



Bolighandel – en brukerveiledning

SINTEF Seminar

10.mars 2011

Direktør Finn Tveter

Norges Eiendomsmeglerforbund

Dette er risikosport



Dette er risikosport



FreakingNews.com

Dette er definitivt risikosport



Telemont.com

Bolighandel

Er risikofylt alvor, men mest glede

De fleste bolighandler

- Langt de fleste (98%?) går via megler, vel 100 000 pr år.
- Langt de fleste kjøpere og selgere opplever dette som utfordrende, men mestrer det
- Langt de fleste ser på boligskifter som viktige og positive begivenheter vi deler inn våre livsfaser i. Jf. "da vi flyttet til....."
- Bare 40 henv. til Rfe hvorav 200 til behandling
- 60 medhold helt eller delvis = 0.06%

Særegenhet ved bolighandel

- Sjelden - 3-4 ganger i livet
 - Store endringer og lang tid mellom hver gang
- Store verdier – 2.8 mill
- Stor betydning for levestandard/livskvalitet
- Objektet/boligen fra ny til 100+ år(antikvititet)
- Omfattende prosess
 - Mange regler, mye formalia

Krav til forberedelse kjøper(1)

- Hva slags bolig ønsker jeg, hva kan jeg akseptere
- Hvor ønsker jeg å bo, hvor kan jeg akseptere å bo
- Oppussing/rehabilitering/ferdig(nytt)
- Salg av egen bolig, tid og pris
- Pris/hva har jeg råd til - finansiering

Krav til forberedelse kjøper(2)

- Hvilke minstekrav har jeg
 - Garasje, balkong, hage, jobbavstand, skole, offentlig kommunikasjon, barnehage, eldrecenter, sentrumsnærhet, nabolag mv.

Forberedelse kjøper (3)

- Hvilken kompetanse/erfaring har jeg
 - Juridisk, teknisk, handel mv
- Hva vet jeg om prosessen fra kjøpelyst til innflytting
- Hva kan jeg lese meg til, orientere meg om
 - Sintefs "Boligkjøpsboka" er god, men gir ikke alene tilstrekkelig kunnskap/erfaring til å opptre alene.
- Hvilke økonomiske /tidsmessige marginer har jeg hvis noe uforutsett inntreffer. Forsikringer?

Forberedelse - konklusjoner(4)

1. Jeg har/skaffer meg nok til å kjøpe av en selger uten bistand = *de færreste av oss*
2. Jeg har/skaffer meg nok til å kjøpe via en megler = *noen fler*
3. Jeg må ha ytterligere bistand (Dette føles utrygt jeg må ha noen rundt meg – et "team")
 - Juridisk, byggkyndig, familie/venner med erfaring, andre

=De aller fleste

Jeg har/skaffer meg nok til å kjøpe av en selger uten bistand –privat (1)

- Følgende gjelder
 - Avhendingsl. /Bustadoppf.l. /Avtalel.m.fl
- Følgende gjelder ikke
 - Emgll, markedføringsl., (bransjenorm) mm

§ 6-3. God meglerskikk gjelder ikke

- (1) Oppdragstaker skal i sin virksomhetsutøvelse opptre i samsvar med god meglerskikk **med omsorg for begge parters interesser.** Oppdragstakeren må ikke opptre på noen måte som er egnet til å svekke tilliten til oppdragstakerens integritet og uavhengighet.
- (2) Oppdragstakeren **skal gi kjøper og selger råd og opplysninger av betydning for handelen og gjennomføringen av denne.**
 - Mine uthevinger

Private salg(2)

§ 6-7. Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt **gjelder ikke**

- (1) Oppdragstakeren skal sørge for at kjøperen før handel sluttet får opplysninger denne har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen. Har oppdragstakeren ikke foretatt innhenting og kontroll av opplysninger som nevnt i første punktum, skal kjøperen før handel sluttet, gis skriftlig orientering om grunnen til dette.

