PANORAMA SCOUTING

Fastigheter med havsutsikt | Kroatien

Guide till **fastighetsköp** i Kroatien

Din väg till en bostad med havsutsikt: från den första sökningen till inskrivningen i fastighetsregistret. Med alla kostnader, hela köpprocessen och svar på de viktigaste frågorna.

UTGÅVA 2026

panorama-scouting.se

Mer än 1 700 fastigheter med havsutsikt och direkt vid havet

VÄLKOMMEN

PANORAMA SCOUTING

Din vägvisare till en egen fastighet i Kroatien

Ett fastighetsköp i Kroatien skiljer sig på flera punkter tydligt från ett fastighetsköp i Sverige. Den som känner till skillnaderna köper lugnare, säkrare och oftast också på bättre villkor.

Den här guiden tar dig steg för steg genom hela förloppet: från sökningen på nätet via visningen och prisförhandlingen till köpeavtal, notariebesök och inskrivning i fastighetsregistret. Dessutom hittar du en översikt över köpkostnaderna, de löpande kostnaderna efter köpet och information om uthyrning till turister. Panorama Scouting har i många år förmedlat fastigheter med havsutsikt och direkt vid havet i alla kustregioner i Kroatien, från Istrien via Kvarnerbukten till Dalmatien. Vi känner den kroatiska marknadens sedvänjor och skyddar dina intressen som köpare.

Innehåll

01 **Fastighetsmarknaden i Kroatien**
Juridik, marknadens särdrag, prisutveckling

02 **Research och sökning**
Så hittar du rätt objekt på nätet

03 **Budget och finansiering**
Finansiering i hemlandet eller i Kroatien

04 **Visningen**
Planering, förlopp och stöd på plats

05 **Prisförhandling och överenskommelse**
Rätt tidpunkt och rätt strategi

06 **Köpprocessen**
OIB-nummer, advokat, föravtal, köpeavtal, fastighetsregister

07 **Köpkostnaderna**
Alla kostnadsposter i överblick

08 **Löpande kostnader efter köpet**
Fastighetsskatt, kommunal avgift, driftskostnader

09 **Uthyrning och avkastning**
Kategorisering, avgifter och skyldigheter vid uthyrning till turister

10 **Vanliga frågor (FAQ)**
Svar på köparnas viktigaste frågor

11 **Varför Panorama Scouting**
Dina fördelar i överblick

Fastighetsmarknaden i Kroatien

Som i alla EU-länder gäller vid fastighetsköp lagen i det land där fastigheten ligger, oberoende av köparens, säljarens eller förmedlarens nationalitet. Ett köp i Kroatien följer alltså alltid kroatisk lag.

Ingen ensamrätt mellan ägare och mäklare

Till skillnad från Centraleuropa finns det på den kroatiska fastighetsmarknaden ofta ingen ensamrätt mellan ägare och mäklare. Det är bekvämt att kunna välja mellan olika förmedlare, men samma fastighet kan dyka upp hos flera aktörer. Ibland med olika uppgifter och ibland med inaktuella eller "tillsnyggade" priser för att få kunden "på kroken".

> **VÅRT TIPS**
>
> Undvik att fråga om eller visa samma objekt hos olika aktörer. Det skapar förvirring hos ägare och förmedlare och försvagar i värsta fall din förhandlingsposition. Vid ett köp kan dessutom dubbel köparprovision uppstå.

Mäklarprovisionen

Oftast är mäklarprovisionen i Kroatien 3 procent av köpeskillingen plus kroatisk moms för köparen (det finns dock byråer som tar 4 % plus moms). Hos Panorama Scouting betalar du denna marknadsmässiga provision (3,75 % inklusive kroatisk moms) endast om du köper, trots den mer omfattande servicen med personlig rådgivning. Till våra partner på plats betalar du ingen extra provision.

Detaljerad information om läget

Eftersom ensamrätt saknas och för att skydda ägarnas eller i förekommande fall deras semestergästers integritet lämnas objektens exakta adresser i regel ut först efter att en överenskommelse har undertecknats. Det är branschpraxis i Kroatien och skyddar alla inblandade.

