

Att tänka på vid köp av villa eller fritidshus

Det finns flera olika varianter av fastigheter, bland annat friköpt fastighet, tomträtt och arrende. Det finns också olika fastighetstyper, till exempel fritidshus eller helårsbostad. För privatpersoner är friköpt helårsbostad vanligast.

Som fastighetsägare behöver du betala kommunal fastighetsavgift. Hur hög den är beror på bostadens taxeringsvärde. Kontakta Skatteverket om du vill veta vad som gäller för den bostad du tittar på.

Kontrollera om objektet är en tomträtt eller inte. En tomträtt ägs av kommunen, vilket innebär att du betalar en årlig avgift. Det är bra att undersöka när den kan komma att ändras.

Lagfart och pantbrev

Vid köp av villa eller ett fritidshus ska en ansökan om lagfart skickas in till Lantmäteriet. Detta hjälper banken dig med om du ska låna pengar. Lagfarten är kvittot på att du är ägare av fastigheten och Lantmäteriet tar ut en lagfartsavgift. Dessutom måste det finnas pantbrev motsvarande bolånet som du har tänkt ha på fastigheten.

Belåning

Du får låna upp till 85 % av fastighetens värde med säkerhet i form av pantbrev. Vid köp behöver du med andra ord lägga resterande av köpeskillingen med egna medel. Du behöver också betala lagfart och pantbrev med eget kapital. Banken kan komma att fråga dig om var insatsen finns och hur du har skaffat kapitalet. Det kan vara att den till exempel sitter i ditt nuvarande boende. Då kan du ansöka om att få ett så kallat överbrygningslån, som löses i samband med försäljningen av befintlig bostad.

Du behöver kunna betala dina lån och underhållet på fastigheten med de inkomster som hushållet har.

För att banken ska kunna ge dig ett lån, räknar banken på en högre ränta än vad som är dagsaktuell. Detta för att säkerställa att du som låntagare klarar en högre boendekostnad om räntorna stiger. Hushållets totala lån, inklusive eventuella blancolån, bör heller inte överstiga fem gånger hushållets bruttoårsinkomst.

Amorteringskrav/Bolånedirektivet

Den 1:a juni 2016 infördes amorteringskrav på nya bostadslån. Det innebär att du som låntagare måste amortera 2 % av ditt lån om du lånar 85 % av marknadsvärdet. Om du har en belåning på 70 % behöver du amortera 1 % och har du 50 % eller lägre kan du få amorteringsfritt.

Banken får inte ta en högre belåning än 85 % av det värde som är aktuellt för varje tillfälle. Det värde som banken godkänner från aktuellt datum gäller som amorteringsgrundande värde under fem år framöver.

Den 1:a januari 2017 infördes det så kallade Bolånedirektivet i Sverige. Direktivet har tagits fram för att stärka konsumentskydd genom, bland annat, tydligare kundinformation. Detta gör vi genom att gå igenom varje kunds ekonomiska situation vid ett låneärende för att få den bästa individuella lösningen.



Lagfart och pantbrev

Vad är det och vad kostar det?

Du som har funderat lite närmare på att köpa ny bostad har säkert hört talas om lagfart och pantbrev. Här får du svaren om vad som gäller.

Lagfart

Lagfarten är beviset på att det är du som äger fastigheten.

När du köper en fastighet måste du betala stämpelskatt för att få lagfart. Skatten är 1,5 % av det högsta värdet av taxeringsvärdet eller köpeskillingen + lantmäteriets expeditionskostnad (f n 825 kr).

Köper du en bostadsrätt behöver du ingen lagfart. Att köpa en bostadsrätt innebär nämligen inte att du köper lägenheten utan att du köper en andel i bostadsrättsföreningen. Andelen ger dig rätt att bo i lägenheten. Det är bostadsrättsföreningen som i sin tur äger huset. Innan du flyttar in måste föreningen godkänna dig som medlem. Viktigt är också att kontrollera att bostadsrättsföreningens ekonomi ser bra ut.

Pantbrev

För att banken ska låna ut pengar vill de ha någon form av säkerhet för lånet. Köper du en fastighet kan du använda fastigheten som säkerhet genom att upplåta så kallad panträtt i fastigheten.

Pantbrev motsvarar en inteckning av fastigheten. Som säkerhet för bostadslånet kan banken belåna upp till 85 % av godkänt värde (oftast köpeskillingen vid köp) med pantbrev som säkerhet. Finns det redan pantbrev i den fastighet du tänker köpa, så följer de fastigheten. Om du behöver låna mer än huset tidigare varit belånat till måste du dock komplettera med ett nytt pantbrev.

Kostnaden (eller stämpelskatten) för de nya pantbreven är 2 % av summan som du behöver ta ut för lånen + lantmäteriets expeditionskostnad (f n 375 kr/pantbrev).

En bostadsrätt räknas inte som fast egendom och därför kan den inte pantsättas på samma sätt som en fastighet. Däremot kan bostadsrätten, det vill säga rätten att förfoga över lägenheten, pantsättas och på så sätt fungera som säkerhet för ditt lån. Även i detta fall kan banken belåna upp till 85 % av värdet med bostadsrätten som säkerhet.

Vad kostar det då?

Om du skulle köpa ett hus för 2 500 000 kr, som sedan tidigare har pantbrev på 1 000 000 kr, och lägger en kontantinsats på 375 000 kr så tillkommer följande kostnader:

Lagfartskostnad	$2\,500\,000\text{ kr} \times 1,5\% + 825\text{ kr} =$ 38 325 kr
Pantbrevsbelopp	$2\,500\,000 - 1\,000\,000 - 375\,000 =$ 1 125 000 kr
Pantbrevskostnad	$1\,125\,000 \times 2\% + 375\text{ kr} =$ 22 875 kr

Sammanlagt en extra kostnad på **61 200 kr**. Denna summa behöver du alltså ha kontant förutom kontantinsatsen. Till denna summa (som du betalar till lantmäteriet) tillkommer bankens kostnader för upplägg av lån och övrig hjälp med lagfart och pantbrev. Summan ska vara tillgänglig på ett konto den dagen det är dags att flytta in i bostaden.