

Huskøb, italiensk-dansk ordliste med købekontraktens termer forklaret.

Denne ordliste indeholder ca. 500 termer og blev egentlig udarbejdet i forbindelse med mit oversættelsesarbejde. Ideen til at lægge den online kommer fra ordlisten til huskøb, som Charlotte har lavet på www.italy.dk, og derfor vil hendes glosser også være at finde her med forklaringer, hvor dette er skønnet relevant. Ordlisten er på ingen måde fuldstændig og stadig under udarbejdelse. Det anbefales i øvrigt at læse ambassadens vejledning til huskøb i Italien.

Italiensk	Dansk	Forklaring
A		
abbaino	tagvindue	
abbonamento	abonnement	fx. på ekstra tv-kanaler.
abitabile	indrettet til beboelse	
abitabilità	beboelighed	Se "certificato di abitabilità".
		huskategori registreret i "catasto" og som bestemmer ejendomsskatteklassen og evt. andre skatter.
abitazione, tipo di-	bygningsskategorier	Bopælsejendomme er klassificeret A1-A11, mens annekser og tilbygninger typisk ligger i klasserne C1-C7. Man betaler lavere ejendomsskat (IMU) for "prima casa".
abitazione principale	primær bopæl	
		En bygning er "abusivo", når dennes konstruktion eller konstruktionen af en eventuel tilbygning/ændring er sket uden de nødvendige byggetilladelser. I princippet kan den nedrives af myndighederne, men i praksis gøres dette kun sjældent.
abusivo	uretmæssig	
a carico di	påhvile	
a corpo	som helhed	"Vendita a corpo" sker oftest ved ældre bygninger, hvor bygningen købes som en helhed uden angivelse af mål.
a misura	efter mål	"Vendita a misura" sker, når ejendommen sælges med en pris pr. m ² . I dette tilfælde har køber ret til en reduktion af prisen, hvis ejendommens effektive mål er mindre end det, der er opgivet i kontrakten. På samme måde skal man betale ekstra, hvis det viser sig at arealet er større end angivet.
accatastamento	registrering i tingbogen	
accertamento	kontrol	kontrol udført af "Agenzia delle Entrate" (det italienske skattevæsen).
accettazione	accept	
accollo del mutuo	overtagelse af lån	
acconto sul prezzo	forskud på prisen	
accordo	aftale	
accordo d'acquisto	købsaftale	
accordo di vendita	salgsaftale	

Italiensk	Dansk	Forklaring
ACE	energimærkning	Forkortelse for "Attestato di Certificazione Energetica". Energimærkning er obligatorisk fra d. 1. januar 2012 og skal udføres af en godkendt tekniker inden bygningen/ejendommen sættes til salg. Der er dog endnu ikke angivet bødestørrelser for dem, som ikke overholder dette krav. Fra 2013 erstattet af APE (se dette).
acqua	vand	
acqua di sorgente	kildevand	
acquedotto comunale	vand fra kommunalt vandværk	
acquirente	erhverver, køber	<i>kontraktsprog</i>
acquistare su carta	køb på projekt	køb på basis af tegningerne, før ejendommen er blevet bygget
acquisto	køb	
acquisto a corpo e non a misura	køb som helhed og ikke efter mål	<i>kontraktsprog</i> . Ejendommen købes som en helhed uden opgivelse af en pris pr. m ² . Hermed undgår man at foretage opmåling af boligareal.
affittare	leje	
affitasi	til leje	
affitto	leje	Det månedlige lejeløb.
affitto anticipato	leje betalt på forskud	
affitto arretrato	leje som skyldes	
affresco	freskomaleri	
agente immobiliare	ejendomsmægler	Mægler, se "agenzia immobiliare".
agenzia immobiliare	ejendomsmæglerfirma	Før man underskriver en kontrakt med et mæglerfirma er det en god ide at sikre sig, at den indeholder en klausul om, at alle udgifter (reklame m.m.) er for firmaets regning, ellers kan firmaet opkræve disse selv om huset ikke er blevet solgt. Ofte vil mægleren bede om "l'esclusiva", dvs. eneret på handelen, derfor er det nødvendigt at fastsætte en tidshorisont i kontrakten (maks. 3-4 mdr.), så man kan komme ud af den, skulle man finde en køber udenom mægleren.
ai sensi e per gli effetti	i henhold til og i overensstemmelse med	<i>kontraktsprog</i>
allacciamento alla rete elettrica	tilslutning til elnettet	
allacciamenti	tilslutninger	Bruges normalt om el, vand og gas.
alloggio	logi, bolig	
amministratore condominiale	ejendomsadministrator	ejendomsadministrator
amministratore di condominio	forretningsfører for ejendomsfællesskaber	
ammobiliato	møbleret	

Italiensk	Dansk	Forklaring
ammortizzare	amortisere, afskrive	Reducering af gælden ved betaling af lige store rater, som både omfatter renter og en del af hovedstolen, indtil hele gælden er betalt.
ampliamento anagrafe	udvidelse, tilbygning personregisteret	Det kommunale register over persondata, den italienske pendant til "folkeregisteret", men som også har til opgave at inddrage kommunalskatter (renovationsafgift, IMU/ICI) og derfor også indeholder oplysninger om boligejendommens skatteklasse.
angolo cottura	hjørnekøkken	
annessi	annekser	
annessi e connessi	tilbygninger	
annesso agricolo	udhus	
anticipare quattro mesi di affitto	depositum på 4 mdrs. husleje	
anticipo	forskud, udbetaling	
antico	antik, gammel	
APE	energimærkning	Forkortelse for "Attestato di Prestazione Energetica", introduceret i 2013 som afløser for ACE (se dette). En beregning af en bygnings årlige energiforbrug. Det er obligatorisk at fremvise en energimærkning ved salg af en ejendom.
a posto	i orden	
appartamento	lejlighed	
appartamento ammobiliato	møbleret lejlighed	
appartamento condominiale	ejerlejlighed	
appartamento in affitto	lejelejlighed	
appartamento su due piani	lejlighed i 2 etager	
ara	ar	1 ara = 100 m ²
arbitrato	voldgift	Der kan i et købstilbud eller i en foreløbig købskontrakt være klausuler om "arbitrato", hvilket betyder at en tvist i forbindelse med ejendommen vil blive afgjort af en eller flere "arbitri" ved provinsens handelskammer, "Camera di Commercio".
arcate	fritstående buegang	
architetto	arkitekt	En arkitekts arbejde er mere artikuleret end en landmålens (og ofte lidt dyrere). Hvis der skal foretages omfattende ombygning af et hus, vil det altid være tilrådeligt at tilknytte en arkitekt. Denne skal være "iscritto all'albo", dvs. statsautoriseret.
area degradata	nedslidt område	
area di proprietà	ejendommens område	
area edificabile	bebyggeligt areal	

