Allmän information om bolån – konsument

Denna information syftar till att ge kunder allmän information om Länsförsäkringar Hypotek AB:s bolån. Läs alltid de allmänna lånevillkoren kopplat till ditt bolån för att veta vilka regler och bestämmelser som är tillämpliga på ditt bolån.

Banken erbjuder inte bolån i andra valutor än svenska kronor.

Bolån

Med bolån avses ett lån där Banken har en säkerhet i form av panträtt, eller ett lån som tas för att köpa eller behålla sådan egendom utan säkerhet i egendomen. Om det är fråga om en tillfällig finansieringslösning, till exempel ett överbryggnadslån, anses det dock inte som ett bolån.

Ett bolån i Banken kan vara förenat med panträtt i fast egendom, tomträtt eller bostadsrätt. Som bolånekund är du skyldig att hålla den pantsatta egendomen försäkrad under hela den tid som pantsättningen gäller. Ett bolån löper normalt på 30 år och bolånet kan betalas av när som helst om kredittagaren så önskar.

Som bolånekund i Banken krävs att du öppnar ett bankkonto som möjliggör betalning av lånets amorteringar och räntekostnader samt använder vår Internetbank. Det är inte ett krav att du som kund tecknar andra banktjänster.

Betänketid

För bolån gäller ingen ångerrätt, i stället har du som kund rätt till betänketid innan du tecknar ett bolån. Betänketiden är 7 dagar från det att Banken lämnat ett bindande erbjudande om bolån.

Värdering

Innan krediten beviljas behöver bostadens marknadsvärde fastställas. Värderingen ska vara aktuell och uppfylla Bankens krav. Om ärendet kräver ett externt skriftligt värdeutlåtande eller en fysisk besiktning betalar du själv arvodet direkt till den anlitade mäklaren eller värderaren.

Omvärdering för amorteringsändamål får normalt göras tidigast fem år efter den föregående värderingen, om inte bostaden har genomgått en avsevärd värdeförändring (exempelvis genom omfattande om- eller tillbyggnad).

Belåningsgrad

Belåningsgrad anger hur mycket du kan låna med bostaden som säkerhet. Enligt lag (2026:226) om begränsning av bostadskrediter får belåningsgraden inte överstiga 90% av bostadens marknadsvärde (ofta detsamma som bostadens pris). Detta innebär att du måste betala minst 10% av bolånet i kontantinsats. Om du tar ett så kallat tilläggslån, det vill säga lånar upp mer på en redan belånad bostad, utgör 80 % av bostadens amorteringsgrundande värde ett högsta tak

för möjlig belåning. Amorteringsgrundande värde är det belopp som Banken utgår från när Banken bestämmer ditt amorteringskrav. Det amorteringsgrundande värdet fastställs oftast vid köpet av bostaden och gäller i fem år och påverkar alltså även låneutrymmet vid senare tilläggslån.

Ränta

Ränta är kostnaden som du betalar för att låna till din bostad. Banken erbjuder en personlig ränta utifrån bankens listräntor (ordinarie bolåneräntor). Din ekonomiska situation, bolånets storlek och om du väljer rörlig eller bunden ränta är exempel på faktorer som påverkar den ränta som du kan erbjudas.

Rörlig ränta: Om du som kund väljer rörlig ränta så är din ränta bunden tre månader i taget. Var tredje månad sätts dagsaktuell ränta för den nya tremånadersperioden.

Bunden ränta: Om du som kund väljer bunden ränta innebär det att räntan är densamma under hela räntebindningsperioden. Du kan välja att binda räntan mellan ett och tio år.

Amorteringsgrundande värde

Amortering är den del av lånet som du betalar tillbaka varje månad. Genom amortering så minskar lånebeloppet.

Vid ett nytt bolån värderas din bostad. Utifrån denna värdering får bostaden ett amorteringsgrundande värde. Det amorteringsgrundande värdet ligger till grund för att beräkna hur mycket du ska amortera oavsett om värdet på bostaden går upp eller ner under perioden. Efter fem år kan en ny värdering av bostaden göras som kan resultera i ett nytt amorteringsgrundande värde.

Amorteringskrav

Från och med april 2026 gäller att bolån med en belåningsgrad över 70% ska amorteras med minst 2% av bostadens totala kreditbelopp per år. Vid belåningsgrader som överstiger 50%, men inte 70% ska lånet amorteras med minst 1% av bostadens totala kreditbelopp. Vid belåningsgrader som understiger 50% finns inget allmänt amorteringskrav, men Banken rekommenderar dock alltid amortering och i vissa fall kan banken kan kräva amortering av andra anledningar.

70 % - 90 % **Amorteringskrav minst 2 %**

50 % - 70 % **Amorteringskrav minst 1 %**

0% - 50 % **Inget amorteringskrav**

Rak amortering innebär att du betalar av lånet med lika stort belopp varje månad oavsett storlek på lånet. I takt med minskat bolån minskar även din räntekostnad.

Extra amortering innebär att du betalar av extra av ditt bolån för att sänka räntekostnaden. Om du som kund vill göra en extra amortering, kontakta Banken på Mina sidor eller i appen.

Ränteskillnadsersättning vid återbetalning i förtid

Om du betalar tillbaka ett bolån innan räntebindningstiden har gått ut, kan du behöva betala en ränteskillnadsersättning. Detta gäller om du har längre räntebindningstid än tre månader.

Så beräknas ränteskillnadsersättningen:
Lånet är taget fr.o.m. 1 juli 2025: Skillnad mellan swapräntan (snitt senaste 20 handelsdagarna) vid bindningstillfället och vid återbetalningen.

Lånet är taget före 1 juli 2025: Skillnad mellan lånets bundna ränta och marknadsräntan för bostadsobligationer vid återbetalningen plus 1%. Vid lånets nästa villkorsändring beräknas ränteskillnadsersättningen enligt nya modellen från 1 juli 2025.

Om låneavtalet inte följs

Vid eventuella problem med att betala ditt bolån, kontakta Banken så snart som möjligt.

Vid utebliven räntebetalning tillkommer en påminnelseavgift samt dröjsmålsränta på det förfallna beloppet fram till betalning sker. Vid allvarliga betalningsdröjsmål kan Banken enligt de allmänna villkoren säga upp krediten i förtid. Betalas lånet fortfarande inte efter uppsägningstiden kan ärendet gå till inkasso och därefter betalningsföreläggande hos Kronofogden. Det senare ger en betalningsanmärkning och kan i förlängningen leda till att bostaden utmäts och säljs för att täcka skulden.

Räkneexempel, aktuella räntor och avgifter

För räkneexempel, aktuella räntor och avgifter för bolån hänvisar vi till hemsidan www.lf.se

Länsförsäkringar Hypotek AB (publ)
Organisationsnummer: 556244–1781
Besöksadress: Tegeluddsvägen 11-13, Stockholm
Postadress: 106 50 Stockholm
Kontakt: 0771-666 555
info@lansforsakringar.se