



At handle ejendom i Sverige

At handle ejendom i Sverige er ikke meget anderledes i forhold til danske forhold, men dog er der væsentlige forskelle.

Af advokat Lars Holm Rasmussen

Generelle betragtninger

Sverige byder på et stort og forskelligartet marked for fritidshuse til alle mulige priser. Større gårde, gamle torp-steder, moderne fritidshuse ved søer og kyster og tidligere helårshuse i småbyer - for blot at nævne de gængse typer. De praktiske, juridiske og økonomiske tankegange er stort set de samme som ved ejendomshandler i Danmark: Køber finder sit hus, eller sælger finder sin køber. Køber undersøger huset og omgivelserne. Sælger giver nogle oplysninger om ejendommen. Der indgås en aftale mellem parterne. Køber skaffer penge til at betale for købet. Køber overtager og flytter ind. Køber sørger for at forsikre ejendommen og tilmelde sig el-forsyning og renovation. Købet registreres hos myndighederne, så det fremtidige ejerskab ligger klart for alle – og skattevæsnet ved, hvem der skal betale skatter og afgifter.

Der er mange ligheder mellem Danmark og Sverige på de forskellige punkter – og væsentlige forskelle.

Ved de første danske ødegårdskøb, der for alvor tog fart i 1970'erne, var ejendommene ofte i ringe stand og købesummerne små. Købernes forventninger indrettede sig derefter, og man tog det ikke så nøje, om installationer og anlæg var primitive, eller om en tilbygning ikke lige var udført "efter bogen". Ej heller de svenske myndigheder tog forholdene så tungt, når ejendommen lå langt ude i skoven. Miljø-lovgivning var et nyopfundet begreb.

Ved ejendoms køb i vore dage bør man forholde sig mere kritisk og realistisk og lægge romantikken lidt til side. Prisniveauet er blevet højere, og selv om der stadig er mange ejendomme til salg i alle mulige varianter og prislæg, sætter et halvt århundredes amatør-ombygninger samt en stadigt skærpet lovgivning sine spor på forskellig måde. Det gamle hus' utætheder, mangel på isolering og uegnet til vinterophold var regulære problemer, så længe de var til at få overblik over; men det ombyggede hus med hjemmelavede installationer og anlæg, for lidt ventilation og ikke-godkendte varmekilder kan vise sig at rumme tvivlsomme "forbedringer". Sælgerne er som oftest i god tro med hensyn til kvaliteten af det, der sælges, men det er køberen, der får udgiften, når en senere henvendelse til myndighederne viser, at forholdene ikke var i orden, eller at væsentlige skavanker, som blev overset i første omgang, kræver øjeblikkelig udbedring. En grundig gennemgang af ejendommens bygninger og øvrige fysiske forhold, måske med professionelle sagkyndige, bør derfor have højeste prioritet.

På den formelle-juridiske side kan en lav købesum, der oven i købet omregnes til stærke danske kroner, ofte få køberen til at fire på kravene til dokumentation og forvente sig færre informationer end i en dansk handel. Også i Sverige har det selvfølgelig betydning, om ejendommen er behæftet med gæld, der vil blive indfriet af sælgeren, og om der er tinglyst servitutter og byrder eller vedtaget offentlig

planlægning, der begrænser mulighederne for at bruge ejendommen på den forventede måde.

Om end det bliver sjældnere og sjældnere, hænder det stadig, at en mangeårig husejer ikke selv har fået papirerne i orden på sit ejerskab inden salget, således at det nuværende køb får en ufrivillig opbremsning. Eller at gamle pantebreve stadig er tinglyst, men er blevet borte og derved besværliggør nye lån.

Regn med, at den svenske lovgivning og ejendomsjura ligner den danske, at bygge-, plan- og miljølovgivningen også gælder for huse på ensomme beliggenheder, og at tinglysnings- og skattemyndigheder agerer efter nogenlunde samme tankegange i Sverige som i Danmark.

Selv om den svenske ejendomsmægler både principielt og reelt hjælper køberen med råd og dåd, er han selvfølgelig præget af sin baggrund og tradition; og derved får den danske køber, der ikke vidste, at hun selv skulle spørge, måske ikke i tide en bestemt information, som senere får negative konsekvenser.

Konkret og personlig rådgivning, såvel teknisk som juridisk-økonomisk, kan især være klogt at overveje, hvis man ikke har tilstrækkelige erfaringer fra den danske hjemmehane, hvis mægler slet ikke medvirker, eller hvis sproget og adfærden hos sælger og mægler trods alt forekommer alt for anderledes.

Regn også med – som en markant forskel på de to landes jura – at sælgers ansvar for den solgte ejendom er væsentlig mindre i Sverige, og at den svenske sælger traditionelt ikke fremlægger ret

mange oplysninger om ejendommen. Købers undersøgelsespligt er meget vidtgående; dvs. køber har i de fleste tilfælde selv det fulde ansvar og den fulde risiko for, at alle relevante oplysninger – tekniske, faktiske og juridiske – er skaffet til veje, inden aftalen indgås. I virkelighedens verden er sælgers tilbageværende ansvar for skjulte fejl og mangler indskrænket til det, som end ikke en professionel rådgiver på køberside kunne eller burde kunne forestille sig, eller som sælger beviseligt og med svigagtig hensigt har ønsket at holde skjult.

Det skal ikke være en højere videnskab at købe ejendom i Sverige, og enhver må selv vælge niveauet for, hvad der skal undersøges og besvares inden købet – eller indstille sig på, at løsninger findes og betales efterfølgende. Men der er ingen grund til at lade almindelig, sund fornuft og kritisk sans forblive på den danske side af Øresund og miste besindelsen, fordi et rart, rødt hus står og lokker ... !

