

Bostadsrättslån

Att låna till bostadsrätt innebär att du ansöker om ett bolån för att kunna finansiera köp av en lägenhet. En bostadsrätt är, till skillnad från till exempel ett hus, en upplåtelseform där medlemmarna av bostadsrättsföreningen äger varsin rättighet till en bostad i en fastighet mot en årsavgift. Denna speciella form av bolån innebär att du måste ha vissa saker i åtanke när du lånar till en bostadsrätt.

I denna guide kan du läsa mer om vad det innebär att låna till en bostadsrätt eller lägenhet. Exempelvis kan du behöva tänka på bostadsrättens skick, bostadsrättsföreningens ekonomi och amorteringskravet.

Ett bostadsrättslån skiljer sig från bolån till hus

Ett lån till bostadsrätt skiljer sig inte särskilt mycket från ett vanligt bolån. Den stora skillnaden är att om du köper en bostadsrätt äger du inte hela fastigheten utan du äger bara rättigheten att nyttja den specifika lägenheten i fastigheten. Köper du till exempel en villa äger du hela fastigheten, inte bara rätten att nyttja den.

Tänk på! En bostadsrätt går att använda som säkerhet för lånet precis som vid husköp, vilket gör att räntan på ett bostadsrättslån är lika låg som vid ett vanligt bolån.

En annan skillnad mellan bostadsrättslån och bolån till hus är att det ibland ställs vissa krav på bostadsrätten du vill köpa samt bostadsrättsföreningen vid ansökan om ett bostadsrättslån. Två vanliga krav är att boytan i bostadsrätten ska vara mellan 20-300 kvadratmeter och att bostadsrättsföreningen minst ska ha tio lägenheter.

Ansök om lånelöfte innan du börjar gå på visningar

Att köpa en bostadsrätt innebär ofta många lägenhetsvisningar och deltagande i flera budgivningar utan framgång. Innan du påbörjar själva jakten efter en lägenhet måste du ansöka om ett lånelöfte för ditt bostadsrättslån. Ett lånelöfte är en preliminär låneansökan hos en långivare som därefter kan omvandlas till ett bolån när du väl hittat en lägenhet att köpa.

Själva processen går till på följande sätt:

1. [Ansök om lånelöfte](#)
2. Gå på visningar och delta i budgivningar
3. Vinn en budgivning

4. Ansök om lån till bostadsrätten (lånelöftet omvandlas till en låneansökan)
5. Skriv kontrakt
6. Betala handpenning (oftast ca 10 %)
7. Betala resterande kontantinsats (minst 15 % minus handpenningen du redan betalat)
8. Få tillgång till lägenheten

Det viktigaste att komma ihåg är att inte skriva något avtal innan du fått ditt lån till bostadsrätten beviljat, alternativt inkludera en klausul i avtalet att det endast gäller om du får din ansökan godkännas. En långivare har nämligen rätt att neka dig ett lån till bostadsrätten trots att du tidigare haft ett lånelöfte. Detta görs oftast om din ekonomi ändrats sedan du fick lånelöftet eller om långivaren anser att lägenheten är värd mindre än vad du ska betala för den.

Välj en långivare som ger dig bra villkor och ränta

Att köpa en lägenhet är ett stort beslut. För många är ett bostadsrättslån det första lånet de tar och därför är det viktigt att förbereda sig på de kostnader som köpet faktiskt innebär. Kostnader så som avgift till föreningen, el och vatten, bredband m.m. kan vara svårt att påverka. Däremot kan du minska dina månadskostnader genom att välja rätt långivare och på så sätt betala mindre i ränta.

Många gör misstaget att vända sig till sin "vanliga" bank vid ansökan om lån till bostadsrätt. Det behöver dock inte vara den långivare som erbjuder bäst ränta. Av denna anledning är det bra att jämföra flera långivare och dess erbjudanden innan du ansöker om ett lånelöfte.

Din månadsavgift beror på bostadsrättsföreningen

När du köper en lägenhet måste du som medlem i bostadsrättsföreningen också betala en avgift till föreningen. När du letar lägenhet kan det vara bra att ha föreningsavgiften i åtanke eftersom denna kan variera beroende på bostadsrättsföreningen. Du måste alltid beräkna så att du har råd att betala ränta och amortering på ditt bostadsrättslån, avgift till föreningen och övriga kostnader.

