



ADVOKATFIRMAET
ANDERSEN & BACHE-WIIG

KJØP AV FAST EIENDOM I

SPANIA 2018



Roberto Ortega

Line Juuhl

Joan Planas

Tonje Klevengen



ADVOKATFIRMAET
ANDERSEN & BACHE-WIIG

KJØP AV FAST EIENDOM I SPANIA 2018

FORORD

FORORD 1

Dette er en systematisert samling av diverse artikler skrevet av advokatene Roberto Ortega og Line Juuhl.

I. Eierstruktur 3

Vårt formål er å tilby nordmenn en generell oversikt over prosessen ved kjøp av fast eiendom i Spania. Ved kjøp av fast eiendom i Spania er det imidlertid mange juridiske forhold som skal vurderes, både privatrettslige og skattemessige spørsmål og forhold relatert til eiendomsregister, kartverk og planregulering - på både statlig, regionalt og lokalt plan. Samtidig kan det være nødvendig å ta i betraktning forhold relatert til norsk familierett. Det er ikke mulig å gi en komplett oversikt i en slik generell fremstilling.

II. Kontrakter 5

II.a. reservasjonskontrakt 5

II.b. foreløpige kontrakter 6

II.c. fra privat kontrakt til offentlig skjøte 7

Basert på vår erfaring har vi derfor valgt å fokusere på noen av de vanligste juridiske og praktiske problemene. Dette er altså ikke en uttømmende gjennomgang av alle omstendigheter og kan ikke erstatte en profesjonell juridisk gjennomgang av den konkrete saken.

Vi håper at denne oversikten kan være til hjelp for deg i planleggingsfasen.

III. Betingelser som kjøper må oppfylle 9

IV. Utgifter relatert til kjøp av fast eiendom 10

V. Undersøkelse av de juridiske forhold ved eiendommen 12

VI. Betingelser som selger må oppfylle 14

VII. Signering av kjøpet og tinglysning i eiendomsregisteret 15



Roberto Ortega er partner og styreleder i Advokatfirmaet Andersen & Bache- Wiig AS. Han har master i Business Administration og er utdannet spansk advokat



Line Juuhl er advokat og partner i Advokatfirmaet Andersen & Bache-Wiig AS. Hun har spesialisering i Internasjonal rett fra Luiss Universitetet i Roma. Hun er spansk og norsk

FORSKJELLER MELLOM KJØPSPROSESSEN I SPANIA OG I NORGE. MEGLERS ROLLE.



«I Spania finnes det 17 forskjellige regioner med forskjellige lovverk»

Det er betydelige forskjeller mellom kjøpsprosessen i Spania og kjøpsprosessen i Norge. Forskjellene bunner i at megler har ulik rolle og er underlagt ulikt regelverk i de to landene.

I Norge koordinerer megler hele kjøpsprosessen og er økonomisk ansvarlig i sitt virke. Spania er meglerrollen ikke regulert i lov (hvem som helst kan fungere som megler og selge en bolig), og megler har ikke økonomisk ansvar for transaksjonen eller for eventuelle problemer med boligen. Mangelen på informasjon og opplysning i den spanske meglerbransjen gjør at selv Europakommisjonen innser behovet for å innføre et lovverk slik at staten kan garantere at meglere har tilstrekkelig kunnskap til å kunne utføre sitt arbeid, men et slikt lovverk eksisterer altså ikke (delvis med unntak av i Catalonia).

Derfor er det svært vanlig at både kjøper og selger lar seg representere av advokater som er spesialister på eiendomstransaksjoner.

Når det gjelder meglerhonorar er det regionale variasjoner, men standard honorar ligger rundt 5% av kjøpesummen + merverdiavgift (21 % IVA).

Meglerne har vanligvis ikke eksklusive oppdrag. Det vil si at flere meglere har samme eiendom for salg. Det er vanlig at meglerne finner bolig til sine kjøpere i felles databaser, og at én megler bistår kjøper og en annen bistår selger (har kontakt med selger) og at de deler det nevnte meglerhonoraret mellom seg.



«I Spania (unntatt i Catalonia) er meglerrollen ikke lovregulert»

I. KJØPERS VALG AV JURIDISK EIERSTRUKTUR

Før man signerer på noe som helst dokument tilknyttet kjøp av fast eiendom i Spania, bør man ha klart for seg hvem som skal stå som eiere. Eierstrukturen gir nemlig en rekke juridiske og skattemessige følger, både nåværende og fremtidige.

Når man har signert en kjøpekontrakt eller reservasjonskontrakt for en eiendom, vil endring i eierstruktur kreve selgers godkjenning, dersom ikke annet er tatt inn i kontrakten. Dersom man etter signering av kjøpekontrakten, velger å endre fremtidig eier, og spanske skattemyndigheter har kjennskap til dette, må de nye eierne skatte av denne overføringen av rettigheter. Skattegrunnlaget er eiendommens verdi på tidspunktet for overføring av rettighetene, og skattesatsen er den gjeldende for transaksjonsskatt.

KJØP GJENNOM SELSKAP

Enkelte kjøpere kan av ulike årsaker bestemme seg for at eier skal være et selskap - et AS eller et SL (spansk aksjeselskap). I de fleste tilfeller gir en slik eierstruktur ingen betydelige fordeler, samtidig som den medfører utgifter og formelle og skattemessige plikter.

