

***PRAKTISK VEILEDNING
VED HUSKJØP
I ITALIA
2010***



Den Italienske Ambassade i Oslo
Handelsavdelingen

Tel +47/ 23 08 49 00 - Fax +47/22 44 34 36

www.amboslo.esteri.it

INNHold

	Side
Innledning	3
Finne den riktige eiendommen.....	5
Eiendomsmegleren	5
Kjøpers bud	7
“Compromesso” (foreløpige avtale).....	7
Registrering av “Compromesso”	8
Eiendommens bruk	8
Skjøtet	9
Kjøpers plikter etter underskrivelse av skjøtet.....	10
Utgifter ved kjøp av eiendom.....	10
Skatter og avgifter på eiendommen etter kjøpet.....	11
Utleie av kjøpt eiendom.....	11
Oppføring av ny eiendom	11
Restaurering av kjøpt eiendom	12
Familie- og arverettslige forhold	12
Rettslige følger av kjøp/salg av eiendom, hvor en eller begge partene er gift og har felles- eller særeie	12

Oversatt av

Italias Ambassade Handelsavdeling
e-mail: commerciale.oslo@esteri.it

ANSVARSFRASKRIVELSE: Denne veiledningen er en introduksjon av ren informativ karakter, og vi fraskriver oss ethvert ansvar for forhold eller handlinger som måtte følge av informasjonen i denne teksten. Gitte opplysninger utgjør ikke en juridisk vurdering fra Ambassadens side. Det kan således ikke garanteres at opplysningene er fullstendige. De kan heller ikke erstatte en vurdering fra en advokat som har sin praksis innenfor gjeldende rettsområde samt kjennskap til den relevante lokale lovgivning.

Innledning

Ifølge *New York Stock Exchange*'s siste rapport fra 2010, falt de direkte eiendomsinvesteringene i Italia i 2009 med 10% i forhold til 2008, mens Europa i samme periode opplevde en nedgang på 40%. Investorenes foretrukne mål har særlig vært kontorbygninger. I løpet av 2009 sank andelen investeringer gjort av italienere fra 58% i 2008 til 48%, mens man så en økning i andelen av *cross-border* investeringer (den ene av partene er italiensk og den andre utenlandsk).

Som ellers i utlandet har også de italienske boligprisene vært preget av mer eller mindre markante fall, som i særlig grad har slått i gjennom i forhandlingsfasen. Fallet i bankrenten for boliglån har skapt en viss dynamikk på det italienske boligmarkedet, der husprisene varierer betydelig fra region til region.

Det kan også være store variasjoner i prisene på leiligheter, alt etter bydelen de ligger i. Eiendommens verdi påvirkes også av hvilken boligkategori den hører inn under – om det er luksusbolig, bolig i villakvarter, leilighet i boligbyggerlag eller landeiendom.

Ifølge de seneste tall fra den italienske huseiersammenslutning *Confedilizia*, har Venezia de høyeste eiendomsprisene, etterfulgt av sentrum av Roma og Milano (se nedenfor). Vær oppmerksom på at prisene er betydelig lavere i byenes utkantsområder. De laveste husprisene finner man i Sør-Italia.

Gjennomsnittlig huspris per kvadratmeter i de forskjellige delene av Italia er beregnet til:

€ 3.327 i Nord-Italia;

€ 3.160 i det sentrale Italia;

€ 2.232 i Sør-Italia og på øyene.

Under vises en tabell over gjennomsnittlige boligpriser per kvadratmeter (2009-priser) i de italienske regioners hovedbyer:

<i>Nord-Italia</i>	<i>Minimumspris per kvm.</i>	<i>Maksimumpris per kvm.</i>
Trento	€ 870	€ 3.540
Torino	€ 1.900	€ 4.500
Bologna	€ 1.600	€ 4.500
Milano	€ 2.100	€ 7.570
Venezia	€ 2.080	€ 9.570
Aosta	€ 700	€ 2.900
Trieste	€ 520	€ 2.750
Genova	€ 1.100	€ 3.940
<i>Sentral-Italia</i>		
Roma	€ 2.200	€ 8.000
Firenze	€ 1.600	€ 4.900
Pescara	€ 980	€ 3.080
Perugia	€ 900	€ 3.100
Ancona	€ 1.130	€ 3.360
<i>Sør-Italia</i>		
Potenza	€ 940	€ 2.420
Cagliari	€ 850	€ 2.450
Campobasso	€ 1.050	€ 3.080
Catanzaro	€ 700	€ 2.100
Palermo	€ 800	€ 1.300
Bari	€ 1.000	€ 2.400
Napoli	€ 850	€ 4.450

