



ZAHIDE TANIRLI KAYAALP

Nyhedsbrev

Nyheder vedr. det tyrkiske boligmarked

Se boliger i Tyrkiet på www.konut.dk

- Tinglysningsloven er på vej
- 100 % sikkerhed i Tyrkiet
- Boligpriserne stiger yderligere
- Køberrådgivning i Tyrkiet

Tilmelding

til nyhedsbrev på
1554@estate-maeglerne.dk

Indhold

Hvem kommer først til mølle?
 Side 2

Dansk Ejendomsmæglerfor-
 enings udlandsnormer
 side 2

Sådan handler du i Tyrkiet
 Side 2

Køberrådgivning
 Side 3

Sikkerhed & tryghed

Har De spørgsmål vedr.
 Deres bolighandel ?
 Side

Besigtelsesrejser med
 Marti Tours
 Side 3

Sidste version af tinglysningslovens §35

Tinglysningslovens § 35 er vedtaget i det tyrkiske folketing, ved lov nr. 5444 af 29.12.2005. Loven er endnu ikke godkendt af præsidenten og derfor heller ikke offentliggjort i den tyrkiske Statstidende. Den nye lov indebærer ændringer som bl.a.:

- Det samlede areal, som udenlandske privatpersoner kan erhverve på landsplan (til privat eller erhvervsmæssig benyttelse) kan ikke overstige 2,5 ha. Ministerrådet er bemyndiget til at forøge arealet til 30 ha.
- Udenlandske selskaber er underlagt særlige regler.
- Foreninger og fonde m.v. kan ikke erhverve fast ejendom
- Ovennævnte begrænsninger gælder ikke stiftelse af pant i fast ejendom
- Ministerrådet er bemyndiget til at begrænse erhvervseen til 5 % af en bys samlede

areal.

- Loven indebærer en lempelse hvad angår militær godkendelse, som dog først vil fungere effektivt på længere sigt. Dels skal militært udlagte områder meddeles matrikelstyrelsen og dels er der områder i landzoner som endnu ikke er udmatrikuleret og registreret.
- P.g.a. af manglende lovgivning på området træder den nye lov i kraft pr. 26.juli 2005.

Det meget omdiskuterede punkt "danskernes forhold" er endnu ikke klarlagt. Der er ikke nogen gensidighedsaftale mellem Danmark og Tyrkiet hvad angår erhvervelse af fast ejendom og der har aldrig eksisteret en sådan aftale. Det er formentlig tinglysningskontoret der selv har taget initiativ til at godkende danske købere i forbindelse med sidste ændring af §35 i 2003. Først når loven



bliver offentliggjort i Statstidende vil tinglysningskontoret tage stilling til om listen over godkendte lande skal revideres.

I samarbejde med den tyrkiske ambassade i København har vi på en forespørgsel fra de tyrkiske myndigheder, redegjort for hvordan tyrkiske statsborgere kan erhverve fast ejendom i Danmark og vi har understreget at den danske erhvervslovgivning ikke bygger på nationalitetsprincippet men udelukker på bopælspligten. Specielt sommerhusreglen har været svær at gøre rede for.

Som udgangspunkt skal vi fortsat følge udviklingen og håbe på at vi snart kan handle igen.

De er velkommen til at kontak-

Autoriseret tolkevirksomhed

Estatemægler Zahide Tanirli Kayaalp er godkendt dansk /tyrkisk tolk.

Alle dokumenter i forbindelse med Deres bolighandel bliver oversat i Danmark og attesteret af den tyrkiske

ambassade i København. Disse oversættelser godkendes af de tyrkiske notarkontorer og andre offentlige myndigheder.

Vi oversætter/udfærdiger følgende dokumenter:

- Fuldmagter
- Købsaftaler
- Allonger til købsaftaler
- Alle andre dokumenter i en bolighandel.



Al henvendelse til tinglysningskontoret bliver indført i dagbogen med dato og klokkeslet

” Tingbogen er tilgængelig for alle der har en interesse i ejendommen og alle har adgang til tingbogens oplysninger. Ingen kan efterfølgende gøre gældende at de ikke havde kendskab til tingbogens oplysninger”
Citat fra tinglysningscirkulære.