Du kan lese mer om skattemessige forhold relatert til kjøp via selskap i følgende artikkel på vår nettside:

«ET SKATTEMESSIG PERSPEKTIV PÅ ERVERV/EIE/SALG AV FAST EIENDOM I SPANIA VIA UTENLANDSK SELSKAP (AS)»

KJØP SOM PRIVATPERSON

Å kjøpe som privatperson er det vanligste, og her er det viktig at du som kjøper sammen med din advokat reflekterer over de ulike juridiske og skattemessige konsekvensene, både nåværende og fremtidige, av den valgte eierstrukturen.

Fra et skattemessig perspektiv kan valgt eierstruktur i noen tilfeller medføre en viss besparelse i skatten som betales ved kjøp, men en god planlegging av eierstruktur gir desidert best effekt i besparelse av fremtidig arveavgift.

Arveavgiften i Spania administreres av de 17 autonome regionene, og hver region har stor frihet til å øke eller minske skattetrykket.

Arveavgiftens størrelse kan variere mye ut fra hvilken eierstruktur som er valgt, hvilken region eiendommen ligger i, og hvilken lovregulering som er gjeldende på dødstidspunktet.



Valgt eierstruktur vil kunne medføre en skattebesparelse

Det er klokt å vurdere ikke bare utgiftene som påløper ved et eiendomskjøp, men også fremtidig arveavgift.

Vi illustrerer dette med et eksempel:



Arveavgift i Spania kan i noen tilfeller være så høy at den må regnes for konfiskering

Dine arvinger vil være takknemlige for god skattemessig planlegging når det gjelder arveavgift

Per og Irina ønsker å kjøpe en luksusleilighet i Marbella. De er samboere og skattemessig bosatt i Norge.

Per har to barn fra et tidligere forhold. Barna er norske statsborgere og bor i Norge..

Per og Irina kjøper en bolig sammen 50/50 til en verdi av 1 000 000 euro, men midlene kommer fra Per. Før kjøpet overfører Per alle midlene fra sin norske bankkonto til sin spanske bankkonto, og derfra betales så hele kjøpesummen ved signering av kjøpet hos notaren.

Begge er enige i at når Per dør, skal Irina arve boligen, og når Irina dør, skal Pers barn arve den.

Før de bestemmer seg for eierstruktur konsulterer de med meglere, som sier at det ikke er noen problemer ved denne eierstrukturen, ettersom samboere er skattemessig likestilt med ektefeller i regionen Andalucia, og at både Irina og barna derfor vil få en reduksjon på 1 000 000 euro i arveavgiftsgrunnlaget ved en eventuell arveavgift.

Tre år senere dør Per. I henhold til testamentet, arver Irina Pers andel av boligen og erklærer seg fritatt for skatt fordi hun har blitt fortalt at hun har rett på en reduksjon i 1 000 000 i arveavgiftsgrunnlaget.

To måneder etter å ha innlevert arveavgiftsmeldingen mottar Irina et brev fra Skatteetaten, hvor de skriver at hun må være registrert som samboer i Samboerregisteret i Andalucia for å ha krav på reduksjon som samboer. Irina er ikke registrert i Samboerregisteret og oppfyller derfor ikke kravet, noe som betyr at hun må betale 225 386 euro i arveavgift for å ha arvet 50% av boligen.

Noen dager senere mottar hun et brev der det står at Skatteetaten har oppdaget en fordekt gaveoverføring i boligkjøpet, ettersom hele kjøpesummen ble betalt av Per, og hun må betale ytterligere 25 586 euro pluss renter og forsinkelsesgebyr.

Dessverre dør Irina før hun rekker å ta stilling til kravene. Ettersom hun i testamentet oppnevner Pers barn som arvinger, arver barna nå 100% av boligen.

Pers barn er ikke direkte etterkommere av Irina, og de får derfor ikke reduksjon i arveavgiftsgrunnlaget. I tillegg er de ganske velstående etter å ha arvet en stor formue fra sin far, noe som gir en høyere arveavgiftssats. Hver arving må dermed betale arveavgift på 270 703,70 euro. I tillegg hefter det arveavgift og skatt ved boligen for de forrige transaksjonene, og arvingene må derfor betale 451 172 euro som Irina var skyldig. Altså må de i skyldig skatt og arveavgift totalt betale 992 579,4 euro – for en bolig med en verdi på 1 000 000 euro.

I denne konkrete saken ser vi at korrekt planlegging av juridisk eierstruktur, eventuelt kombinert med et pantelån for å finansiere kjøpet, kunne ført til at man unngikk arveavgiften.

II. HVILKE KONTRAKTER MÅ JEG SIGNERE FOR Å KJØPE EN BOLIG, OG HVORFOR?

Når kjøper har avgjort eierstrukturen og funnet drømmeboligen, er tiden inne for å ta et forpliktende steg videre og signere en kontrakt. Vanligvis signerer kjøperen tre kontrakter i løpet av kjøpsprosessen: to av privat karakter og én offentlig. Antall kontrakter avhenger dog av hvilken region boligen ligger i, og det kan være variasjoner.

II.A) RESERVASJONSKONTRAKT

Formålet med denne private kontrakten er kun å trekke boligen fra markedet i en kort periode, fram til det er signert en privat kontrakt nummer to. Hovedårsaken til denne praksisen er at megler som regel ikke har en eksklusiv avtale om salg av boligen. Flere meglere har samme bolig for salg, kanskje til og med til ulik pris. Videre kan det hende at megleren som har funnet boligen til kjøperen, verken har kjennskap til eller har snakket med selger, men har kontakt med en annen megler som igjen er i kontakt med selger. For å vise at kjøper er seriøs, slik at boligen trekkes fra markedet, bes det derfor om at kjøper innbetaler et reservasjonsbeløp. Dette beløpet er som regel på mellom 3000 og 6000 euro. Vanligvis blir kjøper bedt om å betale der og da med bankkort, og samtidig signere reservasjonsdokumentet.