Prisutvecklingen

Sedan åren 2016 och 2017 har fastighetspriserna i Kroatien vuxit kraftigt. Särskilt under coronaåren steg priserna mycket, med regionala variationer. Sedan 2015 har priserna stigit med 106 procent, bara under 2026 med 8 procent jämfört med året innan.

Läs mer: panorama-scouting.se/fastighetspriser-kroatien

KAPITEL 02

Research och sökning

Panorama Scouting erbjuder mer än 1 700 fastigheter med havsutsikt i Kroatien. På vår webbplats hittar du enbart objekt med havsutsikt och direkt vid havet: hus, villor, lägenheter och tomter i alla kustregioner i Kroatien och i alla prisklasser.

Rätt tidpunkt för sökningen

Eftersom marknaden i Kroatien rör sig snabbt rekommenderar vi att du börjar den konkreta sökningen cirka 14 till 21 dagar före den planerade resan till Kroatien. Kortare framförhållning är förstås också möjlig. Om visningar planeras lång tid i förväg blir det enligt vår erfarenhet ofta ändringar i tillgänglighet eller priser.

För att undvika besvikelser bör du koppla sökningen på nätet till möjliga visningstider så nära i tiden som möjligt.

> SÅ GÅR DU TILLVÄGA
>
> Efter din förfrågan skickar vi gärna mer tillgänglig information om objekten, ofta också med planritningar. Därefter rekommenderar vi att du väljer ut cirka 3 lämpliga objekt för en visningsresa. Då finns det tillräckligt med tid att granska varje objekt i lugn och ro och lära känna omgivningen.

Alla objekt: panorama-scouting.se

KAPITEL 03

Budget och finansiering

Budget och finansiering bör i grova drag vara klara redan före visningarna. I regel är finansiering av fastigheter utomlands något krångligare och tar längre tid än i hemlandet. Vi rekommenderar därför våra kunder att vid behov ta ett lån i hemlandet och sedan köpa i Kroatien med de pengarna.

Finansiering i Kroatien

Om du ändå vill finansiera i Kroatien erbjuder flera kroatiska banker sådana möjligheter: HPB Bank, Privredna banka Zagreb (PBZ), Erste Bank, Raiffeisenbank och OTP-Bank.

Länkar och info: panorama-scouting.se/finansiering-fastighet-kroatien-banker

KAPITEL 04

Visningen

Har du hittat några lämpliga objekt är du välkommen att kontakta oss för att boka en visning. Vi stämmer av tiderna med våra licensierade partner på plats och med fastighetsägarna och sätter ihop ett komplett visningsprogram åt dig.

Öppenhet från början

Så snart tiderna har bekräftats skickar vi vårt mäklaravtal till dig redan före visningen, av skäl som rör öppenhet och dataskydd. Därefter sätter vi dig i direkt kontakt med vår lokala kontaktperson. Stödet på plats ges på tyska eller engelska.

> **HITTADE DU INGET PASSANDE OBJEKT?**
>
> Inga problem. Hos Panorama Scouting betalar du inga avgifter om du inte bestämmer dig för något av de visade objekten. Du betalar provisionen enbart vid köp.

KAPITEL 05

Prisförhandling och överenskommelse

Har du fallit för ett objekt och vill köpa det? Rätt tidpunkt för prisförhandlingar är i Kroatien antingen under själva visningen eller direkt efteråt.

Före en visning anses det i Kroatien oseriöst att förhandla om möjliga prisavdrag. Ägarna vill i regel först bilda sig en uppfattning om intresset är på allvar och om köparen är seriös.

Det lönar sig att agera snabbt

När hjärta och förnuft har bestämt sig för ett objekt rekommenderar vi att du ganska snabbt går in i prisförhandlingarna. Eftersom ensamrätt saknas i Kroatien kan vi som mäklare inte reservera eller hålla objektet åt dig på ett rättsligt bindande sätt. Vid köp betalar du förstås köparprovisionen bara till oss, inte dessutom till vår partner.

> **VIKTIGT**
>
> Stäm alltid av prisförhandlingar och andra villkor som tidsfrister med oss eller med vår partner på plats. Vi agerar i köparens intresse och skyddar dig som utländsk köpare utan detaljkunskap om kroatisk fastighetsrätt mot orimliga köpsedvänjor.

