

Checklista vid köp av kommersiell fastighet

Värdet ligger i kombinationen av byggnad, läge, hyresgäster och avtal. En låg vakans idag säger lite om hyresavtalen snart löper ut, stora investeringar väntar eller marken bär en miljörisk. Checklistan hjälper dig att kontrollera hela affären före pris och finansiering.

Använd den tillsammans med vår [hyresfastighetsanalys](#), [kassaflödeskalkylator](#) och guide om [fastighetslån](#).

Fastighet	
Fastighetstyp	
Begärt pris	
Uthyrningsbar area	
Årlig hyra enligt underlag	
Eget maxpris	

Börja med hyresavtalen - inte prospektets avkastning

Kontrollera när hyrorna upphör, vem som betalar drift och underhåll samt vilka rabatter och investeringar som krävs för att behålla hyresgästerna.

1. Bestäm vilken affär du faktiskt gör

- ☐ Skriv om köpet gäller en fastighet direkt eller aktierna i ett fastighetsbolag.
- ☐ Beskriv fastighetstyp, läge, målgrupp och tänkt innehavstid.
- ☐ Bestäm om avkastningen ska komma från befintliga hyror, utveckling eller båda.
- ☐ Sätt ett maxpris utifrån egen kalkyl och eget avkastningskrav.
- ☐ Bestäm vilken vakans, ränta och investeringsnivå kalkylen minst ska klara.
- ☐ Identifiera vilka uppgifter som måste verifieras innan bindande avtal.

Dokumentlista

Dokument	Begärt	Mottaget	Kommentar
Fastighetsutdrag och taxering			
Ritningar och areamätning			
Detaljplan och bygglov			
Hyreslista			
Samtliga lokalavtal			
Betalningshistorik			
Driftkostnader 3 år			
Underhållsplan och offerter			
Tekniska protokoll			

Dokumentlista - fortsättning

Be om handlingarna före den slutliga prisdiskussionen. Markera vad som saknas och vem som ska kontrollera uppgiften.

Dokument	Begärt	Mottaget	Kommentar
Miljöutredningar			
Försäkring och skadehistorik			
Värdering			
Finansieringsunderlag			
Moms- och jämningshandlingar			
Pågående tvister och myndighetsärenden			
Service- och leverantörsavtal			
Planerade hyresgäst Anpassningar			

Kontrollera kvaliteten i underlaget

- ☐ Är handlingarna kompletta och gäller de rätt fastighet och byggnad?
- ☐ Är siffrorna möjliga att stämma av mot fakturor, bankkonto eller bokföring?
- ☐ Är tekniska protokoll aktuella och är noterade brister åtgärdade?
- ☐ Finns muntliga uppgifter som behöver bli skriftliga garantier?
- ☐ Saknas dokument därför att frågan aldrig har utretts?
- ☐ Behöver någon uppgift kontrolleras av jurist, tekniker, miljökonsult eller skatterådgivare?

2. Fastigheten, användningen och rättigheterna

Kontrollera att lokalerna får användas som de används idag. En uthyrd yta kan sakna bygglov, ha fel användning eller vara beroende av parkering, lastzon och rättigheter utanför den egna fastigheten.

- ☐ Kontrollera fastighetsbeteckning, lagfaren ägare, taxering och inteckningar.
- ☐ Jämför uthyrningsbar area med ritningar och oberoende areamätning.
- ☐ Kontrollera detaljplan, bygg rätt och tillåten användning.
- ☐ Kontrollera bygglov och slutbesked för ombyggnader och ändrad användning.
- ☐ Kontrollera om lokaler eller installationer är uppförda utan rätt beslut.
- ☐ Granska pågående planarbete och större projekt i närområdet.
- ☐ Kontrollera tillgänglighet, parkering, kollektivtrafik, lastning och logistik.
- ☐ Bedöm hur alternativ användning påverkas om en hyresgäst lämnar.

