



KØBE HUS I SVERIGE

En praktisk vejledning fra Ödegårde Sverige AB

INDLEDNING

På denne side giver vi en beskrivelse af en typisk handel, fra det tidspunkt du har set et hus, du vil købe, eller indleder forhandling om at købe, indtil skødet er bevilget. Vi beskriver også, hvilken information vi har brug for fra dig som køber for at kunne udfærdige en kontrakt og senere i givet fald ansøge om skøde.

På denne side gennemgår vi følgende punkter:

- Grundlæggende værdier og budgivning.
- Gennemgang af en typisk handel.
- Reserveret, hvad indebærer det?
- Oplysningspligt, undersøgelsespligt og "skulte fejl".
- Formalisering af aftalen – kontrakt og skøde.

GRUNDLÆGGENDE VÆRDIER OG BUDGIVNING

Vi er kendt og respekteret for altid at markedsføre ejendomme til en fast pris, som man faktisk også kan købe ejendommen for. Efter vores mening er det useriøst at forlange en lavere pris end den faktiske markedsværdi og derefter udsætte køberne for en mere eller mindre skjult auktion. Især som køber fra udlandet har man ingen anelse om, om man er "købt eller solgt", eller bliver narret. Vi er klar over, at de fleste interesserede kommer langvejs fra for at besøge ejendommene og bruger meget tid og penge på rejsen for at finde "deres sted i skoven", for derefter at opdage, at prisen kun var "lokkemad" og slet ikke i relation til, hvad ejendommen endelig sælges for. Vi hører ofte en række variationer af ovenstående scenarie, og vi har valgt at være et alternativ til dette, med "lige linjer", ærlige og detaljerede beskrivelser og en masse billeder og film, som også viser, hvad der er mindre godt.

Vores tommelfingerregel er, at den første køber, der har set ejendommen i virkeligheden, har finansiering på plads og meddeler, at vedkommende vil købe ejendommen til den markedsførte pris, skal få lov at købe den. Skulle der være flere købere samtidig, der opfylder dette, er det op til sælgeren at vælge, hvilken køber vedkommende foretrækker. Hvad sælgeren baserer dette valg på, bestemmer vedkommende selv, men oftest vælger sælgere den køber, der kommer "først til mølle", har bedst økonomi, eller hvor personkemin passer bedst.

KORT GENNEMGANG AF EN TYPISK HANDEL

Når du ser et hus på vores hjemmeside, som du er interesseret i at se nærmere på, kontakter du os via telefon eller e-mail for at aftale dag og tid. Da vi formidler ejendomme i hele det sydlige Sverige, holder vi

ikke visninger på normal vis. I de allerfleste tilfælde drejer det sig om fritidshuse, hvor ejerne ikke er hjemme, og så har vi i stedet en nøgle enten på vores kontor, ude ved huset eller hos en nabo. 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 e-mail. Dette for at vi over for sælgeren kan vise, hvem der har haft adgang til ejendommen og hvornår. Dine personoplysninger behandles selvfølgelig i henhold til GDPR, og særlig information om denne behandling sendes til dig i den forbindelse.

Hvis du derefter efter besøget har spørgsmål eller vil gå i forhandling om pris og vilkår, kontakter du mig, ejendomsmægler Jens Christian Nielsen, på den måde, der er nemmest for dig. Når du og sælgeren i store træk er enige om pris og øvrige vilkår, kan du få huset reserveret i en periode, så du har tid til at få en synsmand ud, hvis du ønsker det, tale med banken om finansiering, eller for at få tid til at få alle dine spørgsmål besvaret og eventuelle tvivlsspørgsmål udredt. Tiden for reservation bestemmes ud fra omstændighederne, men er normalt en til et par uger. Når tiden er udløbet, og I ikke har aftalt forlængelse, skal du beslutte dig for enten at gå videre og skrive kontrakt, eller afstå fra købet – så fjernes reservationen, og huset er frit for alle igen.

