



Frågor och Svar

- 1 KREDITREGLER
- 2 LÅNEANSÖKAN
- 3 VÄRDERINGAR
- 4 KÖP AV NY BOSTAD
- 5 AMORTERING
- 6 KOSTNADER
- 7 ÖVRIGA FRÅGOR

1 KREDITPRÖVNING OCH KREDITREGLER

Vad kan Bättre Bolån belåna?

Bättre Bolån belånar villor, bostadsrätter och fritidshus. Bostaden som belånas ska vara kundens egna bostad alternativt fritidsbostad. Detta innebär att vi inte belånar bostäder som används till uthyrning eller annan verksamhet. En villa som ska belånas ska ha en boyta på mellan 50 och 300 kvm. En bostadsrätt ska vara på mellan 20 och 300 kvm och ett fritidshus på mellan 30 och 200 kvm.

Vilka krav ställs på låntagaren för att bli beviljad lån hos Bättre Bolån

De grundläggande kraven för att låna hos oss är att man äger sin bostad, bor och är folkbokförd i Sverige, har en fast inkomst samt saknar betalningsanmärkningar. Kundens ekonomi måste klara av den boendekalkyl vi gör i samband med kreditprövningen.

Kraven vi ställer i kalkylen innebär att en ensamstående vuxen ska ha 7000 kr + 2000 kr/barn kvar av sin nettoinkomst när boendekostnader samt eventuella kostnader för övriga krediter och barnomsorg är betalda. Ett hushåll med två vuxna ska ha 13500 kr + 2500 kr/barn kvar.

Hur mycket kan kunden låna?

Hur mycket kunden kan låna beror dels på marknadsvärdet på bostaden som belånas och dels på kundens kalkyl. För att beviljas lån måste kunden uppfylla våra krav både gällande kalkylen och marknadsvärdet.

I kalkylen tittar vi på kundens inkomst och familjesituation i förhållande till boendekostnad och övriga kostnader. För att kunna avgöra om en kund kan beviljas lån eller inte behöver vi därför ha tillgång till kundens alla uppgifter. Enbart en uppgift om exempelvis kundens inkomst är inte tillräckligt för att kunna fatta ett kreditbeslut.

Villor, bostadsrätter och fritidshus kan belånas upp till 85 % av marknadsvärdet. För att kunna belåna mer än 75 % av marknadsvärdet krävs dock att kunden är helkund hos Bättre Bolån, dvs. att de har samtliga lån på bostaden samlade hos oss.

Hur mycket kan man som mest låna hos Bättre Bolån?

Det högsta belopp en kund kan låna är 6 000 000 kr.

Hur lite kan man som minst låna hos Bättre Bolån?

Det minsta belopp vi kan lägga upp lån på till en ny kund är 200 000 kr. Har kunden sedan tidigare lån hos Bättre Bolån är det lägsta lånebeloppet 50 000 kr.

Vilka inkomster räknas med i kalkylen?

Som inkomst räknas lön, pension och uttag från egen firma. Vi räknar även med eventuella barnbidrag. Kapitalinkomster, hyresintäkter och studiemedel är exempel på inkomster som inte kan räknas med i kalkylen. Alla inkomster ska kunna styrkas.

Räknas tillgångar med i kalkylen?

Nej, vi räknar endast med de löpande inkomsterna.

Vilken ränta och amortering räknar ni med i kalkylen?

I kalkylen räknar vi med en kalkylränta som för närvarande ligger på 6,50 % för bostadslån. Detta gör vi för att se att kunden klarar av räntekostnaden även om räntorna går upp. Den amortering vi räknar med i kalkylen motsvarar 40-års serieamortering på lånebelopp upp till 85 % utav bostadens värde. Lånar kunden mer än 85 % räknar vi med 10-års rak amortering på det överstigande beloppet.

Måste kunden vara fast anställd?

Ja, om kunden är ensam låntagare. Finns det två låntagare varav den ena är fast anställd och den andre har en annan typ av inkomst gör vi en bedömning av varje fall för att se om den inkomsten kan räknas med eller inte.

Kan kunden ta med en borgensman?

Nej, Bättre Bolån godtar inte borgensmän. Vi anser att om man ska köpa eller belåna en bostad bör man ha en så bra ekonomi att man kan klara av det på egen hand.

Kan kunden ta med en medlåntagare?

I undantagsfall kan vi godkänna att föräldrar går in som medlåntagare, exempelvis om kunden är studerande. I övriga fall tar vi inte med utomstående som medlåntagare.

Kan man ta lån ensam om man är gift/sambo?

