



Hvor tilmelder vi os?

Oversigt over, hvem der skal have besked, når man køber hus eller bostadsrätt til fritidsformål i Sverige.

Af advokat Lars Holm Rasmussen

Indhold

Affaldstømning og bortskaffelse af spildevand m.v.:	2
El-forsyning	2
Folkeregistret	2
Forsikringselskab	2
Grundejeren	2
Grundejerforeninger, vejlav m.v.	2
Kommunen	2
Personnummer	3
Postvæsnet	3
Skattevæsnet i Danmark	3
Skattevæsnet i Sverige	3
Skorstensfejere	4
Telefonselskab	4
Tinglysningskontoret	4
Torpare-foreningen	4
TV-licens	4
Vandforsyning	5

 Tryk på dette symbol for at komme tilbage til indholdsfortegnelsen

Affaldstømning og bortskaffelse af spildevand

m.v.: Se nedenfor om "kommunen".



El-forsyning sker fra private eller (i de store byer) offentlige driftsselskaber. Der rettes henvendelse med kundeoplysninger og måler aflæsning på samme måde, som man ville have gjort i Danmark. El-selskabet E-On, der er dominerende i Sydsverige, fritager medlemmer af Danske Torpare for sædvanligt depositum, når man oplyser sit medlemsnummer. De fleste andre selskaber kræver ikke depositum. Overvej i øvrigt muligheden for at købe selve el-leverancen hos et andet selskab end net-ejeren, da der kan være store prisforskelle. Læs eventuelt mere andetsteds i Vidensbanken: "El i huset".



Folkeregistret skal *ikke* kontaktes, medmindre der er tale om varig flytning til Sverige. Hvis man flytter permanent til Sverige, skal man kontakte såvel den danske hjemkommunes *borgerservice* som den svenske *folkbokföringen*, der sorterer under skattevæsnet (*Skatteverket*); se nedenfor.



Forsikringselskab skal kontaktes for at få boligens forsikringsforhold på plads. Der sker ingen automatisk overførsel af tidligere ejers forsikring, som tværtimod ophører at dække pr. overtagelsesdagen. Ønsker man at tegne forsikring med nogenlunde samme dækning som tidligere ejer havde, kan det være hensigtsmæssigt at benytte hans forsikrings- eller kundenummer som reference ved sin henvendelse.



Grundejeren (*markägaren*) skal have underretning, hvis man køber *hus på lejet jord* og derfor ønsker at videreføre *arrendeavtalet*. Det samme er tilfælde, hvis man ønsker at videreføre en eksisterende brugsrets aftale (*nyttjanderättsavtal*) på naboarealer eller lignende. Selv om man i de fleste tilfælde har ret til at overtage aftalen, skal jordejeren have besked og i mange tilfælde også give en udtrykkelig godkendelse. Kan aftalen ikke frit overdrages, eller ønskes den ændret, er det selvfølgelig en nødvendighed at inddrage grundejeren så tidligt som muligt.



Grundejerforeninger, vejlav m.v. kan ikke siges at være almindeligt forekommende, medmindre man køber hus i et decideret ferieby-område. Spørg den tidligere ejer, ejendomsmægleren eller den kommende nabo, hvad der findes. Ofte er vejenes vedligeholdelse organiseret i en formel forening, som forventer driftsbidrag, beroende på ejendommens "andelstal", men ligeså tit klares det med andre, uofficielle former for afregning. Har man mulighed for at benytte en lokal både- eller badeplads kan det være forbundet med enten betalingspligt eller en forventning om, at man bidrager frivilligt til vedligeholdelse m.v.



Kommunen har ingen rolle med hensyn til hverken skat eller den juridiske registrering (tinglysning) af ejerskifter, men er som regel forsyningsvirksomhed med hensyn til *renovation* og *spildevandstømning*. I mange områder er funktionerne overladt til selvstændige driftsselskaber, men i begge tilfælde findes

kontaktoplysninger via kommunernes hjemmesider, der som oftest hedder [www.kommunens](http://www.kommunens.navn.se) navn.se. I navne med ä og ö skrives henholdsvis a og o. Samme sted kan læses om valgmuligheder og tømningfrekvenser for både renovation (*sophämtning*) og spildevandstømning. Man kan normalt ikke fritages for pligten til offentlig håndtering af disse opgaver. Eftersom kommunen (eller driftsselskabet) ikke modtager besked om ejerskiftet fra hverken tinglysningskontoret eller skattevæsnet, skal man selv foretage manuel tilmelding, der kan ske via hjemmeside, ved udfyldelse af et tilsendt ejerskifte-skema eller ved personlig henvendelse.



Personnummer får man ikke i Sverige, medmindre man flytter permanent og tilmelder sig i folkeregistret. Derimod tildeles udlændinge, som på grund af ejerskab til hus eller bostadsrätt skal betale svensk skat, et *organisationsnummer*, som også kan benyttes som reference over for andre offentlige myndigheder og private i en lang række tilfælde. Organisationsnummeret giver ikke ret til offentlige ydelser i Sverige og kan heller ikke benyttes ved tilmelding af f.eks. svensk bil. Læs eventuelt artiklen *Svenske numre* i medlemsbladet *Torpare*, nr. 117, side 37.



