



ADVOKATFIRMAET
KOLD CHRISTENSEN

Køb af fast ejendom i Frankrig

Når man køber fast ejendom i Frankrig, skal man være opmærksom på den række af forskelle, der er mellem en ejendomshandel i Frankrig og i Danmark.

Det franske ejendomsmarked

I Frankrig ser man ofte det samme hus være til salg hos flere forskellige ejendomsmæglere samtidigt. Det kan virke uhensigtsmæssigt, og vil i visse tilfælde også være det. Den franske ejendomsmægler har dog en lidt anden funktion end den danske. Han har ikke samme undersøgelsespligt som en dansk mægler, og som køber får heller ingen rådgivning om juridiske forhold. Det er heller ikke den franske mægler, der afslutter en ejendomshandel, men derimod notaren. Mæglersalæret i en fransk ejendomshandel udgør typisk 5-6 % af salgsprisen og betales som udgangspunkt af sælger.

Med hensyn til ejendommens pris kan man undertiden få en vejledning gennem den statistik, der udarbejdes af franske notarer (kaldet PERVAL og BIEN) og som er tilgængelig på hjemmesiden www.immoprix.com. Under alle omstændigheder må det frarådes at aftale nogen del af prisen som betaling "under bordet", da det både er strafbart og en stor ulempe for en selv, når man ved et senere salg skal betale kapitalvindingskat af en for tjeneste, som man ikke har haft.

Møbler og øvrigt indbo

I en fransk ejendomshandel indgår der som udgangspunkt intet løsøre eller indbo i handlen, ej heller køkken-skabene. Derfor er det vigtigt at det hurtigst muligt afklares, hvor meget inventar og indbo sælger påtænker at medtage ved sin fraflytning, så man kan færdigforhandle prisen på et oplyst grundlag. Alt løsøre, som medfølger i handlen, skal udtrykkeligt opgøres i købsaftalen. Hvis ikke løsøret er tydeligt identificeret i købsaftalen, kan man som køber have svært ved at bevise, hvad der var aftalt.

Skødeomkostninger

Køber betaler skødeomkostningerne, mens sælger som udgangspunkt betaler mæglersalæret. Det sker dog, at købesummen nedsættes mod at køber udreder mæglerhonoraret med en reduktion af skødeomkostningerne til følge. Hvis der indgår møbler i handlen, fordeles købesummen på henholdsvis møbler og ejendom, og der betales således kun skødeomkostninger af selve ejendomsprisen. Omkostningsfordelingen aftales i købsaftalen – derfor bør man tidligt i forløbet få afklaret, hvordan købesummen fordeles og hvem der betaler mæglersalæret, således at køber så tidligt som muligt kender skødeomkostningerne.

Notarens rolle

De franske notarer har monopol på berigtigelse af ejendomsoverdragelser. Notaren udfører det arbejde, som i Danmark er fordelt mellem ejendomsmægler og advokat. Notaren undersøger bl.a. ejerforhold, servitutter og tinglysningsforhold og har ansvaret for transaktionens formelle forhold. Han er også "tinglysningsdommer"

idet de franske tinglysningskontorer alene registrerer de af notaren ekspederede dokumenter. Notaren har ansvaret for opfyldelsen af alle lovkrav og undersøgelser med hensyn til ejendomsoverdragelser, herunder skattekrav. Notaren har i praksis status som en embedsmand og kan i princippet varetage begge parter interesser samt statens interesse i, at en ejendomshandel går rigtigt for sig.

Som udgangspunkt vælger sælger dén notar, som skal berigtige handlen, men køber kan desuden vælge at lade sig repræsentere af sin egen notar. I så fald deler de to notarer honoraret, som er fastsat ved lov og således er det samme uanset hvilken notar man anvender. Som tommelfingerregel udgør skødeomkostningerne ca. 8 % af købesummen, hvoraf ca. 25 % tilfalder notaren/-erne mens resten er tinglysningsafgifter.

Hvem skal stå som køber?

