



๖. อสังหาริมทรัพย์ (บ้านและที่ดิน)

ในบทนี้จะพูดถึงเรื่องการซื้อที่ดินเพื่อสร้างบ้านเป็นที่อยู่อาศัย ที่ดินที่จะซื้อเพื่อสร้างบ้านอยู่อาศัย แยกออกได้เป็น ๓ ประเภท คือ...

- ที่ดินของเทศบาลที่สามารถซื้อเป็นกรรมสิทธิ์
- ที่ดินของเทศบาลที่ให้เช่าระยะยาวเพื่อสร้างที่อยู่อาศัย
- ที่ดินของเอกชน

๖.๑ การซื้อ และการเช่าที่ดินของเทศบาล

เทศบาลจะจัดทำคิวสำหรับผู้ที่ต้องการซื้อ หรือต้องการเช่าที่ดินของเทศบาล เพื่อสร้างบ้านอยู่อาศัย เมื่อเทศบาลมีที่ดินที่จะจัดจำหน่ายหรือให้เช่า ผู้ซื้อในคิวก่อนก็จะได้สิทธิก่อน ติดต่อสำนักงานสิ่งก่อสร้าง (*Fastighetskontoret*) ของเทศบาลเพื่อขอทราบข้อมูล

ส่วนใหญ่เทศบาลจะดำเนินการร่วมกับธนาคารใหญ่ๆ ในการจัดจำหน่ายที่ดิน หรือบ้านที่เป็นโครงการของเทศบาล และธนาคารจะมีบัญชีเงินฝากสำหรับผู้ประสงค์จะออมทรัพย์เพื่อซื้อที่ดินหรือที่อยู่อาศัยด้วย

นอกจากนั้นก็ยังมีบริษัทเอกชนที่ทำการจัดจำหน่ายที่ดินเพื่อปลูกบ้าน หรือจัดจำหน่ายที่ดินพร้อมบ้าน ซึ่งส่วนใหญ่จะจัดจำหน่ายโดยผ่านนายหน้า

๖.๑.๑ การซื้ออสังหาริมทรัพย์

การซื้ออสังหาริมทรัพย์ จะต้องทำสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร และในสัญญาจะต้องมีความดังต่อไปนี้...

- ชื่อของอสังหาริมทรัพย์ และเครื่องหมายเป็นทางการที่ใช้ในการลงทะเบียน
- ราคาซื้อขายของอสังหาริมทรัพย์
- ระบุว่าผู้ขายจะทำการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้กับผู้ซื้อ
- ผู้ขาย และผู้ซื้อจะต้องลงลายมือชื่อไว้ในสัญญา
- พยาน ๒ คนที่รับรองลายมือชื่อของผู้ขาย
- ถ้าผู้ขายจดทะเบียนสมรส หรือจดทะเบียนคู่ครอง และคู่สมรสหรือคู่ครองมีสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ (สินสมรส) การขายนี้จะต้องได้รับความเห็นชอบจากคู่สมรสด้วยสำหรับสินส่วนตัว ถ้าเป็นบ้านที่ใช้พักอาศัยอยู่ร่วมกัน ก็จะต้องได้รับความเห็นชอบจากอีกฝ่ายหนึ่งด้วย ความเห็นชอบดังกล่าวนี้จะต้องเป็นลายลักษณ์อักษร

๖.๑.๒ นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ (*Fastighetsmäklare*)

นายหน้าคือ คนกลางที่มีหน้าที่ในการติดต่อให้ข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ แก่ผู้ประสงค์จะซื้อ พร้อมทั้งข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

ตามกฎหมายนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ (*Fastighetsmäklarlag (2011:666)*) ระบุว่า นายหน้ามีหน้าที่ให้ข้อมูล และคำแนะนำต่อผู้ซื้อ และผู้ขายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ และสภาพการณ์ทั่ว ๆ ไปที่เกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว รวมทั้งจัดการให้ผู้ขายให้ข้อมูลในอสังหาริมทรัพย์ ที่อาจมีความสำคัญในการตัดสินใจของผู้ซื้อ และช่วยผู้ซื้อในการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์นั้นก่อนการโอนกรรมสิทธิ์

นายหน้าที่ละเลยหรือประมาทเลินเล่อต่อการทำหน้าที่ของตน อาจจะต้องชดเชยค่าเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อผู้ขาย และผู้ซื้อ

