

Nå er det billig i Hellas

Eiendomsprisen har falt mye i Hellas de siste årene på grunn av finanskrisen. Det er også mye til salgs. Prisene kan fortsatt falle og det er usikkert hvordan økonomien blir i Hellas i årene fremover. Men er du villig til å ta noe risiko og være langsiktig, kan kjøp av Sydenhus i Hellas være et godt tidspunkt nå. På Kreta er forholdene annerledes der har prisene faktisk stått stille og er nå på vei oppover igjen.

Av Carsten O. Five, redaktør for [www.kommentar.no](http://www.kommentar.no)

og

Agnar D. Carlsen daglig /faglig leder- CEO [www.norskmegling.no](http://www.norskmegling.no)

I Hellas er det godt og varmt. Det er et fint alternativ til kalde, våte Norge. Prisene på hus har falt som konsekvens av finanskrisen. Fortsatt har landet store problemer, men den som ønsker å ta risiko og har et langsiktig tidsperspektiv, kan gjøre et godt kjøp.

Billige flyreiser

Ca 82 000 nordmenn eier i dag feriebolig i Syden, i følge Prognosesenteret i Oslo. Det er dobbelt så mange som for bare seks år siden. Senteret mener at rundt 30 000 nordmenn har ønsker om å kjøpe.

Det er flere viktige grunner til at nordmenn ønsker å kjøpe et sted i Hellas:

1. Sol og varme.
2. Hytteprisene er blitt skyhøye enkelte steder i Norge.
3. De billige flyreisene gjør det mulig å komme raskt til de fleste land i Sør-Europa.
4. Kriminaliteten i Hellas er lav
5. De fleste snakker godt engelsk i Hellas

Greske øyer

Du kan kjøpe leilighet eller hus på fastlandet i Hellas, men det er også mange prosjekter på øyene, ikke minst på Kreta.

Flyreisen fra Norge med direkte fly 4 timer i perioden 15. mars til 1. november utover denne tiden fra 6 til 8 timer, avhengig hvilken rute du tar. Men så skal du videre kanskje noen timer med bil og ferge. Det er best flyforbindelse til Athen.

Ikke som i Norge

Prosessen for kjøp av eiendom i Hellas skiller seg fra en norsk kjøpsprosess. Det er få norske advokater/advokatkontorer med spisskompetanse om eiendomskjøp i Hellas.

Du bør bruke en norsk eiendomsmegler/meglerfirma med bevilling godkjent av det norske Finanstilsynet (tidligere Kredittilsynet) til å bistå med kjøp og salg av eiendommer i utlandet. Da har megler stilt et garantibeløp på NOK 30.000.000,- for eventuelle feil og mangler som megler er ansvarlig for (jfr. meglernes undersøkelses- og opplysningsplikt). Gir du den norske megleren et oppdrag med å bistå deg i kjøpsprosessen og det oppstår problemer kan du søke erstatning i Norge.

Å søke erstatning av gresk megler eller utbygger, kan både være tidkrevende og kostbart. Den norske megleren må ha en skriftlig samarbeids-/oppdragsmedhjelperavtale med den lokale eiendomsmegleren som har salgsoppdraget eller et salgsoppdrag fra en gresk utbygger. Megler må også ha en oppgjørsmehjelperavtale med en norsk advokat med gresk

advokatbevilling eller en gresk advokat. Sammen skal de kvalitetssikre hele kjøpsprosessen og sørge for at kjøper får et tinglyst heftelsesfritt skjøte.

Kjøp i tre trinn:

### 1. Reservasjonskontrakten

Når du har bestemt deg for å kjøpe en konkret eiendom undertegnes en reservasjonskontrakt. Reservasjonskontrakten er en enkel, juridisk kontrakt som forplikter selger til å reservere eiendommen i ditt navn for en bestemt periode. Kontrakten inneholder en kort angivelse av eiendommen, samt navn på kjøper og selger, pris, overtagelsesdato og hva som skjer dersom en av partene trekker seg fra handelen.