Når begge parter er tilfredse, og alt er aftalt, går vi videre til at formalisere aftalen i en købekontrakt. Når kontrakten er underskrevet af alle parter og udleveret til modparten eller mægleren, foreligger der en bindende aftale. I forbindelse med kontraktens underskrift betales normalt 10 % af købesummen i håndpenge til sælgeren. Ofte deponeres håndpengene på mæglerens klientkonto. Parterne underskriver i så fald en deponeringsaftale, som regulerer, hvordan pengene skal behandles, og under hvilke forudsætninger de skal udbetales.

På overtagelsesdagen mødes du og sælgeren og underskriver et skøde og en refusionsopgørelse. Overtagelsen kan ske i huset, på mit kontor eller – hvis et møde ikke er praktisk muligt på grund af lange afstande eller lignende – kan overtagelsen også foregå på afstand via posten.

I forbindelse med overtagelsen skal den resterende del af købesummen betales til sælgeren, da dennes underskrift på skødet også er en kvittering for, at hele købesummen er erlagt. Hvis parterne har forskellige banker, eller hvis en af parterne bor i udlandet, kan overførslen tage flere dage. I sådanne tilfælde kan det være mere hensigtsmæssigt, at pengene deponeres hos mægleren, da svenske banker ved overtagelsen ikke ønsker at overføre direkte til udlandet.

På overtagelsesdagen skal sælgeren overdrage alle relevante dokumenter, vedkommende har vedrørende ejendommen (f.eks. matrikelkort, brugsanvisninger, servitutsaftaler, pantebreve og nøgler). Herudover skal faste omkostninger overdrages til køberen, f.eks. forsikring, el, vand/afløb, skorstensfejer, telefon m.m. Hvis parterne ønsker det, kan vi hjælpe med det praktiske i den forbindelse, så intet bliver glemt.

Når alt er underskrevet, og pengene er betalt/deponeret, skal køberen ansøge om skøde hos Lantmäteriet (division inskrivning). Vi hjælper gerne køberen med dette, men hvis du skal låne penge til købet, vil den långivende bank som regel stå for ansøgningen om skøde. Ansøgningen behandles normalt inden for 14-30 dage, hvorefter der kommer en faktura på stempelafgiften, som du som køber skal betale. Denne er 1,5 % af købesummen + 825 kr. i fast gebyr for skøde og 2 % af pantebrevsbeløbet + 375 kr. for nye pantebreve. Hvis du køber via et selskab (juridisk person), koster det højere stempelafgift for skøde, dvs. 4,25 % af købesummen + 825 kr. Du får derefter skødet retur fra inskrivningen sammen med en underretning om skøde. Hermed er handlen afsluttet.

RESERVERET, HVAD INDEBÆRER DET?

Reservation er ikke et vedtaget begreb, og der findes ingen særlige love eller forordninger, der regulerer, hvordan det skal foregå. Reservation er ikke juridisk bindende, men hvis sælgeren går med til at reservere et hus, er vedkommende i det mindste moralsk forpligtet til ikke at sælge til en anden i reservationstiden. Vælger sælgeren at se bort fra moralen og alligevel sælge til en anden, kan vi ikke gøre noget, da ejendomskøb er en formel aftale, hvor mundtlige aftaler ikke er bindende. Vi vil dog se meget negativt på en sælger, der ikke står ved sit ord, og hvis man ikke vil binde sig, skal man i stedet sige nej til at bevilge reservation. I de mindst 20 år, vi har brugt denne fremgangsmåde, er det endnu ikke sket, at en sælger ikke har stået ved sit ord, og vi vurderer, at risikoen for, at det skal ske, er meget lille.

Når du og sælgeren i store træk er enige om pris og øvrige vilkår, kan du få huset reserveret i en periode, så du har tid til at få en synsmand ud, hvis du ønsker det, tale med banken om detaljer omkring finansiering, eller for at få tid til at få alle dine spørgsmål besvaret og eventuelle tvivlsspørgsmål udredt. Som køber indebærer det, at du ikke behøver at føle dig presset til at købe, men kan undersøge og forvisse dig om, at alt er, som du forventer, og at du har haft gode muligheder for at opfylde din undersøgelsespligt, før du underskriver en købekontrakt. Selvfølgelig kan man også betinge en købekontrakt med f.eks. besigtigelse og låneklausuler, men vi mener, at det er bedst for alle parter, at alt sådant er på plads, før I underskriver. På den måde minimeres risikoen for tvister efter købet.