Vill kunden stå som ensam låntagare fast det finns fler vuxna i hushållet går det bra under förutsättning att kunden med sin egen inkomst kan dra runt hela hushållet. Vi kan då inte räkna med makes/sambos inkomst alls i kalkylen.

Vad tittar ni på i kundens kreditupplysning?

I samband med prövningen av en ansökan tas alltid en kreditupplysning på låntagaren. Där tittar vi om kunden har några betalningsanmärkningar, vilken inkomst han/hon taxerat för samt om kunden har några övriga krediter. Vi tittar även på hur många kreditupplysningar som tagits på kunden samt om kunden äger fler fastigheter än den som ska belånas.

Är det negativt om kreditupplysningen visar ett stort antal förfrågningar?

Om det i kreditupplysningen framgår att kunden omfrågats ett stort antal gånger tar vi med det i bedömningen. Vi tittar då på vart kunden är omfrågad och varför. (riskklass)

Hur länge är ett kreditbeslut giltigt?

Våra beslut är giltiga i 6 månader, därefter måste en ny kreditprövning göras.

2 LÅNEANSÖKAN

Vilka uppgifter behövs för att göra en låneansökan?

För att kunna göra en kreditprövning behöver vi kundens personuppgifter, uppgifter om inkomst och anställningsform samt uppgifter om hur hushållet ser ut (civilstånd, antal barn). Vi behöver även uppgifter om kundens alla lån och om han/hon betalar eller får någon form av underhåll. Om kunden äger fler fastigheter än den bostad som ska belånas ska även de tas upp i ansökan.

Dessutom behöver vi uppgifter om den bostad som ska belånas. Om det är en fastighet behöver vi dess beteckning. Är det en bostadsrätt som ska belånas behöver vi föreningens namn, lägenhetsnummer samt lägenhetens storlek och månadsavgift.

Vilka kompletteringar kan behövas?

Kunden kan behöva komplettera sin låneansökan med ytterligare uppgifter innan kreditprövningen kan bli klar. Det vanligaste är att kunden behöver styrka den inkomst som uppgivits eller att det krävs en värdering av bostaden som ska belånas. Är det en bostadsrätt som ska belånas kan vi även behöva få in föreningens senaste årsredovisning. Gäller ansökan köp av ny bostad behöver ansökan alltid kompletteras med en kopia på kundens köpekontrakt samt objektsbeskrivning.

När behöver kunden styrka sin inkomst?

Vi stämmer av de inkomstuppgifter vi får från kunderna mot de inkomster de taxerat för tidigare år enligt kreditupplysningen. Avviker den uppgivna inkomsten mot den taxerade behöver den styrkas. Kunden kan även behöva styrka sin inkomst om han/hon nyligen påbörjat en anställning.

Hur styrks inkomsten?

Inkomsten ska styrkas genom undertecknat intyg från arbetsgivaren där kundens anställningstyp och inkomst framgår. Vi behöver även ha kopior på de tre senaste lönespecifikationerna. Har kunden eget företag ska inkomsten styrkas genom bokslut för företaget eller deklaration. Företaget måste därför ha varit igång under minst 1 år.

När väljer kunden lånevillkor?

När ett lån blivit beviljat får kunden lånehandlingar att underteckna. Kunden får fylla i vilken räntebindingstid, amorteringstakt etc. de önskar.

Hur lång tid tar det innan kreditprövningen är klar?

I regel bör en första prövning av ärendet vara klar inom 1-2 bankdagar efter det att ansökan skickats in. Hur lång tid det sedan tar innan lånet är beviljat och klart beror på om det behövs några kompletterande uppgifter eller handlingar. För att allt ska gå så smidigt som möjligt är det viktigt att alla uppgifter i låneansökan fylls i korrekt.

Hur lång tid tar det innan utbetalningen av lånet är klar?

När Bättre Bolån har fått tillbaka kundens alla lånehandlingar och allt är undertecknat och klart sker utbetalningen vanligtvis efter 1-3 bankdagar, om kunden inte önskat något annat datum. Vid belåning av bostadsrätter kan vi behöva invänta underskrift från bostadsrättsföreningen innan utbetalning. Gäller det ett köp av nytt boende sker utbetalningen i samband med tillträdet.

3 VÄRDERINGAR

När behöver en värdering göras?

Bättre Bolån måste i samband med samtliga kreditprövningar fastställa ett aktuellt marknadsvärde på bostaden som ska belånas. Med aktuellt menas att värdet inte får vara äldre än 3 månader. I vissa fall kan Bättre Bolån själva fastställa marknadsvärdet, genom en datavärdering eller genom försäljningsstatistik från bostadsrättsföreningar. Gäller det köp av en ny bostad används köpeskillingen, efter en rimlighetsbedömning, som marknadsvärde. I övriga fall krävs en skriftlig värdering gjord av en mäklare eller värderingsman.

