

[Home](#) -> [Info til køber](#) -> [Om at købe et hus](#)

## Om at købe et hus

På denne side vil vi give en beskrivelse af forløbet, fra du har set et hus i virkeligheden, som du gerne vil købe, eller indlede en forhandling om at købe. Vi beskriver også hvad vi skal bruge fra dig som køber, for at kunne lave papirerne, når en aftale om køb er indgået. Det kan varmt anbefales at læse hele denne side igennem, selvom det er en lang smøre, da det vil gøre dig vel forberedt til en handel og give god information om hvad du bør tænke på. Er du i tvivl om noget, er du altid velkommen til at [kontakte os](#). Du kan også læse vores side: "[Spørgsmål og svar](#)".

Vi har netop opdateret "[Økonomi og finansiering](#)" siden med et afsnit om [sælgerpant](#), dvs. hvor sælgeren låner pengene (eller en del af dem) til køberen, mod sikkerhed i huset (pantebrev). Sælgeren agerer helt enkelt "bank" og får naturligvis renter og afdrag efter aftale i gælds brevet. Denne finansieringsmetode er især brugbar ved indterne handler, hvor forældre sælger til børn, da man derefter årligt kan vælge at nedskrive gælden, som en skattefri gave, indtil hele ejendommen er overdraget - udan at det koster arv- eller gaveafgift.

En svensk ejendomsmægler skal være en **reelt upartisk** mellemmand mellem køber og sælger. Mægleren er med andre ord ikke kun en "sælger", hvor køberen må sikre sine interesser via f.eks. en advokat. Vær ikke bange for at som køber "trække på os". Vi vil gøre alt, hvad vi kan, for at hjælpe og rådgive dig igennem processen. Det eneste spørgsmål, hvor vi IKKE er upartiske, er med hensyn til prisen, da en af vores hovedopgaver er at skaffe en så høj pris som muligt for sælger.

[Boverket](#) og [Konsumentverket](#) har også udviklet en side: "[Om Boende](#)", med information om at købe, sælge og eje hus, som er værd at kigge på. [Fastighetsmäklarnämnden](#) har også mange læseværdige faktablade, rettet mod forbrugere.

Foreningen [Danske Torpare](#) har også en masse nyttig information i sin "[vidensbank](#)", bl.a. en svensk/dansk [ordbog](#) for hushandel. En del af informationen er åbent for alle, men der er også en hel del der kræver at du er medlem af foreningen, hvilket vi varmt kan anbefale.

**På denne side går vi følgende punkter igennem:**

- [Grundholdninger og højstbydendepolitik.](#)
- [Gennemgang af et typisk sagsforløb.](#)
- [Reserveret, hvad indebærer det?](#)
- [Undersøgelsespligt, oplysningspligt og "skjulte fejl".](#)
- [Formalisering af aftalen - kontrakt og tinglysning.](#)

### [Grundholdninger og højstbydendepolitik.](#)

Vi er kendte og respekterede for at markedsføre ejendomme til en fast pris, som man rent faktisk også kan købe ejendommen til. Efter vores og rigtig mange køberes mening, er det useriøst at forlange en lavere pris end den faktiske markedsværdi, for derefter at udsætte købere for en mere eller mindre skjult auktion. Man aner ikke om man er købt/solgt eller bliver snydt. Vi er fuldt klar over at mange interesserede købere kommer langvejs fra og bruger mange penge og tid på at "lede efter sit sted i skoven", for ofte at konstatere at prisen blot var "lokkemad" og slet ikke i trit med virkeligheden. Ofte passer beliggenhedsbeskrivelsen slet ikke til de faktiske forhold på stedet. Der er mange gruppevækkende historier af enhver art, som vi dagligt hører om fra interesserede ødegårds og fritidshuskøbere. Vi har valgt at være et alternativ til alt dette, med rene linier og ærlige og detaljerede beskrivelser og en stor mængde billeder, der også viser det der er mindre godt.

Vi har stor respekt for vore kunder, såvel købere som sælgere. Det er bestemt også i sælgers interesse, at

markedsføre huset til en fast pris, som man som sælger er tilfreds med, og som vi vil kunne argumentere sagligt og korrekt for. Til syvende og sidst er det sælgeren der bestemmer hvilken pris denne vil forlange og ønsker sælger at vi skal gå ud med en noget højere pris end vores vurdering, går vi ofte med til dette, så længe det er indenfor rimelige grænser. Helt sikker kan man aldrig være og det er bedre at der findes plads til forhandling, end at sælger skal føle at denne har solgt for billigt. Til gengæld kan du som køber nemmere sammenligne hvad du får for pengene og vide at hvis du lægger et bud modsvarende den markedsførte pris, kan du også købe ejendommen til denne pris. Du er også velkommen til at give et lavere bud, men må da være forberedt på at en anden interesseret køber kan lægge et højere bud - op til den markedsførte pris. Uanset pris er det altid sælger, der bestemmer omkring sin ejendom og sælger kan altid vælge ikke at sælge.

