

Der er mange faldgruber ved en fransk ejendomshandel. Som udlænding vil det derfor være tilrådeligt at tage gode rådgivere med på vejen. Det er også godt på forhånd at vide, hvordan en handel forløber i store træk. Vi bringer her en forklaring samt en ordliste, der er god at have ved hånden.

TEKST: Nira Glad, translator og rådgiver
www.niraglad.dk

Fransk købsaftale og skøde

De fleste handler med ejendomme laves i samarbejde med ejendomsmæglere. I dag er det dog også blandt franskmænd blevet mere almindeligt at handle ejendom sælger og køber imellem. For franskmændenes vedkommende foregår det ofte ved hjælp af internetsider som www.pap.fr og www.seloger.com, gennem venners venner eller helt tilfældigt ved en snak på den lokale café.

Det kan hænge sammen med, at en fransk ejendomsmægler er knap så aktiv når det gælder salg af en mindre fritidsejendom med mindre den er i enekommission. I Frankrig kan samme ejendom være til salg hos flere mæglere.

Har sælger ikke vist sig på mæglerens kontor i længere tid, tabes kontakten hurtigt mellem sælger og mægler. En mægleraftale løber typisk over et år, hvor aftalen ikke kan opsiges de første tre måneder, og stiltiende forlænges i op til et år. Sælger er herefter ude af kontrakten og kan foranstalte salg ad anden vej.

For at finde den rigtige salgspris – der er ingen offentlig vurdering i Frankrig – kan man bl.a. tjekke notarernes hjemmeside www.immoprix.com og sammenligne priser på lignende boliger solgt i området. Notaren har også mulighed for at vurdere

ejendommen. Man bør ikke sætte prisen for lavt eller – for slet ikke at tale om penge “under bordet” – af hensyn til det offentliges eller lejers forkøbsret eller skattevæsenets eventuelle senere indgriben.

Lovpligtige undersøgelser

Det er sælgers ansvar og omkostning (300–500 euro) at lade foretage de lovpligtige undersøgelser vedrørende asbest, termittter og bly (for boliger opført før 1948) og ejerlejlighedens areal. Der er også krav til energirapport og sikkerhed omkring swimmingpools, gasanlæg og elinstallationer, der er ældre end 15 år, samt oplysning om naturrisici (f. eks. oversvømmelse, brand og jordskælv) og teknologiske risici (f. eks. forurennet jord).

Da visse attester ikke må være ældre end 6 måneder ved indgåelse af købsaftalen, skal sælger ikke lade undersøgelserne udfærdige, før han har fundet sin køber. På www.agendaexpertises.fr findes en liste over kontorer, der udfører de lovpligtige undersøgelser.

Notaren

Den franske notar, der er jurist og udpeget af justitsministeriet, har eneret på at berigtige købsaftalen, også i handelen

mellem en dansk sælger og køber. Han har ansvaret for, at handelen overholder alle lovens regler. Indbetaling af depositum og købesum foregår via notarens kontor, da notaren tillige fungerer som statens forlængede arm ved inddrivelse af skatter og afgifter.

Notaren har en statsgaranteret ansvarsforsikring, og depositum og købesum forvaltes af det offentlige pengeinstitut *Caisse de dépôt et consignation*, som sikkerhed for handlens gennemførelse og afregning af afgifter til den franske stat. Handler man ejendom indbyrdes – uden om en ejendomsmægler – kan man altså ikke bestemme at afregne privat.

Foreløbig købsaftale

Den foreløbig købsaftale, der alt efter region kan være en *promesse de vente* (ensidig aftale om salg) eller en *compromis* (en gensidig aftale om salg), fastsætter handlens betingelser og forbehold. Sælger og køber udleverer kopi af pas, dåbsattester og vielsesattest og oplyser deres formøforhold, samt bopæl og stilling. Hustruen skal til mange skandinavers overraskelse oplyse sit pigenavn, der siden vil figurere på skødet, hvor det også oplyses, om man er skilt og gift igen.



Notaren undersøger ejerforholdet i henhold til tingbogsattesten og sælgers oplysninger. I flere tilfælde har sælger overtaget ejendommen efter skilsmisse eller dødsfald uden at lade ejendommen ændre registrering i Frankrig, hvilket skaber problemer og ekstraomkostninger i salgssituationen.

Ejendommen betegnes med matrikel, areal i ar og centiar samt lodnumre for ejerlejlighed. Man skal være opmærksom på, at der på matrikeltegningen benyttes andre numre end loddernes, og at postadressen er noget helt tredje.

Prisen er kontant. Man kan efter franske tinglysningsregler ikke gældsøvertage. Køber skal inden indgåelse af købsaftalen tage stilling til finansiering, idet han, hvis han afstår fra at låne, skal indskrive en længere erklæring i hånden, om at han er personligt ansvarlig for finansiering af handlen, der herefter ikke er betinget af en lånegodkendelse.

