

Løst og fast om at købe ejendom i Grækenland

Advokat Jesper Brøting, Horsens

FANARI

www.leros.dk

Sidste nyt 2007

Bestil denne bog fra din boghandler:

Buying a property in Greece af Mark Dubin and Frank Kydoniefs Forlag Cadogan Guides.London ISBN 1-86011-122-X Det er en sand guldgrube af informationer om at eje hus i GR. Fra byggematerialer til arveafgifter, skatter, køb og salg, systemer og myndigheder. ALT hvad man har brug for – og en masse sjove historier, som får dig til at gys! En Grønspættebog for græske husejere.

Og:

Vi bygger på Fanari

På leros.dk kan du læse om vores byggeri i 2007 af en 100m2 tilbygning. Der kommer nye afsnit til i løbet af 2007. Vi vil også lægge byggeregnskab og byggekontrakt ud på siden til fri inspiration.



Der skal være god balance mellem hjerte og hjerne, når man overvejer at købe ejendom i Grækenland

Journalisten John Ross har skrevet om Grækenland: "Exposure to Greece enables the mind to focus and then to open up to new possibilities previously undreamt of" (Frit oversat: Udsat for Grækenland bliver dit sind i stand til at fokusere for så at åbne sig for nye muligheder, du aldrig drømte om).

Denne artikel indeholder få og spredte råd ud fra vores egne begrænsede erfaringer fra et rimeligt uoverlagt, men heldigvis meget vellykket køb i 2002 af et lille hotel på Leros, hvor vi nu udlejer 6 ferielejligheder.

Se mere om denne historie på www.leros.dk

Ferie og bopæl er vidt forskellig

Grækenland og grækerne har vores helt store hengivenhed. Men alle kan umuligt være så heldige, som vi har været, og derfor vil vi råde alle til at forberede sig grundigt og tænke sig rigtig godt om, før drømmen om et sødt lille græsk stenhus realiseres som ferie- eller helårsbolig. Derfor bringer vi ikke rosenrøde drømmerier, dem kan man sagtens selv levere.

Før man konkretiserer sine overvejelser om at bosætte sig i Grækenland, bør man forholde sig meget nøgternt til de formentlig mange forudliggende års ferieoplevelser og erkende, at ferie og bopæl er to HELT forskellige ting. Græsk mentalitet, kultur, dagligdag, indstilling til de fremmede, for slet ikke at tale om sproget, ligger milevidt fra, hvad vi kender fra Nordeuropa.

Hvis man vil nøjes med at leve i en ghetto af andre ligesindede "udvandrere", som fx mange englændere gør det i områder omkring Athen eller på flere øer, så er succeskriteriet så tilpas lavt, at det næppe kan mislykkes i hvert fald på kort sigt. Det er nok også lettere at klare sig med et sommerhus. Men hvis man satser på en vis grad af indlevelse og integration, så kræver det grundig forberedelse og nøgtern analyse samt et minimum af kendskab til græsk, som virkelig er vanskeligt at lære!

Det er ingen sag at boble i sommerens varme, men ydersæsonen og især vinteren kan man kun lære at kende ved at leje et hus i nogle måneder, og start gerne med et par sure vintermåneder! Hvis entusiasmen holder, så afprøv flere områder og årstider og undersøg konstant markedet gennem mæglere og lokale kontakter på taverner, kaféer, hos advokat og lignende.

Se på rigtig mange huse for at lære systemet, standarden, priser og for at erkende jeres egne behov og begrænsninger samt mærke befolkningens mentalitet og holdning til fremmede. Denne proces er lang og næsten smertelig, for man har jo sådan en lyst til at kaste sig ud i det, og "Marios" eller hvad han nu hedder er sådan et elskværdigt væsen og for 5.000 € vil han ordne alt. Gør det ikke! Men arbejd målrettet og systematisk.

Kun med et grundigt forarbejde kan I sikre jer et rigtigt valg og en god investering.

