

Köp av bostad i Spanien - en riskfylld affär?

Cecilia Nykvist

Institutionen för teknik och samhälle
Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds universitet

The Department of Technology and Society
Real Estate Science
Lund's Institute of Technology
Lund University, Sweden

Köp av bostad i Spanien – en riskfylld affär?

Köp av bostad i Spanien – en riskfylld affär?

Köp av bostad i Spanien
- en riskfylld affär?

Buying property in Spain
- risky business?

Köp av bostad i Spanien – en riskfylld affär?

Cecilia Nykvist

Handledare: Ulf Jensen
Examinator: Klas Ernald Borges

Institutionen för teknik och samhälle
Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Hämtställe 54
Box 118
221 00 LUND

ISRN LUTVDG/TVLM 05

Lund 2006

Förord

När det var dags att börja tänka på vad jag skulle skriva mitt examensarbete om hade jag en tanke klar; jag ville kombinera mina högskolestudier med mina kunskaper i spanska. Efter mycket om och men hade jag bestämt mig för att utreda fastighetsköpet i Spanien och den 20 juni 2005 påbörjade jag mitt examensarbete i Granada, Spanien.

Jag skulle vilja tacka några personer som på olika sätt hjälpt mig med mitt examensarbete.

Först och främst skulle jag vilja tacka Francisco Plaza Castilla. Hans kunskap och kontakter har varit en ovärderlig hjälp i mitt arbete.

Jag skulle även vilja tacka Elin Wihlborg som inte bara korrekturläste mitt arbete utan kom med massor av värdefulla kommentarer vilket gjorde att jag kunde ta mitt examensarbete till en högre nivå.

Ytterligare ett tack vill jag ge till Ulf Jensen, min handledare, som hjälpte mig att formulera ämnet för mitt examensarbete samt svarade på många av de frågor som dök upp under vägen.

Och Emil, tack för allt....

TACK!

Cecilia Nykvist
Norrköping, november 2005

Köp av bostad i Spanien – en riskfylld affär?

Sammanfattning

Det finns många svenskar som bestämmer sig för att köpa en bostad i Spanien, antingen för att bosätta sig där eller för att ha bostaden som ett andra hem. Vid en sådan stor investering krävs det att köparen är medveten om vilka ekonomiska och juridiska risker som föreligger. När riskerna har belysts kan köparen ta ställning till om denne kan minimera eller eliminera dessa risker för att därigenom kunna utreda om bostadsköpet är en riskfylld affär.

De ekonomiska riskerna som diskuteras i arbetet är vad som händer vid ökade fastighetspriser, sjunkande fastighetspriser samt vid en eventuell höjning av räntenivå. Fastighetspriserna har ökat mycket i Spanien de senaste åren och det föreligger därför risk att det finns, eller kommer att bildas, en så kallad fastighetsbubbla. Spricker denna bubbla eller om priserna sjunker p.g.a. en stabiliserad marknad finns det en risk att köparen inte får tillbaka lika mycket som denne köpt sin bostad för. Om räntenivån höjs är risken stor att många inte har råd att låna mycket pengar och de som redan har ett boende med lån kanske måste flytta ut.

Riskerna som är av ekonomisk art är av allmän karaktär och är svåra att minimera eller eliminera som köpare. De beror mer på hur marknaden i Spanien, Europa och övriga världen ser ut än på något som köparen kan göra. Det som kan minska risken i dessa avseenden är dock att som köpare hålla sig a jour med fastighetspris- och ränteutvecklingen och försöka urskilja när det är bra eller mindre bra att köpa bostad i Spanien.

När det gäller risker av juridisk art börjar resonemanget vid mäklaren. Köparen kan minimera risken för att det ska uppstå problem genom att anlita en API-licensierade mäklarna och inte någon av de ej utbildade mäklare som finns på marknaden. Risken att det ska uppstå fel vid köpekontraktutförandet hos notarien eller registreringen av överlåtelsen hos fastighetsregistret är liten då det är ett väl beprövat system med välutbildade människor inblandade och dubbelkontroll görs av uppgifterna. Även när det gäller anlitan av byggare (vid köp av hus på ritning) är det viktigt att anlita en seriös och kunnig byggare för att minimera risken för uppkommande av konstruktionsfel i form av ej färdigställda bostäder eller bostäder som inte stämmer överens med ritningarna.

En del av de juridiska riskerna, t.ex. risken som uppstår när köparen går med på att betala kostnader som egentligen ska betalas av säljaren, går att eliminera helt genom att som köpare sätta sig in i litteratur som finns om fastighetsköp, lagtext och dylikt.

Av detta kan slutsatsen dras att det juridiskt sett inte är en, för köparen, riskfylld affär att köpa bostad i Spanien under förutsättning att denne noga sätter sig in i förvärvets alla delar, anlitar välrenommerade aktörer och tar den hjälp som behövs. Ur en ekonomisk synvinkel kan köpet av bostad i Spanien räknas som mer riskfyllt. Det är dock inte något som är speciellt för Spanien utan fastighetspris- och ränteutvecklingen är faktorer köparen aldrig kan styra över och de utgör därför alltid en risk som köparen inte kan eliminera.

Köp av bostad i Spanien – en riskfylld affär?

Abstract

This Master of Science Thesis entitled “Buying property in Spain – risky business?” is written by Cecilia Nykvist at Lund’s Institute of Technology in Sweden, Department of Technology and Science, Division of Real Estate Management.

The purpose of the thesis is to illustrate the economical and legal risks that are involved in a purchase of private residence and then investigate wheater the risks can be minimized or eliminated and through this decide if the acquisition of a house convey risks.

It is not, from a legal point of view, “risky business” for the purchaser to buy a house in Spain considering that the purchaser carefully acquaints itself with all parts of a property purchase, goes to acknowledged operators and uses all help offered. From an economic point of view acquisition of a house in Spain is some what more risky. The economic risks are not unique for Spain in particular, since the property prices and the development of interest rates are factors that the purchaser never can control and therefore always will constitute risks that the purchaser can not eliminate.

Köp av bostad i Spanien – en riskfylld affär?

Summary

Many Swedish people decide to buy a house or apartment in Spain, either to settle down or to have it as a second residence. The acquisition often signify a large investment and it is important that the purchaser is aware of the economical and legal risks involved. When the risks have been illustrated the purchaser can decide if they can be minimized or eliminated and through this decide if the acquisition of a house convey risks.

The economical risks that are discussed in this Master of Science thesis are the following; what happens if property prices increase, if property prices decrease and what happens if the interest levels increase. Property prices have increased a lot in Spain over the past years and therefore there is a risk that a property bubble already exists or at least will be created in the near future. If this bubble bursts or if the prices decrease due to a stabilised market, there is a risk that the purchaser makes a loss when selling the property. If the interest levels increase, the risk that many people no longer can afford to borrow a lot of money also increases. For them who own a residence with large bank loans may have to move if they no longer can afford the increasing costs that the increased interest level bring. The economical risks are wide-ranging to their nature and are, for the purchaser, difficult to minimize or eliminate. They depend more on how the market in Spain, Europe and the rest of the world acts than on anything the purchaser can have an affect on. The purchaser can decrease the economic risks by keeping up to date with property prices and the development of the interest rates and by trying to discern when it is better or worse to invest in property in Spain.

Risks of legal nature starts with the real estate agent. The purchaser can minimize risks by going to a real estate agent with an API certificate and not to one of the uncertified real estate agents on the market. The risk that mistakes are made at the execution of the purchase agreement or the registration of the conveyance is modest because it is a dependable method with well educated people involved. The information is controlled twice which increases the legal security. Also when it comes to taking on constructors (when buying a house under construction) it is important to turn to a serious and competent operator to minimize the risks for mistakes in the construction such as uncompleted houses or houses that do not agree with existing plans. Some of the legal risks, for example the risk that the purchaser agrees to pay costs that actually should be paid by the vendor, is possible to eliminate if the purchaser tries to get the information needed concerning property purchase and property law.

It is not, from a legal point of view, “risky business” for the purchaser to buy a house in Spain considering that the purchaser carefully acquaints itself with all parts of a property purchase, goes to acknowledged operators and uses all help offered. From an economic point of view acquisition of a house in Spain is some what more risky. The economic risks are not unique for Spain in particular, since the property prices and the development of interest rates are factors that the purchaser never can control and therefore always will constitute risks that the purchaser can not eliminate.

Köp av bostad i Spanien – en riskfylld affär?

Innehållsförteckning

FÖRKORTNINGSLISTA MED KORTFATTADE FÖRKLARINGAR.....	15
1 INLEDNING	17
1.1 BAKGRUND.....	17
1.2 SYFTE OCH FRÅGOR.....	18
1.3 AVGRÄNSNINGAR.....	18
1.4 METOD OCH MATERIAL	19
1.4.1 Intervjuer.....	19
1.4.2 Litteratur.....	19
1.4.3 Övrigt.....	20
1.5 REFERENSRAM.....	20
1.6 DISPOSITION	21
2 DEN SPANSKA FASTIGHETSMARKNADEN	23
2.1 LAGSTIFTNINGENS HIERARKI OCH INDELNING	23
2.2 FAST EGENDOM OCH NYTTJANDE	23
2.3 AVTALSBESTÄMMELSER.....	24
2.4 BOSTÅDER I SPANIEN	24
2.5 FASTIGHETSPRISERNAS UTVECKLING	25
2.5.1 Fastighetsprisens utveckling i olika områden.....	25
2.5.2 Jämförelse av priserna i olika områden	26
2.6 FASTIGHETSUBBBLA.....	27
2.6.1 Faktorer som talar för förekommande av fastighetsbubbla.....	27
2.6.2 Faktorer som talar emot förekommande av fastighetsbubbla.....	28
2.7 DELANALYS.....	28
3 OLIKA KÖPEALTERNATIV	31
3.1 LAGSTIFTNING KRING ATT KÖPA MARK FÖR BYGGNATION AV HUS.....	31
3.2 ATT KÖPA BOSTAD PÅ RITNING.....	31
3.2.1 Lagstiftning.....	31
3.2.2 Betalning.....	32
3.2.3 Klausuler som strider mot tvingande rätt.....	32
3.2.4 Förseningar i bygget	33
3.2.5 Avsaknad av i kontraktet överenskomna faktorer	33
3.2.6 Utlovad standard.....	34
3.2.7 Rättsliga åtgärder.....	34
3.3 ÄGANDELÄGENHETER	34
3.3.1 Lagstiftning.....	34
3.3.2 Rättigheter och skyldigheter.....	35
3.3.3 Kostnader	36
3.4 DELANALYS.....	36
4 KÖPEPROCESSEN	39
4.1 MÄKLAREN	39
4.1.1 Frigörande av mäklaryrket.....	39
4.1.2 Förekomst och storlek av mäklarbyråer	39
4.1.3 Kontroll av mäklare.....	40
4.1.4 Mäklararvode	40
4.1.5 Tillvägagångssätt.....	40
4.2 NOTARIEN	42
4.2.1 Två olika notariesystem.....	42
4.2.2 Lagstiftning.....	42
4.2.3 Tillvägagångssätt hos notarien.....	42
4.2.4 Övrigt.....	43
4.3 FASTIGHETSREGISTRET.....	44
4.3.1 Lagstiftning.....	44
4.3.2 Registratorm.....	44
4.3.3 Tillvägagångssätt vid registrering.....	45
4.3.4 Tillgång till registret.....	45

Köp av bostad i Spanien – en riskfylld affär?

4.4	KADASTER.....	46
4.4.1	<i>Taxeringsvärde</i>	46
4.5	ERLÄGGANDE AV KÖPESKILLING.....	46
4.6	KOSTNADER VID FASTIGHETSKÖP.....	47
4.6.1	<i>Redovisning av de olika kostnader</i>	47
4.6.2	<i>Vem betalar vad?</i>	49
4.6.3	<i>Kostnadsexempel</i>	50
4.7	DELANALYS.....	51
5	FASTIGHETSLÅN.....	53
5.1	TILLVÄGAGÅNGSSÄTT.....	53
5.2	LÅNEVILLKOR.....	53
5.2.1	<i>Generella lånevillkor</i>	53
5.2.2	<i>Lånevillkor för en svensk låntagare</i>	54
5.3	RÄNTA.....	54
5.3.1	<i>Allmänt om räntor</i>	54
5.3.2	<i>Referensräntor och deras utveckling</i>	55
5.4	KOSTNADER VID FASTIGHETSLÅN.....	57
5.4.1	<i>Redovisning av de olika kostnaderna</i>	57
5.4.2	<i>Kostnadsexempel</i>	59
5.5	EUROHYPOTEK.....	59
5.6	DELANALYS.....	60
6	FELREGLER.....	63
6.1	DOLDA FEL.....	63
6.2	KONSTRUKTIONSFEL.....	64
6.3	DELANALYS.....	65
7	SAMMANFATTANDE ANALYS.....	67
8	SLUTDISKUSSION.....	69
9	KÄLL- OCH LITTERATURFÖRTECKNING.....	71
9.1	SPANSKT OFFENTLIGT TRYCK.....	71
9.2	LITTERATURKÄLLOR.....	71
9.3	INTERNETKÄLLOR.....	71
9.3.1	<i>Lagtext</i>	71
9.3.2	<i>Artiklar och övrig information</i>	72
9.4	MUNTliga KÄLLOR.....	73
9.5	ÖVRIGA KÄLLOR.....	73
10	RÄTTSFALLSFÖRTECKNING.....	75
BILAGA 1. KARTA ÖVER SPANIEN		
BILAGA 2. KARTA ÖVER COSTA DEL SOL		
BILAGA 3. KARTA ÖVER COSTA BLANCA		
BILAGA 4. FASTIGHETSPRISER I SPANIEN		
BILAGA 5. DATA FÖR PRISUNDERSÖKNING I KUSTOMRÅDEN		

Förkortningslista med kortfattade förklaringar

AJD	<i>Impuesto de Actos Juridicos Documentados</i> Skatt som betalas vid köp av nyproducerade bostäder
API	<i>Agentes de la Propiedad Inmobiliaria</i> Licensierade mäklare med treårig utbildning
BOE	<i>Banco de España</i> Spaniens Riksbank
CBOE	<i>Circular del Banco de España. Entidades de crédito. Transparencia de las operaciones y protección de la clientela</i> Bestämmelse från BOE om kreditinstitut gällande transparens och säkerhet för klienten
CA	<i>Comunidad Autónoma</i> (singular) Självstyrande landskap, Spanien är indelat i 17 CCAA
CC	<i>Código Civil</i> Civilkoden, civillagen
CCAA	<i>Comunidades Autónomas</i> (plural) Självstyrande landskap, t.ex. Andalusien och Baskien
GIPE	<i>Asociación Profesional de Gestores Inmobiliarios</i> Form av licensierade mäklare med ettårig utbildning
IBI	<i>Impuesto sobre Bienes Inmuebles</i> Fastighetsskatt
IVA	<i>Impuesto sobre el Valor Añadido</i> Moms som betalas vid köp av nyproducerade bostäder
ITP	<i>Impuesto de Transmisiones Patrimoniales</i> Överföringsskatt vid köp av andrahandsbostäder
LGDCU	<i>Ley General para la defensa de los Consumidores y Usuarios</i> Konsumentköpslagen
LH	<i>Ley Hipotecaria</i> Lag om panträtt och inskrivning av rättigheter i fastighetsregistret
LCI	<i>Ley del Catastro Inmobiliario</i> Lag om kadastret
LN	<i>Ley Notarial</i> Lag om notariaren
LOE	<i>Ley de Ordenación de la Edificación</i> Lag om organisation vid byggande
LPH	<i>Ley sobre Propiedad Horizontal</i> Lag om horisontell fastighetsindelning
LRSV	<i>Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones</i> Lag om planering av mark samt värdering
LSMPH	<i>Ley de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios</i> Lag om byte av låntagare/bank samt omförhandling om lån
Plusvalía	<i>Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos</i> Värdestegringskatt
RD 3248/1969	<i>Real Decreto que aprueba el Reglamento de Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria</i> Bestämmelser som godkänner mäklarsamfundets regler
RD 515/1989	<i>Real Decreto sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas</i> Bestämmelser om konsumentskydd gällande information om fastighetsförsäljning och arrenden

Köp av bostad i Spanien – en riskfylld affär?

RD1426/1989	<i>Real Decreto por el que se aprueba el arancel de los notarios</i> Bestämmelser om notariens prislista
RD1427/1989	<i>Real Decreto por el que se aprueba el arancel de los registradores</i> Bestämmelser om registratorns prislista
RD 4/2000	<i>Real Decreto de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes</i> Bestämmelser om liberaliseringen av fastighetsmäklarsektorn
RH	<i>Reglamento Hipotecario</i> Förordning om panträtt och inskrivning av rättigheter i fastighetsregistret
RN	<i>Reglamento Notarial</i> Förordning om notarien
SAP	<i>Sentencia de Audiencia Provincial</i> Dom från Audiencia Provincial, en kollegialt sammansatt domstol som finns i varje provins. Andra instans i civilmål.
STS	<i>Sentencia de Tribunal Supremo</i> Dom från Högsta Domstolen
TAE	<i>Tasa Anual Equivalente</i> Nominell ränta adderat med andra kostnader som uppkommer vid fastighetslån
TS	<i>Tribunal Supremo</i> Högsta Domstolen

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Redan på 50-talet började svenskar resa till Spanien på solsemester och i slutet av 60-talet hade ca hundratusen svenskar varit på semester på Gran Canaria, men även Torremolinos på Costa del Sol och Benidorm på Costa Blanca var populära turistmål. Kulturkrocken mellan de liberala svenskorna och de då diktaturstyrda traditionella spanjorerna är något som de flesta har hört historier om. Trots (eller kanske tack vare) de stora skillnaderna fortsatte svenskarna att åka till Spanien. Nu besöker mer än en miljon svenskar Spanien årligen. Det finns många svenskar som inte bara tillfälligt vill njuta av det vackra vädret utan bestämmer sig för att bosätta sig i Spanien, antingen under hela året eller under vintermånaderna. Många svenskar bosätter sig i Spanien p.g.a. det varma vädret, kusten och golfbanorna. Faktumet att Spanien liknar Sverige mycket mer nu än under diktatorn Francos tid är en annan anledning. Svenskar känner igen sig i infrastrukturen, sjukvården är bra och lättillgänglig och samhällets uppbyggnad är likt Sverige. Avståndet spelar givetvis också in, vilket gör att många svenskar väljer Spanien före t.ex. Thailand.¹ På bara fyra timmar kan man komma till den spanska solkusten där det är mer än 300 soldagar om året och årsmedeltemperaturen är 21 grader.²

Många svenskar som flyttar till Spanien har en dröm om ett hus i en liten idyllisk stad. Men när de små städerna och byarna besöks är det många som känner sig utanför, mycket på grund av att få spanjorer pratar engelska. Antingen bestämmer sig då de svenska köparna sig för att lära sig spanska eller så flyttar de istället till Costa del Sol eller Costa Blanca där det finns så många engelsktalande att det inte är nödvändigt att lära sig spanska. Ett område som kan komma att bli en växande del är Córdoba till Málaga där installation och utbyggnation av banan för AVE, höghastighetståg, nu genomförs. Det kommer att gå snabbt att ta sig till kusten där det också finns en stor internationell flygplats samt till huvudstaden Madrid. En annan zon som förutspås få fler skandinaviska intressenter är kustområdena Costa de la Luz, Costa de Almería och Costa Cálida. Typen av bostad som svenskarna är intresserad av är oftast lägenheter eller radhus i inneslutna områden (*urbanizaciones*) med en stor andel icke-spanjorer. I dessa områden finns oftast all service som behövs och för större utbud kan den närmaste liggande staden besökas.³ Majoriteten av köparna på kustområdena köper lägenheter med två sovrum⁴.

Idag utgör skandinavierna tillsammans med briter och tyskar den största bofasta delen av icke-spanjorer på solkusten.⁵ Idag beräknas det finnas ca 40 000 bofasta svenskar på Costa del Sol mellan Nerja i öst och Estepona i väst.⁶ (Det går inte att få en exakt siffra då det inte förs någon samlad statistik över svenskar som har bostad i Spanien). Kustområdet är, förutom Sverige, den plats där det bor mest svenskar⁷. Även på Costa Blanca, med städer som Alicante, Torrevieja och Valencia bor det en stor del svenskar. Längs närområdet till Medelhavskustområdet säljs ca 30 % av alla bostäder till utländska medborgare och andelen icke-spanjorer beräknas öka i Spanien. Enligt en studie gjord av advokatfirman *Tax & Law* tillsammans med rådgivningsfirman *Knight Frank* kommer andelen icke-spanjorer som under åren 2005-2008 köper bostad i Spanien att öka med 8,7 % varje år jämfört med föregående år.

¹ Gustavsson, T., s 25

² Spanska Hems hemsida, 2005

³ Källström, S., 2005-10-01

⁴ Anderson Abogados hemsida, 2005

⁵ Anderson Abogados hemsida, 2005

⁶ Aftonbladets hemsida, 2005

⁷ Sundén-Cullberg, D., 2005-08-04

Detta motsvarar totalt 273 000 personer av vilka 6 % (ca 16 000 personer) förväntas vara skandinaver. Studien visar på att det år 2008 kommer att vara fler icke-spanjorer som köper fastigheter i Spanien än spanjorer.⁸

Att köpa en fastighet är en omfattande investering och det blir ett mer komplicerat köp då lagar och tillvägagångssätt inte är likadant i Spanien som i Sverige. På grund av detta är det av stor vikt för en köpare att veta vilka ekonomiska och juridiska risker som föreligger vid ett köp och om dessa risker kan minimeras eller helt elimineras.

1.2 Syfte och frågor

Detta examensarbete ska undersöka om köp av bostad i Spanien är en, ur köparens perspektiv, riskfylld affär. Syftet tydliggörs med hjälp av följande frågor:

- Vilka risker av ekonomisk art föreligger vid ett bostadsköp i Spanien?
- Vilka risker av juridisk art föreligger vid ett bostadsköp i Spanien?
- Kan köparen själv eliminera eller minimera några av dessa risker?

1.3 Avgränsningar

I detta examensarbete kommer endast privatpersoners köp av bostadsfastighet (ej andelslägenhet eller hyreslägenhet) och gällande lagar och förordningar kring detta område att tas upp. Bestämmelserna kommer att hämtas från de nationella reglerna. De skatter som kommer att behandlas är de spanska skatterna som är bundna till fastigheten, alltså inte t.ex. förmögenhetsskatt i Sverige eller inkomstskatt i Spanien. När det gäller fastighetslån kommer endast de bestämmelser som råder när fastighetslånet tas i samband med förvärvet att belysas.

Markexploaterings roll samt detaljplanering tas inte upp i detta examensarbete.