Vores tommelfingerregel er, at den første køber, der har set ejendommen i virkeligheden, har **finansieringen** på plads og meddeler sælger, at man vil købe til den markedsførte pris, skal få lov til at købe ejendommen til den pris. Hvis flere købere samtidig opfylder disse kriterier, er det op til sælgeren at vælge hvilken køber denne foretrækker. Hvad sælgeren baserer dette valg på, bestemmer denne selv, men oftest vælger sælgerne den køber, der har bedst økonomi eller hvor personkemi passer bedst.

**Højstbydende ud over den markedsførte pris forekommer ikke via Ødegårde.dk**, hvilket også fremgår af vores formidlingsaftaler med sælgerne. Hvis en situation skulle opstå hvor sælgeren føler, at denne vil kunne opnå en meget højere pris via højstbydende, er sælgeren naturligvis fri til at opsiges formidlingsaftalen og sælge sin ejendom på egen hånd eller via en anden mægler. Dette har dog endnu ikke forekommet, og historisk er vores erfaringer med vores måde at handle på virkelig gode. Både sælgere og købere har været tilfredse med metodens overskuelighed og tydelighed. Købere slipper for at investere tid, penge og kræfter på at kigge på ejendomme, de alligevel ikke har økonomi til at købe (til den endelige pris), og sælgerne får en pris, som de har været tilfredse med. Det giver rene linjer, og det er netop hvad vi ønsker at arbejde for at opnå.

### **Gennemgang af et typisk sagsforløb. (til top)**

Når du har fundet et hus på vores hjemmeside, som du er interesseret i at kigge nærmere på, **kontakter** du os via telefon eller **e-mail** for at aftale dag og tidspunkt for et besøg. Da vi formidler ejendomme i hele Sydsverige, laver vi ikke personlige fremvisninger, men udleverer normalt en nøgle eller nøglested, så du kan besøge ejendommen på egen hånd. For at få adgang til nøglen skal du som køber oplyse os om hvem du er, hvor du bor og hvordan vi kan kontakte dig, dvs. navn, adresse, telefon og evt. e-mail. Derudover vil vi vide, hvornår du planlægger at besøge ejendommen, så vi kan koordinere det med sælger og om muligt undgå at sende flere ud til ejendommen samtidig.

Hvis du efter besøget på ejendommen har spørgsmål, eller vil gå i forhandling om pris og vilkår for et køb, bedes du **kontakte** ejendomsmægler Jens Christian Nielsen.

Når du og sælger i store træk er enige om pris og øvrige vilkår for handlen, kan du få huset reserveret i en periode, så du har tid til at undersøge ejendommen grundigt (læs mere om undersøgelsespligten længere nede på denne side), tale med banken vedr. **finansiering** og i øvrigt få alle dine spørgsmål besvaret. Det er sælgeren, der beslutter om denne vil bevilge huset reserveret, og reservation kan kun forekomme efter, at du har set ejendommen i virkeligheden. Reservationstiden aftales ud fra omstændighederne, men er normalt et par ugers tid. Tiden kan forlænges, hvis parterne er enige om det, og der findes en begrundet anledning. Når reservationstiden er udløbet, uden at en aftale om forlængelse er indgået, må du beslutte dig for at enten gå videre med købet og underskrive en kontrakt (slutseddel), eller afstå fra købet, hvorefter reservationen fjernes, og huset er igen frit for alle. Læs mere om reservation under næste punkt på denne side.

Når begge parter er tilfredse og alt er aftalt, går vi videre til at **formalisere aftalen** i en köpekontrakt (slutseddel). Når kontrakten er underskrevet af alle parter og udleveret til modparten eller til os, foreligger en bindende aftale. **En mundtlig aftale er ikke bindende i en ejendomshandel!** I forbindelse med at kontrakten underskrives, betaler du som køber normalt ca. 10% af købesummen i "handpenning" (udbetaling) til sælger. Denne handpenning får sælger normalt adgang til at disponere over, men hvis ejendommen er meget højt

belånt, eller der findes andre omstændigheder, kan det aftales, at handpenningen istedet skal deponeres på den ansvarlige ejendomsmæglers klientkonto. I givet fald skal parterne indgå en skriftlig aftale om deponering ("depositionsaftale"), som regulerer hvordan pengene skal behandles og under hvilke forudsætninger de kan frigives til sælger.