Betydelige prisstigninger

Leveomkostningerne afhænger en del af området, men er generelt noget lavere end herhjemme, Der er betydelige prisstigninger på alt, og det ville ikke undre os, om økonomien vælter efter De Olympiske Lege og de seneste års inflatoriske euro-prisstigninger. Jeres personlige økonomi og skatteforhold skal naturligvis

afklares gennem danske og græske rådgivere, som kan findes via nettet. Transport bør være et afgørende parameter. Færger og fly aflyses ofte i ydersæsonen og om vinteren, og sommerens muntre liv på soldækket bliver til trælse timer om vinteren, mens stormene raser.



Klar opgavefordeling

Opgavefordelingen er klar nok: Mægleren formidler kontakten til sælger, advokaten kontrollerer alt, men skal have jeres inspiration, modspil og konkrete opgaver, og notaren ordner papirerne. Hvis der ikke er en mægler, må I endelig inddrage en advokat tidligt i forløbet og ikke forlade jer på en venlig kafevært eller en geskæftig medejer. Men åbenhed og venlighed er en nødvendig nøgle, men ingen løsning på købet.

Det er normalt, at ejerforholdene er lidt uklare, så fx en lidt diffus flok arvinger har overtaget et hus, og nogle af arvingerne er så døde eller forsvundet – og uden alles underskrift er der ingen handel. Her gælder det om at have is i

maven og sætte sig på pengene, indtil ALT er afklaret gennem notaren. Tro ikke på nogen løfter eller fuldmagter, før notaren i sin egenskab af stedlig officiel myndighed siger god for alt.

Alt det sure men strengt nødvendige

Undersøg selv nøje: El (er installationen tilstrækkelig, og hvad koster det at få kraft indlagt inkl. depositum og nye ledninger, og hvor lang ventetid vil der være – for der ER ventetid, oftest i månedsvis, og man bør helt undgå at købe et hus uden indlagt vand og elektricitet), er der konstant og tilstrækkeligt tryk på by-vandet, er cisternen stor nok, fungerer pumper og installationer, er der en egentlig kloak og er den lovlig og virker den, kan den tømmes, hvordan er kloakledningerne (oftest den rene jammer, som volder mange problemer og slet ikke svarer til dansk standard). Er skellet sikkert afsat og uden indsigelser, eller har man som det ofte sker hugget jord fra naboer og inddraget offentlige stier og lignende? (for få år siden kunne man vinde hævnd ved 10 års uimodsagt brug f.eks. ved græsning!). Er der sikre adgangsforhold og vil nogen kræve vejret over grunden? Kan udsigten blive spærret af byggeri, eller kan naboen bygge en altan lige ind mod jeres drømmehus? Er naboerne nogen rodehoveder, har de ildelugtende dyrehold – og hvordan forløber dagen i kvarteret? Prøv at "flytte ind" på grunden og afprøv alle døgnets timer. Det gælder også trafikken – er det til at leve med?

Vær ekstremt kritisk og mistroisk, for kulturen og den offentlige regulering er helt, helt anderledes, end I kan forestille jer, og når købet er overstået, er der reelt ingen hjælp at hente.

Bygningerne skal selvfølgelig også undersøges kritisk, også for evt. brug om vinteren, for typisk er der ikke centralvarme. Kontakt evt. en lokal ingeniør, men vær klar over, at det lokale tilhørsforhold kan veje tungere end relationen til en tilfældig fremmed. Tagkonstruktioner er et kapitel for sig i Syden, men selvom der ikke er frost, så er der rigeligt vand, en nådesløs sol og ofte et barsk klima på taget, som nedbryder konstruktionerne. Byggesjusk er mere regelen end undtagelsen, så man kan lige så godt gå til bunds og begrænse skuffelserne, når hverdagen melder sig.

