

Bolån

Så kan du finansiera en bostad med bolån

Att ansöka om ett bolån och köpa bostad är ett stort steg i många liv. Det är ofta en lång process och det finns en hel del att tänka på, särskilt om det är ditt första bolån.

I denna guide kan du få hjälp i hela processen, från det att du börjar tänka på bostadsköp tills att du gjort dig hemmastadd. Du kan läsa om allt du behöver tänka på inför ansökan om bolån och hur du sköter ditt bolån när du väl köpt en bostad.

1. Bestäm hur stort bolån du behöver

Det första steget i processen med bolån är att avgöra hur mycket du behöver låna. Du har kanske redan tittat runt på hemsidor där bostäder ligger uppe och därför har någon slags bild av prislappen, men det är ändå viktigt att göra en ordentlig budgetkalkyl. Det enklaste är att göra upp en klassisk kalkyl där du listar:

Alla **inkomster** du får in från exempelvis:

- Lön
- Bidrag
- Andra ersättningar

Alla **utgifter** du har och som du kommer ha kvar om du köper en bostad:

- Mat
- Nöje
- Abonnemang
- Resor
- Gymkort

Det är bättre att räkna med för många utgifter än för få. Ett tips för att enklare sammanställa dina inkomster och utgifter är att ladda ner en app som gör jobbet åt dig. Exempelvis Tink eller liknande.

När du har koll på din nuvarande ekonomi kan du bedöma hur mycket du har råd att betala per månad för köp av en bostad. I detta ska alla utgifter som kommer att tillkomma vid bostadsköpet ingå så som [amortering](#), ränta och andra avgifter.

Tänk på! Vid köp av hus tillkommer kostnader för lagfart och pantbrev och vid köp av lägenhet måste du räkna med en viss avgift till bostadsrättsföreningen.

En ytterligare sak som avgör hur mycket du har råd att köpa bostad för är hur mycket pengar du har till kontantinsats. Vid köp av en bostad måste du finansiera minst 15 % av bostaden kontant. Det innebär alltså att du inte kan få bolån för hela bostaden. Har du sparat 600 000 kr motsvarar det en kontantinsats för ett köp på 4 000 000 kr ($0,15 \times 4\,000\,000 = 600\,000$). Denna går även att finansiera med ett [kontantinsatslån](#) men då måste du fortfarande se till att dina utgifter inte överstiger dina inkomster.

2. Ansök om ett lånelöfte

När du vet hur mycket du behöver låna är det dags att [ansöka om ett lånelöfte](#). Ett lånelöfte fungerar som en preliminär låneansökan. Bara för att du fått ett lånelöfte beviljat innebär det dock inte att du har ett bolån. Ett bolån får du när ditt lånelöfte omvandlas till en låneansökan, vilket görs då du hittat en bostad att köpa.

Välj en långivare med villkor som passar din budget

Hur stort bolån du behöver påverkar hur mycket ränta och amortering du behöver betala. Valet av långivare kan också påverka detta eftersom räntan varierar. Därför är det viktigt att du genomför en jämförelse av långivare innan du ansöker om ett bolån. Eftersom bolån generellt är ett väldigt stort lån kan du spara mycket pengar på att välja en långivare med bättre ränta.

3. Gå på visningar och delta i budgivningar

När du väl fått ett lånelöfte beviljat har du en exakt prislapp för hur mycket du kan köpa bostad för. Den är delvis baserad på din egna uträkning och även långivarens bedömning av hur stort bolån du kan betala för.

Tänk på! Skriv inte på något avtal innan du pratat med din långivare.

Du kan nu börja gå på visningar och delta i budgivningar men kom ihåg att inte skriva på ett avtal när du endast har ett lånelöfte, alternativt att be mäklaren lägga till en klausul att avtalet endast är giltigt om du beviljas ditt bolån.

4. Gör om lånelöfte till låneansökan

Har du vunnit en budgivning ska du kontakta din långivare för att göra om ditt lånelöfte till en låneansökan. I regel brukar detta gå snabbt och smidigt men det finns två situationer där långivaren kan tänkas neka din ansökan:

1. **Om din ekonomi har förändrats drastiskt.** Exempelvis om din inkomst upphört eller om du separerat. I detta fall kan långgivaren göra en ny riskbedömning och helt enkelt anse att ett bolån är för riskfyllt.
2. **Om långgivaren anser att bostaden inte är värd det du planerar att betala för den.** Vid bolån fungerar bostaden som en säkerhet för själva lånet. Om du inte skulle sköta dina betalningar har långgivaren alltså en säkerhet i det bostaden är värd. Att du skulle betala mer än vad en bostad är värd innebär för banken att de lånar ut mer pengar än vad säkerheten är värd, vilket kan innebära en stor risk.

Förutsatt att inget av detta skett är det inga problem med att omvandla lånelöftet till en låneansökan.

Välj fast eller rörlig ränta till ditt bolån

Ett bolån kan ha en fast eller rörlig ränta. En [fast ränta](#) innebär att du och långgivaren kommer överens om ett visst räntebelopp som du ska betala under en viss period. En [rörlig ränta](#) innebär istället att bolåneräntan varierar med övriga räntor. Det finns så klart för- och nackdelar med dessa vilket du kan läsa mer om under bolåneräntor

5. Skriv köpekontrakt

Efter din ansökan om bolån är beviljad kan du skriva på köpekontraktet för bostaden. Det är ett bindande kontrakt där bostaden presenteras och köpeskillingen och andra villkor framgår. Då ska även tillträdesdatum förhandlas fram, vilket är dagen då du får nycklarna till bostaden. Oftast tas en [handpenning](#) vid denna kontraktsskrivning på cirka 10 %. Den tas som en säkerhet för att du som köpare ska genomföra köpet.

6. Få tillträde till bostaden

På tillträdesdagen ska nycklarna överlämnas och din långgivare betalar in pengarna från ditt bolån. Det kan vara bra att genomföra en besiktning i bostaden, antingen med hjälp av en besiktningsman eller själv.

Tips! Se över och omförhandla ditt bolån någon gång per år för att behålla en så låg ränta som möjligt.

Bara för att köpet är genomfört betyder det inte att du ska låta ditt bolån vara. Du bör gå igenom ditt bolån och försöka omförhandla det någon gång per år. Banken kommer inte direkt kontakta dig för att sänka din ränta, eftersom att det deras vinst på att låna ut pengar till dig. Däremot kan det

finnas utrymme för förhandling, särskilt om din bostad stigit i värde eller om dina inkomster har ökat.