Många delar av examensarbetet är tillämpligt på alla köpare av bostad i Spanien, oavsett nationalitet, då köpeprocessen i stort sett är densamma. Men endast de risker som påverkar en svensk köpare förekommer. Riskerna kan t.ex. se annorlunda ut om köparen kommer från något land som inte är med i EU.

Fokus ligger på svenskar som köper bostad i Spanien och de områden där de köper mest, det vill säga på kustområdena Costa del Sol och Costa Blanca (se bilagor 1,2 och 3). Fastighetsmarknaden och prisutvecklingen skiljer sig åt i landet och examensarbetet behandlar detta men fokuseras på de ovan nämnda kustområdena. Då en stor del av inhämtningen av material avser Granada (som inte är en del av de ovan nämnda kustområden) kommer en del information därifrån, såsom t.ex. skattesatser.

⁸ El confidencials hemsida A, 2005

1.4 Metod och material

Spansk rätt inom fastighetsköpsområdet har studerats i en juridisk (dogmatisk) studie. Arbetet har utförts i Spanien och i Sverige.

1.4.1 Intervjuer

I Spanien har information sökts genom intervjuer och samtal av olika karaktär. En person som jag har haft mycket hjälp av för en allmän bild av inte bara mäklarrollen utan även när det gäller hela förloppet att köpa en bostad i Spanien är API-licensierade mäklaren Francisco Plaza Castilla. Honom har jag inte intervjuat utan diskuterat med under hela min vistelse i Spanien och även från Sverige via e-mail.

Francisco presenterade mig dels för Fernando Plaza Castilla som var fastighetsrådgivare och dels för den notarie som skriver under flest köpekontrakt i Granada, Antonio Martinez del Marmor Albasini. Dessa två personer höll föredrag för oss studenter i LEX-resan (examensresan till Granada 6-15 juni) om köpeprocessen och notariens roll och jag hade under min tid i Spanien ytterligare kontakt med dem.

På banken BBVA pratade jag med en ansvarig för fastighetslån. Genom denna kontakt fick jag en generell bild över hur bankerna ser på utländska bostadsköpare. Jag fick också en folder om fastighetslån.

På stadshuset i Granada ställde jag frågor om värdestegringskatt och fick en blankett med information om hur man räknar ut värdestegringskatten i Granada.

En svensk mäklarbyrå besöktes i Marbella där jag hade en ca 1½ timme lång intervju med en svensk mäklare, Daniel Cullberg-Sundén, som gav mig mycket information om svenskar i Spanien. En annan svensk mäklare verksam i Spanien som jag har tagit hjälp av för enstaka frågor är Gert Alfredsson som jag träffade på resan hem från Spanien.

I Sverige besöktes den 1 oktober 2005 mässan för köp av fastighet utomlands. På denna mässa handlade ca 90 % av informationen om att köpa fastighet i Spanien. Kortare samtal fördes med flera aktörer på mässan och det samtalen handlade om vad de ansåg vara en risk med att köpa bostad i Spanien. På mässan träffade jag även Sven Källström som är författare till boken *Drömmen om Spanien* och vi pratade i en stund om det han skriver om i boken samt eventuella risker som kan förekomma vid fastighetsköp i Spanien.

1.4.2 Litteratur

Den spanska lagstiftningen med lagmotiv har i de flesta fall hämtats från olika universitets hemsidor på Internetsidor och är sekundärkällor.

De rättsfall från Spanien gällande bostadsköp som finns redovisade i texten är sekundära källor från en konsumentvägledningshemsida. De spanska rättskällorna enligt den spanska civilkoden, Código Civil, är lagen, sedvänjan och de allmänna rättsprinciperna. Spanska domstolar använder således inte förarbeten och lagmotiv till rättskällor. För denna studie har ändå sådant material använts för att bättre förstå varför lagar kommit till. De enda domarna som används som rättskälla är de som kommer från Högsta Domstolen, *Tribunal Supremo* (hädanefter kallad TS). Även domar som kommer från instanserna under TS diskuteras dock i examensarbetet då det kan vara av intresse att se de rättsliga avgöranden som finns.

Köp av bostad i Spanien – en riskfylld affär?

Den litteratur på spanska som använts är en handbok om fastighetsköpet och omständigheterna kring detta, en kursbok som behandlar lagstiftningen kring horisontell fastighetsbildning samt en bok om Eurohypotek skriven av en av medlemmarna i den utredningsgrupp som tillsatts för att undersöka frågan.

Svensk litteratur som har använts är dels två böcker skrivna av två olika svenska författare som behandlar ämnet att som svensk bosätta sig eller spendera en längre tid i Spanien och dels en bok skriven av en engelsk författare som blivit översatt till svenska som handlar om samma sak som de svenska böckerna.

Ett kapitel ur en bok på engelska där fastighetsrätt för olika länder beskrivs har använts.

Förutom spansk lagstiftning har även en stor del artiklar och information hämtats från Internet på mestadels spanska hemsidor men även på svenska och engelska hemsidor.

1.4.3 Övrigt

Valutan som används i examensarbetet är euro och de uppgifter som funnits angivna i Spaniens f.d. valuta pesetas är omräknade med förhållandet 166 pesetas = 1 euro. Allt material och all information som har varit på spanska har jag själv översatt.

1.5 Referensram

För att kunna diskutera om bostadsköpet i Spanien är en, för köparen, riskfylld affär måste det definieras vilka faktorer som utgör en risk. I detta examensarbete kommer följande risker att behandlas:

Ekonomiska risker:

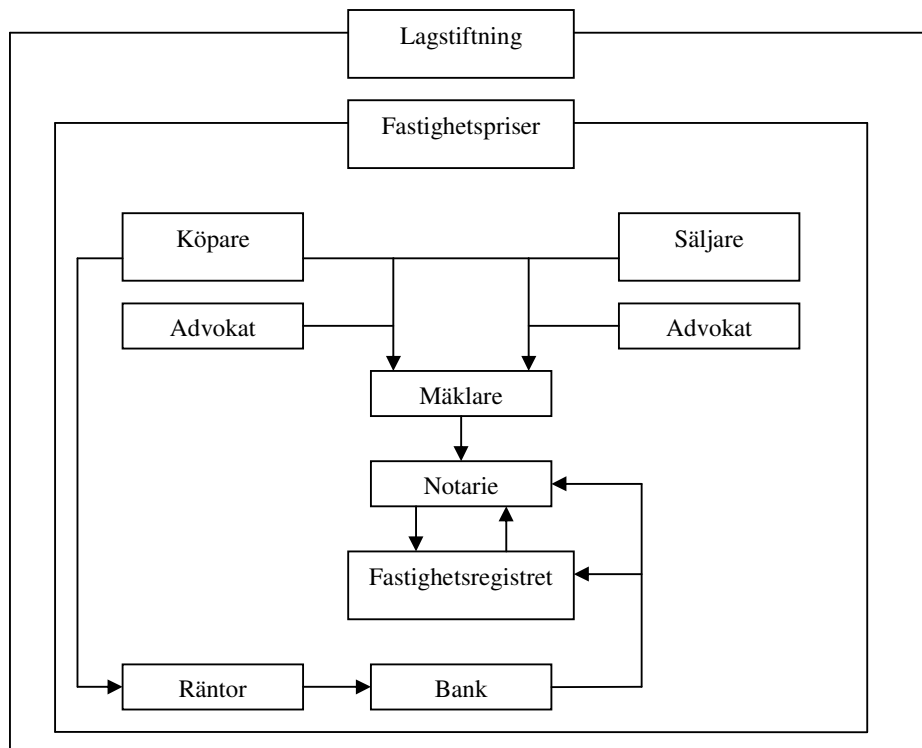
- minskade fastighetspriser
- ökande fastighetspriser
- höjda räntor
- förändringar i valutan

Juridiska risker:

- att köpa hus på ritning
- det borttagna utbildningskrav för mäklare
- fel vid köpekontraktskrivande
- fel vid registrering
- fel i fastigheten

I analyserna kommer det att diskuteras om varför detta är risker och om dessa risker förekommer vid köp av bostad i Spanien. Det som kommer att sökas efter i materialet är faktorer som är nära knutna till dessa risker och se hur dessa kan påverkas av köparen. Faktorerna visas i nedanstående skiss.

Köp av bostad i Spanien – en riskfylld affär?



Figur 1. Schematisk skiss över de inblandade faktorer

1.6 Disposition

Examensarbetet är disponerat efter den röda tråd som det kan antas att en köpare följer (eller bör följa) vid ett fastighetsköp. Innan köparen bestämmer sig för att köpa ett hus i Spanien bör denne undersöka fastighetsmarknaden. Examensarbetet inleds därför med en redogörelse över fastighetsmarknaden i kapitel 2 med fokus på lagstiftningen som reglerar fastighetsköpet, fastighetspriserna och deras utveckling samt den eventuella förekomsten av en fastighetsbubbla. Sedan vill köparen veta vad för olika alternativ som finns att köpa och de köpealternativ som diskuteras i kapitel 3 är köp av mark för byggnation av hus, köp av bostad på ritning samt köp av ägandelägenheter.

När en köpare har fått information om hur fastighetsmarknaden ser ut och vad det finns för olika köpealternativ följer denne förloppet att förvärva en fastighet i Spanien. I kapitel 4 inleds förloppet med själva köpeprocessen med de inblandade parterna. Parternas roller och ansvar belyses, fastighetsregistret och kadastret diskuteras och kostnaderna kring ett fastighetsköp redovisas. För många köpare är det nödvändigt att ta ett fastighetslån för att kunna köpa en bostad och diskussionen om fastighetslån är därför en del av förloppet och kapitel 5 ägnas åt villkoren för ett fastighetslån och ränteutvecklingen. Även begreppet Eurohypotek diskuteras.

När köparen väl har köpt en bostad kan det uppstå fel som antingen kan klassas som dolda fel eller konstruktionsfel. Detta diskuteras i kapitel 6 om felregler.

Efter kapitlen 2-6 följer delanalyser som koncentreras på de risker som förekommer inom respektive område. Riskerna redovisas i slutet av examensarbetet i en sammanfattande analys

Köp av bostad i Spanien – en riskfylld affär?

och texten avslutas med en slutdiskussion som grundar sig på analysen där det diskuteras om köp av bostad i Spanien är en, för köparen, riskfylld affär.

För att underlätta läsandet finns det en förkortningslista med korta förklaringar som är avsedd att användas som lathund vid läsande av texten. För att se var de olika ställena som nämns i texten ligger hänvisas till bilagorna 1,2 och 3 som innehåller dels en karta av hela Spanien och dels kartor över kustområdena Costa del Sol och Costa Blanca.

2 Den spanska fastighetsmarknaden

För att köparen, innan ett förvärv av bostad i Spanien, ska veta vilka förutsättningar som föreligger måste den spanska fastighetsmarknaden undersökas. Detta kapitel fokuserar på lagstiftningen för fastigheter som sätter upp ramar för fastighetsköpet samt utvecklingen av fastighetspriserna och det eventuella förekommandet av en fastighetsbubbla som kan utgöra ekonomiska risker för köparen.

2.1 Lagstiftningens hierarki och indelning

Högst upp i den spanska hierarkin av lagnormer befinner sig konstitutionen, *Constitución Española*, från år 1978. Under konstitutionen ligger ”kärnlagar” (*leyes orgánicas*) som reglerar områden som är särskilt viktiga t.ex. valsystemet. Under dem i hierarkin ligger de ”vanliga lagarna” (*leyes ordinarias*), t.ex. civilkoden, *Código Civil*⁹ (hädanefter kallad CC) som är från år 1889. CC var när den infördes en komplett samling av den spanska civilrätten och har genomgått många reformer. Många av paragraferna i CC gäller inte men de står ändå kvar med en hänvisning till den nu gällande lagen eller förordningen. Bland de ”vanliga lagarna” finns det många speciallagar, t.ex. *Ley sobre Propiedad Horizontal* och *Ley del Catastro Inmobiliario*. I hierarkin har CC samma rang som speciallagarna men om en speciallag (LPH) strider mot en allmän lag (CC) så är det specialregeln som gäller. Under de ”vanliga lagarna” ligger förordningar (*reglamentos*).¹⁰

Alla spanska lagar är indelade i böcker, titlar, kapitel och paragrafer. Paragrafer kallas på spanska för artículo som i detta examensarbete fortsättningsvis förkortas till art. I CC finns det t.ex. 1976 artiklar som är uppdelade i fyra böcker. Det kan inte utläsas av ett artikelnummer vilken bok eller vilket kapitel artikeln kommer ifrån som i svensk lagstiftning, t.ex. 1 kap. 1 § JB, utan hänvisning finns bara till artikeln och vilken lag den finns i, t.ex. art. 154 CC.

2.2 Fast egendom och nyttjande

Spanien är indelat i 17 självstyrande regioner, *Comunidades Autónomas* (hädanefter kallade CCAA i plural och CA i singular) och det finns på grund av detta två lagsystem, det nationella och det regionala systemet. Viss civilrättslig lagstiftning är olika i CCAA, det finns egna lokala bestämmelser som överensstämmer med de juridiska traditionerna i respektive område. Lagar gällande notarien och fastighetsregistret är unisona i hela Spanien. Det finns mindre regionala skillnader i CCAA när det gäller annan fastighetsrätt. Det är inte som i USA där de olika delstaterna har helt olika fastighetsrätt.

I den andra boken av CC finns bestämmelser om fast egendom och äganderätten till denna, nyttjanderätter, servitut samt bestämmelser om fastighetsregistret. Vad som är fast egendom och därmed tillhör en fastighet är:

- Jorden, byggnaderna, vägarna och konstruktionerna som är av stadigvarande bruk på fastigheten.
- Träd och växter (med tillhörande frukt) så länge som de ej avskiljs från fastigheten
- Allt som finns på fastigheten med stadigvarande bruk där åtskiljandet från fastigheten skulle skada eller försämra denna.

⁹ Gironas universitets hemsida A, 2005

¹⁰ Plaza Castilla, Francisco

Köp av bostad i Spanien – en riskfylld affär?

- Statyer, reliefer, tavlor och andra objekt för bruk eller utsmyckning som tillförts fastigheten av ägaren i syftet att sammanfoga dessa med fastigheten.
- Maskiner, redskap och verktyg (för industrifastigheter).
- Gödsel (för jordbruksfastigheter).
- Minor och stenbrott, om deras råvara hittas ihop med en fyndighet, och vatten, oavsett om det är fritt flytande eller inhägnat.
- Dockor och konstruktioner som, även om de är flytande, är avsedda för sitt användningsändamål och kan sättas fast permanent i en flod, sjö eller på kusten.
- Tillstånd för publika byggjobb, servitut och andra rättigheter gällande fast egendom.¹¹

Ägaren av en fastighet i Spanien har enligt art. 348 CC rätt att nyttja fastigheten samt att bestämma över denna inom ramarna för vad som är lagligt enligt nationella och lokala lagar. I art. 350 CC nämns det att det som finns under samt över fastigheten hör till denna och att ägaren får bygga, plantera eller schakta på fastigheten efter önskemål så länge hänsyn tas till gällande mineral- och vattenlagar.

2.3 Avtalsbestämmelser

I fjärde boken av CC finns bestämmelserna om kontrakt. Överlåtelse av en fastighet måste vara skriftlig enligt art. 1280.1 CC. De som är undantagna rätten att ingå avtal är minderåriga (utan intyg från förmyndare) och personer som saknar rättshandlingsförmåga. Detta står angivet i art. 1263.1-2 CC. I och med att dessa personer inte kan ingå avtal kan de inte heller köpa en fastighet.

I Spanien är det, till skillnad från Sverige, tillåtet att lägga en option för köp av fast egendom. En option är ett löfte från säljaren till köparen att han inom en viss bestämd tid får köpa fastigheten. Om köparen följer de överenskommelser som finns i optionen får inte säljaren neka honom att köpa.¹² Bestämmelserna om detta finns inte reglerat i CC men i art. 14 *Reglamento Hipotecario* samt i rättsfall.¹³ Optionen kan skrivas in i fastighetsregistret om den är utförd på rätt sätt. Båda parterna måste ha skrivit under och en utförlig beskrivning av fastigheten samt ett pris för fastigheten måste finnas med. Vid inskrivning av optionen är den inte lagligt bindande i mer än fyra år, oavsett vilken tid som står i optionskontraktet.

2.4 Bostäder i Spanien

I Spanien finns det ca 21 miljoner bostäder och ca 85 % av befolkningen äger sina bostäder.¹⁴ Den stora andelen ägande beror på att det finns en liten andel hyreslägheter. De få befintliga hyreslägheter är belägna i turistområden och i storstäderna. Andelen av befolkningen som bor i småhus är 9 % i hela Spanien (vilket kan jämföras med 42 % i Sverige).¹⁵

Nästan en tredjedel av alla bostäder i EU-länderna år 2004 byggdes i Spanien (636 000 av 2 261 000 bostäder). Nästa år väntas det att det kommer att byggas 625 000 nya bostäder i Spanien och 2 324 000 i EU. Under de senaste åtta åren har bostadsbyggandet i Spanien fördubblats och det förväntas växa under 2006-2007 med ca 3 %, eftersom efterfrågan

¹¹ Fri översättning av art. 334 CC

¹² Llaveró, V., s 566

¹³ José Jiménez, M., s 163

¹⁴ Finanzas hemsida A, 2005

¹⁵ Källström, S., s 67

fortfarande är större än utbudet. Det beror främst på att många spanjorer idag köper ett andra hus, invandringen ökar och en stor andel utländskt kapital tillkommer varje år.¹⁶

2.5 Fastighetsprisernas utveckling

Den 17 maj 2004 bildades ett departement som endast har hand om bostads- och markfrågor, *Ministerio de Vivienda*. Innan dess låg ansvaret för dessa frågor hos samhällsbyggnadsministeriet, *Ministerio de Fomento*. En anledning till att det nya departementet inrättades var enligt ministern ”att styra så att fastighetspriserna på längre sikt lägger sig på en bra nivå, utan att skada invånarnas privata ekonomi eller landets ekonomi”.¹⁷ Departementet bildades med bl.a. med anledning av att EU gjorde en undersökning av fastighetspriserna i euroländerna som visade att Spanien var det land i EU där de reella fastighetspriserna ökade mest, i snitt 12 % per år mellan 1999 och 2004.¹⁸ (I Sverige ökade under dessa år priserna för bostadsrätterna och småhus med ca 9,5 % per år)¹⁹. Under 2004 steg fastighetspriserna med nästan 18 %. Priserna i kustområdena ökade mer än så, i Murcia steg priserna 27 %. En slutsats som har dragits av värderare är att ju närmare vattnet bostaden ligger desto dyrare är den. År 2004 kostade en lägenhet i medel ca 187 500 euro i Spanien, 16 % mer än året innan.²⁰ Mellan september 2004 och september 2005 har kvadratmeterpriset på bostäder (nyproducerade och andrahandsbostäder) ökat 13,4 %, den minsta ökningen sedan 2002.²¹ Många banker förutspår en långsammare ökning av fastighetspriserna eftersom räntorna väntas stiga vilket gör att nybyggnationen väntas avta och marknaden väntas då balanseras något.²²

Fastighetspriserna har ökat betydligt mycket mer än hushållens inkomster. En undersökning av ökningen har gjorts av den spanska fackföreningen *Comisiones Obreras*. Undersökningen visade att under 17 år (1987-2004) ökade de reella fastighetspriserna 14 gånger mer än lönerna. Under perioden ökade fastighetspriserna med 130 % och lönerna med 9,6 %.²³

Det finns inget entydigt svar på varför prisen har utvecklats som den har gjort men enligt Nassare är några av de parametrar som kan ha påverkat situationen:

- Många föredrar att köpa istället för att hyra då räntorna har varit låga.
- Inkomsterna har ökat p.g.a. en snabb och stabil ekonomisk tillväxt. Det har medfört prisökningar, särskilt mellan åren 1986-1992 och 1996-2004.
- Brist på mark. Processen att få fram byggbar mark med alla tillstånd som krävs tar lång tid.²⁴

2.5.1 Fastighetsprisens utveckling i olika områden

Under sommaren 2005 har mäklarna i kustområdet i Spanien noterat att marknaden har, som förväntat, stabiliserats något. Prisökningen beräknas detta år till 10 % jämfört med 18-20 % de senaste åren. De enda platserna där priserna inte ökat alls är vissa delar av Costa del Sol som t.ex. Marbella och Sotogrande, där köpare anser att priserna redan är alldeles för höga. Marknaden har stabiliserats bl.a. eftersom priserna är höga och det anses råda mättnad på

¹⁶ Tecnitasas hemsida, 2005

¹⁷ El confidenciales hemsida B, 2005

¹⁸ Finanzas hemsida A, 2005

¹⁹ Mäklarstatistik hemsida, 2006

²⁰ Tecnitasas hemsida, 2005

²¹ Consumers hemsida A, 2005

²² Spanienkustens hemsida, 2005

²³ Finanzas hemsida B, 2005

²⁴ Nassare Aznar, S., s 8. Egen översättning

Köp av bostad i Spanien – en riskfylld affär?

vissa kustområden. Det finns dock vissa områden som istället för att anses vara mättade växer, t.ex. Almería och Murcia, där priserna där fortfarande stiger något.²⁵

Ett annat sätt att beskriva fastighetsmarknaden är att undersöka hur lång tid det tar att sälja en lägenhet. En undersökning som har gjorts av *Tecnocasa* (ett nätverk av fastighetsmäklare) och *Universidad Pompeu Fabra* visar att det tar i snitt 83 dagar att sälja en andrahandsbostad, 15 dagar längre än förra året. I 95 % av de undersökta fallen såldes fastigheten till ett lägre pris än det begärda.²⁶

Tecnitasa (ett oberoende värderingsföretag) har framställt en lista över de lägsta respektive högsta kvadratmeterpriserna för år 2005 i de 71 största städerna i Spaniens 12 provinser. Listan visar att bostadspriserna är högst i Madrid, San Sebastian, Bilbao, Barcelona, Marbella och Santander. I Madrid finns landets dyraste gata, Calle Serrano, där en lägenhet värderas till 8 500 euro/kvm, vilket är 1 000 euro mer än föregående år. I San Sebastian och Bilbao värderas de dyraste lägenheterna till 7 570 euro/kvm (900 euro mer än 2004) respektive 7 300 euro/kvm (50 euro mer än 2004). I Barcelona, Marbella och Santander överstiger vissa lägenheter ett värde på 6 000 euro/kvm. De lägsta kvadratmeterpriserna hittas i städerna Jerez de la Frontera, Torrent, Cuenca, Dos Hermanas y Jaén där bostäder för under 600 euro/kvm kan hittas.²⁷ Se bilaga 4 för fullständig statistik

2.5.2 Jämförelse av priserna i olika områden

Bostadspriserna i Spanien kan undersökas genom att studera genomsnittspriser. Priserna i figur 2 gäller provinser och CCAA vilket innebär att figuren bara ger en översiktlig bild då områdena är mycket stora. De verkliga priserna varierar mycket inom de respektive områdena, vilket kan utläsas genom att studera de högsta respektive lägsta kvadratmeterpriserna i olika städer i bilaga 4.