På overtagelsesdagen mødes du med sælger og skriver under på et "köpebrev" (skøde) og en "likvidavräkning" (økonomisk oversigt og refusionsopgørelse). Det er normalt at foretrække, at I mødes i huset, da du som køber kan få en sidste fremvisning og forklaring fra sælger om, hvordan alt fungerer. Dette kan naturligvis også aftales en anden dag end selve overtagelsesdagen, hvis det er mere passende. Nogle gange kræver långivende bank (især hvis det er en svensk bank), at overtagelsen skal foregå hos dem, og dette må parterne i givet fald tilpasse sig efter. Hvis et møde ikke er praktisk på grund af lange afstande eller lignende, kan overtagelsen også foregå via posten. Dette bør dog ses som en nødløsning.

På overtagelsesdagen skal restkøbesummen betales til sælger, da dennes underskrift på "köpebrevet", er en kvittering for at hele købesummen er betalt. Dette gøres normalt i Sverige via en bankoverførsel til sælgerens konto. Hvis parterne har forskellige banker, eller hvis parterne bor i forskellige lande, kan en bankoverførsel tage både en og flere dage at gennemføre. I sådanne tilfælde kan det være bedre, at pengene i stedet deponeres på den ansvarlige ejendomsmæglers klientkonto og at en deponeringsaftale laves på samme måde, som beskrevet ovenfor. Hvis begge parter er danskere og er enige om at pengene skal deponeres, kan det også aftales, at pengene deponeres på en skødekonto i sælgers navn. Kontoen oprettes specifikt for handlen, med klausul om at pengene kan frigives, når køber har endeligt tinglyst skøde (lagfart) på ejendommen. Dette aftales i hver enkelt handel, afhængig af parternes ønsker og omstændighederne i øvrigt.

På overtagelsesdagen skal sælger udlevere alle relevante papirer, som denne har vedr. ejendommen (f eks grundtegnning, brugsanvisninger, servitutaftaler, pantebreve, nøgler mv.). Derudover skal faste udgifter overdrages til køberen (f eks forsikring, vand/afløb, skorstensfejer, fællesudgifter, telefon, mv.). Hvis parterne ønsker det, kan vi hjælpe med det praktiske i den forbindelse, så der ikke er noget der glemmes. I den forbindelse beder vi sælger om kopier på de seneste regninger, så vi har alle relevante kundenumre og telefonnumre til leverandørerne.

Når alt er underskrevet og pengene betalt/deponeret, skal du som køber sørge for at tinglyse dit køb hos **Lantmäteriet (division inskrivning)** i Sverige. I Sverige hedder det "ansökan om lagfart" og vi hjælper gerne med dette, evt. sammen med ansøgning om pantsætning ("ansökan om inteckning") i samarbejde med långivende bank. Ansøgningen bliver normalt behandlet i løbet af 14-30 dage, hvorefter der kommer en faktura på stempelskatten, som du som køber skal betale. Stempelskatten for skøde (lagfart) er 1,5% af købesummen + SEK 825 i fast gebyr og 2% + SEK 375 i fast gebyr for tinglysning af nye **pantebreve** (kun hvis du skal låne mod sikkerhed i den svenske ejendom). Hvis du køber ejendommen igennem et selskab (juridisk person) koster det dobbelt stempelkat, dvs. 3% af købesummen + SEK 825 i fast gebyr. Når stempelskatten er betalt kommer det tinglyste "köpebrev" retur, sammen med en "underrättelse om lagfart" (kan nærmest oversættes med endeligt tinglyst skøde). Dermed er handlen endeligt afsluttet, og du er den forhåbentligt lykkelige ejer af ejendommen og går mange dejlige år i møde i det svenske.

**Se også foreningen Danske Torparets kronologiske gennemgang af købsprocessen i Sverige.**

### **Reserveret, hvad indebærer det? (til top)**

Reservation er ikke et lovfastsat begreb, og der findes ingen særlige love eller forordninger, der regulerer, hvordan det skal foregå. Reservationen er ikke juridisk bindende, men hvis sælger accepterer at reservere en ejendom, er han i det mindste moralsk forpligtet til ikke at sælge til anden side i reservationsperioden. Hvis sælger vælger at bortse fra moralen og alligevel sælger til en anden, er der ikke noget vi kan stille op, da en ejendomshandel kræver en skriftlig aftale, der opfylder lovens formkrav for at være bindende. Vi vil dog se meget negativt på en sælger, der ikke står ved sit ord og hvis man som sælger føler, at man ikke vil binde sig, skal man i stedet sige nej til at reservere huset. I løbet af de i hvert fald 10 år, hvor vi har brugt reservation, er

det endnu ikke sket, at en sælger ikke har stået ved sit ord, og vi bedømmer risikoen for at det skal ske i fremtiden, som meget lille.

