



# Købsprocessen

## - en kronologisk gennemgang

*En gennemgang af processen – overvejelser og handlinger – fra man begynder seriøst at tænke på køb af fritidshus i Sverige frem til ens ejendomsret er registreret.*

*Af advokat Lars Holm Rasmussen*

### Indhold

Hvad er vigtigt?.....	2
Hvad køber vi? .....	2
Hvor skal huset ligge?.....	2
Hvem køber? .....	2
Hvem køber vi af? .....	2
Hvordan finder vi huset? .....	3
Hvordan griber vi processen an? .....	3
Hvordan er juraen? .....	4
Hvordan er økonomien? .....	5
Hvordan er ejendommens tilstand og omgivelser? .....	7
Hvordan forløber et køb?.....	10

[↶ Tryk på dette symbol for at komme tilbage til indholdsfortegnelsen](#)

## Hvad er vigtigt?

### Hvad køber vi?

Det gamle, røde træhus for enden af skovvejen har stadig mange købere; men derudover er danskernes efterspørgsel i de senere år mere differentieret end nogensinde: Byggegrunde, hvorpå der opføres nyt; deciderede sommerhuse fra 1970'erne beliggende i svenskernes egne fritidsområder; ældre skalmurede huse i udkanten af byerne; fjeldgårde i Midt- og Nordsverige – for blot at nævne visse typer.

Gør dig klart, hvad du søger, så dine krav til størrelse, indretning og vedligeholdelsesstand kan indfris på længere sigt: Et spontant, begejstret køb i forårssolen kan føre til ærgrelser, når det senere viser sig, at huset var for stort, at man alligevel ikke kunne undvære indlagt vand, eller der skal repareres for meget weekend efter weekend.

### Hvor skal huset ligge?

Overvej den lokale, "relative" beliggenhed: Vil vi langt væk fra alt, så ro og ensomhed mærkes, eller vil vi gerne have nære, svenske naboer, som vi kan komme i kontakt med? Prisen for ensomhed kan være øget indbrudsrisiko. Nærhed til andre kan være en fordel, når vintervejen skal sneryddes.

Afstanden fra Danmark bør ikke undervurderes, hvis huset tænkes anvendt ofte i weekenderne. I vintertiden forlænges rejsetiden til afsides positioner ofte med 50%. Beslut Jer for, hvor mange timer I højst vil køre og afgræns

søgeområdet på landkortet, eller mål tiden til og fra stedet, når I er på den første besigtigelse.

### Hvem køber?

Husk, at angivelsen af købere på købekontrakten er bestemmende for, hvem ejendommen tilhører formue- og skattemæssigt. Det er ikke let at ændre ejerfordelingen senere; der skal skrives et nyt overdragelsesdokument med deraf følgende omkostninger. Gifte personers "fælleseje" betyder ikke, at de ejer huset begge to, selv om det kun er den ene, der er skrevet på. Har man overvejelser om at lade ejendommen være ejet af en forening, bør dette være afklaret, inden købekontrakten skrives og underskrives, og i hvert fald senest inden det afsluttende köpebrev (skøde) udfærdiges.

### Hvem køber vi af?

Det er ikke ualmindeligt i Sverige, at private husejere sælger uden at anvende professionelle rådgivere, men de fleste handler formidles af ejendomsmæglere. Er der en ejendomsmægler på sagen, kan man normalt gå ud fra, at alle relevante informationer lægges frem, og at alle spørgsmål kan besvares. Er mægleren ikke lokal, sker det ofte, at vedkommende ikke kender og har besøgt ejendommen, hvilket skal tages i betragtning, så spørgsmålene indrettes og svarene vurderes derefter.

Også danske ejere kan naturligvis sælge uden at anvende mægler eller anden rådgivning, eftersom der ikke er nogen pligt til at benytte fagfolk. I disse selvsalgssituationer må køberen derfor indstille sig på grundigere undersøgelser og en skærpet holdning til de svar, der kommer.

I de senere år optræder halvprofessionelle sælgere, både svenske og danske, som systematisk opkøber og videresælger ejendomme. Denne kategori rummer både seriøse og useriøse personer; og der kan ikke gives andre råd, end at man som køber bør skaffe sig egen, professionel rådgivning, hvis man vil handle med disse.