I utallige tilfeller er situasjonen den at reservasjonsdokumentet er betinget av at selger gir sin godkjenning, eller at dokumentet signeres av megler, på selgers vegne. Dette gir følgende spørsmål:

Dersom kontrakten ikke er signert av selger eller selgers representant, er den da gyldig?

Muligens ikke.

Dersom det er megler som signerer kontrakten, er den da bindende for selger?

Kun dersom selger har gitt megler fullmakt til å signere denne typen dokumenter på vegne av selger, og bare i det omfang denne fullmakten dekker (pris, tidsrom, etc.)

Dersom kontrakten ikke spesifiserer dette forhold, hvilke konsekvenser får det?

Dersom reservasjonskontrakten ikke sier annet, skal kontrakten forstås som en «arras confirmatorias». En slik kontrakt har som vilkår at dersom kjøper trekker seg, mister kjøper reservasjonsbeløpet, mens dersom selger trekker seg, er den eneste konsekvensen at selger er forpliktet til å betale tilbake mottatt reservasjonsbeløp.

Vårt råd er følgende:

Forhør deg med din advokat før du signerer ethvert dokument som er bindende for deg, og dersom dette ikke er mulig, be om å få betale inn beløpet til din representants klientkonto

Det kan være at boligen er svært ettertraktet og at det er andre interessenter, men risikoen for å miste boligen ved å utsette betalingen i 24 eller 48 timer, oppveier etter vår mening ikke risikoen ved å signere et dokument som binder deg til en serie forpliktelser iht en utenlandsk lovgivning, og som gjør at du må betale penger til en person som du antagelig ikke har noen referanser til.



Når du har funnet drømmeboligen, er tiden inne for å signere kontrakt

“Formålet med reservasjonskontrakten er kun å trekke boligen fra markedet i en kort periode”

***Due diligence:** vi anbefaler deg å kreve at din representant informerer deg skriftlig om minimum følgende forhold: tinglyst eier av eiendommen, tinglyst areal, opplysninger om heftelser, servitutter og gjeld som boligen kan svare for, evt. problemer vedr. plan- og bygningslov/ kommuneplan, eventuelle krav fra sameiet, skattemessig verdi, om det er tillatt å leie ut boligen, og eventuelle krav ved utleie.



I turistområder er vanligvis både kjøper og selger utenlandske

II.B) FORELØPIGE KONTRAKTER

Når kjøpers representant har samlet inn nødvendig dokumentasjon og informasjon om boligen, og har utført en komplett juridisk due diligence* av boligen, går man videre til signering av en foreløpig kontrakt. Spansk lovverk og praksis åpner for mange mulige typer avtaler:

«arras»-avtaler (av typen «confirmatorias», «penales» eller «penitenciales»), opsjonskontrakt, «løfte om salg», privat kjøpskontrakt etc.

I praksis er det slik at dersom verken du eller selger benytter dere av en advokat med ekspertise, kan dere ende opp med å signere en juridisk katastrofe som er blitt til ved

klipp og lim fra forskjellige kontrakter som megler i sin tid har mottatt, og som sannsynligvis har begrenset eller ingen juridisk logikk. Ved mislighold kan man derfor bli nødt til å gå til rettsak med usikkert resultat.

Av de ulike avtalene som er nevnt over, vil vi gå nærmere inn på «arras penitenciales» og opsjonskontrakt, som er de mest brukte ved overføring av brukt bolig. Merk at ved kjøp av nybygg er kontakten som signeres vanligvis en privat kjøpskontrakt, men denne typen kontrakt skal vi komme tilbake til i en annen artikkel.

Arras penitenciales : I denne kontrakten avtales det hovedsakelig at kjøper skal innbetale et bestemt depositum (vanligvis opptil 10 % av kjøpesummen) og at partene skal signere skjøtet innen en gitt frist (vanligvis innen 1-3 måneder), på et navngitt notarkontor (som kjøper har rett til å velge). Dersom kjøper ved fristens utløp ikke har møtt opp hos notaren for å signere skjøtet og betale resten av kjøpesummen, mister kjøper innbetalt depositum. Dersom selger ikke møter opp innen fristen, må selger betale tilbake depositumet og i tillegg samme beløp for tort og svie, altså til sammen det dobbelte av beløpet han har mottatt. Kontrakten medfører ingen andre konsekvenser eller ytterligere erstatning, verken for kjøper eller for selger.

Opsjonskontrakt En opsjonskontrakt gir selger en rett (opsjon) til å kjøpe en bestemt eiendom, på en viss dato og til en viss pris. Opsjonen har en bestemt pris (vanligvis 10 % av kjøpesummen), og dersom man som kjøper på den angitte dato ikke bruker sin kjøpsrett, mister man opsjonsbeløpet man har betalt. Dersom kjøper benytter seg av opsjonen, regnes opsjonsbeløpet som en del av kjøpesummen.