Når du og sælger i store træk er enige om pris og øvrige vilkår for handlen, kan du få huset reserveret i en periode, så du har tid til at undersøge ejendommen grundigt (læs mere om undersøgelsespligten længere nede på denne side), tale med banken vedr. **finansiering** og i øvrigt få alle dine spørgsmål besvaret. For dig som køber betyder det, at du ikke behøver føle dig presset til at købe, men har lejlighed til at undersøge og forvisse dig om, at alt er som du forventer og har rig lejlighed til at opfylde din undersøgelsespligt, inden du underskriver købsaftalen. Naturligvis er det også muligt at tilføje en klausul i købsaftalen med ret for dig som køber til efter underskriften at lade ejendommen undersøge, eller at handlen indgås under forudsætning af, at du bevilges lån i banken, men vi mener, at det er bedst og sikrest for alle parter, at alt dette er på plads, inden aftalen underskrives. På den måde minimeres risikoen for, at en tvist om hvordan en klausul skal tolkes, opstår efter købet.

**Det er sælgeren, der beslutter om denne vil bevilge huset reserveret, og reservation kan kun forekomme efter, at du har set ejendommen i virkeligheden og i store træk er enig med sælger om pris/vilkår. Det er altså ikke en metode, der kan bruges for at "låse" en ejendom, indtil du har tid eller lejlighed at se den i virkeligheden.**

Reservationsperioden aftales ud fra omstændighederne, men er normalt et par ugers tid. Tiden kan forlænges, hvis parterne er enige om det og der findes en begrundet anledning. Når reservationstiden er udløbet, uden at en aftale om forlængelse er indgået, må du beslutte dig for enten at gå videre med købet og underskrive en kontrakt (slutseddél), eller at afstå fra købet, hvorefter reservationen fjernes, og huset er igen frit for alle.

Under resevationsperioden kan der naturligvis dukke nye interesserede købere op og deres eventuelle bud vil blive fremlagt for sælger, som da må afgøre, hvad der skal gøres. Vi skriver alle nye interesserede købere op i "kø" i nummerorden, som hver især kan få mulighed at få huset reserveret, hvis den første køber ikke gennemfører handlen.

### **Undersøgelsespligt, oplysningspligt og "skjulte fejl". (til top)**

Køberens undersøgelsespligt fremgår specifikt i den svenske lov (**se Jordabalken 4 kap. 19 §**) og det er derfor meget vigtigt, at alle købere tager denne pligt seriøst. Undersøgelsespligten skal dog ikke forstås sådan, at man nødvendigvis skal undersøge ejendommen, som man vil købe, men derimod at man ikke senere kan lægge sag an imod og kræve erstatning fra sælger for sådanne fejl og mangler, som man **burde** have opdaget ved en **grundig** undersøgelse af ejendommen.

Hvis sælgeren desuden ønsker at fraskrive sig fra sit ansvar i købsaftalen, er der endnu større anledning til at være ekstra grundig i sin undersøgelse. Sælgeren har dog i givet fald også en konkret oplysningspligt om alt hvad denne kender til om ejendommen og som en køber med rimelighed kan forvente at blive oplyst om (også sådanne mangler, som kun sælger bekendt med, og som ikke kan forventes opdaget ved en normal grundig undersøgelse af ejendommen).

Du bør derfor i din egen interesse sørge for at få meget at vide om ejendommen som muligt ved at spørge sælgeren, undersøge på egen hånd, kontakte kommunen og forhøre dig om planer mv. og eventuelt bestille en synsmand ("besiktningsmand"), f.eks. **Anticimex** eller via **SBR (Svenska Byggingenjörers Riksförbund)**. På svensk heder det en "överlåtelsebesiktning" eller en "jordabalksbesiktning" (nærmest en tilstandsrapport på dansk). Loven forudsætter dog ikke, at du skal hyre en synsmand for at anses som havende opfyldt din undersøgelsespligt. Det er nok med hvad du selv kan opdage ved en grundig undersøgelse, hvis du er en normalt kyndig lægmand. Nøjagtig hvor grænsen går for hvad denne fiktive "normalt kyndige lægmand" bør kunne opdage, er ikke til at sige med sikkerhed, men det vil blive bedømt i retten hvis det skulle komme så vidt. Hvis du er usikker på din egen viden på området, anbefaler vi, at du kontakter en synsmand, da vi mener, at det altid er bedre at undersøge for meget end for lidt.