Ytor och användning

Användning	Area	Godkänd?	Vakans	Kommentar
Kontor				
Butik				
Lager / logistik				
Industri / verkstad				
Hotell / restaurang				
Samhällsfastighet				
Parkering / garage				
Övrigt				

Servitut, tomträtt och gemensamma anläggningar

Rättighet / belastning	Till förmån	Belastar	Avtal / akt	Kommentar
Väg / infart				
Parkering				
Lastzon				
Ledningar				
Skyltning				
Uteservering / mark				

Rättigheter och användning - fortsättning

Rättigheter utanför fastighetsgränsen kan vara avgörande för parkering, lastning och tillträde. Kontrollera även kostnader och uppsägning.

Rättighet / belastning	Till förmån	Belastar	Avtal / akt	Kommentar
Gemensamhetsanläggning				
Tomträtt				
Annat servitut				
Tillfällig nyttjanderätt				
Skyltplats				
Lastgård / vändyta				

Frågor som påverkar uthyrningen

- ☐ Finns tillräckligt med parkering och lastmöjlighet för nuvarande och framtida hyresgäster?
- ☐ Kan en rättighet sägas upp eller ändras under din innehavstid?
- ☐ Finns årliga avgifter eller kommande investeringar i gemensamma anläggningar?
- ☐ Är lokalernas användning beroende av dispens, tillfälligt lov eller en grannfastighet?
- ☐ Kan tomträttsavgälden ändras kraftigt vid nästa omprövning?
- ☐ Finns planförändringar som kan förbättra eller begränsa användningen?

4. Granska varje lokalavtal

Lokalavtalet styr vem som betalar fastighetsskatt, energi, underhåll och anpassningar. Det styr också hur hyran räknas upp och vad som kan hända när avtalet upphör.

- ☐ Kontrollera avtalstid, uppsägningstid och automatisk förlängning.
- ☐ Kontrollera bashyra, indexmånad, indexklausul och eventuell omsättningshyra.
- ☐ Kontrollera hyresrabatter, fria månader och framtida hyrestrappor.
- ☐ Kontrollera vilka driftkostnader som kan debiteras vidare.
- ☐ Kontrollera vem som ansvarar för inre och yttre underhåll.
- ☐ Kontrollera regler för återställning efter hyresgäst Anpassning.
- ☐ Kontrollera optioner, exklusivitetsklausuler och rätt till utökad yta.
- ☐ Kontrollera överlåtelse, andrahandsuthyrning och ändrad verksamhet.
- ☐ Kontrollera avstående från besittningsskydd och om godkännande krävs.
- ☐ Bedöm risken för ersättning vid framtida uppsägning av lokalhyresgäst.

Lokalhyresgästen har normalt indirekt besittningsskydd

Efter mer än nio månaders hyresförhållande kan en lokalhyresgäst i vissa fall ha rätt till ersättning och uppskov om avtalet upphör. Granska uppsägningar och avståenden juridiskt.

Avtalsfråga	Avtalets svar	Ekonomisk effekt	Risk	Åtgärd
Grundhyra				
Index				
Fastighetsskatt				
Drift- och mediakostnader				
Hyresrabatter				
Deposition / garanti				
Underhållsansvar				
Hyresgäst Anpassning				
Option / förlängning				
Uppsägning				
Besittningsskydd				
Överlåtelse / andrahandsuthyrning				

5. Räkna fram normaliserat driftnetto

Normaliserat driftnetto är de hållbara intäkterna minus normala driftkostnader. Använd faktiska betalningar och flera års kostnader. Separera hyresgästers ersättningar från kostnader som fastighetsägaren slutligen bär.

Tre nyckeltal
 Driftnetto = hållbara intäkter - normala driftkostnader
 Direktavkastning = normaliserat driftnetto / totalt investerat pris
 Kassaflöde = driftnetto - ränta - amortering - övriga finansieringskostnader

Post	År 1	År 2	År 3	Normal nivå
Debiterade hyror				
Faktiskt inbetalda hyror				
Vakans / hyresbortfall				
Parkering / skylt / övrigt				
Värme				
El				
Vatten / avlopp				
Försäkring				
Fastighetsskötsel				
Administration				
Reparationer				
Fastighetsskatt / avgift				
Tomträtt / samfällighet				
Normaliserat driftnetto				

Vanliga justeringar

- ☐ Räkna bort hyra från objekt som redan är uppsagda.
- ☐ Lägg till en realistisk vakans även om fastigheten är fullt uthyrd.
- ☐ Normalisera energi och andra väderberoende kostnader.
- ☐ Lägg till marknadsmässig förvaltning och administration.
- ☐ Separera engångsreparationer från återkommande underhåll.
- ☐ Kontrollera om säljaren har flyttat driftkostnader till hyresgäster utan stöd i avtalen.
- ☐ Ta med tomträttsavgäld, samfällighet och kostnader för gemensamma anläggningar.
- ☐ Räkna på hyresrabatt och anpassning när avtal löper ut.

