

Omvärdering av bostad

Oftast omvärderar man sin bostad för att förbättra villkoren på sitt bolån. Många omvärderar sin bostad efter en renovering eller om priserna på bostadsmarknaden har stigit. Har bostaden stigit i värde blir belåningsgraden relativt sett lägre, vilket kan minska amorteringen. Det kan även finnas möjlighet att få lägre räntekostnad på bolånet eller utöka bolånet för att exempelvis finansiera en renovering.

1. Anlita en mäklare för omvärdering

Att ta hjälp av en mäklare är det absolut vanligaste sättet att göra en omvärdering av en bostad. Mäklare är experter på omvärderingar av bostäder och vi rekommenderar därför att du [anlitar en mäklare](#) som hjälper dig att värdera bostaden.

2. Värdera bostaden

Man kan göra två olika typer av värderingar: en **generell värdering** och en mer omfattande. En generell värdering passar dig som vill ha ett uttalande om vad din bostad uppskattas vara värd, utan skriftligt intyg. En generell värdering räknas inte som en omvärdering och kan därför inte användas för att ändra villkoren i ditt bolån.

Tänk på! Du får endast genomföra en omvärdering av bostaden vart femte år eller om det har skett en "avsevärd värdeförändring" efter en renovering.

För att en bank ska godkänna en omvärdering krävs en så kallad **omfattande värdering**. Det innebär att mäklaren analyserar bland annat bostadens läge, skick, med mera och ger ett uppskattat pris på bostadens marknadsvärde.

För att omvärderingen ska kunna användas som grund för att lägga om ditt bolån krävs det oftast att den görs av en enligt banken godkänd värderingsman. I regel kan vilken mäklare som helst göra detta, men

Boupplysningen

vissa banker har krav på särskilda mäklarbyråer eller värderingsmän.

Förbered dig inför omvärderingen

För att omvärderingen ska gå så enkelt som möjligt är det bra att förbereda de papper som har betydelse för bostadens värde. Det kan vara följande dokument:

- köpekontraktet du skrev på vid köp av bostaden
- planritning över bostaden inklusive boendeyta
- dokument som påvisar din aktuella månadsavgift
- intyg på boendets driftkostnader
- dina nuvarande lånehandlingar
- kvitton på eventuella upprustningar av bostaden.

I regel kan du bara påverka bostadens värde genom att renovera. Dock har det uppmärksammats tidigare att boendeytan i vissa bostäder är felmätt. Att bostaden är några kvadratmeter större än vad som tidigare har angetts kan ha stor påverkan på omvärderingen.

I SIS omfattande broschyr [Så mäter du din bostad](#) kan du läsa hur du mäter bostaden själv. Det kan vara värt att anlita ett företag som hjälper dig mäta bostaden om du misstänker att uppgifter om bostadens yta inte överensstämmer med den faktiska ytan. Det kostar dock en slant.

3. Lägg om bolånet efter omvärderingen

När mäklaren har genomfört omvärderingen får du ett intyg på bostadens nya värde. Intyget kan du sedan använda för att försöka lägga om ditt bolån. Omvärderingen används oftast för något av dessa alternativ:

Omvärdera för att minska amorteringen

Om en bostad har stigit i värde blir belåningsgraden relativt sett mindre. Enligt [amorteringskravet](#) måste du amortera en viss procent beroende på hur stor belåningsgrad du har. Har du en belåningsgrad över 70 %

Boupplýsningen

måste du amortera 2 % av det totala lånet per år. För en belåningsgrad mellan 50 %–70 % måste du amortera 1 %, och om belåningsgraden är under 50 % finns det inget lagstadgat krav på amortering.

Om omvärderingen visar att bostadens värde har ökat tillräckligt mycket kan din belåningsgrad relativt sett bli mindre, och du kan gå från att exempelvis behöva amortera 2 % till att i framtiden amortera 1 % av lånet per år. För att beräkna din belåningsgrad delar du ditt lånebelopp med marknadsvärdet. Efter en omvärdering använder du mäklarens uttalande om bostadens värde som marknadsvärde.