นายหน้านี้อาจเป็นเจ้าของหน้าที่ของธนาคาร หรือเจ้าหน้าที่ของบริษัทนายหน้าก็ได้

๖.๒ โฉนด (*Lagfart*)

เอกสารที่แสดงสิทธิการเป็นเจ้าของที่ดินคือ โฉนด อันเป็นเอกสารที่ระบุนายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นที่ดิน ที่ลงทะเบียนไว้กับทางราชการ

๖.๒.๑ การยื่นขอให้ออกโฉนด

หน่วยราชการที่ทำการจดทะเบียนเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินได้แก่สำนักงานที่ดิน (*Lantmäteriet*) ดังนั้น เมื่อมีการซื้อขายกันเรียบร้อยแล้ว ผู้ซื้อจะต้องยื่นคำร้องขอให้มีการออกโฉนดภายใน ๓ เดือนหลังจากที่ได้เป็นเจ้าของ คำร้องจะต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษร และสามารถพิมพ์ออกได้จากเว็บไซต์ของสำนักงานที่ดิน

เอกสารที่จะต้องส่งแนบไปด้วย ได้แก่เอกสารที่แสดงถึงการได้มาในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และต้องเป็นเอกสารต้นฉบับพร้อมสำเนาที่มีการรับรองแล้ว อย่างละ ๑ ชุด เอกสารดังกล่าวอาจได้แก่...

- ✓ เอกสารการซื้อขาย หรือ
- ✓ สัญญาการซื้อขาย หรือ
- ✓ เอกสารแสดงการยกให้ หรือ
- ✓ สัญญาการแลกเปลี่ยน หรือ บัญชีมรดก

ในเอกสารดังกล่าวนี้จะต้องมีการระบุถึงหมายเลขประจำตัวบุคคล หรือหมายเลของค์กรของผู้ซื้อและผู้ขาย

๖.๒.๒ อากรแสตมป์ (*Stämpelskatt*)

ในตอนออกโฉนดให้นั้น จะต้องมีการเสียค่าอากรแสตมป์ ซึ่งถือว่าเป็นภาษีซื้อขายอสังหาริมทรัพย์อย่างหนึ่งที่เกิดขึ้นเมื่อมีการเปลี่ยนมือซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ จะ



โดยการซื้อ หรือการแลกเปลี่ยนก็ตาม ทั้งผู้ซื้อ และผู้ขายจะเป็นผู้รับผิดชอบในภาษีดังกล่าวนี้

ในบางกรณีก็จะต้องจ่ายค่าอากรแสตมป์นี้ ถ้าเป็นการได้มาโดยการยกให้เป็นของกำนัลพร้อมกันกับความรับผิดชอบในหนี้สินที่มีอยู่กับอสังหาริมทรัพย์นั้นด้วย

จำนวนอากรแสตมป์นี้ คำนวณจากราคาของอสังหาริมทรัพย์ กล่าวคือถ้าผู้ซื้อเป็นบุคคลธรรมดาจะต้องจ่ายในจำนวน ๑.๕ % ของราคาอสังหาริมทรัพย์ ถ้าผู้ซื้อเป็นนิติบุคคล (ยกเว้นสมาคมแพลตฟอร์มที่ซื้อที่จะจ่ายในอัตราเดียวกับบุคคลธรรมดา) จะต้องจ่าย ๔.๒๕ % นอกจากนี้ก็ยังจะต้องจ่ายค่าดำเนินการ (*expeditionsavgift*) อีกด้วย

๖.๓ การมีสิทธิซื้อก่อนผู้อื่น (*Förköpsrätt*)

สิทธิในการซื้อก่อนผู้อื่นของเทศบาล ได้ถูกยกเลิกไปตั้งแต่วันที่ ๑ พฤษภาคม ค.ศ.๒๐๑๐ ซึ่งก่อนหน้านั้น เมื่อมีการขายที่ดินหรืออาคาร เทศบาลมีสิทธิที่จะซื้อก่อนผู้อื่น อย่างไรก็ตาม ในส่วนที่เกี่ยวกับหน้าที่ “ต้องให้ผู้อยู่เดิมมีสิทธิซื้อก่อน (*hembudsskyldighet*)” ได้รับสิทธิดังกล่าวนั้น เจ้าของอาคารที่เป็นอาคารให้เช่ามีหน้าที่จะต้องแจ้งให้ผู้มีสิทธิซื้อก่อนได้รับสิทธิดังกล่าว เช่น การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ให้ผู้อื่นเช่า ดำเนินกิจการอยู่ เจ้าของผู้ขายมีหน้าที่ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบ และผู้เช่ามีสิทธิที่จะซื้อก่อนผู้อื่น