Område	Euro/kvm
Extremadura	695
Murcia	1242
Valencia	1275
Andalusien	1339
Kanarieöarna	1465
Mallorca	1960
Katalonien	2078
Málaga	2100
Baskien	2349
Madrid	2809

Figur 2. Genomsnittspriser i Spanien²⁸

För att se variationer inom ovanstående områden har en studie av kustområden gjorts. Två kustområden som är intressanta att jämföra är Costa del Sol (Málaga) och Costa Blanca (Alicante och Valencia). I dessa båda kustområden bor mycket svenskar och andra icke-spanjorer. I studien ingår även kustområdena Costa de Almería, Costa Cálida (Murcia), Costa de la Luz (Huelva och Cádiz) och Costa Tropical (Granada). I dessa kustområden bor det i

²⁵ Cinco Dias hemsida, 2005

²⁶ Consumers hemsida B, 2005

²⁷ Tecnitasas hemsida, 2005

²⁸ Spanienkustens hemsida, 2005

dagsläget färre icke-spanjorer än på Costa del Sol och Costa Blanca men kustområdena väntas växa. För att kunna jämföra priserna lite mer exakt på dessa områden än att bara visa genomsnittspriser som ovan har uppgifter på Expocasas hemsida använts. På hemsidan kan man hitta det genomsnittliga kvadratmeterpriset för i stort sett varje ort i Spanien. För att se vilka orter som har använts och genomsnittspriser hänvisas till bilaga 5.

Kustområde	Euro/kvm
Costa del Sol	2686
Costa Blanca	1918
Costa de Almeria	1970
Costa de la Luz	2095
Costa Cálida	1948
Costa Tropical	1833

Figur 3. Genomsnittspriser på kustområden²⁹

Genomsnittspriserna på Costa del Sol ligger mycket högre än på de andra undersökta områdena. Det är ca 30 % dyrare på Costa del Sol än på Costa Blanca, Costa de Almeria och Costa Cálida. Det billigaste kustområdet bland de undersökta är Costa Tropical. Vid jämförelse med figur 2 kan det utläsas att det är ca 20 % dyrare att köpa bostad på Costa del Sol än vad det är i hela övriga provinsen Málaga.

2.6 Fastighetsbubbla

I Spanien, precis som i många länder i Europa och i världen, diskuteras den eventuella förekomsten av en fastighetsbubbla. Det finns olika definitioner för vad en fastighetsbubbla är men en, ofta använd, definition är Stiglitz *"if the reason for the price is high is only because investors believe that the selling price will be high tomorrow – when "fundamental" factors do not seem to justify such a price – then a bubble exists"*.³⁰ Detta blir på förenklad svenska, priserna är höga idag för att köparna tror att de kan sälja vidare till ett ännu högre pris imorgon. Denna definition tros, av Jensen, vara mer tillämpbar på kommersiella fastigheter, där många investerare vill ha snabba vinster, än på bostadsfastigheter. Köparna i bostadsfastigheter kan ha som skäl till att de köper nu, även om priserna är höga, för att det kommer att vara ännu dyrare imorgon, vilket också utgör en bubbla.³¹

2.6.1 Faktorer som talar för förekommande av fastighetsbubbla

Det som talar för förekommandet av en fastighetsbubbla är att fastighetspriserna i Spanien har dubblats på mindre än sju år och under de senaste fem åren har priserna ökat minst 15 % per år. Det finns många anledningar till att priserna har ökat men en kan vara att fastighetsförmedlingsmarknaden släpptes fri i och med att det inte längre behövs licens för att bli fastighetsmäklare (se kapitel 4.1 för vidare resonemang). En annan anledning kan vara att regler ändrades och kommunerna fick mer frihet när det gäller t.ex. värdestegringskatt. Att denna frigöring gjordes samtidigt som det fanns en otroligt stor efterfrågan kan ha gjort att priserna har utvecklats på ett sådant sätt som de har gjort.³²

²⁹ Expocasas hemsida, 2005

³⁰ Lind, H., 1998

³¹ Jensen, U., 2005

³² Plaza Castilla, Francisco, 2005

En som har uttalat sig i frågan om förekommandet av en fastighetsbubbla i Europa är Pam Woodall, ekonomireporter på *The Economist*. I en artikel som publicerades 2003 för Woodall resonemanget att en fastighetsbubbla förekommer idag eftersom många av dem som köper bostad idag räknar med att den kommer att öka i värde och att en vinst kommer att göras på investeringen. Detta är ett av kännetecknen för formationen av en bubbla. Om den bubblan spricker kommer det att medföra större konsekvenser än om en bubbla på aktiemarknaden spricker och det beror på tre faktorer. För det första det är fler som äger en bostad än som äger aktier och för det andra har de som äger en bostad tagit ett lån för att kunna finansiera köpet. För det tredje är många av fastigheterna övervärderade vilket kan ha medfört att många har lånat mer pengar än fastigheten är värd. Det kan innebära att färre kan betala sina lån och bankerna då har mindre pengar att låna ut.³³

2.6.2 Faktorer som talar emot förekommande av fastighetsbubbla

Det som talar emot förekommandet av en fastighetsbubbla är att fastighetsmarknaden, såsom alla andra marknader, styrs av utbud och efterfrågan och att det är detta som styr fastighetspriset. Det som stärker denna åsikt är faktumet att prisstegringen har avtagit (se kapitel 2.5). Professor Paloma Taltavull från *Universidad de Alicante* är en av dem som menar att den stora prisökningen inte är en fastighetsbubbla. Situationen som marknaden befinner sig i beror, enligt Taltavull, inte på spekulation utan på att efterfrågan på bostäder har varit så stor de senaste åren p.g.a. faktorer som minskad arbetslöshet, utlänningar som köper en andra bostad i Spanien samt de förmånfulla fastighetslånen med den låga räntan. Spanien har fått en mer modern fastighetsmarknad med en stark växande ekonomi. Skillnaden i den prisökningen som också fanns mellan åren 1970-73 och 1980-84 är den att det var mer spekulativt under dessa perioder då det fanns restriktioner i utbudet. Dessa restriktioner berodde dels på att efterfrågan var mycket stor då t.ex. många utlänningar investerade i Spanien och dels på att landet befann sig i en ekonomisk kris. Dessa restriktioner finns inte idag eftersom utbudet är betydligt mycket större. Taltavull tror dock att en fastighetsbubbla finns i de stora städerna som t.ex. Madrid, Barcelona och Valencia för där har det gjorts köp som rena investeringar och där kan det föreligga spekulationer.³⁴

2.7 Delanalys

De risker som kan urskiljas föreligga i detta kapitel är av ekonomisk art och de risker som kommer att analyseras här är vilken effekt ”kolonisering” på kustområdena har på fastighetspriserna, vad de ökande fastighetspriserna innebär med avseende på fastighetsskatt samt den eventuellt förekommande fastighetsbubblan och vad som händer om den spricker.

Faktumet att en stor del av icke-spanjorerna flyttar till vissa ”kolonier” har inverkan på prisbilden. Detta kan utläsas i Granada, på Costa Tropical, som ligger precis bredvid Costa del Sol. Här är fastighetspriserna mycket lägre än på Costa del Sol och det finns många faktorer till varför det är så (bl.a. efterfrågan som spelar stor roll) med en av anledningarna till detta är att det inte finns några ”kolonier” av icke-spanjorer och få invånare i Granada pratar engelska. ”Koloniseringen” kan medföra risken att priserna ökar ännu mer dessa områden just för att det finns många icke-spanjorer på marknaden som inte är lika insatta i fastighetsmarknaden som spanjorer och därmed är ”lättare att lura” till att betala ett högre pris. Anledningen till att prisbilden ser ut som den gör i ”kolonierna” kan bero på att dessa områden är mer attraktiva för utländska köpare eftersom utanförskapet som beskrivs i inledningen motverkas i dessa områden.

³³ Economists hemsida, 2005

³⁴ Finanzas hemsida C, 2005

Köp av bostad i Spanien – en riskfylld affär?

Fastigheter och deras värde är avgörande för ett lands ekonomi och det är viktigt för regeringen att övervaka prisutvecklingen och styra den, i den mån det är möjligt, med hjälp av t.ex. markpolitik och prisregleringar. Regeringens engagemang i frågan framgår bl.a. av det nyinrättade ministeriet för boende- och markfrågor. De anser att det föreligger en risk i att priserna stiger alltför mycket. Risker med att fastighetspriserna blir för höga är att en stor del av befolkningen inte har råd att köpa en bostad, även om räntorna är låga. Om fastighetspriserna blir alltför höga ökar fastighetsskatten vilket gör att de som bor i en bostad vars taxeringsvärde har ökat mycket kanske inte har råd att bo kvar.

Stiger priserna alltför mycket finns det en risk för att det bildas en fastighetsbubbla. Även om avkastningskravet är annorlunda för bostäder än för kommersiella lokaler så finns det nog köpare av bostäder i Spanien som köper just där eftersom de tror att det är en bra investering, vilket, även om det inte följer Stiglitz definition som gäller att köpa och sälja från dag till dag, kan leda till en bubbla.

Är det en fastighetsbubbla som Spanien befinner sig i finns det en risk för att priserna inte bara stabiliseras utan sjunker drastiskt om fastighetsbubblan spricker. Detta innebär att om en köpare förvärvar en bostad idag och fastighetsbubblan spricker imorgon så kommer värdet på bostaden sjunka mycket vilket medför att det är svårt, eller kanske omöjligt, att få ut lika mycket pengar när köparen vill sälja sin fastighet. Så länge fastighetsägaren vill bo kvar spelar prisbildningen inte lika mycket roll. Är det inte en fastighetsbubbla som nu finns på marknaden, utan prisökningen bara beror på ekonomisk tillväxt så kommer utbud och efterfrågan att stabiliseras allteftersom och ett rimligt pris kommer att finnas automatiskt.

Prisutvecklingen är inte lika mycket uppgående nu som föregående år och fastighetspriserna stiger nu "bara" med 10 % per år. Att det tar längre tid att sälja en bostad och att många av andrahandsbostäderna säljs för mindre än vad säljaren har begärt kan också vara ett bevis på, precis som prisutvecklingens tendens till stagnation, att fastighetspriserna kommer att sjunka, eller i alla fall inte stiga som i samma omfattning som tidigare. Om priserna kommer att sjunka är frågan hur mycket de kommer att sjunka. Med den takten som det går nu verkar det som om den eventuellt förekommande fastighetsbubblan inte har spruckit utan snarare att det pyser ut lite luft.

Köp av bostad i Spanien – en riskfylld affär?

3 Olika köpealternativ

Vid köp av bostad i Spanien är det viktigt att veta vilka olika köpealternativ som finns. Alternativen som tas upp i detta examensarbete är köp av mark där köparen själv bygger ett hus, köp av bostad på ritning och köp av ägandelägenhet (representerar även köpet av andrahandsbostad). Dessa olika former medför olika rättigheter och skyldigheter som kommer redovisas nedan. I kapitlets delanalys kommer risker av juridisk art att diskuteras.

3.1 Lagstiftning kring att köpa mark för byggnation av hus

Det finns enligt *Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones*³⁵ (hädanefter kallad LRSV) två olika former av mark där det är tillåtet att bygga bostäder:

1. Art. 8 LRSV, urban mark (*suelo urbano*) där byggnader som följer kommunens regler för byggnation får uppföras
2. Art. 10 LRSV, mark som får urbaniseras (*suelo urbanizable*). För att uppföra en byggnad här måste det finnas en speciell plan för just den byggnaden.

Kommunen är skyldig att tillhandahålla de planer (*planes generales de ordenación*) som ska undersökas. Det finns få svenskar som bygger hus själva eftersom det krävs att köparen är väl insatt i det spanska plansystemet.

3.2 Att köpa bostad på ritning

Det byggs mycket nya bostäder i Spanien och en stor del av dessa säljs innan de är färdigbyggda. Detta begrepp kommer i fortsättningen kallas att köpa bostad på ritning. Många köpare förvärvar en bostad innan de är färdigproducerade för att priserna stiger ofta kraftigt när alla bostäder i området är färdigbyggda och det kan därför vara en god investering att köpa innan. Om byggandet av bostäderna inte har påbörjats när förhandlingarna börjar ska köparen begära att få se byggtillstånd. Ibland händer det att byggandet påbörjas innan ansökan om byggtillstånd har gjorts. Om tillstånd då inte senare erhålles kan det uppstå problem med den handpenning köparen har lagt.³⁶

3.2.1 Lagstiftning

Den lagstiftning köparen skyddas av när det gäller köp av bostad på ritning är dels den generella konsumentköplagen, *Ley General de Defensa de los Consumidores y Usuarios*³⁷ (hädanefter kallad LGDCU) och dels *Real Decreto 515/1989 sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas*³⁸ (hädanefter kallat RD 515/1989). Den sistnämnda lagen tillämpas enligt art. 1 RD 515/1989 när ett företag säljer en bostad till en privatperson. Är bostaden behäftad med ett fel och det är det som konsumenten vill få åtgärdat är det *Ley de Ordenación de Edificación*³⁹ (hädanefter kallad LOE) som ska åberopas. För resonemang om denna lag se kapitel 6.2 om konstruktionsfel.

³⁵ José Jiménez, M., s 541

³⁶ Sundén-Cullberg, D., 2005-08-08

³⁷ Gironas universitets hemsida E, 2005

³⁸ Gironas universitets hemsida F, 2005

³⁹ Jose Jiménez, M., s 566-591

3.2.2 Betalning

När köparen har hittat ett hus på ritning som denne vill köpa måste köpet reserveras i form av en handpenning. Om köparen senare ändrar sig och inte vill köpa huset förlorar denne oftast handpenningen. Innan handpenningen betalas brukar därför ett kontrakt mellan köpare och säljare skrivas under. Detta kontrakt ska innehålla:

- totalpriset, inklusive arvoden till mäklare
- tid då bostaden ska vara klar
- skatter som IVA, ITP och ADJ
- hur betalning ska ske (vid avbetalning ska även räntan och förfallodag för betalningen redogöras).
- eventuella garantier som säljaren kräver av köparen (t.ex. fastighetslån)
- bankgaranti från säljaren om köpet ska ske med avbetalningar⁴⁰

För köp av en bostad som är under konstruktion kan betalningen gå till på olika sätt. Två av dessa är avbetalning och köp på kredit.

Avbetalning med bankgaranti

Om betalning sker med avbetalning ska de ovanstående faktorerna stå med i kontraktet. Säljaren kräver då oftast inte bara garantier för betalning utan även kompletterande säkerheter för betalningen, t.ex. i form av ett fastighetslån. Om köparen sedan inte uppfyller betalningarna på enligt avtal har säljaren rätt att häva kontraktet.

När handpenningen har erlagts betalar köparen oftast varje månad ett på förhand bestämt belopp som allteftersom räknas bort från köpeskillingen som byggaren får ta ut, enligt art. 1592 CC. Säljaren kan ge köparen en bankgaranti, antingen från en bank eller från ett försäkringsbolag. Finns det en bankgaranti sätts köparens delbetalningar in på ett speciellt, i kontraktet angivet, konto som säljaren endast får nyttja till konstruktionen.

Om huset inte börjar byggas, bygget inte avslutas i tid eller om huset inte blir godkänt som beboeligt enligt ett boendecertifikat (*cédula de habitabilidad*), har köparen, enligt art. 7 RD 515/1989, två alternativ. Det ena alternativet är att köparen häver köpet och får tillbaks de inbetalda pengarna (som ska finnas på det ovannämnda kontot) uppräknade med en straffavgift på 6 %. Det andra alternativet är att köparen beviljar uppskov och att det läggs till en klausul i kontraktet med det nya inflyttningsdatumet.

Köp på kredit

Betalning kan även ske genom att köparen får ett kreditavtal. Det innebär att köparen betalar av sin bostad efter inflyttning. Det brukar förekomma när säljaren bygger ett helt komplex med lägenheter och har tagit ett lån för att kunna genomföra bygget. När komplexet är färdigbyggt delas lånet upp i antalet lägenheter som finns och den som flyttar in åtar sig att betala fastighetslånet som tilldelats lägenheten.

3.2.3 Klausuler som strider mot tvingande rätt

De kostnader som tillkommer vid köp av bostad på ritning är kostnaderna för horisontell fastighetsbildning (för ägandelägenheter), registrering av ny ägare i fastighetsregistret samt kostnaden att skriva över köparen som låntagare för fastighetslånet vid köp på kredit (*subrogación*). Enligt art. 10d RD 515/1989 tillfaller dessa kostnader säljaren och klausuler i

⁴⁰ Fri översättning av art. 6.1 RD 515/1989

köpekontraktet om att dessa kostnader ska tillfalla köparen strider mot tvingande rätt.⁴¹ För exempel se nedanstående rättsfall.

SAP Valencia de 1 de julio de 1993

I rättsfallet hade köparen av en nyproducerad bostad skrivit på ett kontrakt med säljaren med en klausul om att köparen skulle stå för de kostnader som säljaren hade till banken. Köparen vägrade sedan att betala dessa kostnader och eftersom denna klausul strider mot den tvingande lagstiftningen i RD 515/1989 tillföll kostnaderna säljaren.

3.2.4 Förseningar i bygget

En undersökning gjord av konsumentföreningen OCU (*organización de consumidores y usuarios*) som publicerades i tidningen El Mundo 28/5 2004 visar att i hälften av de undersökta fallen blev de nybyggda bostäderna inte färdiga på utsatt tid och att det i flera av fallen rörde sig om förseningar på 1½ år. För att försäkra sig mot förseningar kan köparen se till att det finns en klausul i kontraktet om när bygget ska vara färdigt och vilka vite som utgår om så inte är fallet⁴². Detta löser inte problemet att bostaden inte är färdig i tid men sätter tryck på säljaren att bli färdig i tid. Det kan även utgöra en säkerhet för köparen som ska betala amorteringar på ett lån för ett hus som inte är färdigt ännu samt att t.ex. få ersättning för en annan bostad som köparen måste hyra under tiden.⁴³

3.2.5 Avsaknad av i kontraktet överenskomna faktorer

OCU:s undersökning visade också att i alla undersökta fall var fastigheten behäftad med fel men inte alla fel var så omfattande att de påverkade bostadens funktion i den grad att köparen inte kunde nyttja den, men det utgör en skada ändå. De vanligaste förekommande felen var i områden med ägandelägenheter, där vissa av de överenskomna punkterna i köpekontraktet inte fanns i verkligheten, t.ex. en utlovad pool.⁴⁴ Ett annat fel som det finns mycket rättsfall om är kvadratmeteröverenskommelser. För exempel se rättsfallen nedan.

SAP Alicante de 27 de mayo de 2003

Köpare och säljare hade skrivit ett privat kontrakt gällande en lägenhet på ritning och köparen hade betalat en handpenning på 12 000 euro. På det privata kontraktet stod det att det skulle finnas 105 kvm bruksarea. Innan köpare och säljare skrev på det officiella köpekontraktet gick köparen till lägenheten för att inspektera denna och upptäckte då att konstruktionsarean var 105 kvm men att bruksarean bara utgjorde 73,76 kvm. Köparen ville därför häva kontraktet och få tillbaks sin handpenning. Säljaren hävdade dock att det bara var ett grammatiskt fel i kontraktet, att det med bruksarea menades konstruktionsarea. AP Alicante gav köparen rätt då det ansågs att det låg på säljarens ansvar att inte blanda ihop de olika arealtermerna. Då det var en areaskillnad på 32 kvm ansågs det vara av så stor betydelse att köpet skulle hävas och köparen skulle få tillbaks sin handpenning.

STS de 20 de marzo de 2002

Enligt denna dom i TS är det bestämt att om arean understiger den utlovade med mer än 20 kvm så har köparen rätt att häva köpet.

STS de 15 de noviembre de 2001

Om den understigande arean inte är 20 kvm mindre än den överenskomna kan köparen få ett rabatterat pris på bostaden enligt TS.

⁴¹ José Jiménez, M., s 57

⁴² José Jiménez, M., s 79

⁴³ Spanienkustens hemsida, 2005

⁴⁴ Idealistas hemsida B, 2005

3.2.6 Utlovad standard

All den information, även reklam, som köparen får om bostaden ska sparas eftersom detta kan användas som bevis för vad säljaren lovade från början. Reklamen gäller även om allt i denna inte skrivs in i kontraktet enligt art. 3.2 i RD 515/1989. Detta gäller dock inte om det som står i kontraktet är mer fördelaktigt än reklamen. Om det färdigbyggda huset inte uppfyller allt det som utlovats kan köparen reklamera enligt art. 11.1 LGDCU och få reparation kostnadsfritt samt ersättning för de skador bristerna har medfört enligt art. 11.3a LGDCU. Om reparationen inte blir tillfredsställande för köparen har denne rätt att få byta till ett annat liknande hus eller få tillbaks pengarna enligt art. 11.3b LGDCU. Köparen kan även enligt art. 1091, 1096, 1098, 1101 och 1124 CC reklamera och då begära att få felet åtgärdade. Åtgärdas inte felet kan köpet hävas och köparen får tillbaks de pengar som betalats och säljaren måste återta bostaden.

STS de 26 de junio de 1999

En köpare i Torrevieja, Alicante skrev på ett kontrakt för en bostad. I kontraktet klargjordes det inte vilken kvalitet bostaden skulle ha och det medföljde inte heller någon beskrivning av bostadens utformning. Det fanns dock en broschyr där det framgick hur bostaden skulle se ut. När bostaden var färdigbyggd var det mycket som inte stämde överens med broschyren och den utlovade poolen i området saknades också. Köparen, som hade betalt alla avbetalningar utom den sista, ville häva kontraktet och få tillbaks sina pengar med ränta. TS gav honom köparen rätt eftersom det ansågs att säljaren inte hade uppfyllt sin uppgift då denne inte hade garanterat vissa väsentliga delar av bostaden.

3.2.7 Rättsliga åtgärder

De ovanstående felet går ofta att lösa, antingen genom överenskommelser med säljaren eller genom konsumenthjälp. När det ingen överenskommelse på så sätt kan köparen ta fallet till domstol.

