

KØB AF BOLIG I FRANKRIG

Af Nira Glad, Statsaut. translator og tolk i fransk



Indledningsfasen

At købe bolig i Frankrig er meget anderledes end i Danmark pga. strenge lovkrav, frister og ikke mindst sproget. Det er i Frankrig notaren, der har eneret på at berigtige handlen. Skødet underskrives på notarkontoret eller pr. fuldmagt, da overtagedesdag ikke er fastsat i slutsedlen. Dokumenter som tilstandsrapport, ejerskifteforsikring og refusionsopgørelse eksisterer ikke i samme form. Hårde hvidevarer og selv nagelfast inventar følger ikke med, medmindre det er nævnt i slutsedlen.

Samme bolig kan være til salg hos flere ejendomsmæglere. Den franske ejendomsmægler har ikke samme undersøgelsespligt, som danske mæglere. Læg mærke til om din ejendomsmægler er registreret i FNAIM eller anden organisation. Som udgangspunkt er ejendommen købt som beset. Overvej derfor at lade en byggesagkyndig gennemgå boligen. Der findes dog for nybyggeri og ombygning en 10-årig lovpligtig forsikringsgaranti.

Slutsedlen underskriver du hos ejendomsmægleren eller notaren, der forinden har modtaget kopi af din dåbsattest, vielsesattest og pas (état civil). Normalt benyttes sælgers notar, men du har ret til at have din egen notar uden ekstra omko-

stninger. Samtidig betales sædvanligvis et depositum på 10 %. Udover købesummen skal man regne med notaromkostninger på ca. 7,2 %, hvoraf notarens honorar er ca. 1,5 %, resten er stempelomkostninger og registreringsafgifter. Da notaren har en statsgaranteret ansvarsforsikring, er det bedst at deponere beløb hos denne. Mæglerens honorar er på ca. 5 % og betales som oftest af sælger. Bliv ikke fristet til at betale penge under bordet, bl.a. fordi den franske stat eller en eventuel lejer kan have forkøbsret.

Midt i forløbet

Et par dage efter at du har underskrevet slutsedlen, modtager du pr. anbefalet brev meddelelse om 7 dages fortrydelsesret. Fortryder du inden udgangen af de syv dage, tilbagebetales depositum. Du skal i slutsedlen oplyse, om købet er betinget af et lån. I så fald skal du lånegodkendes, og der løber en yderligere frist på 10 dage, fra du har modtaget lånetilbuddet. Andre forbehold (conditions suspensives) er de lovpligtige undersøgelser vedrørende asbest, termitter og bly samt areal for ejerlejlighed. Undersøgelse for husbukke er ikke lovpligtig, men kan i visse områder af Frankrig være relevant. Notaren

undersøger også ejerforhold, om der er tinglyst gæld på ejendommen, og om det offentlige vil gøre brug af sin forkøbsret. Dernæst undersøges ejendommen for naturrisici og servitutter, lokalplan, byggetilladelse og konformitetsattest. Køber du en ejerlejlighed, skal du være opmærksom på ejerforeningens vedtægter, de sidste generalforsamlingsreferater samt fællesudgifternes (charges de copropriété) størrelse. Der er også krav til sikkerhedsanordning for swimmingpools og gasinstallationer.

Når alle forbehold er tilfredsstillende oplyst, skal du indbetale restsummen og skrive skødet under. Det er normalt, at der går et par måneder fra underskrift på slutseddelen til underskrift på skøde, der fungerer som overtagedesdag.

Endelig handel

Notaren læser betingelserne op for parterne, og for at være sikker på, at indholdet er forstået rigtigt, er der en tolk til stede. Alle sider i skødet underskrives med initialer og sidste side med "lu et approuvé" (læst og godkendt) efterfulgt af parternes underskrifter. Handlen er nu endelig, og du modtager en salgsopgørelse og en ejendomsattest. Tinglysning af skødet tager yderligere et par måneder, hvorefter du vil modtage en bekræftet kopi af skødet. Originalskødet opbevares i notarens arkiver.

Du skriver i skødet under på at ville tegne forsikring på ejendommen. For ejerlejlighed er bygningen omfattet af ejerforeningens forsikring, og du skal selv tegne indboforsikring.

Der vil udover forbrugsafgifterne på gas, el og vand være en grundskat (taxe foncière) og en kommuneskat (taxe d'habitation), der betales bagud og opkræves om efteråret. Taxe d'habitation betales af beboeren pr. 1. januar, mens taxe foncière betales af ejeren og udregnes som en brøk, der vil fremgå af salgsopgørelsen. Du skal spørge, om der er meddelt ejerskifte til kommunen, forbrugsselskaberne EDF-GDF og til skattevæsenet. Til sidst anbefales det, at du opretter en fransk bankkonto til dine betalinger på den franske bolig.

GLOSER: FRANSK EJENDOMSHANDEL

10-årig forsikringsgaranti	Garantie décennale	Grundskat	Taxe foncière
7 dages fortrydelsesret	7 jours de rétractation	Handel	Vente
Asbest	Amiante	Kommuneskat	Taxe d'habitation
Bankkonto	Compte bancaire	Konformitetsattest	Certificat de conformité
Bly	Saturnisme (plomb)	Køber	Acquéreur
Bolig	Logement	Købesum	Prix de vente
Byggetilladelse	Permis de construire	Lokalplan	Urbanisme
Depositum	Dépôt	Lovpligtige undersøgelser	Diagnostic
Dåbsattest	Acte de naissance	Læst og godkendt	Lu et approuvé
Ejendomsattest	Attestation immobilière	Lån	Prêt
Ejendomsmægler	Agent immobilier	Notar	Notaire
Ejerforening	Copropriété	Overtagelse	Prise de possession
Ejerforeningens vedtægter	Règlement de copropriété	Pas	Passeport
Forbehold	Conditions suspensives	Servitutter	Servitudes
Forkøbsret	Droit de préemption	Skøde	Acte de vente
Forsikring	Assurance	Slutseddelen	Compromis de vente
Fuldmagt	Procuration	Sælger	Vendeur
Fællesudgifter	Charges	Termitter	Termites
Generalforsamlingsreferat	Procès verbal	Tinglysning	Inscription hypothécaire
		Vielsesattest	Acte de mariage