ekonomi klarar och vad du har att röra dig med, och det baseras på uppgifterna du själv anger. Det är viktigt att du uppgör korrekta uppgifter i lånelöftesansökan, exempelvis om din inkomst och antal barn i hushållet. Tänk på att du måste ansöka om bolån när du hittat ditt boende. Det är viktigt att du inte skriver under ett köpekontrakt innan vi har gett dig ett slutligt besked om vilket belopp som blir beviljat för just den bostaden du vill köpa.

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

Handpenningslån

Vid köp av bostad ska du vanligtvis betala 10 procent av köpesumman inom några dagar efter kontraktsskrivningen. Du kan ansöka om lån till detta i samband med bolåneansökan. Handpenningslånet ska återbetalas på tillträdesdagen av den nya bostaden.

Överbrygningslån

Om du tillträder ditt nya boende innan du sålt det gamla kan du tillfälligt behöva ett överbrygningslån. Ofta ska pengarna från en försäljning betala det nya boendet. Men om du inte fått pengarna vid tillträdesdagen kan vi hjälpa till med ett så kallat överbrygningslån. Du betalar tillbaka lånet till oss så snart du fått pengarna från boendet du säljer.

Privatlån Bostad

Om du inte har hunnit spara ihop till en hel kontantinsats finns möjligheten att låna till delar av den med ett lån som inte har bostaden som säkerhet. Syftet med Privatlån Bostad är att förvärva eller behålla äganderätten till en bostad. Löptiden bestäms av amorteringstakten, dock längst 10 år.

Värdering

När en bostad ska utgöra säkerhet för ett bolån krävs en aktuell värdering som visar bostadens marknadsvärde. Marknadsvärdet är det pris som skulle uppnås vid en marknadsmässig försäljning av bostaden. Vid ett bostadsköp är marknadsvärdet ofta detsamma som den aktuella köpeskillingen (bostadens pris).

SBAB har normalt god kännedom om marknadsvärdet på bostäder inom sitt marknadsområde och kan ta hjälp av statistiskt underlag eller av egna godkända värderare som är oberoende från kreditbeviljningen.

I vissa fall kan extern värdering behövas, vilken vanligtvis upprättas av en fastighetsmäklare eller en auktoriserad värderare. Det kan uppkomma en kostnad för dig för värderingen om extern värdering krävs. Vad den externa värderingen ska innehålla framgår av en beställarhandledning som Bankföreningen tagit fram.²

Vid ett bostadsköp fastställs bostadens marknadsvärde som dess så kallade amorterings- och låneutrymmesgrundande värde. Detta värde används för att räkna ut dels ditt amorteringskrav (hur mycket du minst måste amortera per månad), dels ditt låneutrymme (hur mycket du som mest får låna med bostaden som säkerhet) i enligt med lag om begränsning av bostadskrediter.

Det amorterings- och låneutrymmesgrundande värdet är som huvudregel låst i 5 år. När inlåsningsperioden har löpt ut kan värdet höjas (fastställas på nytt), om det finns en av SBAB godkänd aktuell värdering av bostaden som visar ett högre marknadsvärde. Om bostadens marknadsvärde enligt SBAB:s bedömning avsevärt har stigit av någon annan anledning än den allmänna prisutvecklingen på bostäder, till exempel om bostaden har genomgått en ombyggnad, tillbyggnad eller omfattande renovering, kan värdet höjas även under inlåsningsperioden. Om det amorterings- och låneutrymmesgrundande värdet höjs, påbörjas en ny 5-årig inlåsningsperiod.

² Beställarhandledning för värdeutlåtande i samband med kreditgivning till privatbostad
https://www.financesweden.se/media/2wkem435/bestallarhandling_2024.pdf

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 följande kostnader:³

- Lagfartskostnad – stämpelskatt på 1,5 procent av köpeskillingen, samt 825 kronor i expeditionsavgift.
- Pantbrevskostnad – stämpelskatt på 2 procent av pantbrevsbeloppet, samt 375 kronor per utfärdat pantbrev. Pantbrevskostnad tas ut också om låntagaren redan äger fastigheten, men behöver nytt pantbrev för att ta ett nytt lån.

Kostnad vid köp av bostadsrätt:

- Om säkerheten för lånet är en bostadsrätt tar bostadsrättsföreningen ibland ut en pantsättningsavgift. Avgiften får vara högst 1 procent av gällande prisbasbelopp. Det ger en kostnad på upp till 592 kronor per meddelad pantsättning för år 2026. Undersök vad som gäller i föreningens stadgar.