En anden vigtig beslutning inden underskrivelse af slutsedlen er hvem der skal figurere som køber. Af hensyn til de særlige franske arveregler og boafgifter bør det overvejes, om man skal købe i sameje, oprette særeje eller købe via et fransk ejendomsinteressentskab, SCI.

Efterlevende ægtefælle betaler ikke længere boafgifter, men boet skal skiftes ved førstafdødes bortgang og samlever og særbørn betaler op til 60 pct. i boafgifter. Hvis det ved købsaftalens indgåelse endnu ikke er klarlagt, hvem der skal stå som køber, kan der indsættes en bestemmelse om ret til indsættelse af tredjemand i købers sted.

Depositum og frister

Inden underskrivning af købsaftalen, der kan foregå pr. fax eller mail, betaler køber ca. 7 pct. af købesummen i depositum til notar. Den franske stat opkræver 5,09 pct. i ejerskifteafdrag, og notarudgifter ligger på omkring 1 pct.

Ved projektkøb og videresalg inden 5 år betales der fransk moms på 19,6 pct. og ca. 3 pct. til notaren. En ejendom, der sælges efter 5 år, er fritaget for moms. Når begge parter har skrevet købsaftalen under, sendes slutsedlen til køber pr. anbefalet post med modtagelsesbevis. Køber skal kvittere på modtagelsesbeviset og har herefter syv dages fortrydelsesret til at reagere, hvis han skulle have fortrudt handelen. På dette tidspunkt kan køber uden egentlig grund få sit depositum tilbage. Optagelse af lån har opsættende virkning, idet køber i slutsedlen skriver under på at ville tage

skridt til at indhente lånetilbud inden 14 dage. Hvis køber ikke bliver lånegodkendt, bortfalder handlen, og køber får sit depositum tilbage. Når lånetilbud foreligger, er der en yderligere frist på 11 dage, idet køber først må skrive lånet under efter fristens udløb.

Skøde

Det endelige skøde, der ofte er en gentagelse af slutsedlen, er under forberedelse i et par måneder og kan først underskrives, når ejerforhold, lovpligtige undersøgelser, servitutter, forkøbsret og tingslysningsforhold er oplyst af notaren.

Skødet, hvoraf originalen opbevares hos notaren, er langt og grundigt med forbehold for enhver indtrædende risiko. Dokumentet er ofte på ca. 40 sider, der falder i to dele. Til forskel for en dansk bolighandel foreligger der ingen egentlig tilstandsrapport, ejerskifteforsikring eller refusionsopgørelse, men mange forbrugerbeskyttelsesregler og henvisninger til diverse love og paragraffer, der ofte skrives helt ud.

Første del omhandler parternes identitet og habilitet, den syv dages fortrydelsesret, beskrivelse af ejendommen, overtagelse og naturligvis prisen, der er ►►

Diagnostics Obligatoires er ikke en tilstandsrapport

I tilslutning til de 10 gode råd ved ejendomskøb i Frankrig, som fandtes i forrige nummer af La France, oplyser Advokatfirmaet Tommy V. Christiansen:

I Frankrig kender man ikke til en tilstandsrapport af den art, som skal foreligge ved danske ejendomshandler og bl.a. har en forsikring tilknyttet. Det stiller køberen svagere, da man i Frankrig køber som beset. Det er derfor særdeles vanskeligt at gøre en fransk sælger ansvarlig for mangler ved ejendommen, som opdages efter skødet er underskrevet.

Både af hensyn til det offentlige og til køber skal sælgeren ved enhver ejendomshandel i Frankrig tilvejebringe nogle lovpligtige tekniske rapporter kaldet *Diagnostics Obligatoires*. Ingen ejendomshandel kan gennemføres uden de foreligger, og køber har tilkendegivet, at han har læst og godkendt dem. Rapporterne tilkendegiver, om der forefindes asbest, bly eller termitter, ligesom tilstanden for indvendige gas- og elinstallationer, der er over 15 år gamle, oplyses. Er det en lejlighed der sælges, skal der ligeledes foretages en præcis opmåling af det beboelige areal. Der udarbejdes også en rapport om energiforbrug og drivhusgasudledning. Desuden skal der foreligge en rapport om tekniske og naturlige risici i området ved ejendommen, f.eks. om der ligger et atomkraftværk i nærheden, eller om der i området er øget risiko for oversvømmelser, skovbrande mv., samt om der er en kommunal beredskabsplan for mulige katastrofesituationer.