3.3 Ägandelägenheter

I Spanien köps en lägenhet med äganderätt och köparen blir då medlem i en samfällighetsförening (*comunidad de propietarios*, hädanefter kallad förening). Det finns vissa skillnader och likheter mellan de spanska ägandelägenheterna och svenska bostadsrätter. Skillnaderna är att ägandelägenheten skrivs in i fastighetsregistret samt att föreningen inte kan gå i konkurs eftersom den inte har några skulder utan bara tillgångar i form av den avgift som medlemmarna betalar in till föreningen. Likheten är att medlemmarna i båda föreningarna är ansvariga för de gemensamma anläggningarna. Det är viktigt att veta vad det innebär att vara med i en förening för att veta t.ex. vilka rättigheter och skyldigheter som finns och vilka kostnader som tillkommer.

3.3.1 Lagstiftning

Det finns en särskild lagstiftning för ägandelägenheter, *Ley Propiedad Horizontal*⁴⁵ (hädanefter kallad LPH). LPH togs i bruk 1960 och har sedan dess reviderats 1988, 1990 och 1992. LPH är endast tillämplig om lägenheterna används av enskilda och har en egen utgång, antingen till den gemensamma byggnaden eller direkt ut på gatan.

År 1999 reformerades lagen eftersom ägandelägenheter har blivit en av de vanligaste boendeformerna. När lagstiftningen kom hade urbaniseringen börjat och den har sedan dess bara ökat. Vissa frågor ansågs vara för strikt reglerade i de äldre upplagorna och detta har åtgärdats, t.ex. att det tidigare krävdes enhällighet på styrelsemötena för alla beslut. I dagens

⁴⁵ José Jiménez, M., s 515-534

lagstiftning krävs enhällighet endast vid omröstningar gällande ändringar i stadgarna. Vid andra frågor krävs det majoritet, i vissa fall två tredjedelar av rösterna och i andra fall tre femtedelar av rösterna. Paragrafer har även lagts till, t.ex. om ansvar mot tredje man samt utformning av reparationsfond.⁴⁶ LPH är knuten till art. 396 CC. Föreningen styrs av LPH, CC och föreningens stadgar.⁴⁷

3.3.2 Rättigheter och skyldigheter

Med en ägandelägenhet följer både rättigheter och skyldigheter gentemot sin lägenhet, byggnaden, gemensamma utrymmen och styrelsen.

Sin lägenhet har ägaren, enligt art. 7.1 LPH, rätt att exklusivt nyttja och förfoga över. Arkitektur och installationer får ändras så länge byggnadens säkerhet inte åsidosätts och dess utformning eller fasad inte ändras. Om ägaren vill göra avstyckningar eller sammanläggningar av sin lägenhet måste denne ha medgivande från de andra ägarna samt meddela föreningen så att andelstalen kan ändras. Ägaren är, enligt art. 9.1.b LPH, skyldig att hålla sin lägenheten vid gott skick och får inte göra saker som är förbjudna enligt stadgarna. Ägaren får inte heller göra något som kan skada lägenheten eller annat som är störande, farligt, ohälsosamt, skadligt eller olagligt. Inträde i lägenheten ska tillåtas då det gäller åtgärder som omskrives i art. 9.1.a-c LPH enligt art. 9.1.d LPH. Om ägaren till lägenheten inte följer dessa bestämmelser kan denne dras inför rätta (se rättsfall SAP Valencia de 23 de junio de 1999 nedan).

De gemensamma utrymmena har alla rätt att använda. Medlemmarna i föreningen kan kräva av föreningen att arbeten för skötsel och underhåll sker. För inrättande eller borttagande av hiss, portvaktsbostad, övervakning eller andra gemensamma intressen krävs det att 3/5 av medlemmarna (efter andelstal) i föreningen vill genomföra detta. För installation av gemensam infrastruktur, t.ex. telefon och solenergi, krävs det att 1/3 av medlemmarna (efter andelstal) i föreningen godkänner förslaget. Detta och andra bestämmelser gällande andelen som måste godkänna åtgärder återfinnes i art. 17 LPH. Medlemmarna i föreningen är, enligt art. 9.1.a LPH, skyldiga att respektera gemensamma anläggningar samt annan ägares anläggning. Användandet av de gemensamma anläggningarna ska ske på rätt sätt och användas för att undvika uppkommandet av skador. För att kunna upprätthålla statusen inom föreningen ska det, enligt art. 9.1.f LPH, finnas en reparationsfond. Medlemmarna betalar en summa till reparationsfonden vars storlek bestäms av lägenhetens andelstal.

Ägaren till lägenheten har, enligt art. 14 a-e LPH, rätt att delta i utformningen av gällande stadgar för föreningen, medverka i dess överläggningar, be om uttalanden för gemensamma intressen och bli utsedd till ordförande, viceordförande, sekreterare eller förvaltare. I vissa fall kan medlemmarna även avsätta ordföranden. Om en medlem anser att föreningens stadgar inte följer lagen, eller att någons ägares intresse går före föreningens intresse har denne rätt att driva ärendet till domstol.

Vid upptäckande av en skada ska förvaltaren i föreningen meddelas utan fördröjning om det gäller en brådskande skada. Medlemmarna i föreningen är, enligt art. 9.1 c LPH, skyldiga att tillåta reparationer i deras lägenheter om det är en åtgärd som är nödvändig för byggnaden.

⁴⁶ Moreno Quesada, B., s 245-262

⁴⁷ Llaveró, V., s 562

SAP Valencia de 23 de junio de 1999

Ågaren till en bostad i en förening får, enligt art. 7 LPH, inte störa andra medlemmar i föreningen. I detta fall hade flera grannar klagat på en medlem i deras förening och de ville att denne skulle bli utslängd från sitt boende. Flera grannar hade skickat skrivelser till föreningen som hade sparats i Libro de Actos och det fanns även anmälningar gällande skador på föreningens gemensamma anläggningar och vissa av grannarnas privata anläggningar. AP ansåg att de åtalade hade inte bara agerat opassande utan även på ett farligt sätt och de dömdes till vräkning från sin bostad i sex månader samt att betala böter.

3.3.3 Kostnader

Varje lägenhet ska medverka till föreningsavgiften med så stor del som lägenheten utgör av hela fastigheten och det andelstalet ska anges i hundradelar, det finns angivet i art. 3 b LPH. Avgiften avser användandet av de gemensamma anläggningarna som finns i området och den varierar mycket beroende på vad som ingår i samfälligheten. Vissa lägenheter har bara själva trappuppgången medan andra har swimmingpool, stor trädgård, gräsmattor, portier osv. Medellägenhetens föreningsavgift brukar dock ligga mellan 0,5 och 1 euro per månad och kvadratmeter. Andra kostnader som uppkommer är sophämtning som betalas till kommunen samt el och vatten. Spanien är ett av de dyraste länderna i Europa när det gäller el men sophämtnings- och vattenkostnaderna är låga.⁴⁸

STS de 30 de abril de 2002

Alla kostnader som tillkommer föreningen ska enligt art. 3 LPH fördelas efter lägenheternas andelstal. En förening ändrade efter ett årsmöte sina stadgar gällande kostnadsfördelningen och bestämde att deras kostnader istället skulle delas lika mellan medlemmarna. Enighet rådde inte och några av medlemmarna bestred ändringen och fallet nådde TS. Enligt art. 5 LPH ska kostnadsfördelningen bestämmas efter andelstalet. Även om föreningarnas stadgar generellt får ha andra bestämmelser än LPH beslutade TS att föreningens bestämmelse om lika fördelade kostnader skulle upphävas.

3.4 Delanalys

Denna delanalys kommer att behandla frågor av juridisk karaktär och kommer främst att inrikta sig på riskerna med att köpa hus på ritning men även behandla de juridiska risker som kan förekomma då köparen förvärvar en bit mark för att själva bygga ett hus och vid köp av ägandelägenheter.

Det är inte många svenskar som köper en bit mark för att bygga ett hus själva. Det beror på att det kan, av många köpare, ses som en alltför riskfylld affär. För att kunna bygga ett hus själv krävs det att köparen är insatt i den spanska planprocessen

Det föreligger som synes ovan många risker med att köpa bostad på ritning. Undersökningar visar på att det är mycket förseningar, många fall där det som finns på ritningen inte uppfylls i verkligheten, att kostnader som enligt lag ska tillfalla säljaren i kontraktet tillfaller köparen eller att bostaden inte är så stor som överenskommet. Även om dessa fel är ytterst allvarliga och köparen inte ska acceptera dem så går de flesta av i kapitlet ovan nämnda faktorerna att lösa, antingen genom överenskommelser med säljaren eller genom konsumenthjälp och om

⁴⁸ Spanienkustens hemsida

Köp av bostad i Spanien – en riskfylld affär?

inte det fungerar kan köparen gå med fallet till domstol. Konsumenten får i domstol ofta rätt vilket kan urskiljas i rättsfallen. Köparen har i alla fall en bostad att bo i även om den är mindre än överenskommet. Den största risken är dock att köpa ett hus på avbetalning av en byggare som inte lämnar bankgaranti. Om bostaden inte blir färdig eller inte uppnår det skick som krävs för att den ska vara beboelig p.g.a. att säljaren gör konkurs efter byggnationens början har köparen knappt någon chans att få tillbaka redan inbetalda pengar och denne har heller ingen bostad om byggaren inte har lämnat bankgaranti.

Risken som finns med att köpa en nyproducerad ägandelägenhet är att om byggherren har byggt ett visst antal lägenheter och inte fått alla dessa sålda har byggherren ett ekonomiskt ansvar för de gemensamma kostnader som tillfaller de osålda lägenheterna till den förening som bildas i området. Om byggherren inte betalar sina kostnader kan detta påverka ekonomin i föreningen då föreningen inte får in de pengar som behövs för att kunna bedriva den på ett tillfredställande sätt.

Risken med att köpa en ägandelägenhet är att samfällighetsföreningen som köparen automatiskt blir medlem i kanske inte fungerar som den ska. Det är dock relativt lätt att se om föreningens ekonomi fungerar på ett tillfredsställande sätt, i alla fall när det gäller andrahands bostäder, genom att undersöka om trappuppgången är städad samt om gräsmattor och eventuellt förekommande pool är välskötta. En väl fungerande förening är viktigt då detta minskar risken att föreningen kan hamna i ekonomiskt besvär. Att inte läsa föreningens stadgar innan köpekontraktet skrivs på kan medföra en risk. Köparen blir automatiskt medlem i föreningen vid köp av en ägandelägenhet och binder sig till att följa föreningens stadgar.

Köp av bostad i Spanien – en riskfylld affär?

4 Köpeprocessen

Nedan kommer de olika instansernas roll när det gäller fastighetsköp att förklaras. Kortfattat tas först kontakt med mäklaren som har en kommersiell roll och sammanför köpare och säljare. Därefter går mäklaren samt parterna tillsammans, med deras advokater, till notarien som kontrollerar belastningar och liknande på den aktuella fastigheten och upprättar ett *escritura pública de compraventa* (hädanefter kallat köpekontrakt). Köpekontraktet registreras sedan i fastighetsregistret av registratören. I kapitlet kommer även bestämmelser om erläggande av handpenningen samt de kostnader som uppstår vid ett fastighetsköp att redovisas. Kapitlet avslutas med en delanalys av de juridiska och ekonomiska risker som föreligger kring ett fastighetsköp.

4.1 Mäklaren

Resonemanget kring köpeprocessen börjar hos mäklaren för att det är här faktorerna säljare, köpare, advokater och priser möts, se figur 1.

4.1.1 Frigörande av mäklaryrket

År 1948 infördes begreppet API (*Agentes de la Propiedad Inmobiliaria*) och år 1969 blev detta en titel som utfärdades av samhällsbyggnadsdepartementet (*Ministerio de Fomento*) enligt *Real Decreto 3248/1969 que aprueba el Reglamento de Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria* (hädanefter kallat RD 3248/1969). Begreppet infördes för att det ansågs att köpare, säljare, och andra inblandade i fastighetsaffärer var i behov av hjälp för att se till att allt gick rätt till. För att bli API-licenserad krävs en tre år lång utbildning och medlemskap i samfundet för API. Det finns en kortare utbildning för att arbeta med fastighetsmäklari som är ca 1 år. Efter den utbildningen fås titulationen GIPE och man blir medlem i samfundet *Asociación Profesional de Gestores Inmobiliarios*.⁴⁹

År 2000 kom en ny lag, *Real Decreto 4/2000 de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes*⁵⁰ (hädanefter kallad RD 4/2000). I RD 4/2000 står det att det som nämns i art. 1 RD 3248/1969 får utföras av vem som helst. Det innebär att kravet på att fastighetsmäklaren ska ha en titel från samhällsbyggnadsdepartementet försvann, ingen utbildning krävs och aktören inte längre behöver tillhöra något samfund för mäklare. Denna lag infördes, enligt lagmotivet, för att få mer konkurrens på fastighetsmäklarmarknaden och att detta skulle kunna påverka fastighetspriserna.

4.1.2 Förekomst och storlek av mäklarbyråer

I och med att fastighetsmäklaryrket släpptes fritt samtidigt som fastighetspriserna steg mycket öppnades det många mäklarbyråer. I Spanien fanns 2003 mellan 8 000-10 000 API-fastighetsmäklare.⁵¹ Det är svårt att veta exakt hur många som mäklarbyråer som finns eftersom långt ifrån alla är registrerade API och de inte heller behöver vara medlemmar i något mäklarsamfund.

Mäklarbyråerna har vanligtvis ca fem medarbetare, områdesrepresentanterna medräknade, men det finns även mycket större byråer. Ett antal mindre mäklarbyråer samarbetar på olika hemsidor. Ett exempel är, www.comprarcasa.com, där ett stort antal byråers objekt kan hittas. Detta är en fördel för kunden som snabbt kan få en omfattande överblick vad för erbjudanden

⁴⁹ Alfredsson, G., 2005-10-24

⁵⁰ Gironas universitets hemsida B, 2005

⁵¹ Consumers hemsida C, 2005

som finns i ett område. Det är även en fördel för den lilla mäklarbyrå då det är ett sätt att synas och få visa sina objekt.⁵²

4.1.3 Kontroll av mäklare

På den fria marknaden för mäklare i Spanien finns det ingen myndighet som kontrollerar vad mäklaren gör. Det finns inte heller någon fastighetsmäklarlag utan det skydd som köpare och säljare har är konsumentköplagen. Det är ytterst få spanska mäklare som har en ekonomisk ansvarsförsäkring, eftersom det är dyrt och inte behövs rent juridiskt eller ekonomiskt. De mäklare som har ansvarsförsäkring är ofta API- eller GIPE-licenserade.⁵³

4.1.4 Mäklararvode

Storleken på mäklararvodet är inte lagstiftad på grund av den fria marknaden för mäklare i Spanien men det mest förekommande är 5 % av köpeskillingen. Storleken på mäklararvodet varierar med storleken på köpeskillingen, hur mycket kunden vill att mäklaren ska spendera på att marknadsföra objektet och vilken i CA fastigheten är belägen. Arvodet brukar variera mellan 3-5 % hos en API-licensierad mäklare men kan dock variera mellan 4-10 % hos en ej licensierad mäklare. Arvodet betalas vanligtvis av säljaren.⁵⁴

Det förekommer fall där säljaren tecknar ett avtal med mäklaren med en klausul om exklusivitet vilket innebär att mäklararvodet alltid kommer att betalas till den mäklaren säljaren har detta avtal med, oberoende om en annan mäklare används eller om försäljningen sker privat. Vanligtvis använder säljaren sig bara av en mäklare och tecknar inte denna klausul men det går även att anlita fler mäklare till samma objekt och då går mäklararvodet till den mäklare som säljer objektet till slut.⁵⁵ Detta är inte längre lagligt efter en dom som redovisas nedan.

SAP Sevilla de 21 de octubre de 2003

I fallet Century 21 (mäklarbyrå) vs FACUA (Federación de Consumidores en Acción, konsumentskyddsinstans) hade Century 21 tecknat ett avtal med en säljare som innehöll en klausul om att Century 21 skulle få 50 % av det överenskomna arvodet om säljaren sålde bostaden själv inom sex månader. Denna summa motsvarade 2 092 euro plus ränta och andra kostnader. Century 21 krävde att få sina pengar eftersom det stod i kontraktet men FACUA fick rätt i första instansen med motiveringen att mäklare ska få sitt arvode genom att vara en mellanhand till köpare och säljare och om det är detta som leder till att det blir en affär. Det är inte tillåtet att ta ut ett arvode mot att inte göra någonting. Century 21 väntas överklaga domen.

4.1.5 Tillvägagångssätt

Alla bostäder som mäklaren bjuder ut finns i dennes datorsystem och när en köpare kommer till mäklaren har köparen ofta önskemål om pris och vilket område som är aktuellt för att hitta en bostad i. Mäklaren letar då fram de objekt som passar och sedan tar vanligtvis en av mäklarens områdesrepresentant (*comercial*) över och visar objekten som finns i detta område. Dessa områdesrepresentanter är sällan mäklare utan har mer en säljande position. Det finns dock även API-legitimerade mäklare som inte har råd att öppna en egen byrå som arbetar som områdesrepresentanter.⁵⁶

⁵² Plaza Castilla, Fernando, 2005-06-13

⁵³ Källström, S., s 69

⁵⁴ Alfredsson, G., 2005-10-24

⁵⁵ Plaza Castilla, Fernando, 2005-06-13

⁵⁶ Plaza Castilla, Francisco, 2005

Köp av bostad i Spanien – en riskfylld affär?

När en säljare anlitar en mäklarbyrå måste fastigheten värderas för att veta vilket utgångspriset ska vara. De större byråerna har egna värderingsmän och de mindre hyr in värderingsmän som ofta är arkitekter. En annan yrkesgrupp som antingen hyrs in av mäklarbyrån eller redan finns anställda är *gestor*. Det är de som istället för kunden själv ordnar underskrifter från vissa instanser, t.ex. banker. För vidare resonemang se avsnitt *gestor* i kapitel 4.6.

När köparen har hittat en bostad betalar denne ca 1 % av priset som bostaden säljs för. Det pris som anges i annonsen är ett utgångspris och det är först när budet är accepterat av säljaren som köparen betalar den ovan angivna delen. Denna summa betalas till mäklaren i reservationsavgift och i och med detta fastställs köpeskillingen till den angivna. Ungefär en vecka senare betalar köparen 10 % av köpeskillingen i handpenning. Avdrag görs för den tidigare erlagda reservationsavgiften. Handpenningen betalas till säljaren. När köparen och säljaren - antingen personligen eller via anlitad person med fullmakt, t.ex. advokat - sedan går till notarien har de ofta med ett privat kontrakt som skrivits innan handpenningen erlagts. Detta privata kontrakt ligger ofta till grund till det köpekontraktet som notarien sedan utformar. Vad som ska vara med i det privata kontraktet beror givetvis på överlåtelsen men några klausuler som rekommenderas att ha med är:

- beskrivning av fastigheten, t.ex. fastighetsbeteckning
- information om parterna
- det överenskomna priset och hur betalning ska ske, vanligtvis lägger köparen en handpenning (som nämnts ovan) och betalar sedan det fulla priset hos notarien
- om huset säljs möblerat ska en lista på alla möbler bifogas
- säljaren ska förbinda sig att betala kostnader såsom lån och skatter samt inflyttningsdatum
- vem som ska betala vad när det gäller notarie- och registreringsavgifter, överlåtelseskatt och *plusvalía*

Det privata kontraktet brukar även beakta att om köparen avbryter köpet förlorar denne sin handpenning. Om köpet inte går igenom p.g.a. säljaren är det vanligt att det förekommer klausuler som medför att denne måste betala tillbaka en dubbel köpeskillning till köparen i straffavgift.⁵⁷

STS de 2 de octubre de 1999

*Ett gift par köpte en lägenhet och köpet gick genom en fastighetsmäklare. Lägenheten höll på att byggas och var av slaget *vivienda protegida* (en viss typ av fastigheter, vars högsta pris bestäms av staten, avsedda för personer med låg inkomst). Köpeskillingen var ca 42 200 euro. När lägenheten stod färdig sålde paret den för ca 108 400 euro. De använde sig av samma mäklare som när de hade köpt bostaden och denne tog ut ett arvode på ca 6 000 euro. Några månader senare anmälde köparna paret eftersom priset som lägenheten hade sålts för översteg summan som det är tillåtet att sälja den aktuella lägenheten för. Paret fick böta ca 1 800 euro men köparen och paret kom överens om att priset skulle ändras till det pris som var tillåtet för den aktuella lägenheten. Paret stämde sedan fastighetsmäklaren och TS slog fast att mäklaren borde ha informerat paret om detaljer som påverkar fastighetens värde och vilka konsekvenser det kan medföra. Mäklaren borde alltså ha informerat paret att det inte gick att sälja lägenheten för ett pris över det som är bestämt av staten. Mäklaren fick betala ca 33 700 euro i skadestånd till paret.*

⁵⁷ Sundén-Cullberg, D., 2005-08-08

4.2 Notarien

Nästa instans i köpeprocessen är notarien, se figur 1. Här träffas köpare och säljare för att skriva ett officiellt köpekontrakt

4.2.1 Två olika notariesystem

Det finns två typer av notariesystem i världen, det anglosaxiska och det latinska systemet. I det anglosaxiska systemet, som finns i Amerika och Storbritannien, är notarien inte utbildad för yrket som notarie utan är en väl ansedd person i en stad eller en by. Dennes uppgift är mest att sätta en stämpel på kontraktet och därmed intyga att han går i god för uppgifterna som står där. I det latinska systemet, t.ex. i Spanien, Frankrike och Italien, har notarien en betydligt mer utredande roll och har notarieämbetet som yrke. Notarierna är i dessa länder utbildade jurister och blir efter arbetslivserfarenhet och inträdesprov (*oposición*) utsedda av staten. Även om notarierna är myndighetspersoner, eftersom de är anställda av staten, är de samtidigt privat anställda och därför drivna av att få många ärenden, då de får betalt efter antalet kontrakt som de utför.

I varje stad finns det ett visst antal notarieplatser som ska fyllas och urvalet sker efter statlig tilldelning. I Granada stad finns det t.ex. 20 platser. Valet av notarien är upp till kunden, vid kontakt med en bank är det vanligt (men inte nödvändigt) att notarien som banken brukar samarbeta med anlitas.⁵⁸

4.2.2 Lagstiftning

Den ursprungliga lagstiftningen för notarieämbetet var *Ley Notarial*⁵⁹ (hädanefter kallad LN) från 1862. Eftersom många av bestämmelserna i denna lag inte gick att tillämpa på grund av sin ålder uppfördes år 1944 *Reglamento Notarial*⁶⁰ (hädanefter kallad RN) som 1984 moderniserades ytterligare. Delar av RN har sedan ändrats med anledning av möjligheter till elektronisk signatur 2001 och samarbetet mellan notarien och registret utvecklades.⁶¹

Enligt LN och RN ska notarien agera på ett opartiskt sätt och informera de inblandade parterna om vad som gäller. Är det någon av parterna som behöver mer hjälp ska han få det. Notariens skyldighet är endast att se till att kontraktet uppfyller lagens krav på beskrivning av fastigheten, angivande av pris samt att överenskommen del av köpeskillingen erläggs. Notariens uppgift är att vidimera att parterna förstår innebörden av köpekontraktet.⁶²

4.2.3 Tillvägagångssätt hos notarien

När notarien får uppgifter från mäklaren om en transaktion av en fastighet samt uppgifter av de båda parterna begär han att få ett utdrag från fastighetsregistret gällande den aktuella fastigheten. Han kontrollerar uppgifterna i detta utdrag och ser till att den aktuella transaktionen går att genomföra. När notarien har begärt att få detta utdrag är denna post i fastighetsregistret stängd i 10 dagar. Om säljaren under denna tid skulle göra en in-teckning eller utföra ett servitut gäller inte detta emot köparen. Detta är för att ge köparen säkerhet om att det som står i kontraktet är det som gäller.

