ATT KÖPA BOSTAD FÖR FÖRSTA GÅNGEN

av www.moveria.fi. Se även www.moveria.se/blogg.

Att köpa en bostad är troligtvis en av de största investeringarna du gör i livet och det är därför viktigt att du funderar igenom vilka önskemål och vilken budget du har. Den allra första bostaden kanske inte har precis allt det du drömt om, men var noga med att ta reda på om den är värd sitt pris.

Olika boendeformer
Att äga sin bostad kan ge en känsla av frihet men bara om allt fungerar bra och inga tråkiga överraskningar dyker upp efter köpet.

När du köper din nya bostad har du undersökningsplikt. Det innebär att du köper bostaden i befintligt skick och själv ansvarar för att hitta eventuella fel och brister. Man kan inte i efterhand hävda att säljaren ska stå ansvarig för den typen av fel som kan upptäckas. Det kan vara svårt att veta vad man ska titta efter så rådet är att anlita en besiktningsman som hjälper dig med detta.

Aktiebostad
Vid köp av aktielägenhet köper du aktier som ger dig rätt att bestämma över en bostad i bolaget. Ett bostadsaktiebolag är ett bolag med tillhörande bolagsordning och som ägs och förvaltas av de boende. Det är lika viktigt att du som köpare bekantar sig med husbolagets ekonomi och skötsel som med lägenheten och dess skick. Skyldigheten att sköta underhållet av byggnaderna och lägenheterna är fördelat mellan husbolaget och aktieägarna.

Egnahemshus
Tänk på att undersökningsplikten blir än mer omfattande när du köper ett hus eller en villa eftersom du då också måste kontrollera yttre delar som tak, grund, tomt etc. Om du köper ett egnahemshus så är det viktigt att tänka på att det tillkommer fler kostnader förutom själva köpeskillingen:

- Överlåtelseskatt, för fastigheter uppgår överlåtelseskatten till 4 % av köpesumman.
- Kostnad för lagfart, som är ett bevis på att du äger fastigheten.
- Eventuell kostnad för pantbrev, som innebär en inteckning av fastigheten för att få låna på den. Med inteckning avses vanligtvis en anteckning som har gjorts om fast egendom i lagfarts- och inteckningsregistret för att den fasta egendomen ska kunna användas som säkerhet för en skuld.

Krav på boendet
Gör en lista på dina önskemål om hur du helst skulle vilja bo; läge, område, skick, storlek, närhet till olika saker o.s.v. Tänk på att vissa önskemål kan göra att priset ökar mycket i pris, t.ex. balkong, en viss utsikt, takvåning, närhet till bra kommunikationer, takhöjd, om lägenheten är nyrenoverad, etc. Därför kan det vara bra att fundera igenom vad som är dina absoluta krav och vad som är önskemål.

Lär känna bostadsmarknaden
Genom att följa bostadsannonser i tidningar och på nätet kan du lära känna bostadsmarknaden och lättare hitta ditt nya boende. Gå på visningar, följ sedan försäljningarna och se vad de har för utgångspris samt vad de landar på.
Du får då också en bild av vad som är rimligt att ha med på kravlistan.

Lånelöfte
I de flesta fall behöver man ett lånelöfte från banken för att kunna köpa en bostad eftersom det handlar om en stor summa pengar. Jämför gärna flera olika banker och speciella bolåneinstitut för att få de bästa villkoren för ett bostadslån. Ett bolån får maximalt motsvara 75 % av bostadens värde.

Kontantinsats och övriga kostnader
Även om du tänker dig att låna pengar till den största delen av investeringen så kommer du att behöva en kontantinsats på resterande 25 % av bostadens värde. Tänk på att kostnader för eventuellt dubbelt boende (s.k. dubbel bostadsfälla), besiktningsman, överlåtelseskatt, lagfart och pantbrev om du köper en fastighet, också tillkommer. När du äger din bostad måste du själv se till att hålla lägenheten i ett bra skick och om t.ex. tvättmaskinen eller kylen går sönder så får du på egen hand bekosta en ny.

Kalkyl
Gör en budget för ditt planerade köp; lånelöfte, kontantinsats och vad driftskostnaderna förväntas bli med ett nytt boende. På Konsumentverkets hemsida finns information om vad det kan kosta att utrusta t.ex. en egen lägenhet, vilket också bör ingå i kalkylen. Fundera också på vilka inköp som kan vänta och vilka du behöver göra direkt i samband med flytten. Kan du låna vissa saker eller köpa begagnat?

Visning
Gå på flera visningar på samma objekt om du är intresserad. Det gäller att titta noga eftersom du har undersökningsplikt och inte kan få ersättning för skador och brister som du borde ha upptäckt. Förbered dig genom att t.ex. läsa årsredovisningen för bostadsrättsföreningen och att göra en lista på det du vill fråga om. Det kan också vara bra att ha med ett lånelöfte till visningen för att visa att du kan vara med i en eventuell budgivning.

Om du är intresserad och vill lägga ett anbud
Bestäm ett maxtak på köpesumma så att du inte dras med och tänjer på gränserna i din budget när budgivningen väl är igång. Be att få se lägenhetsförteckningen för att kontrollera att bostaden inte är pantsatt. Om så är fallet se till att säljaren löser sina lån. Ta kontakt med bostadsaktiebolaget och ta reda på hur ekonomin ser ut, om det planeras någon höjning av månadsavgiften inom närmaste tiden, om fastigheten nyligen är stamrenoverad, om det planeras några renoveringar eller investeringar på fastigheten, o.s.v. Undersök lägenheten och alla övriga utrymmen noga och beställ en besiktning.
Vid fastighetsköp är ett anbud som lämnats till säljaren inte bindande på samma sätt som vid köp av bostadsaktier. Om man drar tillbaka anbudet är man inte tvungen att betala avtalsbot och man förlorar inte heller handpenningen.

Besiktning
Det kan vara svårt att veta vad man ska titta efter när man undersöker bostaden. Anlita därför en certifierad besiktningsman som kan hjälpa dig med detta.

Skriva på köpekontrakt
Först när du skriver på köpekontraktet blir budet du lagt bindande. Se till att eventuella löften från säljare eller mäklare ska skrivas in i köpeavtalet samt vilken utrustning som ingår i köpet. Du betalar handpenning i samband med att du skriver på avtalet så se till att kontrollera med banken att ditt lånelöfte gäller.
I samband med ett bostadsköp ska överlåtelseskatt betalas.
Överlåtelseskatten utgör 2 % procent av köpeskillingen för aktielägenheter och 4 % av köpeskillingen för egnahemshus. Köparen ansvarar för betalningen av skatten.
Om bostadsaktieaffären genomförs genom en fastighetsmäklare, betalas skatten i samband med affären. Fastighetsmäklaren ansvarar för både betalningen av skatten och lämnandet av anmälan om överlåtelseskatt till Skatteförvaltningen.