Vilka objekt kan datavärderas?

Datavärderingar kan göras av villafastigheter som används till permanentboende. För att datavärdering ska kunna göras krävs att fastigheten är taxerad som en villa. En fastighet som används som villa men som är taxerad som t ex fritidshus kan alltså inte datavärderas.

Kan taxeringsvärdet användas som belåningsvärde?

Ska kunden belåna sitt fritidsboende kan taxeringsvärdet användas som belåningsvärde. Gäller det belåning av villa måste dock alltid ett marknadsvärde fastställas.

Vad avgör om en fastighet räknas som villa eller fritidshus?

Det är hur kunden använder fastigheten som styr, inte hur den är taxerad. En fastighet räknas alltså som villa om det är kundens permanentboende.

För att en datavärdering ska kunna göras måste fastigheten både användas till permanentboende och vara taxerad som villa.

4 KÖP AV NY BOSTAD

Vilka handlingar behövs?

Om kunden ansöker om lån för köp av ny bostad behöver vi alltid få in en kopia på ett undertecknat köpeavtal för bostaden samt en objektsbeskrivning. Köper kunden en bostadsrätt kan vi även behöva få in föreningens årsredovisning. Rör det sig om en nyproducerad bostadsrätt behöver vi få in en kopia på kundens upplåtelseavtal samt föreningens ekonomiska plan.

Måste det vara en mäklare inblandad?

Ja, Bättre Bolån beviljar enbart lån till köp som förmedlas utav en mäklare.

Kan kunden låna till handpenningen?

Bättre Bolån kan hjälpa till med handpenningsslån om kunden även lägger lånet på den nya bostaden hos oss. Handpenningsslånet är ett tillfälligt lån och löses in i samband med tillträdet till bostaden, den maximala löptiden är 6 månader. Lånet betalas ut direkt till mäklarens klientmedelskonto.

Vad är ett överbrygningslån?

Om försäljningen av kundens befintliga bostad sker efter tillträdet till den nya bostaden och kunden behöver pengarna från försäljningen för att betala den nya bostaden kan man ansöka om ett överbrygningslån. Överbrygningslånet är ett tillfälligt lån och löses i samband med försäljningen av det befintliga boendet och löptiden är maximalt 3 månader. För att Bättre Bolån ska kunna hjälpa till med ett överbrygningslån krävs att kunden lägger lånet på sin nya bostad i Bättre Bolån samt att det finns undertecknat köpeavtal både på den bostad som kunden köper och på den bostad som kunden säljer.

5 AMORTERING

Måste kunden amortera på lånen?

Om kunden belånar mer än 85 % av belåningsobjektets marknadsvärde krävs att han/hon amorterar på sina lån.

Hur mycket behöver kunden amortera?

Den delen av lånesumman som överstiger 85 % utav marknadsvärdet ska betalas av under maximalt 10 år, dock med minst 500 kr/mån.

Kan amorteringen ändras på ett lån?

Amorteringstakten kan ändras i samband med lånets villkorsändringsdag, när bindningstiden löper ut. Det går alltså inte att ändra amorteringen mitt under en bindningsperiod. På 3-månaders lån kan amorteringen ändras när en 3-månadersperiod löper ut.

Kostar det något att göra extraamorteringar?

Kunden kan kostnadsfritt göra en extraamortering på ett 3-månaders lån eller i samband med villkorsändringsdagen på ett bundet lån. Vill kunden göra en extraamortering mitt under en pågående bindningsperiod kan de få betala ränteskillnadsersättning.

6 KOSTNADER

Vad är ränteskillnadsersättning och när tas den ut?

Om en kund vill lösa eller binda om ett lån innan bindningstiden gått ut kan det medföra en kostnad i form av ränteskillnadsersättning. Ränteskillnadsersättningen är en kompensation för långivarens förlust i och med att lånet betalas in i förtid.

Om kunden exempelvis binder sitt lån hos Bättre Bolån i fem år lånar vi upp pengar på motsvarande tid. Både Bättre Bolån och låntagaren förbinder sig att betala den fastställda räntan under fem år. Om kunden sedan väljer att säga upp lånet innan bindningstiden löpt ut måste Bättre Bolån fortsätta att betala räntan medan kundens ränteinbetalningar upphör. Nu får Bättre Bolån tillbaka det förskottsinsbetalda beloppet och kan placera om det, men om det sker till en lägre ränta än den man fick från den ursprungliga kunden gör Bättre Bolån en förlust. Enligt lag ska då kunden betala kompensation för förlusten. Hur mycket kunden måste betala i ränteskillnadsersättning beror därför på skillnaden mellan den ränta kunden bundit lånet till och den aktuella räntan då kunden vill lösa lånet samt hur lång tid som återstår av bindningstiden.