Det er vigtigt, at man som køber får de lovpligtige rapporter at se hurtigst muligt, gerne inden slutseddelsens underskrivelse. Alvorlige mangler, f.eks. ved gamle elinstallationer, kan være meget kostbare at udbedre. Vil man som køber sikre sig bedst muligt mod overraskelser, bør man desuden få undersøgt ejendommen af en byggesagkyndig for evt. større fejl og mangler. I begge tilfælde kan rapporterne danne grundlag for en prisforhandling i den sidste fase af handlen.

Efter skødets udstedelse hos notaren, er handlen endelig. Viser der sig derefter fejl eller mangler, kan man som køber ikke gøre krav gældende mod hverken sælgeren eller mægleren, medmindre der er tale om grove forhold, f.eks. en direkte strafbar handling.



beregningsgrundlag for skatter og afgifter.

Anden del er helliget sælgers og købers forpligtelser, forbehold som servitutter, kommuneoplysninger, aflysning af tinglyste rettigheder, forkøbsret og lovpligtige undersøgelser, ejendommens tidligere ejerforhold, oplysninger om overtagelse af forsikring, forsyningsselskaber og kloaktilslutning. For køb af ejerlejlighed er der oplysninger om administrator, ejerforening og betaling til igangværende eller projekterede bygningsarbejder vedtaget på generalforsamlingen. Anden del omhandler også en eventuel byggetilladelse og ibrugtagningstilladelse samt henvisning til den 10-årige byggeforsikringsgaranti.

I Frankrig har man købt som beset, og sælger og ejendomsmægler kan ikke drages til ansvar for mangler, medmindre der er tale om direkte strafbare handlinger. Der eksisterer dog en lovpligtig 10-årig byggeforsikring. Køber bør derfor bede sælger om håndværkerfaktura med policenummer samt bygningspapirer ved køb af ombygget eller renoveret bolig. Som bilag til skødet er løseøreliste, matrikelkort og attester vedr. lovpligtige undersøgelser og erklæring om aflysning af pant samt for ejerlejlighed opgørelse fra administrator over udgifter til igangværende arbejder.

Underskrift ved fuldmagt

Da overtagelse ikke ligger fast, men i købsaftalen er angivet ved en frist, og da en dansk sælger ofte ikke er indstillet på rejseudgifter for at underskrive skødet, kan han, ligesom køber, oprette fuldmagt i Danmark. Det gøres ved, at man med en oversættelse af den franske fuldmagt tager forbi notarius publicus ved en dansk ret for at underskrive fuldmagten.

Man skriver under ved at sætte sine

initialer nederst i højre hjørne (parafering) på alle papirer inkl. bilag, dog ikke på sidste side i skødet. På sidste side skal man datere og forud for sin underskrift i hånden skriver *LU ET APPROUVÉ* og *BON POUR POUVOIR*.

Vælger man at underskrive hos notar i Frankrig, skal der være en tolk tilstede for at oversætte, hvad notaren læser op, idet sidstnævnte skal sikre sig, at parterne har forstået købsaftalens vilkår og betingelser. Restkøbesum forfalder til betaling ved skødets underskrivelse, som også er dato for overtagelse, og køber får herefter tilsendt et adkomstdokument i form af en *attestation de vente*.

Med adkomstdokumentet i hånden kan køber oprette en fransk bankkonto til overførsel af betalingerne på den franske ejendom. Efter ca. 14 dage får sælger provenuet overført til sin konto.

Refusion

Den eneste afgift, der reelt bliver modregnet, er ejendomsskatten, *taxe foncière*. Boligskatten, *taxe d'habitation*, betales af beboeren pr. 1. januar. Efter handlen modtager parterne en oversigt over prora-ta-betaling af ejendomsskat og handelens udgifter.

Tinglysning i Frankrig kan stadig være et par måneder, selv om notarkontorerne i dag indberetter elektronisk. Notaren opbevarer det originale skøde i sine arkiver, og køber skal ofte være opmærksom på selv at rekvirere en kopi.

Udgifter

Sælger betaler normalt ejendomsmæglerhonorar på 5-6 pct., udgifter til de lovpligtige undersøgelser og kapitalvindingsskat på max. 16 pct. af differencen mellem



oprindelig købspris og salgspris fratrukket diverse omkostninger på ejendommen og et standardfradrag på 1.000 euro pr. person. Det er derfor vigtigt at gemme alle kvitteringer for udgifter på ejendommen. Efter fem år falder afgiften med 10 pct. om året og bortfalder efter 15 års ejerskab. Uanset om man sælger med fortjeneste eller ej, er det lovpligtigt at have en fransk skatterepresentant, der påtager sig sælgers skattemæssige ansvar.

Udgifterne på den franske ejendom er

boligskat og ejendomsskat, der udregnes på basis af boligens areal og opkræves bagud, forsikringer, fællesudgifter, forbrugsafgifter til EDF (el), GDF (gas), vand og formueskat, såfremt aktiverne overstiger 790.000 euro.