Da man normalt ikke får rådgivning om den nærmere forståelse af handlens dokumenter eller om personlige juridiske forhold i forbindelse med ejendomskøb hos hverken mægler eller notar, vælger mange danskere at søge rådgivning hos en advokat, der har indsigt i både danske og franske forhold. Det er vigtigt at man meget tidligt i forløbet får vurderet, hvem der skal stå som køber, da dette får væsentlig betydning ved fx senere arvesager, eftersom fast ejendom i Frankrig er underlagt franske arveregler.

Fransk ejendom købes som beset

I Frankrig har en sælger som udgangspunkt intet ansvar for mangler ved ejendommen, som derfor købes som beset. Dette uanset om manglerne var synlige ved købers besigtigelse af ejendommen eller om de var skjulte og derfor først konstateres efter overtagelsen. Kun såfremt det kan bevises at sælger bevidst har skjult eller tilbageholdt oplysninger om mangler/skader kan denne gøres ansvarlig, men det kræver et søgsmål, og bevisbyrden er svær at løfte. Da sælger som udgangspunkt ikke har et mangelsansvar, er det heller ikke muligt som køber at tegne en ejerskifteforsikring. Man bør derfor sikre sig at man har besigtiget alle rum, herunder eventuelle kælder- og loftsrum inden man færdigforhandler prisen og underskriver købsaftalen.

Ingen tilstandsrapport

Der udarbejdes ikke en tilstandsrapport i en fransk ejendomshandel, som vi kender det i Danmark. Sælger skal dog tilvejebringe en række lovpligtige tekniske rapporter ("diagnostics") om nogle særlige forhold. En ejendomshandel kan ikke gennemføres uden de foreligger, og køber har tilkendegivet, at han har læst og forstået dem. Rapporterne udarbejdes af særlige firmaer, som er autoriserede dertil. Det varierer fra kommune til kommune, hvilke rapporter der skal tilvejebringes, ligesom ejendommens alder har indflydelse på dette.

I alle tilfælde skal der udstedes en rapport om ejendommens energiforbrug og CO₂-udledning, som skal fremgå allerede af salgsoptillingen. Er der indvendige el- og gasinstallationer, som er over 15 år gamle, skal tilstanden for disse undersøges. Hvis ejendommen er opført før 1. januar 1949 skal en rapport afdække risikoen for blyforgiftning, dvs. tilstedeværelse af blyholdig maling. Er der udstedt byggetilladelse inden den 1. juli 1997 skal der desuden undersøges for tilstedeværelsen af asbestholdige materialer. I en femtedel af de franske departementer skal der ligeledes undersøges for termitter. I nogle områder varierer det dog fra kommune til kommune. Hvis der er tale om en lejlighed eller et hus, som er en del af en ejerforening, skal beboelsesarealet opmåles. Desuden skal der altid foreligge en rapport omkring de tekniske og naturlige risici i kommunen, fx om der ligger et atomkraftværk i nærheden, eller om der i området er øget risiko for oversvømmelser, skovbrande, jordskred mv., samt om der er en kommunal beredskabsplan for nogle af disse risikofaktorer. Det fremgår også af rapporten, hvilken jordskælvszone kommunen ligger i.

Hvis der er en privat septiktank på ejendommen, skal sælger ligeledes tilvejebringe en kommunal attest om lovligheden af denne. Er der en swimmingpool på ejendommen, bør sælger desuden indestå for, at der er installeret en lovlig sikkerhedsforanstaltning for dette, idet det medfører en bøde på 50.000 Euro(!), hvis myndighederne kontrollerer ejendommen, og der mangler en lovlig alarm eller et hegn.

Der udarbejdes ikke en egentlig tilstandsrapport, som beskriver ejendommens generelle byggetekniske stand, herunder tilstand for fundament, mure, gulve, tag og eventuelle fugtproblemer. Hvis man således ønsker yderligere tryghed for at ejendommen er i orden, må det anbefales at man for egen regning får foretaget en byggeteknisk gennemgang.