### Hvordan finder vi huset?

Internet-søgning er nok blevet det mest udbredte og effektive redskab. Hjemmesiden [www.hemnet.se](http://www.hemnet.se), er den klassiske søgeportal for mæglere, men også andre findes. Specielt for land- og skovejendomme kan den svenske landbrugsorganisations LRF's konsulentafdeling på [www.konsult.lrf.se/Makleri/](http://www.konsult.lrf.se/Makleri/) være et egnet forum.

Avisannoncer, herunder torpare-medlemmernes egen annoncering i "Torpare" og på hjemmeside, er stadig udbredt. Har man lagt sig fast på et bestemt lokalområde, kan man nogen gange finde drømmestedet ved at køre rundt og søge "til salg"-skilte eller spørge lokale mæglere, som måske har et emne undervejs. Har man meget gå på-mod, kan man spørge de lokale fastboende, om de kender til ledige ejendomme.

### Hvordan griber vi processen an?

Ethvert køb rummer 3 aspekter: økonomi, jura og "teknik". Med sidstnævnte tænkes på ejendommens tilstand, herunder dens omgivelser.

Læg en plan, så alle aspekter bliver overvejet og bedømt i god tid. Navnlig *økonomien* kan jo planlægges, inden der overhovedet er fundet en

ejendom. Skal der lånes penge til købet, og hvor, hvor meget og hvordan? Hvad skal vi regne med i den løbende drift?

Med hensyn til *juraen* kan man overveje, om man vil lade sit behov for egen rådgivning afhænge af, hvem der er modpart, når ønske-ejendommen er fundet (er pågældende sælger eller mægler hjælpsom og troværdig, og forstår man sproget?). Eller man kan på forhånd undersøge og beslutte sig for mulighederne for egen, selvstændig rådgiver, som man vil rådføre sig med under alle omstændigheder og eventuelt varsle vedkommende til at være klar, når ejendommen er fundet.

Torpare-foreningens kurser og juridiske rådgivning kan muligvis dække en del af behovet på forhånd.

De *tekniske forhold* bedømmes først og fremmest ved, at man selv er fornuftig og kritisk i sin besigtigelse af ejendommen og dens omgivelser. På forhånd kan man overveje, om man blandt venner og familie har fagfolk, der kan hjælpe. Mægleren besvarer spørgsmål, men er som regel ikke tilstrækkelig kvalificeret på byggeteknik og er jo heller ikke ansvarlig for ejendommens tilstand. At sammensætte en hjælpegruppe eller i hvert fald gøre sig klart, hvem man vil tilkalde, er det godt at være i god tid med.



## Hvordan er juraen?

*Ved køb og salg* gælder svenske retsregler, medmindre man helt undtagelsesvist handler med en dansk modpart og har aftalt, at danske regler skal gælde. Svenske forhold vedrørende køb, salg, leje m.v. af fast ejendom er gennemreguleret i den altomfattende lov *Jordabalken*.

Ejendomshandel er traditionelt baseret på kontant afregning; og dels af denne grund og dels fordi lovgivningen anviser alle udfyldende regler, er aftaledokumenterne i en svensk handel meget enkle og kortfattede.

Svensk og dansk lovgivning om aftaler og køb har et fælles, historisk udgangspunkt og stadig mange lighedstræk, men der er også afgørende forskelle. Specielt vedrørende fast ejendom kommer forskellene til udtryk på den måde, at der i en salgssituation ikke stilles store krav til, hvilke oplysninger sælger skal give, hvorimod køberens pligt til at undersøge – og dermed selv tage ansvaret – er den tunge regel. I Danmark forholder det sig, groft sagt, omvendt: Sælgers oplysninger er væsentlige og ansvarspådragende, hvorimod der ikke ventes meget af købers undersøgelser.

Ejendomsoverdragelse registreres (dansk: *tinglyses*, svensk *inskrives*) hos myndighederne på principielt samme måde som i Danmark: Overdragelsen beskrives i et overdragelsesdokument, som indrettes efter, om der er tale om køb, gave eller arv. Dokumentet indsendes til registrering sammen med eventuel

anden nødvendig dokumentation. Først når registreringen er sket, er overdragelsen gyldig i forhold til andre parter.