Finne den riktige eiendommen

Under et ferieopphold, skjer det ofte at man ser steder man faller for, noen ”til salgs”-skilt, eller man stopper opp ved de mange meglerkontorene og studerer priser på eiendommer til salgs.

Det er på det sterkeste anbefalt å søke rådgivning hos en autorisert eiendomsmegler i området. Vær oppmerksom på at ikke alle eiendomsmeglere i Italia er autoriserte. Er man i tvil, kan dette sjekkes ved det lokale handelskammeret, ”*Camera di Commercio*”, hvor det finnes en liste over autoriserte eiendomsmeglere (”*Ruolo Provinciale dei Mediatori*”). Er megleren autorisert, skal dette også fremgå av dennes brevpapir.

Megleren skal også være i besittelse av en fullmakt fra eiendommens eier som gir megleren rett til å selge eiendommen. I tillegg skal megleren ha et identitetskort som skal forevises kunden ved forespørsel.

En dyktig eiendomsmegler skal kunne gi god rådgivning rundt de skattemessige, juridiske og administrative forholdene både før og etter kjøpet, samt, hvis det er nødvendig, angående låntaking, finansiering, ombygging og utleie av den kjøpte eiendommen.

Det finnes ulike meglerselskap som opererer gjennom omfattende franchising-nettverk, og tilbyr et bredt spekter av ytelser tilpasset forskjellige behov, både når det gjelder boliger og investeringer.

Det er ofte mulig å se eiendommene online ved å gå inn på relevante hjemmesider, som lett kan finnes via elektroniske søkemotorer. Spesielt effektive er de såkalte ”*Borse immobiliari*”, som er databaser over faste eiendommer ved de lokale handelskamrene, der man kan gjøre gratis søk. På handelskammeret kan man også få veiledning og nødvendig faglig bistand, mot betaling, for eksempel med en vurdering, en tilstandsrapport, opplysninger om lån, utskrifter fra grunnbok (realregister over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom) samt opplysninger om panterettigheter på fast eiendom.

Har man sett bilder av eiendommen man ønsker å kjøpe på en webside, anbefales det å besøke området og befare eiendommen, helst på dagtid. Man kan avtale visning av eiendommen via e-mail eller ved å kontakte det meglerkontoret som har lagt ut eiendommen for salg.

Eiendomsmegleren

Eiendomsmegleren i Italia kan være en megler (”*mediatore*”) eller en autorisert representant (”*agente mandatario*”).

I det første tilfellet betaler som regel begge parter meglerens provisjon, dvs. at dennes honorar deles mellom selger og kjøper. Megleren har som oppgave å formidle kontakten mellom partene, informere dem om enhver relevant undersøkelse og opplysninger av interesse, samt gjennomføre handelen.

Er det derimot snakk om en ”*agente mandatario*”, er det kjøper som betaler provisjonen, og megleren vil utelukkende ivareta sin klients interesser. Kjøper er forpliktet til å undertegne en formidlingsavtale som definerer forholdet til megleren og de tjenester sistnevnte skal levere.

Denne kontrakten må leses og studeres nøye før den undertegnes. Man skal være spesielt oppmerksom på beløpet og vilkårene for betaling av provisjonen. Denne kan variere fra megler til megler, men ligger normalt på mellom 2% og 4% av den endelige kjøpesum + 20% merverdiavgift.

På dette stadiet er det viktig å avgjøre 1) om eiendommen skal kjøpes personlig eller på vegne av en virksomhet, 2) om den skal registreres som "*prima casa*", dvs. som hovedbopel, eller som "*seconda casa*" som regnes som feriebolig. Disse avgjørelsene har både juridiske og skattemessige konsekvenser, som vil bli nærmere beskrevet nedenfor.

