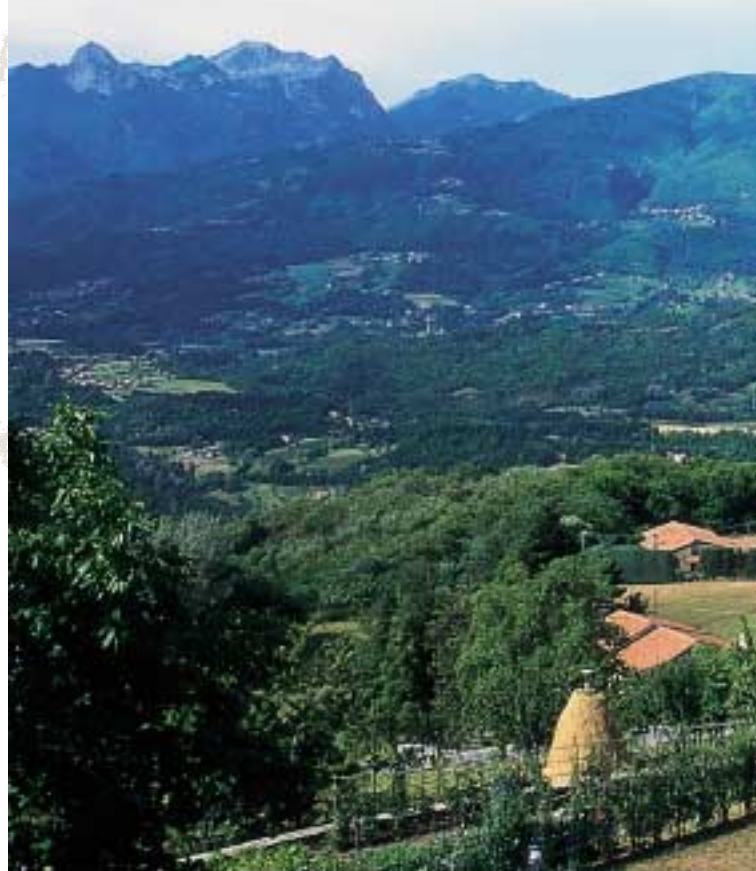


FOKUS: HUS I TOSCANA

De har gjort drøm til virkelighed og har købt et dejligt byhus i den vidunderlige bjergby Cerageto.

AF LASSE HØGFELDT

Toscana



Det ukendte Toscana

Siena og Firenze er navne, der klinger bekendt, når talen falder på den italienske region Toscana. Men hvad med Cerageto? Selvom det afsløres, at det ligger i nærheden af Castelnuovo di Garfagnana, så hjælper det nok kun lidt. Godt en times kørsel fra byen Lucca, og så har de mest italienskkyndige måske en ide om, hvor vi er henne.

Der er i hvert fald ingen tvivl om, at vi skal et godt stykke væk fra mainstream Toscana for at finde det danske ægtepar Bente og Hans Peter Johannsens vidunderlige italienske byhus i den lille bjergby Cerageto.

Byen ligger helt oppe i det nordvestlige hjørne af Toscana i Garfagnana-området, tæt på grænsen til Emilia Romagna-regionen og halvanden times kørsel fra kysten.



Til daglig bor Bente og Hans Peter i en landsby i det midtjyske, så der er grund til at undre sig over, hvordan de har fundet frem til en perle som Cerageto.

Hans Peter fortæller:

"Jeg har i nogle år arrangeret vandreture i udlandet og fik på et tidspunkt anbefalet Garfagnana som et godt vandreområde. Vi besøgte det og blev ret hurtigt enige om, at der ville vi gerne tilbringe så meget tid som muligt."

Og man forstår dem.

Mens tyskerne og englænderne har besat store dele af Toscana, så er det nordvestlige hjørne af regionen imponerende uspoleret og smukt.

Serchio-floden løber igennem området og skaber en dal mellem Appenninerne mod øst og Alpi Apuane-bjergene mod vest. Cera-

geto, som er fra 1600-tallet og utroligt velbevaret på grund af gode fredningsregler, ligger i 850 meters højde og har blot 200 indbyggere.

"Her er meget få turister, og vi er vistnok de eneste danskere, som har købt hus i området, i hvert fald er vi de eneste i Cerageto, som er en by, der lever sit stille liv med en lille restaurant og en bar, hvor bageren heldigvis kommer hver dag, så man kan købe brød af ham. Samtidig er her et behageligt klima om sommeren på grund af den høje beliggenhed," fortæller Hans Peter.

