



**Legal Nest**®  
G R O U P



**Advokatfirma  
spesialisert på  
eiendomsoverdragel  
se for internasjonale  
kunder i Spania.**

# Introduksjon

---



Det å investere i eiendom i Spania er fortsatt et svært attraktivt alternativ på grunn av den høye livskvaliteten, klimaet, den velutviklede infrastrukturen og en høyt verdsett kulturs. Det spanske juridiske og skattemessige rammeverket er imidlertid i stadig endring, noe som krever spesialisert veiledning, særlig for utenlandske kjøpere. I tillegg kommer vanlige barrierer som språk, manglende kjennskap til regelverket og administrativ kompleksitet – faktorer som kan forsinke transaksjoner og skape usikkerhet under kjøpsprosessen.

Legal Nest Group, med anerkjent ekspertise innen eiendom, feltutbygging og skatterett for internasjonale klienter, tilbyr omfattende og strategisk støtte i alle faser av prosessen. Vårt mål er å redusere risiko, sikre full åpenhet og strukturere din investering med maksimal juridisk og operasjonell effektivitet.

I motsetning til i flere nordeuropeiske land, hvor notaren håndterer og overvåker transaksjonen fullt ut, er notarens rolle i Spania strengt formell: de verifiserer juridisk samsvar og er vitne til handlingen, men de beskytter ikke partenes spesifikke interesser. Derfor er det helt avgjørende å ha en uavhengig, spesialisert advokat for å ivareta transaksjonens juridiske sikkerhet, avdekke risikoer og sikre at enhver beslutning tas på et fullstendig informert grunnlag.

Nedenfor finner du en kortfattet guide for å gi deg en klar forståelse av de viktigste trinnene og hensynene ved et eiendomskjøp i Spania.

# Guide for kjøp av eiendom i Spania



## Forberedelser til kjøp

### Preliminær kontrakt («Kjøpsforpliktelse»)

Det første trinnet for å sikre seg en eiendom i Spania er å signere en reservasjonskontrakt eller kjøpsforpliktelse, noe som midlertidig tar eiendommen av markedet.

Det betales vanligvis et symbolsk beløp, omtrent 1 % av kjøpesummen, som trekkes fra det totale beløpet ved den formelle overdragelsen. Det er helt avgjørende at denne kontrakten gjennomgås eller utarbeides av et spesialisert advokatfirma for å unngå tvetydige klausuler eller unødvendige sanksjoner.

Når reservasjonen er signert, og innenfor tidsrammen fastsatt i avtalen – vanligvis avtalt mellom partene – inngås den private kjøpekontrakten (også kjent som depotkontrakt eller \*arras\*). Dette dokumentet definerer pris, betalingsbetingelser, partenes forpliktelser og gjeldende sanksjonsregler.

Vårt firma gjennomgår hver enkelt klausul nøye og forhandler frem nødvendige justeringer for å sikre maksimal juridisk beskyttelse for kjøperen gjennom hele prosessen.

## Fullmakt

Hvis du ikke har mulighet til å reise for å gjennomføre alle prosedyrene, anbefaler vi å utstede en fullmakt, slik at ditt juridiske team innen eiendom kan opptre på dine vegne.

Vi sørger for oversettelse, forklarer de juridiske konsekvensene og verifiserer at fullmakten din er utformet for å gi maksimal beskyttelse.

# Bankkonto i Spania



Det å ha en spansk bankkonto er sterkt anbefalt for å håndtere skatteinnbetalinger, strøm og vann, fellesutgifter, forsikringer og andre løpende utgifter. Det er også spesielt nyttig for å håndtere det endelige sluttoppgjøret for eiendommen, som vanligvis gjøres via en bankremisse den dagen skjøtet signeres hos notarius publicus. Dette gjør at du kan overføre midler til din spanske konto, og vårt firma kan med din skriftlige fullmakt ta ut bankremissen og møte hos notarius publicus for å formalisere kjøpet på dine vegne.