Köpprocessen

När ni har kommit överens om priset börjar själva köpförfarandet. I regel går ett fastighetsköp i Kroatien igenom följande fem steg.

1 Ansökan om OIB-nummer

OIB-numret (Osobni identifikacijski broj) är det kroatiska skattenumret. Det behövs för varje rättshandling som bestyrks av notarie. Ansökan görs via mäklaren eller advokaten eller direkt hos skattemyndigheten. Det krävs en kopia av id-kort eller pass och ett ifyllt frågeformulär om personen (bland annat med uppgifter om föräldrar och födelseort). I regel utfärdas OIB-nummer snabbt, ofta inom en dag.

Att anlita en advokat

Nu är det dags att anlita en lämplig advokat. Advokatarvodet betalas i Kroatien ofta i två delar: 50 procent innan arbetet börjar och 50 procent när det är klart. Panorama Scouting har ett brett nätverk av kvalificerade advokater till marknadspris, som har stor erfarenhet av fastighetsköp i Kroatien och känner till våra kunders frågor och farhågor.

Du är förstås fri att själv välja advokat. Advokaten bör dock ha behörighet i Kroatien och aktuella kunskaper om kroatisk fastighetsrätt.

KROATISK RÄTT OCH AVTALSSPRÅK

Köp av en fastighet i Kroatien sker enligt kroatisk lag. Även ett köpeavtal mellan till exempel en tysk säljare och en svensk köpare lyder under kroatisk lag och måste skrivas på kroatiska, som är det språk som gäller i domstol. I praktiken översätts avtalet därför till engelska eller tyska. Uppgiften sköts av auktoriserade rättstolkar, som i tveksamma fall ansvarar för att översättningen är korrekt. I dokumentet står då oftast den kroatiska versionen till vänster och översättningen bredvid.

PANORAMA SCOUTING

Föravtal och köpeavtal

2 Föravtalet

Ett föravtal är ett vanligt och rättsligt giltigt sätt att reservera en fastighet. Med föravtalet ger säljare och köpare varandra en viss tid att uppfylla de skyldigheter som krävs för försäljningen respektive köpet. På köparsidan handlar det normalt om att ta fram pengarna. På säljarsidan behöver man i vissa fall skaffa handlingar (till exempel energiklassning) eller ta bort personliga föremål och möbler.

Normalt kommer man överens om en handpenning på cirka 10 procent av köpeskillingen. Behöver säljare och köpare ingen extra tid kan köpeavtalet också ingås direkt. Rekommendationen om föravtal eller direkt huvudavtal får du av din advokat. Advokaten dubbelkollar handlingarna och upprättar både föravtalet och huvudavtalet.

Det här reglerar föravtalet

- Avtalsparter med adresser och vid behov id-korts- eller passnummer (OIB-numret behövs ännu inte här)
- Köpeobjekt och tydlig identifiering av fastigheten
- Köpeskilling och väsentliga köpvillkor
- Bikostnader och vid behov överenskommelse om delbetalningar och deras tidpunkter (i praktiken främst aktuellt vid nybyggen)
- Datum för undertecknande av det slutliga köpeavtalet
- Tidpunkt för överlämnandet av fastigheten

> **OM DEN KROATISKA RAMLAGSTIFTNINGEN**
>
> Om köparen frånträder föravtalet och inte uppfyller sina skyldigheter får han inte tillbaka handpenningen. Den stannar hos säljaren. Om säljaren omvänt inte uppfyller sina skyldigheter (och till exempel säljer objektet till en annan intressent) är han enligt den kroatiska ramlagen skyldig att betala dubbla handpenningen till köparen, om inget annat har avtalats.

När föravtal och huvudavtal upprättas anlitas en auktoriserad rättstolk för översättningen. Under övergångstiden mellan föravtal och huvudavtal håller mäklare, advokat och de båda avtalsparterna löpande kontakt.

Notariebesök, betalning och fastighetsregister

3 Köpeavtalet

När köpeavtalet är slutgiltigt avstämt (de viktigaste punkterna står ju redan i föravtalet) undertecknas avtalet hos en kroatisk notarie. Ett alternativ är undertecknande i närvaro av säljare, köpare och helst advokat. Enligt kroatisk lag måste säljaren av fastigheten vara närvarande hos notarien, men inte nödvändigtvis köparen. Det finns alltså oftast möjlighet för köparen att skriva under på annat håll (det hanterar notarier olika) eller ge advokaten fullmakt att skriva under. Efter undertecknandet överför köparen köpeskillingen till säljaren.