Vid köp av en ägandelägenhet kan köparen be notarien anhålla om ett skriftligt intyg från föreningen för att se om säljaren har betalat alla avgifter till föreningen. Om säljaren inte har

⁵⁸ Martinez del Marmor Albasini, A., 2005-06-10

⁵⁹ Kanarieöarnas autonomies hemsida A, 2005

⁶⁰ Kanarieöarnas autonomies hemsida B, 2005

⁶¹ Nassare Aznar, S., s 1

⁶² Europeiska notariers hemsida A, 2005

betalat är det köparen som blir betalningsskyldig. När notarien har kontrollerat att fastigheten är utan belastningar och dylikt och köparen har bestämt sig för att köpa fastigheten meddelar notarien fastighetsregistret att det inom 24 timmar kommer att göras ett köpekontrakt.⁶³

Det finns inget standardköpekontrakt men det finns vissa faktorer som notarien kontrollerar, t.ex. att säljaren är ägare till fastigheten, förekomsten av belastningar och annat som kan utläsas i ett fastighetsutdrag som man kan få ur fastighetsregistret. Notarien kontrollerar även om säljaren har skulder till t.ex. den samfällighetsförening som fastigheten tillhör (se resonemang i kapitel 3.3).

Vanligtvis tar det ca tre-fyra dagar för notarien att skriva ett köpekontrakt. Detta tillsammans med den fysiska överlåtelsen gör att det blir en giltig transaktion enligt titulus och modulus systemet som finns i Spanien. Att bara utforma ett köpekontrakt och registrera köpet utgör ingen transaktion även om det kan skydda köparen om denne har varit i god tro.⁶⁴

När köpekontraktet är färdigt och registrerat får köparen en kopia av detta och notarien behåller originalet. Vid förlust av sin kopia kan köparen be notarien utfärda en ny kopia mot erläggande av en mindre avgift. Köpekontraktet är det enda som behövs för att intyga vem som är ägare till fastigheten. Det beror på att allt som notarien skriver på har samma dignitet som ett domstolsbeslut.

Notarien får betalt när köpekontraktet är färdigt (för kostnader se kapitel 4.6). Betalning kan ske innan transaktionen är registrerad i fastighetsregistret eftersom registrering inte är obligatorisk.

4.2.4 Övrigt

Det privata kontrakt som säljaren och köparen kan skriva behöver notarien inte vara med och utforma. Det är för parterna dock fördelaktigt att gå till en notarie innan kontraktet skrivs på för att gratis försäkra sig om att allt står rätt till. För att sedan kunna registrera överlåtelsen i fastighetsregistret eller anhålla om ett fastighetslån i en bank räcker det inte med ett privat kontrakt utan då måste ett köpekontrakt utformas hos en notarie.⁶⁵

Det är enligt spansk lag inte tillåtet att reservera en fastighet. Om köparen vill veta vad det finns för rättigheter på fastigheten kan notarien be registratören om ett utdrag gällande fastigheten och eventuella belastningar. Tre dagar senare skickar registratören utdraget där belastningarna syns och under de följande nio dagarna informerar registratören notarien om information gällande fastigheten samt vad andra notarier har bett registratören om. Detta förhindrar att en fastighet blir såld två gånger på en dag hos två olika notarier.⁶⁶

Notarien är skyldig att rapportera sådan information som kan vara av intresse för allmänheten. Han ska varje månad skicka en lista till kadastret så att deras databas kan uppdateras. Till skattemyndigheten rapporterar han en lista med de transaktioner som kan komma att innebära skattebetalning. Om notarien misstänker att transaktionen innefattar något brott, t.ex. pengatvätt är notarien skyldig att meddela inrikesministeriet (*Ministerio del Interior*). Något som skulle kunna påvisa brott är t.ex. förekomst av en stor summa kontanter.⁶⁷

⁶³ Martínez del Marmor Albasini, A., 2005-06-10

⁶⁴ Llaveró, V., s 569

⁶⁵ Europeiska notariers hemsida A, 2005

⁶⁶ Martínez del Marmor Albasini, A., 2005-06-10

⁶⁷ Nassare Aznar, S., s 11-16

Lagen om elektronisk signatur, *Ley de Firma Electronica*⁶⁸ (hädanefter kallad LFE), som kom 2003, skulle möjliggöra att notarien skickade köpekontraktet till registratören i elektronisk form och när registreringen hade gjorts skulle registratören skicka tillbaka ett intyg på detta till notarien. Notarien skulle då skriva ut köpekontraktet och skriva på det och ge det till fastighetsinnehavaren tillsammans med ett bevis på att registrering skett. På detta sätt skulle tid kunna sparas och säkerheten skulle kunna öka eftersom så fort köpekontraktet var påskrivet skulle det registreras i fastighetsregistret. Detta är dock inte satt i system ännu.⁶⁹

4.3 Fastighetsregistret

Det spanska fastighetsregistrets huvuduppgift är, enligt art. 605 CC, att skriva in och samla alla dokument och kontrakt som har med fastigheter att göra. Detta görs för att klargöra den juridiska ställningen för personerna som äger fastigheter eller har rättigheter på dessa. Det som kan skrivas in är t.ex. överlåtelse, fastighetslån och arrenden samt andra nyttjanderätter som berör en fastighet. För att få skriva in en överlåtelse måste det finnas ett giltigt köpekontrakt (se kapitel 4.2 om notarien ovan) och alla skatter och avgifter som hör till överlåtelsen måste vara betalda (se kostnadsavsnitt i 4.6). Det uppskattas att 75-90 % av alla fastigheter i Spanien är registrerade och att detta utgör 95 % av det totala fastighetsvärdet i landet.⁷⁰ Fastighetsregistret möjliggör kontroll av den juridiska statusen av en fastighet vilket utgör en garanti för fastighetsinnehavaren. Registret ger dock inte garantier för den fysiska beskrivningen av fastigheten p.g.a. att beskrivningen kan vara baserad på gamla uppgifter som fastighetsägarna själv uppgivit.⁷¹

I fastighetsregistret finns det inga kartor utan endast en beskrivning av området.⁷² Ett utdrag ur kadastret som finns knutet till fastighetsregistret kan användas för att t.ex. kontrollera att en given area stämmer (för vidare förklaring av kadaster, se kapitel 4.4.).

4.3.1 Lagstiftning

Fastighetsregistret och inteckningar är reglerade i *Ley Hipotecaria*⁷³ (hädanefter kallad LH) och *Reglamento Hipotecario*⁷⁴ (hädanefter kallad RH). Den första LH kom 1861 och den senaste versionen är från år 1946 med revideringar från år 1994. RH kom år 1947 och har även genomgått flertalet ändringar sedan dess, den senaste p.g.a. att lagarna gällande urban fastighetsutveckling ändrades.⁷⁵

4.3.2 Registratören

Det nationella fastighetsregistret är uppdelat i tusentals självständiga registerkontor. De flesta kommuner har ett registerkontor men det finns kommuner med få invånare där det inte finns något kontor. Huvudkontoret för alla registerkontor, *La Dirección General de los Registros y del Notariado*, har ansvar i de kommuner där det inte finns något registerkontor. På varje kontor finns det en ansvarig, registratören, som skriver under att ett ärende får registreras. Registratören är, precis som notarien, en för yrket utbildad myndighetsperson som utsetts av staten efter att ha klarat ett inträdesprov. Alla landets registratörer är medlemmar i samfundet för registratörer.⁷⁶

⁶⁸ Gironas Universitets hemsida C, 2005

⁶⁹ Nassare Aznar, S., s 11-16

⁷⁰ Nassare Aznar, S., s 10

⁷¹ Nassare Aznar, S., s 12

⁷² Llaveró, V., s 568

⁷³ Alicante universitets hemsida A, 2005

⁷⁴ Alicante universitets hemsida B, 2005

⁷⁵ Nassare Aznar, S., s 1

⁷⁶ José Jiménez, M., s 96

Även om registratorn, precis som notarien, är anställd av staten är denne en egen företagare och får betalt efter hur många registreringar som görs. Avgiften för varje registrering bestäms av staten (redovisas i kapitel 5.6). Registratorn är självstyrande och bestämmer vad som ska registreras. Registratorn får vägra att registrera vid tre situationer: säljaren inte är lagfaren ägare enligt fastighetsregistret, om köpekontraktet inte är påskrivet av en notarie eller domare (som vid särskilda tillfällen får skriva på ett köpekontrakt) eller om innehållet i köpekontraktet saknar substans. Om registratorn väljer att inte registrera måste han underrätta den som har ansökt om registrering och den person som har auktoriserat köpekontraktet. Enligt art. 18.1 LH så kan registratorn bestämma om ett köpekontrakt är giltigt och bedöma giltigheteten av de bilagor som finns med i registreringsansökan. Om t.ex. en notarie har skrivit att en advokat har gått i god för en uppgift kan registratorn begära att det ska bevisas igen före registrering. Om det finns några invändningar mot det som registratorn beslutat kan överklagan ske till justitieministeriet (*Ministerio de Justicia*).⁷⁷

4.3.3 Tillvägagångssätt vid registrering

En fastighet registreras första gången i fastighetsregistrets böcker när det genomgås en transaktion av fastigheten. Fastigheten får då ett löpnummer i registret och allt eftersom registreras nya transaktioner, ändringar av gränser och rättigheter, såsom servitut och nyttjanderätter, till fastigheten. För att fastigheten ska kunna registreras första gången måste det bevisas att fastigheten existerar. Det görs med ett utdrag ur kadastret eller ett intygande av en arkitekt. Det är viktigt att allt som skrivs in i registret har datum och tid eftersom det enligt art. 17 LH är det som bestämmer vad som är giltigt. Om t.ex. en säljare försöker överlåta fastigheten till två köpare är det köparen som först får fastigheten registrerad som får lagfart.

Registratorn är enligt lag skyldig att registrera kontraktet inom 15 dagar. Det efterföljs dock sällan och det kan ta en månad eller mer.

Registrering är frivillig och en överlåtelse av en fastighet är giltig även om inte registrering sker. Registret visar även de rättigheter som är knutna till en fastighet så att tredje man kan få en överblick över fastighetens status.⁷⁸ Enligt art. 38.1 LH antas det i och med registreringen att fastigheten ser ut som i registret och att köparen som blir skriven som ägare också är det. Det innebär att de omständigheter som inte står inskrivna i fastighetsregistret när köparen köper fastigheten inte heller kan ställas emot denne.

4.3.4 Tillgång till registret

Enligt art. 221 LH är fastighetsregistret tillgängligt för alla som har ett intresse av en viss fastighet. Det innebär att en privatperson, juridisk person, myndighetsperson eller anställd har tillgång till registret. De två sistnämnda grupperna har tillgång till registret om informationen ska användas i tjänsten. Det gäller dock inte journalister som ska använda uppgifterna till publikation.

För att få ett fastighetsutdrag, nota simple, tas kontakt med registret genom antingen post, e-mail eller ett besök på registerkontor. Svar erhålles efter ca en arbetsdag, antingen via post eller e-mail. Utdraget kostar ca 3 euro.⁷⁹ Med LFE var meningen att informationen skulle vara tillgänglig online men denna tjänst har inte blivit möjlig att genomföra då systemet med LFE inte har tillämpats.

⁷⁷ Nassare Aznar, s., s 13

⁷⁸ Nassare Aznar, S., s 10-14

⁷⁹ Gironas universitets hemsida D, 2005

Information söks på det nummer som fastigheten har blivit tilldelad. Det finns även möjlighet att söka i det personregister som finns över dem som har fastigheter, arrenden, servitut och liknande men personregistret är inte komplett.⁸⁰

4.4 Kadaster

Till fastighetsregistret finns det ett kadaster kopplat. Lagstiftningen gällande kadastret återfinns i *Ley del Catastro Inmobiliario*⁸¹ (hädanefter kallat LCI). Kadastret är ett statligt register och det är enligt art. 1 LCI skattekontoret som tar hand om det administrativa arbetet. I kadastret ska enligt art. 1.3 LCI fastighetens fysiska, ekonomiska och juridiska förutsättningar redovisas som t.ex. läge, nyttjande, byggnadernas kvalitet, taxeringsvärde och den som står som ägare.⁸²

4.4.1 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet ligger till grund för ett antal skatter, bl.a. IBI som är fastighetsskatt och plusvalía, som är en värdestegringskatt för fastigheter. För närmare förklaring av dessa skatter se avsnitt 4.6 om kostnader. Enligt art. 8.2 LCI är de faktorer som ligger till grund för framräknandet av taxeringsvärdet:

- fastighetens läge och eventuella stadsplaner som kan vara till vikt för markpriset
- byggnadernas konstruktion och kostnaderna för dessa
- produktionskostnaderna för byggherren
- marknadsvärdet
- andra relevanta faktorer

Fastighetens taxeringsvärde får enligt art. 8.3 LCI inte överstiga marknadsvärdet. Regeringen undersöker taxeringsvärdet varje år, antingen genom en individuell värdering eller genom en massvärdering enligt art. 10.1 LCI. Taxeringsvärdet höjs ca 2 % årligen och utgör nu ca 40-50 % av marknadsvärdet beroende på i vilket CA fastigheten är belägen. Även kommunerna gör revideringar av taxeringsvärdet ungefär var tionde år.⁸³

4.5 Erläggande av köpeskilling

Betalning av köpeskillingen äger oftast rum när äganderätten övergår, d.v.s. när köpekontraktet skrivs på hos notarien och nycklarna överlämnas. När finansiering sker genom ett fastighetslån skrivs detta in i samma akt som köpekontraktet och köparen får ofta låna pengarna från banken då, även om transaktionen inte är registrerad. Detta fungerar utan större risker eftersom fastighetsregistret är säkert och registratören har ett nära samarbete med notarien. I vissa banker går dock lånet inte igenom förrän köpet är registrerat i fastighetsregistret.

Även om inte betalning skulle ske, eller om någon av parterna inte uppfyller något annat av sina åtaganden, övergår äganderätten. Om betalning av köpeskillingen inte sker kan säljaren enligt art. 1124 CC häva köpet och bli ersatt för sina eventuella skador, om fastigheten fortfarande tillhör köparen. Har köpet hävts har köparen fortfarande tid på sig att betala tills han får en tillsägelse av notarien eller någon annan juridisk person enligt art. 1504 CC.

⁸⁰ Nassare Aznar, S., s 12-13

⁸¹ Agencia Tributarias hemsida, 2005

⁸² Spaniens kadasters hemsida, 2005

⁸³ Sandström, B., 2005-10-01

Säkerheten att få betalt vid ett fastighetsköp är oftast inte större än vid andra köp men det finns vissa parametrar som gör det säkrare. Om säljaren inte får betalt kan denne gå direkt till domstol i och med att kontraktet är en akt signerad inför en notarie. Som nämnts ovan kan säljaren enligt art. 1124 CC häva köpet om köpeskillingen inte erhålles. Parterna kan även i kontraktet avtala om att om köparen inte betalar köpeskillingen går äganderätten tillbaka till säljaren omedelbart. Detta kallas *condición resolutoria explícita* och villkoret registreras i fastighetsregistret. Om köparen inte betalar köpeskillingen kan säljaren begära, via notarien, att köparen betalar. Gör köparen inte det får säljaren tillbaka äganderätten.⁸⁴

4.6 Kostnader vid fastighetsköp

Till ett fastighetsköp tillkommer kostnader och dessa kommer att redovisas nedan. Efter det redovisas det vilken part som betalar vad och avsnittet avslutas med ett exempel på hur stora kostnaderna är.

4.6.1 Redovisning av de olika kostnader

Mäklare

Mäklararvudet ligger på 5-10 % av köpeskillingen men oftast runt 5 %.

Advokat

Advokatkostnaderna ligger på mellan 1-1,5 % av köpeskillingen, beroende på hur komplicerat fastighetsköpet är och hur mycket undersökningsarbete advokaten behöver göra.⁸⁵

Gestor

Gestor är en yrkesgrupp som inte förekommer i Sverige. En gestor utför olika administrativa tjänster som t.ex. ansökningar om uppehållstillstånd, stämplars hos myndigheter eller skattedeklaration. Denna yrkesgrupp finns för att den spanska byråkratin är svår att ta sig igenom och det som tar en privatperson flera dagar att göra kan en gestor ordna på några timmar.

Notarie

För att alla invånare ska bli behandlade lika kostar tjänsterna som notarien utför samma på alla notariekontor. Dessa avgifter står angivna i *Real Decreto 1426/1989 por el que se aprueba el arancel de los notarios* (hädanefter kallat RD 1426/1989). Prisuppgifterna är dock angivna i pesetas, valutan som fanns i Spanien innan euron introducerades år 2002. Därför har samfundet för notarier och registratorer i Spanien gått samman och infört bestämmelser om hur valutorna ska räknas om.⁸⁶ Nedan visas en tabell för hur stor notarieavgiften är för att utföra ett köpekontrakt, alltså ett dokument med en angiven summa.

Köpeskillning (euro)	Kostnad (euro)
Mindre än 6 010,12	90,15
6 010,13 – 30 050,61	90,15 + 0,0045*(överskottet över 6010,13)
30 050,62 – 60 101,21	200 + 0,0015*(överskottet över 30 050,62)
60 101,22 – 150 253,03	244 + 0,001*(överskottet över 60 101,22)
150 253,04 – 601 012,10	334 + 0,0005*(överskotten över 150 253,04)
601 012,10 – 6 010 121,04	560 + 0,0003*(överskotten över 601 012,10)
Det som överstiger 6 010 121,04	Notarien kommer överens med inblandade parter.

Figur 4. Tabell med notariekostnaderna⁸⁷

⁸⁴ Nassare Aznar, S., s 18

⁸⁵ Kongsvold, A., 2005-10-01

⁸⁶ Esteban Sanchez Sanchez hemsida, 2005

⁸⁷ Autoocupacios hemsida A, 2005

Andra kostnader som kan uppstå är t.ex. kostnaden för kopior, ca 3 euro/blad samt ersättning till notarien om han inte kan utfärda köpekontraktet på sitt kontor utan måste åka till säljaren eller köparen.⁸⁸

Skatter

De skatter som tillkommer vid ett fastighetsköp är och kommer att diskuteras nedan är:

- moms
- överföringsskatt
- fastighetsskatt
- värdestegringskatt
- förmögenhetsskatt

Moms

Är bostaden nyproducerad ska moms, *Impuesto sobre el Valor Añadido*, (hädanefter kallad IVA) betalas. Denna skatt är 7 % av köpeskillingen. Om bostaden är nyproducerad ska även skatten *Impuesto de Actos Juridicos Documentados* (hädanefter kallad AJD) betalas. AJD är 0,5 % av köpeskillingen.

Överföringsskatt

Om det rör sig om köp av en andrahands bostad är det inte IVA som ska betalas utan istället ska skatten *Impuesto de Transmisiones Patrimoniales* (hädanefter kallad ITP) betalas. Denna skatt utgör 6 eller 7 % av köpeskillingen beroende på i vilken CA fastigheten är belägen.⁸⁹ Även vid köp av andrahandsbostad ska AJD betalas.

Fastighetsskatt

När köpekontrakt skrivs på hos notarien ska säljaren visa upp det sista inbetalningskvittot på fastighetsskatten, *Impuesto sobre Bienes Inmuebles* (hädanefter kallad IBI). IBI är olika stor i olika kommuner men brukar ligga mellan 0,7-1 % av taxeringsvärdet. Är denna skatt inte betald av säljaren vid överlåtelsen är det köparen som blir betalningsskyldig. IBI gäller ifrån den 1 januari varje år och det är den ägaren vid denna dag som ska betala skatten för hela perioden. Om köparen tillträder bostaden i juli år 1 ska denne inte betala någon IBI förrän januari år 2. Det är säljaren som ska betala hela år 1 även om fastigheten inte är hans hela året.⁹⁰ IBI är den enda skatten som går till stadshuset, alla andra skatter är statliga.⁹¹ Det skickas inte ut någon faktura till fastighetsägaren för IBI utan ägaren får själv kontrollera hos stadshuset när det börjar bli dags för betalning.⁹²

Värdestegringskatt

Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos betyder värdestegringskatt. Skatten brukar kallas *plusvalía*. Tidigare fanns det en fix procentsats som grundade sig på hur mycket fastigheten såldes för och mäklaren kunde räkna ut hur stor *plusvalía* skulle bli. Sedan dess har det bestämts att varje kommun i Spanien får bestämma sin egen procentsats och hur *plusvalía* ska räknas fram. Detta har resulterat i att mäklarna nu inte längre räknar ut *plusvalía* själv utan säljaren går till kommunhuset för att få den uträknad.

Plusvalía betalas för antalet år fastigheten har varit i säljarens ägo, dock högst 20 år. En fördel som pensionärer som köper bostad i Spanien har är att om ägaren är över 65 år och har ägt sin bostad i Spanien och varit mantalsskriven där i 3 år behöver denne inte betala någon

⁸⁸ Autoocupacios hemsida A, 2005

⁸⁹ Iabogados hemsida A, 2005

⁹⁰ José Jiménez, M., s 127

⁹¹ Sundén-Cullberg, D., 2005-08-04

⁹² Källström, S., 2005-10-01

Köp av bostad i Spanien – en riskfylld affär?

värdestegringskatt på sin fastighet⁹³ (detta gäller alla pensionärer, icke-spanjorer som spanjorer). Det som värdestegringen grundas på är tomtmarken så vid försäljning av en lägenhet räknas skatten fram med hjälp av lägenhetens andelstal i byggnaden och den delen mark som detta utgör av marken där byggnaden står.