6. Teknisk kontroll och myndighetskrav

Tekniska brister påverkar både kostnader och möjligheten att behålla hyresgäster. Låt besiktningen omfatta byggnad, installationer och de krav som följer av lokalernas användning.

- ☐ Besiktiga tak, fasad, fönster, stomme, grund och fuktrisker.
- ☐ Kontrollera värme, kyla, ventilation och styrsystem.
- ☐ Kontrollera senaste OVK och om brister är åtgärdade.
- ☐ Granska el, reservkraft, hissar, portar och tryckluft eller processinstallationer.
- ☐ Kontrollera sprinkler, brandlarm, brandcellsgränser och utrymningsvägar.
- ☐ Granska fastighetsägarens systematiska brandskyddsarbete och ansvarsfördelningen med hyresgäster.
- ☐ Kontrollera energideklaration, energiprestanda och föreslagna åtgärder.
- ☐ Kontrollera vatten, avlopp, dagvatten och återkommande skador.
- ☐ Bedöm tillgänglighet och krav vid framtida ombyggnad.
- ☐ Kontrollera serviceavtal, garantier, reservdelar och kvarvarande teknisk livslängd.

Teknisk översikt

Del	Skick	Åtgärd	Tid	Kostnad
Tak				
Fasad / fönster				
Stomme / grund				
Värme / kyla				
Ventilation / OVK				
El / reservkraft				
Hiss / portar				
Sprinkler / brandlarm				
Vatten / avlopp				
Laddning / mobilitet				
Övrigt				

Energideklarationen ska finnas vid försäljning

Kontrollera att deklarationen gäller rätt byggnad och att energianvändningen stämmer med fakturor och lokalernas drift. En energiklass ersätter inte en teknisk energikartläggning.

7. Miljörisk och tidigare verksamhet

Industri, verkstad, drivmedel, kemtvätt, tryckeri och annan verksamhet kan ha lämnat föroreningar. Miljöfrågan behöver utredas före köp eftersom undersökning och åtgärder kan bli mycket dyra.

- ☐ Kartlägg vilka verksamheter som har funnits på fastigheten och grannfastigheterna.
- ☐ Begär tillsynsakter, miljörapporter och tidigare markundersökningar.
- ☐ Kontrollera kommunens och länsstyrelsens uppgifter om förorenade områden.
- ☐ Utred cisterner, oljeavskiljare, verkstadsgropar, deponier och fyllnadsmassor.
- ☐ Kontrollera kemikalier, farligt avfall och pågående tillstånd.
- ☐ Kontrollera asbest, PCB och andra ämnen i byggnaden.
- ☐ Utred dagvatten, utsläpp, buller och lukt.
- ☐ Kontrollera om markarbete eller ändrad användning kan utlösa krav på undersökning eller sanering.
- ☐ Låt miljöjurist bedöma ansvar och avtalsreglering vid misstänkt förorening.
- ☐ Sätt prisavdrag, villkor eller spärrat belopp om risken inte är klarlagd.

Säljarens garanti ersätter inte en miljöundersökning

Miljöansvar följer inte alltid den civilrättsliga ansvarsfördelningen i köpeavtalet. Kontrollera både myndighetsansvar och möjligheten att faktiskt få ersättning av säljaren.

Miljörisk	Kontrollerad	Underlag	Kostnad / ansvar	Kommentar
Tidigare verksamhet				
Förorenad mark				
Cisterner / oljehantering				
Kemikalier / avfall				
Asbest				
PCB				
Radon				
Dagvatten				
Buller / utsläpp				
Tillstånd / tillsyn				
Invasiva arter				

8. Investeringar och utvecklingspotential

Skilj mellan nödvändiga investeringar och utvecklingsidéer. Ett nytt ventilationssystem kan krävas för fortsatt uthyrning, medan en påbyggnad först har värde när plan, lov, kostnad och efterfrågan är utredda.