En vanlig metod för att säkra betalningen: Säljaren deponerar vid notariebesöket det redan undertecknade och notariellt bestyrkta inskrivningsmedgivandet (Tabularna izjava) hos en betrodd tredje part. Det lämnas ut först när betalningen har kommit in. Så snart säljaren har fått beloppet på sitt konto har köparen rätt att ta emot fastigheten, vanligen vid ett tillträde där mätarställningarna noteras, om inget annat har avtalats.

> **BRA ATT VETA**
>
> Betalningar via spärrade klientmedelskonton är ganska ovanliga i Kroatien och medför ofta höga avgifter. Det vanliga sättet att säkra betalningen är att deponera Tabularna izjava (inskrivningsmedgivande eller lagfartsmedgivande) hos en neutral person (mäklare, notarie).

4 Inskrivningen i fastighetsregistret

Den anlitade notarien eller advokaten lämnar in det undertecknade köpeavtalet och inskrivningsmedgivandet till domstolen för inskrivning i fastighetsregistret. Köpet anmäls också till skattemyndigheten. Den ansvariga inskrivningsmyndigheten registrerar köparen som ny ägare. Hur lång tid inskrivningen tar varierar ganska mycket lokalt.

5 Anmälningar och abonnemang

Som ny ägare bör du nu teckna abonnemang för el, vatten, sophämtning och vid behov internet och tv, och om du vill även teckna en försäkring för fastigheten. Vi och våra partner på plats hjälper dig gärna och förmedlar de kontakter som behövs.

Köpkostnaderna

Vid köp av en fastighet i Kroatien tillkommer fler kostnader utöver köpeskillingen. Vi rekommenderar våra kunder att räkna med köpkostnader på totalt 7 till 10 procent. Då ligger du snarare på den säkra sidan.

POST	KOSTNAD	KOMMENTAR
Fastighetsöverlåtelseskatt (RETT)	3 % av köpeskillingen	Utgår om säljaren inte behöver betala moms till staten för försäljningen. I enstaka undantagsfall kan skatten bortfalla.
Mäklararvode	3,75 % inklusive kroatisk moms	Hos Panorama Scouting med rådgivning och stöd tills du står i fastighetsregistret.
Advokat	1 % till 1,5 % av köpeskillingen plus moms	Upprättande av avtal, kontroll av att handlingarna för köpet är lagliga och fullständiga.
Notarie	Låga avgifter	Bestyrker undertecknandet av avtalet.
Översättning, inskrivningar, anmälningar och abonnemang	Låga avgifter	Beroende på arbetsinsats och lokal taxa.

DIN FÖRDEL MED PANORAMA SCOUTING

Hos Panorama Scouting betalar du ingen provision till våra lokala partner på plats. Som köpare betalar du bara den marknadsmässiga provisionen på 3,75 % inklusive kroatisk moms till oss, med rådgivning, sällskap vid visningarna och stöd fram till inskrivningen i fastighetsregistret.

Alla uppgifter utan garanti. De faktiska kostnaderna beror på det enskilda fallet och redovisas öppet för dig före köpet.

Löpande kostnader efter köpet

Vad kostar en fastighet i Kroatien i löpande drift? För de flesta fritidsbostäder vid kusten ligger de årliga kostnaderna på en överskådlig nivå. Här är de viktigaste posterna i överblick.

Fastighetsskatten (porez na nekretnine)

Sedan 2025 gäller i Kroatien en årlig fastighetsskatt som har ersatt den tidigare skatten på fritidshus. Den lagstadgade ramen ligger på cirka 0,60 till 8,00 euro per kvadratmeter bruksyta och år. Den exakta nivån bestämmer varje kommun själv, och därför varierar beloppen tydligt mellan olika orter. Permanent bebodda fastigheter (folkbokföringsadress) och objekt som hyrs ut långsiktigt är i regel befriade från skatten. Den gäller alltså främst fritidsbostäder och semesterfastigheter.