Kjøper må betale et depositum, først når dette er innbetalt vil eiendommen bli tatt ut fra det åpne salgsmarkedet. Depositum kan betales til megler eller den advokat som blir valgt til å bistå kjøpsprosessen. Som hovedregel kan det avtales fritt om depositum skal tilfalle selger dersom kjøper trekker seg fra reservasjonskontrakten. Ofte blir det som hovedregel skrevet at depositum skal tilfalle selger ved heving av reservasjonskontrakten. Sørg for å få reservasjonskontrakten oversatt til norsk eller engelsk, slik at du er kjent med avtalens innhold før du undertegner denne.

### 2. Kjøpekontrakt

Det neste trinnet er undertegning av kjøpekontrakt. Kjøpekontrakten er en detaljert juridisk kontrakt som ligner en del på den norske kjøpekontrakten. Alle relevante forhold om eiendommen vil da bli gjennomgått og dokumentert av advokaten. Kontrakten skal oversettes til norsk, kjøper kan sette det som en forutsetning i reservasjonskontrakten. Ved undertegning av kjøpekontrakten innbetaler man gjerne 10 % til 20 % av kjøpesummen til advokatens klientkonto, betal aldri til andre.

Vær oppmerksom på at det er stor forskjell på om du kjøper brukt eller ny eiendom. Kjøper du en brukt eiendom kjøper du den som den er. Det vil si i samme stand og stilling som den var ved befaringen/og som den er ved overtagelsen. Bruk god tid på å sette deg inn i kontrakten og vær sikker på at du forstår alle forhold. Din norske megler/advokat har plikt til å opplyse om alle kjente forhold om eiendommen.

Når man inngår en kjøpekontrakt vil partene bindes ytterligere. Dersom du trekker deg fra handelen etter undertegning av kjøpekontrakten kan dette bli kostbart, ofte vil et større beløp tapes.

Ved salg av nyoppførte eiendommer må utbyggeren i henhold til gresk lov stille en bankgaranti for innbetalt beløp. Det er viktig at det klart fremgår at det er utbygger som skal svare for kostnadene ved bankgarantien (ca. 6 %). Det er advokatens oppgave å sjekke at bankgaranti er stilt og at alle formalia om nybyggprosjektet foreligger og at prosjektet er godkjent av alle berørte myndigheter. Det må alltid foreligge en innflyttingsattest før man betaler siste avdrag av kjøpesummen. Ved nybygg skal kontrakten beskrive i detalj eventuelle ekstra tillegg eller endringer som er avtalt med utbygger. Det stilles ikke bankgaranti ved kjøp av brukte boliger siden kjøpesummen innbetales til advokatens klientkonto og kjøpesummen først blir utbetalt når skjøtet er undertegnet, godtatt og mottatt av notaren for registrering.

### 3. Skjøtet

I Hellas undertegnes skjøtet hos en notar. Notaren, som er en offentlig oppnevnt person, har kun et registreringsansvar og skal påse at selger/utbygger faktisk eier boligen, at kjøper er den person/firma som fremkommer av dokumentene og at kjøpesummen er betalt til advokaten

som kjøper har valgt til å representere seg og at alle lån og heftelser er betalt/slettet. Notaren plikter å opplyse om det hviler uforutsette heftelser som ikke advokaten har informert om på boligen i eiendomsregisteret på transaksjonsdato.

Hos notaren må kjøper og selger/utbygger møte personlig, eventuelt kan advokaten representere partene med en fullmakt. Det er en rekke dokumenter som må medbringes til notaren. Dette er advokatens oppgave og ansvar. For det første er det et krav om å medbringe en "bankbekreftelse" – denne bekreftelsen fastslår at en gresk bank har mottatt pengene til kjøpet, fra hvem pengene er mottatt og hvilken bolig som skal kjøpes.

Ved undertegningen overleveres bankremisse på kjøpesummen til selger, eventuelt utbygger. I tillegg vil kjøper motta nøklene til boligen og annen nødvendig informasjon (som garantier på hvitevarer osv.).

Etter undertegningen vil notaren sende en melding til eiendomsregisteret om at boligen er solgt og eventuelt om det er opprettet en panteheftelse på boligen.