- ☐ Gör en tioårig investeringsplan.
- ☐ Sätt separat budget för akuta arbeten under de första två åren.
- ☐ Kontrollera vilka investeringar som redan utlovats till hyresgäster.
- ☐ Räkna vakans och hyresbortfall under ombyggnad.
- ☐ Kontrollera vilka kostnader som kan föras vidare enligt lokalavtalen.
- ☐ Begär prisindikationer för de största åtgärderna.
- ☐ Utred byggrätt, ändrad användning och möjlighet att dela lokaler.
- ☐ Kontrollera effektbehov, laddning, kyla och andra framtida kapacitetskrav.
- ☐ Räkna utvecklingspotential i ett separat scenario.
- ☐ Sätt ett avkastningskrav även på framtida investeringar.

Investeringsplan

Investering	År	Kostnad	Finansiering	Påverkan på hyra
Akuta fel				
Tak / fasad				
Installationer				
Energiåtgärder				
Brandskydd				
Tillgänglighet				
Hyresgästanpassning				
Vakansanpassning				
Miljöåtgärd				
Utbyggnad / ändrad användning				
Reserv				

Potential utan tidplan är inte en intäkt
Byggrätt, vakanta ytor och möjlig hyreshöjning kan skapa värde. Räkna först kostnad, ledtid, lovrisk, finansiering och efterfrågan.

9. Moms, skatt och transaktionsform

Uthyrning av fastighet är normalt momsfri, men uthyrning av verksamhetslokal kan under vissa förutsättningar omfattas av frivillig beskattning. Det påverkar hyror, avdrag, investeringar och vad som behöver regleras när fastigheten säljs.

- ☐ Kartlägg vilka lokaler som omfattas av frivillig beskattning för moms.
- ☐ Kontrollera att hyresgästernas användning och fakturering stödjer momsbehandlingen.
- ☐ Granska jämningshandlingar för tidigare investeringar.
- ☐ Kontrollera hur moms ska hanteras vid fastighets- respektive bolagsköp.
- ☐ Räkna lagfart och nya pantbrev vid direkt fastighetsköp.
- ☐ Kontrollera fastighetsskatt och hur den debiteras hyresgästerna.
- ☐ Vid bolagsköp: granska uppskjuten skatt, skattemässiga värden och historiska risker.
- ☐ Kontrollera koncernbidrag, aktieägarlån och andra poster i fastighetsbolaget.
- ☐ Fördela köpeskillingen och transaktionskostnaderna korrekt.
- ☐ Låt skatte- och momsfrågorna granskas före bindande avtal.

Bolagsköp och fastighetsköp är olika affärer

Vid ett bolagsköp tar köparen över bolagets historik, avtal och möjliga skulder. Vid ett direkt fastighetsköp uppstår normalt lagfart och andra inskrivningsfrågor. Jämför hela kostnaden och risken.

Fråga	Fastighetsaffär	Bolagsaffär	Egen slutsats	
Fastighetsköp eller bolagsköp				
Köpeskillning				
Lagfart / stämpelskatt				
Nya pantbrev				
Momsjustering				
Uppskjuten skatt				
Befintliga lån				
Aktieägarlån				
Garantier och ansvar				
Transaktionskostnader				

10. Finansiering och bankens krav

Banken tittar vanligtvis på värde, belåningsgrad, hyresgäster, avtalslängd och hur driftnettot täcker ränta och amortering. Visa både grundscenario och vad som händer om en större hyresgäst lämnar.

- ☐ Begär finansieringsförslag från flera banker.
- ☐ Kontrollera bankens värdering och accepterade belåningsgrad.
- ☐ Fråga vilket driftnetto, vilken vakans och vilka investeringar banken räknar med.
- ☐ Kontrollera ränta, amortering, avgifter och bindning.
- ☐ Kontrollera krav på DSCR, räntetäckning och likvid reserv.
- ☐ Fråga om personlig borgen, ägarborgen eller andra säkerheter.
- ☐ Kontrollera villkor för framtida investeringar och ytterligare lån.
- ☐ Läs finansiella åtaganden, rapporteringskrav och rätt till omvärdering.
- ☐ Räkna på kostnad för räntesäkring eller förtida lösen när det är relevant.
- ☐ Ha finansieringsvillkor i köpeavtalet tills kreditbeslutet är bindande.