Hovedforskjellen mellom opsjonskontrakt og arras penitenciales er at i opsjonskontrakten forplikter selger seg til å selge eiendommen. Dersom selger misligholder kontrakten, kan opsjonshaveren derfor teoretisk sett gå rettens vei for å kreve at selgeren selger eiendommen, og dersom dette ikke skulle være mulig, kan selger dømmes til å betale erstatning til opsjonshaveren. Erstatningen avgjøres av den spanske domstolen ut fra de konkrete omstendighetene i saken. Dermed ser det ut til at opsjonskontrakten gir kjøper en ekstra sikkerhet, ved at selger er «forpliktet» til å selge. Dessverre er det etter vår erfaring ikke slik.

Når vi bistår i saker med kjøp av fast eiendom i turistområder, er vanligvis både kjøper og selger utenlandske. Hva kan skje dersom en selger som ikke er spansk, misligholder opsjonskontrakten? Dersom dette skjer, er det i de aller fleste tilfeller fordi selger har mottatt et bedre tilbud og dermed selger til en tredjepart. Hvis man så går rettens vei for å kreve rett til opsjonen, skulle man kanskje tro at dommeren vil avgjøre at eiendommen er kjøpers, men tredjepart har kjøpt eiendommen i god tro, og når man endelig (etter flere år) oppnår en rettslig dom mot selger, har tredjepart for lengst fått tinglyst sin eiendomsrett.

Hvilke rettigheter har du i et slikt tilfelle? Som nevnt har du rett til å få en økonomisk erstatning fra selger, men ettersom selger kanskje ikke har annen fast eiendom i Spania, må du forsøke å få dette betalt i det landet der selger bor. Det er akkurat så vanskelig om det høres ut.

For å forsøke å avhjelpe denne situasjonen til en viss grad, skriver noen advokatfirmaer et konkret erstatningsbeløp inn i opsjonskontrakten, vanligvis samme beløp som opsjonsprisen. Det vil si at konsekvensene er akkurat de samme som i en arras penitenciales.

En opsjonskontrakt er selvfølgelig mulig å tinglyse i eiendomsregisteret, slik at opsjonskontrakten går fra å være privat til å bli offentlig. Dermed vil en tredjepart ikke lenger kunne hevde å ha kjøpt i god tro, og man vil kunne få tinglyst eiendommen på seg til tross for at selger har solgt til en tredjepart. Problemet med dette er at tinglysning medfører en del utgifter, nærmere bestemt til notar og eiendomsregister samt transaksjonsskatt (fra 6% opptil 10%, avhengig av hvilken region boligen ligger i). For en bolig til 300 000 € kan vi anslå at slike utgifter vil bli påregnet til 4000 €. Denne «forsikringen» som betales for å sikre transaksjonen, er i de fleste tilfeller for høy, og derfor er det sjeldent at det signeres en offentlig opsjonskontrakt

Hva er så mest tilrådelig? Etter vår erfaring er det i de fleste saker anbefalt å signere en arras penitenciales, men for å unngå problemer anbefaler vi også at din representant forhandler frem at depositumet ikke skal innbetales til selger, men til en pålitelig tredjepart. Vårt advokatfirma forhandler vanligvis frem at selgers advokat mottar depositumet til sin klientkonto, som depositar (det vil si at selgers advokat ikke kan bruke pengene vedkommende mottar). Dersom dette ikke er mulig, deponerer vi beløpet via en notarialforretning på det spanske notarkontoret der det fremtidige skjøtet skal signeres.

II.C) FRA SIGNERING AV PRIVAT KONTRAKT TIL SIGNERING AV OFFENTLIG

Etter at den private kontrakten eller opsjonskontrakten er signert, er oppgaven til kjøpers representant å forsikre seg om at følgende punkter er på plass innen datoen som er avtalt for signering av skjøtet:

1. At kjøper oppfyller alle nødvendige formelle og materielle forutsetninger for å gjennomføre kjøpet
2. At eiendommen er klar til overtakelse - juridisk og skattemessig, og i henhold til reguleringsplaner/bygg- og planlovgivning og forutsetninger for tinglysning
3. At selger oppfyller de nødvendige krav for å kunne gjennomføre salget

Før vi går videre til disse punktene, skal vi kort se på hvorfor det er nødvendig å signere et offentlig skjøte og hvorfor det ikke er tilstrekkelig med en privat kontrakt.

Skjøtet er et offentlig dokument, det vil si at det er signert foran en offentlig funksjonær (notaren) som har autorisasjon til å gi en offentlig bekreftelse på at opplysningene i skjøtet er sanne og autentiske. I skjøtet blir transaksjonen og overdragelsen av eiendommen formalisert mot en viss kjøpesum.

Et offentlig dokument er et "begunstiget" dokument sammenlignet med et privat dokument:

- 1) *I et offentlig dokument er partenes erklæringer regnet som autentiske og bekreftede*
- 2) *Kun offentlige dokumenter kan tinglyses i eiendomsregisteret*

Enhver kjøper bør forlange at kjøpet gjøres via et offentlig dokument, slik at den juridiske handelen og dens elementer kan betegnes som autentiske og bekreftede



Det spanske eiendomsregisteret er en avgjørende faktor for å oppnå juridisk trygghet i eiendomstransaksjoner.

Tinglysning av skjøtet i eiendomsregisteret utvider kontraktens effekt "erga omnes" slik at det nye eierskapet blir offentliggjort, med følgende fordeler:

- a) Man regnes for eneste rette eier, også fremfor tredjepart
- b) Eiendommen svarer ikke for tidligere eiers gjeld
- c) Ingen kan skaffe seg rettigheter i eiendommen uten tinglyst eiers godkjenning

Dermed bør enhver kjøper kreve at kjøpet formaliseres i et offentlig dokument. På den ene siden vil den juridiske handelen og dens elementer betegnes som autentiske og bekreftede, det vil si at ingen i fremtiden kan si at kjøpet ikke fant sted eller at kjøpesummen ikke ble betalt i sin helhet. Ettersom betalingen står oppført i skjøtet, regnes den som bekreftet.