Registreringen foretages i Sverige af *inskrivningsmyndigheten*, som siden juni 2008 sorterer under *Lantmäteriet* (svarende til Kort- og Matrikelstyrelsen i Danmark). Myndighedens kontoradresser beskrives andetsteds på hjemmesiden.

I en købssituation sker overdragelsen traditionelt ved, at der først indgås en *köpekontrakt* med konkrete vilkår om ejendommens identitet, parternes navne, købesummens størrelse, betalingstidspunkt og -sted, overtagelsesdag samt eventuelle særlige vilkår eller betingelser om f.eks. løsøre, besigtigelse inden overtagelsen osv. Når købekontraktens vilkår er opfyldt, og sælger har modtaget købesummen, oprettes et *köpebrev*, der har samme funktion som et skøde i en dansk handel og anvendes som grundlag for tinglysningen (registreringen). Köpebrevet udtrykker, at sælger har modtaget købesummen, og at den endelige overdragelse dermed sker.

Köpekontrakt og köpebrev oprettes af ejendomsmægleren, når der medvirker en sådan. Ifølge den svenske mæglerlovgivning er mægleren forpligtet til at tilvejebringe de dokumenter, der er nødvendige for, at handlen kan bringes på plads hos myndighederne. Derimod er det ikke mæglerens pligt at sørge for ekspedition over for inskrivningsmyndigheten (tinglysningskontoret). De fleste mæglere tilbyder det, mod eller uden ekstra salær.

Medvirker der ikke ejendomsmægler, opstår spørgsmålet, hvem der sørger for dokumenternes oprettelse og myndighedsekspedition. Dette må aftales i hver enkelt situation, men en svensk sælger vil som regel anse det for naturligt, at han tager initiativet til dokumenternes oprettelse, mens køberen selv må sørge for inskrivningen.

Det svenske skattevæsen *Skatteverket* underrettes om ejerskiftet fra inskrivningsmyndigheden. Man skal altså ikke selv anmelde købet til Skatteverket. Der kan være en vis træghed i udvekslingen af informationer, således at det "skattemæssige ejerskifte" først registreres adskillige måneder efter inskrivningsmyndighedens ekspedition.

*Under køberens ejertid* gælder svenske retsregler naturligvis uden indskrænkninger eller særhensyn. Den lovgivning, man i praksis kommer mest i berøring med, er – ud over skattelovgivningen – lovgivning om byggeri, arealplaner og miljø. Den lokale kommune er første-instans-myndighed inden for disse områder, således at f.eks. ansøgninger om nybyggeri, om- og tilbygninger og anlæg eller ændring af afløbssystemer indsendes til denne. Man kan gå ud fra, at svensk tankegang og svenske regler inden for disse områder ligner de danske, men at svenske kommuner ofte udviser stor service og hjælpsomhed med forhåndsrådgivning.



## Hvordan er økonomien?

Ved købet bliver der tale om at betale følgende:

- Købesummen, som regel opdelt i en udbetaling (*handpenning*) på 10%, når købekontrakten oprettes og underskrives, og resten (*restlikvid*), umiddelbart før eller på overtagelsesdagen.
- Afgifter ved inskrivningen, ofte kaldes *lagfartskostnad*, bestående af stempelafgift på 1½% af købesummen og en ekspeditionsafgift på 825 SEK. Kutymen er, at køber betaler afgifterne fuldt ud. Afgifterne opkræves af Lantmäteriet, *efter* at inskrivningen har fundet sted. Sørger ejendomsmægleren for ekspeditionen, vil han som oftest bede om at få beløbet deponeret, inden sagen ekspederes. (Ved foreningskøb er stempelafgiften 3%.)
- Rådgiverhonorarer, afhængigt af hvad der er aftalt. Kutymen er, at sælger betaler for medvirken af ejendomsmægler – hvilket som regel fremgår af købekontrakten – mens køber betaler eventuel egen rådgiver. Har parterne, f.eks. i en handel imellem danskere, enedes om en fælles bistand til at udfærdige dokumenter og ekspedere disse, er det ikke ualmindeligt at aftale en lighedeling af rådgiverudgiften. Udgifternes fordeling bør altid omtales i kontrakten.
- Ansøgningsafgift for *förvärvstillstånd* (købstilladelse), *hvis* der er tale om at købe en landbrugsejendom, som er beliggende i et

område, hvor tilladelse er obligatorisk. Afgiften, som er på 3.200 SEK, betales af køberen, medmindre andet udtrykkeligt er aftalt.