Hela finansieringsbehovet

Kostnad	Belopp	Finansiering	Kommentar
Köpeskilling			
Lagfart / pantbrev			
Teknisk och juridisk granskning			
Direkta investeringar			
Hyresgästanpassningar			
Rörelsekapital			
Likvid reserv			
Total investering			
Eget kapital			
Önskat lån			

DSCR på vanlig svenska

DSCR visar hur många gånger driftnettot täcker ränta och amortering. Ett värde på 1,0 innebär att hela driftnettot går åt till lånet. Banken vill normalt se en marginal.

11. Stresstest

Stresstestet ska visa när affären slutar bära sig och vilken reserv som krävs. Använd bankens verkliga ränta och amortering. Lägg sedan på vakans, högre drift och investeringar.

Scenario	Driftnetto	Ränta	Amortering	Kassaflöde	DSCR
Grundscenario					
Ränta +1 procentenhet					
Ränta +2 procentenheter					
Vakans +5 %					
Största hyresgästen lämnar					
Driftkostnad +10 %					
Stor investering år 1					
Kombinerat scenario					

- ☐ Räkna hur länge likviditeten räcker utan hyran från största hyresgästen.
- ☐ Kontrollera om amortering kan betalas under en längre uthyrningsprocess.
- ☐ Räkna kostnad för hyresrabatt, mäklararvode och lokalanpassning.
- ☐ Testa om en större teknisk åtgärd sammanfaller med högre ränta.
- ☐ Bestäm minsta kassaflöde och reserv som du accepterar.
- ☐ Sänk maxpriset om kalkylen kräver optimistiska hyror eller perfekt uthyrning.

Egna stresstest och slutsatser

12. Köpeavtal och garantier

Köpeavtalet ska spegla de uppgifter som ligger bakom priset. Särskilt viktiga är hyror, rabatter, depositioner, miljö, moms, tekniska fel och vad som händer mellan kontrakt och tillträde.

- ☐ Skriv om affären gäller fastigheten eller aktierna i ett bolag.
- ☐ Reglera korrekta hyresuppgifter, avtal, rabatter och uppsägningar.
- ☐ Reglera depositioner, garantier och förutbetalda hyror.
- ☐ Reglera moms, jämningshandlingar och fastighetsskatt.
- ☐ Reglera miljöansvar, undersökningar och kända föroreningar.
- ☐ Reglera myndighetskrav, bygglov och pågående tillsyn.
- ☐ Reglera tekniska garantier och kända fel.
- ☐ Reglera pågående tvister, försäkringsärenden och hyreskrav.
- ☐ Sätt villkor för finansiering och godkänd due diligence.
- ☐ Bestäm hur verksamheten får förändras före tillträdet.
- ☐ Sätt tydliga tidsfrister, beloppsgränser och rätt till ersättning.

Avtalsöversikt

Avtalsfråga	Säljarens ansvar	Tidsgräns	Beloppsgräns	Kommentar
Köpeskilling / aktiepris				
Hyresgarantier				
Vakans och rabatter				
Depositioner / garantier				
Moms och jämkning				
Miljöansvar				
Myndighetskrav				
Tekniska fel				
Pågående tvister				
Tillträdesbokslut				
Villkor före tillträde				

Garantier måste gå att följa upp

En garanti behöver beskriva vilken uppgift som lämnas, hur länge den gäller och vad köparen får om den är fel. Breda formuleringar utan underlag eller påföljd ger svagt skydd.

13. Tillträde och första 100 dagarna

Tillträdet är övergången från granskning till förvaltning. Säkerställ att pengar, avtal, nycklar, depositioner, mätare och ansvar byter hand samtidigt.

