



Zen och konsten att hantera ett stambyte

× Hur ska man bevara det finansiella andrummet vid ett dyrt stambyte?

Förr eller senare står alla bostäder, även där du bor, inför ett stambyte. De flesta vånings- och radhusen i Finland är byggda på 1960- och 1970-talen och rören är inga diamanter som varar för evigt.

I Helsingforsregionen kan kostnaderna för ett stambyte ligga vid 1 000 euro per kvadratmeter, motsvarande en avbetalning på upp till 600 euro per månad i 15–20 års tid, plus räntekostnader. Det är en väldigt kort tid, jämfört med praxisen i övriga Norden. För en som inte är van vid ett styvmoderligt förhållande till skuld och lån kan detta skapa en känsla av att kvävas, finansiellt sett.

Då kostnaderna för stambyte tornar upp har de flesta av oss befintliga lån som också ska amorteras. Min familj och jag köpte en bostad för fem år sedan, väl medvetna om den stundande rörsaneringen. Nu är vi inne på slutrakan med detta röriga projekt. Jag har övervägt fyra alternativ: 1) Skär ned utgifterna. 2) Skaffa extrajobb. 3) Flytta till en mindre och/eller billigare bostad. 4) Lyft ett amorteringsfritt renoveringslån. Jag landade vid alternativ fyra. Varför?

Dyra lösningar till varje pris. Vid stambyte är det inte enbart avloppsrören som byts ut, därtill ingår ofta sanering av ingående vattenrör, detaljerad planering av badrum och kök, elektricitet, ventilation samt internet- och TV-kablar.

Tumregeln anses att en rörrenovering kostar 700–800 euro per kvadratmeter, men i praktiken anser jag att man kan räkna med 1 000 euro. I tillägg till det hårda och smutsiga "grovjobbet" är även skrivbordsarbetet en dyr historia, med planering och löpande övervakning. I praktiken är det mer eller mindre omöjligt att bo hemma under de tre till sex månaderna; räkna alltså med att betala 3 000–10 000 euro i hyra för en tillfällig bostad.

Dolda kostnader. Generellt har bostadspriserna stått så gott som stilla i hela Finland sedan våren 2011. Snittpriset för samtliga typer av bostäder är 1 973 euro per kvadratmeter för hela Finland och 4 300 euro för Helsingfors, enligt etuovi.com. Det ska påpekas att priserna för våningshus (ettor, tvåor och treor) har stigit totalt 5 procent, eller drygt 1 procent per år, sedan 2011.

Även om prisnivån har stabiliserats så återstår problemet: bostäderna i huvudstadsregionen är mycket dyra även om du köper ett bombnedslag. På en lite finare adress måste du betala 5 000–6 000 euro per kvadratmeter, även i fall av stundande dyra renoveringar.

Majoriteten av husbolagen lånar pengar från banken för att bekosta grundrenoveringen och låter invånarna amortera som del av det månatliga bolagsvederlaget.

Det upplägget har vissa nackdelar. Dels är räntekostnaderna inte avdragbara i beskattningen då husbolaget tecknar lånet, samtidigt är det bolagsstämman och inte du själv som bestämmer längden på återbetalningstiden.

Skuld är synd. Med min bakgrund i Sverige har jag noterat att den traditionella finska synen innebär att lån och skulder ses som en synd, varmed återbetalningstiden typiskt slås fast vid 15–20 år. Det medför 600–900 euro extra i månatliga avgifter om du bor i en lägenhet på säg 100 kvadratmeter.

Lyckligtvis fick jag nyligen reda på att min bank fortfarande beviljar amorteringsfria lån, så kallade bulletlån med en löptid på 10 år samt möjlighet till förlängning.

Dessa lån marknadsförs inte aktivt till allmänheten. Vanligtvis baseras lånen på bankens primeränta som ligger runt 1 procent, vilket i och för sig är betydligt mer än Euribor som numera ligger nära noll procent. Som kund måste du själv aktivt begära att få lyfta själva renoveringslånet på detta sätt. Då blir räntan avdragbar i beskattningen, liksom vid ett bostadslån (65 procent av räntebeloppet är avdragbart från och med 1.1.2015).

Och viktigast av allt: du kan fortfarande "andas finansiellt" och fortsätta njuta av livet, trots grundrenoveringen.

Det går att betala bort renoveringslånet när bostaden säljs och man flyttar till mindre bostad. Så gör man i Sverige och det verkar ju fungera. Men i Finland tycks man anse att skuldfrihet i övermorgon väger tyngre än njutning här och nu. ■



MEDITATION RÄCKER INTE ALLTID. Den stränga finländska attityden till skuld och lån krymper det finansiella andrummet och kan minska njutningen i livet, menar Johan Hultkrantz, som har en bakgrund i Sverige.



Johan Hultkrantz är spar- och placeringsmäklare i Helsingfors.

"Lyckligtvis fick jag nyligen reda på att min bank fortfarande beviljar amorteringsfria lån."