Italiensk	Dansk	Forklaring
aree comuni	fællesarealer	Ejendom m. lejligheder
aree private	private arealer	Ejendom m. lejligheder
arredamento	møblering	
arredato	møbleret	
ascensore	elevator	
assemblea di condominio	ejerforsamling	
assicurazione	forsikring	Årlig forsamling af ejerne i en ejerforening. Italienerne har et andet forhold til forsikringer end danskere, og der er en generel tendens til at se forsikringselskaber som pengeslugere, der ikke betaler, når de skal.
assicurazione incendio	brandforsikring	Det er ikke alle italienerne, som brandforsikrer deres hus.
asta immobiliare giudiziaria	ejendomsauktion	Auktion over ejendomme sat på tvangssalg.
attico	taglejlighed	rum under taget
atto	dokument, akt	generelt et juridisk dokument
atto di cessione	skøde	
atto di compravendita	slutseddel	Også kaldet "Atto notarile".
atto di proprietà	skøde	
atto notarile	skøde	
atto privato	privat overenskomst	
atto pubblico	offentligt dokument	
atto sostitutivo di atto notorio	erklæring til erstatning for notarakt	Anvendes til erklæring af tilstande, personlige forhold eller fakta som vedrørende selv har kendskab til. Kan bruges ved kommunikation med offentlige kontorer. Skal normalt vedlægges en kopi af et identitetskort med billede (kørekort eller pas).
autocertificazione	erklæring	Erklæring eller attest udstedt af vedkommende selv, hvor man på tro og love erklærer rigtigheden af eller overensstemmelse med et eller andet forhold.
autorimessa	garage	
autorizzazione edilizia	byggetilladelse	
avvocato	advokat	
azienda agricola	landbrugsvirksomhed	

Italiensk	Dansk	Forklaring
B		
bagno	badeværelse	
balcone	balkon, terrasse	
battiscopa	fodliste	
bella vista	flot udsigt	
ben conservata	velholdt	
bene immobile	fast ejendom	
beni	ejendele, ejendom, goder	
beni suscettibili di pignoramento	ejendom som der kan gøres udlæg i	
ben tenuto	godt vedligeholdt	
bidé	bidet	Badeværelse uden bidet er utænkeligt i Italien, og alt andet anses faktisk for lidt urenligt.
bi-esposto	lejlighed med vinduer til to sider	
bifamiliare	tofamilieshus	
biservizi	to badeværelser	
bilocale	to lokaler	toværelses lejlighed
bolletta	regning	
bollo	stempelmærke	Til autentifikation af dokumenter, med pålydende værdi 16 euro.
bolli	stempelmærker	
bombola del gas	gasflaske	Oftest anvendes gaskomfur, og her kan der i gamle lejligheder være anvendt flaskegas.
bombolone	gasbeholder	På landejendomme uden tilslutning til metan-nettet har mange en udendørs GPL-beholder, som fyldes op efter behov.
borgo	gammel bydel	Typisk en gammel landsby med en form for ringmur.
bosco	skov	
box	garage	Typisk en aflåst garage.
breve periodo	kort tidsrum	
buona fede, in-	i god tro	
buone condizioni	god tilstand	Om bygning.
buono stato	god tilstand	Om bygning.

Italiensk	Dansk	Forklaring
C		
caldaia	varmtvandsbeholder	
calcestruzzo	beton	
calcestruzzo armato	armeret beton	
camera	værelse	
camera da letto	soveværelse	
camera doppia	dobbeltværelse	
camera singola	enkeltværelse	
cameretta	lille værelse	
camino	ildsted, pejs	
campagna	på landet	
canone	leje, lejeafgift	
canone enfiteutico	forpagtningsafgift, jordleje	
canone locativo annuo	årlig lejeafgift	
cantiere	byggeplads	
cantina	kælder	
capannone	lade, hal, lagerbygning	
caparra	depositum	10-30% af købsprisen (mindst 10%, normalt 30%)
caparra confirmatoria	bindende forudbetaling, sanktion	Depositum til bekræftelse af handelen som angivet i forhåndsftalen (compromesso). Efter underskrift af forhåndsftalen og kvittering for betalingen er givet til sælger, vil dette beløb være tabt for køber, hvis denne løber fra aftalen. På samme vis gælder, at sælger skal tilbagebetale 2x depositum til køber, hvis vedkommende fortryder handelen.
caratteristico	typisk, karakteristisk	Om et gammelt hus.
carpentiere	tømrer	
carta bollata	officielt dokumentpapir med stempelmærke	
casa	hus	
casa a schiera	rækkehus	
casa canonica	gammel kirkeejendom	
casa colonica	landhus	
casa indipendente	enfamilieshus	
casa in pietra	stenhus	
casa per le vacanze	feriehus	
casale	landhus	
cascina	landhus	
casetta	lille hus	
catasta	vedrørende matriklen	
catasto	matrikel	Tingbogen er i tinglysningsloven den bog, hvor hver fast ejendom har sit blad og på hvilket de tinglyste retsforhold vedr. ejendommen indføres. Dette er heldigvis blevet digitaliseret siden da.

