

Köpa bostad utomlands

Att köpa en bostad utomlands kan vara en god investering, oavsett om du ska använda den som egen semesterbostad eller hyra ut bostaden till andra. Men ofta är det lite krångligare att köpa hus eller lägenhet utomlands än i Sverige, då det är andra lagar som gäller. Därför finns det en hel del saker du måste tänka på för att bli nöjd med ditt bostadsköp.

1. Fundera över vilket boende du letar efter

Om du har bestämt dig för att köpa en bostad utomlands har du kanske redan valt vilket land du är intresserad av. Men ett tips är att ändå besöka flera länder innan du bestämmer dig, läsa på om landet och vistas på intressanta platser en längre tid. Ett bostadsköp är en långvarig investering och du vill vara säker på att du väljer rätt.

När du har hittat rätt land behöver du fundera på vilka krav du ställer på bostaden. Det är många frågor du bör ställa dig själv:

- **Var i landet ska bostaden ligga?** Gillar du havet vill du kanske ha närhet till vatten, men om du i stället gillar naturen vill du kanske att bostaden ska ligga naturnära. Ett attraktivt läge är extra viktigt om du planerar att hyra ut bostaden till andra.
- **Vill jag köpa hus eller lägenhet?** En lägenhet kräver mindre underhåll än ett hus, vilket kan vara en fördel om du bara kommer att bo där sporadiskt under året. Å andra sidan innebär ett hus en större frihet och mer utrymme för din semester.
- **Vad finns i omgivningen?** Ta reda på hur området ser ut och vad som finns där. Har du några specifika önskemål på vad du vill ha nära ditt boende måste du se till att det finns. Har du exempelvis ingen bil eller annat färdmedel vill du kanske ha nära till en mataffär.
- **Hur stor bostad vill jag ha?** Ska du vistas där själv, med familjen eller kanske bjuda över många vänner? Oavsett vad du har för planer behöver du en bostad som är stor nog att passa dina behov.
- **Vilken standard vill jag ha?** Fundera över om du har några krav på bostadens standard. Vill du att det ska vara nyrenoverat med exklusiva material eller går det lika bra med en bostad som är i behov av renovering?

Tips! Inom EU kan du använda dig av rut- och rotavdrag vid exempelvis renovering och hushållsnära tjänster.

Var extra noggrann om du vill hyra ut bostaden

Att hyra ut din bostad utomlands när du inte är där ger ett bra tillskott till ekonomin. Dessutom kan det kännas dig tryggt att bostaden inte står tom stora delar av året.

Om du planerar att köpa en bostad för att hyra ut till andra behöver du vara extra noggrann när du väljer bostad. Ett attraktivt läge är grunden för att du ska kunna hitta hyresgäster. Tänk därför inte bara på vad du är ute efter, utan även på vad som efterfrågas av andra som vill hyra bostad under semestern.

2. Sätt en budget och räkna in extra avgifter

Sätt en budget när du vet vilken typ av boende du är ute efter. Genom att sätta en budget redan innan du börjar leta kan du smalna av ditt sökande på en gång. Men var beredd på att du kanske inte kan få ett boende som uppfyller alla dina krav.

Boendet måste matcha plånboken, och då kanske du måste avstå vissa saker. När du budgeterar ska du inte bara räkna på själva kostnaden för köpet av boendet, utan även ytterligare kostnader för exempelvis el.

Tänk på! Din budget kan påverka dina krav på boendet. Du kanske måste kompromissa.

När det kommer till boende utomlands är det inte heller helt ovanligt att det tillkommer en hel del kostnader utöver själva köpesumman. Räkna med minst tio procent extra. Om och hur mycket extra avgifter du kan behöva betala beror på var i världen du vill köpa bostad.

Här är några exempel på avgifter som kan tillkomma vid ett husköp utomlands:

Boupplýsningen

- skatter
- registeravgifter
- mäklararvode och juristarvode
- besiktning
- administrativa kostnader.

Tips! Ta reda på hur många procent handpenningen utgör av priset.

3. Läs på om landets regler för lägenheter och hus

A och O för ett lyckat bostadsköp utomlands är att ha koll på det specika landets lagar och regler. Skillnaderna i lagstiftning kan vara stora mellan olika länder. Läs därför på så mycket som möjligt om frågor som kan dyka upp under din bostadsaffär och vad som gäller i landet du ska köpa bostaden i.

Tänk även på att villkoren kan skilja sig åt beroende på om det är en lägenhet eller en villa som du ska köpa.

- **Avtal och lagar.** Det kan finnas stora skillnader mellan länder på hur det fungerar med köpeavtal, säljaransvar, köparansvar och andra juridiska avtal och skyldigheter.
- **Avgifter och skatter i landet.** Genom att känna till vad som gäller för skatter och andra avgifter kan du undvika att bostaden blir dyrare än du planerat. Ta också reda på om Sverige har ett så kallat dubbelskatteavtal med landet så att du slipper beskattas i båda länderna.
- **Försäkringar.** Skaffa försäkringar som är giltiga i landet där bostaden finns, för att undvika dyra historier vid olyckor. Ibland kan det räcka att lägga till en utlandsförsäkring till din [hemförsäkring](#). I vissa fall kan du behöva teckna en försäkring i landet du köper bostad i.

Tänk på! Överskatta inte dina språkkunskaper. Är det något du är osäker på bör du fråga eller få avtalen och andra dokument översatta av en auktoriserad översättare.

Boupplysningen

Du kan även söka på nätet efter svenskar som har köpt bostad i samma land som du planerar att köpa bostaden i. Då kan du få tips på om det är något speciellt du måste tänka på eller ha kunskap om innan du köper din bostad.