Legal Nest Group tilbyr også en spesialisert tjeneste innen boliglånsformidling for både nasjonale og utenlandske klienter. Hvis du har behov for finansiering til ditt eiendomskjøp i Spania, vil vårt team analysere din økonomiske profil og sammenligne tilbud fra ulike banker for å finne det alternativet som passer best for deg. Tjenesten inkluderer full støtte under vurdering, godkjenning og formalisering av lånet, noe som sikrer klarhet, åpenhet og juridisk sikkerhet i alle ledd.

Vi bistår med åpning av konto og opprettelse av avtalegiroer, noe som forenkler den løpende forvaltningen og sikrer at alle betalinger utføres på en trygg og effektiv måte.

## Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket

Som rapporteringspliktig enhet i henhold til lov 10/2010 og tilhørende forskrifter, påtar vi oss det fulle ansvar for etterlevelse av forpliktelser knyttet til tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering gjennom hele kjøpsprosessen.

Vi utfører dokumentkontroll av klienter, analyse av midlenes opprinnelse (source-of-funds), overvåking av transaksjoner, samt utarbeidelse av alle skjemaer og aktsomhetsvurderinger som kreves etter gjeldende regelverk. Dette sikrer full juridisk etterlevelse og forebygger





## **FORMUESFORHOLD MELLOM EKTEFELLER OG PERSONLIG DOKUMENTASJON**

Vi gjennomgår kjøperens sivilstatus og analyserer formuesforholdet mellom ektefellene for å fastslå den korrekte måten å formalisere eiendomskjøpet på. Vi gir råd om de juridiske konsekvensene i henhold til formuesordningen som gjelder i opprinnelseslandet, og verifiserer at alt er i samsvar med spansk lov.

Vi angir også hvilke dokumenter som må legges frem, attester, fullmakter, oversettelser eller legaliseringer, og bistår med å innhente disse for å sikre at kjøpet gjennomføres lovlig, uten administrative eller problemer hos notairus publicus.

## **DUE DILIGENCE (JURIDISK REVISJON AV EIENDOMMEN)**

*Due Diligence er en valgfri, høyteknisk tjeneste som gir en fullstendig og dokumentert verifisering av eiendommens juridiske og planmessige status. Denne analysen inkluderer kontroll av heftelser, gjeld, bruksbegrensninger, matrikkel- og registerstatus, lisenser, potensielle uregelmessigheter og overholdelse av reguleringsplaner.*

*Resultatet er en detaljert, oversiktlig og handlingsrettet rapport som ikke bare avdekker potensielle risikoer, men som også foreslår og iverksetter nødvendige tiltak før kjøpekontrakten signeres. Dette garanterer at ervervet gjennomføres med full juridisk sikkerhet, og at all relevant informasjon er behørig kontrollert.*

# Formalisering av kjøpet

- **SIGNERING AV DET OFFETLIG SKKJØTET**

*Signering finner sted hos notarius publicus.*

*Med din fullmakt kan vi representere deg i møtet.*

- **REGISTRERING AV EIENDOMMEN**

*Skjøtet registreres i eiendomsregisteret for å sikre din juridiske eiendomsrett.*

*Vi håndterer alle prosedyrer for å garantere en korrekt og effektiv registrering*

- **OPPSETT AV STRØM, VANN OG ANDRE TJENESTER**

*Vi koordinerer overføringen av abonnementer for strøm, vann, gass, internett og fellesutgifter*

*Vi sørger for at alt blir aktivert i ditt navn uten problemer*

- **ARVEPLANLEGGING**

*Vi anbefaler og utarbeider et spansk testament for å sikre en effektiv arveplanlegging og unngå fremtidige komplikasjoner.*

## Skatter og omkostninger ved overdragelse

Konsept	Ny bygg	Resale Property
MVA	Vanligvis 10 % av kjøpesummen	Fritatt
AJD (Avgift på dokumenterte rettshandlinger)	Satser på ca. 0,5 %–1,5 %, avhengig av den autonome regionen	Kan påløpe avhengig av transaksjonen. Enkelte reformer foreslår endringer.
ITP (Eiendomsoverdragelses avgift)	Fritatt	Varierer etter autonom region, vanligvis ca. 6 %–10 %

# Fordeler med et uavhengig, spesialisert advokatfirma:



## Gjennomgang av kontrakter og juridiske forhandlinger

- Et spesialisert advokatfirma foretar en omfattende juridisk gjennomgang av alt av kontraktsdokumentasjon. Slik avdekkes skjulte forpliktelser, tvetydige klausuler, bestemmelser om konvensjonalbot (dagbøter/bøter) og juridisk risiko som ellers kunne forblitt uoppdaget. Profesjonelle juridiske forhandlinger bidrar til å sikre balanserte kontraktsvilkår i tråd med klientens interesser, samtidig som man minimerer risikoen for fremtidige tvister eller uforutsette økonomiske forpliktelser.