Italiensk	Dansk	Forklaring
catasto, ufficio	matrikelkontoret	Forkortet UTE "Ufficio Tecnico Erariale". Ligger typisk i provinshovedstaden.
catasto fabbricati	tingbogen for bygninger	Forkortet NCEU. Også kaldet "catasto urbano". Register over alle bygninger i Italien (med undtagelse af provinserne Trento og Bolzano) med deres respektive ejerforhold.
catasto onciario	catasto onciario	jordlodsregister anvendt i kongeriget Napoli op til det 18. århundrede.
catasto terreni	tingbogen for jordlodder	Forkortet NCT. Register over alle jordlodder i Italien (med undtagelse af provinserne Trento og Bolzano) med deres respektive ejerforhold.
catasto urbano	tingbogen for bygninger	Forkortet NCEU. Også kaldet "catasto fabbricati". Register over alle bygninger i Italien (med undtagelse af provinserne Trento og Bolzano) med deres respektive ejerforhold.
categoria	ejendomsklasse	Tingbogens klassificering af ejendommen mht. anvendelse og natur til senere fastsættelse af ejendomsskat.
cauzione cemento	forskud - depositum cement	
censire in catasto centro storico	indføre i matriklen gammel bycentrum	Registrering i tingbogen.
certificato di abitabilità	certifikat for beboelighed	Udstedes af kommunen og er en erklæring vedrørende bygningens sikkerhed, hygiejne, sundhedsforhold samt energieffektivitet af anlægsinstallationerne. Den certificerer, at bygningen kan anvendes til beboelse og da det er lovpligtigt, bør sælger kunne fremvise denne erklæring.
certificato di destinazione urbanistica	byplanlægningscertifikat	Også kaldet CDU er et officielt dokument, som typisk udstedes af kommunens tekniske kontor. Det angiver beliggenhed og anvendelse, hvorvidt det er muligt at bygge, indeks for risikoen for jordskred, oversvømmelse m.m. og er en garanti for køber, som heraf vil kunne se, hvilke byggemuligheder og -begrænsninger der evt. måtte være ved ejendommen.
certificato di residenza	bopælscertificering	Certificering af at du er blevet registreret i folkeregisteret som havende bopælsadresse det pågældende sted.
certificato urbanistico certificazione energetica	byplanlægningscertifikat energicertificering	Se "certificato di destinazione urbanistica". Energicertificering er i Italien blevet obligatorisk fra 1. januar 2012 og dette medfører, at alle huskøbsannoncer skal angive bygningens energitilstand på en skala fra A1 til G. Se også "ACE - Attestato di certificazione energetica"

Italiensk	Dansk	Forklaring
-----------	-------	------------

classamento	klassificeringsdata	Element på "visura catastale", som anvendes til bestemmelse af en ejendoms/jordlods renteafkast.
codice civile	civillovbogen	Den italienske privatret er kodificeret i Codice Civile (typisk forkortet "c.c."), hvor de vigtigste regler for ejendomsret findes i bog 3: Codice della proprietà. Derfor vil der ofte være referencer hertil i en købsaftale.
codice fiscale	italiensk skattekode	Italiensk personnummer er nødvendigt for at kunne foretage handlen
compravendita compromesso	køb/salg forhåndsftale om køb, foreløbig aftale	Denne forhåndsftale skal indeholde køber og sælgers personoplysninger, ejendomsoplysninger iht. tingbøger, salgspris og aftalt depositum og dato for indgåelse. Kontrakten vil være juridisk bindende for begge parter, når sælger har erklæret at have modtaget depositum på sin bankkonto og udstedt kvittering herfor til køber.
concessione edilizia	byggetilladelse	Normalt er det en god ide at bede sælger fremvise dokumentation for, at vedkommende rent faktisk er ejer af den pågældende ejendom, og hvis der er tale om en nyere ejendom, kan man i stedet for købekontrakten bede om en kopi af den udstedte byggetilladelse. Denne udstedes af kommunens tekniske kontor mod en afgift. Fra 2003 er den blevet omdøbt til "permesso di costruire" (se denne).
condizione condizioni di pagamento	betingelse, vilkår betalingsbetingelser, betalingsvilkår	
condono edilizio	sanering	Af og til udsteder den italienske regering en "condono edilizia", dvs. en slags amnesti, hvor ejeren, hvis han melder sig selv og betaler en afgift, kan opnå sanering af en ejendom, som i sin tid er blevet bygget/restruktureret uden byggetilladelse.
condominio	ejendom med ejerlejligheder, ejerforening	
condomini condotta d'acqua confinante confine	medejere vandrør nabo skel	De personer, hvormed der deles skel. Afgrænsningen af ejendommen er ofte beskrevet udførligt i kontrakten.
conguaglio consegna Conservatoria dei registri immobiliari	udligning overdragelse ejendomsarkivet	Fx. udligning af kredit og gæld. Også kaldet "Ufficio ipoteche". Ligger normalt i provinshovedstaden. Her findes al dokumentation relateret til tidligere registrerede akter for den pågældende bygning. Søgning foregår på personbasis, så for at rekonstruere historien for en bygning, er det nødvendigt at kende navnet på dens ejermand.
contatore contestuale	elmåler samtidig	
Italiensk	Dansk	Forklaring

contratto	kontrakt, aftale	Normalt er det en god ide at bede sælger fremvise dokumentation for, at vedkommende rent faktisk er ejer af den pågældende ejendom, derfor kan man bede om en kopi af den tidligere købekontrakt.
contratto di acquisto	købekontrakt	
contratto di compravendita	købekontrakt	kaldes i talesprog også "compromesso", se denne. En foreløbig kontrakt indgås typisk for at give køber tid til at finde pengene og til at kontrollere ejendommens tilstand sammen med en ekspert på området. Der findes ingen officielle tilstandsrapporter i Italien. Der er ikke sket noget ejerskifte, men begge parter forpligter sig til senere underskrivelse af en endelig købekontrakt og manglende opfyldelse af denne forpligtelse medfører betaling af sanktioner for begge parter. Forholdet kan også indbringes for retten. <i>kontraktsprog</i>
contratto preliminare	foreløbig kontrakt, slutseddel	
convenire	træffe aftale om	Denne attestering kan normalt foretages af advokaten eller notaren.
copia autentica	attesteret kopi	
corridoio	gang - korridor	
cortile	gård	
costruttore edile	byggeselskab	
costruttore immobiliare	byggeselskab	
credito immobiliare	lån i fast ejendom	
cucina	køkken	
cucina abitabile	køkken med spisebord	
cucina a vista	åbent køkken	
cucinotto	lille køkken	
cupola	kuppel	

