

Vakantiewoning in Zweden

Tips uit de praktijk



**Suzanne Palmen
&
Robby Palmen**

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt worden in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch of door fotokopieën, opname, of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de auteurs.

Titel: Vakantiewoning in Zweden

Auteurs: Suzanne & Robby Palmen

Fotografie: Robby Palmen

1^e druk, Februari 2010

2^e druk, November 2016

Nieuw in de tweede druk:

- Aanpassing gegevens en bedragen naar de actuele situatie in 2016.
- Toevoegingen en verbeteringen aan de tekst in het gehele boek.
- Toevoeging van het hoofdstuk 'Verkoop van een woning in Zweden'
- Toevoeging van het hoofdstuk 'Zweden als permanent verblijf'



(Aan de in dit boekje genoemde informatie kunt u geen rechten ontlelen.)

Inleiding

Enkele jaren geleden gingen wij, Robby en Suzanne, samen met onze twee kinderen, Levi en Remi voor het eerst op vakantie naar Zweden. Wat ons vooral opviel was de rust, ruimte en het overweldigende gevoel van vrijheid. Dit in contrast met de drukte en hectiek in het overbevolkte en volgebouwde Nederland. Ook de vriendelijkheid en behulpzaamheid van de mensen, zeker op het platteland, was opmerkelijk.

Nadat we de tweede keer in Zweden een fijne vakantie beleefden, begon het mede gezien de huizenprijs aldaar, te kriebelen om er een (vakantie)huis aan te schaffen. Je kunt in Zweden per slot van rekening nog steeds een huis kopen met een behoorlijke lap grond, waar je in Nederland een middenklas auto voor aanschaft. In eerste instantie gingen we op huizenjacht in de regio's Värmland en Dalarna en ondanks dat deze regio's ons qua natuur erg aanspraken hebben we er uiteindelijk geen huis gekocht. Suzanne is namelijk erg bang voor beren en wolven. Niet dat ze er veel voorkomen of voor mensen een direct gevaar zijn, maar alleen al het idee van hun mogelijke aanwezigheid gaf haar tijdens de boswandelingen met de kinderen geen goed gevoel.

Ook de reisafstand met twee kleine kinderen vonden we te groot. Daarom zochten we ons heil zuidelijker, in de regio Småland. De regio van Astrid Lindgren en Pippi Langkous. Hier vonden we een betaalbaar huis en besloten het aan te schaffen. Nu, inmiddels tien jaar later kijken we terug op deze aanschaf, het onderhoud, de verkoop en de keuzes die we hebben moeten maken ten aanzien van ons vakantiehuis in Zweden. We hebben er veel van geleerd! Kennis die we uiteindelijk hebben ingezet om opnieuw een huis in Zweden te kopen en er permanent te gaan wonen. Ten tijde van de aanschaf van ons eerste huis hebben we niet altijd de meest voordelige keuzes gemaakt, simpelweg omdat we geen ervaring hadden met alle zaken die kwamen kijken bij het kopen en vooral het op afstand hebben en houden van een huis in Zweden. Nu we er permanent wonen en de taal enigszins kunnen spreken, lezen en schrijven heeft ons dat nog meer belangrijke informatie opgeleverd, die we in deze tweede druk graag met u delen, zodat u de beslissing om een huis in Zweden aan te schaffen, makkelijker kunt maken, zowel als vakantiehuis of als permanent verblijf.

Ook de keuze voor het type woning, de manier van verwarmen, het wel of niet verhuren en vele andere zaken komen aan bod. De investering in dit boekje zal u naar alle waarschijnlijkheid geld besparen.

Geld dat wij helaas met en onder de noorderzon hebben zien verdwijnen. Naast de kennis die we met u willen delen, beschrijven we ook vele leuke anekdotes, want we hebben in de afgelopen jaren veel beleefd en zijn door schade, schande en vreugde wijzer geworden.

Veel leesplezier,

Robby, Suzanne, Levi en Remi

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Inhoudsopgave	6
De aanschaf.....	7
Het type woning.....	22
De verwarming.....	26
Het tuinonderhoud.....	35
Verhuren of niet verhuren?	39
Klussen of vakantie?	50
Verkoop van een woning in Zweden	54
Zweden als permanent verblijf.....	59
Wetenswaardigheden	68
Nawoord.....	71

De aanschaf

Eigenlijk is niets makkelijker dan het aanschaffen van een woning in Zweden. De prijzen zijn overwegend gunstig, zeker als je dat vergelijkt met de prijzen van een woning in Nederland en daarbij is de Zweedse wetgeving streng voor makelaars die zich niet aan de wet houden. Dat moet ook wel, want in Zweden bemiddelt en regelt de makelaar vrijwel alles. Er komt geen notaris aan te pas. Het is ook mogelijk een woning te kopen zonder makelaar, maar zeker als nieuwkomer op de woningmarkt in Zweden is dit niet aan te raden. Mocht u toch uw droomhuis tegenkomen dat uit de hand wordt verkocht, neem dan zelf een Zweedse makelaar in de arm die alle papierwerk voor u doet. Dit kost een kleine duizend euro, maar kan veel leed achteraf besparen. In ogenschouw nemend dat de overdrachtsbelasting laag is en u hier ten opzichte van Nederland goedkoper uit bent, geniet dit absoluut de voorkeur. Koopt u dus een woning via een erkende makelaar, dan loopt u weinig risico. De meeste makelaars spreken vloeiend Engels, dus qua communicatie is er weinig aan de hand. Het komt echter voor een groot deel toch aan op vertrouwen, want het

koopcontract dient volgens de Zweedse wet in het Zweeds te worden opgesteld. Als de makelaar het contract voorleest en dit vertaalt in het Engels, dan kun je als je zelf geen Zweeds spreekt niet controleren of de vertaling klopt of dat de gehele tekst inderdaad wordt voorgelezen. Ga er echter van uit dat het merendeel van de erkende makelaars hun best doen om een eerlijke vertaling te geven. Let wel: Engels is ook niet hun moedertaal.

Onze ‘bijna’ woning in Värmland.

Voordat we overgingen tot de aanschaf van onze eerste woning in Zweden hebben we zoals in de inleiding beschreven de regio Värmland bezocht en zijn daar op huizenjacht geweest. De reden dat we deze regio als eerste hadden uitgezocht was dat er toentertijd een Nederlandse makelaar actief was in de regio en dat leek ons wel zo veilig. Deze makelaar zorgde er ook voor dat er een (niet rechtsgeldige) vertaling in het Nederlands aanwezig was van een standaard Zweeds koopcontract. Ons oog viel op een woning in dezelfde straat als waar de makelaar zijn kantoor had gevestigd en deze straat werd gekescherend door de Zweden ‘Tulpanervägen’ genoemd, vanwege het grote aantal Nederlanders dat er een huis kocht.