"Og så er vi blevet rigtig dejligt modtaget af de lokale. Det er tydeligt, at de ikke er overrendte af turister, så de synes, at det er spændende, vi har valgt deres by. Det eneste, de er kede af, er, at vi



OG SÅ ER VI BLEVET RIGTIG DEJLIGT MODTAGET AF DE LOKALE. DET ER TYDELT, AT DE IKKE ER OVERRENDTE AF TURISTER, SÅ DE SYNES, AT DET ER SPÆNDENDE, VI HAR VALGT DERES BY



ikke bor der hele året,” tilføjer Bente.

Den perfekte rådgiver

Selve huset er et nyrestaureret, charmerende to-etagers byhus på 100 kvadratmeter med en imponerende udsigt ud over Alpi Apuane-bjergene.

Når man ser huset, udsigten og oplever atmosfæren i byen, så forstår man godt, at de forelskede sig i stedet. Alligevel er det jo sin sag at kaste sig ud i det italienske boligmarked, som er kendt for ganske mange faldgruber, ikke mindst for udlændinge, men for Bente og Hans Peter blev det en god og forholdsvis ukompliceret oplevelse.

”Vi fik ret tidligt kontakt til den danske forfatter Rie Boberg, som bor i området, og som har hjulpet andre danskere med at købe hus.

Hun blev vores rådgiver og har simpelthen leveret et fantastisk stykke arbejde. Både praktisk, fx som tolk og juridisk har hun guidet os uden om de største problemer,” fortæller Bente.

Huset i Cerageto fandt de efter først at have kørt rundt alene og siden sammen med ejendomsmægleren.

”I første omgang kiggede vi mest på de ubeboede ruiner. Og

der ligger virkelig nogle imponerende kampestenhuse, som oftest kun består af ydermur og tag, men som til gengæld har et fantastisk potentiale. Vi forelskede os faktisk i et par stykker af dem, men turde ikke at gå i gang med et så stort restaureringsarbejde. I stedet fandt vi altså et nyrestaureret byhus, hvor vi kun skulle lave lidt i køkkenet,” fortæller Hans Peter og tilføjer:

”Og så havde huset også den fordel, at ejeren var til at samarbejde med, og det er ikke nogen selvfølge på disse kanter. Vi hørte om nogen, der var ved at købe en af de gamle, populære møller, og hvor ejeren satte prisen i vejret tre gange,”

Prissedlen på huset i Cerageto viste 700.000 kr., og det var lidt af et problem, ikke fordi Bente og Hans Peter nødvendigvis syntes, at det var dyrt, men hvordan sætter man prisen på et hus med sådan en udsigt.

”Vi valgte at betale, fordi vi var tilfredse” siger Bente og Hans Peter nærmest i munden på hinanden og griner lidt ad, at de nok er blevet snydt lidt – eller i hvert fald har betalt mere, end en italiener ville have gjort, men det skal man nok regne med som udlænding. ➤



Finansiering hjemmefra

Bente og Hans Peter købte dog ikke huset på stedet, men valgte at rejse hjem og tænke lidt over det. Men dog kun i kort tid, og så blev beslutningen truffet. Og der kunne de så trække på Rie Boberg, så de var fri for at rejse derned igen.

"Herhjemmefra fik vi lavet et Procura speciale a comprare hos den italienske konsul i Århus, og det er et dokument, som atteste-

rer, hvem vi er, og som giver Rie Boberg fuldmagt til at handle på vores vegne. Samtidig kunne Rie Boberg bruge det til at skaffe os et Codice fiscale, som er et italiensk CPR-nummer eller – direkte oversat – et skatteregistreringsnummer. I det hele taget ordnede Rie Boberg det meste for os dernede, og det forløb forbausende smertefrit," fortæller Hans Peter.

Selvom der i slutfasen var tale

om tung italiensk jura, så valgte Bente og Hans Peter ikke at bruge en advokat.

"Ja, det var nok lidt dumt. Nu gik det godt, men måske var vi bare heldige, så jeg tror nok, at vi vil anbefale andre at tage en advokat med på råd. Det er ganske omfattende dokumenter, der bliver skrevet under på til sidst. Og man betaler jo fx et depositum på 20 procent af købssummen, når den foreløbige slutseddél underskrives, og de penge er altså tabt, hvis noget går galt, og man må springe fra handlen," advarer Hans Peter og tilråder samtidig, at man finansierer hushandlen fra Danmark.