Som køber kan du ikke kræve at få huset reserveret, før du har besøgt ejendommen i virkeligheden og i store træk er enig med sælgeren om pris/vilkår. Det er altså ikke en måde at "låse" en ejendom på, indtil du har tid til at besøge den!

Under reservationstiden kan der selvfølgelig dukke nye interesserede op, og deres eventuelle bud vil vi fremsætte til sælgeren, som så får beslutte, hvad der skal gøres. Vi skriver alle nye interesserede op på "kø" i nummerorden, som i deres tur kan få muligheden for at få huset reserveret, hvis den første køber ikke gennemfører en handel.

UNDERSØGELSESPLIKT, OPLYSNINGSPLIKT OG "SKJULTE FEJL"

Køberens undersøgelsespligt er særligt reguleret i lov (se Jordabalken 4 kap. 19 §), og der er al mulig grund til at tage dette alvorligt. Undersøgelsespligten skal dog ikke forstås sådan, at man nødvendigvis skal undersøge ejendommen, man køber, men snarere at man ikke kan føre sag mod sælgeren og kræve erstatning for sådanne fejl, som man burde have opdaget ved en grundig undersøgelse af ejendommen. Hvis sælgeren desuden ønsker at fraskrive sig sit ansvar, er der endnu større grund til at være grundig i sin undersøgelse. Sælgeren har dog i det tilfælde også en oplysningspligt om alt sådant, han kender til ejendommen.

Du bør derfor i eget interesse sørge for at finde ud af så meget som muligt om ejendommen ved at spørge sælgeren, undersøge selv, kontakte kommunen og eventuelt hyre en synsmand eller dygtig tømrer. Loven forudsætter dog ikke, at du skal hyre en synsmand for at anses for at have opfyldt din oplysningspligt; det er tilstrækkeligt med, hvad du selv kan opdage ved en grundig undersøgelse - hvis du er en normalt kyndig lægmand. Præcis hvor grænsen går, er ikke let at sige, så hvis du er usikker på dine egne kundskaber, anbefaler vi, at du hyre en synsmand.

Undersøgelsespligten forudsætter normalt ikke, at du skal foretage indgreb i bygningerne - andet end hvis du mistænker, at der kan være et underliggende problem (f.eks. fugtlugt, misfarvede tapeter, svigtende gulv eller lignende). Hvis du har en sådan mistanke, skal du undersøge sagen nærmere, for så anses det eventuelle problem for at være opdageligt og dermed ikke et såkaldt "skjult fejl", som sælgeren normalt er ansvarlig for. Eventuelle indgreb skal selvfølgelig godkendes af sælgeren først.

Hvor meget skal man undersøge? Selvfølgelig må man stille sig spørgsmålet, hvad man rimeligt kan forvente i forhold til husets alder, standard og ikke mindst pris. Du kan ikke stille de samme krav til et håndværkertilbud som til et nyere hus. Hvis f.eks. et tag er over 50 år gammelt, kan du ikke forvente andet end, at det snart skal udskiftes, og hvis en omfangsdræn slammer til efter ca. 25 år, gælder det samme. Sådanne "fejl" tælles ikke som fejl i juridisk forstand, selvom de skulle være skjulte for dig som køber. Dette er vigtigt at have i mente.

De punkter, hvor der oftest opstår problemer, og som altid bør undersøges nærmere, er ventilation, skorsten og ildsteder, vandbrønd, separat kloak og tilhørende installationer. Især hvis disse ikke er i orden, er det vigtigt at undersøge, hvad det ville koste at få dem i acceptabel stand. Prisen afspejler ofte tilstanden generelt, men hverken sælgeren eller vi kender alle tænkelige fejl, der kunne findes, så vores beskrivelser kan ikke tages som erstatning for at foretage en egen undersøgelse.

Hvad menes med sælgerens oplysningspligt?

Som beskrevet indledningsvis har sælgeren en udtalt oplysningspligt, hvis han vælger at fraskrive sig sit normale fejlansvar (som gælder op til 10 år efter købet). Denne oplysningspligt er omfattende, og hvis sælgeren undlader at fortælle om en for ham kendt fejl, gælder fraskrivelsen ikke for den fejl - uanset hvordan man har formuleret fraskrivningsklausulen i kontrakten!