Såfremt De ikke har mulighed for at rejse til Tyrkiet p.t., kan De klare ansøgningsproceduren v.h.a. en fuldmagt

Hvem kommer først til møllen/tingbogen ?

Det tyrkiske tinglysningsssystem fungerer på mange måder som det danske. Specielt hvad angår indførelse i dagbogen. Den første køber som samtidig er i god tro opnår ejendomsretten, uanset om der i første omgang er anmærkninger vedr. skødet i form af manglende dokumenter m.v. Det afgørende er altså om den der først tinglyser, er i god tro eller om pågældende havde eller burde have kendskab til en allerede indgået aftale. Det sidste spørgsmål afgøres af domstolene idet tinglysningskontoret ikke kan tilbageføre en handel uden en afgø-

relse fra domstolene. Dommeren vil afgøre hvem af parterne der får ejendomsretten og hvem der eventuelt får en erstatning, samt erstatningens størrelse.

Overdragelse af skøder

Parterne møder op på skødekontoret og sælger overdrager ejendomsretten mod at køber betaler købesummen og tinglysningskontoret udfærdiger skødet. Såfremt ejendomsretten ikke skal overdrages med det samme, indgår parterne en købsaftale med notarens medvirken og denne aftale bliver lyst på ejendommens blad i tingbogen

(betinget skøde). Aftaler om fast ejendom er kun gyldige når de er indgået hos en notar og notarudgiften er betalt. Med den nugældende lovgivning kan en notaraftale kun lyses betinget når begge parter er tyrkiske statsborgere. Når køber er udlænding og først skal godkendes gæver notaraftalen ikke køber. Derfor laver de fleste udlændinge en almindelig aftale som dog ikke sikrer ejendomsretten. Hvis køber til gengæld har fået dispositionsretten over ejendommen, står køber stærkere i forhold til en sælger i ond tro.

Dansk Ejendomsmæglerforenings udlandsnormer

Dansk Ejendomsmæglerforening (DE) har med virkning fra 1.juli 2005 vedtaget et normsæt som omfatter alle DE-medlemmers udlandshandlinger.

Normerne gælder alle lande udenfor Danmarks grænser og omfatter alle DE-medlemmer som handler med danske forbrugere uanset hvor handlen måtte være indgået.

Medlemmerne skal sikre købers penge frem til skøde-

overdragelsen ved enten at deponere købesummen i en bank eller hos en advokat indtil køber kan få skøde, eller også skal der tegnes en forsikring der garanterer købesummen såfremt ejendomsretten ikke bliver overdraget til køber og dette ikke skyldes købers misligholdelse.

I betragtning af de mange autoriserede medlemmer der opererer på det tyrkiske marked, kan det næsten ikke betale sig at handle med en

”piratmægler”. I Tyrkiet er der, som mange sikkert har oplevet, ikke kutyme for formidlingsaftaler og derfor er der stor sandsynlighed for at den ejendom De er faldet for også udbydes af een af de mange autoriserede mæglere.

Et DE-medlem er dækket af en ansvarsforsikring i udlandet, hvorimod hverken tyrkiske mæglere eller advokater er underlagt krav om ansvarsforsikring.

Fuldmagter

Når skødekontorerne igen ekspederer ansøgninger, kan det være nødvendigt at sende en fuldmagt til Deres mægler/rådgiver som hurtigt bør starte ansøgningsprocessen.

De kan også vælge at rejse til Tyrkiet og få lavet en fuldmagt hos den tyrkiske notar. En fuldmagt bemyndiger en person (fuldmægtig) til at disponere i fuldmagtsgiverens navn. Fuldmagten skal begrænses til bestemte (konkrete) dispositioner og bestemte perioder.

En fuldmagt kan indeholde en klausul der ophæver fuldmagten på en given dato. Såfremt denne begrænsning ikke er medtaget i fuldmagten skal der udstedes endnu en fuldmagt som ophæver den første fuldmagt. En fuldmagt skal bemyndige personer man har tillid til. Man bestemmer selv hvem dette skal være og behøver nødvendigvis ikke at være den samme som den medvirkende mægler foreslår.

I Tyrkiet udstedes fuldmagter af notarkontorerne og udfærdiges på tyrkisk. De kan vælge at få udstedt en fuldmagt i Danmark af en dansk notar og få den oversat til tyrkisk. En sådan fuldmagt koster ca. Kr. 300,00. Dertil kommer legalisering hos udenrigsministeriet kr. 165,00 og hos den tyrkiske ambassade kr. 95,00. Oversættelse koster ca. kr. 800,00 + moms.