Den som är betalningsskyldig enligt lagen är förvärvaren om det gäller en gåva eller donation (*titulo gratuito*) och säljaren om det gäller andra överlåtelse. Om säljaren inte har spanskt uppehållstillstånd är det alltid köparen som betalar *plusvalía*. Avtalsfrihet gäller om vem som ska betala skatten men om den inte blir betald kräver kommunen pengar enligt ovan, oavsett överenskommelser mellan parterna.⁹⁴

För att visa ett exemplifiera hur kommunerna räknar fram *plusvalía* tas Granada som exempel. Taxeringsvärdet multipliceras med antalet år fastigheten har ägts av säljaren med en procentsats vars storlek varierar beroende på hur länge säljaren har ägt fastigheten. Denna produkt multipliceras i sin tur med 30 % och detta utgör den *plusvalía* som ska betalas. För exempel se kapitel 4.6.3.

Förmögenhetsskatt

Alla som har en fastighet i Spanien betalar förmögenhetsskatt för denna oavsett om ägaren är resident eller icke-resident (för vidare resonemang om detta begrepp se kapitel 5.2.1). Det som skiljer sig åt mellan en resident och en icke-resident är avdragsmöjligheten i deklarationen. Skatten varierar mellan 0,2-2,5 % beroende på hur stor förmögenheten är.⁹⁵

Registrering

Priserna som tas ut vid registrering av ett fastighetsköp återfinnes i *Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el arancel de los registradores* (hädanefter kallat RD 1427/1989). Även dessa kostnader har räknats om från pesetas till euro med den modell som har tagits fram av samfundet för notarier och registratorer i Spanien.

Köpeskillning (euro)	Kostnad (euro)
Mindre än 6 010,12	24,04
6 010,13 – 30 050,61	24,04 + 0,00175*(överskottet över 6 010,13)
30 050,62 – 60 101,21	66,27 + 0,00125*(överskottet över 30 050,62)
60 101,22 – 150 253,03	103,92 + 0,00075*(överskottet över 60 101,22)
150 253,04 – 601 012,10	171,69 + 0,0003*(överskottet över 150 253,04)
Mer än 601 012,106	560,24 + 0,0002*(överskottet över 601 012,10)

Figur 5. Tabell med registreringskostnaderna⁹⁶

För en fastighet som registreras för första gången betalas 70 % av kostnaderna ovan. Oavsett hur stor köpeskillningen på fastigheten är kan registreringskostnaden inte överstiga 2 181,67 euro.⁹⁷

4.6.2 Vem betalar vad?

Om parterna inte avtalar om annat ska säljaren betala:

- mäklarkostnaden
- sina advokat- och gestorkostnader
- notariatskostnaderna för utförandet av köpekontraktet

⁹³ Sundén-Cullberg, D., 2005-08-04

⁹⁴ Tabogados hemsida B, 2005

⁹⁵ Källström, S., s 106

⁹⁶ Autoocupacios hemsida B, 2005

⁹⁷ Esteban Sanchez Sanchez hemsida, 2005

Köp av bostad i Spanien – en riskfylld affär?

- *plusvalía*
- fastighetsskatt (IBI)

Köparen ska i sin tur betala:

- sina advokat- och gestorkostnader
- notariekostnaderna för kopiorna av köpekontraktet
- skatterna ITP eller IVA samt AJD
- kostnaderna för registrering i fastighetsregistret⁹⁸.

4.6.3 Kostnadsexempel

En andrahandsbostad ska säljas för 200 000 euro. Fastigheten har ett taxeringsvärde på 100 000 euro och är belägen i Granada där IBI är 0,7 % av taxeringsvärdet. Säljaren har ägt bostaden i tre år. Köparen anlitar en advokat och ett köpekontrakt (5 sidor långt) utfärdas hos notarie och överlåtelsen registreras sedan i fastighetsregistret.

Kostnader som uppstår vid fastighetsöverlåtelse:

Säljare:

Mäklare	5 % av köpeskillingen →	10 000 euro
Notarie	$334 + 0,0005 * (200\,000 - 150\,253,04) \rightarrow$	359 euro
Plusvalía	Enligt blankett från Granada →	1 860 euro
IBI	0,7 % av taxeringsvärdet →	<u>+ 700 euro</u>
		= 12 919 euro

Kostnaderna för säljaren motsvarar ca 6,5 % av köpeskillingen. Efter omkostnaderna för försäljningen kommer säljaren i detta exempel att få ut 187 021 euro.

Köpare:

Advokat	1,5 % av köpeskillingen →	3 000 euro
ITP	7 % av köpeskillingen →	14 000 euro
AJD	0,5 % av köpeskillingen →	1 000 euro
Notarie	3 euro/sida →	15 euro
Registrering	$171,69 + 0,0003 * (200\,000 - 150\,253,04) \rightarrow$	<u>+ 187 euro</u>
		= 18 202 euro

Kostnaderna för köparen motsvarar i detta exempel 9,1 % av köpeskillingen. Dessa kostnader tillkommer till köpeskillingen och den totala kostnaden för köparen blir 218 202 euro. Exemplet visar att kostnaderna för köparen av en fastighet uppstiger till ca 10 % av köpeskillingens storlek, vilket enligt många insatta aktörer utgör en riktlinje för storleken av de kostnader som uppstår. Den totala transaktionskostnaden för fastighetsaffären är ca 15 % av köpeskillingen.

Kostnader efter köpet för köparen:

Förutom de kostnader som uppstår i och med själva köpet tillkommer förmögenhetsskatt och IBI årligen. Förmögenhetsskatten varierar från år till år beroende på hur mycket lånet amorteras. Amorteringen innebär att skulderna minskas och förmögenheten blir större. IBI blir i detta exempel, om taxeringsvärdet inte förändras, 700 euro/år (0,7 % av taxeringsvärdet).

⁹⁸ Autoocupacios hemsida B, 2005

En riktlinje för vad det kostar att ha en bostad i Spanien är 1 500 euro/år för varje 100 000 euro som har investerats. Det motsvarar i detta exempel 3 000 euro/år. I detta är även kostnaderna för att vara med i samfällighetsföreningen inräknade (se kapitel 3.3).

4.7 Delanalys

I denna delanalys kommer risker av både juridisk och ekonomisk art att diskuteras. De frågor av juridisk art som diskuteras är hur stor risken är att det blir fel vid kontraktskrivande och registrering. De ekonomiska riskerna som diskuteras är risken att köparen inte är införstådd med de kostnader som tillkommer vid köp av bostad och vad dessa kostnader kan innebära ur en fastighetsbubble-synpunkt. Delanalysen belyser även vad som händer med IBI när fastighetspriserna ökar och betalningen av denna skatt diskuteras. De språksvårigheter som en icke-spanjor kan ha vid en fastighetsaffär är inte direkt en risk av ekonomisk eller juridisk art belyses även i slutet av denna delanalys.

Antalet mäklare har ökat radikalt i Spanien och till detta finns det två huvudsakliga anledningar, dels att kravet på utbildningen inte finns kvar och dels att fastighetspriserna har ökat mycket under de senaste åren. Effekten av dessa faktorer är att det finns många aktörer bland mäklarna som är ute efter att tjäna pengar. Utan kravet på utbildning är risken stor att en del av aktörerna inte kan sitt yrke till fullo vilket kan få svåra konsekvenser om något går fel eftersom fastighetsaffärer involverar stora summor pengar. Att de flesta av de nya aktörerna bland fastighetsmäklarna inte heller har någon ansvarsförsäkring gör att kunden kan drabbas hårt om det inte går som planerat i en fastighetsaffär. Om man anlitar en mäklare som inte har API-licens innebär inte detta automatiskt att det är en dålig mäklare men denne har inte samma kvalitetsstämpel som en licensierad mäklare i form av utbildning, en bestämd prislista eller samfund av andra licensierade mäklare. Innan kravet på utbildning för fastighetsmäklare försvann hade konsumenterna ett större skydd. Rättsfallen när det gäller mäklare, det ena från när kravet på utbildning fanns kvar och det andra från tiden efter, visar att det som konsument går att få rätt, även om det inte finns någon fastighetsmäklarlag utan den allmänna konsumentköpslagen istället återopå. Denna lag utgör visserligen ett skydd men kan inte anses vara tillräckligt omfattande eftersom den inte är speciellt utformad för köp av fastighet. Ett skydd som konsumenten kan använda sig av är en advokat. Advokaten kan kontrollera att det privata kontrakt som köpare och säljare ofta skriver innan notarie besöks ser riktigt ut.

Även hos notarien är det en fördel att ha en advokat då notariens uppgift bara är att kontrollera att informationen på fastighetsutdraget stämmer och att köpekontraktet utfärdas på rätt sätt. Det är inte notariens skyldighet att få de enskilda parternas intresse undersökta. Det kan då som köpare vara av vikt att ha en advokat som t.ex. undersöker de för överlåtelsen aktuella stadsplanerna för att undvika att missa att det planeras ett motorvägsbygge precis bredvid fastigheten.

Som framgår av avsnittet om notarien och fastighetsregistret består notariens och registratorns uppgifter till viss del av samma kontroller. Denna dubbelkontroll kan förklaras med att granskningen bottnar i en önskan om att göra systemet så rättssäkert som möjligt och på så sätt undvika tvister som kan uppkomma p.g.a. felaktiga uppgifter i registret och därigenom skydda individer. Dubbelkontrollen minskar även riskerna för att det ska uppstå fel i köpekontraktet och vid registrering. En bekräftelse på systemets rättsäkerhet är att antalet fall av domstolskonflikter när det gäller notarie- och registreringsfrågor är litet. Risken för att det ska bli fel vid utförande av köpekontrakt och registrering av dessa är alltså liten, mycket på grund av dubbelkontrollen. Faktumet att både notarie och registratör är för yrket högt utbildade tjänstemän/tjänstekvinnor minskar också risken för att fel ska uppstå. Det finns

Köp av bostad i Spanien – en riskfylld affär?

dock en risk för att dubbelkontrollen leder till ineffektivitet i systemet vilket i sin tur kan leda till eftersläpningar i registreringsverksamheten. Risken för att eftersläpningarna ska ha någon inverkan på rättssäkerheten är dock ganska liten nu när kontakten mellan notarier och registerkontoren hela tiden förbättras och snart kan komma att bli avsevärt bättre när LFE tillämpas.

Idag registreras de allra flesta fastigheterna i Spanien. Genom att registrera ett köp elimineras en stor risk då det som inte står med i registret inte gäller emot köparen. Ingen som har ett arrende på en fastighet kan kräva den nya fastighetsägaren på att få utnyttja sin rätt om arrendet inte står angivet i registret.

Då transaktionskostnaderna är stora vid ett fastighetsförvärv kan det vara riskfyllt om köparen inte vet om vilka kostnader som tillkommer. Det kan vara något som mäklaren inte har förklarat eller som köparen inte har undersökt. Köparen kanske har gått med på att betala skatter som denne inte vet egentligen ska tillfalla säljaren. Det är antagligen inte så att hela köpet går i stöpet när köparen inser vilka kostnader som ska betalas eftersom köparen antagligen har mer än 10 % i riskkapital men det kan ändå alltid innebära en risk att som köpare inte informera sig om alla förekommande delar vid ett fastighetsförvärv.

De höga transaktionskostnaderna kan också innebära en risk för att det bildas en fastighetsbubbla. Om en köpare förvärvar bostaden som en penningplacering måste priserna stiga mer än 15 % för att denne överhuvudtaget ska få tillbaka sina pengar. Risken finns då att köparna väntar med att sälja tills priserna har stigit 15 %

Den risk som föreligger när det gäller taxeringsvärdet är att när fastighetspriserna ökar så ökar även taxeringsvärdet vilket medför högre IBI. Om man bor på ett område där priserna på de omkringliggande fastigheterna ökar mycket påverkas även de fastigheter som inte ökar i värde. Risken är då att man får betala en alltför hög IBI.

Även betalningen av IBI är belagd med en risk. Då det inte skickas ut någon avi för betalning av denna skatt är det ägaren som är ansvarig att ta reda på när betalning ska ske. Den fastighetsägare som inte är bosatt i Spanien kan missa att betala denna och har man inte betalt den på en viss tid kan bostaden säljas på exekutiv auktion, utan att fastighetsägaren meddelas.

En risk som inte är direkt en juridisk eller ekonomisk risk är de språksvårigheter en icke-spansk köpare kan ha. Då marknaden är så stor när det gäller icke-spanjorer i de populära kustområdena, som t.ex. på Costa del Sol pratar majoriteten av advokaterna, mäklarna, notarierna och registratorerna där engelska vilket gör fastighetsköpet enklare för en svensk och minskar risken för att det ska bli missförstånd. Köps en bostad på en mindre ort eller på en ort där det inte finns lika stor andel icke-spanjorer bör köparen, för att undvika risken att denne skriver på något vars innebörd inte är helt klar, anlita en part som kan sköta kontakterna om köparen inte anser sig vara tillräckligt kunnig i spanska och det spanska fastighetsköpsystemet.

5 Fastighetslån

Det land i Europa där mest pengar är utlånade i fastighetslån med rörlig ränta är Spanien.⁹⁹ Totalt är 440 670 miljoner euro utlånade i fastighetslån i Spanien.¹⁰⁰ Hypotekslånen är en stor del av den ekonomiska och sociala utvecklingen då den ger familjer möjligheten att äga sin bostad, är bra för skapandet av företag och investeringen i fastigheter är en stabil säkerhet. Fastighetsmarknaden skiljer sig från övriga sektorer då bostadsfastigheter primärt används för boende men även kan ses som en investering.¹⁰¹

5.1 Tillvägagångssätt

Innan lån beviljas måste fastigheten värderas, vanligen av någon anställd på banken eller ibland någon utomstående, t.ex. en arkitekt eller ett värderingsbolag. I sällsynta fall är det en för banken utomstående person som utför värderingen, t.ex. en arkitekt. Det vanligaste är dock att värderingen utförs av någon anställd på banken.

Banken begär ett utdrag ur fastighetsregistret för att se om fastigheten är fri från belastningar i form av inteckningar och för att se vem som står som ägare. Det är en fördel om den aktuella fastigheten är fri från belastningar i form av inteckningar eller lån. Många banker ger inte fastighetslån till fastigheter som redan är belånade eftersom deras lån då inte blir rankat först.¹⁰²

Uppgifter såsom ränta, avgifter och villkor för återbetalning för jämförelse av olika banker kan erhållas i bankens informationsfolder (*folleto informativo*). När kunden ansöker om ett lån i en bank kan denne få ett låneförslag (*oferta vinculante*) som är ett dokument med alla finansiella uppgifter om det aktuella lånet. Detta har banken kunnat framställa genom dokument som de har erhållit med information om den aktuella fastigheten och inkomstdeklaration. Låneförslaget kvarstår i tio dagar.¹⁰³

Accepterar låntagaren låneförslaget ska inteckningen skrivas inför en notarie som ett offentligt dokument. Vid fastighetsköp görs detta vanligtvis vid samma tillfälle som köpekontraktet skrivs på. I sådana fall skrivs köpekontraktet under först eftersom fastighetslån är ett lån som har en fastighet som säkerhet. Om det inte finns ett köpekontrakt finns det inte heller någon fastighet som fungerar som säkerhet. Registrering av köp av fastighet är, som ovan diskuterats, frivillig men detta gäller inte registrering av fastighetslån som är obligatoriskt. Skrivs inte lånet in i fastighetsregistret har det inte någon juridisk bindning.¹⁰⁴

5.2 Lånevillkor

5.2.1 Generella lånevillkor

I Spanien får låntagaren vanligtvis låna upp till 80 % av fastighetens värde när det gäller bostäder, även om det finns undantag. Det är inte bara värdet av fastigheten som ligger till grund för hur stort lån som tillåts. Bankerna undersöker även låntagarens soliditet, kreditvärdighet och betalningsförmåga. I vissa banker kan låntagaren få låna upp till 120 %

⁹⁹ Tecnicas hemsida, 2005

¹⁰⁰ Consumers hemsida A, 2005

¹⁰¹ Puentes Magro, C., 2005-08-08

¹⁰² Idelistas hemsida B, 2005

¹⁰³ José Jiménez, M., s 86

¹⁰⁴ Spanska justitiedepartementets hemsida, 2005

för att täcka även de kostnader som uppkommer vid köpet. Bankerna kräver oftast att de månatliga betalningarna av lånet understiger 35-40 % av låntagarens inkomst.¹⁰⁵

Vanligtvis ges lånen med en återbetalningstid på 10, 15, 20 men även 30 år. Om låntagaren är yngre än 30 kan denne få ett lån med återbetalningstid upp till 40 år. Lånen kan vara amorteringsfria de första åren. Vissa banker har som riktlinje att åldern adderat med antalet år återbetalningen ska ske på ska vara mindre än 65 år. Detta, såsom i stort sett allting när det gäller i fastighetslån i Spanien är förhandlingsbart. Om personen som vill ha lånet har god betalningsförmåga eller om barnen skriver på som låntagare kan en äldre person få ett lån ändå. Efter 65 år är det avsevärt svårare att få ett lån och det beror på att en livförsäkring, som krävs för att kunna få ett fastighetslån, inte kan tecknas efter att åldern 65 år har uppnåtts.¹⁰⁶

Om låntagaren inte betalar sina lånekostnader enligt överenskommelse kan banken sälja fastigheten på exekutiv auktion. När exekutiv auktion får ske är överenskommet i lånekontraktet men det är vanligtvis efter den tredje obetalade fakturan av räntan eller amorteringen. Banken tar pengarna som är kvar av fastighetslånet och ger den eventuellt resterande delen till andra borgenärer eller till den tidigare ägaren av fastigheten.¹⁰⁷

5.2.2 Lånevillkor för en svensk låntagare

Det är inte tillåtet att låna pengar i en svensk bank och lämna fastigheten i Spanien som säkerhet. Om köparen inte har några andra säkerheter kan denne låna pengar i en bank i Spanien. Om bostaden ska användas för permanent boende får den svenska låntagaren, beroende på vilken spansk bank det rör sig om, vanligtvis låna upp till 70-80 % (alltså nästan lika mycket som en spanjor) av fastighetens marknadsvärde. Om det gäller en semesterbostad är andelen oftast lägre, vanligtvis bara låna upp till 50 % av marknadsvärdet. För att det ska räknas som en permanent bostad måste två rekvisit uppfyllas, dels att köparen måste bo i bostaden ett år i sträck efter köpet och dels att efter detta år måste köparen bo så mycket i bostaden så att det räknas som permanent boende under tre år, med vissa undantag.¹⁰⁸

Om fastigheten kommer att användas som en semesterbostad kräver banken intyg på egendomar och inkomster i Sverige och om låntagaren har andra lån minskar möjligheten att få ett lån i Spanien. Om låntagaren ska bosätta sig i Spanien vill banken ha uppgifter om inkomster för att kunna försäkra sig om att denne kan betala lånet. För att använda sig av borgenärer för att ge garantier måste dessa finnas i Sverige. Har låntagaren inget uppehållstillstånd vill banken oftast att denne lägger in mycket eget kapital i boendet för att visa betalningsförmåga.

5.3 Ränta

5.3.1 Allmänt om räntor

För att få en rättvisande bild av hur stor lånekostnaden blir är det viktigt att inte bara jämföra den nominella räntan utan TAE (*Tasa anual equivalente*). TAE är den ”riktiga” räntan på ett lån, alltså den nominella räntan adderat med andra kostnader som tillkommer vid ett lån, t.ex. bankens avgifter och amortering. Vid jämförelse av två banker kan lånet bli billigare hos den bank som har lägst TAE oavsett om dess nominella ränta är högre.

¹⁰⁵ Idealistas hemsida A, 2005

¹⁰⁶ Puentes Magro, C., 2005-08-08

¹⁰⁷ José Jiménez, M., s 85

¹⁰⁸ BBVA folder

De ränteformer som förekommer i Spanien är rörlig och fast ränta. Fördelen med att ha rörlig ränta är att låntagaren varje år får den lägsta räntan som marknaden erbjuder. Nackdelarna är att det inte går att förutspå hur mycket som kommer att behöva betalas eller när lånet kommer att vara avbetalat eftersom det beror på räntesatsen. Den rörliga räntan räknas vanligtvis fram i perioder på sex månader eller ett år med en referensränta (se kapitel 5.3.2 för närmare förklaring av referensräntor) som adderas med en angiven procentenhet. När den överenskomna tiden har gått kontrollerar banken om referensräntan har stigit eller sjunkit och en ny räntesats räknas fram. Fördelen med att ha en fast ränta är att vetskap finns om hur mycket som ska betalas och i hur många år framöver avbetalning ska ske. Nackdelen är att den fasta räntan oftast är högre än den rörliga. Det finns även lån med både fast och rörlig ränta. Då är räntan fast mellan 2-10 år och sedan blir räntan rörlig.

Vid avbetalning av hela lånet eller en del av det i förtid finns det vissa faktorer att ta hänsyn till. Vissa lån har en maximum- eller minimumgräns för avbetalning. Avbetalas en stor del av lånet kan det innebära antingen att låntagaren därefter betalar en mindre månatlig avgift eller att lånetiden blir kortare.¹⁰⁹

5.3.2 Referensräntor och deras utveckling

Bestämmelserna om referensräntor återfinnes i *Circular n° 8/1990, de 7 de septiembre, del Banco de España. Entidades de crédito. Transparencia de las operaciones y protección de la clientela*¹¹⁰ (hädanefter kallad CBOE). Enligt CBOE ska alla banker, sparkassor och andra låneinstitut i Spanien varje månad meddela den spanska riksbanken (*Banco de España*, hädanefter kallad BOE) vilken ränta de har använt den senaste månaden. BOE sammanställer uppgifterna och publicerar listor över de olika referensräntorna. I CBOE anges även hur referensräntorna räknas ut.

Den referensränta som används mest när det gäller rörlig ränta i Spanien är Euribor. Den är tillämplig inom de länderna som har euro som valuta. Euribor räknas ut varje månad som ett medel av alla de olika räntor som de 64 största låneinstituten i Europa lånar ut pengar för mellan varandra. Den instans som publicerar Euribor är Europeiska Centralbanken.

Innan Euribor existerade använde varje land sin egen referensränta och i Spanien heter den Mibor. Definitionen av denna referensränta är att det är den räntan som bankerna lånar ut pengar till varandra på den interna marknaden i Madrid. Det medför att den är mycket nära marknadens räntor. Mibor används bara för lån som är tecknade innan den 1/1 2000.

Förbundet för Spaniens sparkassor har en egen referensränta som kallas CECA. Den baseras dels på personlån som lånas ut på mellan ett och tre år och dels på fastighetslån med en fast ränta med en periodlängre än tre år. Denna ränta används sällan.