Har sælgeren derimod ikke fraskrevet sig, er vedkommende som hovedregel ansvarlig for sådanne fejl, som har været skjulte for en køber, dvs. som køberen ikke burde have kunnet opdage ved sin undersøgelse ifølge ovenstående. I dette tilfælde har sælgeren ingen absolut oplysningspligt, men ved at oplyse alt, han ved, kan han effektivt begrænse, hvad du som køber senere skulle kunne påberåbe dig som fejl. Hvis du kender til fejlen, kan den aldrig være "skjult", og så er sælgeren ikke ansvarlig. Det ligger derfor ofte i sælgerens interesse at være så rundhåndet med information om eventuelle fejl som muligt.

For sådanne fejl, som sælgeren ikke kender til, og som heller ikke kan anses for opdagelige ved køberens undersøgelse, er sælgeren som hovedregel ansvarlig – hvis fejlen fandtes ved købet og ikke er opstået senere. En forudsætning er dog, at det virkelig drejer sig om en fejl i juridisk forstand (dvs. den tekniske levetid er endnu ikke udløbet). Det er disse fejl, man populært kalder "skjulte fejl". En sidste forudsætning for at kunne påberåbe sig en sådan fejl er, at du som køber reklamerer til sælgeren "inden for rimelig tid" fra det tidspunkt, du opdagede eller burde have opdaget fejlen. Det er altså ikke nok bare at ringe og beklage sig...

FORMALISERING AF AFTALEN - KONTRAKT OG SKØDE

Når alle undersøgelser og forhandlinger er på plads, er vi klar til at formalisere handlen på papir. Ofte går vi i gang med dette allerede under reservationsperioden, så vi kan have en købekontrakt klar til underskrift, når reservationen udløber – eller før, hvis parterne er klar til det. I den forbindelse har vi brug for en del information fra dig som køber, som vi beskriver nedenfor, først i punktform og derefter mere detaljeret derunder.

- Oplysninger om indkomster, lånebehov m.m., hvis du ønsker en boligomkostningsberegning (alternativt oplysning om, at du ikke ønsker en beregning).
- Oplysning om, hvorvidt ejendommen skal købes af privatperson(er) eller af juridisk person (virksomhed).
- Alle køberes navn, postadresse, personnummer, telefonnummer og eventuel e-mail.
- Købernes andel (f.eks. 1/2 eller 1/4, kun hvis der er mere end én køber).
- Bekræftet kopi af pas/kørekort (kun hvis handlen gøres op på afstand).
- Ønsket overtagelsesdag.
- Eventuelle forbehold eller særlige forhold, der skal med i købekontrakten.
- Oplysning om, hvorvidt køberne skal låne til købet mod sikkerhed i ejendommen.
- Dokumentation om hvorfra du som køber har pengene til købet (på grund af regler omkring hvidvask og terrorfinansiering).

Ejendomsmæglere har pligt til at tilbyde alle købere en personlig beregning over dennes boligomkostninger. I den forbindelse har vi brug for oplysninger om købernes indkomster, udgifter og nuværende låne- og boligforhold for at kunne lave en så korrekt og detaljeret beregning som muligt. Ofte udarbejder banken også en beregning, og hvis du derfor mener, at endnu en beregning er unødvendig, eller hvis du har pengene til købet kontant, kan du i stedet meddele, at du afstår fra en boligomkostningsberegning. Dette afkald skal dog være skriftligt, da beregningen er et krav ifølge lov, og vi skal vise, at du har fået tilbuddet, men afslået det. Det er vigtigt, at vi får informationen til beregningen eller oplysning om, at du ikke ønsker den, tidligt i forløbet, dvs. før købekontrakten underskrives. Meningen med beregningen er, at du skal kunne vurdere, om du har råd til at købe ejendommen.

Det almindeligste er, at ejendommen købes af en eller to privatpersoner, men der er intet, der hindrer, at man kan være mange flere medejere eller et selskab. Ved mange medejere er det ofte klogt at udarbejde en aftale om fælleseje, som regulerer, hvad der skal ske ved en medejerers død, skilsmisse eller hvis der skulle opstå uvenskab eller uenighed blandt medejerne. Spørg os gerne om denne mulighed, så fortæller vi mere.

