

## Bolån

Ett bolån är ett lån där bostaden används som säkerhet för att bolånet kommer att betalas tillbaka. Det är bostadens värde, tillsammans med din ekonomiska situation, som avgör hur stort bolån du behöver. Om du ska finansiera ett bostadsköp med ett bolån finns det en hel del saker som är bra att tänka på. Med hjälp av denna guide kan du förstå de olika valen du måste göra när du ska ansöka om ett bolån.

### 1. Beräkna hur stort bolån du behöver

Enligt svensk lag behöver minst 15 % av bostaden finansieras med en kontantinsats. Du kan med andra ord endast ansöka om bolån som täcker 85 % av bostadens pris. Nedan kan du räkna ut bolånets storlek med 15 % (eller större) kontantinsats.

Innan du påbörjar ett bostadsköp bör du bestämma vad för sorts boende du är ute efter. Om du ska finansiera bostadsköpet med bolån kommer din budget bestämmas av hur stort bolån du får beviljat. Innan dess är det dock bra att avgöra vad du letar efter för bostad och vilken prislapp du kan tänka dig.

#### Att tänka på när du ska bestämma din budget

- **Bostadstyp.** Letar du efter en lägenhet, en villa eller ett radhus?
- **Antal rum.** Hur många rum vill du minst att bostaden ska ha?
- **Storlek.** Har du några önskemål kring antal kvadratmeter?
- **Läge.** Vill du bo centralt, längre bort från stan eller nära kollektivtrafik?
- **Behov av renovering.** Är renoveringsobjekt av intresse eller vill du ha nyrenoverat?
- **Andra preferenser.** Vill du ha balkong? Tomt med altan?

Det du därefter kan göra är att gå in på en sida som lägger upp bostadsannonser, så som [Hemnet](#) eller liknande. Där kan du fylla i dina preferenser för att få en uppfattning om vad liknande bostäder brukar säljas för. Ofta går bostäderna upp en del i pris efter budgivning så du bör därför ha lite marginal.

**Tänk på!** Du kan endast finansiera 85 % av bostaden med bolån, resterande summa måste du betala med en kontantinsats. Detta betyder alltså att du måste spara ihop 15 % av den summa du planerar att köpa bostad för, alternativt se över dina möjligheter att [låna till kontantinsats](#).

### 2. Välj vilken sorts bolåneränta du vill ha

När du vet på ett ungefär hur mycket du behöver låna till ditt bostadsköp kan du snart börja leta efter en långgivare att vända dig till. Innan dess bör du dock fundera på vilken sorts ränta du vill ha på ditt bolån. Ett bolån kan nämligen ha olika räntebindningstider:

- **Rörlig ränta.** Genom att välja en rörlig räntebindningstid justeras räntan för att följa marknadens upp- och nedgångar i ränta. Om du exempelvis väljer en räntebindningstid på tre månader justeras räntan var tredje månad. Inför varje ny tremånadersperiod kan du välja en ny räntebindningstid, med nya villkor och annan ränta.
- **Fast ränta.** Väljer du en fast ränta blir räntan bunden under en längre tid. Det kan vara fördelaktigt då du vet exakt vad dina räntekostnader blir varje månad. Se till att inte binda räntan en längre tid än du tänkt behålla din bostad eftersom du då kan behöva betala ersättning till långgivaren om du ska sälja din bostad.

Att veta om man ska välja rörlig ränta eller fast ränta är oftast svårt. Vill du kunna förutse dina räntekostnader kan fast ränta vara ett alternativ, dock har rörlig ränta historiskt sett varit billigare.

Vad som kan vara bra att veta gällande räntan är att du får dra av 30 % av dina räntekostnader på skatten. Det innebär alltså att om du betalat 100 000 kr i räntor under ett år så får du göra ett skatteavdrag på 30 000 kr, förutsatt att du tjänat pengar och betalat skatt. Detta avdrag kan du antingen välja att få tillbaka på skatten som en klumpsumma eller så kan du jämka och få denna rabatt varje månad.