๖.๔ การเวนคืน (*Expropriation*)

การเวนคืนหมายถึง การเอาที่ดินกลับคืนมาเพื่อสาธารณะประโยชน์ โดยรัฐบาลหรือสภามณฑล จะเป็นผู้ลงมติอนุญาต ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความสำคัญของปัญหา การเวนคืนนี้ทำได้โดยการใช้กฎหมายการเวนคืน (*Expropriationslagen -SFS 1972:719*) ตามทางปฏิบัติแล้ว การเอาที่ดินกลับมาเป็นของรัฐหรือของเทศบาลนั้น สามารถทำได้โดยใช้วิธีอื่นด้วยการใช้กฎหมายเวนคืน ถือเป็นทางออกสุดท้าย จำนวนเงินที่จะต้องจ่ายชดเชยเมื่อมีการเวนคืนนั้น ศาลอสังหาริมทรัพย์ (*fastighetsdomstol*) จะเป็นผู้กำหนด

๖.๕ การอนุญาตให้เป็นเจ้าของ (*Förvärvstillstånd*)

ที่ดินการเกษตรที่จะต้องมีการอนุญาตให้เป็นเจ้าของ นั้น คือที่ดินการเกษตรที่...

- เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในชนบท และผู้ซื้อได้เข้ามาอยู่อาศัยในชนบทที่อยู่ ในเขตเทศบาลเดียวกับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวนี้น้อยกว่าหนึ่งปี
- เป็นอสังหาริมทรัพย์ในบริเวณที่เป็น ที่ดินที่ต้องปรับโฉนดกันใหม่ (*Omarronderingsområde*) หรือ
- ผู้เป็นเจ้าของเป็นนิติบุคคล และเป็นการเช่ามารับโอนจากบุคคลธรรมดาหรือจากกองมรดก

ถ้าเป็นการซื้อจากสามีหรือภรรยา หรือจากบิดามารดา หรือได้รับมรดก ไม่จำเป็นต้องมีการอนุญาตให้เป็นเจ้าของนี้

ภายใน ๓ เดือนนับจากวันที่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์มาแล้ว ถ้าผู้ได้รับกรรมสิทธิ์ไม่ยื่นขอ “การอนุญาตให้เป็นเจ้าของ” (*förvärvstillstånd*) ก็ถือว่าการรับโอนกรรมสิทธิ์นั้นเป็นโมฆะ

ถ้าการซื้อขายเป็นโมฆะ เพราะไม่ได้รับอนุญาตให้เข้าเป็นเจ้าของ ในบางกรณีทางรัฐจะต้องเข้ามาซื้ออสังหาริมทรัพย์นั้นในราคาของผู้ซื้อและผู้ขายได้ตกลงกันเอาไว้

๖.๖ การกู้ (*Lån*) และการจำนอง (*Inteckning av fastighet*)

โดยปกติแล้ว เงินที่นำมาซื้อบ้าน จะเป็นเงินที่กู้จากธนาคาร ธนาคารสามารถให้กู้เงินเพื่อนำไปใช้สร้างบ้าน หรือนำไปซื้อบ้าน โดยการนำที่ดิน หรือบ้านไปจำนอง ธนาคารจะให้ข้อมูลเกี่ยวกับเรื่องการกู้ต่างๆ

๖.๖.๑ การกู้เงิน ในกรณีที่ซื้อบ้าน

ก่อนที่จะมีการจ่ายเงินให้กับผู้กู้ ผู้กู้ และผู้ให้กู้ จะต้องมีการลงนามในสัญญาเงินกู้กันก่อน สัญญาเงินกู้นี้ จะระบุจำนวนเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย วิธีการจ่ายเงินกู้ ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นการจ่ายแบบผ่อนส่ง และเงื่อนไขการจ่ายชำระเงินกู้