Om du vill ha hjälp med att ansöka om lagfart och ny inteckning tar vi på SBAB ut en administrativ kostnad på 750 kronor per objekt utöver Lantmäteriets kostnader.

Övriga avgifter

Aviavgift	Autogiro, e-faktura, SBAB-giro	0 kr
	Bankgiro/månadsbetalning	15 kr
	Bankgiro/kvartalsbetalning	25 kr
Uppläggningsavgift:	Övertag	300 kr
Friköp av tomträtt		1 000 kr

Kombination med andra tjänster

SBAB ställer inte som villkor att du måste köpa andra finansiella tjänster för att bolånet ska beviljas. Ett undantag från denna regel är att SBAB kan kräva att du öppnar ett konto eller ansluter dig till en annan tjänst för betalningar av räntor och amorteringar.

Lån i utländsk valuta

SBAB beviljar inte bolån i andra valutor än i svenska kronor.

I konsumentkreditlagen finns en definition av lån i utländsk valuta som innebär att ett bolån i svenska kronor betraktas som ett lån i utländsk valuta om låntagaren har inkomst i en annan valuta.

För att begränsa den eventuella valutakursrisk som kan uppstå för ett bolån i utländsk valuta ställer SBAB högre krav på betalningsutrymme för låntagaren i samband med att en sådan kredit beviljas. Därutöver varnar SBAB låntagaren regelbundet, när beloppet som det återstående lånet eller beloppet som de regelbundna amorteringarna uppgår till, på grund av valutakursförändringar, tar 20 procent mer i anspråk av låntagarens betalningsutrymme än vad beloppet hade gjort när låneavtalet ingicks.

³ Angivna procentsatser och belopp är de gällande per 2026-04-01. Aktuella avgiftsnivåer framgår av Lantmäteriets hemsida: <https://www.lantmateriet.se/sv/fastighet-och-mark/kopa-aga-salja-eller-ge-bort/Stampelskatt-och-avgifter/>

Ränta

Du ska betala ränta till SBAB efter en årlig räntesats som beräknas på vid var tid utestående lånebelopp. Räntan på bolån är bunden, vilket innebär att räntesatsen är densamma under hela villkorsperioden, eller i det fall villkorsperioden är indelad i räntebindningsperioder, bestämd för varje räntebindningsperiod. Du kan välja att ha flera bolån med olika villkorsperioder.

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

SBAB erbjuder en räntesats utifrån bolånets totala storlek och den belånade bostadens marknadsvärde. Det innebär att du inte behöver förhandla eller köpa till fler tjänster för att få ner räntan när du skaffar bolån hos oss.

Räntan för handpenningslån och överbrygningslån är bunden under respektive låns löptid.

Räntan för Privatlån Bostad är rörlig. Den löpande räntan följer aktuell marknadsränta och justeras månadsvis.

Ränteändringar

I samband med utbetalning av ett bolån erbjuder SBAB bara 3 månaders räntebindningsperiod. Du som låntagare kan från utbetalningsdagen själv logga in på Internetbanken och välja annan villkorsperiod för räntan av de villkorsperioder som SBAB erbjuder.

Ränteändring sker på villkorsändringsdag och ny räntesats utgår från och med denna. För lån med tre månaders bindningstid sker ränteändring på ränteändringsdag. När villkorsperioden löper ut erhåller du för nästa villkorsperiod en räntebindning om 3 månader med möjlighet att från villkorsändringsdagen själv binda räntan till längre villkorsperiod. SBAB äger rätt att på villkorsändringsdag ändra räntan så att den överensstämmer med den ränta som just då tillämpas för bolån med motsvarande villkorsperiod.

Du meddelas om ränteförändringar för räntebindningsperioder på tre månader upp till villkorsperioder om tio år via dagspress, via SBAB:s webbplats och på nästkommande låneavi.

Amortering

Amortering är det belopp du betalar tillbaka av ditt lån, så att din skuld minskar. Enligt lagen om begränsning av bostadskrediter måste bolån med säkerhet i en bostad amorteras årligen med ett visst minsta belopp, om bostadens amorteringsgrundande belåningsgrad överstiger 50 %. Bostadens amorteringsgrundande belåningsgrad är det totala lånebeloppet med säkerhet i bostaden genom bostadens amorterings- och låneutrymmesgrundande värde. För bolån med säkerhet i en bostad med en amorteringsgrundande belåningsgrad som inte överstiger 50 % finns det inget lagstadgat amorteringskrav.

