Checklista fastighetsköp Kroatien

Vägen till en egen bostad vid Adriatiska havet: alla steg från det första sökkriteriet till inskrivningen i fastighetsregistret, att bocka av. Gäller juli 2026.

Fas 1: Förberedelse och sökning

- [ ] Bestäm budgeten och räkna med bikostnader på cirka 7 till 10 procent utöver köpeskillingen
- [ ] Definiera sökkriterier: typ av fastighet, region, boyta, antal sovrum och badrum, avstånd till havet, havsutsikt, pool
- [ ] Börja den konkreta sökningen cirka 3 veckor före den planerade visningen
- [ ] Begär objektbeskrivningar för de mest intressanta objekten
- [ ] Begär planritningar för att kunna bedöma den verkligt användbara boytan. För äldre objekt finns det ofta inga
- [ ] Välj ut 3 till 5 objekt för visning på plats

Fas 2: Visning på plats

- [ ] Genomför visningen med en mäklare: en neutral person som senare kan intyga vad som sades
- [ ] Skriv under visningsformuläret. Seriösa byråer lämnar ut den exakta adressen först därefter
- [ ] Förhandla om pris och detaljer först vid visningen. Innan dess går ägarna sällan med på det
- [ ] Pröva ärligt: är både hjärta och förnuft övertygade? Om inte är det bättre att avstå

Fas 3: Efter överenskommelsen

- [ ] Ansök om OIB-nummer (kroatiskt skattenummer). Det krävs en kopia av passet och ett kort frågeformulär, och numret utfärdas i regel inom en dag
- [ ] Anlita en advokat som talar engelska eller ditt språk och har erfarenhet av kroatisk fastighetsrätt
- [ ] Låt granska utdraget ur fastighetsregistret: ägarförhållanden, belastningar och att objektet är skuldfritt

Fas 4: Föravtal eller direkt köpeavtal

- [ ] Klargör med advokaten om ett föravtal är lämpligt. Det behövs inte alltid, i många fall ingås huvudavtalet direkt
- [ ] Låt alltid advokaten upprätta avtalet. Det gäller både föravtalet och huvudavtalet
- [ ] Vid föravtal: klargör handpenningen. Vanligt är 10 till 20 procent av köpeskillingen, att betala efter undertecknandet
- [ ] Skriv in alla köpvillkor i avtalet: köpeskilling, beskrivning av fastigheten, tidsfrister, bikostnader, tidpunkt för tillträde
- [ ] Känn till reglerna för frånträde. Enligt den kroatiska ramlagstiftningen gäller: frånträder köparen förlorar han handpenningen, frånträder säljaren betalar han dubbla handpenningen

Fas 5: Före köpeavtalet (vid föravtal vanligen 1 till 6 månader)

- [ ] Advokaten granskar att alla handlingar är lagliga och fullständiga. Viktigt för äldre objekt med dokument från jugoslavisk tid
- [ ] Granska ett aktuellt utdrag ur fastighetsregistret igen. Ägarförhållanden och belastningar kan ha ändrats
- [ ] Ordna en statligt auktoriserad rättstolk. Köpeavtalet måste vara skrivet på kroatiska
- [ ] Ha köpesumman klar eller slutför finansieringen

Fas 6: Köpeavtal och notarie

- [ ] Låt bestyrka pass eller id-kort hos notarien. Adressen måste stämma med uppgifterna i köpeavtalet
- [ ] Skriv under köpeavtalet i närvaro av notarien. Säljaren måste komma personligen, köparen kan låta sig företrädas
- [ ] Betala restbeloppet till säljaren via en bank och genomför tillträdet till fastigheten

Fas 7: Efter köpet

- [ ] Inskrivning i fastighetsregistret: advokat eller mäklare lämnar in köpeavtalet till domstolen, efter beviljandet registreras köparen som ägare
- [ ] Invänta beslutet om fastighetsöverlåtelseskatt: 3 procent av köpeskillingen vid köp som privatperson
- [ ] För över el, vatten, sophämtning och telefon, och gör anmälan hos kommunen
- [ ] Teckna en fastighetsförsäkring
- [ ] Ta reda på den årliga fastighetsskatten hos kommunen. Sedan 2025 bestämmer varje kommun själv satsen per kvadratmeter

Bikostnaderna i överblick

Fastighetsöverlåtelseskatt	3 procent av köpeskillingen (köp som privatperson)
Mäklarprovision	3,75 % inklusive kroatisk moms
Advokatkostnader	1 till 1,5 procent plus moms, beroende på arbetsinsats
Notarie, tolk, fastighetsregister, anmälningar	mindre belopp, oftast i det låga tresiffriga intervallet
Tumregel totalt	**cirka 7 till 10 procent utöver köpeskillingen**

Obs: Denna checklista är en vägledning och ersätter inte juridisk rådgivning eller skatterådgivning. Utförlig information om köpförloppet, bikostnaderna och fastighetsrätten finns på panorama-scouting.se. Vi följer dig gärna personligen i varje steg, från valet av objekt till inskrivningen i fastighetsregistret.