På den andre siden kan et offentlig skjøte tinglyses i eiendomsregisteret (private dokumenter kan ikke tinglyses her). Tinglysning av kjøpet i eiendomsregisteret gir en ytterligere sikkerhet av stor betydning: Skjøtets innhold utvides «erga omnes», det vil si at den nye eieren er offentlig erklært eier ved å være oppført i et offentlig register, og dette har følgende effekt:

- a) Kjøper anses som den eneste og rette eier i alle henseende og fremfor enhver tredjepart
- b) Kreditorer som har krav mot tidligere eier, kan ikke kreve sin rett i eiendommen
- c) Ingen kan skaffe seg rettigheter til eiendommen uten tinglyst eiers godkjenning

Ikke sjeldent gjennomføres det "private" kjøp, altså kjøp der kjøper og selger blir enige om overdragelse til en viss kjøpesum. Summen betales, og eiendommen overføres, men overføringen blir ikke offentliggjort og tinglyst. Dette skjer vanligvis på grunn av manglende kunnskap eller fordi man ønsker å unngå kostnadene som tinglysning medfører. Dette blir konsekvensen av slik praksis:

- a) Den nye eieren kan ikke overføre eiendommen videre (i hvert fall ikke tinglyse en slik overdragelse) verken mens han lever eller til eventuelle arvinger etter sin død, ettersom det offisielt sett er forrige eier som står som tinglyst eier.
- b) Forrige eiers gjeld kan hefte ved eiendommen.
- c) Forrige eier (som fortsatt er tinglyst eier) kan overføre eiendommen på nytt til en annen kjøper, og dersom vedkommende kjøper i god tro og tinglyser kjøpet, vil denne tinglyste retten ha forrang fremfor det «private» kjøpet. Man mister da eiendomsretten til fordel for den nye kjøperen og kan kun kreve, via rettslig prosess, at selger betaler tilbake kjøpesummen. Man kan ikke kreve retten til eiendommen.

Nå har vi sett på fordelene ved et offentlig skjøte og vi skal videre ta for oss hvilke krav som skal oppfylles i et slikt skjøte

III. BETINGELSER SOM KJØPER MÅ OPPFYLLE

-NIE/NIF:

("Número de identificación fiscal") er et skatteidentifiseringsnummer som hovedsakelig brukes til kommunikasjon med skattemyndighetene (ved betaling av skatt). Nummeret har kun skattemessig betydning. NIE/NIF gjelder ikke som bostedsbevis og er ingen bekreftelse på adresse, og har heller ingen andre privatrettslige konsekvenser. Opprettelse av et fungerende NIE-nummer er en todelt prosess. Først må man søke om å få tildelt NIE ("Número de identificación de extranjero") hos nasjonalt politi eller konsulat, og så må NIE oppføres i skattemyndighetenes register. Når begge prosessene er gjennomført, kan kjøper betale skatt i Spania.

Du kan søke om NIE enten ved personlig oppmøte i utlandet via spansk konsulat eller via en representant i Spania. Din representant trenger da en godkjent fullmakt, bekreftet kopi av pass samt et lite fargebilde (passfoto).

-Representasjon hos notar: Kjøper må møte til avtalt tid på et avtalt notarkontor, for å signere kjøpet, enten personlig eller via en representant med fullmakt.

Personlig oppmøte: Dersom kjøper personlig møter foran notar, skal notaren for det første bekrefte kjøpers identitet ved bekreftet kopi av gyldig pass, samt nedtegne kjøpers sivilstatus og evt. ekteskapelig eie (felleseie/særeie). I denne sammenheng er det svært viktig å dokumentere evt. elementer av betydning, f.eks. ektepakt dersom man har særeie. For det andre skal notaren undersøke om kjøper rettslig er i stand til å inngå kontrakt. (Dersom kjøper er mindreårig eller umyndiggjort, må kjøper ha den nødvendige godkjenning og møte ved representant.) For det tredje må kjøper ha med seg tolk, ettersom kjøper og notar ikke snakker samme språk.

Oppmøte via representant: Det er vanlig at utenlandske kjøpere møter til skjøteoverdragelsen via en juridisk representant med en notarialbekreftet fullmakt.

Gyldig fullmakt: For at fullmakten skal være gyldig i Spania, må den gis foran spansk notar eller konsul, eller foran en norsk funksjonær med «notarius publicus»-myndighet, som har lignende notarialfunksjon som den spanske notaren. I sistnevnte tilfelle er det verdt å merke seg at notarius publicus i Norge ikke har alle de samme funksjonene som notar i Spania, og vi anbefaler derfor at det settes opp en tospråklig fullmakt med en kolonne på norsk og en på spansk. Det er obligatorisk at fullmakten er påført apostillestempel. Apostille er en måte å legalisere dokumenter i internasjonal privatrett altså verifisere dokumentenes autentisitet. I Norge er det Fylkesmannen som har myndighet til å gi apostille på dokumenter bekreftet av norske myndigheter. Når fullmakten er påført apostille, er den gyldig i hele EØS/EU.



NIE har kun skattemessig betydning. NIE er ingen bekreftelse på adresse eller bopel og har ingen andre privatrettslige konsekvenser.