- Eventuelle deposita for el-forsyning og telefonforbindelse, hvis leverandøren forlanger det. Medlemmer af Torpareforeningen er dog fritaget for depositum hos el-leverandøren e.on ved at henvise til medlemsnummer.
- Eventuelle egne låneomkostninger, dvs. bankgebyrer og / eller afgifter for tinglysning af pantebreve, hvis sådanne kræves af långiveren.

*I ejertiden* omfatter udgifterne som regel følgende:

- Ejendomsforsikring, sædvanligvis i form af en årlig præmiebetaling til svensk forsikringselskab.
- Renovation og, hvis det findes, spildevandstømning. Opgaverne udføres som regel af kommunen eller fælleskommunal virksomhed. Husk, at kommunen ikke får besked om ejerskiftet fra tinglysningskontor eller skattevæsen, og at der derfor skal foretages en henvendelse til kommunen. Sælger / mægler eller kommunen kan oplyse om udgifternes størrelse og eventuelle valgmuligheder mht. tømningsfrekvens m.v.
- Skorstensfejer, for så vidt ejendommen har skorstene og ildsteder, der skal kontrolleres

regelmæssigt. Skorstensfejerne arbejder i distrikter, og kontaktoplysninger fås hos kommunen.

- Svensk ejendomsskat, enten *fastighetsavgift* på 0,75% af den offentlige ejendomsværdi (maksimum 6.000 SEK) pr. år, eller *fastighetsskatt* på 1% af ejendomsværdien, ligeledes pr. år. Om det er den ene eller anden form for skat, afhænger af ejendommestypen; og man henvises til at læse om reglerne andetsteds på foreningens hjemmeside eller på Skatteverkets hjemmeside [www.skv.se](http://www.skv.se).
- Dansk ejendomsværdiskat, som årligt udgør 1% af ejendommens værdi, opgjort efter specielle, danske regler, der omtales andetsteds på hjemmesiden. Den svenske skat kan fratrækkes den danske.
- Eventuelle lokale bidrag til vejfællesskaber, bådpladser, grundejerforeninger eller lignende. Oplysninger herom må søges hos sælger eller mægler.
- Vedligeholdelsesudgifter, afhængigt af behov og eget ambitionsniveau.



## Hvordan er ejendommens tilstand og omgivelser?

- Ejendommen bør undersøges grundigt ved købers egen, almindelige observation. Brug ikke kun øjnene, men vær også opmærksom på dårlig lugt og støj samt andre indtryk, som virker "forkerte". Vær gerne sammen med flere familiemedlemmer eller venner og bekendte med erfaring eller forstand på huskøb og byggeteknik, når ejendommen besigtiges.
- Den enkelte må afgøre med sig selv, om man er dygtig nok og vil løbe risikoen ved at klare sig uden fagfolks bistand. Den sikreste mulighed er at antage en svensk *besiktningsman*, som regel bygningsingeniør, der bl.a. kan findes via hjemmesiden [www.bygging.se](http://www.bygging.se). Specialfirmaet *Anticimex* er også en mulighed. Typisk honorar-størrelse (primo 2009) er ca. 8-10.000 SEK.
- Stil spørgsmål til sælger eller mægler om alt det, der undrer eller virker ejendommeligt. Sørg for, at flere hører de svar, der gives - ikke mindst for at undgå sproglige misforståelser.
- Husk, at de forhold, som sælger har vænnet sig til, eller opfatter som normale, ofte har en anden betydning og realitet for køber. En dårlig lugt er ikke altid, fordi "der mangler at blive luftet ud", men kan have årsag i f.eks. fejludført isoleringsarbejde eller ulovlige afløbsforhold. Forvent ikke, at sælger altid nævner - eller kender - alle relevante forhold, uden at det nødvendigvis forties i en ond mening.
- Lad være med at gå ud fra, at "sådan gør man nok i Sverige". Lovgivningen gælder også for ensomt beliggende huse langt ude i skoven. Noget andet er, at der ofte vises stor fleksibilitet fra myndighedernes side, hvis ikke nabohensyn eller miljø-forhold er i fare.
- Gældende byggestandarder og installationskrav skal ikke bare overholdes for myndighedernes skyld, men fordi ulovligheder kan få særdeles mærkbare, økonomiske virkninger, hvis der i skadetilfælde bliver tale om at opnå forsikringsdækning, og denne - fuldt berettiget - afvises.
- Bygningstegninger opbevares som regel kun på nyere huse eller på seriefremstillede typehuse. Hvis sælger ingen tegninger har, er der kun en lille chance for, at de findes på kommunen.
- Sælgers forsikringsforhold kan give et fingerpeg om eventuelle problemer, f.eks. hvis forsikringen indeholder forbehold om dækning på bestemte bygningsdele.
- Eventuelle uklarheder og ubesvarede spørgsmål om forhold på ejendommen bør ikke udskydes til senere undersøgelse. Omkostningerne kan vise sig at være voldsomme og give store ærgrelser; og måske ville man have købt et helt andet hus, hvis alle forhold havde været kendt fra starten. F.eks. kan etablering af el-tilslutning eller vandtilførsel (brøndboring) koste meget store