## Representasjon ved fullmakt

- Nøye utformede fullmakter sørger for at transaksjonen kan gjennomføres effektivt og sikkert når klienten ikke har mulighet til å være til stede i Spania. Tilstrekkelig juridisk tilsyn garanterer gyldighet, kontinuitet og full kontroll gjennom hele kjøpsprosessen.

## NIE-søknad og administrativ koordinering

- Firmaet koordinerer og administrerer søknaden om NIE-nummer (Número de Identidad de Extranjero), som er et absolutt krav for eiendomskjøp, banktjenester, skatteforhold og formelle ærend hos notar i Spania. Profesjonell håndtering bidrar til å unngå unødige forsinkelser og administrative komplikasjoner.

## Skattevurdering og planlegging før gjennomføring

- Nøyaktig beregning av alle kjøpskostnader, avgifter og tilhørende utgifter i forkant av gjennomføringen gir full økonomisk oversikt fra første stund. Strategisk skatteplanlegging sikrer dessuten etterlevelse av spanske skatteforpliktelser på både statlig, regionalt og lokalt nivå.

## Beskyttelse av eierinteresser og arverettslige forhold

- En detaljert juridisk gjennomgang av skjøte, heftelser, økonomiske forpliktelser og registreringsstatus sikrer at eiendommen erverves med full juridisk sikkerhet. Der det er hensiktsmessig, kan også arveplanlegging struktureres for å beskytte langsiktige familie- og formuesinteresser.

## Juridisk veiledning og flerspråklig støtte

- Klar juridisk veiledning på klientens eget språk, sammen med direkte koordinering overfor notarer, eiendomsregistre, banker og offentlige myndigheter, sikrer åpenhet, rettssikkerhet og full forståelse av hvert enkelt trinn i transaksjonen.

Ved å engasjere et **uavhengig, spesialisert advokatfirma** sikrer man at hvert trinn i transaksjonen håndteres med juridisk presisjon, strategisk overblikk og det beskyttelsesnivået som forventes ved en betydelig investering på tvers av landegrensene.



## Juridisk representasjon i Spania

Vi fungerer som dine juridiske representanter gjennom hele kjøpsprosessen. Vår rolle strekker seg langt utover det rent administrative: Vi påtar oss det fulle juridiske ansvaret for å ivareta dine interesser og beskytte din posisjon helt fra start.

## Forundersøkelse av eiendommen

Før det inngås noen bindende avtaler, gjennomfører vi en fullstendig juridisk, plan- og bygningsrettslig samt økonomisk analyse av eiendommen.

Dette inkluderer:

- Verifisering av skjøte og eierhistorikk
- Krysssjekk mellom eiendomsregisteret, matrikkelen og kommunale registre
- Gjennomgang av reguleringsstatus og potensielle plan- og byggesaksovertredelser
- Identifisering av juridisk eller strukturell risiko som kan påvirke eiendommen

Der det er nødvendig, forhandler vi også om pris og kontraktsvilkår på dine vegne.

## Strukturering av transaksjonen og juridisk kontroll

Når eiendommen er godkjent og kvalitetssikret, strukturerer vi transaksjonen for å ivareta rettssikkerheten i alle ledd.

Vi overvåker og kontrollerer:

- Utarbeidelse og forhandling av kontraktsdokumentasjon
- Reservasjonsavtaler og private kontrakter
- Koordinering med notar og alle involverte parter

## Administrativ og regulatorisk koordinering

Vi håndterer alle nødvendige administrative og regulatoriske krav knyttet til kjøpet ditt.