Møtet hos notaren tar ca. timer. Du bør møte sammen med din advokat eller eiendomsmegler, som sørger for at det er en tolk/oversetter tilstede iflg gresk lov.

Etter undertegning av skjøtet skal skatter og avgifter betales. Deretter sendes skjøtet sammen med skatteoppgavene til eiendomsregisteret. Det kan ta flere måneder fra undertegning til du mottar bekreftelse på at skjøtet er registrert. Du mottar så en kopi av skjøtet.

Skatter og avgifter ved kjøp

Ved nybygg må du betal 23 % mva. på skjøteverdien

For nye og brukte boliger betaler du:

0.47 % stempelavgift på kjøpesummen.

I tillegg kommer overdragelsesomkostninger på 2,5 % som inkludere notar og tinglysningskostnader.

Du betaler også 0,5% til den lokale advokatforeningen.

Lånekostnader

Skal du ta opp et lån i Hellas og registrere panteheftelsen på boligen vil det oppstå ekstra kostnader. Kostnadene varierer fra bank til bank, men som hovedregel vil det være følgende:

Etableringsgebyr mellom ca. 5 % trekkes i forbindelse med utbetaling av lånet.

I tillegg betales euro 2.000,- for forsikring og kredittvurdering samt advokatkostnader.

Privatpersoner som eier bolig i Hellas skal som hovedregel betale følgende skatter og avgifter:

1. Formuesskatt av ligningsverdien i Norge. Lån i gresk bank trekkes fra.
2. Inntektsskatt 0 %
3. Du er forpliktet til å sende inn en gresk selvangivelse hvert år. Dette gjelder selv om du ikke leier ut boligen.
4. Sjøppelavgift 0,- pr. år.
5. Fellesutgifter til drift a sameiet variere Euro 60.- til 80.- pr. mnd.
6. Kommuneskatt 0,-

I tillegg kommer vann og strøm etter forbruk.

Formuen føres i Norge opp med ca 25 % av kjøpesummen i den norske selvangivelsen.

Leier du ut boligen din må du betale ca. 2 mnd. utleie i skatt i Hellas av leieinntektene.

Det kan være fornuftig å tegne forsikring i et norsk forsikringsselskap.

### Salg

Ved salg av boligen må du betale 0 % i skatt til Hellas av en eventuell gevinst.

Men selges eiendommen innen 5 år må det betales 28 % gevinstbeskatning til Norge.

### Feller for samboere

Som samboende er det viktig å sette opp testament og bruksrettigheter når man kjøper eiendom i Hellas. Det er meget viktig at man før man kjøper blir kjent med hvordan samboer blir behandlet ved arv og at det blir inngått riktig samboeravtaler.

### Arv

Arveavgiftene er 0% på eiendommer med arveavgiftsverdi på Euro 150.000,- 1 % mellom 150.000,- til 300.000,- 5% mellom 300.000,- til 600.000,- Man arver etter greske regler ikke norske.

I egen boks:

### 10 viktige råd før du kjøper

Før du kjøper bør du ta noen turer til området og gjerne leie en stund for å se om du trives. Det kan være smart å reise på flere visningsturer før du endelig bestemmer deg. Jo grundigere undersøkelser du foretar på forhånd, jo sikrere blir du på at valget du eller dere tar er riktig. Still relevante spørsmål og ikke gi deg før du får svarene du kan leve med. Sørg for å få vist et stort og variert tilbud av så vel nye som brukte boliger du er på jakt etter. Gjør avtale med flere meglere slik at du er sikret å få sett det som er av aktuelle eiendommer på markedet. Du bør også stille deg spørsmålene:

1. Hvorfor ønsker du å kjøpe eiendom Hellas?
2. Hva har du råd til? Hva koster kjøpet, hva koster det i drift? Sett opp budsjett.
3. Hvilken type eiendom passer for deg og familien?
4. Er det gode kommunikasjoner dit?
5. Hvilke lavflyselskaper har faste ruter til området?
6. Hvor mye kommer du til å bruke stedet?
7. Er det mange restauranter der?
8. Hvordan er temperaturen og været i vintermånedene?
9. Hvilke aktivitetstilbud finnes i området?