- ☐ Stäm av köpeskilling eller tillträdesbokslut.
- ☐ Kontrollera uppdaterad hyreslista och förändringar efter kontraktsdagen.
- ☐ Ta emot hyresavtal, depositioner, garantier och hyresreskontra.
- ☐ Ta emot nycklar, koder, ritningar, protokoll och servicehistorik.
- ☐ Läs av mätare och dokumentera fastighetens skick.
- ☐ Säkerställ att försäkring och finansiering gäller från rätt tidpunkt.
- ☐ Informera hyresgäster, leverantörer och myndigheter.
- ☐ Kontrollera överlämning av moms-, skatte- och jämningshandlingar.
- ☐ Lägg in avtalsdatum, kontroller och underhåll i förvaltningssystemet.
- ☐ Följ upp alla öppna punkter från due diligence.

Tillträdeslista

Tillträdespunkt	Mottaget	Ansvarig	Senast	Kommentar
Uppdaterad hyreslista				
Hyresavtal och depositioner				
Nycklar / koder				
Drift- och serviceavtal				
Mätarställningar				
Försäkring				
Ritningar / protokoll				
Myndighetsärenden				
Hyresgästinformation				
Leverantörsinformation				
Bank och säkerheter				

Första 100 dagarna - prioriteringar

Första 100 dagarna - arbetsplan

Planen ska täppa till informationsluckor, säkra hyresintäkterna och starta de åtgärder som inte kan vänta.

När	Prioritet	Ansvarig	Senast	Status
Vecka 1	Hyresgäster, försäkring och betalningsflöden			
Vecka 1-2	Nycklar, avtal, mätare och leverantörer			
Månad 1	Tekniska risker och akuta åtgärder			
Månad 1	Miljö- och myndighetsärenden			
Månad 1-2	Budget och underhållsplan			
Månad 2	Avtal som ska omförhandlas			
Månad 2-3	Vakanta ytor och uthyrningsplan			
Månad 3	Bankrapport och uppdaterat stresstest			

Saker som inte får vänta

- ☐ Bekräfta hyror, bankkonton och kontaktvägar med samtliga hyresgäster.
- ☐ Säkerställ att försäkringsskyddet motsvarar byggnadens verksamheter.
- ☐ Följ upp alla öppna brandskydds-, ventilations- och myndighetsfrågor.
- ☐ Beställ akuta tekniska och miljömässiga undersökningar.
- ☐ Skapa en gemensam kalender för avtalsdatum, index och kontroller.
- ☐ Uppdatera kassaflödet med de första verkliga intäkterna och kostnaderna.

14. Slutlig beslutsöversikt

Markera grönt när uppgiften är verifierad, gult när den behöver räknas eller utredas och rött när den kan stoppa köpet. Ett rött område ska få en lösning, ett prisavdrag eller ett tydligt avtalsvillkor.

Område	Grönt	Gult	Rött	Kommentar
Fastighet och användning				
Hyresgäster				
Lokalavtal				
Vakans				
Driftnetto				
Tekniskt skick				
Miljörisk				
Investeringar				
Moms och skatt				
Finansiering				
Köpeavtal				
Tillträde				

De fem största riskerna

Villkor som måste vara uppfyllda före köp

Sista kontrollen före köp

- ☐ Hyreslistan stämmer med avtal och faktiskt inbetalda hyror.
- ☐ De största hyresgästerna och kommande avtalsutgångar är analyserade.
- ☐ Vakans, rabatter och nya hyresgäst Anpassningar finns i kalkylen.
- ☐ Driftkostnader och normaliserat driftnetto är verifierade.
- ☐ Tekniska åtgärder och investeringar har pris och tidplan.
- ☐ Bygglov, användning, OVK, energideklaration och brandskydd är kontrollerade.
- ☐ Miljörisker och tidigare verksamheter är tillräckligt utredda.
- ☐ Moms, jämkning, fastighetsskatt och transaktionsform är granskade.
- ☐ Finansieringen klarar stresstest och villkoren är skriftliga.
- ☐ Köpeavtalet reglerar garantier, miljö, hyra, depositioner och tillträde.
- ☐ Likvid reserv finns kvar efter köp och direkta investeringar.
- ☐ Priset ligger under ditt eget maxpris efter alla justeringar.

Slutligt beslut

Källor och fler verktyg

Checklistan bygger på generell information från Boverket, Lantmäteriet, Skatteverket, Naturvårdsverket, MSB och Sveriges Domstolar. Fler verktyg finns på Belåna Fastighet.

[hyresfastighetsanalys](#) | [kassaflödeskalkylator](#) | [fastighetslån](#)