IRPH (*indice de referencia de préstamos hipotecarios*) är en referensränta som räknas fram genom att ta medelvärdet av de räntor som har givits vid fastighetslån den senaste månaden när det gäller nya lån eller omförhandlingar. Denna referens räknas ut genom att ta medelvärdet av de bankerna som har lånat ut eller omförhandlat i fastighetslån med bindningstid av räntan längre än tre år. Den andra är IRPH för sparkassorna (*cajas*) i Spanien. Denna referensränta räknas ut på samma sätt som den föregående förutom att det är ett medelvärde av det sparkassorna lånar ut. Denna ränta brukar ligga lite högre än för bankerna. Den tredje varianten är IRPH för

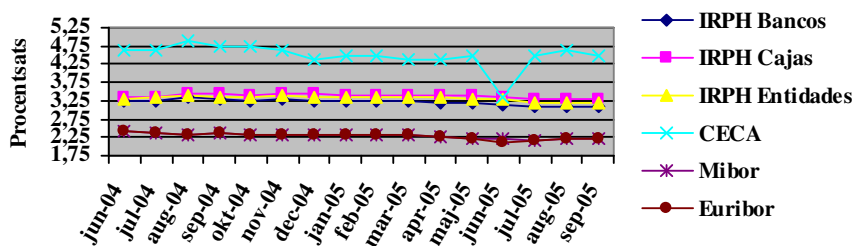
¹⁰⁹ Idealistas hemsida A, 2005

¹¹⁰ Spanska Riksbankens hemsida, 2005

Köp av bostad i Spanien – en riskfylld affär?

entidades och den visar ett snitt av de två tidigare nämnda samt lån inom creditsamfundet i Spanien.¹¹¹

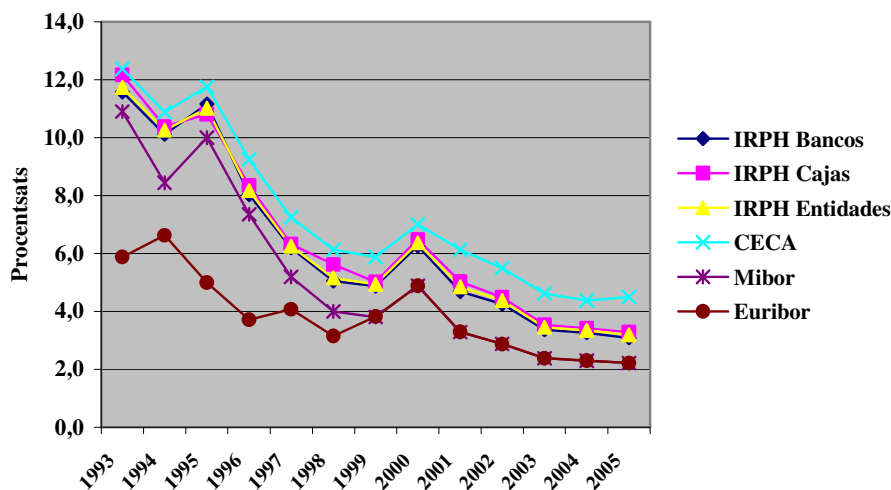
I figuren nedan sammanställs nivåerna för de olika referensräntorna under perioden juni 2004 – september 2005.



Figur 6, Referensräntenivåer juni 2004 – september 2005¹

Som kan ses i figur 6 är utvecklingen för de tre IRPH referensräntorna snarlik. Det kan också utläsas att IRPH referensräntorna ligger ca 1 % över Mibor och Euribor medan CECA ligger ytterligare 1-1,5 % över IRPH.

För att se utvecklingen i ett längre perspektiv har en sammanställning även gjorts för 1993-2005. Siffrorna är tagna för december alla år utom för 2005 då uppgifterna kommer från september.



Figur 7, Referensräntenivåer 1993-2005¹⁰⁴

Ur figur 7 kan det utläsas att den nivå som räntorna ligger på idag är ur en historisk synvinkel mycket låg.

¹¹¹ Spanska Riksbankens hemsida, 2005

STS de 7 de mayo de 2002

Detta rättsfall gällde ett antal låntagare som anmälde sitt låneinstitut för att ha ockerräntor på sina fastighetslån, 29 %. TS gav, precis som tidigare instanser, låntagarna rätt. I domen menade TS att ockerränta inte bara har att göra med en procentsats, utan hur det ser ut på lånemarknaden. En ränta som vid en tidpunkt verkar hög kan vid en annan tidpunkt vara normal. Vid tidpunkten för lånet var BOE:s ränta 10 % och övriga låneinstituts räntor upp till 16 %. Med detta som referens ansåg TS att 29 % utgjorde en ockerränta och låntagarna fick häva lånen och lämna tillbaka de pengar som de fått låna, utan ränta.

SAP Madrid 29 de diciembre de 2003

En låntagare hade ett fastighetslån hos en sparkassa. Räntan skulle enligt kontraktet följa variationerna, höga som låga, av de olika referensräntorna som publicerades i Boletín Oficial de Economía (Spaniens officiella samling av ekonomiska faktorer). Låntagaren var inte nöjd med likvideringen hos sparkassan och reklamerade kontraktet hos sparkassans konsumentkontor som avslog reklamationen. Då reklamerade låntagaren kontraktet hos BOE som ansåg att sparkassan inte hade satt räntan på ett sätt som överensstämde med CBOE där det fastställs att räntan ska styras av endast en angiven referensränta. Fallet gick till Madrids domstol och där sades att sparkassan inte heller aldrig hade avrundat räntan nedåt (som det stod i kontraktet). Sparkassan hade dessutom lagt till 1 % på ränta, en andel som inte var nämnd i kontraktet. Denna andel dömdes att dras av på alla inbetalningar.

5.4 Kostnader vid fastighetslån

5.4.1 Redovisning av de olika kostnaderna

Med ett lån tillkommer andra kostnader än räntan. Som nämnts i kostnadsavsnittet av köpeprocessen (kapitel 4.6.3) tillkommer för köparen generellt ca 10 % av köpeskillingen i kostnader som skatter och avgifter. Då få köpare har resurser att köpa en fastighet utan att ta ett fastighetslån tillkommer ett antal procentenheter i kostnader för själva lånet.

Värdering

För att banken ska veta hur mycket de kan låna ut till låntagaren måste bostaden som ligger till grund till lånet värderas. Värderingen bekostas av låntagaren.

Fastighetsutdrag

Då banken vill veta om det förekommer några belastningar på bostaden begär de ett fastighetsutdrag. Denna kostnad bekostas av låntagaren.

Gestorkostnader

För resonemang om gestor se kapitel 4.6.1.

Advokatkostnader

För advokatkostnader se kapitel 4.6.1.

Öppningsavgift

När låntagaren skriver på lånet betalas en öppningsavgift (*comisión por apertura*). Avgiftens storlek varierar mellan de olika bankerna men brukar ligga på 1-2 % av det lånade beloppet.

Skatt

Storleken på AJD för fastighetslån varierar mellan Spaniens olika CCAA men motsvarar 0,5 eller 1 % av det totala garanterade beloppet som låntagaren blir skyldig banken med lån, räntor och andra kostnader inräknat. Det motsvarar ca 1-2 % av lånebeloppet.

Notarie- och registreringskostnad

Det tillkommer även en kostnad att registrera lånet. Enligt RD 1426/1989 och RD 1427/1989 rabatteras notarie- och registreringskostnaderna med 25 % när det gäller fastighetslån. (se 4.6.1 för kostnader vid fastighetsköp)

Byte av låntagare

Om köparen tar över säljarens lån vid köp av bostad kallas detta byte av låntagare, *subrogación del deudor*. Detta görs t.ex. då en säljare har byggt ett helt komplex med bostäder och finansierat bygget med ett lån. Lånet delas upp mellan lägenheterna och köparna i respektive lägenhet för lånet överskrivet till sig.

Omförhandling av lån och byte av bank

I och med räntesituationen som råder i Spanien och Europa är det många som betalar mer i ränta än vad de behöver. Då kan det finnas intresse att omförhandla sina lån och antingen stanna kvar i samma bank men förhandla till en lägre ränta, eller att flytta sitt lån till en annan bank som erbjuder bättre villkor. För att underlätta dessa åtgärder inrättades år 1994 *Ley sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios*¹¹² (hädanefter kallad LSMPH). Vid *novación* av lån, d.v.s. då låntagaren förhandlar med sin bank, kan denne förhandla om både ränta och om lånetiden. Väljer låntagaren istället att byta bank, *subrogación*, är räntan det enda som går att ändra, lånetiden och de andra villkoren är de samma i den nya banken som hos den ursprungliga banken.

Vid både omförhandling och byte av bank ska ändringarna registreras i fastighetsregistret och ändringen måste skrivas på inför notarien. Det är upp till 50 % lägre notarie- och registreringskostnader då det gäller ändringar enligt RD 1426/1989 och RD 1427/1989.

Banken tar ofta ut en avgift för tjänsten, men för att de ska kunna göra det måste det finnas med en klausul om detta i låneavtalet. Kostnaden är lagstiftad i LSMPH till maximalt 1 % av det som lånet består av vid tidpunkten för bankbytet i avgift när det gäller lån med rörlig ränta. För lån med fast ränta finns det ingen lagstiftad maximumgräns men Spaniens banker har skrivit på ett avtal om att inte ta ut mer än 2,5 % av det som lånet består av vid tidpunkten för bankbytet i avgift. Vid byte av bank får låntagaren ofta betala en öppningsavgift hos den nya banken. Storleken på öppningsavgiften förhandlas fram mellan låntagare och banken.¹¹³

Försäkring

Låntagare som har ett lån med rörlig ränta kan försäkra sig mot stora fluktuationer i räntan. Enligt art. 19 *Ley de Medidas de Reforma Económica* (lag om den ekonomiska reformen) kan en klausul skrivas in i lånekontraktet med en maximumgräns på hur mycket räntan kan höjas mellan avtalstiderna. För denna försäkring tar banken ut en avgift.¹¹⁴

Avregistrering av inteckningen

När lånet är avbetalat har inteckningen ingen betydelse. För att intyga att lånet är avbetalat måste det dock avregistreras i fastighetsregistret, s.k. *cancelación* och detta görs hos notarien.

¹¹² Gironas universitets hemsida G, 2005

¹¹³ Europeiska notariers hemsida B, 2005

¹¹⁴ Spanska Riksbankens hemsida, 2005

Köp av bostad i Spanien – en riskfylld affär?

Låntagaren behöver inte följa med till notarien för att skriva under avregistreringen utan det gör banken eller låneinstitutet. När avregistreringen är påskriven av notarien ska lånet också avregistreras i fastighetsregistret.¹¹⁵ Låntagaren står för kostnaden.

5.4.2 Kostnadsexempel

I detta kostnadsexempel används samma bostad som i kapitel 4.6.3 där kostnaderna för att köpa en bostad redovisades. Uppgifterna i exempelbostaden kompletteras med att köparen ska ta ett fastighetslån för att kunna köpa bostaden och att upp till 50 % av bostadens värde får belånas då köparen är svensk och ska använda bostaden till semesterboende. Efter bankens värdering slås det fast att bostadens värde motsvarar 200 000 euro (marknadsvärde) och köparen får alltså låna 100 000 kr.

Fastighetsutdrag	3 euro →	3 euro
Öppningsavgift	1 % av lånesumman →	1 000 euro
AJD	1 % av lånesumman →	1 000 euro
Notarie	$0,75 \cdot (244 + 0,001 \cdot (100\,000 - 60\,101))$ →	213 euro
Registrering	$0,75 \cdot (103,92 + 0,00075 \cdot (100\,000 - 60\,101,22))$ →	<u>+ 100 euro</u> = 2 316 euro

Kostnaden (förutom räntan) för ett fastighetslån utgör alltså ca 2 % av det lånade beloppet eller 1 % av köpeskillingen. Därtill kommer de kostnader som kan uppstå allteftersom, t.ex. försäkring, byte av bank, omförhandling med bank och avregistrering i fastighetsregistret.

5.5 Eurohypotek

Då marknaden för fastighetslån är en global och internationell marknad, särskilt inom Europa, kan det ses som viktigt att alla länder har en gemensam garanti när det gäller fastighetsköp och dess finansiering. Som det ser ut i dag har varje nation en egen, ofta specifik, lagstiftning när det gäller fastighetslån. De flesta experter är överens om att det skulle vara mycket fördelaktigt att införa ett integrerat lånesystem, ett så kallat eurohypotek, som skulle komplettera det lånesystem som redan finns i respektive land.¹¹⁶

Lån mellan länder förekommer idag men utgör bara ca 1 % av ett lands totala lån.¹¹⁷ Det låga antalet lån av detta slag beror på är att utförandet är dyrt och tidskrävande. Låntagaren måste t.ex. betala dubbla juridiska kostnader (i de båda länderna), kunna fastighetsmarknaden i ett annat land och ta reda på hur lån tas i ett annat land när det gäller utformande av köpekontrakt samt registrering.

Det har undersökts om det skulle vara möjligt att göra ett gemensamt hypotekssystem för de inblandade medlemsländerna med en gemensam lagstiftning. Den grupp som har lett denna undersökning heter *Eurohypotheq* består av 10 medlemmarna från Spanien, Sverige, Polen, Tyskland och Storbritannien. Gruppens uppgift att undersöka behovet av ett eurohypotek, att presentera lånevillkoren i respektive land samt övriga länder i EU (även de som kom med 2004) och se vilka som är svårigheterna och kostnaderna idag med att låna mellan olika länder. Uppgifterna ska sedan presenteras i böcker och artiklar. Om gruppen drar slutsatsen att det finns ett behov för ett eurohypotek kommer gruppen att arbeta fram en modell för ett sådant med ändringar i det nuvarande systemet för respektive land och presentera denna inför EU.¹¹⁸

¹¹⁵ Europeiska notariers hemsida A, 2005

¹¹⁶ Muñiz Espada, E., s 19

¹¹⁷ El confidencials hemsida C, 2005

¹¹⁸ Eurohypotheqs hemsida, 2005

Det är inte bara gruppen *Eurohypotheq* som undersöker om det skulle vara möjligt att införa ett integrerat fastighetslån och följderna av detta. Enligt en studie av London Economics visas det att om en integration av fastighetslån genomförs så kan det de kommande 10 åren sparas 94 600 miljoner euro, vilket motsvarar 0,89 % av den totala BNP i Europa. Det beräknas kosta 2 400 miljoner euro per år att genomföra en sådan integration vilket kan ses som en liten del av de fördelar som en integration innebär. Konsumenten skulle inte bara ha som fördel att räntorna skulle sjunka, utan även av det ökade antal lånetjänster som skulle skapas. Studien menar att för ett lån på 100 000 euro så skulle kostnaderna kunna sjunka 470 euro per år. I och med ett eurohypotek skulle även de fiskala skillnaderna mellan låntagaren från det aktuella landet och utländska låntagare försvinna.

Ytterligare en fördel med att införa ett eurohypotek är att det kan vara en av de faktorer som kan sänka fastighetspriserna. Otmar Stocker, från *Asociación de Bancos Hipotecarios Alemanes*, menar att om låntagaren kan finansiera ett köp i vilken bank som helst, oavsett land, ökar konkurrensen mellan låneinstitutet vilket kan medföra att fastighetspriserna sjunker.¹¹⁹

5.6 Delanalys

En höjning av räntorna utgör en ekonomisk risk och detta samt risken som det innebär för en svensk att låna i en spansk bank, både när det gäller lånevillkor samt de olika valutorna, kommer att diskuteras i denna delanalys. Förhållandena kring eurohypotek kommer även att diskuteras.

I samhället kan det märkas på den stora mängd reklam som finns för olika hypotekslån på TV, i tidningar och på reklampelare att bankerna vill att folk ska låna pengar. De olika bankerna lockar med olika erbjudanden som gratis öppningsavgift eller låg ränta.

Som det går att utläsa figur 6 och 7 har ränteutvecklingen varit stabil under de senaste åren. Den ränta som används mest i Spanien ju är Euribor och denna referensränta används i alla länder som har euro som valuta. Kommer räntorna att öka kommer de att öka i hela Europa och det utgör ingen särskild risk att ha ett lån i Spanien jämfört med övriga Europa.

Räntornas framtid är svår att förutspå. Det finns vissa som tror att det kommer en ränteökning och vissa som tror att räntorna kommer att antingen ligga kvar på samma låga nivå som idag eller att räntenivån kan komma att sjunka ytterligare. Om analysen för framtiden görs med en tillbakablick i räntenivåernas historia kan det utläsas i figur 7 att under de senaste 10 åren så har det hänt mycket på marknaden och även om räntorna ökat och minskat så har det inte varit så stora fluktuationer mellan årens månader utan det har varit relativt jämna ökning och minskningar av räntenivåerna. Med det i åtanke så kan slutsatsen dras att om förändringar kommer att ske kommer de nog ske i långsam takt. Den risk en räntehöjning innebär för låntagaren är att denne inte kan betala av sitt fastighetslån. För att minska den risken är viktigt att ha en marginal. Höjs räntorna mer än någon procentenhet finns risken att många familjer är tvungna att sälja sina bostäder. Dessa familjer kommer också tvingas till att sälja till vilket pris som helst. Den omständigheten och faktorn att det inte finns lika många som har råd att låna pengar till en fastighet och kan göra att efterfrågan blir mindre och fastighetspriserna kan då komma att sjunka. Att räntenivån sjunker kan medföra risken att fastighetspriserna stiger då allt fler vill köpa en bostad och efterfrågan ökar. Om köparen vill gardera sig från att räntan på dennes lån höjs kan denne teckna en försäkring med banken.

¹¹⁹ El Mundos hemsida, 2005

Köp av bostad i Spanien – en riskfylld affär?

Då spanska banker tillämpar samma regler på svenska som spanska låntagare (förutom andelen av bostadens marknadsvärdet som får belånas) och de spanska bankerna och sparkassorna är stabila är sannolikheten liten att det innebär en risk att låna i en spansk bank eller sparkassa.

En ekonomisk risk som föreligger är att växelkurserna ändras eftersom Sverige ännu inte är medlem i EMU. Om den svenska låntagaren tecknar ett fastighetslån i valutan euro finns risken att om euron blir mycket starkare i förhållande till kronan så blir lånet i den spanska banken svårare att betala för den låntagare som får sin inkomst eller pension i svenska kronor. Det kan därför vara av fördel att utnyttja ekonomiska resurser i Sverige för att undvika att låna pengar i ett land med en annan valuta.

Av de 10 medlemmarna i *Eurohypothec* är fyra av dessa spanjorer samt att gruppens associative member är en registrator ifrån Spanien. Den slutsats som kan dras av detta är att Spanien är väldigt intresserade av att ett gemensamt hypotek ska införas. Även om det är bra för låntagaren att få ett gemensamt system med gemensam lagstiftning vilket minskar risken för att det uppstår problem när man tecknar ett lån samt att det medför ökad konkurrens mellan de olika låneinstituten och att låntagaren i större utsträckning skulle kunna förhandla och omförhandla sina lån finns det en risk för köparen som förvärvar en bostad idag. Experter tror ju att fastighetspriserna kan komma att sjunka vid införandet av ett eurohypotek. Detta medför att köparen som förvärvar en bostad idag kanske inte några år senare kan sälja sin bostad för samma pris som denne köpte den för om eurohypotek har införts och priserna därför minskat.

Köp av bostad i Spanien – en riskfylld affär?

6 Felregler

Om fel på en bostad upptäcks efter det att köpet har gått igenom kan olika felregler tillämpas. De spanska felreglerna är inte lika utförliga och omfattande som de svenska. Felreglerna återfinns i CC samt i *Ley de Ordenación de Edificación*. Nedan kommer dolda fel och konstruktionsfel att diskuteras och två rättsfall kommer att redovisas.

6.1 Dolda fel

Om köparen hittar ett dolt fel är säljaren, enligt art. 1484 CC, ansvarig att åtgärda detta vid två omständigheter. Den ena omständigheten är om det dolda felet påverkar bostaden så att köparen inte kan bo där. Den andra omständigheten är om köparen inte skulle ha köpt bostaden eller betalt ett lägre pris för denna om denne vetat om att felet fanns. Köparen har undersökningsplikt och säljaren är inte ansvarig för de fel som köparen lätt kunnat upptäcka. Om felet är svårt att upptäcka eller dolt är säljaren inte ansvarig om köparen är expert inom området och skulle kunna upptäckt felet utan större undersökningar. Köparen kan vid dolda fel, enligt art. 1486 CC, välja mellan att häva kontraktet och få tillbaka delar av eller hela köpeskillingen. I det fall köparen och säljare inte kan komma överens inkallas juridisk expertis. Om säljaren visste att felet existerade men inte visade det för köparen kan köparen välja mellan de två alternativen ovan med tillägget att om köparen vill häva köpet får han skadestånd.¹²⁰

I det fall bostaden förlorar i värde p.g.a. de dolda felen finns det, enligt art. 1487 CC, två tillvägagångssätt. Om säljaren inte visste om felen ska denne återbetala köpeskillingen till köparen samt ersätta honom för kostnader som kan ha uppkommit vid kontraktsskrivandet. Om säljaren visste om felen men inte visade dem för köparen har han handlat i ond tro. I sådana fall ska han inte bara betala tillbaks det ovanstående utan också betala skadestånd till köparen. Det kan vara svårt att bevisa att säljaren har handlat i ond tro.

Enligt art. 1488 CC har köparen rätt till ersättning från säljaren för mellanskillnaden för det han betalt och efter, om det fanns ett dolt fel vid försäljningstidpunkten så framkommer p.g.a. force majeure eller på grund av något säljaren gör. Om säljaren har handlat i ond tro ska även skadestånd utgå.

Köparen har enligt art. 1490 CC sex månader på sig att reklamera dolda fel från det att denne fått tillträde till bostaden.

STS de 1 de diciembre de 1997

I detta fall hade köparna efter köpet av en bostad upptäckt att fastigheten var kontaminerad med aluminium. De ville häva köpet och få tillbaka köpeskillingen samt få skadestånd. Andra instans i Barcelona gav köparna rätt i att fastigheten var kontaminerad men att det var möjligt att bo kvar och att defekten var kontrollerbar genom undersökningar och reparationer. De menade dock att bostaden hade föråldrats och att problemet inte kunde lösas även om effekterna av felet kunde skjutas in i framtiden. Båda instanserna menade att det var ett dolt fel enligt art. 1484 CC och TS dömde att köparna skulle få häva köpet och få tillbaka sina pengar och omkostnader.

¹²⁰ José Jiménez, M., s 76

6.2 Konstruktionsfel

Många som köper bostad på ritning finner att deras bostad är behäftad med konstruktionsfel. Som nämnts i kapitel 3 om köpealternativ är det vanligt att byggnaden inte stämmer överens med kontraktet eller att konstruktionen medför skador på byggnaden.