Vad kostar det att ta ut nya pantbrev?

Inskrivningsmyndighetens kostnad vid uttag av nya pantbrev är 2 % av pantbrevsbeloppet samt en expeditionsavgift på 375 kr. Långivarens arvode för arbetet med att ta ut nya pantbrev är 500 kr.

När behövs det tas ut nya pantbrev?

När man belånar en fastighet ska det som säkerhet för lånet finnas pantbrev på belopp som minst motsvarar lånebeloppet. Om det behövs nya pantbrev sköter långivaren kontakterna med inskrivningsmyndigheten.

Hur stämmer detta med våra uppläggningsavgifter?

Vad kostar lagfart?

När man ansöker om lagfart på en fastighet i samband med överlåtelse är inskrivningsmyndighetens kostnad 1,5 % av köpeskillingen samt en expeditionsavgift på 825 kr. Långivarens arvode för arbetet med lagfartsansökan är 750 kr.

7 ÖVRIGA FRÅGOR

Kan man välja räntefördelning?

Om det finns fler än en låntagare kan kunderna själva välja hur de vill att ränteinbetalningarna som rapporteras till skatteverket ska fördelas. Har kunderna inga särskilda önskemål fördelas räntan lika mellan låntagarna.

Vilka handlingar behöver jag skicka in till Bättre Bolån vid köp av bostadsrätt?

Innan vi kan behandla din ansökan behöver du skicka in:

- En kopia av ett underskrivet köpeavtal
- En objektsbeskrivning, som du får av mäklaren
- Bostadsrättsföreningens senaste årsredovisning

Måste jag lägga hela mitt bolån hos Bättre Bolån för att få upp till 95 % i bottenlån?

Ja det måste du. Om du inte lägger hela ditt lån hos Bättre Bolån har vi bara möjlighet att belåna dig upp till 75% av bostadens värde.

Jag ska bygga nytt hus. Kan jag låna hos Bättre Bolån?

Nej, vi erbjuder inte byggkreditiv. Du är välkommen att söka om bolån när huset är färdigbyggt.

Vi planerar att köpa ett hus av en släkting. Kan Bättre Bolån hjälpa oss?

Vi kan endast hjälpa er om köpet går via en mäklare.

Kan man förtidsinlösa lån?

Du kan alltid lösa ditt bottenlån under räntebindningsperioden. I vissa fall måste du dock betala en ränteskillnadsersättning om det vid lösentillfället visar sig att räntesatsen på lånet som du löser är högre än den dagsaktuella räntan. Vid räntebindningsperiodens slut kan lånet alltid lösas utan någon kostnad. Ränteskillnadsersättningen betalas av låntagaren och är avdragsgill som ränta i deklarationen.

Hur ska jag amortera?

Du väljer själv hur och om du vill amortera på bottenlånet. Amorteringstiden är max 50 år. Du kan välja mellan följande sätt att amortera:

Rak amortering - amorteringsbeloppet är lika stort vid varje tillfälle

Serieamortering - amorteringsbeloppet börjar på en låg nivå och ökar sedan stegvis med en bestämd procentsats vid varje betalningstillfälle. Procentsatsen beror på vilken amorteringstid du väljer.

Amorteringsfritt - ingen amortering. Lånet betalas istället av på slutbetalningsdagen.

Vad innebär ett lån med 3 månaders räntebindning?

3 månaders räntebindning innebär att du får gällande ränta från och med teckningsdag och tre månader framåt. När de 3 månaderna har gått justeras villkoren till då gällande räntesats. Den gäller från och med samma dag och en ny 3-månadersperiod framåt. Den nya räntan får du presenterad på kommande låneavi som du får hem. Skulle det ske en ränteändring under din bundna 3-månadersperiod får du den senast gällande räntesatsen fr.o.m. nästa 3-månadersperiod. På detta sätt fortsätter avtalen i 12 månader. Det innebär att du inte behöver meddela oss vid varje 3-månadersperiods slut utan avtalet löper i 12 månader, om du inte väljer att flytta ditt lån eller binda din ränta. När de 12 månaderna har gått får du ett brev från oss och du kan då välja att fortsätta ha rörlig ränta eller binda den.