Italiensk	Dansk	Forklaring
D		
delega	fuldmagt	
delegato	befuldmægtiget	Den person, hvortil fuldmagt er blevet givet.
demanio	statsejet	
denuncia di inizio attività	meddelelse om byggeriets påbegyndelse	Forkortet DIA som skal indsendes til kommunen. Blev i 2010 erstattet af SCIA og CIL, se disse.
deposito	depot, magasin	
dichiarazione ICI	ejendomsskatteopgørelse	ICI blev i 2011 erstattet af IMU, se denne.
dipendenza	udbygning, tilbehør	<i>kontraktspog</i>
diritto di passaggio	ret til adgang, passageret	Servitutter vil som regel være angivet i kontrakten.
diritto di superficie	lejers ret til jorden	Specielt landbrugsjord er ofte underlagt en kontrakt med "diritto di superficie", hvis oldemor af skattehensyn står som ejer af jorden. Lejer kan også have ret til at bebygge jorden uden at købe den.
disdire	annullere, afslutte	Fx. om et lejemål eller en kontrakt.
disimpegno	forværelse, gang	
doccia	brusebad	
domiciliazione	betaling af regninger via betalingservice	
domicilio	bopælsadresse	Ikke nødvendigvis det samme som "residenza" dvs. folkeregisteradresse.
doppi servizi	to badeværelser	
doppi vetri	termoruder	

Italiensk	Dansk	Forklaring
E		
edificio	bygning	
elettricista	elektriker	
elettricità	el	
elettrodomestici	hårde hvidevarer	Fx. vaskemaskine, komfur, opvaskemaskine m.m.
ENEL	det nationale el-selskab	Fork. for "Ente Nazionale per l'Energia Elettrica", med semi-liberaliseringen af elmarkedet er det ikke længere den eneste el-udbyder på markedet.
ente urbano	urbaniseret område, bebygget område	Et grundstykke registreret i tingbogen over jordlodder, men som senere har ændret karakter som følge af bebyggelse, og derfor bør være at finde i tingbogen over bygninger. Derfor vil renteafkast i registeret over jordlodder være sat til nul.
entrata	indgang	
entroterra	bagland, inde i landet	
estratto	udskrift	
ettaro	hektar	Fork. [ha] og svarer til 10.000 m2 eller 100 are.

Italiensk	Dansk	Forklaring
F		
fabbricati	bygninger	Af alle typer.
facciata	facade	På bygning.
fai-da-te	gør det selv	
falegname	tømrer	
fallimento	konkurs	
fasc.	sagsnummer, sagsakter	Fork. for "fascicolo".
fattoria	gård, gårdhus	
fideiussione	bankgaranti	
fienile	lade, hal, lagerbygning	
finestra	vindue	
firma	underskrift	
fisco	skattevæsenet	Daglig tale for "Agenzia delle Entrate".
fitto mensile	månedlig leje	
fondo	ejendom, landejendom	
foglio	blad, ark	Territoriet for den pågældende kommune er opdelt i "fogli".
fondamenta	fundament	På et hus.
forno	ovn	
forno a legna	ovn til træbrænde	
frazionamento	opdeling af parceller	
frutteto	frugthave	

Italiensk

Dansk

Forklaring

G

garanzia

garanti, sikkerhed

prestare garanzia=yde garanti, stille sikkerhed.

garanzia per vizi

garanti mod defekter

garanzie in essere

eksisterende garantier

giardino

have

geometra

landmåler

Tekniker, som kan ansættes til at foretage en uvildig ejendomsvurdering o/e tilstandsrapport. Landmålere og arkitekter har officiel hjemmel til at udarbejde denne slags vurderinger. Oprindeligt "kornlade".

granaio

lade, hal, lagerbygning

grondaia

tagrende

Italiensk	Dansk	Forklaring
I		
ICI	ejendomsskat	Forkortelse for "Imposta comunale sugli Immobili". Fra 2012 hedder den IMU og fra 2014 ingloberes den i IUC. Kommuneskat, som betales på alle bygninger og jordlodder i Italien. Bestemmes efter bygningens tinglysningskategori (A/1----A/9). Skatteåret løber fra 1/1-31/12 og sælger og køber skal betale hver deres andel for året, hvor overdragelsen finder sted iht. datoen for skødets underskrivelse.
idraulico	vvs-mand	
imbianchino	maler	
immobile	fast ejendom, bygning	
immobiliare	vedr. fast ejendom, ejendomsmægler	
immobiliari	ejendomsmæglere	
impermeabilizzazione	gøre vandtæt	
impianto elettrico	el-installationer	
impianto fotovoltaico	solcelleanlæg	Til elproduktion, vil typisk have tilknyttet en nettomålerordning og statstilskud løbende i 20 år, hvilket naturligvis øger husets værdi.
impianto solare	solvarmeanlæg	Til vandopvarmning
imposte	afgifter, skat	Det kan være en god ide at kontrollere, at den tidligere ejer har betalt alle skatter og afgifter relateret til ejendommen inden salget.
imposte sull'acquisto	afgifter ifm. køb	Normalt vil notaren sørge for at betale alle afgifter i forbindelse med hushandelen.
imposta di bollo	stempelafgift	Afgift på skødet betales ved hjælp af stempelmærker ("bolli").
imposta di registro	tinglysningsafgift	Der findes en lavere afgift på køb af "prima casa", dvs. første hus, men dette kræver "residenza" i Italien, og derfor vil ferieboliger normalt komme ind under den normale afgiftssats "aliquota". Afgiftssatsen beregnes på basis af den opgivne købspris. Notaren sørger normalt for betaling af alle afgifter efter rogito.
impresa edile	byggeselskab	
IMU	ejendomsskat	Fork. "Imposta municipale unica", som introduceres af Monti-regeringen for 2012 med dekretet "Salva Italia". Beregnes som ICI på basis af "rendita catastale" og "categoria catastale".
inadempimento	manglende opfyldelse	fx. af kontraktens vilkår.
indirizzo	adresse	
ingegnere	ingeniør	
ingresso	indgangsparti	
ingresso indipendente	privat indgang	
inquilino	lejer	