Hvis du vælger at bruge en synsmand til at undersøge ejendommen, friholder det dig ikke fra din normale undersøgelsespligt. Synsmanden kan have en "dårlig dag" og opdager måske ikke en fejl, som man senere bedømmer, at du som køber burde kunne have opdaget i din egenskab af "normalt kyndig lægmand". At der kan være en mulighed for at holde synsmanden ansvarlig, er et separat spørgsmål (de er som regel også gode til at fraskrive sig ansvar). At bruge en synsmand kan også forøge din undersøgelsespligt, hvis der f.eks. i rapporten fremkommer advarsler eller anbefalinger om nærmere undersøgelse. Hvis du undlader en nærmere undersøgelse af de punkter, som synsmanden påtaler, kan du ikke senere hævde, at der er tale om en skjult mangel, da du har fået en begrundet mistanke og dermed pligt til at undersøge nærmere. På den anden side vil en synsmand som hovedregel opdage flere fejl og mangler end de fleste almindelige købere. Denne viden kan du lægge til grund for prisforhandling med sælgeren.

Når du undersøger ejendommen, må du ikke gøre nogen skade på bygningerne (f.eks. bore huller, fjerne planker eller lignende), med mindre du først har fået tilladelse fra ejeren. Undersøgelsespligten forudsætter normalt ikke, at du skal udføre sådanne indgreb - med mindre du har en begrundet mistanke om, at der kan være et problem (f.eks. fugtlugt, misfarvede tapeter, svigtende gulv eller lignende). Hvis du skulle få en sådan mistanke, skal du undersøge sagen nærmere, da det eventuelle problem da anses at være muligt at opdage og dermed ikke er en såkaldt "skjult mangel" ("**dolt fel**"), som sælgeren normalt kan gøres ansvarlig for.

**Hvor meget skal man så undersøge?** Svaret på det spørgsmål afhænger helt af hvilken type af ejendom det drejer sig om, bygningens alder, den generelle stand, hvordan det er bygget, hvor det ligger (nogle områder er f.eks. mere udsatte end andre) og ikke mindst hvordan det lugter. I loven, **Jordabalken 4 kap. 19 §, 2 st.** står, frit oversat: "Købere må ikke som mangel påberåbe en afvigelse som denne burde have opdaget, ved en sådan undersøgelse af ejendommen som har været hensigtsmæssig (nødvendig), med hensyn til ejendommens stand, den normale beskaffenhed hos sammenlignelige ejendomme og omstændighederne ved købet".

Generelt kan siges, at jo længere en sælger har ejet huset og jo længere huset har eksisteret, desto færre problemer. Vedrørende nyere huse skal man som regel være ekstra grundig i sin undersøgelse, sammenlignet med en ødegård fra 1700- eller 1800-tallet, der som regel er relativt nem at undersøge og kortlægge status på, da det meste er synligt og let at komme til. Et sådant hus har også bevist sin kvalitet igennem mere end 100 år og hvis der var store problemer, ville de have været opdaget allerede. Småting vil der dog stort set altid være at gøre på en ødegård og det må man regne med. Et fritidshus eller villa fra efter ca. 1950 kan være lidt mere besværlig at undersøge, men det vil være klogt at tage dette besvær. Ved denne tid begyndte man at bygge modul- og typehuse og senere med helstøbte fundamenter (med træ indstøbt i beton, især i 1970'erne). Næsen er et godt værktøj i bogstaveligste forstand - hvis et hus lugter friskt, er det et godt tegn, men hvis det lugter indeklemmt og fugtigt, er der anledning til at være mere årvågen og undersøge nærmere.

Naturligvis må man stille sig spørgsmålet om hvad man med rimelighed kan forvente sig, i forhold til husets alder, standard og ikke mindst pris. Du kan selvfølgelig ikke stille de samme krav på et "håndværkertilbud", som på et nyere eller nyrenoveret hus. Hvis et tag f.eks. er over 50 år gammelt, kan du ikke forvente dig andet, end at det snart skal skiftes ud og hvis drænrør bliver stoppet til efter ca. 25 år, gælder det samme. Sådanne "fejl" betragtes ikke som mangler i lovens forstand, heller ikke selvom de skulle være skjult for dig som køber. Dette er vigtigt at have in mente, da du aldrig kan forvente, at noget skal holde længere end dets normale tekniske holdbarhedstid.