Kjøper må møte opp på avtalt notarkontor for å signere kjøpet, enten personlig eller via en representant med fullmakt.



En notarialbekreftet fullmakt opprettet i Norge kan være gyldig i hele EU

I fullmakten gir kjøperen sin representant utvidet myndighet til en rekke forhold overfor tredjepart. Vi anbefaler at fullmakten avgrenses på de områder det er mulig for å forhindre misbruk, og at fullmakten kun gis til pålitelige og velrenommerte selskap/personer.

-Tilstrækkelige midler i Spania til å betale kjøpesummen og relaterte utgifter (skatt, notarialutgifter, tinglysningsutgifter, juridisk bistand, representasjon osv.).

Dersom du benytter deg av representasjon/juridisk bistand, bør din representant/advokat beregne utgiftene du må betale ved kjøpet. I neste avsnitt lister vi opp aktuelle utgifter.

IV. UTGIFTER RELATERT TIL KJØP AV FAST EIENDOM

Merk: Dersom en eller flere av kjøperne er statsborgere i et land utenfor EØS (EU, Norge og Sveits), og boligen ligger i gitte strategisk viktige områder, vil kjøperen bli avkrevd en bekreftelse fra det spanske Forsvarsdepartementet – en autorisasjon av utenlandsk borgers kjøp av eiendom beliggende i strategisk område.

Skatt: Den største utgiften ved kjøp av fast eiendom.

- **Nybygg:** Dersom du kjøper ny bolig, må du betale merverdiavgift (IVA, inkludert i kjøpesummen). Satsen for boliger er p.t. 10%*. I tillegg må du betale dokumenteskatt/transaksjonsskatt ("impuesto de actos jurídicos documentados"), som ligger på mellom 0,75% og 1,5% av kjøpesummen ekskl. IVA, avhengig av hvilken region eiendommen ligger i.

*Merk at den samme satsen gjelder for parkeringsplass, garasje og bod kun når disse kjøpes samtidig med boligen/hovedeiendommen. Dersom de kjøpes på et annet tidspunkt, er satsen 21%.

- **Brukt bolig:** Ved kjøp av brukt bolig betales det transaksjonsskatt ("impuesto de transmisiones patrimoniales") som p.t. varierer fra 6,5% til 10% avhengig av hvilken region eiendommen ligger i.

Notarialutgifter: Notarens faktura avhenger hovedsakelig av kjøpesummens størrelse, men også av andre faktorer som antall personer involvert i transaksjonen og antall sider i skjøtet. Eksempelvis kan vi estimere ca 500-800 euro i notarutgifter ved kjøp av en eiendom til 200 000 euro.

Tinglysningsutgifter: Ved tinglysning skal det betales honorar til eiendomsregisteret. For en bolig til 200 000 euro estimerer vi utgifter på mellom 350 og 700 euro.

MERK: Utgifter tilknyttet pantelån

Dersom du trenger lån for å finansiere kjøpet og tar opp lån med pant i den spanske eiendommen, må du også betale utgifter relatert til opprettelse av pantelånet:

Utgifter tilknyttet undersøkelser, juridisk bistand, representasjon, administrasjon, osv: Hver bank har forskjellig retningslinjer, og hver sak er ulik. Som hovedregel kan vi si at når en bank gir et pantelån, vil banken kreve å kunne forsikre seg om at panterettigheten blir korrekt tinglyst. Derfor forlanger banken å få benytte sine egne representanter til å undersøke om boligen gir tilstrekkelig grunnlag for pantsetting, samt til å ordne følgende på vegne av kjøperen: Betaling av alle skatter og honorar for bistand relatert til tinglysning, tinglysning av både skjøtet og pantelånet, og eventuelt også tinglysning av innfrielse av selgers pantelån og evt. tinglysning av evt. påbygg. Dette medfører selvfølgelig en del kostnader, som vanligvis ligger på 1000-3000 euro.

Etableringsgebyr Bankene tar vanligvis et etableringsgebyr på ca én til to prosent av lånebeløpet.

Skatt: Tinglysning av pant medfører en skatt på mellom 0,75 og 1,5 prosent. Skatten regnes av beløpet du totalt er ansvarlig for, altså lånebeløpet pluss renter og andre kostnader ved lånet. Dette totalbeløpet ligger vanligvis på mellom 120% og 200% av lånebeløpet. Dersom du har fått innvilget 100 000 euro i lån, totalt sett er ansvarlig for 150% av lånebeløpet, og kjøper en bolig i Valencia-regionen hvor skattesatsen er 1,5%, blir skatten på $100\,000 * 150\% * 1,5\% = 2\,250$ euro.

Notar og tinglysning Utgiftene kan sammenlignes med de samme utgiftene ved boligkjøp.

Takst Banken vil kreve en takst som viser eiendommens markedsverdi i pantessammenheng. Prisen for en slik takst avhenger av eiendommens verdi. For en bolig på 200 000 euro vil taksten ligge på rundt 380 euro.

Forsikring Når det tas pant i en eiendom, er det iht den spanske panteloven krav om en boligforsikring som sikrer utbetaling til fordel for banken ved skade. Dersom det skulle oppstå en skade som gjør at eiendommen faller i verdi (f.eks ved brann), vil forsikringen gi en kompensasjon som benyttes til å innfri lånet eller en andel av lånet.