### 3. Jämför bolån för att hitta lägsta räntan

En del väljer att ansöka om bolån direkt hos den bank man har idag. Det behöver dock inte vara det bästa valet eftersom du kanske kan få bättre ränta på bolånet hos en annan bank. Det kan dock vara tidskrävande att ansöka hos alla banker själv. Vi rekommenderar därför dig att använda en jämförelsetjänst som hjälper dig att jämföra flera olika bankers erbjudanden samtidigt.

- Jämför banker och förhandlar räntan åt dig
- Stort antal banker - Endast en UC
- Alltid helt kostnadsfritt att jämföra

### 4. Dubbelkolla att du kommer ha råd med bostadsköpet

När du hittat en långivare som passar dina behov bör du försöka uppskatta om du faktiskt kommer ha råd med bostadsköpet. När banken ska bevilja ett bolån kommer de göra en bedömning om du kommer kunna betala de månatliga kostnader som bostadsköpet innebär.

## Kostnader att ha i åtanke

- Räntekostnader för bolånet
- Eventuell [amortering av bolån](#)
- Eventuella räntekostnader och återbetalning av lån till kontantinsats
- Månadsavgift till bostadsrättsförening eller liknande
- Övriga avgifter och underhåll av bostad

Dessa kostnader får du sedan jämföra med din inkomst och dina övriga månatliga utgifter. Om din inkomst kan betala alla dessa utgifter varje månad, kommer förmodligen banken också se det och därför bevilja ditt bolån.

## 5. Ansök om lånelöfte

När du hittat en bostad och en långivare som passar dina behov är det dags att [ansöka om lånelöfte](#) för att påbörja processen. Det är ett löfte från banken om hur mycket du får låna och även en indikation på vad du har råd med. När du ansöker om lånelöfte behöver du inte direkt ange vilka bostäder du är intresserad av, däremot kan det vara bra att ta höjd för vad bostaden kan komma att kosta. Lånelöftet är oftast giltigt i 6 månader och därför kan du ansöka om att förlänga det.

I vissa fall kan du i och med ansökan om lånelöfte även behöva bevisa att du har möjlighet att finansiera kontantinsatsen på 15 %. Det är bankens ansvar att följa de krav som gäller på kontantinsats och därför vill de veta att du har en plan för hur kontantinsatsen ska finansieras.

## 6. Genomgå en ekonomisk prövning

För att banken ska kunna avgöra om du kommer kunna hantera bolånet genomför de en kreditupplysning på dig. Ofta krävs det att du har god ekonomi och inga betalningsanmärkningar. I kreditupplysningen tittar banken normalt på:

- Inkomst och anställningsform
- Tidigare lån och andra skulder
- Tidigare genomförda kreditupplysningar
- Eventuella betalningsanmärkningar
- Boende och annat fastighetsägande

Om banken anser att du har god ekonomi och kommer kunna betala tillbaka ett bolån får du ett lånelöfte beviljat. Därefter börjar jakten på den rätta bostaden.

## 7. Gå på visningar

När du har ett lånelöfte kan du börja gå på visningar och hitta bostäder du är intresserad av att köpa. Även när du letar bostad finns det en hel del saker du bör tänka på. Allt du bör veta finns samlat i vår stora [guide om att köpa bostad](#).

## 8. Var med i budgivningar

Hittar du en bostad som du vill köpa kontaktar du din bank och kompletterar ditt tidigare lånelöfte med uppgifter om bostaden. På så sätt görs lånelöftet om till en ansökan om bolån och därefter kan du börja buda på bostaden.

Vill du ha tips angående budgivning kan du läsa vår [guide om strategi för budgivning](#).

## Omförhandla ditt bolån regelbundet

När du väl köpt en bostad betyder det inte att du ska nöja dig med ditt bolån som det ser ut nu. Det går nämligen alltid att försöka omförhandla sitt bolån för att få ner kostnaderna. Många som har ett bolån tror att de inte kan påverka sina räntekostnader eller har enkelt inte kommit sig för att försöka minska kostnaderna. Andra omförhandlar sitt bolån regelbundet, så mycket som varje år.

Om du tycker att det känns ansträngande att försöka påverka ditt bolån kan du ta hjälp av som kostnadsfritt gör jobbet åt dig. Vill du försöka påverka dina villkor själv kan du lära dig mer hur du kan [pruta på räntan hos banken](#).