Exempel: Sofia köpte sin lägenhet för 2 000 000. Hon finansierade 300 000 med [kontantinsats](#) och tog ett [bolån](#) för att finansiera resterande belopp. Vid köpet av bostaden såg därför hennes lånesituation ut på följande sätt:

Före omvärderingen

Bostadens värde	2 000 000 kr
Bolån	1 700 000 kr
Kontantinsats	300 000 kr
Belåningsgrad	85 %
Amorteringskrav	2 %

Två år efter bostadsköpet gjorde hon omfattande renoveringar i bostaden och bestämde sig därför för att ta hjälp av en mäklare och genomföra en omvärdering. Enligt mäklarens bedömning hade bostadens värde stigit med 500 000 kronor. Eftersom hennes bolån var lika stort minskade hennes belåningsgrad:

Efter omvärderingen

Bostadens värde	2 500 000 kr
Bolån	1 700 000 kr
Kontantinsats	300 000 kr

Boupplysningen

Belåningsgrad	68 %
Amorteringskrav	1 %

Efter omvärderingen kunde Sofia lägga om sitt bolån och bara amortera 1 % av lånebeloppet.

Omvärdera för att utöka bolånet

Eftersom bostaden används som säkerhet vid ett bolån kan det vara möjligt att utöka bolånet om bostaden har ökat i värde. Det kan exempelvis vara om du vill utöka ditt bolån för att kunna finansiera en [renovering](#). Banken får maximalt låna ut 85 % av bostadens värde. Har din belåningsgrad minskat finns det därför chans att banken låter dig låna upp till 85 %.

Om bostaden har ökat i värde kan det även finnas låneutrymme att lägga in andra mindre lån under ditt bolån. Det här kallas att konsolidera lån vilket du kan läsa mer om i vår guide om att [samla flera dyra lån till ett billigt](#).

Omvärdera för att omförhandla ränta på bolån

Om din belåning av bostaden har minskat kraftigt kan du inte bara spara pengar genom att konsolidera dina lån. Om du går från en belåningsgrad på till exempel 85 % till 75 % genom din omvärdering innebär det en mindre risk för banken. På samma sätt som hög risk = hög kostnad så innebär lägre risk = lägre kostnad. Det kan du utnyttja i ditt samtal med banken.

Du kan återigen [pruta på din ränta](#) eftersom du hamnar i en annan riskgrupp. Din nya belåningsgrad gör också att du kanske har fler banker att välja mellan. Högre konkurrens om dina pengar innebär att det blir lättare för dig att omförhandla dina räntor.

Du får i regel endast göra omvärdering var femte år

Du kan inte genomföra hur många omvärderingar av din bostad som helst. Det finns nämligen en

Boupplýsningen

5-årsregel som säger att du tidigast kan omvärdera din bostad fem år efter att du köpte den, och därefter löpande vart femte år.

Undantag kan göras från 5-årsregeln om du har gjort omfattande renoveringar så som om- eller tillbyggnader. Det räcker inte att bygga till en balkong eller renovera ett kök eller badrum utan det måste ha skett en "avsevärd värdeändring" genom renoveringen.

Tänk på! Enligt Finansinspektionen ska en "avsevärd värdeförändring" vara av annan anledning än den allmänna prisutvecklingen på bostäder.

Köpte du din bostad innan 1 juni 2016 och vill utöka ditt lån kan du omvärdera din bostad trots att du inte har renoverat eller att det inte har gått fem år sedan köpet. Det beror på att de nya reglerna infördes den 1 juni 2016 och gäller därför bara för bostäder som köptes efter att reglerna infördes. Skulle du genomföra en omvärdering börjar dock 5-årsregeln att gälla efter det.