Lån med pant i boligen medfører en rekke utgifter

Bankkonto Fra februar 2014 burde det i teorien være mulig å legge fakturaer fra andre land på avtalegiro fra norsk bankkonto ved å oppgi kontoens IBAN-nummer. I praksis er det mange selskap som ikke tilbyr dette, muligens fordi deres systemer ikke er tilrettelagt for dette. Det er viktig å huske på at man risikerer f.eks. at strømmen blir stengt av dersom det oppstår problemer med avtalegiroen. Det anbefales derfor å opprette en spansk bankkonto.

Det er fortsatt mulig å opprette en spansk konto uten å møte opp, via fullmakt, men det er svært vanskelig på grunn av de gjeldende hvitvaskingslover.

Boligforsikring Av åpenbare grunner anbefales det å forsikre boligen. Det finnes noen norske forsikringsselskap som tilbyr forsikring av eiendom i Spania.

V. UNDERSØKELSE AV DE JURIDISKE FORHOLD VED EIENDOMMEN



Boligforsikring: Dersom du skal leie ut boligen, anbefales det å bestille en forsikring med dekning for utleie.

Ved kjøp av eiendom i Spania er det viktig at det gjøres en grundig gjennomgang av de juridiske forholdene ved eiendommen, en juridisk «due diligence» vedr. heftelser, skatteanmerkninger, servitutter, gjeld, evt. brudd på plan- og bygningslover, og hvorvidt boligens beskrivelse i eiendomsregisteret stemmer overens med de reelle forhold, f.eks. når det gjelder tinglyst areal. Dersom en due diligence avdekker en situasjon som kan skape et juridisk eller økonomisk problem for den nye eieren, bør dette korrigeres. Vi skal her nevne noen av de mest vanlige situasjonene:

Påbygg/tilbygg som bryter med plan- og bygningslov eller uten byggetillatelse . De tre vanligste problemene er:

Eneboliger i "rustikk"-områder uten byggetillatelse Dersom boligen ikke er oppført i et særlig beskyttet område (f.eks vernet område grunnet natur- eller kulturlandskap), og dersom det er tilstrekkelig lenge siden den ble oppført, kan man kanskje legalisere situasjonen - så fremt myndighetenes sanksjonsfrist er foreldet.

Dersom boligen ligger i særlig beskyttet/vernet område, kan det hende at det ikke finnes noen foreldelsesfrist for sanksjonering. I slike saker frarådes det å kjøpe eiendommen.

Boliger nær kysten I Spania forbyr kystloven bygg til boligformål i en viss avstand fra kysten- Avhengig av området kan denne sonen rekke fra 20 til 200 meter inn fra kystlinjen, regnet fra dit vannet rekker ved høyvann.

Det er svært viktig å undersøke at bygget ikke invaderer denne beskyttede kystsonen. Selv om bygget er oppført på privat eiendom, kan den private eiendomsretten begrenses til fordel for offentlige hensyn.

Tilbygg/ombygging Det er svært vanlig med påbygg som er oppført uten at man undersøker om påbygget er i henhold til planregulering og uten å søke byggetillatelse.

Vanligvis kan situasjonen normaliseres, men det er avgjørende at man dokumenterer at slike tilbygg eksisterer. Be din representant om å sammenligne opplysningene i catastralregisteret og eiendomsregisteret, og evt. undersøke historiske satellittbilder av eiendommen.

Et annet problem ved tilbygg ser vi når boligen tilhører et sameie og sameiets vedtekter forbyr påbygging - dette kan til og med gjelde overbygging av terrasser (særlig for leiligheter).

Tinglyste heftelser Dette kan inkludere:

- Bruksrettigheter (leie, bruksrett ...)
- Servitutter (f.eks. vei over deler av tomten)
- Økonomiske heftelser som sikring for gjeld, som ved offentlig utleggspant og rettslig konkurs
- Garantirettigheter, som pantelån og visse typer skatteanmerkninger

Det er viktig at din advokat undersøker om det finnes slike tinglyste heftelser på eiendommen, og evt. kontrollerer prosessen med sletting.

Gjeld som eiendommen svarer for . Her kan vi skille mellom:

-Sameiegjeld: § 9.1.e i sameieloven sier at "Den som erverver en bolig (...) svarer med den ervervede boligen for det utestående beløp skyldig til sameiet (...) for det årlige beløp som tidligere eier skylder for året overtakelsen finner sted og tre år tilbake i tid. Leiligheten eller lokalet svarer rettslig for dette krav.» Derfor er det viktig at din representant undersøker gjeld med sameiet og ber sameiets president om en bekreftelse på status vedr gjeld, slik at det inntas i skjøtet hvorvidt selger har gjeld til sameiet eller ikke.

-Utestående IBI: "impuesto de Bienes Inmuebles", forkortet IBI, er en årlig, kommunal eiendomsskatt som skal betales av boligens eier. Boligen hefter for ubetalt IBI for siste år og de fire siste årene forut for siste år. Det er derfor nødvendig å undersøke at det ikke finnes ubetalte krav for denne perioden.

-Ubetalte fakturaer for vann, strøm og gass: Det kan være at forrige eier ikke har betalt alle sine regninger for vann, strøm og gass. Dette kan skape problemer for den nye eieren, som kan få krav eller oppleve at vann eller strøm blir stengt av. Derfor er det viktig å undersøke at det ikke foreligger ubetalte fakturaer for vann, strøm eller gass.



«I Spania er det iht kystloven ikke lov å oppføre bygg til boligformål i en sone som avhengig av område strekker seg fra 20 til 200 meter inn fra kysten, målt ved høyvann.»