installazioni elettrici	elektriske installationer	
Italiensk	Dansk	Forklaring
interessi	renter	
intermediario	mellemand, mægler, formidler	"senza intermediario" = handel mellem private
intermediazione	mægling, mæglervirksomhed	
interprete	tolk	(hank./hunk.) Der findes ikke "statsautoriserede" tolke i Italien, da erhvervet ikke er reguleret. Den bedste garanti for kvalitet gives af medlemmer af <i>AssolInterpreti</i> eller <i>AITI</i> , den italienske oversætterforening. Skal du bruge en tolk til rogito o.a. i forbindelse med hushandelen kan du: 1) Spørge undertegnede (afhængigt af hvor hushandelen finder sted) 2) Henvende dig på den danske ambassade i Rom eller konsulatet i Milano, som begge burde ligge inde med en liste 3) Konsultere medlemsarkiverne online for de italienske tolke/oversætterforeninger www.assointerpreti.it og www.aiti.org 4) Tjekke fortegnelsen over IT/DA-tolke på www.italy.dk
interrato	kælder	
ipoteca	pant, pantehæftelse	Det er notarens opgave at undersøge, om der er "ipoteche" på ejendommen.
ipoteca legale	lovbestemt pant	Efter italiensk ret tilkommer denne sælgeren for krav ifølge afhændelsen af fast ejendom, og går forud for senere rettigheder. Denne panteret skal indføres i ejendomsregisteret.
IRPEF	personskat	Forkortelse for "Imposta sul reddito delle persone fisiche" som er en direkte personskat og skal betales af al indtjening foregået på italiensk territorium.
iscrizione	registrering, tinglysning af panterrettighed	"Iscrizione" har en konstitutiv virkning, dvs. at retten først opstår ved registreringen (i modsætning til "trascrizione")
iscrizioni ipotecarie	tinglyst panterrettighed	Det er notarens opgave at undersøge, om der er pantsætninger på ejendommen. Sælger kan have gjort dette som følge af økonomiske problemer, hvilket derefter vil betyde, at du taber ejendommen, hvis sælger senere ikke er i stand til at betale sin gæld.
I.V.A.	moms	Forkortelse for "Imposta sul valore aggiunta". Almindelig moms på varer i Italien er pt. på 22 %.

Italiensk

I.V.A. da costruttore

Dansk

moms på nybygninger

Forklaring

Hvis bygningen købes direkte af byggeselskabet inden 4 år efter dets færdiggørelse, skal der betales moms, som vil være 4%, hvis der er tale om 1. hjem ("prima casa", men kræver at man har folkeregisteradresse i Italien) og 10%, hvis der er tale om 2. hjem ("seconda casa") eller man ikke har fast folkeregisteradresse i Italien. Moms vil dog være 22% på luksusejendomme. Herudover skal der betales registreringsafgift (ca. 170 euro) og pant- og registreringsafgift (ca. 340 euro). Hvis bygningen er ældre end 4 år, skal der ikke betales IVA, men derimod en tinglysningsafgift på 3% af ejendommens værdi samt pant- og registreringsafgift som ovenfor. Disse regler gælder også ved handel mellem private.

Italiensk	Dansk	Forklaring
L		
lago	sø	
lampadina	elpære	
lavanderia	vaskerum	
licenza di edilizia	byggetilladelse	Normalt er det en god ide at bede sælger fremvise dokumentation for, at vedkommende rent faktisk er ejer af den pågældende ejendom, og hvis der er tale om en nyere ejendom, kan man i stedet for købekontrakten bede om en kopi af den udstedte byggetilladelse.
livelli	forpagtning, jordleje	Begreb som stammer fra middelalderen, hvor godsejeren forpagtede jordstykker ud til landbrug.
locatario	lejer	
locazioni	lejere, lejekontrakter	Det er en god ide at sikre sig, at der ikke er evt. lejere, som har krav på at blive boende.
loggia	balkon, buegang	
luce	elektricitet, lys	

Italiensk	Dansk	Forklaring
M		
mandato	mandat	
mansarda	loftsværelse	
manutenzione	vedligeholdelse	
mappa catastale	matrikelkort	
marca da bollo	stempelmærke	
masseria	landhus	
mediatore	mellemand	
		I Italien skal man være registreret som statsautoriseret for at kunne udføre ejendomsmæglererhvervet og kun registrerede mæglere må tage penge for at udføre mæglervirksomhed. Mægleren får en procentdel af salgsværdien "la provvigione" og varierer fra by til by, men er ofte omkring 3 % + moms.
metri quadri	kvadratmeter	Enhed [mq] på italiensk.
metro lineare	linær meter	Forkortes "ml"
mezzanino	1/2 etage	
modalità di pagamento	betalingsvilkår, betalingsbetingelser	I en "contratto preliminare".
monocale	et lokale, etværelses lejlighed	
muratore	murer	
mutuo	lån, lånekontrakt	typisk langfristet lån i fast ejendom (10-20 år).
mutuo a tasso fisso	lån med fast rente	
mutuo a tasso variabile	lån med variabel rente	
mutuo ipotecario	hypotekslån	

Italiensk

Dansk

Forklaring

N

nominale
notaio

nominalværdi, pålydende
notar

Fx. den officielle ejendomsværdi.
Det er ikke strengt nødvendigt at have notar til at ordne en hushandel, da dette også kan gøres med en "scrittura privata", men det vil altid give en ekstra sikkerhed for, at alt er i orden.