Sørg for nøje at få registreret og dokumenteret alle overførsler af penge til og fra den konto, som man i god tid skal åbne i et anerkendt lokalt pengeinstitut. Penge under bordet skal undgås, og alle betalinger skal ske gennem advokat og notar. Selv i paradiset er der slanger, og de har let spil over for en blåøjet nordbo, som er forblindet af sol, postuleret venskab og en overvældende charme fra lokale charlatans – og de findes. Man må passe på sig selv, for her er ingen klagenævn, myndigheder eller dagspresse, som kan hjælpe dig til din ret.

Køber betaler alle købsomkostninger, hvilket omfatter advokat, notar, tinglysningsafgift og ikke mindst ejendomsskat, som er en engangsudgift ved købet ud fra en konkret vurdering.

Ved vores køb af grund og bygninger for ca. 1 mio. kr. var ejendomsskatten 110.000 kr., advokatsalæret 12.000 kr., og notar og tinglysning kostede 25.000 kr. Hertil kom så i vores tilfælde inventar mv. Vi fik aftalt en pris alt inklusiv, så vores samlede investering var maksimeret og frigjort fra en usikker vurdering til skatten. Det blev så sælgers risiko, hvad vurderingen kom frem til og skatten blev sat til. Denne skat skal betales af ethvert ejerskifte, også til ægtefælle og børn. Købsskatten er 9-13%, advokat 1-2 % og notar 1-3 % af købesummen. Spørg og tag gode notater ved hvert møde, læs dem op og få bekræftelse – og undgå derved misforståelser.

Elastisk tid

Selv i Danmark kan håndværkere være en udfordring for husejeren – og det er sandelig også tilfældet i Grækenland. Det er svært at finde troværdige samarbejdspartnere, der oven i købet kan tale engelsk, så undersøg mulighederne før det endelige køb. Folk er hjertelige, trofaste, troværdige og elskelige, men klare

aftaler er kun rammer, som venter på at blive udfyldt af de involverede, og tid er en elastik, ligesom frister er noget man drøfter og tilpasser løbende, for slet ikke at tale om myndighedernes træske og træge og voldsomt tilbagelænedede sagsbehandling. MEN livet er jo en gave, som ikke bør ødelægges af en stressende byggeproces. Så tag det som en oplevelse, og pas godt på pengene. Undgå om muligt den helt normale forskudsbetaling til håndværkerne, for det er en herlig sovepude.

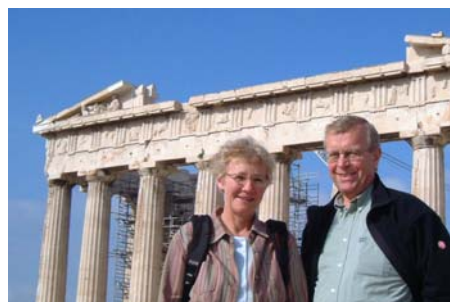
Konklusion og en tilståelse

Men lad jer nu ikke afskrække – for Grækenland er rigtig godt for sjælen!

Til sidst skal jeg komme med en tilståelse: Vores eget køb af det lille forsømte hotel Fanari på Leros foregik i total modstrid med alt, hvad der her er beskrevet som ufravigelige regler. Det var totalt spontant, helt uforberedt, uden den mindste grad af planlægning, og kun den 4. ejendom vi så på, og det var alt sammen kun for sjov. Indtil muligheden bare dukkede tilfældigt op, og vi slog til på 2½ døgn lige før hjemrejsen.

Men så heldige som vi har været, kan ingen andre være. Jeg er selv en god ateist, men forsømmer nu aldrig at gå til gudstjeneste på Leros for at takke de højere magter, som må have hjulpet os. I kan læse denne forunderlige historie om vores køb på www.leros.dk, og I kunne jo starte med at leje en lejlighed hos os på Fanari og kigge på huse på Leros. Det bliver en herlig ferie for jer!! Vi ønsker jer held og lykke med jeres drømme!

Februar 2005
Jesper Brøting
www.leros.dk
info@leros.dk



Lone og Jesper Brøting