



Ordbog for hushandel

Danske juridiske udtryk kan være vanskelige nok for lægmand. Når så de er på svensk, bliver de en udfordring. Denne ordbog medtager de vigtigste ord i forbindelse med hushandel.

Af advokat Lars Holm Rasmussen

Indhold

Hvad betyder de svenske udtryk?	2
Hvilke myndigheder og andre parter er involveret?	7

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

Hvad betyder de svenske udtryk?

Amortering	Afbetaling af gæld.
Anbud	Tilbud om at købe. Kun bindende, hvis det er forlangt af sælgeren, eller køberen selv angiver det.
Annuitetslån	Langfristet lån med lave bidrag i begyndelsen. Summen af afdrag og rente er konstant under hele lånets løbetid.
Anslutningsavgift	Afgift for at tilslutte ejendommen til kommunens vand, afløb, el og gas.
Arrende	Leje (forpagtning) af jord med eller uden bygninger, mod en vis månedlig eller årlig betaling.
Avgæld	Afgift, for f.eks. rettighed til jord, leje, skat eller rentebetaling.
Avlyft	Forhåndsbelåning, man får, ved byggesagens start; erstattes af lån (bottenlån s.d.).
Avstyckning	Deling af ejendom i flere parceller.
Basbelopp	Begreb fra loven om almen forsikring; følger de årlige ændringer i prisindexet. Anvendes som referencebeløb i mange sammenhænge.
Besiktning	Teknisk undersøgelse, som udføres før de fleste hushandler, normalt på købers initiativ. Udføres af godkendt byggesagkyndig, der er ansvarsforsikret.
Belåningsvärde	Objektiv og forsigtig beregnet markedsværdi, som ligger til grund for bankens belåning, normalt ud fra vurderingen.
Boarea	BOA - er brugsarealet i beboelsen
Boendekalkyl eller Boendekostnads-kalkyl	Et beregnet budget for at bo i huset eller lejligheden, inklusive rente og driftsomk., skatteeffekt. Viser et rådighedsbeløb. Svenske mæglere kan (lovligt) bede en køber om at give afkald på denne ydelse.
Borgenär	Kreditor. Kreditgiver med fordring, f.eks. bank og hypoteksinstitut (Sverige).

Borgensman	En person som har kautioneret og bliver betalingskyldig, hvis ikke låntageren betaler.
Bostadsrätt	Ret til leje af lejlighed i ejendom i ubegrænset tid som andel, og samtidig være medlem af <i>bostadsrättsföreningen</i> , som ejer ejendommen. Kan sammenlignes med andelsbolig i Danmark, men uden regler om maksimumspris ved salg.
Bottenlån	Lån med bedre sikkerhed i ejendom eller andel. Normalt indenfor 60-75% af markedsværdien. Denne type lån kan fås med fast rente.
Bruksarea	Udnyttelsesgraden af den plads i beboelsen, som befinder sig indenfor de omsluttende vægges inderside.
Bunden ränta	Rente som ligger fast på en bestemt rentesats i et bestemt tidsforløb.
Byggnadslov eller Bygglöv	Kræves i princippet for al ny- til- og ombygning. Fås hos kommunens Byggnadsnämnd.
Byggnadsnämnd	Den kommunale forvaltning som behandler spørgsmål om byggetilladelser og planlægningsspørgsmål.
Dolda fel	(Skjulte fejl) Fejl på ejendommen, som køberen (eller køberens synsmand) ikke ved sin minutiøse gennemgang af ejendommen inden køb har kunnet opdage. Sælgeren vil da senere kunne blive draget til ansvar for disse. Ansvarret gælder i op til 10 år, hvis det konstateres, at fejlen var der ved købet.
Dödning	af pantebrev, servitut e.l., som ikke længere skal gælde. Svarer til "mortifikation" i dansk lovgivning.
Exekutiv försäljning	Tvangssalg gennem kronofogdemyndigheden.
Fastighetsmäklare	Ejendomsmægler.
Fastighetsregister	Lantmäteriets fortegnelse over alle ejendomme med oplysninger om areal, servitutter o.l.
Fastighetsskat	Ejendomsskat for ubebyggede grunde, grunde med huse under opførelse samt grunde med bygninger med vurdering under 50.000 SEK. Udgør 1% af ejendomsværdien.

Fastighetsavgift	Ejendomsskat for beboelseshuse. Udgør 0,75% af ejendomsværdien, højst 6.000 SEK pr. år.
Fri grund	Ejet grund.
Försäkring	Forsikring.
Förköpsrätt	Forkøbsret. Kommunens ret til under visse omstændigheder, at træde i købers sted, når en ejendom er til salg.
Förmedlingsuppdrag	Sælgerens skriftlige aftale med ejendomsmægleren, om at godkende salg af ejendommen. Det er dog stadig kun sælger, der kan bestemme, om salget skal gennemføres.
Förvärvstillstånd	Købstilladelse. Kræves i visse områder ved køb af jordbrugs- eller udlejningsejendom. Udstedes af länsstyrelsen henholdsvis kommunen.
Gravationsbevis	Skriftligt uddrag fra tingbogen med oplysning om ejere, eksisterende pantebreve, indskrevne rettigheder/servitutter m.m. Svarer til tingbogsattest i DK. Betegnelsen er nu afløst af <i>fastighetsregisterbevis</i> .
Gäldenär	Skyldner.
Handpenning	Udbetaling.
Hypotek	Sikkerhed, pant som ligger til grund for et lån i banken.
Hypoteksinstitut	Speciel långiver for belåning af en ejendom. Driver ingen bankvirksomhed i øvrigt. Bevilger lån med bunden rente og lang løbetid.
Hypotekslån	Bottenlån (s.d.) i hypoteksforening eller institut.
Högstbudande	Højestbydende, - som regel på auktion, men også huskøb.
Inskrivning	Tinglysningsekspedition
Inskrivningsbevis	Indtil september 2009 attest for, at juridiske forhold er registreret, f.eks. lagfart (adkomst til ejendommen)
Inskrivnings-myndighet	Tinglysningskontor, hvor ejerskab (køb), hæftelser (pantebreve) og servitutter og andre tinglyste dispositioner over fast ejendom registreres
Inteckning	Hæftelse. Benævnelse for selve pantebrevet, dels selve behandlingen af pantebrevet.