O

offerta d'acquisto
oliveto
onere
operai
ordine di addebito
diretto
orto

købstilbud
olivenplantage
byrde, forpligtelse
arbejdere
ordre om oprettelse af
betalingsservice
køkkenhave

Staves også "uliveto"

Italiensk	Dansk	Forklaring
P		
pagamento	betaling	
parcella notaio	notarens kompensation	
parcheggio	parkering	
parco	park	
parete	væg	
parete divisoria	skillevæg	
particella	parcel	"particella" er en underopdeling af hver "foglio", som gør det muligt at individuere enkeltbygninger. "Sub"(alternò) angiver den enkelte ejendom inde i selve bygningen.
partita	nummer	<i>kontraktsprog</i>
pavimento	gulv	
pavimento in cotto	terracotta gulv	
p.ed.	byggeparcel	
perizia	ekspertvurdering	
permesso di costruire	byggetilladelse	Afløser for den tidligere "concessione di edilizia". Ansøgning om byggetilladelse skal indgives til kommunen og skal være ledsaget af et projekt redigeret af en geometra ell. arkitekt, som indeholder alle tegninger/detaljer og beskriver projektets overensstemmelse med alle begrænsninger for den pågældende byggezone (antiseismiske, akustiske, termisk isolering m.m.). Der vil ofte gå 60 dage, før kommunen udsteder tilladelsen. Der er dog sket en forenkling af reglerne for mindre ombygninger.
permesso di soggiorno	opholdstilladelse	
permuta	ombytning	Fx. bytning af bolig.
persiane	skodder	Kan være både indvendige og udvendige.
pertinenze	tilhørende områder, bygninger	Det kan fx. være udhuse m.m.
piano interrato	kælder	
piano terra	stueetage	
piano terreno	i gadeniveau, stueetage	
piano regolatore	byplan	Kommunens lokalplan for området.
piano rialzato	1/2 etage, mezzanin	
piantumato	beplantet	
piastrelle	klinker, fliser	
pignoramento	forpantning	
pignorare	gøre udlæg i, udpante	
piscina	svømmepøl	
pluriservizi	flere toiletter/badeværelser	

Italiensk	Dansk	Forklaring
plurilocali	flere værelser	
p.m.	kortparcel	Forkortelse for "particella mappale".
poggiolo	balkon	
pompa di calore	varmepumpe	Installering af energibesparende foranstaltninger giver ret til et skattemæssigt personfradrag, hvis man ellers er skattepligtig i Italien.
ponte	bro	
pontile	anløbsbro	Til både.
portico	overdækket gang ell. portal	
portineria	portnerbolig ell. værelse	
portone	hovedindgang, entré	
pozzo	brønd	
pratica	sag	
prato	græsplæne	
pregiudizievole	præjudicerende, til hinder for	Om forhold, som er til hinder for kontraktens indgåelse.
prelazione di vendita	forkøbsret	"Diritto di prelazione" er retten til at købe en ejendom på samme vilkår og til samme pris, som vil blive givet til tredjepart. Ved jordbrug vil de naboer, hvis jord grænser op til ejendommen, kunne håndhæve denne ret, hvis de selv er landmænd og dyrker deres egen jord. Der er ikke krav om at man skal være landmand på fuld tid. Naboen har 1 år efter tinglysningen til at fremsætte sit krav, så for at køber kan vide sig sikker, er det vigtigt at sælger har skriftligt bevis for, at alle "confinanti" er blevet spurgt og at de afstår fra denne ret.
preliminare di compravendita	forhåndsftale om køb	samme som "compromesso".
prestito	lån	
prezzo	pris, købesum	Prisen på et hus kan være svært at vurdere for en udlænding, så forvent at betale mere end en italiener ville have gjort..
prezzo corrente	markedspris	Det kan være svært for en udlænding at vurdere prisen på et hus i Italien, så det kan være en god ide at tjekke prisniveauet på egnen ved fx. at sammenligne med andre huse, som forskellige ejendomsmæglere har til salg i området. Den offentlige vurdering er ofte så lav, at den ikke kan bruges som en reel rettesnor.
PRG	generel byplan	
prima casa	første hjem	I Italien gælder specielle lave momssatser og afgifter, hvis der er tale om et køb af "prima casa".
primo piano	første sal	

Italiensk	Dansk	Forklaring
procura	fuldmagt	En fuldmagt gives til en person, som kan underskrive på ens vegne og anvendes typisk, hvis man ikke selv har mulighed for at være til stede hos notaren, når skødet skal underskrives. Den kan laves ved den italienske notar eller ved en dansk advokat. Dvs. at kommunen har godkendt tegningerne.
progetto approvato proposta irrevocabile d'acquisto	godkendte byggeplaner uigenkaldeligt købstilbud	Dette er et tilbud som køber giver, og som er gyldig i 7-14 dage til sælgers accept heraf. Den sikrer dog ikke handelen, idet begge parter kan komme ud af aftalen, i dette tilfælde vil køber typisk miste det betalte depositum, mens sælger vil være forpligtet til at betale depositummet tilbage to gange.
proprietà proprietà esclusiva	ejendom, ejendomsret den eneste ejer	Især for gamle bygninger kan ejerforholdene være komplekse fx. hvis en søskendeflok har arvet huset i fællesskab. Det kan komplicere handelen meget, hvis 4-5 søskende skal blive enige om en salgspris og alle skrive under på slutseddel, så ofte vil det være en god ide at bede sælger om en kopi af vedkommendes skøde, gavebrev e.a. som identificerer ejendommens ejer.
proprietario	ejer	Især for gamle bygninger, der kan være arvegods, kan ejerforholdene vise sig at være komplekse, og derfor skal man være omhyggelig med at sikre sig, hvem ejeren i virkeligheden er. I små byer er det ikke usædvanligt, at der ikke er blevet ordnet boskifte, så den afdøde bedstemor måske stadig står som ejer af huset.
provvigione	provision	En ejendomsmægler eller mellemmand får provision af et ejendomssalg. Det er dog kun statsautoriserede mæglere som har ret til at kræve penge for mæglervirksomhed. Både køber og sælger skal betale provision, også selv om kun en af parterne har valgt den pågældende mægler.
pulizia	rengøring	

Italiensk

Dansk

Forklaring

Q

quadrilocale

fire værelser

quadro di unione

indekskort

quietanza

kvittering

quota

andel

Sælger skal udstede kvittering til køber for modtagelse af beløb.

