

▶
Vejen kan være lang, fra man har gennemlæst købsannoncen, til man står med det færdige skøde i hånden. Men drømmen om egen bolig under den sydfranske blå himmel lever stadig.

Drømmen om bolig i Sydfrankrig lever stadig

Coup de Coeur – Kærlighed ved første blik – hedder det i franske boligannoncer, der trods sparsomme oplysninger og mange forkortelser tiltrækker opmærksomheden og holder drømmen om den franske feriebolig i live. Det er ikke helt enkelt at forstå de franske annoncer, der rummer en stor del indforståethed. Derfor finder du her en ordliste til dit franske boligkøb.

TEKST: Nira Glad, translatør og tolk
FOTO: Finn Rastén

Umiddelbart kan det franske boligmarked synes temmelig uigennemskueligt med mange aktører, der alle gerne vil have en bid af kagen, og hvor kun få taler engelsk. Der findes ikke en central bolig-søgeportal som f.eks. Boliga i Danmark, men man må benytte mange separate søgemuligheder samt mæglernes interne netværk – foruden naturligvis mæglerens udstillingsvinduer og deres mange gratis boligblade.

I en handel kan der være flere ejendomsmæglere, der deler salæret på 5-8% af handelsprisen inkl. moms og annoncering. Mange mæglere benytter sig af en *agent commercial*, der ikke er ejendomsmægler, men som arbejder på provisionsbasis og ofte sideløbende har et andet erhverv. Mæglerorganisationen *FNAIM* udstikker etiske og faglige retningslinjer for ejendomsmæglere i Frankrig og svarer til Dansk Ejendomsmæglerforening.

Den franske ejendom kan også købes gennem notaren, der via notarernes interne databasesystem *Perval* har et indgående kendskab til boligmarkedet og dets priser

og derfor kan oplyse om prisniveau i specifikke områder. På notarernes internetside - www.immobilier.notaires.fr - findes et lille udvalg af boligannoncer.

Boligannoncer

I ejendomsmæglerens annoncer opgives for hvert salgsemne beliggenhed i kvarter/område - dog uden specifik adresse - størrelse i m² nettoareal ifølge Carrez-loven om opmåling, antal værelser angivet med f.eks. F2 eller P2, kortfattet beskrivelse af boligen og billeder, energimærke, drivhusgasudledning, salærpris i euro, evt. FAI (inkl. mæglersalær). Ejendomsoplysninger og ejerudgifter findes ikke i en egentlig salgsoptilling, men kan indhentes ved nærmere forespørgsel hos mægleren og/eller notaren.

Der foreligger heller ikke finansieringsoplysninger, da eventuelle lån i ejendommen indfries ved salg, og det er op til køber at indgå ny finansieringsaftale med bank eller dansk realkreditinstitut. I Frankrig har man ikke en realkreditordning som i Danmark, men dog lån på ▶▶