Norge og Italia har underskrevet en avtale om dobbeltbeskatning (St.prp. nr. 76 (1985-1986)) som man bør lese.

http://www.regjeringen.no/upload/kilde/fin/red/2001/0048/ddd/pdfv/127931-italia_1.pdf (Proposisjonstekst)

http://www.regjeringen.no/upload/kilde/fin/red/2001/0048/ddd/pdfv/127933-italia_3.pdf (norsk tekst)

http://www.regjeringen.no/upload/kilde/fin/red/2001/0048/ddd/pdfv/127933-italia_3.pdf (engelsk tekst)

Alle utenlandske kjøpere/investorer må skaffe seg et italiensk skattnummer, "*numero di codice fiscale*". En privat person kan få dette ved å kontakte det lokale skattekontoret i Italia (*Agenzia delle Entrate*) eller Konsulatavdelingen ved Italias Ambassade i Oslo. Et selskap eller en juridisk person må henvende seg til det lokale skattekontoret i Italia for å få italiensk skattnummer.

Det anbefales at man rådfører seg med en advokat før man skriver under på et dokument av en hver karakter, og forsikrer seg om at man er fullstendig inneforstått med det man skriver under på.

Generelt sett kan man som privat person skaffe seg fast eiendom i Italia. Eiendommen vil da bli registrert i denne personens navn, eventuelt sammen med ektefelle, hvis kjøper er gift og har felleseie. Det er også mulig å kjøpe en eiendom på vegne av barn eller tredjepersoner eller i et selskaps navn. Eiendommen vil da bli kjøpt av et nytt selskap opprettet etter italiensk lov, eller av et nytt eller allerede eksisterende utenlandsk selskap. I sistnevnte tilfelle må det utenlandske selskapet være registrert i Italia.

Når man har funnet eiendommen man ønsker å kjøpe skal det uansett utarbeides en kjøpsavtale. Dette må skje gjennom en notar hvis honorar (2%-3% + 20% mva.) betales av kjøperen. Honorarstørrelsen kan variere avhengig av den faste eiendommens endelige pris, omkostninger til befaring og vurdering av eiendommen samt gebyrer og avgifter til tinglysning.

Via eiendomsmegleren skal kjøperen kunne forsikre seg om at den aktuelle eiendommen av interesse, er rettmessig registrert i Tingboken, og at megleren har enerett på å selge den og at den dermed ikke kan ligge til salg hos andre meglere. Kjøper kan låse salget ved å presentere et bud ("*proposta d'acquisto*"), som selger har rett til å akseptere eller avslå.

Kjøpers bud

Normalt er kjøpers bud ugjenkallelig for en periode på max. 15 dager. Det er vanlig (men ikke obligatorisk) å utstede en sjekk til megler/selger for å forsikre seg om at eiendommen ikke selges til noen andre.

Før kjøper undertegner budet og skriver ut sjekk bør han/hun være spesielt påpasselig med at sjekken er datert, ustedt til selger, krysset, ikke-overdragbar og at det tydelig framgår at det er et depositum som garanterer for kjøpet (*deposito fiduciario a garanzia*). Depositumet vil bli kalt "*caparra confirmatoria*", hvis budet aksepteres av selger. Hvis selger imidlertid ikke aksepterer forslaget, vil kjøper være berettiget til tilbakebetaling av depositumsbeløpet uten renter.

Det samme gjelder om kjøper likevel ikke ønsker å kjøpe pga. forhold av rettslig karakter.

Budets tidsfrist er satt for at kjøper skal få tid til å utføre alle nødvendige undersøkelser av eiendommen, sikre seg dokumentasjon om at selger er faktisk eier av eiendommen, eksistens av eventuelle heftelser, tingbokopplysninger, at eiendommen er bygget etter gjeldende lover, at det ikke finnes bank-, kredittlån eller andre lån knyttet mot eiendommen, panterrettigheter som skal avlyses, etc.

Disse undersøkelsene skal gjennomføres grundig med bistand fra en advokat, bygningstekniker ("*geometra*") eller arkitekt, som eiendomsmegler ofte vil kunne henvise til. Hvis kjøper ønsker å finansiere handelen med banklån må vedkommende sørge for at selger er innforstått med at det stiftes pant i eiendommen for lånet.