De punkter, hvor der oftest er problemer og altid bør undersøges nærmere, er ventilation, skorsten/ildsteder, vandbrønd, **afløb** og el/vand/afløbsinstallationer. Især hvis disse ikke er i orden, er det vigtigt at undersøge, hvor meget det vil koste at bringe dem i brugbar/lovlig stand. Disse forhold bør være afspejlet i prisen, og vi tager altid højde for det i vores vurderinger, hvis der findes problemer vi kender til. **At vi ikke har opdaget et problem, betyder dog ikke, at de ikke kan findes, så vores beskrivelser kan ikke tages som erstatning for at lave en egen undersøgelse.**

**En ejendomsmægler har IKKE ansvaret for selve huset eller ejendommens stand**, selvom nogle kan have denne forestilling. Mægleren har derimod ansvar for at markedsføre ejendommen på en så ærlig og korrekt måde som muligt. Herudover skal mægleren kontrollere, hvem der ejer ejendommen og hvad der belaster denne (f.eks. pantebreve, servitutter, brugsretter mv.) og videregive disse og andre relevante oplysninger til køberen. Mægleren har naturligvis også ansvaret for en juridisk korrekt gennemførelse af handlen og ikke mindst for at rådgive og vejlede parterne og gøre dem opmærksomme på, hvad loven siger på området.

**I Sverige skal ejendomsmægleren ifølge lov være en upartisk mellemmand og skal som sådan varetage begge parter interesse lige meget. Prisforhandlingen er dog en undtagelse fra denne hovedregel og i dette spørgsmål må mægleren være overvejende på sælgers side.**

**Hvad menes med sælgers oplysningspligt?** Som beskrevet indledningsvis, har sælgeren en udtalt oplysningspligt, hvis han vælger at fraskrive sig fra sit normale mangelsansvar ifølge svensk lov (som gælder i op til 10 år efter købet). Denne oplysningspligt er omfattende og hvis sælger undlader at fortælle om en for ham kendt mangel, gælder ansvarsfraskrivelsen ikke for den mangel - uanset hvordan man end har formuleret fraskrivelsesklausulen i købsaftalen (det kaldes "friskrivningsklausul" på svensk).

Hvis sælgeren derimod ikke har fraskrevet sig sit ansvar, kan han som hovedregel gøres ansvarlig for sådanne mangler som har været skjult for en køber på købstidspunktet, dvs. mangler en køber ikke burde have opdaget ved sin grundige undersøgelse iflg. ovenstående. I denne situation, der er den mest almindelige, har sælgeren **ikke** nogen udtalt oplysningspligt, men ved at oplyse alt han ved, kan han effektivt begrænse hvad du som køber senere har mulighed for at påberåbe som mangel og kræve erstatning for. Hvis du er bekendt med en mangel, fordi sælgeren har oplyst om den, kan den aldrig blive "skjult" og da har sælgeren intet ansvar. Det ligger derfor i sælgerens interesse at være så rundhåndet med information om eventuelle mangler, som muligt.

For sådanne mangler som sælgeren ikke kender til (og dermed ikke kan oplyse en køber om) og som heller ikke kan anses være mulige at opdage ved køberens grundige undersøgelse, er sælgeren som hovedregel ansvarlig. En forudsætning er dog, at det virkelig drejer sig om en mangel i lovens forstand (dvs. den tekniske holdbarhedstid er ikke udløbet). Det er disse mangler man i Sverige populært kalder "**dolda fel**" (**skjulte fejl/mangler**). En sidste forudsætning for at kunne påberåbe en sådan mangel, er, at du som køber reklamerer til sælgeren indenfor rimelig tid ("inom skälig tid"), fra at du har opdaget eller burde have opdaget manglen. Det er altså ikke nok blot at ringe og beklage sig til sælgeren eller at reklamere til mægleren - det skal være en udtrykkelig reklamation stilet direkte til sælgeren og det bør ske snarest muligt efter, at manglen blev opdaget. Hvis der er gået mere end 10 år fra købet, er alle muligheder for at komme med indsigelser forældede, og det kan ikke længere betale sig at reklamere. Det er også værd at notere, at manglen (eller i det mindste årsagen til manglen) skal have eksisteret ved købet. Mangler, der opstår senere, har sælger ikke ansvaret for, hvilket jo er rimeligt nok.

Som du der har læst hertil sikkert forstår, er det ikke altid så let at gøre sælgeren ansvarlig for en mangel, og det er ikke sikkert, at man får ret i en domstol - selvom man har ret. Det er ofte ikke let at bevise, hvem der har vidst hvad og hvornår, eller hvornår en mangel er opstået. Dette bør ses som endnu en anledning til at tage undersøgelsespligten ekstra seriøst. Vi tager vores side af sagen alvorligt, for i videst mulige omfang at forebygge eventuelle udbehagelige overraskelser og konflikter. Et fritidshus eller ødegård skulle gerne være en god og sund investering, som til og med giver en masse glæde.

### **Formalisering af handlen - kontrakt og tinglysning (til top).**

Når alle undersøgelser og forhandlinger er på plads, er vi klar til at formalisere handlen på papir. Som regel går vi igang med dette allerede i **reservationsperioden**, så vi kan have en slutseddel (köpekontrakt) klar til underskrift, når reservationen udløber eller før, hvis parterne er klar til det. I den forbindelse skal vi bruge en del

information fra dig som køber. Den beskriver vi her både i punktform og mere uddybende.

