

HusmanHagberg

Ordlista

Allegat

Verifikation, bankernas benämning på uttags- och insättningsblanketter.

AMA

Betyder allmän material och arbetsbeskrivning. Används när man gör byggbeskrivningar.

Amortering

Avbetalning på låneskuld.

Anbud

Erbjudande om att ingå ett avtal. Bindande för anbudsgivaren, men inte vid köp av fastighet.

Andelslägenhet

Förvärvad andel i en fastighet, som ägs av en förening. Man betalar månadsvis sin andel av föreningens kostnader.

Annuitetslån

Långfristigt lån med låg amortering i början. Summan av amortering och ränta är konstant under lånets hela löptid.

Anslutningsavgift

Avgift för att ansluta fastighet till kommunens vatten, avlopp, el, gas mm.

Arrende

Upplåtelse av mark med eller utan byggnader, mot viss årlig eller månatlig avgift.

Avgäld

Avgift. För t.ex tomträtt, arrende, skatt eller räntebetalning.

Avlyft

Byggnadskreditivet man fick vid nybyggnationens början, ersätts av bottenlån.

Avstyckning

Delning av fastighet genom ny fastighetsbildning.

Balansräkning

Redovisning över ett företags/ förenings skulder, tillgångar och eget kapital vid en bestämd tidpunkt.

Bankdag

Dag då bankerna håller öppet. Motsatsen är bankfri dag.

Bankvärdering

Värdering av bostadens allmänna saluvärde, inför belåning i bank.

Basbelopp

Begrepp från lagen om allmän försäkring, följer årliga förändringar i prisläget.

Besiktning

Teknisk/jordabalks besiktning görs före de flesta fastighetsköp - normalt på uppdrag av köparen - för att säkerställa att han fullgjort sin undersökningsplikt. Utförs endast av godkänd besiktningsman med ansvarsförsäkring och gedigna kunskaper inom byggnation.

Belåningsvärde

Objektivt, försiktigt beräknat marknadsvärde som ligger till grund för bankens belåning. Utgår normalt från ett värderingsunderlag.

Beskrivning

Tillhandahålls av fastighetsmäklaren. Innehåller uppgifter om bostaden som mäklaren sammanställt och inhämtat bl.a från myndigheter, banker, föreningar och säljaren.

Bindningstid

Den tid lånevillkoren för ett lån är oförändrade.

Bindningsunderlag

Den summa som räntebidrag beräknas på.

Boarea

BOA, är bruksarea för boutrymmen. Vid uppdelning av boarea på utrymmen med högre och lägre rumshöjd än 2,1 m används beteckningen BOA:H vid rumshöjd över 2,1 m och BOA:L vid rumshöjd lägre än 2,1 m (begreppets fullständiga definition är betydligt mer omfattande).

Boendekostnadskalkyl

En beräknad total kostnad för att bo i huset eller lägenheten inklusive ränte- och driftkostnader, skatteeffekter och normalt med ett "kvar-att-leva-för-belopp" då allt är betalt.

Borgenär

Kreditgivare med fordran, t.ex banker och hypoteks-institut.

Borgensman

Den som gått i borgen för ett lån och som blir betalningsskyldig om inte gäldenären betalar. Kan gälla max en fast summa eller att ta över allt betalningsansvar (proprieborgen).

Bostadsrätt

Upplåtelse av bestämd lägenhet i fastighet i obegränsad tid pga andel och medlemskap i bostadsrättsförening som äger fastigheten.

Bottenlån

Lån med bättre säkerhet i fastighet eller bostadsrätt. Normalt inom 60-75% av marknadsvärdet. Denna typ av lån kan fås med bunden fast ränta.

Bruksarea

Den yta av en nyttjandeenhet som begränsas av omslutande byggnadsdelars insida. För uppmätning av bruksarea fordras en uppdelning av varje våningsplan i sammanhörande utrymmen (begreppets fullständiga definition är betydligt mer omfattande).

Bunden ränta

Ränta som ligger fast vid en bestämd räntesats under en given tid.

Byggnadslov

Krävs i princip för all ny- till- eller ombyggnad.

I nya Plan- och byggnadslagen kallas det rivningslov, marklov och bygglov. Fås från kommunens byggnads-nämnd.

Byggnadsnämnd

Det kommunala organ som prövar frågor om bygglov och planfrågor.

Detaljplan

Reglerar utformningen av ett område i detalj.
Karta + skriftliga planbeskrivningar.

Dolda fel

Fel i fastighet, som inte köparen vid sin noggranna undersökning kunnat upptäcka eller bort räkna med pga husets ålder, skick eller liknande. Säljaren kan då bli ansvarig för dem.

Driftkostnader

T.ex Uppvärmning, el, vatten, renhållning, sotning, samfällighet, försäkringar m m.

Dödning

- av pantbrev, servitut mm. Om pantbrev förkommit ställs ansökan om dödning av detsamma till berörd tingsrätt, så att det kan avföras från fastighetsboken.