"Vi var rundt at kigge i forskellige italienske banker, og det virkede ganske uoverskueligt. Så er det noget nemmere at belåne friværdien i huset herhjemme."

Direkte adspurgt har de to nye italienske husejere faktisk ganske svært ved at komme i tanke om noget, som har været rigtig besværligt eller problematisk.

"Det mest besværlige har nok været at få sat betalingerne af ejendomsskat, el og gas på skinner. I Italien kender de ikke betalingsservice, som vi har i Danmark. Så det har krævet lidt arbejde, men det er jo trods alt i småtingsafdelingen," fortæller Hans Peter, og Bente fortsætter:

"Ja, og så skal man lige huske, at i Italien tager sælgeren alt med, også det nagelfaste. En pære i en fatning er vistnok det eneste, de skal lade blive."

Men for de to har det været småting i forhold til, at de nu ejer deres eget italienske drømmehus. ■

DET MEST BESVÆRLIGE HAR NOK VÆRET AT FÅ SAT BETALINGERNE AF EJENDOMSSKAT, EL OG GAS PÅ SKINNER. I ITALIEN KENDER DE IKKE BETALINGSSERVICE, SOM VI HAR I DANMARK



Oplev drømmehuset i Cerageto

Hans Peter og Bente har valgt at udleje deres hus, når de ikke selv bruger det. Skriv til dem på adressen hanspeter@teliamail.dk eller besøg deres hjemmeside på adressen: w1.1868.telia.com/~u186803493



Det er nemt at drømme om at købe et smukt hus i Italien, men er det overhovedet muligt. Jyske Bank Nyt har talt med advokat og *avvocato* Sandra Moll om hushandel på italiensk.

15

Italienske *drømme*

AF LASSE HØGFELDT



”Jeg er ved at købe et hus i et fremmed land. Et hus med det smukke navn Bramasole. Det er højt, kvadratisk og abrikosfarvet med bleggønne skodder, gammelt tegltag og smedjernsbalkon, der vender mod sydøst med udsigt til en dyb dal og derefter til den toscanske del af Appenninerne. Huset ligger ud til en strada bianca, en vej med hvidt grus, på en bjergside gennemskåret af terrasser.”

Sådan starter den amerikanske forfatter og kok, Frances Mayes, sin bog *Et Hus i Toscana*, hvor hun fortæller historien om, hvordan hun hovedkuld forelskede sig i et gammelt, faldefærdigt hus i Toscana.

Som italiensfarer lever man sig nemt ind i Mayes fortælling.

Tænk sig at have sit eget gamle italienske landhus. Sidde på terrassen i vinrankernes skygge, mens man nyder udsigten over de bløde toscanske bjerge og mærker duften af den vildtvoksende salvie.

Det er ikke svært at drømme sig væk, men er det nu også klogt at kaste sig ud i det italienske boligmarked?

Mayes' historie fortæller, at det i hvert fald kan være forbundet med en del besværigheder.

Hun beretter:

”Ejeren, dr. Carta, synes pludselig, han har forlangt for lidt, det må han have gjort, siden vi har sagt ja til at købe det. Vi ved, hans pris er skyhøj. Men ejeren forventer at kunne sige, at huset har én pris, mens det i virkeligheden koster mere: ”Det er den måde man handler huse på her,” insisterer han, ”ingen er så dum, at han oplyser den rigtige værdi.””

Det er den slags beretninger, som kan få enhver til at trække de købelystne følehorn til sig. Men det må jo kunne lade sig gøre at forberede sig juridisk på et italiensk huskøberi – og slippe helskindet igennem.

Advokat og avvocato

Et godt sted at starte de indledende forberedelser synes – meget passende – at ligge kun et kort *olivenstenskast* fra Dantes Plads i det centrale København.

Her ligger nemlig advokatfirmaet *Ret og Råd København*, og indenfor huserer – sammen med 8 kollegaer – Sandra Moll, som ikke alene er dansk advokat, men også italiensk *avvocato*. Født og opvokset i Italien, først uddannet på universitet i Milano og siden efter ægteskab i Danmark også en juridisk eksamen fra Københavns Universitet. ➤

Hvis nogen ved noget om at gebærde sig i det italienske boligmarked, må det være hende. Og det er det. Hun fortæller:

"Som udgangspunkt er man nødt til at forberede sig på, at det italienske boligmarked ikke ligner det danske. Der er simpelthen mange flere faldgruber – og da især når man er udlænding. Selvfølgelig findes der tilfælde, hvor køber og sælger hurtigt bliver enige og kan gå til notaren for at afslutte handlen. Men det er altså sjældent, det går så nemt."