Handelsdokumenter – købers fortrydelsesret

I en fransk ejendomshandel figurerer ofte tre dokumenter:

- 1) Købstilbud ("offre d'achat") - binder kun sælger
- 2) Købsaftale ("Compromis de vente") - binder begge parter på visse betingelser
- 3) Skøde ("Acte authentique") - bekræfter at købsaftalens vilkår og betingelser er opfyldt

Som køber skal man være opmærksom på at købsaftalen er sidste chance for at få aftalt og nedskrevet de vilkår og betingelser, som måtte være aftalt med sælger. Hvis køber er en privatperson der handler udenfor sit erhverv (forbruger), har han 10 dages fortrydelsesret, som løber fra dagen efter at han modtager den formelle meddelelse herom fra mægleren eller notaren. Fortrydelse indenfor denne er frist er gratis. Efter fortrydelsesrettens udløb kan køberen kun ophæve handlen gratis, hvis ét eller flere af de aftalte suspensive betingelser i købsaftalen ikke opfyldes.

I købsaftalen findes et punkt med overskriften "Clause pénale" (strafklausul). Her er det aftalt, hvad parterne skal betale hinanden, hvis de vælger at ophæve handlen uberettiget. Det er således muligt for køber at ophæve handlen uden gyldig grund, så længe han betaler en kompensation til sælger. Typisk udgør kompensationen 10 % af købesummen, så det er dyrt at fortryde efter fortrydelsesrettens udløb - men det kan lade sig gøre. Når først skødet er underskrevet, kan køber dog ikke længere fortryde, idet skødedagen er den egentlige overtagelsesdag.

Optagelse af lån

Såfremt køber skal optage lån i forbindelse med ejendomskøbet, skal man være opmærksom på, at franske ejendoms lån er personlige og ikke kan overtages af køber, ligesom pantet ikke kan overtages, da det knytter sig til det enkelte lån. Køber betaler således kontant, men kan eventuelt selv optage lån. Er købet betinget af et lån, betragtes handlen ikke som endelig, før køber er blevet lånegodkendt af sin bank. Lånet kan optages i et dansk eller fransk pengeinstitut. Ifølge den franske forbrugerlovgivning må en kommende låntager ikke underskrive et lånetilbud fra en bank før 12 dage efter dets modtagelse. Dette er for at sikre, at køber er sikker i sin sag og ikke optager lån uovervejjet. Lån der underskrives inden udløb af 12 dages-perioden er ugyldige. Køberen har ret til at betinge købsaftalen af at der opnås finansieret, hvilket reelt giver køberen yderligere 45 dages gratis fortrydelsesret. Som køber bør man dog overveje om man kan fraskrive sig dette forbehold, idet man i så fald vil være en meget attraktiv køber.

Forkøbsret

I Frankrig har enten staten eller andre offentlige myndigheder normalt forkøbsret til ejendommen. Derfor skal der i stort set alle ejendomshandler foreligge en tilkendegivelse af, hvorvidt rettighedshaveren giver afkald på denne forkøbsret. En sådan tilkendegivelse indhentes af notaren. Systemet med statens forkøbsret stammer tilbage fra Napoleons tid, og i dag er det dels for at sikre at en ejendom, som har offentlig interesse, fx på grund af vejudvidelse eller fredning, eventuelt skal overtages af myndighederne, og dels en mulighed for at gribe ind, hvis der må formodes handel med penge under bordet. Er den mellem parterne aftalte pris så lav, at man skønner at der betales yderligere penge under bordet, kan myndighederne gøre brug af forkøbsretten og indtræde i købers sted – til både købers og sælgers store fortrydelse.

Skødets underskrivelse

Når ovenstående betingelser (de såkaldt suspensive betingelser) er opfyldt, kan handlen berigtiges. Dette sker hos notaren ved, at sælger og køber underskriver skødet, hvorefter notaren udsteder adkomstdokumentet. Parterne kan dog underskrive en af notaren udarbejdet fuldmagt, således at de ikke behøver at møde personligt op til skødets underskrivelse. Denne procedure er meget fordelagtig for en dansk køber, da skødeunderskrivelsesmødet ofte aftales med kort varsel – og ofte flyttes i sidste øjeblik – og derfor kan det være svært at planlægge rejsen.