ORDLISTE

<i>Acte de vente</i>	Skøde
<i>Agent immobilier</i>	Ejendomsmægler
<i>Ancien</i>	Ældre (byggeri)
<i>Appartement en copropriété</i>	Ejerlejlighed
<i>Assainissement</i>	Kloakering
<i>Arboré</i>	Med træer
<i>Ascenseur</i>	Elevator
<i>Assiette</i>	Afgiftsgrundlag
<i>Au coeur de ...</i>	I hjertet af ... (midt i ...)
<i>Baie vitrée</i>	Vinduesparti
<i>Bon de visite</i>	Fremvisningskvittering
<i>Bon état</i>	God stand
<i>Bon pour accord</i>	Aftale accepteret
<i>Buanderie</i>	Bryggers
<i>Calme (au calme)</i>	Ro (i rolige omgivelser)
<i>Charges</i>	Fællesudgifter
<i>Commission</i>	Salær
<i>Compromis de vente</i>	Slutseddel
<i>Conditions suspensives</i>	Købsforbehold
<i>Coup de coeur</i>	Kærlighed ved første blik
<i>Cuisine équipée</i>	Køkken m/hårde hvidevarer)
<i>Cuisine US</i>	Amerikansk køkken (køkkenniche)
<i>Dégagement</i>	Gangareal
<i>Diagnostics</i>	Lovpligtige undersøgelser
<i>Donnant sur</i>	Vender mod
<i>Dressing</i>	Påklædningsværelse
<i>En cour de construction</i>	Under opførelse
<i>Entretien</i>	Vedligeholdelse
<i>Étage élevé</i>	Etage over stueplan
<i>Exposé au sud</i>	Sydvendt
<i>F2 eller T2</i>	Toværelses
<i>FAI</i>	Mæglersalær inkluderet
<i>Living</i>	Stue
<i>Loi Carrez, surface</i>	Lov om arealopmåling i lejligheder
<i>Lotissement</i>	Udstykning
<i>Lumineux</i>	Lys (fx lys lejlighed)
<i>Mandat de recherche</i>	Boligsøgningsaftale
<i>Neuf</i>	Nybyggeri
<i>Pièce</i>	Værelse (betyder også bilag)
<i>Pied à terre</i>	Sekundær/mindre bolig
<i>Produit</i>	Salgsemne
<i>Rafraîchissement</i>	Istandsættelse
<i>Ravalé</i>	Pudset
<i>Recherche de mandat</i>	Boligsøgningsaftale
<i>Règlement de copropriété</i>	Ejerforeningens vedtægter
<i>Rendez-vous (RdV)</i>	Møde
<i>Rénovation à prévoir</i>	Renovering må påregnes
<i>Rez-de-chaussée (RDC)</i>	Gadeniveau, stueplan
<i>Standing</i>	Eksklusiv
<i>Superficie</i>	Areal
<i>Taxe d'habitation</i>	Boligskat
<i>Taxe foncière</i>	Ejendomsskat
<i>Travaux</i>	Renoveringsarbejde
<i>Traversant</i>	Gennemgående
<i>Vaste</i>	Stor
<i>Vue dégagée</i>	Udsigt med frit udsyn

lignende vilkår f.eks. i *Crédit Foncier* - www.creditfoncier.fr

Ejendomsmægleren kan bede køber om at underskrive en boligsøgningsaftale, der typisk gælder for tre måneder. Man skal dog tage sig i agt for, om aftalen er med eller uden eksklusivitet, idet man med eksklusivitet kan blive tvangsindlagt til kun at bruge denne ene mægler i perioden. Med en boligsøgningsaftale skal man forud for fremvisningen af en bolig underskrive en fremvisningskvittering, der beviser over for sælger, at pågældende mægler har fremvist boligen. Ejendommen kan nemlig være sat til salg hos flere mæglere samtidig.

Forbrugerbeskyttelse

Til trods for at det franske boligmarked udefra kan ligne en jungle, er der faktisk mange love, der beskytter forbrugeren. De lovpligtige undersøgelser og øvrige købsforbehold såsom lånegodkendelse, forkøbsret, pant i ejendommen, servitutter etc. bevirker, at køber kan få sit depositum på 5-10% af købsprisen tilbage, hvis oplysningerne ikke fremskaffes og/eller forbeholdene ikke indfries.

Inden slutsedlen underskrives, bør køber rekvirere kopi af de lovpligtige undersøgelser (se skema på næste side) hos ejendomsmægler eller notar samt generalforsamlingsreferater og ejerforeningens vedtægter for ejerlejligheder, hvoraf det vil fremgå, om der bør kræves afslag i prisen på grund af f.eks. større bygningsarbejder på ejendommen.

Hvis ikke alle undersøgelser er foretaget ved underskrivning af slutsedlen, kan køber forlange at få indsat visse forbehold, f.eks. at en balkon skal kontrolleres, eller at køkkenet skal være udstyret med hårde hvidevarer, hvilket en sælger i Frankrig som regel tager med sig.

Det tilrådes at kontakte en byggesagkyndig for at få lavet en gennemgang af ejendommen. I Frankrig har man nemlig købt som beset, og ejerskifteforsikring findes ikke. Dog findes der en byggeforsikringsgaranti, der dækker større renoveringer/ombygninger på ejendommen i 10 år.



Priser og afgiftsgrundlag

Købelysten er igen ved at indfinde sig hos danskerne trods stor forsigtighed. I sidste kvartal af 2011 var der livlig handel med stigende priser til følge bl.a. på grund af de ændrede regler for *plus-values* (kapitalstigningsafgift), hvorefter man efter 01.02.2012 skal have ejet sin sekundære bolig i 30 år i stedet for tidligere 15 år for at kunne sælge den afgiftsfrit.