En af de første forhindringer, man uundgåeligt støder ind i, er sproget.

"Italienerne taler næsten kun italiensk," understreger Sandra Moll og fortsætter: "Alene sprogproblemerne er grund nok til, at jeg kraftigt anbefaler, at man ikke kaster sig ud i at købe hus på egen hånd, men finder sig en dygtig og pålidelig lokal rådgiver, som man kan kommunikere med. Det er en kæmpe fordel, når man kører rundt og kigger på huse, at man kan tale med ejendomsmægleren. Men også når man skal til at handle, er der jo både en lang række praktiske og juridiske problemer, som skal løses. Og her får man altså brug for noget bistand."

Desværre er der ikke nogen patentløsning på, hvordan man finder en god, lokal, dansktalende rådgiver.

"Der er en del danskere og englændere, som har slået sig ned i Italien som rådgivere. Det kan måske være en god ide at spørge hos ejendomsmægleren, om han kender nogen. Men man skal jo hele tiden sikre sig, at man får en pålidelig rådgiver – og ikke ejendomsmæglerens eller ejerens fætter! Hvis der er andre udlændinge i området, så spørg dem, hvem de har brugt. Eller man kan få sin advokat i Danmark til at hjælpe, eventuelt gennem hans eller hendes kontakter i Italien. Det kan i det hele taget være en meget god ide at inddrage sin danske advokat tid-

ligt i forløbet, fordi der bliver en del juridisk arbejde, inden handlen er i hus."

Sandra Moll har fx nær kontakt til et tysk- og italsk sproget advokatfirma i Merano i Sydtyrol, der har erfaring i at lede købere gennem alle aspekter af en ejendomshandel, og som kan bringe en handel helt frem til notaren.

"Ja, det er absolut en kontakt, jeg kan anbefale. De kan fx også gøre handlen færdig hos notaren, så man ikke nødvendigvis behøver at rejse derned fra Danmark for at skrive under. Det ordner de simpelthen med fuldmagt," forklarer Sandra Moll.

Husene går i arv

Selve hushandlen i Italien forløber i forskellige faser, og undervejs er der mange hurdler, som skal overstås.

Et af de første konkrete problemer, man kan løbe ind i, er at finde ud af, hvem der ejer huset. Det lyder grotesk, men har sin forklaring.

"Det er meget almindeligt, at huse i Italien er arvegods, og det betyder, at man skal være omhyggelig med at sikre sig, hvem ejeren i virkeligheden er. Det er ikke usædvanligt – især i de små byer – at man ikke lige har fået ordnet boskiftet efter et dødsfald, så det måske er en afdød bedstefar, der formelt står som ejer af huset. Og der er ikke altid hjælp at hente i tingbogen. Jeg har for nylig hørt om steder, hvor registreringerne i tingbogen er 6-8 måneder bagud," fortæller Sandra Moll og slår lidt undskyldende ud med armene på sine tidligere landsmænds vegne – og fortsætter:

"Derudover kan man løbe ind i det problem med huse, som er arvet, at de ejes af en søskendeflok i fælleskab. Og det kan mildest talt besværlig-

Gode råd og advarsler

Udarbejdet i samarbejde med advokat Sandra Moll samt på baggrund af Bente og Hans Peter Johannsens erfaringer.

En hushandel på italiensk – fra start til skøde

1. Find gode rådgivere: Du har typisk brug for 3 rådgivere. *En lokal, gerne dansk eller engelsk-talende rådgiver*, som kan hjælpe med det praktiske, (delvis juridisk og sprogligt), *en lokal bygnings sagkyndig*, som kan hjælpe med at undersøge huset, og *en advokat* i Danmark, som gerne i samarbejde med en italiensk kollega kan hjælpe med det juridiske, herunder udfærdigelse af dokumenter, så du ved, hvad du skriver under på og hæfter for. Husk at alle dokumenter er på italiensk.