Om den amorteringsgrundande belåningsgraden överstiger 50 % men inte överstiger 70 %, är det årliga amorteringskravet 1 % av bostadens amorteringsgrundande skuld, och om den amorteringsgrundande belåningsgraden överstiger 70 %, är det årliga amorteringskravet 2 % av bostadens amorteringsgrundande skuld. Bostadens amorteringsgrundande skuld är det högsta belopp som det totala lånebeloppet med säkerhet i bostaden har uppgått till sedan bostadens gällande amorterings- och låneutrymmesgrundande värde fastställdes.

Tabellen nedan visar hur stort amorteringskravet är vid olika belåningsgrader.

Belåningsgrad	Årligt amorteringskrav som andel av den amorteringsgrundande skulden:
>70 %	2 %
>50 % - 70 %	1 %
0 % - 50 %	Inget amorteringskrav

Privatlån Bostad amorteras med rak amortering vilket innebär att amortering sker med ett lika stort belopp vid varje ordinarie betalningstillfälle. Beloppet är beräknat så att lånet ska vara helt återbetalt vid slutet av lånets löptid.

Individuell amorteringsplan

SBAB ska föra en diskussion med dig om amortering och lämna ett förslag till en individuellt anpassad amorteringsplan som är i ditt långsiktiga intresse. Amorteringsplanen ska vara skriftlig eller i annan läsbar, varaktig form.

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

SBAB använder sig av rak amortering för nya bolån. Rak amortering innebär att amorteringsbeloppet är detsamma vid varje betalningstillfälle. Utgiften minskar därför över tiden allt eftersom kapitalskulden, och därmed räntan, minskar.

Om du, med beaktande av amorteringskravet, ges möjlighet att amortera mindre än 2,5 procent av ursprunglig låneskuld per år kan det medföra att du per lånets slutbetalningsdag har en restskuld som ska återbetalas. Möjligheterna att då erhålla ett nytt lån är beroende av SBAB:s särskilda beslut som bl. a. föregås av sedvanlig kreditprövning.

Ränte- och amorteringsexempel

Som ett exempel antas att du köper en bostad för 1,2 miljoner kronor, vilket även bedöms vara bostadens aktuella marknadsvärde och därmed även fastställs som dess amorterings- och låneutrymmesgrundande värde. Ditt maximala låneutrymme är 90 % av det amorterings- och låneutrymmesgrundande värdet, det vill säga 1 080 000 kronor. Resterande del av köpeskillingen (bostadens pris), det vill säga minst 120 000 kronor, måste betalas i form av en kontantinsats.

Du väljer att betala en kontantinsats på 200 000 kronor och lånar resterande 1 miljon kronor med bostaden som säkerhet, vilket därmed även blir bostadens amorteringsgrundande skuld. Bostadens amorteringsgrundande belåningsgrad (lånebeloppet genom det amorterings- och låneutrymmesgrundande värdet) är då drygt 83 %. Eftersom den amorteringsgrundande belåningsgraden överstiger 70 % måste du amortera bolånet med minst 2 % årligen av den amorteringsgrundande skulden, det vill säga med minst 20 000 kronor per år, vilket motsvarar minst 1 667 kronor per månad.

Bolånet läggs upp med månatlig betalning av ränta och amortering, utan någon uppläggningsavgift. Eftersom du betalar via autogiro, e-faktura eller SBAB-giro betalar du inte heller någon aviseringsavgift. Såväl löptiden som amorteringstiden bestäms till 40 år. Antalet månatliga betalningar blir då 480. Amorteringen sker med rak amortering, det vill säga med ett lika stort belopp vid varje ordinarie betalningstillfälle, närmare bestämt 2 084 kronor per månad. Den årliga amorteringen kommer därmed att uppgå till 2,5 % av den amorteringsgrundande skulden (det ursprungliga lånebeloppet), vilket med marginal uppfyller amorteringskravet.

Bolånets räntesats fastställs till 3,05 % och är bunden i 3 månader. Den effektiva räntan är 3,09 %. Den första månatliga betalningen blir 4 626 kronor, varav 2 542 kronor utgör ränta och resterande belopp (2 084 kronor) utgör den månatliga amorteringen. Givet en oförändrad räntesats blir det totala beloppet att betala under lånets löptid 1 611 271 kronor, varav 611 271 kronor utgör ränta och resterande belopp (1 miljon kronor) utgör återbetalningen av lånet.