Postvæsnet, der nu blot hedder *Posten*, forventer ingen særskilt tilmelding af den nye ejer på fritidshusets adresse. Er der usikkerhed om, hvad korrekt adresse hedder, eller hvor *postlådan* (postkassen) bør opsættes, kan man rette henvendelse til det nærmeste postkontor eller – endnu bedre – stoppe og spørge det lokale bud

på hans runde. Alle boliger, også fritidshuse, har principielt en selvstændig adresse, der kan være enten a) vejnavn + husnummer som i Danmark, b) stednavn (landsbynavn) + nummer, eller c) et officielt registreret navn på ejendommen. Det tidligere system med fortløbende nummererede postkasser efter modellen ”PL 1382” lever i bedste velgående mange steder og kan selvfølgelig fortsat anvendes, hvis *Posten* ikke har indvendinger imod det. Ejendommens *fastighetsbeteckning* (matrikelnummer), hvori tal med kolon ofte indgår (f.eks. *Tingsryd Åmåla 3:12*), kan derimod ikke bruges som postadresse.



Skattevæsnet i Danmark, *SKAT*, skal underrettes om køb af fast ejendom i Sverige, eftersom ejendommen er skattepligtig med hensyn til dansk ejendomsværdiskat. Underretning sker via udfyldelse og indsendelse af ”udlandsskema”, formular 04.053, første gang for det år, hvori købet er sket. Læs nærmere om skattereglerne andetsteds i Vidensbanken. SKATs hjemmeside er www.skat.dk.



Skattevæsnet i Sverige, *Skatteverket*, modtager besked fra tinglysningskontorerne om de overdragelser, der registreres dér. Man skal altså ikke selv rette henvendelse for at blive registreret som skattepligtig, når man køber fast ejendom eller har indsendt gavebreve eller skifteaftaler til tinglysning. Skatteverkets hjemmeside er www.skatteverket.se

Køber man derimod hus på lejet jord, som – afhængigt af værdien – kan være

skattepligtigt både med hensyn til årlig ejendomsskat (*fastighetsavgift*) og avanceskat ved salg, skal man selv rette henvendelse til Skatteverket.

Også *bostadsrätter* er skattepligtige ved salg; men da selve bostadsrättsreningen, dvs. dens administrator eller bestyrelse, er forpligtet til at indberette ejerskifter, kan man normalt gå ud fra, at den tager sig af dette.



Skorstensfejere er som i Danmark organiseret i distrikter inden for kommunen; og da regelmæssig fejning og kontrol er obligatorisk for de ildsteder og skorstene, man rent faktisk anvender, skal skorstensfejeren kende ens identitet. Ofte får man udleveret tidligere ejers seneste faktura eller attest (*protokoll*) og finder de fornødne kontaktoplysninger i denne, men ellers kan kommunen (kommunens hjemmeside) give svaret.

Læs eventuelt mere andetsteds i Vidensbanken: "Ildsteder og skorsten".



Telefonselskab: Samme fremgangsmåde som i Danmark, dvs. foretag selv henvendelse, hvis et eksisterende fastnet-abonnement ønskes videreført.



Tinglysningskontoret, som på svensk kaldes *inskrivningsmyndigheten* eller bare *inskrivningen*, modtager købebreve, gavebreve, skifteaftaler og andre juridiske dokumenter om ejerskifte. I en normal handel, hvor der medvirker

ejendomsmægler tager denne sig som regel af tinglysningen og sørger for, at man får *lagfart* (tinglyst adkomst) til ejendommen. Medvirker der ikke mægler, eller har mægleren blot udleveret det underskrevne køpebrev uden at ekspedere tinglysningen, må man selv tage initiativ til at få ejerskabet registreret. Adresser kan findes via hjemmesiden www.inskrivningsmyndigheten.se.

Køb af hus på lejet jord (*arrenderad mark*) eller bostadsrätt anses ikke for køb af fast ejendom og tinglyses ikke.



Torpare-foreningen vil meget gerne beholde sine gamle medlemmer og have nye; men ønsker man i forbindelse med salget af svensk hus at afslutte medlemskabet, er det hensigtsmæssigt at foretage en udmeldelse frem for bare at undlade at betale kontingent. Nye medlemmer kan indmelde sig via foreningens hjemmeside:

www.danske-torpare.dk/medlemsskab/blivmedlem.asp



TV-licens er for mange et "ukendt begreb"; men skal reglerne følges, skal også udlændinge med fritidshuse betale svensk tv-licens, hvis der er opstillet et eller flere brugbare tv-apparater i huset. Det afgørende er, om apparatet kan modtage tv-signaler, og det har ingen betydning, at man ikke ser svensk tv eller kun benytter apparatet som monitor for video eller dvd. Udlændinge kan dog søge om nedsat licens (*tv-avgift*), så man betaler for det antal dage, som man gennemsnitligt opholder sig i huset hvert år.

Tilmelding kan ske via licensmyndighedens hjemmeside www.radiotjanst.se .



Vandforsyning er for det store flertal af torparejendomme et privat anliggende i den forstand, at vandet kommer fra egen brønd eller boring

eller fra en lille, lokalt vandindvindingsystem. Der skal ikke ske nogen offentlig tilmelding i den anledning. Bor man i større eller mindre bysamfund, hvor vandet leveres fra offentlig værk, sker tilmelding hos kommunen, som også kan give svar, hvis det er organiseret på anden måde.

