

Notaren – en lovgitt nødvendighet i det franske boligmarkedet

Skal du kjøpe bolig i Frankrike, kommer du ikke utenom notaren. Men hvem er han egentlig, og hva driver han med?

Hvem er notaren?

Helt siden jeg etablerte min virksomhet som lokal kjøpsmegler for fem år siden, har jeg latt meg forundre over den seltsomme yrkesgruppen vi kaller *notarene* og som vi ikke har maken til i Norge. Notaren er en advokatutdannet spesialist i eiendomsrett og skifterett. Notaren driver privat praksis, men har et offentlig løyve og er satt til å kreve inn registreringsavgift, arveavgift og lignende på vegne av staten. Notaren er dessuten et obligatorisk, partsnøytralt ledd i enhver fransk eiendomsandel. Mange kjøpere opplever imidlertid notarene som dyre, slurvete, byråkratiske og pompøse embetsmenn. Uten å ville forsøke å avlive en slik myte, må det medgis at de i realiteten utøver en rekke viktige funksjoner i forbindelse med kompliserte eiendomstransaksjoner i Frankrike.

Hvilke oppgaver har notaren?

Notarens oppgave er å påse at en eiendomsverdragelse skjer med 100 prosent sikkerhet for kjøper og selger, og er den person som forestår redigeringen av den endelige kjøps- og salgskontrakt. Han har en administrativ, juridisk og tildels rådgivende funksjon. Ved første øyekast er dette en avansert innsamler av tallrike administrative dokumenter – til glede for den franske statsadministrasjonen, som ikke akkurat er kjent for å være et lett eller smidig apparat. At notaren strør på sand i eiendomshandler er også en gjengs oppfatning, ikke minst i trivielle sammenhenger. Men gode notarer, de som virkelig går inn for å gjøre en grundig jobb og som har både tid og evne til å sette seg inn i kjøpers situasjon, de gjør en høyst betydningsfull og verdiskapende jobb.

Når det gjelder det administrative, vil notaren undersøke identiteten til den rettmessige eier samt kontrollere at eiendommen ikke er belastet med økonomiske eller andre heftelser som har betydning for eiendommen. Det er notarens ansvar å undersøke om det foreligger kommunale utviklingsplaner og lignende som kan komme til å skade eller forringe verdien av den kjøpte eiendom, og

som selger eller dennes megler kan ha glemt å nevne. I veldig mange områder har franske kommuner en lovgitt forkjøpsrett over enhver eiendom! Denne må klareres av notaren før en eventuell handel mellom selger og kjøper. Han har videre ansvaret for å forsikre seg om at myndighetspålagte kontroller er utført (som for eksempel å påse at asbest og bly ikke forekommer i konstruksjonen, at det ikke er forekomst av termitter i treverk, få undersøkt energiforbruk tilknyttet eiendommen og undersøke hvilke naturkatastrofe-risiki som eksisterer i området). I forbindelse med kjøp av hus eller leiligheter innenfor et sameie, kontrolleres også netto boareal. Notaren sørger dessuten for at selger dokumenterer de løpende faste utgifter, finner ut om arbeider som er planlagt eller besluttet i sameiet er utført og hvilke kostnadmessige konsekvenser ikke ferdigutførte arbeider kan ha for kjøper. Kontroll av finansiering, vilkår for heving av kjøp og lignende er også en del av notarens arbeidsoppgaver.

Sist, men ikke minst i denne administrative sammenhengen krever notaren inn avgiftene til staten: For kjøper, registrering og tinglysning av skjøte – for selger, eventuell skatt ved



Artikkelforfatteren **Erik Fougner** har blant annet bakgrunn som direktør for Norske Skog i Frankrike gjennom 10 år, og jobber i dag med eiendom i Frankrike gjennom selskapet AAA Riviera. (Foto: Tom Andersson).

gevinst av salg. Notaromkostningene beløper seg til cirka 7 prosent av kjøpesummen for bruktbolig (hvorav 80 prosent er avgifter til statskassen) og 2,5 prosent hvis boligen er mindre enn fem år gammel med maksimalt

én tidligere eier. Notaren skal rent fysisk bevitne kontraktsundertegningen i enhver eiendomshandel.

Under den juridiske og rådgivende delen av notarens kompetansefelt, inngår vurderingen av ulike eierskapsformer som en kjøper kan velge i mellom: Kjøp i eget navn, kjøp gjennom et fransk eiendomsselskap, kjøp gjennom et norsk AS (ikke å anbefale!) og så videre. Videre vil man også med notaren komme inn på sivilrett i forhold til fordelingsspørsmål ved eventuelle arveoppgjør. Skal man gjøre fransk eller norsk sivilrett gjeldende? (Man kan faktisk velge). Hva skjer hvis en av ektefellene går bort? Som regel kan man sitte i uskiftet bo. Men skal lengstlevende eie det franske huset sammen med den avdødes barn, med de konsekvenser dette innebærer? Hva kan man gjøre for å eventuelt gi den lengstlevende best mulig handlerom og beslutningsfrihet (og holde barn unna eierskapet etter første ektefelles død)?

Svaret kan være å sette opp et fransk testament og/eller en ektepakt (som kun vil gjelde ens franske aktiva). Med hensyn til de skatterettslige sider av saken i forhold til arveavgift, gevinstbeskatning og formuesbeskatning, skal

også notaren være i stand til å belyse og gi råd til fremtidige kjøpere. Her finnes løsninger for de som ønsker skatteminimalisering, dog ikke uten "bivirkninger".

Valg av riktig notar

Velge riktig notar er ikke lett – men du verden så viktig!

Selv om én felles notar er tilstrekkelig for å forstå en eiendomstransaksjon og bevitne denne, er det ganske vanlig at kjøper og selger velger hver sin notar uten at dette på noe som helst måte er fordyrende for kjøper (eller selger). Se faste, lovgitte "notartakster" fordeles da nemlig mellom de to notarene. Som det fremgår av ovennevnte, er det franske systemet inflokt. Men med en notars bistand er prosessen ofte grundig og betryggende for kjøper.

Utfordringen er imidlertid å finne en notar som går inn for å gjøre jobben grundig, ikke minst overfor norske kjøpere som både mangler kjennskap til det franske juridiske regelverk og som, til dels, har språkmessige begrensninger. Det er ingen overdrivelse å hevde at kun 5 prosent av den franske notarstanden behersker engelsk. Den første store

utfordringen er dermed å unngå mangelfull kommunisjon. Notarer vil avfeie språkproblemene med å svare at de bruker tolk. I praksis viser det seg at tolken kun tilkalles til det siste kontraktsmøtet, og da er det nesten for sent...

En overarbeidet og språkfattig notarstand som ikke trenger å anstrenge seg stort for å få tak i kunder, er et meget dårlig utgangspunkt for god service og empatisk rådgivning av utenlandske kjøpere. Dessverre slurves det mye i denne yrkesgruppen, som for øvrig er tilbøyelig til å ta seg selv meget høytidlig. Møtet mellom den franske notaren og den uformelle og ukompliserte norske kunden kan med andre ord oppleves som litt av en kulturkrasj!

Sett med norsk-franske eiendomsmeglerøyne er det store kvalitetsforskjeller mellom notarene. I praksis er ikke alle notarer helt partsnøytrale, empatiske eller serviceorienterte. I forbindelse med eiendomshandel i Frankrike er det viktig ikke bare å velge seg ut en god eiendomsmegler til å hjelpe seg i kjøpsprosessen, men også å sørge for å få en dyktig notar til å ivareta dine interesser best mulig. Manglende informasjon fra notarer kan bli svært kostbart...