När det gäller konstruktionsfel har köparen, enligt 1591 CC, en byggnadsgaranti på tio år efter bostaden är färdig när det gäller fel i konstruktionen. Förekommer det ett fel är det byggherren som ska betala skadestånd till köparen. Om felet beror på faktorer som har med marken eller med bygglösningen att göra ska reklamation ske inom tio år men det är då arkitekten som har haft ansvaret som ska betala. Om felet beror på att något i ritningarna inte har uppfyllts och ett fel därför har uppstått kan köparen 15 år efter tillträdet begära skadestånd från byggherren. I det fall det inte går att urskilja varifrån felet har uppstått kan skadestånd krävas av antingen arkitekten, byggherren eller någon annan inblandad, ensam eller alla på en gång.

Av art. 1591 CC framgår att åtgärderna ovan kan vidtas vid ”casos de ruina del edificio”. Översätts detta uttryck till svenska betyder det ”fall då byggnaden ligger i ruiner”. Enligt många rättsfall visas det dock att art. 1591 CC inte bara kan åberopas om byggnaden ligger i ruiner, utan även när det föreligger faktorer som gör att köparen inte kan använda bostaden på avsett vis, eller som innebär att det i framtiden skulle vara farligt att vistas i bostaden om vissa åtgärder inte tas för att avhjälpa felen.¹²¹

Den 6/6 2000 trädde lagen *Ley de Ordenación de Edificación*¹²² (hädanefter kallad LOE) i kraft. Enligt art. 1.1 LOE är objektet med lagen att de olika parterna som är inblandade i ett byggprojekt får en mer detaljerad beskrivning gällande deras skyldigheter och ansvar vid byggande. Vilka de olika parterna är och vilka skyldigheter och ansvar de har redovisas i lagens tredje kapitel, art. 8-16 LOE. Enligt art. 17.1.a-b LOE är de inblandade parterna, från det datum byggnaden överlämnas till konsumenten, i följande tid:

- I tio år för materiella skador orsakade av fel på grundläggningen, balkarna och andra strukturelement som är avgörande för byggnadens stabilitet.
- I tre år för materiella skador orsakade av installationer som gör så kraven för att boende inte uppfylls, t.ex. att byggnaden ska vara miljövänligt, en bullerfri miljö och energibesparing ska eftersträvas.
- I ett år för materiella skador orsakade av att byggnaden inte är färdigbyggd vid inflyttning. I detta fall är det endast konstruktören som är ansvarig.

SAP Ávila de 21 de enero de 2003

En person anlätade en byggfirma, en arkitekt och en bygglösare för att bygga ett enfamiljshus. När huset stod färdigt och inflyttning skedde upptäcktes inga problem men efter en tid uppenbarades flera fel i huset. Det var fukt i taket och på väggarna i vissa av rummen, förstörd färg på balkongens tak, vatten i garaget m.m. Köparen anmälde alla inblandade i bygget och begärde reparation av felen. Anmälan gällde alla solidariskt. Arkitekten och bygglösaren överklagade, de ansåg sig inte vara solidariskt ansvariga. Men AP menade att eftersom det inte gick att klargöra exakt vem som hade ansvaret för felen skulle alla parter dömas solidariskt.

¹²¹ Tu guía legals hemsida, 2005

¹²² Jose Jiménez, M., s 566-591

6.3 Delanalys

Detta kapitel har belyst faktorer som kan utgöra en juridisk risk, att det är fel på fastigheten. Innebörden av detta diskuteras nedan.

Även om felreglerna i lagstiftningen inte är lika omfattande som i Sverige så har man i teorin ett skydd som köpare. Men i praktiken är fallet annorlunda. Rättsfallen visar att köparen kan få rätt i domstol men då rättssystemet i Spanien är långsamt lönar det sig i många fall inte att göra det eftersom rättsprocessen tar lång tid och kan bli dyr om köparen inte vinner.

Den allmänna uppfattningen är att köparen i stort sett köper det denne ser när det gäller andrahandsbostäder. Istället för att efter köpet processa rekommenderas det att köparen tar med sig en byggnadstekniskt kunnig person på visningen av bostaden. Detta innebär ju inte att alla, eventuellt förekommande, dolda fel kan upptäckas av en byggnadsteknisk kunnig person men det minskar risken för att köparen förvärvar en bostad som tros innehålla dolda fel.

När det gäller nyproducerade bostäder har köparen mer möjlighet att få fel åtgärdade då det lämnas diverse garantier på byggnaden, exempelvis den tioårig byggaranti som lämnas av byggaren. Men detta gäller oftast större fel. Den allmänna uppfattningen hos olika aktörer på mässan för köp av fastighet utomlands var att mindre skavanker fick man ordna själv och för att det inte lönar sig att vänta i lång tid för att få något mindre fel åtgärdat. Gäller det större skador får köparen, om överenskommelse med säljaren inte kan uppnås, processa.

Köp av bostad i Spanien – en riskfylld affär?

7 Sammanfattande analys

Det som har diskuterats i de ovanstående delanalyserna är vilka risker som förekommer för en köpare som förvärvar en bostad i Spanien. För att analysera omfattningen av dessa risker kommer det här att analyseras om köparen kan göra något för att minska eller eliminera riskerna och därmed analysera om fastighetsköpet är en, för köparen, riskfylld affär. Först kommer de ekonomiska riskerna att diskuteras och sedan de juridiska.

Fastighetspriserna har ökat mycket i Spanien och det föreligger en risk att marknaden befinner sig i en bubbla. Den eventuellt förekommande fastighetsbubblan är dock inte något för Spanien enskilt fenomen utan tendenser till en bubbla finns i de flesta länder i Europa och i övriga världen. Något som talar för att bubblan är ett mer tillämpligt begrepp i Spanien än i andra länder i Europa är att priserna de senaste åren har ökat mest i Spanien. De risker som en ökning av fastighetspriserna innebär eller förekomsten av en fastighetsbubbla medför kan köparen inte minimera eller eliminera.

Om fastighetspriserna sjunker, antingen på grund av att den eventuellt förkommande fastighetsbubblan spricker eller på grund av en stabiliserad marknad så finns det risk för att köparen inte får ut lika mycket pengar vid försäljning som den köpeskilling denne har lagt och därmed gör en förlust. Inte heller risken för en eventuell prissänkning kan minimeras eller elimineras av köparen.

En höjd räntenivå är en risk som köparen inte direkt kan påverka eftersom räntorna styrs av ekonomin i landet eller till och med i hela Europa och övriga världen. Det köparen dock kan göra för att minimera risken är att teckna en försäkring med banken om hur mycket räntan får höjas mellan villkorstiderna.

En svensk som lånar pengar till att köpa en bostad i Spanien i en spansk bank har i stort sett samma lånevillkor som en spansk medborgare. Anledningen till att det dock kan vara en fördel för köparen att använda dess svenska ekonomiska resurser (om detta är möjligt) är att återbetalningen av lånet kan påverkas om växelkurserna ändras och kronan blir svagare än euron.

Riskerna som är av ekonomisk art är alltså av mer allmän karaktär och är svåra att minimera eller eliminera som köpare. De beror mer på hur marknaden i Spanien, Europa och övriga världen ser ut än på något som köparen kan göra. Det som kan minska risken i dessa avseenden är dock att som köpare hålla sig a jour med fastighetspris- och ränteutvecklingen och därigenom försöka urskilja när det är bra eller mindre bra att köpa bostad i Spanien samt att utnyttja eventuella svenska ekonomiska resurser.

När det gäller risker av juridisk art börjar resonemanget vid mäklaren. Att många av mäklarna inte är utbildade och API-licensierade kan medföra en risk för köparen då denne kanske inte får all information och dylikt som berör den aktuella bostaden. Även om köparen anlitar en API-licensierad mäklare eliminerar detta inte risken att det kan uppstå problem men risken minimeras. Risken kan minimeras ytterligare om köparen använder sig av en mäklare som de har fått rekommenderad av någon annan köpare.

Risken med att det ska bli fel vid köpekontraktstutformande och registrering är liten i det spanska notarie- och registreringssystemet. Systemets dubbelkontroller och den välutbildade personalen gör att det är säkert. Den risk som föreligger vid ett köpekontraktstutformande är att köparen inte får reda på allt som berör fastigheten då det inte är notariens uppgift att

Köp av bostad i Spanien – en riskfylld affär?

skydda köparens intresse. Köparen kan därför anlita en advokat som skyddar dennes intressen och risken för att all information inte kommer fram minskar.

När det gäller konstruktionsfel är det svårt för köparen att eliminera risken för att fel ska uppstå men även här kan risken minimeras genom att köparen anlitar en seriös och kunnig byggare. Precis som i fallet med mäklare kan det vara svårt att veta vilka byggare som är just seriösa och kunniga och köparen bör även här välja en byggare som denne har fått rekommenderad. Om fel skulle uppstå minskar risken för svåra konsekvenser om det finns klausuler i kontraktet mellan byggare och köpare som skyddar köparen, t.ex. bankgarantier.

En del av riskerna, t.ex. risken som uppstår när köparen går med på att betala kostnader som egentligen ska betalas av säljaren eller problemet med betalningen av IBI, går att eliminera genom att köpare sätta sig in i litteratur som finns om fastighetsköp, lagtext och dylikt.

Många av de juridiska riskerna kan köparen alltså minimera eller rent av eliminera. Om någon av de juridiska riskerna trots det uppfylles kan köparen, om ingenting annat fungerar, processa. Att som svensk processa i ett annat land kan leda till kostnader som är svåra att beräkna i förhand och den allmänna rättvisan är i Spanien ofta långsam.

Av detta kan slutsatsen dras att det juridiskt sett inte är en riskfylld affär att köpa bostad i Spanien under förutsättning att köparen noga sätter sig in i förvärvets alla delar, anlitar välrenommerade aktörer och tar den hjälp som behövs. Ur en ekonomisk synvinkel kan köpet av bostad i Spanien räknas som mer riskfyllt. Det är dock inte något som är speciellt för Spanien utan fastighetspris- och ränteutvecklingen är faktorer köparen aldrig kan styra över och de utgör därför alltid en risk som inte kan elimineras.

8 Slutdiskussion

Även om ovanstående text visar på att det finns många risker med att köpa bostad på ritning finns det även fördelar med denna sorts köp. Köparen har en stor möjlighet att få bostaden anpassad till sina egna behov denne själv väljer vilken standard bostaden ska ha och vad som ska installeras.

Något som talar emot att det förekommer en fastighetsbubbla i Spanien är att denna prisutveckling som nu kan skönjas i Spanien kan bero på att Spanien är ett tillväxtland som på många sätt är väldigt olik övriga länder i Europa då det tills för 30 år sedan var en diktatur.

Precis som det gäller det flesta mediala ämnen så hör man väldigt sällan om de fastighetsköp i Spanien där allt har gått bra. De köpen blir aldrig rättsfall och det är inte de som syns i press och hörs om i samtal. De flesta har hört om någon som känner någon som har blivit lurade av en byggherre, mäklare, säljare eller annan aktör men de affärerna utgör idag en, tror jag, väldigt liten del av alla fastighetsförvärv som görs i landet av icke-spanjorer. Spanjorer kanske blir lurade utsatta ännu mer sällan än icke-spanjorer men då det är så stor andel icke-spanjorer som köper bostad i Spanien är det relativt säkert att köpa en bostad i Spanien ur detta perspektiv. Eftersom det finns många icke-spanjorer som köper i Spanien, främst på Costa del Sol och Costa Blanca, visar det att köpeproceduren fungerar.

En vanligt förekommande åsikt bland de aktörer som jag har intervjuat är att svenskar ofta har inhämtat relevant information innan de köper bostad i Spanien och är ganska insatta i ämnet. Det enda svenskarna inte är riktigt vana vid är att kontakta en advokat eftersom det inte tillhör deras tradition, till skillnad från engelsmännen som har advokater för privataffärer. Skillnaderna i tillvägagångssättet för att köpa en fastighet för en svensk och en spansk köpare är inte så stora. Bestämmelserna i fastighetsregistret är t.ex. samma oavsett om det är en spansk eller svensk medborgare som står som ägare. Men då lagsystemet är annorlunda i Spanien och Sverige är det som svensk viktigt att veta när laglig hjälp behövs. Ett sätt att för en relativt liten summa pengar undvika eventuella större framtida kostnader är just därför att redan från början anlita en spansk advokat.

Det råd som de flesta inblandade parterna har givit som tips för att undvika riskerna med att köpa bostad i Spanien är att det är viktigt att ta god tid på sig innan köpet. Utbudet gör att det är köparens marknad och det kan löna sig att ha is i magen, både när det gäller val av ort och bostad. Det rekommenderas även att man tar tiden till att kontakta rätt hjälp och anlita bra mäklare och andra inblandade. Det är svårt att veta vilken aktörer som är bra men ett sätt är att prata med personer som har köpt bostad inom området och på så sätt få kontakter rekommenderade. Det lönar sig alltså för köparen att vara lite på sin vakt och sätta sig in i affären och inte bara acceptera den information man får utan att tänka efter och läsa på.

Köp av bostad i Spanien – en riskfylld affär?

9 Käll- och litteraturförteckning

9.1 Spanskt offentligt tryck

Código Civil

Ley Hipotecaria

Ley Notarial

Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal

Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios

Ley 2/1994, de, de Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios

Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones

Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación

Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario

Real Decreto 3248/1969, de, que aprueba el Reglamento de Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria

Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas

Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los notarios.

Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los registradores

Real Decreto 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes

Reglamento Hipotecario

Reglamento Notarial

9.2 Litteraturkällor

Gustafsson, T., *Spanien – sol och skugga*, Carlssons, Stockholm, 2001

Hampshire, D., *Spanien - en komplett handbok om ditt andra hemland*, WSOY, Finland 2000

Jose Jiménez, M., *El Agente Inmobiliario en casa*, Equipo Editorial LIBSA, Madrid 2004

Källström, S., *Drömmen om Spanien*, Bookwell, Borgå 2003

Llavero, V., kapitel 17 i Hurndall, A., *Property in Europe – law and practice*, Butterworths 1998

Moreno Quesada, B., kapitel 12 i Sánchez Calero, F., *Curso de Derecho Civil III - Derechos reales y registral inmobiliario*, Tirant lo Blanch, Valencia 2004

Muñiz Espada, E., *Bases para una propuesta de eurohipoteca*, Tirant lo Blanch, Valencia 2005

9.3 Internetkällor

9.3.1 Lagtext

Alicantes universitets hemsida, tillgänglig på Internet 2005-08-29

A. Ley hipotecaria, <http://www.ua.es/aedire/lh.htm>

B. Reglamento hipotecario, <http://www.ua.es/aedire/rh.htm>

Asociaciones hemsida, Real Decreto 1/1993 <http://www.asociaciones.org/cm/Guia/Anexos/Legislacl/rdleg1-1993.tp.html#texto>, tillgänglig på Internet 2005-10-16

Gironas universitets hemsida, tillgänglig på Internet 2005-10-12 – 2005-10-16

A. Código Civil, <http://civil.udg.es/normacivil/estatal/CC/INDEXCC.htm>

B. Real Decreto 4/2000, <http://civil.udg.es/normacivil/estatal/persona/pf/14-2000.htm>

C. Ley de firma electronica, <http://civil.udg.es/normacivil/estatal/contract/159-03.htm>

Köp av bostad i Spanien – en riskfylld affär?

- D. Real Decreto 1427/1989, http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/rd1427-1989.html
- E. Ley General de Defensa de los Consumidores y Usuarios <http://civil.udg.es/normacivil/estatal/Contract/Igdcu.html>
- F. Real Decreto 515/1989, <http://civil.udg.es/normacivil/estatal/contract/RD515-89.htm>
- G. Ley de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, <http://civil.udg.es/normacivil/estatal/hip/12-94.htm>

Kanarieöarnas autonomies hemsida, tillgänglig på Internet 2005-10-12

- A. Ley Notarial, <http://www.educa.rcanaria.es/Usr/Apdorta/ley/v0000138.htm>
- B. Reglamento Notarial, <http://www.educa.rcanaria.es/Usr/Apdorta/ley/v0000139.htm>

9.3.2 Artiklar och övrig information

Aftonbladets hemsida, <http://www.aftonbladet.se/vss/resor/story/0,2789,262982,00.html>, tillgänglig på Internet 2005-10-24

Agencia Tributarias hemsida, <http://www.aeat.es/normlegi/otros/ley482002.pdf>, tillgänglig på Internet 2005-09-26

Anderson Abogados hemsida, <http://www.andersonabogados.com/informes/Datos%20del%20sector%20inmobiliario.costa%20del%20sol%202003.doc>, tillgänglig på Internet 2005-11-02

Autoocupacios hemsida, tillgänglig på Internet 2005-08-11

- A. <http://www.autoocupacio.org/Esp/costet/costos2.htm>
- B. <http://www.autoocupacio.org/Esp/costet/costos6.htm>

Bizpartners hemsida, <http://www.bizpartner.nu>, tillgänglig på Internet 2005-07-24

Cinco Dias hemsida, http://www.concodias.es/articulo.html?d_date=20050907&xref=20050907cdscdiemp_16&type=Tes&anchor=cdsarcart&anchor2=cdscedi, tillgänglig på Internet 2005-09-14

Consumers hemsida tillgänglig på Internet 2005-10-27

- A. <http://www.consumer.es/web/es/vivienda/2005/10/21/146352.php>
- B. <http://www.consumer.es/web/es/vivienda/2005/10/05/145889.php>
- C. <http://www.consumer.es/web/es/vivienda/compra/2003/02/06/57579.php>

Economists hemsida, http://www.economist.com/displaystory.cfm?story_id=1794873, tillgänglig på Internet 2005-10-03

El Confidenciales hemsida, tillgänglig på Internet 2005-09-14

- A. <http://www.elconfidencial.com/noticias/noticia.asp?id=5799>
- B. <http://www.elconfidencial.com/noticias/noticia.asp?id=5597>
- C. <http://www.elconfidencial.com/noticias/noticia.asp?id=5817>

El Mundos hemsida, <http://www.el-mundo.es/suvienda/2004/352/1087509638.html>, tillgänglig på Internet 2005-10-13

Esteban Sanchez Sanchez hemsida, <http://www.ess-notario.com/arancel.htm#>, tillgänglig på Internet 2005-10-12

Eurohypothechs hemsida, <http://www.eurohypothech.com>, tillgänglig på Internet 200-07-21

Europeiska notariers hemsida, tillgänglig på Internet 2005-07-04

- A. http://www.notariado.org/inf_jur/compraviv/
- B. http://www.notariado.org/inf_jur/presthip/index.htm

Expocasas hemsida, www.expocasa.es, tillgänglig på Internet 2005-10-28 – 2005-10-31

Finanzas hemsida, tillgänglig på Internet 2005-07-28

- A. <http://www.finanzas.com/id.8542225/noticias/noticia.htm>
- B. <http://www.finanzas.com/id.8538388/noticias/noticia.htm>
- C. <http://www.finanzas.com/id.8317926/noticias/noticia.htm>, 2005-09-14

Iabogados hemsida, tillgänglig på Internet 2005-07-01

- A. <http://www.iabogado.com/esp/guialegal/guialegal.cfm?IDCAPITULO=11070000>
- B. <http://www.iabogado.com/esp/guialegal/guialegal.cfm?IDCAPITULO=11080000#11080100000000>

Idealistas hemsida, tillgänglig på Internet 2005-07-13

- A. <http://www.idealista.com/pagina/html?a=a&paginahtml=/hipotecas/textohipotecas.html#hipotecal>
- B. <http://www.idealista.com/newsletter/boletin/200421/01/noticial.html>

Invertias hemsida, <http://www.invertia.com/fp/hip/ind/indhistorico.asp?p=nddjijgmnbogjnin>, tillgänglig

Köp av bostad i Spanien – en riskfylld affär?

på Internet 2005-09-13

Mäklarstatistikens hemsida, www.maklarstatistik.se, tillgänglig på Internet 2006-04-23

Spanienkustens hemsida, <http://www.spanienkusten.com>, tillgänglig på Internet 2005-07-10

Spaniens kadasters hemsida, http://www.catastro.minhac.es/impuestos/valor_catastral_urbano.htm, tillgänglig på Internet 2005-09-26

Spanska justitiedepartementets hemsida, http://www.justicia.es/portal/public/_s.155/2121/.cmd/ad/.c/1001/.ce/2620/.p/2614?PC_2614_destino=5, tillgänglig på Internet 2005-09-19

Spanska Riksbankens hemsida,

A. http://www.bde.es/clientebanca/productos/prestamo/prestamo_tae.htm, tillgänglig på Internet 2005-07-15

B. http://wwwa.bde.es/clf/leyes.jsp?id=9282#9285_2, tillgänglig på Internet 2005-10

Tecnicas hemsida, <http://www.tecnitasa.es>, tillgänglig på Internet 2005-07-09

Tu guia legals hemsida, <http://www.tuguialegal.com/compraventa4.htm>, tillgänglig på Internet 2005-08-11

9.4 Muntliga källor

Alfredsson, G., *Mäklare på Property Intelligence Spain*, 2005-10-24

Jensen U., *Professor på avdelningen för fastighetsvetenskap och min handledare*, kontinuerlig kontakt från juni-november

Kongsvold, A., *Advokat på Anderson & Asociados Abogados*, 2005-10-01

Källström, S., *Författare av "Drömmen om Spanien"*, 2005-10-01

Martinez del Mármol Albasini, A., *Notarie*, 2005-06-10

Plaza Castilla, Fernando, *Mäklare och gestor*, 2005-06-13

Plaza Castilla, Francisco, *Mäklare på Plaza Castilla Inmobiliaria*, Kontinuerlig kontakt från juni-november

Puentes Magro, C., *Banktjänsteman på BBVA*, 2005-08-08

Sandström, B., *Rådgivare på Scandinavian Management*, 2005-10-01

Sundén-Cullberg, D., *Mäklare på D&B real estate*, 2005-08-04

9.5 Övriga källor

Lind, H., *Bubblor och beslutsunderlag; Fastighetsvärderingar under boomen 1985-1990*, artikel i Ekonomisk Debatt 1998, årgång 26, nr 1

Nassare Aznar, S., *Real Property Law*, skrift för EULIS

Blankett om uträknande av *plusvalía* i Granada, från stadshuset i Granada

Folder om fastighetslån från BBVA, *Siete ideas que le abrirán la puerta de su casa*

Köp av bostad i Spanien – en riskfylld affär?

10 Rättsfallsförteckning

STS de 1 de diciembre de 1997

STS de 26 de junio de 1999

STS de 2 de octubre de 1999

STS de 15 de noviembre de 2001

STS de 20 de marzo de 2002

STS de 30 de abril de 2002

STS de 7 de mayo de 2002

SAP Valencia de 1 de julio de 1993

SAP Valencia de 23 de junio de 1999

SAP Alicante de 27 de mayo de 2003

SAP Ávila de 21 de enero de 2003

SAP Sevilla de 21 de octubre de 2003

SAP Madrid de 29 de diciembre de 2003

Samtliga rättsfall är hämtade från Consumers hemsida.