Kommunal avgift (komunalna naknada)

Dessutom tar kommunerna ut en kommunal avgift för att finansiera den lokala infrastrukturen, som gator, belysning och grönytor. I praktiken ligger den oftast på cirka 1 till 2 euro per kvadratmeter och år, beroende på kommun, zon och användning.

Förbrukning och övriga poster

El, vatten och sophämtning debiteras efter förbrukning eller enligt lokala taxor. För en fritidsbostad med normal användning ligger dessa kostnader ofta på totalt cirka 600 till 900 euro per år. För lägenheter tillkommer en månatlig avgift till byggnadens underhållsfond (pricuva), vars storlek bestäms av ägargemenskapen eller dess förvaltning. En hemförsäkring är inte obligatorisk men rekommenderas.

> **RIKTVÄRDEN PER ÅR**
>
> För ett hus med cirka 120 m² boyta blir de löpande totalkostnaderna, beroende på kommun och skattesats, ofta cirka 1 000 till 2 000 euro per år. För en lägenhet på cirka 70 m² är det oftast cirka 700 till 1 200 euro per år. Värdena är en första orientering. De faktiska kostnaderna beror på läge, objekt och användning.

Gäller juli 2026. Alla uppgifter utan garanti; guiden ersätter inte skatte- eller juridisk rådgivning. De exakta satserna i din kommun uppger vi gärna i det enskilda fallet.

Uthyrning och avkastning

Många av våra kunder vill ibland hyra ut sin fastighet i Kroatien till turister. Det går i princip bra, men det finns tydliga regler.

Kategorisering är obligatorisk

I Kroatien får bara boenden som är officiellt kategoriserade hyras ut till turister. Tillståndet (Rjesenje o kategorizaciji) söks hos den ansvariga myndigheten; efter en kontroll på plats får boendet sin klassning med stjärnor. Privatpersoner kan på detta sätt hyra ut boenden med upp till 8 rum eller 16 bäddar. För uthyrningen krävs dessutom det kroatiska skattenumret (OIB).

För ett uthyrningstillstånd, som varje ny ägare måste söka på nytt, krävs giltiga och fullständiga handlingar. För byggnader med flera bostadsenheter gäller sedan 2025 dessutom att 2/3 av alla ägare skriftligen måste godkänna kommersiell uthyrning.

Gästregistrering via eVisitor

Alla gäster måste registreras i det centrala systemet eVisitor. Registreringen görs online och ska ske inom 24 timmar efter ankomsten.

Skatter och avgifter vid uthyrning till turister

Privata uthyrare i Kroatien betalar i regel en schablonmässig inkomstskatt per bädd och år. Nivån bestäms av respektive kommun; beroende på ortens turistiska utveckling ligger spannet på cirka 20 till 300 euro, på populära kustorter oftast i den övre delen. Till detta kommer turistavgiften (cirka 10 till 50 euro per bädd och år) och en medlemsavgift till den lokala turistorganisationen (cirka 5 till 10 euro per bädd och år). Sammantaget bör uthyrare, beroende på antal bäddar och ort, räkna med extra kostnader på några hundra euro per år.

> **FÖR ÄGARE FRÅN UTLANDET**
>
> Ägare från EU-länder kan hyra ut sin fastighet till turister på samma villkor som kroatiska medborgare. För ägare från länder utanför EU sker uthyrningen i regel via ett kroatiskt företag eller en registrerad näringsverksamhet. Vid samarbete med internationella bokningsportaler kan det dessutom uppstå krav på momsregistrering. Vi rekommenderar att du går igenom skattefrågorna med en skatterådgivare i Kroatien innan du börjar. Vi förmedlar gärna en lämplig kontakt.

Vad betyder det för avkastningen?

Den långa säsongen vid den kroatiska kusten och den stabila efterfrågan gör uthyrning till turister attraktiv för många ägare. Objekt med havsutsikt, nära havet eller med pool får enligt vår erfarenhet bäst beläggning och högst nattpriser. Om uthyrningen lönar sig för ditt objekt beror på läge, utrustning och egen användning. Vi ger dig gärna råd redan när du väljer objekt.

Gäller juli 2026. Alla uppgifter utan garanti; guiden ersätter inte skatte- eller juridisk rådgivning.

Vanliga frågor (FAQ)

Får svenskar köpa fastighet i Kroatien?

