

Her er rådene til deg som vil kjøpe eiendom i Spania.

Mange ser nå 2020/2021 som mulighetenes år og velger å ikke utsette planene om boligkjøp i Spania.

Konstellasjonen lave priser i Spania og høye priser i hjemlandene gjør at stadig flere skandinaver nå kjøper eiendom i Spania.

Her har du noen gode råd og nyttig informasjon rundt det du bør vite når du kjøper eiendom i Spania.

- **Bruk aktører** som har lokalkunnskap, erfaring, kan språket, har nettverk og er registrerte og etablerte i Spania. Da de kan gi deg garantier og oppfølging på norsk og selvsagt løse flokene om de oppstår - på spansk.

Velg området du ønsker å bo i.

Bruk litt tid på å bli kjent med de forskjellige boligområdene som er aktuelle for deg. Sjekk og velg hva du måtte ønske av infrastruktur, servicetilbud, beliggenhet og sesongavhengige forhold. Snakk gjerne med andre nordmenn som har bolig i området.

Velg type bolig og særskilte krav ved å følge denne sjekklisten:

- **Velg område og beliggenhet:** Finn ut om du vil bo nær by, strand, golf, avstand til flyplass, lokalt senter, nærmiljø, skole, landsby eller innland.

- **Velg boligtype:** Leilighet, enebolig, rekkehus, gårdsbruk, tomannsbolig, generasjonsbolig, landsbyhus. Og om du vil ha nytt eller brukt.

- **Velg størrelse** på boligen, krav, spesifikasjoner og fasiliteter: Antall soverom, antall bad, eget eller felles, basseng, garasje, tilpasset rullestol, ønsker du oppussing, om det er helårsbolig, feriebolig, utleieobjekt eller til bruk kun for familien.

- **Definér prisklasse:** Hvor mye vil du bruke, sett grenser, evaluere om du er villig til å tøyne grensene kun når du ser krav eller behov endrer seg. Det er smart å sette seg en grense inkludert omkostninger når det gjelder hvor mye man ønsker å investere, slik utnytter du tiden best når du skal på visning.

- **Eie det selv eller kjøpe på firma,** kanskje bare ha bruksretten, muligens lønner det seg å sette det på barna, foreldrene eller andre? Be din megler om råd, dette bør han kunne svare på.

- **Kjøper du nytt,** under oppføring eller på planstadiet, skal bankgarantier gis og kontrakten klareres særskilt nøye.

Finansiering

Spanske banker gir fremdeles lån, 50- 70% av laveste valør, enten kjøpesummen eller taksten finansieres opp til 30 år, renten er Euribor pluss 3% i gjennomsnitt.

Det som gjør finansieringen betydelig dyrere enn i Norge er opprettingen av boliglånet, takst, tinglysning, skjøte av pantelånet og dette koster til sammen ca 2% av lånesummen, ergo er det ofte lønnsomt å finansiere i Norge og få valutagevinsten og i tillegg benytte deg av de lave etableringskostnadene norske banker opererer med.

Beregn prisen på boligen.

I tillegg til kjøpesummen på boligen påløper det en rekke ekstra utgifter.

Finn ut hvor mye det faktisk koster å kjøpe boligen og hvor mye det koster å eie og drifte boligen.

Enkelte steder vil du kanskje også måtte påregne utgifter til sikkerhet/vakthold, vedlikehold av uteområder, renhold av fellesområder, parkering, tv/internett eget basseng osv.

Lover og regler

Regler ved boligkjøp er litt annerledes enn i Norge.

Skatteregler og arverettsregler bør megleren din kunne svare deg lett på samt finne den beste eieløsningen allerede ved kjøp.

Omkostningene ved kjøp av bolig er annerledes ved kjøp i Spania i forhold til i Norge.

Beregn prisen på kjøp av boligen I tillegg til kjøpesummen på boligen påløper det en rekke ekstra utgifter.

Be meglers oppgjørsavdeling å gi deg et eksakt oppsett på pris, skatter, kostnader og avgifter.

Finn ut hvor mye det faktisk koster å kjøpe boligen og hvor mye det koster å eie og drifte boligen.

Enkelte steder vil du kanskje også måtte påregne utgifter til sikkerhet/vakthold, vedlikehold av uteområder, renhold av fellesområder, parkering, tv/internett eget basseng osv.

Undersøk alt nøye ved kjøp av en bolig under oppføring. Spesielt viktig med sikkerhet for at boligen blir oppført i tråd med avtalen. Megler og dennes advokater bør spesifikt ha klarert den skriftlige avtalen med hensyn til bankgarantier og bøter ved leveringsutsettelse og forsinkelser.

