

# **Mein Haus in Schweden**

**Der praxisnahe Ratgeber zum Thema Hauskauf in Schweden**

Petra Potthoff

Ich freue mich über Ihr Interesse an meinem Buch. Gerne verweisen ich Sie auch auf unsere Websites:

**[www.schwedentraum.de](http://www.schwedentraum.de)**

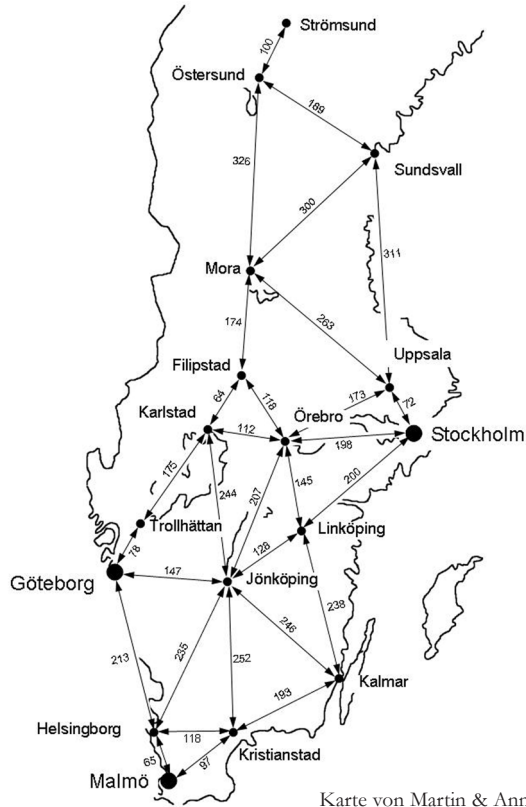
**[www.mein-haus-in-schweden.de](http://www.mein-haus-in-schweden.de)**

Wir hoffen, dass Sie ein regelmäßiger Besucher unseres Kooperationspartners [www.schwedenforum.de](http://www.schwedenforum.de) werden.

Die in diesem Buch geschilderten Erfahrungen und Erlebnisse sind Ausdruck persönlicher und privater Eindrücke und Erkenntnisse. Die zusammengestellten Informationen sind das Ergebnis von sorgfältigen und gründlichen Recherchen. Obwohl die Autorin alle Daten nach bestem Wissen und Gewissen überprüft hat, kann nicht ausgeschlossen werden, dass Sachverhalte im Einzelfall nicht zutreffen oder Bestimmungen und Gesetze zwischenzeitlich geändert wurden. Die Autorin übernimmt daher keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der zur Verfügung gestellten Informationen. Haftungsansprüche gegen die Autorin, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch Nutzung oder Nicht-Nutzung der angebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen.

# Mein Haus in Schweden

Der praxisnahe Ratgeber zum Thema Hauskauf in Schweden



Originalausgabe

Mein Haus in Schweden

Copyright © P. Potthoff - Coverdesign by Frank Eickhoff

Der Inhalt wurde sorgfältig recherchiert, bleibt aber ohne Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit. Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung der Autorin. Die Verwendung in anderen Medien oder in Seminaren, Vorträgen etc. ist verboten.

Herstellung und Verlag: Books on Demand GmbH, Norderstedt

ISBN 978-3-8334-7854-3

Einige Worte zu Beginn	9
------------------------	---

## **Gedanken vor dem Hauskauf**

Der Spagat zwischen Traum und Realität	13
Wie finde ich mein Traumhaus?	15
Wie lese ich eine Hausbeschreibung?	18

### **Checkliste -Grundwissen**

Dach und Schornstein	29
Tragende Balken und Fundament	33
Der Wandaufbau im Laufe der Zeit	39
Fassade	41
Fenster	43
Türen	46
Das Abwassersystem	47
Drainage	53

### **Die eigene Wasserversorgung**

Der Brunnen	55
Wasseranalyse	57
Die Wasserpumpe und Zuleitung zum Haus	59
Pumpentypen	61
Warmwasserversorgung	64

### **Heizungssystem**

Kombipanna / K�kspanna / Zentralheizung	65
Vedpanna, Braskamin	69
Kakelugn / Kachelofen	71
direktverkande El (Elektroheizung)	72
Wärmepumpe insbesondere Luftwärmepumpe	73
Pelettsofen	75

Stromversorgung	76
Besiktungsman	79
Tipps zur eigenen Innenbesichtigung	82
Tipps zur eigenen Aussenbesichtigung	86

## **Grundwissen Hauskauf** 87

Das Gebot	90
-----------	----

## **Der Erwerb**

Der Kaufvertrag - der erste Schritt	92
Kaufvertrag Muster	94
Dolda Fel	100
Der Kaufbrief - der zweite Schritt	101
Die Lagfart - der dritte Schritt	101
Finanzierung / Pfandbrief	103
Lånelfte	105
Unterhaltskosten, Versicherungen	107
Juchu der Einzugstag ist da	114
Ich will umbauen - der Bauantrag	115