Italiensk	Dansk	Forklaring
R		
raccolta differenziata	affaldssortering	Indført i de fleste kommuner i Italien.
rappresentare	repræsentere	Ved udstedelse af fuldmagt kan en 3. person træde i underskriverens sted.
recintato	indhegnet	
reddito	afkast, udbytte	For et grundstykke eller en bygning danner "reddito catastale" grundlag for skattefastsættelsen. Denne kan aflæses af "visura catastale".
reddito domenicale	jordafkast	For jordlodder, landbrugsjord.
reddito agrario	udbytte ved landbrugsmæssig udnyttelse	For landbrugsjord, udbyttet varierer som funktion af hvilken type afgrøde der er opgivet til catasto, og dette kan ses på "visura catastale".
registro immobiliare	ejendomsregister	
regolamento condominiale	ejerforeningsregler	En god ide at kende disse, før man køber en ejerlejlighed i den pågældende "condominio".
rendita agraria	udbytte ved landbrugsmæssig udnyttelse	Se "reddito agrario".
rendita catastale	registreret afkast	I lig med lejeværdi af egen bolig, selv om de tinglyste værdier i Italien er meget lave, da de sjældent opdateres.
rep.	registreringsnummer, journalnummer	"repertorio"
residenza	opholdsstatus, folkeregisteradresse	Som "residente" i Italien vil ejendomsskatten være lavere for det såkaldte "Prima casa", dvs. dit første hus som antages at være din faste bopæl. Ejendomsskatten er højere for "seconda casa" og feriehuse.
riciclaggio	hvidvaskning	Af penge.
riciclo	genvinding	Af affald.
rifiuti	affald	
rilevamento	landmåling	
rimessa	udhus	
rimessa per la barca	bådhus	
riparazione	reparation	
ripostiglio	pulterkammer	
riscaldamento	opvarmning	
riscaldamento autonomo	egen opvarmning	uafhængig af de andre lejligheder i opgangen/andre værelser i huset
riscaldamento centrale	centralvarme	

Italiensk	Dansk	Forklaring
risoluzione del contratto	annullering af kontrakten	
ristrutturato	renoveret, restruktureret	Om bygning.
rogito	notarialakt	Underskrivelse af det endelige salgsdokument hos notaren evt. under tilstedeværelse af tolk og to vidner (et for hhv. køber og sælger). Notaren har pligt til at sikre sig, at alle parter forstår italiensk, så det kan være nødvendigt at finde en DA-IT tolk. Hele seancen tager typisk 2-3 timer.
rogatori	notar	
rogatorio	retsbeğæring, retsanmodning	
rudere	ruin	
rustico	landejendom, rustik ejendom	

Italiensk	Dansk	Forklaring
S		
sala	stue	
sala da pranzo	spisestue	
salone	stue	Typisk med sofa.
salotto	stue	
salvavita	hovedsikring	
sanatoria	amnesti	Af og til vil den italienske regering (for at få penge i den slunkne skattekasse) give amnesti til boligejere, som har foretaget ændringer eller bygget uden retmæssig byggetilladelse.
scadenza	forfaldsdag, udløb	
scala	trappe	
scala a chiocciola	vindeltrappe	
scaldabagno	vandvarmer	
scale del siminterrato	kældertrappe	
scantinato	kælder	
scrittura privata	privat dokument, privat aftale	Medvirken af en notar er ikke obligatorisk i forbindelse med handel med fast ejendom, da Codice Civile kun stiller krav om, at kontrakten indgås skriftligt. For udlændinge vil notarbistand dog altid klart være at anbefale, da notaren har pligt til at undersøge ejendommen for "ipoteche" og andre ting, som helst ikke burde komme som en overraskelse, og notaren sørger desuden for "trascrizione" af ejendommen i tingbogen.
scuderia	hestestald	
seconda casa	andet hjem	Sommerhus eller andet sekundært hjem, som er genstand for højere ejendomsskatter end det primære hjem.
secondo piano	anden sal	
senza	uden	
senza civico	uden husnr.	
servitù	servitut	Der kan være registrerede servitutter indgået ved kontrakt, men loven giver ret til passage for naboer, som ikke på anden måde har adgang til offentlig vej, og det er heller ikke muligt at modsætte sig passage af elledninger og vandrør, som er nødvendige for naboen. <i>kontraktsprog</i>
servitù di passo e di accesso	ret til passage og adgang	
servizi	køkken og bad	
sfratto	udsættelse	Fx. ved manglende betaling af leje m.m. Det kan dog være overordentligt svært at sætte folk på gaden i Italien.
signorile	finere ejendom ell. kvarter	
società immobiliare	ejendomsselskab	

Italiensk	Dansk	Forklaring
soffitto	loft	
soggiorno	opholdsstue, stue	
soggiorno pranzo	spise- og opholdsstue	
solai	loftsrum, loftsværelse, etageadskillelse	
soppalco	aflukke, loftsrum, hems	
sottodichiarazione	penge under bordet	Ikke helt lovligt, men meget forekommende, da en lavere købssum på skødet betyder lavere skatter. Så hvis du vil spare penge i moms og skat, så kom til Italien med en kuffert fuld af kontanter...husk at du også skal betale din "geometra" og din tolk... fx. af en kontrakt.
sottoscrizione	underskrivelse	
spese	udgifter	
spese agenzia	mæglerens udgifter	
spese condominiali	ejerforeningsudgifter	
stanza	værelse	
stanza degli ospiti	gæsteværelse	
stato	tilstand	
stato di fatto	aktuel tilstand	Eller situation.
stipulare	aftale, træffe aftale om	
stipulazione del contratto	kontraktens indgåelse	<i>kontraktsprog</i>
stima	estimat	Fx. overslag over udgifter.
strada	vej	
studio	mindre værelse, kontor	
studio notarile	notarialkontor	