De stagnerende priser i 2012, visse steder dog let stigende i bl.a. Alpes-Maritimes, og den lave rente bevirker, at salgsvolumen stiger trods den fortsatte økonomiske krise. Man kan bl.a. følge med i de franske boligpriser på notarernes side www.immoprix.com

Sælger betaler normalt mæglerosalæret, der reelt er lagt oven i købsprisen.

Heraf beregnes ejerskifteafgift (5,09%) og notarens honorar (ca. 1,5%). Hvis køber overtager betalingen af mæglerosalæret, og salæret dermed tages ud af købsprisen, betyder det lavere handelsomkostninger til køber. Afgiftsgrundlaget kan yderligere nedbringes ved at værdiansætte løsøre på et par procent - op til f.eks. 5% af ejendommens pris, der betales separat.

Det tager ca. 2-3 måneder fra underskrivning af slutsedlen til den endelige underskrivning af skødet. Den lange behandlingstid skyldes dels den syv dages fortrydelsesfrist, der i praksis er en to-tre ugers periode, fra køber har underskrevet slutseddel, til han modtager den retur med sælgers underskrift i anbefalet brev. De syv dage løber først fra dagen efter, køber har modtaget slutsedlen. ►►

Sælger har pligt til at lade udfærdige følgende lovpligtige undersøgelser:

- opmåling af areal for ejerlejligheder
- tilstedeværelse af bly (fx i maling)
- asbest i privat- og fællesarealer
- termitter
- energiklasse (skal stå i boligannoncen)
- naturrisici og teknologiske risici
- gas- og el-installationer ældre end 15 år
- kloakering

PROVACANCES
premier cru holidays

Skal vi udleje din feriebolig?
Kontakt os og hør mere om, hvad vi kan tilbyde

Helt nede på jorden og yderst professionelt

Vi er den største udbyder af villaer med pool i Sydfrankrig på det skandinaviske marked. Vi har et indgående kendskab til vores udlejningsboliger samt ejerne af disse. Derudover har vi et stort netværk af kontaktpersoner i Sydfrankrig, som er yderst behjælpelige.

Mød os på Facebook! Få spændende input om ferie i Frankrig på www.facebook.com/Provacances

Venlige hilsner fra
PROVACANCES www.provacances.dk | info@provacances.dk | Tlf 96 70 60 00



Gaver:

Det kan stadig betale sig at overdrage en del af ejendommen i arveforskud til trods for meget strammere franske regler fra 2012:

- En forælder kan afgiftsfrit give hvert barn 100.000 euro i gave hvert 15. år (tidligere 159.325 euro i gave hvert tiende år)
- En bedsteforælder kan afgiftsfrit give hvert barnebarn 31.865 Euro i gave hvert 15. år (tidligere hvert tiende år)
- Der er ikke længere reduktion i gaveafgifter afhængig af gavegivers alder.
- I Danmark kan en forælder årligt give 58.700 kr. til hvert barn/barnebarn

Formueskat:

Der betales formueskat i Frankrig af formuer over 1,3 og 3 mio. euro.

Arveregler:

Det er vigtigt at kontakte notaren, når ægtefællen dør eller ved skilsmisse, idet ejendommen skal omskødes, så et senere salg ikke volder problemer mht. ejerforhold. Uskiftet bo findes ikke, hvilket kan løses med en "fordelsægtepagt", når der er fællesbørn. Ægtefællen betaler som i Danmark ikke boafgift. Ugifte par og særbørn betaler op til 60% i boafgift.

- Ægtefællen arver, når der er fællesbørn: 1/4 af ejendommen eller brugsret til hele ejendommen.
- Ægtefællen arver, når der er særbørn: 1/4 af ejendommen
- Ægtefællen arver, når der ikke er børn: halvdelen af afdødes ejendom, 3/4 eller hele ejendommen afhængig af, om afdøde efterlader sig forældre.

Efterlevende ægtefælles situation i forhold til ovenstående kan forbedres ved oprettelse af fransk testamente.

Dansk ejendomsværdiskat:

Gem kvittering for betalt *Taxe d'habitation* og *Taxe foncière* til modregning i dansk ejendomsværdiskat. Eftersom der ikke eksisterer en offentlig vurdering i Frankrig, indekseres anskaffelsessummen tilbage fra anskaffelsesåret til 2001-niveau og 2002-niveau. Spørg evt. din revisor.