Danmark opkræver ejendomsværdiskat, hvis boligen er købt efter den 28. november 2007 efter de danske regler. Formentlig vil man kunne modregne den franske boligskat, men dette er endnu ikke helt afklaret. Udlejning af den franske

bolig beskattes også i Danmark. For mere information herom se www.skat.dk.

En fransk bolighandel foregår altså noget anderledes og er mere kompliceret og langvarig end en dansk handel. Man kan nemt blive overrasket over de mange lovregler og notarernes omstændelighed, og derfor er det – for at undgå for mange misforståelser og irritation – en god idé at alliere sig med en kyndig rådgiver, når man overvejer køb af bolig i Frankrig. ■

ORDLISTE ved Nira Glad

| | | | |
|---|--|---|------------------------------|
| <i>Acquérir</i> | Købe | <i>Hypothèque</i> | Pant |
| <i>Acquisition</i> | Køb | <i>Impôt</i> | Skat |
| <i>Acte de mariage</i> | Vielsesattest | <i>Indivision</i> | Sameje |
| <i>Acte de naissance et de baptême</i> | Fødsels- og dåbsattest | <i>ISF (Impôt de solidarité sur la fortune)</i> | Formueskat |
| <i>Acte de vente</i> | Skøde | <i>Logement</i> | Bolig |
| <i>Agent immobilier</i> | Ejendomsmægler | <i>« Lu et approuvé »</i> | Læst og godkendt |
| <i>Amiante</i> | Asbest | <i>Minute</i> | Original |
| <i>Assemblée générale des copropriétaires</i> | Generalforsamling i ejerforeningen | <i>Notaire</i> | Notar |
| <i>Assurance</i> | Forsikring | <i>Pacs (Pacte civil de solidarité)</i> | Samleverkontrakt |
| <i>Attestation de vente</i> | Adkomstdokument | <i>Paraphes</i> | Initialer |
| <i>Avant-contrat</i> | Foreløbig kontrakt | <i>Parties communes</i> | Fællesarealer |
| <i>Bien immobilier</i> | Fast ejendom | <i>Permis de construire</i> | Byggetilladelse |
| <i>Bien meuble</i> | Løsøre | <i>Plomb</i> | Bly |
| <i>« Bon pour pouvoir »</i> | “God for fuldmagt” | <i>Plus-values</i> | Værdistigning |
| <i>Bureau de conservation des hypothèques</i> | Tinglysningskontor | <i>Prêt</i> | Lån |
| <i>Cahier des charges</i> | Leveringsbetingelser | <i>Prise de possession</i> | Overtagelse |
| <i>Certificat de conformité</i> | Ibrugtagningsbevis | <i>Procuration</i> | Fuldmagt |
| <i>Charges</i> | Fællesudgifter | <i>Profession</i> | Stilling |
| <i>Commun en biens</i> | Med fælleseje | <i>Publicité foncière</i> | Tinglysning |
| <i>Communauté de biens</i> | Formuefællesskab | <i>Régime matrimonial</i> | Formueforhold ml. ægtefæller |
| <i>Compromis de vente</i> | Slutseddel | <i>Règlement de copropriété</i> | Ejerforeningens vedtægter |
| <i>Conditions suspensives</i> | Forbehold | <i>Saturnisme (plomb)</i> | Bly |
| <i>Contenance</i> | Areal | <i>Séparation de biens</i> | Særeje |
| <i>Contrat de mariage</i> | Ægtepagt | <i>Séparé de biens</i> | Med særeje |
| <i>Copropriété</i> | Ejerforening | <i>Superficie</i> | Areal |
| <i>Délai de rétractation</i> | Fortrydelsesfrist | <i>Syndic</i> | Administrator |
| <i>Dépôt de garantie</i> | Depositum | <i>Taxe d'habitation</i> | Beboelsesskat |
| <i>Désignation</i> | Beskrivelse | <i>Taxe foncière</i> | Ejendomsskat |
| <i>Diagnostics</i> | Lovpligtige undersøgelser | <i>« Tel qu'il l'a vu et visité »</i> | Købt som beset |
| <i>Droit de mutation</i> | Ejerskifteafdrag | <i>Titre de propriété</i> | Adkomstdokument |
| <i>Droit de préemption</i> | Forkøbsret | <i>Travaux</i> | Bygningsarbejder |
| <i>Etat descriptif de division</i> | Beskrivelse af ejerlejlighedsopdeling i lodder | <i>TVA (Taxe à valeur ajoutée)</i> | Moms |
| <i>Etat-civil</i> | Civilstand | <i>Urbanisme</i> | Lokalplan |
| <i>Fisc</i> | Skattevæsen | <i>VEFA (Vente en futur achèvement)</i> | Projektsalg |
| | | <i>Vendeur</i> | Sælger |