VI. BETINGELSER SOM SELGER MÅ OPPFYLLE

Din rådgiver bør kontrollere ikke bare at du som kjøper oppfyller dine betingelser, men også at selger oppfyller sine. I motsatt fall kan du oppleve at kjøpet nektes tinglyst.

Herunder er det særlig relevant å undersøke at alle selgere har NIE, og at eventuelle fullmakter selger har gitt, dekker de nødvendige forhold. Selvsagt bør det også kontrolleres at selger har de nødvendige rettigheter til å selge eiendommen. Når det gjelder arvinger bør for eksempel skiftet gjennomføres først, og arveavgiften betales, ettersom boligens varer for eventuell arveavgift. Ofte er det også slik at selger er gift, og ektefellen må da samtykke til salget.

Utenlandske selgere: Dersom noen av selgerne er ikke-resident i Spania, hefter også følgende ved boligen:

- eventuell gevinstskatt, begrenset oppad til 3 % av salgssummen
- kommunal plusvaliasjatt som påløper ved salg

Derfor er det veldig viktig at din representant holder tilbake 3% av kjøpesummen og innbetaler beløpet til skatteetaten, og også holder tilbake et beløp for plusvaliasjatt.

Dersom selger er utenlandsk, men oppgir å være skattemessig resident i Spania, er det ikke nødvendig å holde tilbake disse beløpene, men selger må dokumentere forholdet med en attest utstedt av spanske skattemyndigheter (AEAT).



«Dersom noen av selgerne er ikke-resident i Spania, hefter også følgende ved boligen: eventuell gevinstskatt, begrenset oppad til 3 % av salgssummen, og kommunal plusvaliasjatt som påløper ved salg.»

VII. SIGENRING AV SKJØTET OG TINGLYSNING I EIENDOMSREGISTERET

Til avtalt tidspunkt skal alle parter møtes på det notarkontor som er avtalt. Det vil si notaren selv, kjøpers representant, selgers representant, evt. en representant fra banken som bevilger kjøpers pantelån, og evt. en representant fra banken som skal innfri selgers pantelån.

Formålet med møtet er å signere skjøtet. Notaren vil lese teksten for partene, og dersom partene er enige, signerer de skjøtet. Samtidig betales kjøpesummen fratrukket evt. depositum og retensjoner. Det er vanlig at betalingen foretas med «krysset» bankremisse, dvs. bankremisse som kun kan heves av personen den er utstedt til.

Når skjøtet er signert, sender notaren melding til eiendomsregisteret. Det genereres da en oppføring, "asiento de presentación", som gir 60 dagers frist til å betale alle skatter, gebyrer og honorar og deretter levere skjøtet i eiendomsregisteret.

Dersom alle nå har utført sitt arbeid på korrekt måte, vil den nye eieren bli tinglyst eier innen 15 dager fra skjøtet leveres til eiendomsregisteret. Ved formfeil vil skjøtet ikke bli tinglyst før feilene er rettet, og til dette formål kan det gis en frist på 2 måneder.

Når skjøtet er signert, bør din representant også endre titulær på kontrakter for strøm og vann, varsle sameiet om eierskiftet, og bestille avtalegiro for løpende utgifter som strøm og vann, sameiets fellesutgifter, og kommunal renovasjons-/søppelavgift og IBI (eiendomsskatt).



Målet med den juridiske kjøpsprosessen er at skjøtet tinglyses



ADVOKATFIRMAET
ANDERSEN & BACHE-WIIG

SPANIA-AVDELINGEN I ANDERSEN & BACHE-WIIG

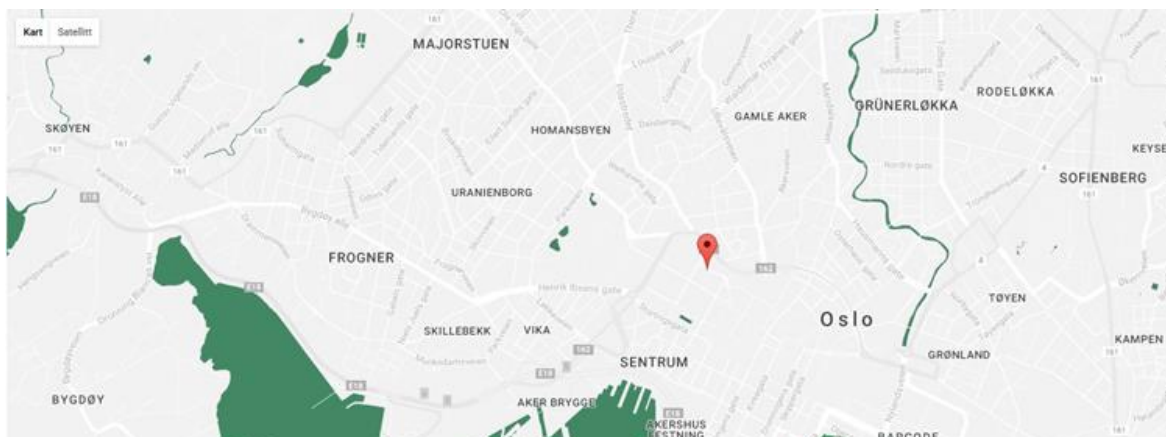
SPANSK ADVOKAT Roberto Ortega

E-post: ortega@abwiig.no

NORSK OG SPANSK ADVOKAT Line Katinka Juuhl

E-post: juuhl@abwiig.no

www.abwiig.no



Kristian Augusts gt. 10, 0164 Oslo

Tlf.: (0047) 23 28 33 00

post@abwiig.no