

Vanliga och viktiga frågor vid bostadsköp

Här ett antal vanliga frågor som ställs på Boupplysningen. Du finner även hänvisningar till var du kan läsa mer om det som är relevant för frågan. Om du inte hittar svar på din fråga har vi förmodligen redan skrivit om detta på någon annan sida. Ta hjälp av sökfunktionen för att hitta svaret.

-

[Vad bör man tänka på när man köper en ny bostad?](#)

Det absolut viktigaste när man ska köpa en bostad är att man inte stressar igenom affären. Ta därför din tid och undersök bostaden närmare. Gå på flera visningar och kolla prisbilden i området, är den onödigt dyr eller har den något som inga andra bostäder i närheten har? Förhastad dig inte heller i budgivningen så att du först vid tillträdet inser att du betalde mer än vad du egentligen hade velat. Vill du läsa mer om vad man bör tänka på vid en bostadsaffär kan du [läsa vår köpa bostads guide](#).

-

[Kan vem som helst köpa en bostadsrätt?](#)

Ja, förutsatt att du får ett bolån eller att du har kapital för att täcka bostadens värde kan du köpa en bostadsrätt. Bostadsrättsföreningen kan dock neka dig att bli medlem vilket innebär att du inte kan tillträda din lägenheten, i praktiken är detta mycket ovanligt och kan överklagas om det skulle ske.

-

[Vad bör jag betala för en viss lägenhet?](#)

Detta är en mycket svår fråga att svara på utan vidare information och kunskap om området. Det bästa sättet att avgöra prisbilden för en viss lägenhet är att gå på flera visningar i området och se vilka priser dessa bostäder går för. Om affären förmedlas av en mäklare är det denna som värderat bostaden vilket innebär att utropspriset kan ge en föraning om bostadens värde. För att läsa mer om hur priset sätts och vilka faktorer som avgör en bostads pris kan du läsa vår artikel kring [värdering av bostäder](#).

-

[Bör man välja fast eller rörlig ränta?](#)

Boupplysningen

Hur du väljer att lägga upp din bostadsränta beror på din ekonomiska situation. Historiskt sett har en rörlig ränta varit det billigaste alternativet men en fast ränta kan vara förmånligt dels för den som vill veta sina räntekostnader i framtiden och i vissa räntelägen. Vill du läsa mer om [rörlig och fast ränta](#) kan läsa vår artikel om detta. Det finns även andra ränteupplägg som innebär att du har en del av lånet till en fast ränta och en del till rörlig ränta.

-

[Vad är bottenlån respektive topplån?](#)

Bottenlån och topplån är gamla termer och används inte idag. Bottenlånet innebar det billigare och större delen av lånet, det som idag kallas bolånet. Topplånet var istället den del som inte täcktes av det större och billigare lån, det vill säga det som idag kallas ett kontantinsatslån. Vill du läsa mer om vad [bottenlån](#) och [topplån](#) innebär kan du läsa vidare på respektive sida om begreppen.

-

[Kan jag få lån även om jag har tex betalningsanmärkning, jobbar halvtid, är student, projektanställd mm?](#)

Det behöver inte nödvändigtvis inte vara något hinder att din ekonomiska situation inte är perfekt. Det kan dock göra processen kring att få bolån betydligt svårare och du kan få söka dig till flera banker för att kunna få ett bolån. Beroende på hur din ekonomiska situation ser ut kan du behöva söka bolån under speciella villkor, exempelvis kan du behöva söka ett bolån med betalningsanmärkningar. För mer om detta kan du [läsa om bolån med betalningsanmärkningar](#).

-

[Kan jag börja buda på en lägenhet även om jag inte sålt den lägenheten jag har?](#)

Ja, du kan alltid köpa en bostad redan innan du sålt din lägenhet. För att detta ska vara möjligt måste du dock antingen kunna finansiera köpet själv eller finansiera den nya bostaden med ett så kallat [överbryggningslån](#). För att läsa mer om hur du ska tänka angående att [köpa eller sälja först](#) kan du läsa mer på vår sida om detta.

-

[Kan någon lägga ett bud trots att mäklaren sagt att jag vunnit budgivningen?](#)

Boupplysningen

Ja, detta kan ske. Det är väldigt oprofessionellt av mäklaren men du har ingen rätt till lägenheten om du inte har skrivit kontrakt.

-

[Kan jag ångra ett bud jag gjort under en budgivning?](#)

Ja det kan du. Det är dock inte uppskattat av mäklaren eller säljaren.

-

[Vad är månadsavgiften till för?](#)

Månadsavgiften man betalar för en bostadsrätt är en årsavgift uppdelade månadsvis eller, ofta, kvartalsvis. Denna avgift är till för att täcka föreningens kostnad för drift och underhåll, samt räntor och amorteringar.

Föreningen ska också lägga undan delar av avgiften till att användas för underhåll och reparationer av fastigheten. En alltför låg månadsavgift, *kan* vara ett tecken på att för lite pengar läggs undan för underhåll. Detta kan bli kostsamt i längden.

Notera att månadsavgiften **inte** är en hyra och kan inte riktigt jämföras mot hyran i en hyresrätt heller.

-

[Vilken bank är bäst?](#)

Alla banker har olika fördelar, de lite större bankerna har fördelen med personlig konsultation och personlig bankman. Där brukar man också ha möjligheten att [pruta på räntan](#). De nyare bankerna och instituten har ofta bra räntor och man "slipper" förhandla om räntan, man betalar inte extra (i ränta) för servicen med personlig bankman. De banker som du kan överväga hittar du under vår [sammanställning av banker](#).

-

[Kan man lita på att en lägenhet har den yta som specificerats av säljaren?](#)

Nej, faktiskt inte. På senare tid har vissa som köpt bostadsrätter, i efterhand fått reda på att deras lägenhet är mindre än vad som angivits vid köpet. Anledningen till detta är framförallt att det finns olika sätt att mäta bostadsytan.

Boupplysningen

Den mätmetod som används idag heter *Svensk Standard* och då mäts hela lägenhetens yta innanför dess ytterväggar. En oberoende besiktningsman kan hjälpa dig med detta om du misstänker att lägenheten är mindre än vad som anges. Du kan mäta preliminärt själv, med en lasermätare. En grundregel när du mäter är att boarean är allt som innanför väggarna (inte balkonger alltså) och med minst 1.9 m i tak. I köket räknas också ytor där det står köksskåp, garderobsskåp och köksutrusning.

Är man det minsta osäker så kan detta vara ett sätt att spara hundratusentals kronor (med tanke på dagens kvadratmeterpriser i innerstäderna). Är besiktningen gammal (och enligt andra standarder) så kan boarean vara definierad till något som inte gäller idag.

Mer information om att mäta boytan hittar du här på [SIS](#).

-

[Vad är en äkta bostadsrätt? Vad innebär detta?](#)

En bostadsförening är äkta om minst 60 % av dess taxeringsvärde är fastigheter. En bostadsförening kan bli oäkta om för stor del av dess tillgångar hyrs ut kommersiellt eller till annat än för boende.

För en boende i bostadsrätt kan detta ha stora konsekvenser, skattereglerna är tex hårdare. Man kan inte få uppskov på reavinstskatten från sin gamla lägenhet när man flyttar till en oäkta bostadsrätt. Detsamma gäller när man flyttar från en oäkta bostadsrätt. Läs mer om [äkta och oäkta bostadsrätter här](#).

-

[Från när räknas köpet av bostad?](#)

Köpet av bostaden räknas från och med att kontraktet är påskrivet. Att exempelvis tillträdesdatumet är senare spelar ingen roll.