

Høye priser - høye gebyrer

Det er ikke bare prisene i Frankrike som er høye - regn med minst seks prosent på toppen av kjøpesummen i transaksjonskostnader.

HANS OLA OUSTAD

Først publisert: 15.06.06 | Oppdatert: 15.06.06 kl. 00:12

I Frankrike er det også en omstendelig og - for nordmenn - svært fremmed bud- og betalingsprosess.

- Jeg har et godt råd til nordmenn som planlegger å kjøpe eiendom i Frankrike: Skaff profesjonell hjelp i form av en norsk advokat, sier megler Petter Andreas Poppe i Aktiv eiendomsmegling på Frogner i Oslo.

Han mener at språket er en av de største barrierene ved eiendomshandel i Frankrike. Man må også være forberedt på en byråkratisk saksgang.

15 prosent.

Eiendomshandel i Frankrike koster. Selve kjøpet kan du gjøre ned mot 25 000 kroner per kvadratmeter, men skal du inn på en attraktiv beliggenhet ved Middelhavet, er prisen raskt 40 000 kroner pr. kvadratmeter. For de såkalte indrefiletene betaler du enda mer, gjerne 60 000- 100 000 kroner pr. kvadratmeter.

På toppen av dette må du legge 6- 7 prosent i transaksjonskostnader, både når du kjøper og selger.

- Jeg pleier å si til kundene mine at det er dyrt å bomme på kjøpet. For å komme inn og ut av en eiendom betaler du rundt 15 prosent av kjøpesum, sier eiendomsmegleren Erik Fougner i AAA Riviera.

Fougner er nordmann og har etablert seg i den lille landsbyen Biot utenfor Antibes. Her livnærer han seg hovedsakelig ved å bistå nordmenn på jakt etter fritidsbolig i Sør-Frankrike.

Lokal kunnskap.

Fougner mener regel nummer én er å bruke tid på kjøpet. Sett deg inn i den franske budprosessen som er annerledes enn den norske. I Frankrike kan det være opp til 30 ulike meglere som forsøker å selge samme eiendom, og som alle har utviklet hvert sitt prospekt. Prospektene er gjerne svært omtrentlige, hvor både pris og størrelsen på objektet kan variere.

- I en slik prosess er det om gjøre å finne den rette megleren på objektet, sier Fougner.

Et generelt råd til alle som skal handle bolig i utlandet er å gjøre seg kjent med markedet og med stedet du ønsker deg til. Husk at du skal trives her i lang tid. Er det for eksempel liv på stedet om du kommer ned midtvinters? Hva slags naboer får du? Hvor sikkert er strøket?

En god idé er å søke råd hos kjentmenn, også med tanke på at språk for mange er en stor barriere i Frankrike.

Fly?

Flyforbindelsen er en annen nøkkelfaktor. Hvem flyr og hva koster det? Går flyene direkte? Hvor langt er det fra flyplassen til eiendommen din? Dette er faktorer som ikke bare gjør eiendommen mer eller mindre verdt, men som også vil være utslagsgivende for hvor mye du kommer til å bruke den.

Søk etter artikler, eller søk på nettet med

> 10 GODE RÅD VED KJØP

Gjør deg lokalkjent ved å leie flere boliger.

Definer ditt boligbehov med omhu.

Kjøp gjerne "brukt" fremfor nybygg, idet du får adskillig mer for pengene.

Vurder miljø og sikkerhet.

Plukk ut flere aktuelle objekter som sammenligningsgrunnlag.

Pass på fellene i prisspørsmål! Kontroller f.eks. at det som er oppgitt som boareal i prospektet gjenfinnes i kjøpekontrakten. Idet du avgir bud er det viktig å sikte nøye; franskmenn har ikke for vane å la seg presse av korte frister, skambud e.l.

Notaravgiften på ca. 7 % skyldes det høye avgiftsnivået i Frankrike (med unntak for nybygg, der avgiften kun er 2,5 %).

Vurder å ta opp eurolån i Frankrike. Du vil trenge en fransk bankkonto i alle tilfelle.

Vær klar over at franskmenns engelskkunnskaper generelt sett er dårlige.

Bruk en autorisert kjøpsmegler.

Kilde: E. N. Fougner 2006