summer og variere meget efter ejendommens beliggenhed.

- Ikke bare selve husets stand, men også indretning og tilstand i have og på grunden i øvrigt kan have betydning. Skrånende eller "hule" grunde, vandhuller og nærhed til sø og å kan føre til fugtproblemer i kældre eller gulvkonstruktioner. Klippegrund kan begrænse, eller i hvert fald besværliggøre, nedgravning af ledninger og tanke.
- Spor efter skadedyr (husbukke, borebiller, svampe- eller skimmeldannelser) bør føre til særlig agtpågivenhed. Angreb kan være uddøde og har måske blot kosmetisk betydning, men kan også være ødelæggende for bæreevne eller rumme aktive elementer. Ser man på de udendørs forhold skal man nok hurtigt beslutte sig for, om besøg af vildsvin øger charmen ved stedet eller kan blive en pestilens.

#### *Specielt om vandforsyning:*

- Kun i sjældne tilfælde er det typiske fritidshus, som danskere efterspørger, tilsluttet fælles eller offentlig vandforsyning. I stedet hentes vandet fra brønd eller boring på egen grund eller måske fra tilsvarende forsyningskilde på naboejendom. Vandmængde og vandkvalitet er variable størrelser, som de færreste sælgere vil tage ansvar for, og der kommer derfor normalt intet positivt og brugbart ud af at stille betingelser herom til sælger eller lade en

købekontrakt afhænge af, "at vandet er i orden".

- Vandmængden er i sagens natur undergivet naturens luner, omend en moderne, dyb boring naturligvis giver større forsyningssikkerhed end en gammel, stensat brønd med få meters dybde. Vær opmærksom på, hvilke oplysninger sælger giver om vandmængden (f.eks. i den særlige *frågelista*, der foreligger i de fleste handler); og har sælger udtrykt sig med forbehold – f.eks. at vandmængden er svingende ved tørre somre – kan man sædvanligvis regne med, at der er et reelt problem.
- Med hensyn til vandkvaliteten kan der udtages analyseprøver, som indleveres enten til den lokale kommune eller særlige, private analyseinstitutter; men også her gælder, at der må kalkuleres med udsving, der kan stille krav til smagsløgene og andre sanser. Decideret sundhedsskadeligt indhold bør naturligvis afhjælpes, og ofte findes løsninger med filtrering, oprensning af brønden osv. Torpare-foreningen kan yde særlig rådgivning om vandforhold, se andetsteds i Vidensbanken.

#### *Specielt om afløb*

- Afløbsinstallationer er i store træk undergivet myndighedskrav, der minder om de danske for tilsvarende huse. Ved udledning af spildevand på egen grund kan der være tale om primitive løsninger, som fuldt ud er

lovlige, men spørg eventuelt kommunens tekniske forvaltning, hvis der er tvivl.