4. Låna till bostadsköpet hos en svensk eller utländsk bank

När du vet vad du vill ha för typ av boende måste du ta reda på hur du ska finansiera ditt köp. Enklast är självklart att köpa bostaden kontant. Det är dock få som har den möjligheten. Du kan också ta ett lån via en svensk eller utländsk bank.

Låna i svensk bank för extra trygghet

Att [ta ett bolån](#) i en svensk bank kan innebära en trygghet för dig som köpare och du kan ofta få bättre låne- och räntekostnader än vad lokala banker kan erbjuda dig.

Dock tillåter inte alla banker att bostaden i utlandet står som säkerhet för lånet. En del banker tillåter detta, men då gäller det oftast bara i ett fåtal länder. Har du däremot redan en bostad i Sverige som inte är fullt belånad har du möjlighet att höja ditt bolån för att finansiera bostaden i utlandet.

Du kan även använda andra tillgångar som säkerhet för lånet. Aktietillgångar kan exempelvis belånas, men se till att kalkylera din risk så du inte får ekonomiska svårigheter på grund av att börsen går ner.

Låna i utländsk bank

Du kan även låna i en utländsk bank. Då bör du dock vara medveten om att villkoren och reglerna kan vara annorlunda och svåra att förstå. Ibland kan banken vilja se referenser på dina inkomster från Sverige. Tänk också på att lånet kan bli dyrare om valutakursen förändras.

Exempel: Om du 2018-02-26 lånade 1 500 000 svenska kronor motsvarade det 149 551 Euro. En månad senare, 2018-03-26, hade valutakursen förändrats och ditt lån på 149 551 Euro motsvarade då 1 525 420 kronor. Lånet hade på en månad alltså ökat med drygt 25 000 kronor.

Har du bara inkomster i svenska kronor bör du även ha lån i svenska kronor.

5. Anlita en jurist eller en mäklare

När du vet var du ska leta och vad för slags bostad du är ute efter ska du anlita en notarie. Notarien är neutral och i regel en kvalificerad jurist som ser till att köpet går rätt till. Köpehandlingar som sätts upp utan en notarie är i regel inte giltiga.

Notarien sätter upp köpehandlingar, medverkar när köpet äger rum och ser till att bostaden registreras i fastighetsregistret. Notarien ansvarar även för att huset eller lägenheten skrivs över på köparen när betalningen har skett.

I många länder finns inte samma krav på mäklare som i Sverige. I så fall är det viktigare med en bra jurist. På samma sätt som du ska vara noggrann med val av mäklare ska du vara noggrann med val av notarie.

Tänk på! Se till att du kan kommunicera med notarien. Du måste förstå vad köpet innebär.

En svensk mäklarbyrå kan hjälpa dig

Ska du köpa bostad i ett populärt land bland svenskar finns det goda chanser att en svensk mäklarbyrå har kontor där. Utnyttja i så fall den möjligheten. Att ha en erkänd svensk mäklarbyrå i förhandlingarna är en enorm trygghet, inte bara språkmässigt utan även för att de har god koll på lagstiftningen i båda länderna och kan hjälpa dig med hela processen.

Kan du inte anlita en svensk mäklare bör du se till att det ombud du kontaktar är lokalt förankrad och pratar bra engelska. På så sätt kan du undvika eventuella missförstånd. Ta dig även tid att kolla upp

referenser och gör ordentlig research på flera mäklare för att hitta den du känner förtroende för.

Tips! Se till att den svenska mäklarfirman omfattas av mäklarförsäkring för försäljningar utomlands.

6. Besök flera bostäder och undersök dem noggrant

Välj ut ett antal bostäder som uppfyller dina krav och boka en visningsresa där du besöker dem. Har du anlitat en mäklare kan du få hjälp med bostadsbevakningen och förslag på bostäder som matchar dina önskemål.

Som köpare är det du som har undersökningsplikt. I många länder säljs bostäder i befintligt skick, och säljaren är inte skyldig att påtala fel eller åtgärda dem innan köpet. Därför kan det bli dyrt för dig om det senare skulle visa sig finnas fel som behöver åtgärdas.

Tips! Läs vår guide om vad du bör [undersöka på en visning](#) och checka av punkterna för varje boende som du tittar på.

Var därför inte rädd för att fråga saker om bostadens skick, om allt fungerar som det ska eller om någon renovering behöver göras. Ha tålamod och kasta dig inte ut och köp något för snabbt. Anlita även en besiktningsman som gör en grundlig kontroll av bostaden.

Tittar du på en nyproducerad bostad bör du även göra noggrann research på byggaren. Du kan ta hjälp av en svensk mäklare för att göra det.

Boupplysningen

Tänk på! När du ska köpa en bostad utomlands är det viktigt att du får den besiktigad. Anlita därför en besiktningsman.

7. Skriv köpekontrakt och betala handpenning

I andra länder än Sverige förekommer sällan budgivning, utan säljare bestämmer själv vilket bud de vill anta. I populära länder såsom Spanien och Portugal är det vanligare att pruta på utgångspriset och på så sätt förhandla om slutpriset.

När du har hittat en bostad, fått ditt anbud antaget och fått bostaden besiktigad är det dags att skriva köpekontrakt. Oftast betalar du även handpenningen i samband med detta. Hur mycket den ligger på är olika i olika länder. I samband med kontraktsskrivningen får du också reda på tillträdesdatumet.

Tips! I många länder får du inte tillbaka handpenningen om du inte fullföljer köpet efter att du har skrivit på köpekontraktet.