På grund af loven om hvidvaskning af penge skal vi kontrollere legitimation på alle købere og sælgere. Hvis vi møder alle parter personligt, tager vi et foto af jeres pas eller kørekort. Hvis handlen gøres op på afstand, har vi brug for en bekræftet kopi af jeres pas eller kørekort og skal da også stille nogle yderligere spørgsmål.

Forbehold og betingelser kan være af alle tænkelige slags, hvoraf de almindeligste er låneklausuler og besigtigelsesklausuler. Der kan også forekomme, at parterne aftaler, at sælgeren skal reparere en skade inden for en vis tid, at ejendomsdannelse (udstykning) skal ske, eller aftale om, at inventar skal følge med eller købes separat. Hvis det er muligt, foretrækker vi, at køberen har fået bevilget lån, før kontrakten skrives (lånetilsagn), og at besigtigelse har fundet sted, før kontrakten underskrives (under reservationsperioden, se ovenfor).

Når vi har modtaget denne information, helst via e-mail eller via telefon, fremsender vi et udkast til købekontrakt (via post eller e-mail) sammen med et udførligt følgebrev, hvor vi gennemgår handlen ud fra de specifikke forudsætninger i netop den handel. Når vi har gennemgået kontrakten, og den er godkendt af alle parter, er den klar til at blive underskrevet. Hvor og hvordan kontrakten underskrives, er individuelt og aftales i hver enkelt handel, men det bedste er naturligvis, hvis parterne kan mødes og underskrive. Når kontrakten er underskrevet af alle parter, håndpengene er betalt, og kontrakten er udleveret til modparten (eller til os), er handlen bindende.

På overtagelsesdagen mødes alle parter igen og underskriver et skøde, refusionsopgørelse og også en journal over de momenter, mægleren har udført under formidlingsarbejdet. I den forbindelse skal den resterende del af købesummen betales til sælgeren. Hvor og hvordan overtagelsen sker, er også individuelt, men ofte sker det i huset eller på mæglerens kontor. Det er også muligt at arrangere overtagelsen på afstand, men dette bør ses som en nødløsning, hvis intet andet er muligt. På overtagelsesdagen skal sælgeren indfri eventuelle lån, og faste omkostninger overdrages til køberen (forsikring, el, vand, afløb, affaldshentning, slamsugning, skorstensfejer m.m.).

Når alt er underskrevet, og købesummen er betalt (eller deponeret), er handlen i princippet afsluttet. Som køber skal du dog ansøge om skøde senest tre måneder efter købet. Har du lånt pengene til købet, sørger banken for at ansøge om skøde samtidig med, at de ansøger om underpant. Ved kontantkøb tilbyder vi at hjælpe med at ansøge om skøde for køberens regning, inkluderet i vores normale honorar fra sælgeren. Ansøgningen tager normalt mellem 14-30 dage, og derefter kommer der en faktura på stempelafgiften, som du som køber skal betale. Stempelafgiften er 1,5 % af købesummen + 825 kr. i ekspeditionsgebyr. Hvis det er en juridisk person (virksomhed eller forening), der køber, er stempelafgiften i stedet 4,25 %. Ansøgning om underpant (pantebrev) koster 2 % af pantebrevsbeløbet + 375 kr. i ekspeditionsgebyr. Hvis der findes gamle pantebreve i ejendommen, overtager du som køber disse, og du behøver kun at betale stempelafgift på det beløb, der overstiger de eksisterende pantebreve – op til det, du har brug for at låne. Sammen med fakturaen på stempelafgiften kommer en underretning om skøde fra Lantmäteriet, og skødet sendes retur til dig som køber.

Hermed er handlen afsluttet, og du er forhåbentlig en lykkelig ejer med mange gode år på ejendommen foran dig.

Kontakt os gerne for yderligere information eller personlig vejledning. Vi formidler torp, fritidshuse og mindre gårde med enslige og naturskønne beliggenheder i det sydlige Sverige.

Ödegårde Sverige AB • www.oedegaarde.dk • Jens Christian Nielsen, ejendomsmægler