Italiensk	Dansk	Forklaring
T		
tapparelle	persienner	Udendørs, typisk i træ eller metal.
TARES	renovationsafgift	Fork. for "Tributo comunale sui rifiuti e sui servizi", introduceret i 2011.
TARI	renovationsafgift	Fork. for "Tassa sui Rifiuti", indført i 2013/14.
TARSU	renovationsafgift	Fork. for "Tassa Smaltimento Rifiuti Solidi Urbani", også kaldet TARES, fra 2014 erstattet af TARI.
tassa	afgift, skat	Også efter købet er der visse skatter og afgifter, som skal betales: IRPEF, ICI (IMU) og "tassa rifiuti" dvs. renovationsafgift
tassa rifiuti	renoveringsafgift	Obligatorisk renovationsafgift som betales på kommunens "ufficio tributi" inden den 20. januar året efter huskøbet. Denne beregnes normalt på basis af husets beboelsesareal og der kan være rabat, hvis afstanden til den nærmeste skraldecontainer er stor (fx. over 300 m). De fleste komuner er dog gået over til "raccolta differenziata", dvs. affaldssortering.
tasso di interesse	renter	
tasso fisso	fast rente	
tasso variabile	variabel rente	
tegola	tagsten	
termoautonomo	egen opvarmning	
terrazza	terrasse, balkon	
terrazzo	terrasse	
terreno	jord, jordlod, grund, grundstykke	
terreno	i gadeniveau	
terreno boschivo	land med skov	
terreno edificabile	bebyggeligt land	
testimone	vidne	Både køber og sælger skal have et vidne til stede (som også skal skrive under) ved underskrivelsen af skødet hos notaren.
tetto	tag	
tetto spiovente	tag med rejsning	
tinello	lille køkken	
torre	tårn	
torrente	vandløb	
totale oneri	samlede afgifter	

traduttore/traduttrice	oversætter	(hank./hunk.) Der findes ikke "statsautoriserede" oversættere i Italien, da erhvervet ikke er reguleret. Den eneste garanti for kvalitet gives af medlemmer af AITI, den italienske oversætterforening, som certificerer oversættere i deres sprogkombinationer efter en bestået prøve. Skal du bruge en oversætter til akter og dokumenter i forbindelse med hushandelen kan du: 1) Spørge undertegnede (normalt kun for kombinationen IT>DA, men kender et par dygtige italienske kolleger, som oversætter DA>IT) 2) Henvende dig på den danske ambassade i Rom eller konsulatet i Milano, som begge burde ligge inde med en liste 3) Konsultere den italienske oversætterforenings medlemsarkiv for den ønskede sprogkombination på www.aiti.org 4) Tjekke fortegnelsen over IT-DA oversættere på www.italy.dk
traduzione	oversættelse	Oversættelse af alle dokumenter ifm. hushandelen er normalt en meget god idé, så man får afklaret eventuelle tvivlsspørgsmål hen ad vejen eller ved hjælp af tolken, når skødet skal underskrives.
traduzione giurata	edsvoren oversættelse	Oversættelse, hvor oversætteren har sværget foran "cancelliere" på retskontoret eller hos fredsdommeren, at opgaven er blevet udført i overensstemmelse med originalen. Hertil betales stempelafgift "bollo" på 16 euro for hver 4 sider.
traduzione ufficiale	officiel oversættelse	I Danmark vil en "traduzione ufficiale" typisk være udført af en statsautoriseret translatør, mens en italiensk advokat/notar vil benytte en "edsvoren oversættelse", dvs. at oversættelsen er blevet stemplet ved retten eller ved fredsdommeren, foran hvilken oversætteren har sværget "på tro og love" og med hævet hånd (!), at teksten er forfattet i overensstemmelse med originalen. For officielle dokumenter, som skal gå til udlandet (Danmark), skal der desuden påsættes "Apostille", hvilket også ordnes ved retten.
trascrizione	tinglysning, registrering af ejendomsret	Underskrivelsen af skødet gør overdragelsen gyldig, men tinglysning er tvingende nødvendig for at kunne beskytte handelen mod indsigelse fra tredjepart. Notaren sørger normalt for dette efter "rogito". Hvis man har indgået hushandelen ved "scrittura privata" skal man derfor også en tur til notaren for at få underskrivelsen autenticeret og akten tinglyst. Dette bør også gøres med "compromesso", hvis man som køber vil sikre sig sine rettigheder.
trascrizione, nota di	anmodning om foretagelse af tinglysning	Anmodning med tinglysningskontorets stempel for modtagelse.
trasferire	overdrage, overføre	

Italiensk

trattare
trattativo riservato
tributo
trilocale

Dansk

forhandle
direkte forhandling
afgift
tre lokaler

Forklaring

Afgift til staten.

Italiensk

Dansk

Forklaring

U

ufficio anagrafe	folkeregister	Registreringskontor hos kommunen, som også tager sig af kommunale skatter.
uliveto	olivenplantage	
umidità dal basso	opstigende fugt	
usato	brugt	
uso diverso	anden anvendelse	<i>kontraktsprog</i>
usucazione	hævd, få hævd på	Anerkendelse af ejendomsret eller anden rettighed til et objekt ved det faktum, at vedkommende i et længere tidsrum har udøvet en ejendomsret, uden at den oprindelige ejer har protesteret herover. Den person, som anvender jordstykket som hvis det var hans eget, vil efter 20 år kunne gøre hævd herpå.
usufrutto	brugsret til fast ejendom	Retten til at anvende andres jord, ejendom m.m. Varigheden af kontrakten kan aftales mellem parterne, men retten bortfalder under alle omstændigheder ved brugerens død.

Italiensk	Dansk	Forklaring
V		
valore	værdi	
valore catastale	ejendomsvurdering	
vani	rum, lokaler	
vasca	kar, bad	Men kan være en hvilken som helst åben beholder, fx. også et drikkestrøg.
vecchia	gammel	
vendesi	til salg	
vendita	salg	
venditore	sælger	
veranda	veranda	
vigneto	vinmark	
vincoli	forhindringer, begrænsninger	En ejendom kan have "vincoli" og det er vigtigt at vide på forhånd, hvad man kan og ikke kan gøre med ejendommen, om andre har ret til passage osv. Alle "vincoli" og "ipoteche" vil være registrerede hos "Conservatorio dei registri immobiliari" sammen med tidligere salg, brugsrettigheder, servitutter m.m. for at undgå ubehagelige overraskelser efter købet.
vista	udsigt	
vista sul mare	havudsigt	
visura catastale	tinglysningsudskrift	En udskrift af tingbogen er nyttig, da den angiver alle registrerede oplysninger om sælgers ejendom, og er et bevis for at den pågældende ejendom rent faktisk tilhører sælger (!), så man kan bede sin "geometra" eller notar om at udskrive den. I dag kan man også købe den online for få euro.
vizi e difetti	fejl og mangler	<i>kontraktsprog</i>
voltura	ejerskifte	
voltura catastale	registrering af ejerskifte i matriklen	