- **Information om indkomst/lån mv., hvis køber ønsker en kalkule over boligudgifterne (eller information om, at køber ikke ønsker dette).**
- **Besked om hvorvidt huset skal købes af privatperson(er) eller andelsforening/firma.**
- **Alle køberes fulde navne, adresse, personnummer, telefonnumre og e-mail.**
- **Bekræftet kopi/scanning af alle køberes pas/kørekort/billed-ID.**
- **Købsandel (f.eks. 1/2 eller 1/4, hvis der er mere end en køber).**
- **Ønsket overtagelsesdag.**
- **Eventuelle forbehold eller særlige forhold der skal med i en slutseddel.**
- **Besked om, hvorvidt der skal tinglyses pant i ejendommen.**

Alle svenske mæglere har pligt til at tilbyde køber en personlig kalkule over dennes boligudgifter. I den forbindelse skal vi bruge information om købers indkomst, udgifter og låneforhold for at kunne lave en korrekt kalkule. Ofte laver banken også en kalkule og hvis I derfor ikke mener, at I har brug for endnu en kalkule, eller hvis I f.eks. har pengene kontant, kan du som køber i stedet skrive under på en blanket, hvor du afstår retten til en kalkule. Afståelsen skal i givet fald være skriftligt, da kalkulen er et lovkrav. Det er vigtigt, at vi får information til kalkulen eller besked om, at I ikke ønsker kalkule, tidligt i forløbet, dvs. senest inden slutseddel underskrives. Tanken med kalkulen er, at du som køber skal kunne afgøre, om du har råd til at købe ejendommen. **Konsumentverket** har også lavet en god **budgetkalkule**, der kan være brugbar, uanset om du vælger en kalkule fra os, eller ej.

Det mest almindelig er, at huset købes af en eller flere privatpersoner. Er der mere end et par, der køber et hus sammen, er der dog mange fordele ved at købe igennem en **andelsforening**. Det giver en slags samejekontrakt igennem vedtægterne, og man slipper samtidig for at betale **ejendomsværdiskat** til Danmark (1% af handelsværdien). Ulempen er, at det koster højere stempelskat (4,25% istedet for 1,5% for privatpersoner). Dette sparer man dog hurtigt ind på grund af **ejendomsværdiskatten** og fordi det ikke koster noget at udskifte andelshavere i foreningen (skal ikke tinglyses). Man skal dog være mindst tre fysiske og myndige personer for at danne en andelsforening. Læs mere om dette på vores side "**Andelsforening og leje**".

Vi skal bruge en bekræftet kopi/scanning af alle sælgere og køberes pas, kørekort eller andet godkendt billed-id. Kopien skal være bekræftet af Jeres bank, advokat eller myndighed, der har kontrolleret, at det virkelig er Jer. Dette pga. de nye **hvidvaskningsregler**, og vi skal derfor sikre, at I er dem, I udgiver Jer for at være. Hvis vi mødes personligt, kan vi dog foretage en fysisk id kontrol, og da er ovenstående ikke nødvendigt. Kravet om sikker identifikation af køberne er også et lovkrav, og vi vil derfor bede Jer om at sende Jeres id så tidligt i forløbet som muligt, dvs. inden slutseddel underskrives.

Købsandelen skal være i brøkform og ikke i procent, da det er sådan tinglysningskontoret vil have det. Overtagelsesdagen er den dag skødet (köpebrevet) bliver underskrevet og på denne dag skal hele købesummen være deponeret, så overtagelsesdagen kan ikke blive før du som køber har pengene klar til udbetaling.

Forbehold kan f.eks. være, at handlen er betinget af, at en håndværker ikke har alvorlige anmærkninger vedr. ejendommens stand, eller forbehold for, at køber bevilges lån i bank mv. Normalt ser vi helst at undersøgelserne og finansiering er på plads, inden slutsedlen skrives under, men da det til tider er svært at finde håndværkere/synsmænd, der har tid til at lave en gennemgang, kan det løses med et forbehold. Der kan også være tale om forhold, som sælger skal sørge for (udføre reparationer, udstykninger mv.), eller aftale om inventar/løsøre, der skal medfølge eller købes separat, der skal med i en slutseddel. Hvis begge parter er danskere, kan det være hensigtsmæssigt at lave en **fastkursaftale** på SEK/DKK, da kursen svinger dag for dag. Vi foretrækker, at alle beløb i købsaftalen holdes i SEK af hensyn til beregningen af stempelskatten og sælgers skat ved salg. Der er ikke noget der hindrer, at prisen står i DKK i købsaftalen, men i givet fald må man regne med kursvariationer, som ikke kan forudsiges.