Effektiv ränta

Används för att jämföra olika krediter. Alla avgifter ingår omräknat till årsränta.

Entrepenad

Då ett företag anlitas för att utföra ett arbete i sin helhet eller viss del därav.

Exekutiv försäljning

Tvångsvis försäljning genom kronofogdemyndigheten.

Expropriation

Stat eller kommuns tvångsförvärv av fastighet eller del av fastighet.

Fastighet

Fast egendom som är redovisad i fastighetsregistret som självständig rättslig enhet.

Fastighetsbeskrivning

Fastighetsmäklarens fakta om fastigheten som inhämtats från myndigheter, bank och kommun samt säljarens upplysningar om fastighetens skick, driftkostnader mm.

Fastighetsbok

Tingsrättens register över alla fastigheter i domsagan med uppgift om lagfarna ägare, servitut, pantbrev, mm. Ersätts numera av lantmäteriverkets centrala fastighetsdataregister.

Fastighetsregister

Lantmäteriets förteckning av alla fastigheter med uppgift om areal, officialservitut mm. Se även inskrivnings-register.

Fastighetsskatt

Utgår årligen på alla fastigheter. Småhus beskattas f n med 1% på taxeringsvärdet.

Fri grund

Tomt med äganderätt.

Förfallodag

Dag då ränta och amortering på lån skall betalas.

Förköpsrätt

Kommunens rätt att under vissa förutsättningar träda in i köparens ställe när en fastighet säljs.

Förmedlingsuppdrag

Säljarens skriftliga uppdrag till fastighetsmäklaren att förmedla en försäljning av bostaden. Det är dock fortfarande bara säljaren som kan besluta om en försäljning skall ske.

Förvärvstillstånd

Krävs i vissa fall, t ex när köparen är utländsk medborgare, vid förvärv av fritidshus i känsliga områden, eller vid förvärv av jordbruks- eller hyresfastighet.

Garanterad ränta

Garanti från staten att låntagarens räntenivå på ett bestämt underlag ej skall överstiga en viss nivå enligt äldre bidragdregler.

Gatubyggnadskostnad

Avgift som fastighetsägare före 1982 betalade till kommun för del i gata.

Gatukostnad

Ett gemensamt och utvidgat begrepp som sedan 1982 ersätter gatubyggnadskostnad och gatumarkersättning som före 1982 betalades till kommun för mark som fordras framför tomten.

Gemensamhetsanläggning

En anläggning som är gemensam för flera fastigheter. T.ex avlopp, uppvärmning m m.

Gravationsbevis

Skriftligt utdrag ur fastighetsboken med uppgift om lagfarna ägare, uttagna pantbrev, inskrivna nyttjanderätter m m.

Gravationer

Belastningar, som t ex servitut eller nyttjanderätter pantbrev/inteckningar etc.

Gäldenär

Den skuldsatte personen (kredittagaren).

Hemul

Äldre ord för skyldighet att visa att man är rätt ägare till fastighet.

Hypotek

Säkerhet, pant som ställs för lån i bank.

Hypoteksinstitut

Särskilda långivare för fastighetsbelåning. Bedriver inte någon bankrörelse i övrigt. Beviljar lån med bunden ränta och längre amorteringstid.

Hypotekslån

Bottenlån i hypoteksförening eller institut.

Inskrivning

Anteckning i fastighetsboken om t ex ny ägare, servitut m m.

Inskrivningsregister

Ersätter fastighetsboken och fastighetsregistret till stor del. Handhas av lantmäteriverket.

Inomläge

Pantbrevens förmånsläge i förhållande till andra pantbrev i fastigheten.

Inskrivningsmyndighet

Tingsrätten är en sådan och där registreras lagfarter m m.

Inteckning

Äldre benämning på själva pantbrevet, dels själva inskrivningsförfarandet för pantbrev.

Jordabalken

Lag som reglerar juridiska frågor som rör fast egendom.

Jämkning

En förhandsanpassning av den preliminära skatten till den beräknade slutliga skatten. Ansökan görs hos lokala skattemyndigheten.

Kedjehus

Sammankopplade småhus, oftast med garage eller förrådsbyggnad.

Kapitalkostnad

Utgiften för ränta och amortering på ett lån.

Klyvning

Delning av fastigheter till nya enheter.

Köpekontrakt/avtal

Köpehandling där vissa formella krav måste vara uppfyllda för att köpet skall vara giltigt och bindande mellan parterna. I den regleras också villkoren för köpet.

Köpebrev

Kvitto på slutlikviden vid fastighetsköp och innehållande vissa formella krav. På denna handling söks sedan normalt lagfart för den nya ägaren och är ett bevis för att köpet är genomfört.

Lagfart

Inskrivning av äganderätten i fastighetsboken.
Med lagfarten följer en rad rättigheter.

Likvidavräkning

Den slutliga ekonomiska avräkningen mellan köpare och säljare. Upprättas normalt av fastighetsmäklaren på tillträdesdagen och fördelar bl.a räntor på övertagna lån m m.