## **Anhang**

Checkliste Besichtigung	118
-------------------------	-----

## **Weitergehende Informationen**

Internetlinks	123
Literatur / Quellenangaben	132

*Ich habe es nicht gewusst, aber nach dem ersten Kontakt mit dem Land Schweden immer gespürt. Es existiert eine innere Verbindung zu diesem Land, die ich mir lange Zeit nicht erklären konnte. Erst ein Jahr nachdem wir uns unser Haus in Schweden gekauft hatten, erfuhr ich von meinem Vater, dass er als junger Familienvater nach Schweden auswandern wollte, es aber auf Drängen meiner Großeltern schließlich doch nicht tat. Das Schicksal aber hatte es für mich wohl anders geplant. Anders kann ich mir meinen Drang nach den tiefen Wäldern und schönen Flüssen und Seen nicht erklären. Ich bin wohl in meinem Inneren:*

***Ein Kind des Nordens!***

## Einige Worte zu Beginn

Jedes Jahr werden zigtausend Häuser in Schweden veräußert. Nicht selten sind auch Deutsche unter den Käufern, von denen allerdings ein großer Teil der Hausbesitzer im Nachhinein nicht immer zufrieden ist. Oft treten Missstände erst später auf, wobei es sich häufig um Sachen handelt, die man vor dem Kauf nicht richtig bedacht hatte oder die zu kontrollieren man schlicht vergessen hatte. Statt eitel Sonnenschein also Frust und Ärger!

Es findet sich ein Feuchtigkeitsschaden im Keller, die Wärmeisolierung ist schlecht, und das fällt einem ausgerechnet im Winterurlaub auf, wenn man endlich mal weiße Weihnachten erleben möchte, aber eben auch die Zugluft in Kauf nehmen muss. Und der ganze Papierkram hat auch reichlich Nerven gekostet.

Da tröstet es auch nicht, dass auch viele Einheimische diese Art von Problemen haben. Das liegt in erster Linie daran, dass wir solche großen Geschäfte äußerst selten in unserem Leben abschließen. Wir haben schlicht nicht die Übung und die nötige Erfahrung, sodass man sehr leicht das Gefühl bekommt, dass einem die Sache über den Kopf wächst. Viele Deutsche fühlen sich beim Hauskauf in Schweden überfordert, was ja auch verständlich ist - die schwedische Sprache wird von den meisten nicht gerade als leicht erlernbar eingestuft. Und eigentlich wollen Sie die Sprache nicht gleich lernen; Sie wollen schließlich ein Haus kaufen und nicht eine Sprachreise machen.

Nur: Wie regelt man die Angelegenheiten rund um den Hauskauf? Wie liest man eine Hausbeschreibung? Wie verhält man sich bei einer Hausbesichtigung? Worauf muss ich achten? Welche Kosten kommen auf mich zu? Und wie läuft das mit Versicherung, Strom, Telefon usw.?

Ich habe selbst mittlerweile zwei Häuser in Schweden gekauft und leider auch die Erfahrungen mit den spät entdeckten Missständen am eigenen Leib erlebt. Bei einem Kauf habe ich mich auf den Makler verlassen und dem, was er mir über das Haus sagte, Glauben geschenkt. Erst heute weiß ich, dass ein Makler nicht die Pflicht hat, mich auf alle Mängel hinzuweisen, sondern nur den Hinweis geben muss, sich das Haus genau anzusehen. Sie und nur Sie als Käufer sind in der Pflicht, das Objekt auf Schäden zu kontrollieren. Der Makler steht ganz außen vor.



Bei meinem Hauskauf hatte das dramatische Folgen. Das Haus sah sehr gerade aus, das Holz machte einen massiven Eindruck, nur fehlte leider ein Teil der Hauptbalken unter dem Haus, der nicht einsichtig war. Wie das? An diesen Stellen gab es große Feuchtigkeit unter dem Haus und damit Pilzbefall. Die Balken hatten sich schlicht in ihre Bestandteile aufgelöst. (80 Prozent aller Hausschäden sind Feuchtigkeitsschäden!) Letztendlich konnte das Problem behoben werden.

Doch Schaden macht klug, zumindest hat es das bei mir bewirkt. Ich habe mich eingehend mit Maklern, Versicherungen und vielen anderen Hauskäufern auseinandergesetzt, sodass ich mir sicher bin, dass dieses Buch und die darin zusammengetragenen Fakten und Tipps Ihnen helfen werden, Ihren Hauskauf so durchzuführen, dass Sie mit einem guten Gefühl einziehen können.