Jordabalken	Lov som styrer de juridiske spørgsmål i forbindelse med fast ejendom.
Klyvning	Deling af ejendom i nye enheder.
Köpekontrakt	Købsaftale, som – når den er underskrevet af parterne – udgør den bindende aftale
Köpebrev	Samme funktion som et endeligt skøde i en dansk handel. Kvittering for, at sælger har modtaget købesummen. Anvendes som grundlag for tinglysning af købet
Lagfart	Tinglyst adkomst. Beskriver det forhold, at købers ejendomsret er registreret
Likvidavräkning	Den afsluttende økonomiske afregning mellem køber og sælger. Oprettes normalt af ejendomsmægleren på tiltrædelsesdagen.
Medgivande	(Nødvendigt) samtykke fra ægtefælle til salg eller pantsætning af fast ejendom
Nyttjanderätt	Brugsret
Privatbostad	Småhus, grund eller andel, som overvejende anvendes af ejeren eller nærtstående som permanent bolig eller fritidshus.
Ränta	Rente.
Realisationsvinst / förlust	Gevinstbeskatning eller skattereduktionsberettiget tab, som opstår ved salg af ejendom.
Revers	Gældsbrief, som angiver lånestørrelse og vilkår.
Ritning	Tegning.
Serielån	Langfristede lån, som amorteres (afdrages) efter en i forvejen vedtaget plan.
Servitut	Skriftlig tilladelse til en rettighed for en anden, gælder f.eks. retten til at benytte en vej, at bruge vand fra en brønd osv.
Stamfastighet	Ejendom, fra hvilken din grund er udstykket.
Stämpelskatt	Stempelafgift. Afgift ved tinglysning af köpebrev og pantebrev
Taxeringsbevis	Vurderingsattest. Viser ejendommens offentligt fastsatte ejendomsværdi

Tillträdesdag	Overtagelsesdag.
Tomträtt	Langtidsleje af grund, som regel hos offentlig instans
Topplån	Lån med mindre sikkerhed i ejendom eller andel. Normalt op til 100% af markedsværdien. Denne type lån kan kun optages i en bank, normalt kun med skiftende rente.
Underrättelse	ny betegnelse (fra september 2009) for tinglysningskontorets meddelelse om, at købet er registreret (tinglyst).
Undersökningspligt	Køberens pligt til nøje at undersøge alle tilgængelige dele af en ejendom med tilhørende bygninger.
Upplupen rente	Renten på et lån som løber frem til en bestemt dato.
Upplysningsskyldig-het Upplysningsplikt	Sælgerens pligt (overfor køber) til at redegøre for og pege på særlige omstændigheder på/ved ejendommen, som køber har ret til at vide før køb.
Uppskov	Udsættelse. I skattemæssig forstand henstand med betaling af skat ved salg af privatbolig, som har været helårsbolig.
Visning	Fremvisning (af hus).
Värdeintyg	Værdierklæring. Nødvendig ved tinglysning af ejerskifte ved køb, hvis grunden ikke har selvstændig vurdering på dette tidspunkt. Udfærdiges af landmåler (Lantmäteriet) eller ejendomsmægler.
Överränta	Ekstra rente som pålægges ved for sen betaling.



Hvilke myndigheder og andre parter er involveret?

- Inskrivningsmyndigheten = regionalt tinglysningskontor. Sverige er opdelt i 7 distrikter. Nærmere oplysninger om funktion og adresser findes på www.inskrivningsmyndigheten.se
- Länsstyrelsen, svarer til Statsforvaltningen (de gamle Statsamter) i Danmark og fungerer som centraladministrationens regionale repræsentant. Har både selvstændige myndighedsopgaver inden for forskellig speciallovgivning (landbrug, EU-støtte, kørekort osv.) og er klagemyndighed over kommunerne på en række af disse kompetenceområder, f.eks. bygge- og planlovgivning.
- Lantmäteriet svarer til Kort- og Matrikelstyrelsen i Danmark og har som sådan øverste myndighed mht. kortudstedelse, opmåling o.lign. Gennem sine regionale kontorer har Lantmäteriet desuden monopol på brugerbetalt landinspektør-virksomhed. Endelig er Lantmäteriet registermyndighed for faste ejendommers forhold, dvs. det landsdækkende *fastighetsregister* føres her, og ovennævnte inskrivningsmyndigheder hører under Lantmäteriet.
- Skogsstyrelsen er den statslige specialmyndighed for tilsyn og planlægning vedr. skovbrug.
- Domstolene har efter den seneste revision af tinglysningssystemet (juni 2008) ikke længere rollen som tinglysningsmyndighed. I relation til fast ejendom har de lokale tingsrætter stadig visse opgaver vedr. mortifikation, fastlæggelse af ejendomsret o.lign. og er fortsat forum for retssager om fast ejendom.