Dette inkluderer:

- Søknad om og administrasjon av NIE-nummer
- Koordinering av fullmakter
- Etterlevelse av regler mot hvitvasking (AML/KYC-prosedyrer)
- Statsautorisert oversettelse av juridisk dokumentasjon der det er påkrevd
- Bank- og identifiseringsformaliteter

## Utvidet selskaps- og eiendomsgjennomgang (Due Diligence – ved behov)

For komplekse eiendommer eller eiendommer av særlig høy verdi, gjennomfører vi en utvidet teknisk og juridisk due diligence. Dette inkluderer dypere analyser av både risiko og plan- og bygningsrettslige forhold.

## Gjennomføring og registrering

Vi koordinerer signeringen hos notaren og sørger for fullstendig oppfølging og gjennomføring etter kjøpet.

Dette inkluderer:

- Tinglysning og registrering av eiendommen
- Skatteetablering, innsending og oppgjør
- Avsluttende juridiske formaliteter

## Oppfølging og støtte etter gjennomføring

Vår bistand fortsetter også etter at kjøpet er gjennomført, slik at overtakelsen av eiendommen blir så smidig som mulig.

Vi hjelper deg med:

- Overføring og endring av forsyningsavtaler (strøm, vann, etc.)
- Koordinering av lokale skatter og avgifter
- Administrative oppdateringer knyttet til eierskapet



Vår erfaring står i  
våre klienters  
tjeneste, noe som gir  
dem fullstendig  
trygghet og sikkerhet  
ved kjøp av eiendom.

Raúl Gómez Zaragoza  
*Grunnlegger og senioradvokat*



## **Kan utlendinger kjøpe eiendom i Spania?**

Ja. Det er ingen restriksjoner på utenlandsk eierskap av fast eiendom i Spania. Både EU-borgere og personer utenfor EU kan kjøpe eiendom fritt, forutsatt at de skaffer et NIE-nummer.

---

## **Trenger jeg advokat hvis en notar er involvert?**

Ja. Notaren sørger for skjøtets formelle lovlighet, men representerer ikke dine interesser. En uavhengig advokat beskytter deg ved å gjennomgå kontrakter, avdekke risikoer og sikre at transaksjonen er riktig strukturert før signering.

---

## **Hva er den fulle kjøpsprosessen i Spania?**

Prosessen inkluderer vanligvis reservasjon av eiendommen, en privat kjøpskontrakt (arras), juridisk undersøkelse (due diligence), fullføring hos notar, og registrering i eiendomsregisteret. Juridiske undersøkelser bør alltid være fullført før du inngår noen bindende avtale.

---

## **Hvor mye koster det å kjøpe eiendom i Spania?**

Totale kjøpsomkostninger ligger vanligvis mellom 10 % og 15 % av kjøpesummen, avhengig av region og eiendomstype. Dette inkluderer skatter, notarutgifter, registreringsgebyrer og juridiske kostnader.

---

## **Kan jeg kjøpe eiendom i Spania digitalt eller via fjernstyring?**

Ja. Hele prosessen kan fullføres uten at du er fysisk til stede i Spania, ved hjelp av en behørig utstedt fullmakt.

---

## **Hva er NIE og trenger jeg det?**

NIE (identifikasjonsnummer for utlendinger) er påkrevd for alle eiendomstransaksjoner, banktjenester og skatteforpliktelser i Spania. Det er helt avgjørende for å kunne gjennomføre ethvert kjøp.

---

## **Hva er de største risikoene ved å kjøpe eiendom i Spania?**

De største risikoene er knyttet til skjult gjeld, uklare eierforhold, plan- og reguleringsmessige uregelmessigheter, eller ufullstendig registrering i eiendomsregisteret. En fullstendig juridisk undersøkelse (due diligence) er helt avgjørende før du forplikter deg.

---

## **Hvor lang tid tar prosessen?**

Gjennomsnittlig kan et ukomplisert kjøp ta mellom 6 og 12 uker, avhengig av finansiering, dokumentasjon og juridisk kompleksitet.



Carrer Ruperto Chapí, 12, local 5,  
03581 l'Alfàs del Pi, Alicante  
**+34 865 522 507**  
[info@legalnestgroup.com](mailto:info@legalnestgroup.com)  
[www.legalnestgroup.com](http://www.legalnestgroup.com)