Compromesso (foreløpige avtale)

"*Compromesso*", også kalt foreløpige avtale ("*Contratto Preliminare*"), medfører ikke eierskifte, men fastsetter at hver part forplikter seg til henholdsvis å selge og å kjøpe, dvs. underskrive et skjøte, innen en bestemt dato og under påsyn av en notar.

Den foreløpige avtalen utarbeides av eiendomsmegler, og gjennomgås av en advokat som kontrollerer om det er eventuelle feil, utelatelser eller misforståelser som kan få utilsiktede rettslige følger og være til hinder for den påfølgende forhandlingen. I forbindelse med utarbeidelsen av "*compromesso*" og før underskrivingen, skal man undersøke og gjennomgå alle dokumentene vedrørende eiendommen, og kontrollere opplysninger som har kommet fram under undersøkelsene.

"*Compromesso*" inneholder vilkår for hvordan avtalt kjøpesum skal betales samt betalingen av depositumet, eller "*Caparra confirmatoria*", tilsvarende 10-30% av kjøpesummen. Juridisk sett er det meget viktig at depositumet defineres som "*caparra confirmatoria*", fordi kjøper vil tape dette beløpet hvis han/hun trekker seg fra avtalen uten gyldig grunn, og selger deretter annullere avtalen. På den annen side, hvis selger ikke respekterer avtalen, er han forpliktet til å tilbakebetale det dobbelte av det betalte innskuddet ("*caparra confirmatoria*").

Er det derimot snakk om "*Caparra penitenziale*", kan begge parter si opp kontrakten. Hvis kjøper trekker seg, vil han/hun miste det betalte depositumet, men hvis selger trekker seg må denne tilbakebetale depositumet til kjøperen.

På dette tidspunkt vil kjøper overlevere selger en sjekk pålydende det avtalte depositumbeløpet. Kjøpesummen som fremgår av kjøpsavtalen vil være underlagt beskatning og bli brukt som grunnlag for momsberegning og ved en eventuell søknad om banklån.

"*Compromesso*" kan utarbeides som et offentlig dokument (dvs. et dokument utarbeidet av en notar), eller som en privat avtale mellom partene underskrevet med en notar til stede som bekrefter partenes identitet. I begge tilfeller skal avtalen inneholde følgende:

- ♣ Partenes navn, fødselsdato, fødested og italiensk skattnummer
- ♣ Hvis kjøper eller selger er et ektepar; dato for ekteskapsinngåelse og om de har sær- eller felleseie.
- ♣ En beskrivelse av eiendommen samt opplysninger om hvor eiendommen er registrert i tingboken.
- ♣ Hvis eiendommen er solgt møblert, skal det utarbeides en liste over innboet som selges sammen med eiendommen. Listen skal legges ved kontrakten.
- ♣ Eiendommens fulle adresse (vei, husnummer, by).
- ♣ En erklæring fra selger om at eiendommen ikke er utleid, samt erklæring om at det ikke er tinglyst pantebrev, heftelser, tredjepersons rettigheter, etc. på eiendommen, eller en erklæring om hvilke av de ovennevnte som eventuelt skulle eksistere i tilknytning til eiendommen.
- ♣ Seneste dato som notaren skal underskrive skjøtet samt dato for overtakelse. I tillegg eventuelle sanksjoner i tilfelle de fastsatte datoer ikke blir overholdt.
- ♣ En erklæring fra selger om at eiendommen er i overensstemmelse med gjeldende lover og regler for bygging og byplanlegging.
- ♣ Partenes underskrift, sted og dato.

Registrering av "*compromesso*"

"*Compromesso*" skal tinglyses i tingboken på stedets matrikkelkontor (*Agenzia del Territorio*). I forbindelse med tinglysningen, skal det betales en egen avgift som gir kjøper en ytterligere forsikring overfor selger. I praksis dreier det seg om å tinglyse en kopi av "*compromesso*", for å unngå at den samme eiendom selges til flere kjøpere samtidig, og er selger et firma, vil det tinglyste "*compromesso*" representere en forsikring mot eventuell konkurs.

Tinglysning anbefales spesielt når det vil gå forholdsvis lang tid mellom underskriving av "*compromesso*" og underskriving av skjøtet.