Lånebild

Sammanställning av befintliga lån och deras villkor.

Löptid

Den tid inom vilken lånet skall återbetalas.

Marginalskatt

Den skatt du betalar på den sista hundralappen av din inkomst.

Marknadsräntor

De räntesatser som är gällande på lånemarknaden.

Notariatlån

Lån från privatperson eller företag som bevakas av en banks notariatavdelning.

Nyttjanderätt

Arrende, hyra, upplåtelse av olika slag till person eller företag. Tidsbegränsat. Belastar fastigheten. Se servitut.

Näringsfastighet

Fastighet som ej är att hänföra till privatbostad.

Omslagsrevers

Skuldebrev som anger villkor och panter. Ligger som omslag kring pantsatt pantbrev.

Pantbrev

Ett bevis för att inteckningen i en fastighet beviljats.

Permanentbostad

Bostad som bebos året om. Vid uppskov av reavinst gäller att man måste varit bosatt minst ett år före försäljningen, eller tre av de senaste fem åren i bostaden.

Privatbostad

Småhus, tomt eller bostadsrätt som till övervägande delen används eller avses att användas som ägarens eller närståendes permanent- eller fritidsboende.

Rak amortering

Lånet återbetalas i lika stora delar under hela lånetiden.

Realisationsvinst/-förlust

Den beskattningsbara vinst eller den skattereduktions-berättigade förlust som uppstår vid försäljning av fastighet eller annan bostad.

Relaxation

Avlyft av de pantbrev/ inteckningar som belastar en fastighet.

Revers

Skuldförbindelse som anger lånestorlek och villkor.

Räntebidrag

Bidrag som täcker en del av räntekostnaden för nybyggda hus. Se garanterad ränta.

Rörlig ränta

Räntan förändras med det allmänna ränteläget.

Samtycke

T ex makes eller sambos godkännande av överlåtelsen.

Samfällighet

Sammanslutning av fastigheter för t ex skötsel och drift av gemensam anläggning.

Serielån

Långfristiga lån, som amorteras efter en i förväg bestämd plan. Amorteringsprocenten ökar succesivt vid varje konverteringstillfälle.

Servitut

Varaktig upplåtelse av rättighet i fastighet till förmån för en annan. Kan t ex gälla rätt till väg eller vatten i brunn, strand mm.

Stamfastighet

Fastighet från vilken din tomt är avstyckad.

Statligt bostadslån

Lån från staten som beviljades t.o.m 1992 för ny-, till- och ombyggnad av bostäder.

Stämpelskatt

Kallas vanligen lagfartskostnad. Tas även ut när ett pantbrev tas ut.

Säljarrevers

Skuldförbindelse från köparen till säljaren som tecknas vid köpet.

Taxeringsbevis

Fås från lokala skattemyndigheten och visar taxerings-kod (typ av användning av fastigheten) och åsatt taxeringsvärde.

Taxeringsvärde

Ligger till grund för fastighetsbeskattningen. Fastställs vid fastighetstaxeringen och räknas numera upp med index för aktuellt område varje år.

Tillträdesdag

Dagen då köparen övertar ansvaret för fastigheten och slutbetalning normalt sker samt köpebrev skrivs.

Tomträtt

Upplåtelse av fastighet på i regel 60 år av stat eller kommun mot årlig avgift (avgäld). Avgälden regleras med vissa mellanrum, normalt vart 20:e år.

Topplån

Lån med sämre säkerhet i fastighet eller bostadsrätt. Normalt upp till max 100% av marknadsvärdet. Denna typ av lån tas i vanlig bank och kan normalt endast fås med rörlig ränta.

Undersökningsplikt

Köparens skyldighet att noggrant undersöka varje tillgänglig del av fastighet med dess byggnader. Allt som kunnat ses kan säljaren ej ställas till svars för.

Upplupen ränta

Räntan på ett lån som avser tid fram till dagens datum.

Upplysningsskyldighet

Säljarens skyldighet att för köparen redovisa och peka på omständigheter beträffande fastigheten som en köpare har rätt att få veta före köp.

Uppskovsavdrag

Uppskov med att betala skatten vid försäljning av privatbostad som varit permanentbostad, då man förvärvar ny privatbostad och avser att bosätta sig där.

Villahemförsäkring

Kombinerad föräkring för småhus och personligt lösöre i hemmet.

Värdeintyg

Ersätter taxeringsbevis om fastigheten inte är självständigt taxerad. Utfärdas av lantmätare.

Värdering

Görs av värderingsman eller fastighetsmäklare före en försäljning och/eller vid nybelåning av fastighet, bostadsrätt etc. Avgör den maximala belåningsgraden.

Ägarhypotek

Den del av panten/pantbrevet som inte behövs som säkerhet för lånet då det t ex amorterats ned. Denna överskjutande del tillfaller ägaren av fastigheten.

Överhypotek

Beteckning för när ägarhypoteket pantförskrivs för lån