

Bolån

Med bolån avses ett lån där Nordnet Bank AB ("Nordnet") har en säkerhet i form av panträtt i sådan egendom som anges nedan under "Säkerheter".

Säkerheter

Som säkerhet för bolån hos Nordnet kan du använda pant i bostadsrätt eller fastighet med tillhörande bostadsbyggnad (enfamiljsfastighet). Bostaden ska vara avsedd för permanentboende eller fritidsboende och vara belägen i Sverige. Därutöver kan säkerhet komma att krävas i bland annat kapitalförsäkring samt tillgångar på konton och depåer hos Nordnet eller hos bolag inom samma koncern som Nordnet.

Nordnetns bolåneprodukt

När du har förvärvat den bostad som du ska lämna som säkerhet för lånet och använder den, eller har för avsikt att använda den, som din permanentbostad eller fritidsbostad kan du ansöka om bolån hos Nordnet. Bolånet har normalt en löptid på minst 30 år. Belåningsgraden anger hur mycket du kan låna med bostaden som säkerhet. Belåningsgraden beräknas genom att lånets storlek divideras med bostadens marknadsvärde.

Belåningsgraden anger hur mycket du kan låna med bostaden som säkerhet. Belåningsgraden beräknas genom att lånets storlek divideras med bostadens marknadsvärde.

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. Nordnet tillåter maximalt en belåningsgrad på 50 % av bostadens marknadsvärde vid beviljandet.

Värdering

Nordnet ansvarar för att en värdering görs av det bostadsobjekt som ska utgöra säkerhet för bolånet. Det är marknadsvärdet som Nordnet utgår ifrån när vi 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.

Vid värderingen tillämpar Nordnet sin egen värderingsmodell. Den bygger på statistiskt underlag och tar inte hänsyn till specifika detaljer gällande just din bostad. Nordnets värdering kan därför i vissa fall skilja sig från det värde du som kund förväntat dig. I dessa fall finns möjlighet att själv bekosta en värdering av en oberoende auktoriserad värderingsman. Nordnet äger dock rätt att besluta om vilken värderingsmodell som används för att besluta om bostadens värde.

Tilläggskostnader

I samband med att du 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 kronor i expeditonsavgift.
- Pantbrevskostnad – stämpelskatt på 2 procent av pantbrevsbeloppet, samt 375 kronor per utfärdat pantbrev. Pantbrevskostnad tas ut också om du 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 (1 prisbasbelopp = 44 800 kronor år 2017). Undersök vad som gäller i föreningens stadgar.

Det tillkommer också ofta en kostnad för uppläggning, avisering och värdering samt arvode för biträde med ansökan om lagfart och uttag av pantbrev.

Vi kräver att din bostad som används som säkerhet är försäkrad. Det innebär att du måste betala en försäkringspremie till någon försäkringsgivare.

Kombination med andra tjänster

Nordnet ställer inte som villkor att du också köper andra finansiella tjänster för att krediten ska beviljas. Ett undantag från denna regel är att Nordnet kräver att du är kund i banken samt att du öppnar en

(kostnadsfri) aktie- och fonddepå. Om ni är fler än en låntagare behöver samtliga låntagare öppna en gemensam aktie- och fonddepå.

Nordnet förutsätter inte att du för att få bolånet också köper andra finansiella tjänster, till exempel sparande eller försäkring. Dock erbjuder vi endast en ränterabatt till de kunder som väljer att spara minst 1 mkr hos oss.

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 du har inkomst i en annan valuta. Banken ska då tillhandahålla ett arrangemang som begränsar valutakursrisken och varna dig om kursförändringarna påverkar ditt betalningsutrymme.

Nordnet erbjuder inte bolån i utländsk valuta.

Ränta

Räntan på ett bolån är bunden. Nordnet erbjuder endast bolån med tre månaders räntebindningsperiod. Räntan på dessa lån justeras var tredje månad för att följa marknadens upp- och nedgångar.

Ränteändringar

När lånets räntebindningsperiod löper ut får Nordnet ändra räntan så att den överensstämmer med den ränta som just då tillämpas för ränteperioden.

Du meddelas om ränteförändringar via ett skriftligt meddelande som du kommer åt i inloggat läge på Nordnets webbplats.

Ränterabatt

Nordnet kan erbjuda rabatter på bolåneräntan för bolånekunder. Ränterabatterna regleras i ett rabattavtal och baseras bland annat på din belåningsgrad och din sparandevolyms hos Nordnet.

Den faktiska ränta som du betalar avgörs av Nordnets ordinarie bolåneränta minus eventuell ränterabatt. Om de ordinarie bolåneräntorna höjs eller sänks justeras din ränta i samma grad i samband med lånets villkorsändringsdag.