Olika bostadsrättsföreningar har också olika god ekonomi. Att vara medlem i en bostadsrättsförening med illa skött ekonomi kan innebära större framtida kostnader om föreningen till exempel behöver göra ett stambyte som man inte avsatt pengar för tidigare.

Bostadsrättslån kan användas för nyproduktion

Att ansöka om ett bostadsrättslån till en nyproduktion innebär att du lånar i etapper utefter de behov du har istället för att ansöka om hela summan för bostadsköpet på en gång. Precis som vid en vanlig bostadsrätt bör du ansöka om ett lånelöfte innan du börjar leta lägenheter. På så sätt vet du hur mycket du kan köpa en nyproduktion för.

Tänk på! Ansök om ett lånelöfte innan du skriver avtal och betalar något i förskott.

Ofta är köp av en nyproducerad bostadsrätt en process som pågår under en längre tid och där diverse utgifter för dig som köpare kommer gradvis. Att låna till nyproduktion är ett slags bostadsrättslån (kallas ibland nyproduktionslån) som är uppdelat i olika steg:

1. Lämna in en intresseanmälan för lägenheten

Att köpa en nyproducerad bostadsrätt börjar med att köparen lämnar in en intresseanmälan för lägenheten. Detta görs redan innan själva byggandet av lägenheten ens påbörjats. Om intresseanmälan blir bekräftad betalas en så kallad bokningsavgift som säkerhet för att köparen kommer att fullfölja köpet av bostadsrätten.

2. Teckna ett förhandsavtal

Nästa steg i processen är tecknandet av ett förhandsavtal. Ett förhandsavtal skrivs ofta över ett år innan inflyttning är aktuellt. Vid förhandsavtalet krävs en förskottsbetalning som sedan räknas av vid slutbetalningen av bostadsrätten. Med mindre än ett halvår kvar till inflyttning övergår förhandsavtalet till ett upplåtelseavtal och det är då köparen blir medlem i bostadsrättsföreningen.

3. Gör eventuella tillval till lägenheten

En fördel med att köpa nyproducerade bostadsrätter är att du som köpare redan vid byggnationen har möjlighet att göra tillval till hur lägenheten ska utformas. Det kan handla om allt från vilka material som ska användas i lägenheten till hur planlösningen ska se ut. Möjligheten att göra tillval är begränsad till en viss tid och vid tillval som innebär en kostnad för byggnadsbolaget betalar köparen en tillvalsavgift.

4. Skriv upplåtelseavtal och betala handpenning

Cirka 3 till 6 månader före inflyttning tecknar du ett upplåtelseavtal med bostadsrättsföreningen. Då ska även en handpenning betalas in som oftast är 10 % av köpet. Den finansieras inte med bolånet utan med egna finansierade medel, alternativt ett [handpenningslån](#). Har du redan betalat en summa vid förhandsavtalet räknas det av från handpenningen.

5. Betala för lägenheten genom ditt bostadsrättslån

Ungefär 1 vecka innan tillträde sker betalningen av lägenheten. Du betalar då in resterande del av kontantinsatsen och din långivare ser till att lägenheten blir betald genom ditt bostadsrättslån.

Ett lån till nyproduktion är anpassat att täcka kostnader när de uppkommer och du som låntagare

behöver alltså bara betala ränta på den summan du lånat. Alternativet, att låna hela beloppet på en gång, hade inneburit att ränteutgifterna hade omfattat hela bolånet. När det är dags för inflyttning går det att baka in det du redan lånat i ett vanligt bostadsrättslån och på så vis få en lägre ränta framöver. Bolånet omfattas förstås av de vanliga reglerna som gäller vid bolån.

Lån till nyproduktion kan vara amorteringsfritt

Sedan de nya [reglerna om amortering](#) infördes är en stor utgift vid köp av lägenhet just amorteringen. Reglerna om amorteringskrav säger att den som köper nyproduktion är slipper amortera de första 5 åren med bostadsrättslånet. Dock är det viktigt att ha i åtanke att långivarna själva bestämmer om de ska ta ut amortering för nyproduktion eller inte. Detta beslut tas ofta baserat på din kreditvärdighet. Det finns alltså ingen garanti att du slipper amortera om du köper nyproduktion.

Vill du ha ett amorteringsfritt bostadsrättslån när du köper nyproduktion kan du behöva vända dig till flera långivare för att fråga vad som gäller hos dem.