Få inkludert i kontrakten at byggelicens foreligger og at boligen ikke kan kreves overdratt og du kreves for sluttoppgjør og betaling til overskjøtet på deg før ferdigstillelsesattest og innflytningsseddel er utstedt-

Megler skal ha sjekket utbyggers referanser, historikk, om utbygger har ordnet finansiering og fått alle nødvendige tillatelser fra det offentlige (byggetillatelse m.m.) – og be om dokumentasjon på dette.

Seriøse meglere jobber ikke med useriøse utbyggere dersom de kjenner markedet og bransjen lokalt.

Bruk megler som har stilt sikkerhet og garantier i form av forsikringer.

Bruk megler som fysisk har et lokalt kontor der du kan finne ham, som snakker spansk og er underlagt spansk lov, er oppdatert og har logistisk og juridisk kriterier til å sikre transaksjonen din.

Mulighetene for å reklamere på feil og mangler er noe forskjellig fra det man opplever i hjemlandet, det er derfor viktig at du undersøker boligen nøye etter feil og mangler.

Megleren din skal påse at selger er rette hjemmelshaver og at boligen er fri for heftelser. De registrerte meglere er online med registrator og registernota får de via internett på få timer.

Les kontrakten nøye. Vær særlig oppmerksom på kontraktsvilkår knyttet til betaling, leveringstidspunkt og utgifter i forbindelse med eiendomsoverdragelsen.

Ved forskuddsbetaling, må du sørge for at det stilles bankgaranti som sikkerhet for det innbetalte beløpet, og at dette kan dokumenteres i etterkant. Uten en slik garanti vil det beløpet fort være tapt,

dersom utbygger eller selger går konkurs og megleren din ikke har forsikringer og garantier mot dette.

Bruker du meglers eller advokats klientkonto spesifikt til depositum og delbetaling på brukte og innflytningsklare boliger er du sikret.

Dokumenter og tidsperspektiv ved kjøp

Gyldig pass

Skattnummer for utlendinger såkalt NIE-nummer

Konto i Spania til trekk for strøm, vann, eiendomsskatt, forsikring og andre utgifter

Tidsperspektiv for kjøp av brukte og nøkkelklare eiendommer.

Dersom du skal finansiere boligkjøpet, regn med ca 60 - 90 dager fra tilslag til overtagelse.

Har du finansiert og bare trenger NIE nummer tar det alt fra 15 til 30 dager fra tilslag til overtagelse.

Alle transaksjoner er forskjellige slik at tidsperspektiv og overdragelse gjerne avtales særskilt i de fleste tilfeller og tilpasses kjøper og selger.

Garantier

Forsikring

Bankgaranti. Innbetalte beløp som For innbetalte beløp til kjøp av ny bolig fra utbygger eller bank utstedes særskilt bankgaranti.

Skatter og omkostninger når du kjøper bolig i Spania:

-NYE boliger: Mva på NY eiendom er 10%, samt at 1,5% dokumentavgift også skal betales. Notarius honorarer, register og tinglysing kommer i tillegg.

Totale omkostninger inkl Mva og Dok avg er ca 13-14%*

**pr 31/09/2020*

-Brukte boliger: Det skal betales 10% overdragelseskatt, notarius publicus honorarer, register mv, totalt ca 12-13 % av prisen på boligen.

Finansiere:

Det finnes flere muligheter og formler for finansiering av våre nye og brukte objekter.

Noen norske banker finansierer bolig i Spania, eller du kan benytte deg av spanske banker og finansieringsalternativ. Det koster mer å opprette lån i Spania enn i Norge. Boligen skal takseres, det skal utstedes skjøte på både boligen og lånet. Noen ganger krever banken særskilte forsikringer og kontrakthering av produkter, kort, etc. Vi regner at det koster ca 3% av lånebeløpet å opprette pantlån i Spania. Noe som må vurderes opp mot renten som tilbys. Det må også påregnes kostnad for å kansellere lånet, og likeledes utregistrere pantlånet fra grunnboken i eiendomsregisteret etter at det er ferdigbetalt ved overdragelse til ny eier. Det er derimot frivillig å utregistrere pantlånet etter at det er betalt, men dette kreves f.eks ved ny pant eller når eiendommen skal overdras ny eier, da den skal være heftelsesfri.

Kostnader når du eier eiendom i Spania.

- strøm
- vann
- gass
- fellesvel
- forsikring
- skatterepresentant
- eiendomsskatt kommune
- boligskatt stat
- alarm
- telefon
- Internett
- Norsk TV
- Ettersyn og nøkkelhold
- Hage og gartner