2. Sådan finder du huset: Find den egn eller by, som du kan lide. Tag rundt med en ejendomsmægler og se mange huse, før du indsnævrer dine valgmuligheder. Du kan evt. tjekke ejendomsmæglerens internetsider hjemmefra, så du har en fornemmelse for, hvad du kigger efter – og i hvilket prisleje. Kig evt. på www.casa.it/age/ilparco.htm

3. Sådan finder du den rigtige pris: Sammenlign evt. med andre huse hos ejendomsmægleren eller spørg andre udlændinge i området. Brug ikke ejendomsvurdering som målestok. Og pas på, du ikke bliver forført af atmosfæren.

4. Tag kontakt til geometra'en: I Italien har man en geometra (egentlig det italienske ord for landmåler) som eventuelt kan vurdere huset, og som i de områder, hvor der ikke findes tingbøger, typisk i Midt- og Syditalien, undersøger, om ejerforhol-

dene er i orden, og om der er hæftelser i huset. Vær opmærksom på, at *geometra'en* på den ene side er en statsligt certificeret person, men på den anden side også ofte har andre kasketter på. Det er fx ikke usædvanligt at ejendomsmægleren måske også er *geometra*.

5. Købsaftalen: Når du er blevet enig med sælgeren om prisen, skal I udarbejde og underskrive en købsaftale. Som udlænding skal du desuden have udarbejdet et dokument, som bevidner, hvem du er, og som udstyrer dig med et italiensk "CPR-nummer". Dokumentet skal stemples af den italienske ambassade i Danmark. Du skal erlægge en procendel (20 procent) af købssummen som depositum. Et beløb, som du mister, hvis du løber fra handlen.

6. Handlen afsluttes: Efter typisk 2-4 måneder underskrives det endelige overdragelsesdokument (skøde)

hos notaren, hvor også købesummen betales – og huset er dit. Vær opmærksom på, at købsprisen i den endelige aftale ofte er anført med et lavere beløb end den faktiske pris.

Man køber som beset!

Der eksisterer ikke tilstandsrapporter eller lignende i Italien. Som udgangspunkt må man sige, at man køber som beset. Og du kan næsten lige så godt fra starten opgive at gøre nogle krav gældende mod sælgeren, når handlen er afsluttet. Det kræver stort gåpåmod og tålmodighed at prøve kræfter med det italienske retsvæsen.

Restaurering og vedligeholdelse

Hvis du vælger at købe et gammelt hus, som skal restaureres, kan du sagtens vælge at bruge italienske håndværkere. De har et godt ry, og materialerne er billige i Italien. Men



gøre handlen en hel del, hvis der er fem eller seks søskende, som skal blive enige om prisen, og som alle skal skrive under på de forskellige sluttedler. Det kan her være en betydelig hjælp, hvis sælgeren kan overlade en kopi af sit skøde, gavebrev eller skifteudskrift, som identificerer ejendommen.”

Forført af atmosfæren

Et andet konkret problem er at finde ud af prisen.

”Som udlænding kan det være ekstremt svært at bedømme prisen på et atmosfærefyldt, men måske temmelig misligholdt toscansk bondehus. Det er meget nemt at blive forført af atmosfæren, solen, udsigten. Der er nok ingen tvivl om, at man altid vil blive lidt snydt, men der er ingen grund til at blive snydt, så vandet driver,” advarer Sandra Moll og anbefaler, at man altid lige trækker vejret og ser huset så mange gange som muligt.

I den dansk-italienske advokats øjne er det bedst, hvis man kan komme tilbage på forskellige årstider, eller i hvert fald få tjekket, hvordan klimaet og stemningen er på andre tider af året. Endelig kan det selvfølgelig være en god ide at tjekke prisniveauet på egnen, fx ved at sammenligne med andre huse, der måtte være til salg hos ejendomsmægleren.

Derimod kan man ikke bruge den offentlige vurdering til noget som helst.

”Især ude på landet kan den offentlige vurdering nemt kun være på 10 procent af husets salgsværdi, så den kan man ikke bruge som rettesnor. Og så har italienerne altså af og til den dårlige vane, at bedst som man tror, man er enige om prisen, så bliver den sat op.”

Den italienske jura

Sandra Molls erfaringer med det italienske retsvæsen fortæller hende, at man i praksis ikke skal sætte sin lid til, at man efterfølgende kan lægge sag an mod sælgeren, hvis der fx er fejl og mangler. Og da tilstandsrapport heller ikke er noget, man kender i Italien, kan man lige så godt indstille sig på, at man køber huset som beset.