Eiendommens bruk

Når man kjøper fast eiendom i Italia, må man sørge for at eiendommen er godkjent som bolig. Selger er forpliktet til å levere en bruksattest, en attest utstedt av helsemyndighetene som bekrefter at huset kan benyttes til bolig.

Eiendommens bruk fremgår av tingboken. Hvis eiendommen ikke er godkjent som bolig, må det søkes kommunen om bruksattest og matrikkelkontoret om bruksendring av eiendommen. Mange eiendommer selges uten attest på at de kan brukes som bolig,

enten fordi de opprinnelig ble bygget for andre formål (låve, lager, kontor, osv.), eller fordi de er meget gamle.

Skjøte

Før skjøtet skal underskrives, mottar kjøper en rekke dokumenter, enten fra selger eller fra notar, og kjøpers advokat må studere dem grundig for å få en fullstendig oversikt over nødvendig informasjon angående kjøp/salg.

Dokumentene er som følger:

- Skjøte om adkomstrettigheter, et dokument som beviser at selger eier eiendommen
- Attest på om eiendommen befinner seg i by eller landområde
- Delingstillatelse (ved kjøp av ubebygget tomt)
- Byggetillatelse
- Byggegodkjennelse (ved ombygging etter oppførelse av bygning)
- Ferdigattest
- Forkjøpsrett (ved kjøp av historiske bygninger eller bygninger av kunstnerisk verdi)
- Tingboksattest
- Eierforeningens vedtekter
- Dokumentasjon vedrørende sikkerhet ved anlegg, adgangsforhold, m.m.
- Dokumentasjon på at eiendommen er i overensstemmelse med miljøloven.

Den foreløpige kjøpsavtalen ("*compromesso*") på den faste eiendommen skal etterfølges av et skjøte utformet av en notar. Skjøtet, den endelige overdragelsen av eiendomsretten fra selger til kjøper, skal tinglyses i tingboken.

Dette er det viktigste dokumentet og skal utformes av en notar som er en offentlig embetsmann og dermed upartisk.

I Italia skal alle dokumenter som gjelder overdragelse av eiendomsrett på fast eiendom underskrives i påsyn av en notar. Hvis ikke, anses dokumentet for ugyldig.

Kjøper kan selv velge notar eller akseptere den notaren eiendomsmegleren vanligvis bruker. Notar har kjøpers fulle tillit og er forpliktet til å foreta undersøkelser i tingboken for å dokumentere at eiendommen faktisk er eiet av selger, at den fri for tredjemanns rettigheter som pant eller heftelser.

Notar utarbeider skjøtet og under møtet mellom partene på hans kontor, skal det leses opp på italiensk, og hvis en eller begge parter ikke forstår språket, må en autorisert tolk være til stede.

Når skjøtete er opplest, skal partene skrive under med fullt navn og dato på hver side av dokumentet. Så utveksles dokumenter og kjøper får nøklene til eiendommen.

Notaren skal levere skjøtet til tinglysningskontoret for tinglysning innen 20 dager etter underskrivingen, og kjøper vil motta en bekreftet kopi av skjøtet fra notaren.

Utgifter som skal betales i denne fasen av handelen er:

- Resterende del av avtalt kjøpesum minus depositumbeløp
- Betaling av notarhonorar
- Betaling av skatt og avgifter vedrørende kjøpet som notar så sørger for blir betalt.

Hvis betalingen er delvis i kontanter og delvis gjennom banklån med garanti i eiendommen, vil alle skatter og avgifter vedrørende overdragelsen framgå av pantebrevet.

Kjøpers plikter ved underskriving av skjøtet

Umiddelbart etter overtakelsen av eiendommen, er kjøper forpliktet til å:

- Sende melding om overtakelse av eiendom til det lokale politikontor, "*questura*" (jf. antiterrorlovgivningen)
- Sende melding med eiendommens data til kommunen slik at renovasjonsavgift kan beregnes (*TIA*)
- Informere om eierskiftet til selskapene som forsyner eiendommen med vann, gass, elektrisitet, telefon etc.
- Melde fra om eierskiftet til eiendommens administrator (hvis det dreier seg om en leilighet) etter å ha kontrollert at selger ikke har ubetalte regninger i forhold til fellesutgiftene.

Utgifter ved kjøp av eiendom.