Hvis du som køber skal låne penge mod sikkerhed i ødegården, kan vi hjælpe med at tinglyse pantet i forbindelse med at skødet (köpebrevet) sendes til tinglysning. Nogle banker (især de svenske) foretrækker at gøre dette selv, men vi vil gerne vide det alligevel for at kunne lave en så korrekt opstilling over dine udgifter ved købet som muligt.

Når vi har modtaget denne information, helst på en **e-mail**, eller **via telefon**, laver vi et udkast til slutseddel (köpekontrakt), som vi normalt e-mailer til alle parter som en **pdf-fil**, sammen med et udførligt følgebrev. Når vi har gået kontrakten igennem, og den er godkendt af alle parter, er den klar til underskrift. Hvor og hvordan kontrakten skrives under er individuelt og aftales i hver enkelt tilfælde, men det bedste er naturligvis, at køber og sælger mødes og skriver under. Hvis nogen af parterne ikke har computer/e-mail, sender vi naturligvis med posten i stedet. Hvis der er nogle spørgsmål, kommentarer eller forslag til ændringer af slutsedlen, er du altid velkommen til at kontakte os.

Når kontrakten er underskrevet af alle parter, "handpenning" er betalt, og kontrakten er sendt til modparten (eller til os), foreligger en bindende aftale og så venter vi på overtagelsesdagen. Vi forbereder (og evt. fremsender) skøde (köpebrev) og slutafregning (likvidavräkning) til underskrift. Hvor og hvordan afregningen foregår er også individuelt, men oftest mødes køber og sælger i huset eller hjemme hos en af parterne i Danmark, hvis begge er danskere. Det kan også være i en bank (især hvis køber skal låne i en svensk bank), på vores kontor eller via post. Dette aftales ud fra omstændighederne i hver enkelt sag. På overtagelsesdagen skal sælger indfri sin evt. gæld i ejendommen (eller når købesummen bliver frigivet, hvis der er aftalt deponering), evt. pantebreve skal udleveres til køber (eller købers bank) og alle faste udgifter skal overdrages til køberen (f.eks. forsikring, strøm, vand, afløb, skorstensfejer, renovation, telefon, mv.).

Når der er skrevet under og restkøbesummen er betalt/deponeret, sender vi sagen til tinglysning. I Sverige hedder det "ansökan om lagfart" og tager ca. 14-30 dage fra overtagelsesdagen regnet. Tinglysningskontoret i Sverige ligger under **Lantmäteriets "Division Inskrivning"** (landmåleren er en statslig myndighed i Sverige). Når du som køber har fået bevilget lagfart (endeligt tinglyst skøde), kommer der en faktura på stempelskatten på 1,5% + SEK 825 i fast gebyr (4,25% hvis det er andelsforening/firma). Det er altid køberen der betaler stempelskatten og vi beder som regel dig som køber om at indbetale stempelskatten på vores klientkonto i forvejen, så sagen løber så hurtigt og smidigt som muligt. Det er dessuden noget nær umuligt (og meget dyrt) at betale en svensk plusgiro regning fra Danmark. Hvis du har en svensk konto eller foretrækker at sørge for betalingen selv, er der ikke noget i vejen for at vi aftaler dette - det er kun ment som en hjælp.

Når fakturaen er kommet, ved vi, at sagen er i orden, og pengene bliver frigivet til sælger (hvis der er aftalt deponering). Sælger sørger for at indfri eventuelle lån i ejendommen og pantebrevene bliver overdraget til dig som køber. Du kan bruge pantebrevene igen som sikkerhed for dit eget lån, eller blot passe på dem, da de skal følge huset til din fremtidige køber. Pantebreve bliver dermed aldrig aflyst og er kun et sikkerhedsdokument. Læs mere om pantebreve på vores side "**Spørgsmål og svar**" under "**Hvordan fungerer det svenske pantebrevssystem**". Hvis du skal låne mod sikkerhed i ejendommen, behøver du ikke at betale stempel for de pantebreve der allerede findes tinglyst i ejendommen og sparer derved 2% af pantebrevsbeløbet + SEK 375, som det koster at oprette. Der kan sagtens tinglyses et nyt pantebrev "oveni" - op til det du skal låne.

Når stempelskatten er betalt, kommer det tinglyste "köpebrev" retur, sammen med et "underrättelse om lagfart" (endeligt tinglyst skøde) og en kvittering for den betalte stempelskat. Dette sender vi samlet til dig med posten, og dermed er handlen afsluttet, og du er forhåbentlig en lykkelig ejer - med mange gode år i Sverige foran dig.

**(til top)**