”Ja, de fejl og mangler, man finder efter købet, må man regne med at skulle udbedre for egen regning. Det er derfor klogt at få en byggesagkyndig til at kigge på huset – og han må også gerne være lokal. Hvis man køber i Toscana, er det fx vigtigt, at taget er i orden, fordi det er jordskælvsområde og et nyt tag derfor er meget dyrt på grund af særlige sikkerhedsregler.”

Ligesom i Frankrig afsluttes handlerne også i Italien endeligt hos notaren, og her er det, man for alvor kan få brug for juridisk assistance.

”Notaren samler så at sige trådene, når sælgeren og køberen er blevet enige og har underskrevet den foreløbige købsaftale. Og her er det vigtigt, at man har en advokat, som kan tjekke, at der nu også står det, man har aftalt. For når der først er skrevet under, er der ingen vej tilbage. Og jeg må gentage, at man bestemt bør undgå at involvere sig i en retsproces i Italien,” advarer Sandra Moll – og tilføjer så med et smil:

”Nu er det jo ikke min mening at skræmme potentielle huskøbere, men der er altså grund til mange løftede pegefingre. På den anden side er problemerne jo heller ikke større, end man kan komme helskindet igennem, hvis man har nogle gode rådgivere, og da priserne er pænt stigende i takt med den stigende efterspørgsel fra udlændinge og den stigende velstand i Italien, kan det på sigt vise sig, at købet medfører en pæn gevinst.” ■

det kræver, at du har en mand på stedet, som kan overvåge byggeriet. Og så skal du også lige være opmærksom på, at et nyt tag i fx Toscana er ekstremt dyrt, fordi det er jordskælvsområde og derfor skal være specielt konstrueret.

Hvad koster driften af huset?

Ejendomsskat, den såkaldte ICI skat og renovation er billigt i Italien, fx koster huset i Cerageto 1.000 kr. i skat og 400 kr. i renovation om året.

Hvor store er købsomkostningerne typisk?

Omkostningerne kan variere i forhold til, hvilke rådgivere og advokater man bruger, og hvor meget man bruger dem. Statsafgiften er 10% af købesummen i henhold til skødet – dog ved førstegangskøb 4%. Ejendomsmægleren har krav på 6%, der deles mellem køber og sælger.

Notaren koster ca. 2-3% af købesummen i henhold til skødet. For ægteparret Johannsen var de basale omkostninger ved at købe huset i Cerageto:

- Notaren og afgift til staten: 30.000 kr.
- Ejendomsmægleren: 15.000 kr.
- Geometra: 6.000 kr.

Skat i Danmark

Du skal betale ejendomsværdiskat i Danmark, selvom huset ligger i Italien.

Finansiering af huset

Langt de fleste vælger at finansiere huskøbet fra Danmark, oftest ved at udnytte friværdien i deres hus herhjemme. Det kan ikke uden videre anbefales at forsøge at låne penge i en italiensk bank. Derimod kan

det være en god ide at have en lille konto i Italien til ”betalingservice”. Tal med din rådgiver i Jyske Bank – både om finansiering, og om hvordan du får lavet en lille driftskonto i Italien.

Hvor skal man købe?

Toscana er dyrt, især omkring Siena og Firenze. Det kan derfor være en god ide at kigge i andre egne som fx Ligurien, Adriaterhavskysten omkring Venedig, Emilia Romagna, eller eventuelt Umbrien.

Hvad får man for prisen?

Prøv fx at tjekke www.casa.it/age/ilparco.htm hvor du både kan se priser og foto.

Senere salg

Vær opmærksom på, at ved salg forfalder en vis italiensk kapitalvin-

dingsskat på gevinsten, dog kun inden for de første fem år efter købet.

Find en lokal rådgiver

Spørg hos den lokale ejendomsmægler eller advokat, spørg andre udlændinge eller få din danske advokat til at anbefale en rådgiver. Ægteparret Johannsen brugte Rie Boberg, som ud over at være journalist og forfatter også har specialiseret sig i at rådgive danskere i Italien, fx i forbindelse med huskøb.

Du kan få gode råd hos:
Rie Boberg, Via Solaio 101/b,
55045 Vallecchia (LU), Italia,
tlf. +39 0584 756835
e-mail: boberg@versilia.toscana.it

Advokat Sandra Moll
Ret & Råd, København
e-mail (sandra-moll@ret-raad.dk)
fax 33 13 07 07.

Hun har også kontakten til advokatfirmaet i Merano.