Et fransk skøde er et væsentligt mere omfattende dokument end et dansk skøde. Skødet beskriver ejerforhold, ejendommen og dennes historie, citerer indholdet af de tekniske rapporter samt evt. særlige servitutter på ejendommen eller sælgererklæringer. Hvis man møder personligt op til skødeunderskrivelsen, vil notaren oplæse alt for parterne, inden underskrivelse. Hvis notaren skønner at man ikke taler tilstrækkeligt godt fransk, kan han forlange at der indkaldes en tolk, som den pågældende part selv må betale for. Derfor kan skødeunderskrivelsen blive en længere seance.

Overtagelse – skødeunderskrivelse

Det er ikke muligt at aftale en dispositions- eller overtagelsesdag, der ligger før skødedagen, som vi ellers er vant til i Danmark. Køber overtager tidligst ejendommen den dag skødet underskrives, hvilket typisk er 2-3 måneder efter købsaftalens underskrivelse. Det er dog altid muligt at aftale en efterfølgende overtagelsesdag, fx hvis sælger først kan fraflytte efter skødets underskrivelse.

Tinglysning

Når skødet er underskrevet udsteder notaren en "Attestation", hvorved han tilkendegiver, at der d.d. er udstedt endeligt anmærkningsfrit skøde i købers navn. Skødet indsendes af notaren til notering i det regionale tingbogsregister, men er gyldigt fra udstedelsesdagen. Arbejdsgangene er meget langsomme i Frankrig, og der må derfor påregnes op til et år, før køber modtager en kopi af det endelige dokument med alle registreringspåtegninger. Da købesummen frigives til sælger samme dag, hvor skødet underskrives, har tinglysnings-tidspunktet ikke nogen indflydelse på handlen.

Refusionsopgørelse

I Frankrig udarbejdes ikke en refusionsopgørelse på samme måde som i Danmark. I Frankrig skal sælger opgive sine abonnementer på el-, vand- og varmforsyning efter skødets underskrivelse, og køber skal derefter nytegne abonnementerne. Det er kun ejendomsskatten "taxes foncières" for skødeåret, der fordeles mellem parterne pr. skødedatoen. Refusion af skatten sker i forbindelse med skødets underskrivelse via notarens klientkonto. Ejendomsskatten "taxe d'habitation" betales altid af den, som er ejer pr. 1. januar. Derfor betaler sælger altid hele denne skat for salgsåret, uanset om skødet underskrives den 2. januar eller den 31. december. Hvis ejendommen er beliggende i en ejerforening ("copropriété") orienterer notaren administratoren om det forestående ejerskifte, hvorefter administratoren udarbejder en opgørelse af fællesudgifterne pr. skødedagen. Derved kan køber refundere sælgeren den a-conto-indbetaling, som han har foretaget for det igangværende kvartal. Refusion af dette beløb sker også via notarens klientkonto i forbindelse med skødets underskrivelse.

Forsikring

Det er muligt at overtage sælgers forsikring, men man kan også selv tegne en ny. Bemærk at man som køber skal tegne forsikring pr. skødedagen, og at det er en betingelse for udbetaling af lån til købet, at banken har fået kopi af policen. Uanset om man ejer en villa eller en lejlighed skal man tegne en boligforsikring ("assurance multirisque habitation") men hvis man ejer en ejendom/lejlighed i en ejerforening er ens egen forsikring begrænset, så den ikke også dækker det, der er omfattet af ejerforeningens bygningsforsikring ("assurance multirisque immeuble").

At købe ejendom er altid en stor beslutning. Dette gælder ikke mindst, når ejendommen ligger i et land med helt andre regler og handelstraditioner end Danmark. En kyndig og grundig rådgivning herom kan vise sig at være værdifuld, også på lang sigt.

Ann-Sofie Juhl Kold Nielsen

Advokat

Avocat-conseil auprès de l'Ambassade de France au Danemark

Advokatfirmaet Kold Christensen

Næsseslottet

Dronninggårds Allé 136

DK-2840 Holte

Telefon: +45 40 85 89 55

Mail: akc@akc.dk

Web: www.akc.dk