Køberrådgivning

En del sælgere vil gerne spare mæglersalæret og forsøger derfor at sælge gennem eget netværk såsom tjenere, receptionister eller lign. Der er i og for sig ikke noget farligt i at købe en sådan ejendom så længe De har en køberrådgiver ved Deres side, som kun varetager Deres interesser.

Så snart De er blevet enige om prisen overdrager De sagen til os. Vi overtager alt papirarbejdet og gennemfører handlen i samarbejde med sælger. Vores rådgivning omfatter bl.a.:

- Finansiering gennem Nykredit og Nykredit bank.
- Udarbejdelse af skøde
- Husforsikring, jordskælvsforsikring, brandforsikring, indboforsikring udfærdiges senest samtidig med købsaftalens underskrift.
- Teknisk gennemgang (tilstandsrapport)
- Tingbogsoplysninger
- Udfærdigelse af fuldmagter
- Til- og afmelding hos diverse forsyningselskaber
- Hjælp til indretning/om- eller tilbygning
- Indkøb af møbler
- Udlejning/udfærdigelse af lejekontrakter
- Registrering hos offentlige myndigheder
- Oprettelse af bankkonti

Vi afslutter først sagen når De har modtaget såvel skøde som nøgler.



Vi har kun een kasket på når De vælger os som køberrådgiver

Hvad sker der når tinglysningskontorerne igen ekspederer ?

I første omgang skal tinglysningskontorerne igennem en bunke ansøgninger som ikke er ekspederet siden juli 2005. Rygterne siger, at der alene i Alanya ligger 8.000 ansøgninger. Der er svært at sige hvorledes tinglysningskontoret har tænkt sig at behandle disse ansøgninger når det samtidig vil strømme ind med nye ansøgninger.

En ventetid på 3-6 måneder på godkendte skøder og over 6 måneder på militære ansøgninger

er ikke urealistisk og endda meget optimistisk.

Prisstigninger kan ikke undgås. Dette er både godt og dårligt. Prisstigninger er til gavn for nogle (specielt de der har sikret ejendomsretten) men til ulempe for andre som kan risikere at skulle betale hele købesummen for at dæmpe en truende sælger.

Det kan være svært at træffe beslutninger af denne art og De og Deres familie er de

eneste der kan træffe en sådan beslutning. Afhængig af Deres situation, kan det være nødvendigt at lave en allonge til den eksisterende købsaftale og evt. kræve dispositionsretten over ejendommen, såfremt denne er færdigbygget. De kan desuden sikre deres betalinger ved at stifte pant i ejendommen mod at betale en tinglysningsafgift på ca. 1,1 % af pantsommen. Kontakt os for nærmere oplysninger om pant.

Det er svært at spå om fremtiden, men hvis tendensen fra sommeren 2005 fortsætter, kan vi med sikkerhed forvente et mindre kaos. Specielt i Alanya. Antallet af rejseudbydere, ejendomsmæglere, investorer, sælgere og naturligvis købere er steget drastisk mens vi ventede på den nye § 35.

Har De spørgsmål vedr. Deres handel ?

Det har været en svær periode at komme igennem for mange købere. Specielt de købere som har erlagt den fulde købesum og som til gengæld har fået en skitsetegning af et projekt. Frygten for at gøre en medvirkende mægler ked af det eller i værste fald vred, har holdt mange tilbage fra at stille spørgsmål ved deres handler.

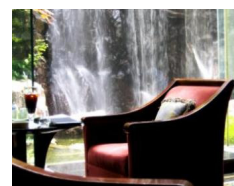
I samarbejde med ADVOKATGRUPPEN og den tyrkiske ambassade, har vi forsøgt at hjælpe købere som desværre er kommet galt af sted fordi såvel medvirkende mægler som sælger benægter ethvert kendskab til den klagende køber.

Ikke alle sælgere har dårlige hensigter, men når en ejendom i dag kan sælges for det dobbelte af hvad den er "solgt" for i juli måned, kan dette friste en sælger som

derved "glemmer" alt om venskab, etik og moral.

Når uheldet er ude bør man gå rettens vej og forsøge at redde hvad reddes kan.