นอกจากนั้นผู้ให้กู้ยังต้องการหลักทรัพย์เพื่อนำมาค้ำประกัน ถ้าเป็นการกู้เงินมาเพื่อซื้อบ้าน ก็จะใช้บ้านเป็นหลักทรัพย์ในการค้ำประกัน

๖.๖.๒ การจำนองอสังหาริมทรัพย์

การนำอสังหาริมทรัพย์มาค้ำประกันนี้ เจ้าของจะต้องได้รับอนุญาตจากสำนักงานที่ดิน (*Lantmäteriet*) โดยการกรอกแบบฟอร์มที่มีอยู่เป็นพิเศษยื่นส่งไปให้ และจะต้องมีการอนุญาตจากคู่สมรสด้วย เมื่อได้รับอนุญาตแล้ว สำนักงานที่ดินก็จะออกเอกสารจำนอง (*pantbrev*) ให้ เพื่อนำไปใช้เป็นหลักฐานในการจำนอง และจะต้องจ่ายค่าภาษีอากรในอัตรา ๒ % ของจำนวนเงินจำนอง พร้อมทั้งจะมีค่าธรรมเนียมการออกเอกสารด้วย

เมื่อผู้กู้ได้รับเงินกู้ไปแล้ว ทางฝ่ายผู้ให้กู้จะได้รับเอกสารจำนองเป็นหลักฐานโดยจะมีการบรรยายละเอียดเรื่องการจำนองเอาไว้ว่า ผู้กู้นำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมาจำนองไว้กับผู้ให้กู้ และในฐานะที่เป็นผู้รับจำนอง จะมีสิทธิบังคับให้มีการขายอสังหาริมทรัพย์นี้เพื่อนำเงินมาชำระหนี้ได้ ถ้าผู้กู้ไม่ได้ชำระเงินกู้ตามที่สัญญาไว้ในสัญญา

๖.๗ การเสียภาษีจากกำไรเมื่อมีการขายอสังหาริมทรัพย์ หรือขายแฟลตเช่าซื้อ

กำไรที่เกิดจากการขาย หรือแลกเปลี่ยนอสังหาริมทรัพย์จะต้องเสียภาษี โดยไม่มีการคำนึงถึงระยะเวลาที่ครอบครอง และวิธีการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ทั้งนี้จะ



รวมทั้งอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ในต่างประเทศด้วย และหน้าที่ในการเสียภาษีกำไรนี้ เกิดขึ้นทันทีที่มีการลงนามในสัญญาซื้อขาย

๖.๗.๑ ประเภทของอสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์นี้จะแยกออกได้เป็น ๒ ประเภท คือ อสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยส่วนบุคคล และอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำการค้า

๖.๗.๑.๑ อสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยส่วนบุคคล

ได้แก่ บ้านพร้อมที่ดิน หรือบ้านที่มีแฟลตจำนวน ๒ แฟลต ที่รวมอยู่ในที่ดิน การเกษตร โดยมีเงื่อนไขว่า จะต้องใช้เป็นที่อยู่อาศัย หรือเป็นที่พักตากอากาศของเจ้าของเอง หรือญาติ หรือบ้านที่ปลูกอยู่ในที่ดินของผู้อื่น บ้านแบบที่เป็นที่อาศัยสำหรับ ๒ ครอบครัว (*tvåfamiljshus*) จะถือว่าเป็นที่อยู่อาศัยส่วนบุคคล ก็ต่อเมื่อเนื้อที่ทั้งหมดหรือส่วนใหญ่ อย่างน้อย ๔๐ % จะต้องใช้เป็นที่อยู่อาศัย

การคำนวณกำไร

สำหรับบ้าน ให้นำราคาขายตั้ง หักด้วยค่าใช้จ่ายในการขาย จะได้เป็นจำนวนรายได้ หลังจากนั้นนำราคาซื้อรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการซื้อ ค่าซ่อมแซมของแต่ละปีที่เกิน ๕,๐๐๐ โครนาสวีเดนไปหักออก ที่เหลือจะได้เป็นจำนวนกำไร (หรือขาดทุน) ๒๒/๓๐ ของกำไรจะต้องเสียภาษี (๕๐ % ของการขาดทุนนำมาหักลดหย่อนได้)