Dels er der 11-dages fristen, hvis købet finansieres med et lån. Fra køber modtager lånetilbuddet, til han må skrive under, skal der nemlig gå 11 dage.

Det er dernæst notarens opgave at undersøge byplanlægningsregler og i visse regioner forkøbsret hos kommunen, der har to måneder til at meddele, om den vil købe ejendommen. Notaren tager også kontakt til tinglysningskontoret for at undersøge, om sælger er den reelle ejer af ejendommen, og om der er pant i ejendommen.

Heraf følger, at dato for overtagelse (skødedato) typisk er et par måneder efter underskrivning af slutseddel og ikke ligger fast, men opgives med en "senest" dato. Køber og sælger må finde sig i ikke at vide, hvornår der skal købes flybillet. Man kan dog skrive under via fuldmagt i Danmark.

Underskriftsmøde

Skødets endelige underskrift er en meget formel handling, hvor parterne møder med deres repræsentanter på notarens kontor. Den franske notar har eneret på at berigtige og tinglyse skøder og af provenuet udrede afgifter til staten. Hvis ikke hele købsprisen er gået ind på notarens klientkonto i det offentlige forvaltningsinstitut *Caisse de dépôt et Consignation* på underskriftsdagen, kan der ikke skrives under.

Det frarådes, at køber overfører penge direkte til sælger, samt at sælger stiller boligen til rådighed for køber, inden handlen er afsluttet. Køber risikerer at tabe sine penge eller betale to gange, da det sker, at notaren må konstatere, at sælger ikke kan disponere alene, eller ejendommen er behæftet med pant. Desuden er det et forsikrings spørgsmål.

Har køber valgt sin egen notar, kan underskrivning uden ekstra omkostninger ligeledes finde sted hos købers notar med tilstedeværelse af køber, evt. ejendomsmægler, sælger og dennes notar samt en tolk. Loven sikrer nemlig, at den udenlandske køber og/eller sælger har forstået købsaftalens indhold.

På mødet læses skødeteksten op, og notaren forvisser sig om, at parterne er

indforstået med betingelserne. Parterne underskriver hver enkelt side af skøde og bilag med initialer og på sidste side med et *bon pour accord* (aftale accepteret) og begge parter fulde underskrift. Underskriftmødet kan vare op til to timer og foregår under højtidelige former, hvor man dog aner en gnist af fransk lune hos en øvrighedsperson, når notaren med løftede øjenbryn gennemgår risiko for oversvømmelse i en tredje sals lejlighed eller beklager fravær af husdyr (termitter).

Efter at sælger har udleveret diverse oplysninger om forsyningsselskaber og abonnementer, deriblandt el (gas) og forsikring samt evt. ejerforeningsvedtægter, kan nøglerne omsider overdrages til køber. Få sælgers telefonnummer, da det er en stor hjælp at kunne kontakte denne vedrørende f.eks. ejendommens beboere, næste generalforsamling eller øvrige forhold.

Refusion

Refusion sker ved, at køber betaler et proratabeløb af ejendomsskatten *Taxe foncière* for købsåret samt refunderer de fællesudgifter, sælger har betalt i købskvartalet. Boligskatten *Taxe d'habitation* er ikke omfattet af refusion og afholdes af den person, der bebor boligen pr. 1. januar (lejer, hvis boligen er udlejet).

En fransk bolighandel tager altså længere tid end en dansk, hvilket skyldes de mange forbrugerbeskyttelsesregler såsom den 7-dages fortrydelsesret, 11-dages frist for accept af lånetilbud og de mange forbehold. Til trods for at det ikke findes tilstandsrapport eller ejerskifteforsikring som i Danmark, er køber dog godt beskyttet og kan ved at alliere sig med en franskkyndig rådgiver og tekniker opnå en tilfredsstillende handel. ■

Henvisning til tidligere boligartikler i La France:

Fremtiden banker på hos den franske notar, nr. 7/2007

Fransk købsaftale og skøde, nr. 2/2010
Arveforskud - fransk ejendom i gave, nr. 1/2011

Kapitalvindingskat ved salg af feriebolig, nr. 1/2012