Som nevnt ovenfor, er det forskjellige gebyrer og avgifter som inngår i de samlede utgiftene, ved kjøp av en eiendom.

Disse utgiftene er:

- Eiendomsmeglers honorar
- Utgifter til notar, også tinglysningsavgift (€90) og stempelavgift (€ 230)
- Omkostninger til skjøtet, som varierer avhengig av om selger er privat person, firma som selger fast eiendom eller bygge- eller ombyggings- firma, bruken av eiendommen ("*prima casa*", altså fast bopel som gir mulighet til skattelettelse, eller "*seconda casa*", feriebolig, "*uso ufficio*" eller "*industriale*", kontor, forretning eller produksjonslokale).

Er selger en privat person, skal kjøper betale følgende omkostninger:

- Registreringsavgift ("*imposta di registro*") på 7% av offentlig taksering av eiendommen angitt i skjøtet. Registreringsavgiften settes ned til 3% om det dreier seg om kjøp av "*prima casa*" (fast bopel), eller om eiendommen er av historisk, kunstnerisk eller arkeologisk verdi.
- Eierskifteavgift på 2% av den offentlige takseringen av eiendommen. Hvis det er avtale om "*prima casa*" (fast bopel), er det en fast avgift på € 168,00.
- Tinglysningsavgift på 1% av den offentlige takseringen av eiendommen. Hvis eiendommen skal benyttes som "*prima casa*" (fast bopel), er det en fast avgift på €168,00

Er det et firma eller en byggevirksomhet som selger eiendommen, skal kjøper betale moms på 4% (ved kjøp av "*prima casa*"), 10% (ved kjøp av "*seconda casa*") eller 19% (ved kjøp av luksuseiendom solgt at byggefirma som har oppført eller restaurert eiendommen).

Skatter og avgifter på eiendommen etter kjøpet

De italienske skattene på fast eiendom som skal betales til myndighetene gjennom notaren er delt inn i følgende grupper:

- Beskatning relatert til kjøp av fast eiendom, dvs skatter og avgifter vedrørende overdragelse av eiendomsretten (registrering, pantebrev, moms og tinglysningsavgift)
- Eiendomsskattene IRE/IRPEF, IRES; ICI, TIA og fortjenestekatt hvis eiendommen leies ut, som skal betales både om eieren er en fysisk eller en juridisk person (selskap)
- Kapitalgevisnsskatt ved videresalg av eiendommen, hvis dette skjer innen de første 5 årene.

Utleie av kjøpt eiendom

Hvis man bestemmer seg for å ville ha en fortjeneste av den kjøpte eiendommen, kan man leie den ut, og innen 48 timer melde fra til det lokale politikammeret (*"Commissariato"*) om at det bor leietakere der.

Hvis utleieperioden strekker seg utover 30 dager, skal leiekontrakten registreres ved det lokale skattekontoret (*"Agenzia delle Entrate"*). Leiekontraktens registreringskostnader skal deles likt mellom utleier og leietaker (50% hver). Ønsker eieren å leie ut til et foretak som vil anvende boligen til hoteldrift eller utleie av rom, må diverse tillatelser fra de regionale myndighetene innhentes.

Hvis eiendommen leies ut, skal eier sende inn selvangivelse hvert år siden han skal betale skatt av leieinntektene.

Det finnes forskjellige standardkontrakter til forskjellige former for utleie. Eiendomsmegler som hjelper til ved kjøp av eiendommen, vil kunne informere om hvilken type leiekontrakt som best egner seg, også skattemessig sett.

Oppføring av ny eiendom.

Kjøper man en ubebygget tomt, hvor man ønsker å bygge et hus, skal man innhente byggetillatelse fra kommunen (*"licenza edilizia"*). Byggetillatelse vil man ikke få om området der tomten ligger er regulert til skogdrift, jordbruksområde eller om det foreligger fredningsbestemmelser. Det er derfor viktig at man forsikrer seg om at det ikke er noe som vil kunne hindre bygging på tomten man ønsker å kjøpe, og dette kan en arkitekt hjelpe til med ved å utarbeide et byggeprosjekt som presenteres kommunen for godkjenning.

