

Få de bedste kort på hånden

## Kend aktørerne i ejendomshandlen

Når man køber ejendom i Provence er det vigtigt at alliere sig med et hold af kompetente medspillere i kampen om den gode handel.

Det er klogt at alliere sig med en byggesagkyndig, der kan gå huset igennem før købet, for i Frankrig har sælgeren ikke samme ansvar som i Norden - en fransk ejendom er - som udgangspunkt - købt som beset.

Juridisk bistand fra en advokat kan også være en god investering. For eksempel kan der være et problem for danskere, der køber bolig i Frankrig, omkring fransk arveret. Uskiftet bo - på den måde, vi kender det fra Danmark - eksisterer nemlig ikke efter fransk ret, og fast ejendom i Frankrig bliver skiftet efter franske arveregler, selvom man har fast bopæl i Danmark.

Det er derfor vigtigt at alliere sig med en juridisk kyndig for at finde en bedst mulig løsning fra starten - allerede før underskrivning af slutseddel.

En oversætter er også nødvendig, så man kan få gennemgået papirer og oversat de nødvendige dokumenter. Benytter du dig af en oversætter med et godt kendskab til ejendomshandel og jura, vil man på den måde øge chancerne for, at hushandlen bliver en succes uden skuffelser.

Har du selv fået fært af et hus til salg er det muligt at gå udenom ejendomsmægleren, men en skandinavisk ejendomsmægler eller ejendomsformidler kan være et nyttigt bekendtskab for den nordiske huskøber. Som oversætteren, advokaten og den byggesagkyndige kan denne nemlig fungere som et bindeled mellem køberen og det franske system.

Når du har valgt dit hold af eksperter og rådgivere er man klar til boligkøbet. Nu mangler blot én aktør at blive udpeget: Den franske notar - nøglepersonen i enhver fransk hushandel.

### **Den franske notar - nøglen til din franske bolig**

Det er normalt sælgers notar, der behandler sagen, mens det står køber frit for at vælge sin egen notar uden ekstra omkostninger.

Den franske notar er selve kernen i en ejendomshandel i Frankrig. Han har nemlig eneret på at berigtige handleterne, og man kan sige, at han yder en art forbrugerbeskyttelse, når man køber ejendom i Frankrig; oplysningskravet i en fransk ejendomshandel er noget anderledes end i Danmark, og notaren har undersøgelsespligt - dvs. pligt til at indhente oplysninger - med hensyn til blandt andet ejerforhold, lån på ejendommen, asbest, termitter, bly og areal.

Yderligere fremskaffer han oplysninger om en eventuel forkøbsret, lokalplan, servitut og behæftelser på ejendommen.



"Mange skandinaver har den opfattelse af notaren, at han er en langsom mand - men der er ofte gode grunde til, at det kan tage sin tid. Det kan være vanskeligt at forstå den anderledes arbejdsgang samt de svære og lange dokumenter", fortæller statsautoriseret oversætter og translator Nira Glad.

Når slutsedlen er underskrevet og et depositum på 10% er betalt, får køber en meddelelse om, at han har 7 dages fortrydelsesret. Hele handlen tager nogle måneder, og køberen overtager huset den dag, skødet underskrives på notarkontoret. Dette kan dog gøres pr. fuldmagt fra Danmark, da overtagelsesdato ofte er uvis.

Notaren opbevarer efter hushandlen det originale skøde i sine arkiver, og tinglysning kan i Frankrig tage op til et år. Skødet er et langt mere omfattende dokument, end vi kender det i Danmark.

### **Oversætteren - filtret mellem dig og de franske instanser**

Den statsautoriserede translator og tolk Nira Glad har speciale i fransk ejendomshandel, og de sidste fem år har hun især beskæftiget sig med fransk jura og behandlet sager for danskere, der køber eller har ejendom i Frankrig.

Hun arbejder sammen med de franske myndigheder og notaren, og forstår derfor papirgangen og de særlige problemstillinger, der er forbundne med ejendomshandler for skandinaver i Sydfrankrig.

Den franske notar behersker i reglen et noget begrænset engelsk, og Nira Glad fungerer derfor ofte som tolk i købesituationen. Forud for handlen har hun oversat de nødvendige dokumenter, og da hun har et godt branchekendskab har hun også stor erfaring i at tjekke, at de nødvendige oplysninger er tilvejebragt.

Gennem sit arbejde på et advokatkontor og via den funktion, hun har haft som oversætter i forbindelse med, at danskere har købt hus i Provence, har hun fået kendskab til mange af de besværligheder, skandinaviske købere kan opleve. For eksempel kan hun fortælle, at det af og til sker, at man opdager, at en swimmingpool ikke står på skødet til huset og er ulovligt udført.

Hun har også fungeret som oversætter for en dansk kunde, der fik sig en ubehagelig oplevelse i forbindelse med sin hushandel: Den danske køber tog til Frankrig for at underskrive skødet og afslutte hushandlen, men det viste sig, at kun 2/3 af ejerne stod på skødet. Arvesagen var nemlig ikke færdigbehandlet, og der var tvivl om ejerforholdet. Den sidste arving - eller ejer - befandt sig i USA. Derfor nægtede notaren at skrive under på salgspapirerne, da køberen sad på hans kontor, og danskeren måtte tage hjem igen med uforrettet sag!

Hendes erfaringer med de vilkår, man er udsat for, når man vil bosætte sig i Provence, har fået Nira Glad til at udvide sine services, så hun i et bredere sammenhæng også agerer som bindeled til forsikringsselskabet, forsyningsselskaberne og det franske skattevæsen - og dermed har hun understreget sit tilhørsforhold til gruppen af eksperter, som det kan være praktisk, klogt - og ligefrem nødvendigt - at alliere sig med, hvis man vil sikre sig en blød landing på Provencalsk grund.