- I mange handler er problemet, at sælger enten giver forkerte oplysninger om afløbsanlæggets art og indretning, bevidst eller ubevidst, eller slet ikke har oplysninger. Medmindre der ligefrem foreligger skriftlig dokumentation (fra entreprenør eller kommune) på, at anlægget er af nyere dato og opfylder gængse krav, anbefales det stærkt, at der tages kontakt til kommunen med spørgsmål om, hvad man har registreret om ejendommens afløbsforhold.
- Har kommunen ingen registrering, men der rent faktisk findes et anlæg på ejendommen, anbefales, at enten kommunen eller en lokal entreprenør anmodes om at besigtige anlægget og svare på, om det opfylder kravene og vil kunne lovliggøres, altså opnå formel godkendelse og registrering.
- Er der intet nyere, godkendt afløbsanlæg, men findes wc, kan man regne med, at installationen er ulovlig.
- Er der afløb fra køkken og badeværelse, men intet wc, kan man regne med, at sådanne primitive løsninger kan fortsætte, indtil der eventuelt sker ombygning af ejendommen, eller denne anvendes som andet end fritidshus.
- Er ejendommen beliggende nær sø eller å, er kommunerne særligt restriktive mht. fortsat at acceptere primitive, forældede løsninger.

Navnlig i disse situationer bør man være på forkant med situationen og indhente kommunens mening både om den nuværende situation og de fremtidige muligheder.

- Andetsteds i Vidensbanken er der en større gennemgang af de mulige problemer, når man er ansvarlig for husets afløbsanlæg.

#### *Specielt om el-forsyning*

- Sverige har en restriktiv lovgivning ligesom Danmark, og det er ikke tilladt for ikke-autoriserede personer at udføre stærkstrømsarbejde, uden at det i det mindste er godkendt af en autoriseret installatør. Navnlig ved "medbringelse" af danske håndværkere skal man være opmærksom på, at disse ikke må arbejde i Sverige uden svensk autorisation, ligesom myndighedsnormer for installationerne er anderledes end i Danmark.
- Har ejendommen ikke el indlagt, skal man være opmærksom på, at selve anlægsudgiften og tilslutningsbidraget kan blive særdeles bekosteligt, i visse tilfælde endda flere hundrede tusinde kroner.
- Andetsteds i Vidensbanken er der en større gennemgang af de mulige problemer i forbindelse med elforsyning.

#### *Specielt om skorstene og ildsteder*

- Skorsten og ildsteder skal kontrolleres regelmæssigt af svensk skorstensfejer. Denne har kompetence til at nedlægge forbud mod

anvendelse af anlæggene, hvilket sædvanligvis sker, hvis fejning og eftersyn ikke har fundet sted i en årrække.

- Skorstensfejeren afgiver en attest (*protokoll*) ved sine besøg. Sælger bør derfor fremvise denne attest, som ikke bør være mere end 1-2 år gammel ved købet. Findes der ikke sådan *protokoll* eller anden dokumentation for, at skorstensfejeren har besøgt ejendommen uden at give anmærkninger, anbefales, at skorstensfejeren bestilles til at besigtige ejendommen inden købet.

#### *Specielt om omgivelserne*

- Undersøg og overvej også ejendommens omgivelser uden for egen grund. Købere er blevet skuffede, når det viste sig, at grusgraven, der lå stille og idyllisk i weekenderne, arbejdede på højtryk i de tre sommerferieuger. En skydebane kan være spændende at opholde sig på, men ubehagelig at lytte til. Husk også, at det, at være i et landbrugsområde, giver de samme "glæder" som i Danmark: fluer fra køerne, støjende ventilatorer i laderne, ildelugt fra stalde og møddinger osv.
- Et højtaktuelt fænomen (2008-09) er den påbegyndte, massive udbygning af vindmøller over hele Sverige. Svenskernes egne, traditionelle ferieområder går stort set fri, hvorimod skovområder i bl.a. Småland og Halland efter planerne skal rumme mange, op til 200 meter høje, vindmøller, ofte samlede i grupper eller rækker på op mod 40-50 stykker. Der kendes eksempler på usælgelige

ejendomme, og juraen mht. erstatningsmuligheder er p.t. uafklaret. Man opfordres til at søge informationer om planerne, enten hos den lokale kommune, länsstyrelsen eller Torpare-foreningen (via hjemmesiden).