สำหรับแฟลตเช่าซื้อ (*bostadsrätt*) ก็คิดคำนวณกำไรในลักษณะเดียวกันนี้ มีเพิ่มก็เฉพาะเรื่องความสามารถนำเงิน (ส่วนที่เป็นเงินทุน) ที่จ่ายให้กับสมาคมแฟลตเช่าซื้อมาหักออกได้เท่านั้น

๖.๗.๑.๒ อสังหาริมทรัพย์เพื่อทำการค้า

ได้แก่บ้านที่ไม่ใช่ อสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยส่วนบุคคล หรืออาคารที่เป็นแฟลตให้เช่า หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เพื่อการเกษตร ฯลฯ

การคำนวณกำไร

เหมือนกับกรณีข้างบน ต่างกันก็เรื่องการคิดคำนวณรายรับรายจ่าย และการหักค่าเสื่อม จำนวนกำไร ๙๐ % จะต้องเสียภาษี (๖๓ % ของการขาดทุนนำมาหักลดหย่อนได้)

๖.๗.๒ การเลื่อนการจ่ายภาษีเงินกำไรจากการขาย (*Uppskov med vinsten*)

เมื่อขายที่อยู่เก่าไป แล้วไปซื้อที่อยู่ใหม่แทน (*ersättningsbostad*) กฎหมายอนุญาตให้เลื่อนการจ่ายภาษีจากเงินกำไรออกไปได้ ถ้าเงินที่จะขอเลื่อนการจ่ายนี้ มีเป็น

จำนวนมากกว่า ๕๐,๐๐๐ โครนาสวีเดน แต่ไม่เกิน ๑,๖๐๐,๐๐๐ โครนาสวีเดน และจะต้องจ่ายดอกเบี้ยในอัตรา ๐.๕ เปอร์เซ็นต์ โดยมีเงื่อนไขว่า...

- อสังหาริมทรัพย์หลังแรก เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยส่วนบุคคล หรือเป็นแฟลตเช่าซื้อที่ตั้งอยู่ในประเทศสวีเดน หรือในประเทศสมาชิกของเขตเศรษฐกิจยุโรป
- ที่อยู่อาศัยนั้น ต้องมีขนาดอย่างน้อยเท่ากับที่อยู่อาศัยเดิม
- การซื้อที่อยู่ใหม่ และย้ายเข้าไปอยู่ภายในระยะเวลาหนึ่งปีก่อน หรือหนึ่งปีหลังการขายที่อยู่เก่า

ดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้จากแผ่นพับข้อมูลเรื่องการขายบ้าน (SKV379) การขายแฟลตเช่าซื้อ (SKV321) การขายทรัพย์สิน (SKV313) จากเว็บไซต์ของกรมสรรพากร www.skatteverket

๖.๘ การอนุญาตให้ก่อสร้าง และการยื่นคำร้อง

กฎหมายว่าด้วยผัง และการก่อสร้าง (*Plan-och bygglagen*) ระบุเรื่องการก่อสร้างที่ต้องได้รับอนุญาตจากเทศบาล และเงื่อนไขต่างๆ ในการที่จะได้รับอนุญาต ส่วนใหญ่แล้ว การสร้างใหม่ การต่อเติมหรือการเปลี่ยนแปลงสิ่งก่อสร้าง จำเป็นจะต้องได้รับอนุญาต เช่น การถมที่ เปลี่ยนพื้น สร้างรั้ว การรื้อถอน

ผู้ขออนุญาตคือ ผู้ดำเนินการก่อสร้าง (*Byggherren*) ซึ่งอาจจะเป็นเจ้าของที่ก่อสร้างเอง หรือบริษัทก่อสร้างที่รับจ้างทำการก่อสร้าง ที่จะต้องดูแลให้การดำเนินงานนั้นถูกต้องตามข้อกำหนด

ผู้ออกใบอนุญาตคือ คณะกรรมการก่อสร้างของเทศบาล (*Byggnadsnämnden*) โดยผู้ยื่นขอต้องเสียค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาต และการอนุญาตนี้จะมีการกำหนดอายุการเริ่มลงมือก่อสร้างไว้ภายใน ๒ ปี