Medborgare i EU-länder som Sverige köper sedan Kroatiens EU-inträde på samma villkor som kroatiska medborgare. För köpare från länder utanför EU, som Schweiz, är köpet i regel också möjligt; beroende på fallet krävs ett tillstånd eller så sker köpet via ett kroatiskt bolag. Detaljerna reder vi gärna ut i det enskilda fallet tillsammans med våra advokater.

Måste jag resa till Kroatien för köpet?

För visningen: absolut. För undertecknandet av avtalet: inte nödvändigtvis. Enligt kroatisk lag måste säljaren vara närvarande hos notarien, men inte köparen. Ofta kan köparen ge advokaten fullmakt att skriva under.

Hur höga är köpkostnaderna totalt?

Vi rekommenderar att räkna med totalt 7 till 10 procent av köpeskillingen. Där ingår fastighetsöverlåtelseskatt, mäklararvode, advokat, notarie samt översättningar och inskrivningar.

Kan jag få ett objekt reserverat?

En icke bindande reservation via mäklaren är i Kroatien inte rättsligt giltig, eftersom ensamrätt saknas. Den vanliga och rättssäkra formen av reservation är föravtalet med en handpenning på cirka 10 procent av köpeskillingen.

På vilket språk skrivs köpeavtalet?

Köpeavtalet måste skrivas på kroatiska. I praktiken får du en version i två spalter med en bestyrkt översättning till tyska eller engelska av en auktoriserad rättstolk.

Hur snabbt får jag det kroatiska skattenumret (OIB)?

I regel snabbt, ofta inom en dag. Ansökan sköts av oss, av advokaten eller av dig själv hos skattemyndigheten. Det krävs en kopia av id-handlingen och ett ifyllt frågeformulär om personen.

Behöver jag ett kroatiskt bankkonto?

För själva köpet behövs i regel inget kroatiskt konto; köpeskillingen kan överföras från kontot i hemlandet. För löpande kostnader som el och vatten är ett kroatiskt konto dock ofta praktiskt.

Vad händer om inget av de visade objekten passar mig?

Då betalar du inga avgifter alls hos Panorama Scouting. Provisionen utgår enbart vid köp.

Får jag hyra ut min fastighet till semestergäster?

Ja, efter en officiell kategorisering av boendet. EU-medborgare hyr ut på samma villkor som kroatiska medborgare. Detaljer finns i kapitel 09 i denna guide.

Varför Panorama Scouting?

Mer glädje med din nya fastighet i Kroatien: professionell rådgivning, en enkel och tydlig köpprocess och kunnigt stöd ända fram till fastighetsregistret.

Stort utbud

Mer än 1 700 förhandsgranskade fastigheter, alla med havsutsikt eller direkt vid havet, i alla kustregioner i Kroatien.

Lång erfarenhet

Skicklighet i prisförhandlingar och skydd av köparens intressen mot orimliga köpsedvänjor.

Öppenhet

Tydligt mäklaravtal, klara rutiner och provision bara vid köp. Inga dolda kostnader.

Lokal kunskap

Erfarenhet och expertis genom licensierade partner på plats. Stöd på tyska eller engelska.

Professionellt nätverk

Erfarna advokater, redovisningskonsulter och inredningsarkitekter, allt förmedlat från ett ställe.

Service efter köpet

Hjälp med anmälningar, abonnemang och försäkringar, så att du kan komma fram i lugn och ro.

SCHYSSTA VILLKOR

Hos Panorama Scouting betalar du ingen provision till våra lokala partner på plats. Som köpare betalar du bara den marknadsmässiga provisionen på 3,75 % inklusive kroatisk moms till oss.

PANORAMA SCOUTING
Fastigheter med havsutsikt | Kroatien

Din bostad med havsutsikt väntar på dig

Har du frågor om ett objekt, om köpprocessen eller om uthyrning? Vi följer dig personligen, från den första förfrågan till inskrivningen i fastighetsregistret.

BESÖK OSS

panorama-scouting.se
Alla fastigheter med havsutsikt i alla prisklasser

panorama-premium.de
Utvalda fastigheter i de högre prisklasserna

info@panorama-scouting.de
Vi ser fram emot din förfrågan.