**Gedanken  
vor dem Hauskauf**

## Der Spagat zwischen Traum und Realität

Die meisten träumen von einem kleinen Haus am See oder Fluss, auf jeden Fall sollte das Haus im Wald liegen. So stellen sich die Deutschen oft ein typisches Schwedenhaus vor. Nicht der Hauskauf ist das Problem, sondern ein Haus zu haben und zu unterhalten. Mieten ist in der Regel billiger, selbst wenn Sie mehrmals pro Jahr nach Schweden fahren.

Auch der verlockende Gedanke, die Finanzierung über die Vermietung des Objektes in den Griff zu bekommen, kann sich schnell als Trugschluss erweisen.

Denn andere verdienen mit, z. B. der Staat: Die Steuern (für Privatpersonen pauschal 12 %, auch von Deutschen abzuführen) und zum Beispiel die Vermittlerprovisionen (bei Touristbüros normalerweise 25 %; bei Veranstaltern, die die Gäste auch betreuen, noch höher) lassen die scheinbar hohen Mieteinnahmen schnell dahinschmelzen.

Viele Fragen stellen sich, wenn es daran geht, sich das passende Objekt zu suchen. Ich versuche hier einmal die ersten Gedankenanstöße zu geben:

- ☐ Wird das Haus nur in den Ferien genutzt? (Sommer und Winter)  
Heizungsanlage (siehe auch Seite 65), Isolierung (Siehe auch Seite 29)
- ☐ Oder nur im Sommer?
- ☐ Soll das Haus Alleinlage haben?
- ☐ Muss das Haus am Wasser liegen? (Das bedeutet nicht nur einen höheren Kaufpreis, sondern auch eine höhere Grundsteuer!)
- ☐ Wie weit darf es zum Einkauf sein?
- ☐ Wie weit darf es zur Sozialversorgung sein (Arzt, Post etc.)?
- ☐ Soll das Haus fließend Wasser und Strom haben?
- ☐ Wollen Sie eine Zentralheizung haben? )
- ☐ Wie groß soll das Grundstück sein?
- ☐ Wie viel Nebengebäude soll Ihr Anwesen haben? (Bitte überdenken! Die müssen nämlich auch gepflegt werden.) Haben Sie Lust, jeden Urlaub z. B. mit Streichen zu verbringen?
- ☐ Wie weit sind Sie bereit, jedes Mal von Deutschland aus zu Ihrem Haus zu fahren? (Vorausgesetzt, es ist ein reines Ferienhaus.)



- ☐ Wie viel darf Sie die Reise zu Ihrem Domizil pro Jahr kosten?
- ☐ Wie viel wollen Sie für den Unterhalt Ihres Hauses pro Jahr höchstens ausgeben? (Versicherung, Strom, Grundstücksteuer, Pflege des Hauses etc.)

Wenn Sie das Haus als Ihren Hauptwohnsitz erwerben wollen, kommen noch einige andere Überlegungen hinzu:

- ☐ Sind Sie, wie wohl die meisten, darauf angewiesen zu arbeiten, stellt sich die Frage, welchen Anfahrtsweg zur Arbeit Sie akzeptieren würden. Bitte auch den Winter mit einkalkulieren.
- ☐ Zufahrtsweg: Gibt es eine sogenannte Vägunion (siehe auch Seite 110) oder müssen Sie den Weg selbst pflegen? Das heißt, eventuell Schotter auffüllen und, was viel wichtiger ist, auch Schnee zu räumen. Es ist nicht unbedingt jedermanns oder jederfraus Sache, morgens vor dem Job mal eben den eigenen kleinen Schneepflug anzuwerfen.
- ☐ Wenn Sie sich für das Landleben entschieden haben: Sind Sie wirklich sicher, dass Sie ohne Außenkontakte auskommen? Hier heißt Landleben wirklich allein sein. Was ganz toll ist, wie ich finde, nur sind Sie auch in der Lage, sich selbst zu beschäftigen? Im Winter erlahmen die sozialen Kontakte schnell.
- ☐ Können Sie sich selbst helfen? Was machen Sie, wenn Sie z. B. morgens nicht zum Job kommen, weil Ihr Wagen auf dem Weg stecken geblieben ist? Hilfe holen, natürlich, aber je nachdem, für welche Wohnlage Sie Sich entscheiden, kann das schwierig werden.
- ☐ Und zum guten Schluss noch die Frage des Wiederverkaufswertes. Sie denken zwar gerade erst daran, ein Haus zu kaufen, aber oft wechselt man den Wohnort, und daher ist die Wahl der Lage des Hauses im Fall eines späteren Verkaufs immens wichtig. Schließlich wollen Sie kein Minusgeschäft machen, oder?

Sie sehen, es gibt viel zu bedenken, wenn Sie das richtige Objekt finden wollen. Aber keine Sorge: Nach dieser Lektüre geht das um einiges leichter - versprochen!