Nordnet har rätt att vid varje villkorsändringsdag ompröva storleken på rabatten och att ändra, alternativt helt upphöra, med att erbjuda rabatten enligt rabattavtalet.

Amortering

Amortering är det belopp du betalar av på ditt lån vid varje betalningstillfälle. Från och med den 1 juni 2016 ska alla 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.

Från och med den 1 mars 2018 ska alla nya bolån där kredittagarna lånar med än 4,5 gånger den totalt årsinkomsten före skatt amorteras med 1 procent av bostadens totala låneskuld per år.

Då Nordnet erbjuder en maximal belåningsgrad på 50 procent vid lånets beviljande föreligger det inget amorteringskrav på nya lån enligt amorteringskravet som infördes den 1 juni 2016. Däremot kan du behöva amortera om du lånar mer än 4,5 gånger din årsinkomst i enlighet med amorteringskravet som infördes den 1 mars 2018. Alternativ kan amorteringskravet införas om värdet på en säkerhet minskar och belåningsgraden därmed ökar. Amortering läggs då upp enligt nedan.

Belåningsgrad < 50 % = Amorteringsfritt
Belåningsgrad 50 %-75 % = 1 % årligen ned till 50 %
Belåningsgrad > 75 % = 2 % årligen ned till 75 %

Individuell amorteringsplan

I samband med att ett bolån beviljas, och information och avtal mottas av dig som kund, kommer du även att motta ett förslag på en individuell amorteringsplan. Amorteringsplanen är beräknad på beviljat lånebelopp, nuvarande ränta samt löptid.

Ränte- och amorteringskostnad

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

Pris bostad: 2 000 000 kronor
Kontantinsats: 1 000 000 kronor (50 % av priset)
Bolån (med bostaden som säkerhet): 1 000 000 kronor

Exemplet bygger på månatliga aviseringar, utan uppläggningsavgift eller aviseringskostnad. Lånet i exemplet har en löptid på 30 år. Antalet avbetalningar är då 360 stycken.

Lånet läggs upp enligt följande:
Lånebelopp: 1 000 000 kronor
Räntesats: 1,78 % (3 mån)
Effektiv ränta: 1,79 %
Amorteringstid: 30 år
Första månadsbetalningen inklusive amortering är 1 480 kr. Totalt belopp att betala om räntan är oförändrad under lånets löptid är 1 532 644 kronor.

Observera att vi i ovanstående exempel inte har tagit hänsyn till eventuell ränterabatt.

Alternativ för återbetalning av krediten

Då Nordnet maximalt erbjuder nyutlåning upp till 50 % belåningsgrad appliceras inget amorteringskrav på nya lån enligt amorteringskravet som infördes den 1 juni 2016. Däremot kan du behöva amortera om du lånar mer än 4,5 gånger din årsinkomst i enlighet med amorteringskravet som infördes den 1 mars 2018.

Engångsamorteringar kan göras när som helst och hur många gånger som helst, antingen via en kontoöverföring till bolånedepån alternativt genom att skicka ett meddelande i inloggat läge till Nordnet. Om månatlig amortering önskas sätts det upp som en rak amortering från samma depå som räntan betalas från. Det innebär att återbetalningsbeloppet är detsamma varje månad.

Återbetalning i förtid

Du har rätt att betala hela eller delar av ditt bolån när som helst.

Om kreditavtalet inte följs

Om du skulle få problem med att betala ditt bolån är det viktigt att du så snart som möjligt kontaktar Nordnet.

Vid utebliven räntebetalning får du en påminnelse och en påminnelseavgift. Utöver ordinarie ränta tillkommer också en dröjsmålsränta på det förfallna beloppet, till dess att betalning sker.

Om beloppet inte betalas inom bestämd tid kommer Nordnet utöva sin rätt att sälja pantsatta värdepapper för att reglera det förfallna beloppet. Om räntebetalningar inte följs kan du komma att krävas på hela lånebeloppet samt räntor, dröjsmålsräntor och avgifter. När uppsägningsdatumet är passerat, och lånet fortfarande inte är betalat, kommer Nordnet att lämna över ärendet till inkasso.

Inkassoföretaget kan komma att ansöka om betalningsföreläggande hos Kronofogdemyndigheten i det fall skulden inte regleras. 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.

Kreditgivare

Nordnet Bank AB
Organisationsnummer: 516406-0021
Postadress: Box 30099
Besöksadress: Nordnet Bank AB, Alströmergatan 39
104 25 Stockholm
www.nordnet.se