Tabellen nedan sammanfattar några av exemplets viktigaste delar.

Lånebelopp	Ränte-bindningstid	Ränte-sats	Effektiv ränta	Löp-tid	Amorterings-tid	Ränta månad 1	Amortering /mån	Betalning månad 1
1 000 000 kr	3 månader	3,05 %	3,09 %	40 år	40 år	2 542 kr	2 084 kr	4 626 kr



Återbetalning i förtid

Du har rätt att återbetala hela eller delar av ditt bolån när som helst. Tänk på att om räntan är bunden vid återbetalningstillfället kan du behöva betala en ränteskillnadsersättning till SBAB. Ränteskillnadsersättningen är en kompensation för den eventuella förlust SBAB kan göra på grund av att lånet löses i förtid.

Så här beräknas ränteskillnadsersättningen

Ränteskillnadsersättningen beräknas med hjälp av en räntesats som motsvarar skillnaden mellan den genomsnittliga marknadsräntan för avtal om byte av räntebetalningar (swapavtal) under 20 handelsdagar närmast före det att räntebindningsperioden inleddes, för en löptid motsvarande räntebindningsperioden, och närmast före det att förtidsbetalningen görs, för en löptid motsvarande den återstående räntebindningsperioden. Räntesatsen används för att beräkna ränta på utestående kapitalskuld, med avdrag för amortering enligt plan, för kommande förfallodagar inom villkorsperioden fram till villkorsändringsdagen. Framräknade räntebelopp nuvärdesberäknas med hjälp av den genomsnittliga marknadsräntan för avtal om byte av räntebetalningar (swapavtal) under 20 handelsdagar närmast före det att förtidsbetalningen görs, för en löptid motsvarande den återstående räntebindningsperioden. Summan av de nuvärdesberäknade beloppen utgör ränteskillnadsersättningen.

Är den genomsnittliga marknadsräntan under 20 handelsdagar närmast före det att räntebindningsperioden inleddes, för en löptid motsvarande räntebindningsperioden, densamma eller högre än närmast före det att förtidsbetalningen görs, för en löptid motsvarande den återstående räntebindningsperioden, utgår ingen ränteskillnadsersättning.

Finansinspektionens allmänna råd om krediter i konsumentförhållanden anger hur ränteskillnadsersättningen beräknas.

SBAB kan bistå låntagaren med beräkningar. Vidare finns på Konsumenternas Bank- och finansbyrås webbplats en kalkyl som du kan använda för en överslagsberäkning.⁴

Om kreditavtalet inte följs

Om du skulle få problem med att betala ditt bolån är det viktigt att så snart som möjligt kontakta SBAB. Vid utebliven betalning får du en påminnelseavi och en påminnelseavgift. Utöver ordinarie ränta tillkommer också en avtalad dröjsmålsränta på det förfallna beloppet, till dess att betalning sker. Har du inte betalt efter påminnelsen kan SBAB komma att skicka ett kravbrev på det förfallna beloppet.

I enlighet med vad som följer av de allmänna lånevillkoren för bolån kan en försenad betalning i vissa fall även innebära en rätt för SBAB att säga upp bolånet till betalning i förtid, vilket innebär att bolånet i sin helhet ska återbetalas.

Om inte de obetalda förfallna avierna betalas inom fyra veckor från det att uppsägning skickats till låntagarna är lånet uppsagt och du kommer att krävas på hela lånebeloppet samt räntor, dröjsmålsräntor och avgifter.

När uppsägningsdatumet är passerat, och lånet fortfarande inte är betalat, kan SBAB om en lösning med låntagaren alltjämt inte kan uppnås, ansöka om betalningsföreläggande hos Kronofogdemyndigheten. Kronofogdemyndigheten meddelar då ett utslag, vilket innebär att låntagaren får en betalningsanmärkning och det kan också leda till utmätning av bostaden. Med utmätning menas att Kronofogden säljer den pantsatta bostaden på exekutiv auktion.

Kreditgivare

SBAB Bank AB (publ), 556253-7513

Box 1012, 651 15 Karlstad

Tel: [0771-45 30 00](tel:0771-453000)

www.sbab.se

Säte: Solna

⁴ <https://www.konsumenternas.se/lan--betalningar/lan/bolan/ranteskillnadsersattning/>