ADVOKATGRUPPEN er det første danske advokatfirma med tyrkiske forbindelser.



Kontakte os uanset hvad Deres spørgsmål måtte være.

**Estatemæglerne
Zahide Tanirli Kayaalp
Tlf.: 33 93 60 10**

**ADVOKATGRUPPEN
Jørgen Pedersen eller
Rasmus Thusgaard
Tlf.: 70 10 13 30**

**Den tyrkiske ambassade
39 20 27 88**



ZAHIDE TANIRLI KAYAALP
STATSAUT.EJENDOMSMÆGLER, MDE

STUDIESTRÆDE 57, 1554
KØBENHAVN V

TLF: 33 93 60 10
FAX: 33 93 14 10

Marti Tours er medlem af
REJSEGARANTIFONDEN

Marti Tours ApS

STUDIESTRÆDE 57, 1554
KØBENHAVN V

TLF: 33 93 60 50
FAX: 33 93 14 10

WWW.MARTITOURS.DK
INFO@MARTITOURS.DK

Vi har valgt at samarbejde med en række lokale mæglere og fungerer som agenter for disse mæglere som er tilknyttet de 2 største tyrkiske kæder Reha Medin og Turyap. Derudover fungerer vi som formidler for en række store byggefirmaer. Vi har i vores valg lagt vægt på at lokalkendskab skal overlades til lokale mæglere/byggefirmaer der allerede har et etableret netværk der omfatter al service, lige fra møbelhandlere, rengøringspersonale, banker, forsikringselskaber, kontakter hos myndighederne til lokale erhvervsdrivende.

I sidste ende vil dette netværk kun komme Dem til gode.

Vi kan finde Deres drømmebolig i hele Tyrkiet og købsproceduren vil være den samme uanset hvilken hvor ejendommen ligger og hvem den udbydes af.

Vi har en standart købsaftale på dansk og tyrkisk.

Vi arrangerer selv rejserne

Vi kan følge sagen og dokumenterne hele vejen igennem.

Vi er vort ansvar bevidst

Besigtelsesrejser

Marti Tours er vort interne rejsebureau med Bilal Fidan som Deres rejsearrangør. Bilal har 16 års erfaring indenfor rejsebranchen, heraf 13 år hos det tyrkiske luftfartsselskab Turkish Airlines i København.

Marti Tours arrangerer rejser til hele verden, såvel pakkerejser som tennisrejser, golfrejser og sundhedsrejser.

De bestemmer selv hvordan rejsen skal planlægges.

Besigtelsesrejser til Tyrkiet med dansk/tyrkisktalende guide året rundt.

Besigtelsesrejserne går til:

Antalya—Alanya, Antalya—Kas, Izmir, Bodrum-Marmaris,
Fethiye, Dalaman, Mersin-Kizkalesi, Istanbul, Ankara

STATISTIK OVER UDENLANDSKE PRIVATPERSONERS KØB AF FAST EJENDOM I TYRKIET



Tinglysningskontoret har udarbejdet en statistik over privatpersoner fordelt på nationalitet, der har erhvervet fast ejendom (erhvervet skøde) frem til 15.04.2005. Listen gælder hele landet.

<i>Land</i>	<i>Antal at fast ejendom Grund, lejlighed, villa</i>	<i>Antal privatpersoner som er re- gistreret som skødeindehaver</i>	<i>Samlet antal m2 grundareal (inkl. ubebyggede grunde)</i>
Tyskland	12.413	13.144	7.865.611
USA	1.031	787	2.807.410
Ostrig	1.025	864	803.860
Belgien	548	589	185.454
Danmark	544	727	252.327
Frankrig	747	801	844.154
Holland	1.911	2.431	706.910
England	7.663	10.171	4.057.404
Irland	1.060	1.342	267.994
Italien	1.088	979	417.570
Norge	445	574	49.802
Syrien	4.621	2.473	241.437.304
Grækenland	12.508	14.340	4.264.137
Israel	139	101	80.134
Nordcypern	1.032	932	355.865
Alle lande (Inkl. lande der ikke er nævnt her)	49.567	52.818	272.511.493

Tallene ovenfor viser antal ejendomme registreret på de respektive skødekontorer. Der findes ingen reel statistik over hvor mange der har købt og betalt uden at få skøde.