ก่อนการอนุญาตอาจต้องมีการหารือด้านเทคนิค (ในกรณีจำเป็น) และการกำหนดแผนการตรวจงานร่วมกับผู้ก่อสร้าง และเมื่อสร้างเสร็จแล้ว ผู้ก่อสร้างจะต้องรับผิดชอบให้การตรวจสอบงานเป็นไปตามแผนที่ได้ตกลงเอาไว้กับคณะกรรมการฯ ของเทศบาล

รายละเอียดเพิ่มเติมขอได้จากคณะกรรมการก่อสร้างของเทศบาลแต่ละเขต



หมายเหตุ

อาคาร และที่ดินจะต้องได้รับการดูแลเอาใจใส่ โดยการดูแลตัวอาคารให้อยู่ในสภาพอันเหมาะสมทั้งภายใน และภายนอก ต้องมีการบำรุงรักษาอุปกรณ์ด้านเทคนิคต่างให้อยู่ในสภาพที่ใช้ได้อยู่เสมอ เช่น การป้องกันไฟไหม้ บริเวณที่ดินจะต้องได้รับการดูแลรักษาให้เหมาะสมเพื่อไม่ให้เป็นการรบกวนสภาพแวดล้อม การจราจร และไม่เป็นการเสี่ยงต่อการเกิดอุบัติเหตุ



๖.๙ น้ำประปาและน้ำเสีย

เทศบาลแต่ละแห่ง จะเป็นผู้รับผิดชอบเรื่องน้ำประปา และน้ำเสีย รวมทั้งการวางท่อ และจะเป็นผู้กำหนดอัตราค่าน้ำประปาและค่าธรรมเนียมน้ำเสีย

ผู้ที่ซื้อบ้าน หรืออาคารที่ใช้ระบบน้ำประปา และระบบการระบายน้ำเสียของเทศบาล จะต้องแจ้งให้หน่วยงานที่รับผิดชอบของเทศบาลได้รับทราบ

ผู้ที่ซื้อบ้าน หรืออาคารที่ไม่ใช้ระบบน้ำประปา และระบบการระบายน้ำเสียของเทศบาล คือ ใช้น้ำบาดาลของตนเอง และมีระบบกำจัดน้ำเสียเอง ก่อนซื้อควรติดต่อแผนกสิ่งแวดล้อมของเทศบาล (*Miljöförvaltningen*) เพื่อตรวจสอบว่าระบบระบายน้ำเสียที่มีอยู่นั้นได้รับอนุญาตถูกต้องหรือไม่ และทำการตรวจสอบสภาพของระบบก่อนซื้อ

๖.๑๐ เพลิงไหม้ และการป้องกัน

เทศบาลทุก ๆ แห่ง จะรับผิดชอบในเรื่องการบรรเทาสาธารณภัย โดยจะมีการจัดตั้งหน่วยบรรเทาสาธารณภัย (*räddningstjänsten*) ขึ้นในแต่ละเขต หน้าที่ก็คือ การดับเพลิง ช่วยเหลือเมื่อเกิดอุบัติเหตุทางรถยนต์ แผ่นดินไหว น้ำท่วม ฯลฯ

๖.๑๑ ภาระจำยอม (*Servitut*)

ภาระจำยอมคือ ข้อตกลงที่เกิดขึ้นโดยการกำหนดของทางการ (*officialservitut*) หรือโดยการทำสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ (*avtalservitut*) ทั้ง ๒ แปลง โดยเจ้าของที่ดินได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินทั้งหมดหรือบางส่วนของผู้อื่น โดยลักษณะใดลักษณะหนึ่ง ตามที่ระบุไว้ในสัญญา อาจเป็นเรื่องเกี่ยวกับ ทาง แล่งน้ำ หรือการก่อสร้าง ภาระจำยอมนี้จะติดอยู่กับอสังหาริมทรัพย์ ไม่ติดอยู่กับตัวเจ้าของ และถ้าสัญญาภาระจำยอมนี้ได้รับการจดทะเบียนไว้กับสำนักงานที่ดิน ภาระจำยอมนี้ก็จะได้รับการคุ้มครอง แม้ว่าจะมีการเปลี่ยนมือเจ้าของก็ตาม ดังนั้นก่อนซื้ออสังหาริมทรัพย์ ควรที่จะต้องมีการตรวจสอบว่ามีสัญญาภาระจำยอมอะไรหรือไม่