- (2) Oppdragstakeren plikter før handel sluttet å gi kjøperen en skriftlig oppgave som minst inneholder følgende opplysninger:

- 1. eiendommens registerbetegnelse og adresse, 2. eierforhold, 3. tinglyste forpliktelser, 4. tilliggende rettigheter, 5. grunnarealer, 6. bebyggelsens arealer og angivelse av alder og byggemåte, 7. eventuell adgang til utleie av eiendommen eller deler av denne til boligformål, 8. ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, 9. ligningsverdi og offentlige avgifter, 10. forholdet til endelige offentlige planer, konsesjonsplikt og odelsrett, 11. spesifikasjon over faste løpende kostnader, 12. hvis kjøpesum er fastsatt, totalkostnad som omfatter andel av fellesgjeld, alle gebyrer, avgifter og øvrige kostnader, 13. hvis kjøpesum ikke er fastsatt, en samlet oppstilling som omfatter prisantydning, andel av fellesgjeld, alle gebyrer, avgifter og øvrige kostnader, samt summen av disse beløpene, og 14. hva som er avtalt om meglers vederlag, jf. § 7-2. (3) Ved transaksjoner som omfattes av lovens § 1-2 annet ledd nr. 3, skal den skriftlige oppgaven også inneholde følgende opplysninger:

- 1. lånevilkårene for nedbetaling av fellesgjeld og månedlige felleskostnader, samt andre faste kostnader som knytter seg til dette, 2. separat beregning av månedlige felleskostnader etter en eventuell avdragsfri periode, 3. opplysninger om at kjøper kan holdes ansvarlig for manglende dekning av felleskostnader og usolgte enheter hørende til prosjektet, 4. opplysninger om borettslaget har sikring mot tap av felleskostnader, jf. lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag kapittel 5 avsnitt VII, og i så fall hvem som er tilbyder, varigheten av avtalen og oppsigelsesvilkårene, 5. relevante rettigheter og forpliktelser for boligselskapet ifølge lov, forskrift, vedtekter, vedtak og avtaler som har betydning for handelen, 6. vesentlige opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap, samt opplysninger om at disse dokumentene er tilgjengelige hos oppdragstaker. (4) Ved formidling av sameieandeler og eierseksjoner gjelder tredje ledd nr. 1, 5 og 6 tilsvarende.

- (5) I forbindelse med transaksjoner som omfattes av lovens § 1-2 annet ledd nr. 4, skal den skriftlige oppgaven inneholde vesentlige opplysninger om selskapets budsjett og regnskap, samt opplysninger om at disse dokumentene er tilgjengelige hos oppdragstakeren.

- (6) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om hvilke opplysninger som skal inntas i oppgave som nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, samt fastsette ytterligere krav.

- **Meglernes omfattende plikt til å innhente, kontrollere og viderebringe gjelder ikke**

Private salg(3)

- Markedsføringsl. Kap. 2 §§6-9 særlig krav til informasjon og forbud mot villedning. (Egen norm for eiendomsmegling) ***gjelder ikke***

Jeg har/skaffer meg nok til å kjøpe av en selger med oppgjørsbistand av megler

- Emgll. ***gjelder fortsatt ikke*** for hele handelen, men så langt meglerens oppdrag gjelder.
- Markedsf.l. ***gjelder ikke***
- Avtalen er inngått og kan i prinsippet ikke endres når megler kommer inn, uten at partene er enige og heller ikke alltid da.
- Eller: *du er ferdig med tilløpet , passert hoppkanten og det meste av svevet. Hvis det har gått bra så langt får du bistand med nedslaget. Det er viktig nok, men du har drevet risikosport langt ned i bakken.*

Jeg har/skaffer meg nok til å kjøpe av via en megler

- Megler bistår deg ikke i prisvurderingen, (med mindre det av budet fremgår at du ikke har forstått hva som er til salgs, det er sjelden)
- For øvrig gir norsk eiendomslovgivning kjøper gjennom megler betydelige rettigheter:

Emgll. **Gjelder** bl.a. §6-3 og §6-7

Markedsføringsl. Kap. 2 §§6-9 særlig krav til informasjon og forbud mot villedning. (Egen norm for eiendomsmegling) **gjelder**

Rett forventningsnivå

- Forbrukermisnøye = får mindre enn forventet
- Rett forventning til boligens tilstand og de påkostninger som må forventes i den nære fremtid for å oppnå denne standard du ønsker
- Boligsalgsrapport, krevet av NEF og FR siden 2005 men fortsatt ikke på plass
- Megleren gir trygghet for det han skal levere, men har ikke og skal ikke ha ansvar for boligens tilstand. Men får ofte uriktig skylden for kjøpers misnøye med boligens stand.

Går det likevel galt

- Har megler ansvar for den tjenesten han skal levere
- Har megler forsikring
- Kan du klage til Reklamasjonsnemnda og domstolene for brudd på emgll og mfl. Evt annet grunnlag
- Er boligen i dårligere stand enn tilstandsrapporten viser må takstmannen ha ansvar og forsikring.

Bolighandel uten megler

- Er mer risikofylt enn kjøpere flest bør utsette seg for.
- Det kan gå bra, men sjansene for skade og tap er for store til å prøve.