Er det snakk om gjenoppbygging/restaurering av eksisterende ruin, må man forsikre seg om at det ikke eksisterer fredningsbestemmelser i området. Ønsker man for eksempel å restaurere et hus i en gammel bydel (*"centro storico"*), må man følge fastsatte kriterier og normer for byggemateriale.

Kjøper man et byggeprosjekt, en eiendom som ikke er oppført enda, må man ta visse forhåndsregler da det foreligger en viss risiko for at entreprenør/selger kan gå konkurs før bygget er ferdigstilt. Ved konkurs vil kjøper miste beløpet som allerede er betalt til selger og kan bare fremlegge krav i konkursboet som enkel fordring, som vil ha liten mulighet til å bli innfridd, i alle fall fullt ut. For å unngå denne risikoen kan man handle på to måter:

1. Kjøper kan deponere kjøpesummen på en sperret bankkonto, slik at kjøpesummen først betales til selger ved underskriving av kjøpet
2. Kreve en bankgaranti.

I følge lovbestemmelse 20/06/2005 nr. 122, skal alle kontrakter for eiendom under oppføring ledsages av en garanti fra en bank eller et forsikringsselskap, som

garanterer for kjøpers forskuddsbetalinger som er nevnt i skjøtet. Når skjøtet undertegnes, skal kjøper motta en tiårig forsikring som garanti for eventuelle feil og mangler ved bygget.

Restaurering av kjøpt eiendom

Skal man restaurere eller bygge om den eiendommen man har kjøpt, er det mulig å få skattefradrag i følge særlige vilkår opp til et bestemt beløp, som angitt i lov 380/2001. I følge disse bestemmelsene som er del av "Testo Unico dell'edilizia" (byggeloven), kan visse skattelettelsene bevilges om det er snakk om ekstraordinære vedlikeholdsarbeider, restaurering, sanering av gamle eiendommer og ombygging av leiligheter.

Familie- og arverettslige forhold

Ved kjøp av fast eiendom, kan det også oppstå problemer av familie- og arverettslig karakter, siden den italienske familie- og arvelovgivningen på mange måter er forskjellig fra den norske.

Disse problemene vil ikke bli behandlet her, men vi ønsker allikevel å informere om følgende:

1. Ekteskap mellom to personer av samme kjønn er ikke tillatt i Italia, og hvis to menn eller to kvinner kjøper en eiendom sammen, kan de ikke erklære at de er gift eller har felleseie / særeie når de skriver under skjøtet.
2. Når det gjelder det arverettslige, så finnes ikke begrepet "uskiftet bo" i Italia. Ønsker et ektepar å garantere at den lengstlevende skal sitte i uskiftet bo, bør de skrive et testamente ved hjelp av en advokat i Norge.

Rettslige følger ved kjøp/salg av eiendom der en eller begge parter er gift og har felles- eller særeie

Ved kjøp av eiendom er det av avgjørende betydning å undersøke om selger er gift, og om så er tilfelle, om ekteparet har felles- eller særeie.

Er selger gift og har særeie, er det ikke noe problem, fordi selger er eiendommens eneeier og har fri råderett over den. Kjøper kan be selger om å vise fram et dokument som bevitner at ektefellene har særeie (for eksempel en kopi av vielsesattest eller ektepakt utarbeidet av en notar), men det er notaren som utarbeider skjøtet, som har ansvaret for at dokumenter framlegges.

Har selger felleseie, er saken mere komplisert, fordi det er nødvendig at begge ektefeller underskriver både foreløpg kjøpsavtale og det endelige skjøtet.

En avtale som er underskrevet av bare en av ektefellene, forplikter ikke den andre, og denne kan ikke tvinges til å selge eiendommen. Skulle det skje at den andre ektefellen motsier seg salget, har kjøper krav på å få forskuddsbeløpet tilbake. Har kjøper betalt "*caparra confirmatoria*", har han krav på det dobbelte av beløpet som er innbetalt, men bare i forhold til den ektefellen som har skrevet under på salgdokumentene.

Et viktig punkt, om selger er separert eller skilt, er å undersøke om det finnes en domsavgjørelse for separasjonen eller skilsmissen som indikerer hvem av ektefellene som eier eiendommen. Mangler et slikt dokument fra en domstol, vil det lønne seg å kreve at den tidligere ektefeller også skriver under på papirene.