## Hvordan forløber et køb?

I den ideelle gennemsnitssituation forløber et ejendomskøb i nedennævnte rækkefølge. Det er forudsat, at den fundne ejendom opfylder forventningerne, og at købet føres til ende.

1. Køber afklarer sine økonomiske muligheder og beslutter sig for, hvordan søgningen af ejendom skal finde sted.
2. Køber finder den ønskede ejendom.
3. Ejendomsmægleren / sælgeren kontaktes, og salgsoplysninger (*objektbeskrivning*) udleveres, medmindre de forelå allerede under punkt 2 (i annoncering).
4. Første besigtigelse aftales med mægler / sælger.
5. Køber sammensætter sit "hold" af personer, der skal deltage ved den første besigtigelse.
6. Besigtigelsen finder sted. Køber afklarer flest mulige af de punkter, der er nævnt i forrige afsnit 4. ( [Hvordan er ejendommens tilstand og omgivelser?](#) ).

7. Køber vurderer hvilke punkter, der behøver yderligere opfølgning, og om professionel besiktningsman skal bestilles.
8. Køber besigtiger ejendomme flere gange, hvis forholdene gør det nødvendigt.
9. Besiktningsman besigtiger ejendommen, efter aftale med mægler / sælger. Så vidt muligt deltager køber selv for at få førstehånds-informationer mundtligt på stedet.
10. Egne og besiktningsmannens observationer giver eventuelt anledning til forhandling af prisen.
11. Køber sørger for den endelige tilrettelæggelse af sin finansiering, dvs. sikrer sig, at pengene er klar.
12. Køber meddeler til mægler / sælger, at man vil handle, og at købekontrakt kan oprettes.
13. Købekontrakt sendes til køber. Medmindre køber-rådgiver er koblet på tidligere, bør det ske senest nu.
14. Eventuelle ønsker om rettelse meddeles og forhandles.
15. Køber sikrer sig, at egen bank kan overholde terminerne for, hvornår udbetaling og restbetaling skal afsendes.
16. Købekontrakt underskrives, enten hos mægleren eller ved udveksling pr. post.
17. Købers bank afsender udbetaling til mæglerens klientkonto. Hvis der handles uden mægler, bør udbetalingen ikke betales direkte til sælger (selv om den svenske tradition tilsiger dette), men derimod indsættes på spærret konto / deponeringskonto.
18. Købekontraktens eventuelle betingelser og andre uafklarede forhold bringes på plads. F.eks. indhentes købstilladelse hos länsstyrelsen, hvis en sådan skal søges for landbrugsejendom, eller kommunens frafald af forkøbsret indhentes.
19. Køber sørger for tegning af ejendomsforsikring.
20. Køber sørger for, at egen bank er klar til afsendelse af restkøbesummen, så den er fremme hos modtageren (mægleren eller sælgerens bank) senest dagen før overtagelsesdagen.
21. Overtagelsesdagen indtræder. Parterne mødes hos mægleren, i sælgerens bank eller på ejendommen, afhængigt af, hvordan betalingen har fundet sted, og hvad der er aftalt om mødested.
22. Parterne konstaterer, at restbetalingen er kommet frem. Eventuelt foretages der afregning af refusionsposter i forbindelse med dette.

23. Sælger underskriver köpebrev (samme dag).  
Er slutbetaling og overtagelse sket uden parternes møde, sørger mægleren (eventuelt sælgerens bank) for, at sælger underskriver köpebrevet.
24. Parterne aflæser forbrugstal på ejendommen for elektricitet (samme dag) og aftaler, hvem der meddeler ejerskifte til el-selskabet, medmindre mægleren eller køberrådgiver sørger for dette.
25. Mægleren afsender köpebrev og anden nødvendig dokumentation til tinglysning (*inskrivning*), medmindre køber fik udleveret köpebrevet under punkt 23 og selv skal sørge for inskrivning.
26. Køber gør klar til betaling af tinglysningsafgiften, enten ved at indsætte beløbet hos mægleren, eller ved at afvente Lantmäteriets faktura og betale denne ved modtagelsen.
27. Køber modtager *underrättelse* som attest for, at ejendomsretten nu er registreret. (Svensk: *lagfart* er bevilget)

