



FORBRUKERRÅDET

Boligkjøp – med full fart og bind for øynene?

Torgeir Øines, Forbrukerrådet

SINTEF Byggforsk-seminar:
Boligkjøp – risikosport uten sikkerhetsnett?
10.03.2011



FORBRUKERRÅDET

Full fart?

DINE PENGER BOLIG

Nå blir det trøkk i boligmarkedet

Av [Günther Basche](#)
Publisert 20.09.10 - 10:18, endret 20.09.10 - 10:16 (Dina Penger)

De to neste helgene er blant årets heteste visningsboligprisene skal opp i august, mener ekspert.



Illustrasjon/foto: selskab.com

NRK

Nyheter TV Radio Snarveier

NRK > Nyheter > Distrikt > Rogaland

Rogaland

- Uvanlig høy fart i boligmarkedet

I november ble det solgt 374 boliger i Stavanger og Sandnes. Det er tretti flere enn måneden før.
Foto: Erlend Aas/Scanpix

Det ble solgt flere boliger i Stavanger og Sandnes i november enn i oktober.

BJØRN GRIMEN
bjorn.grimen@nrk.no

DN.no

01 mars - 10:51

Børsindeks: 448.67

Oslo Børs 10:51

Søkeord, bedrift eller bransje...

Bedriftskravet er 100%

0,56%

Finans Energi Dagens it Privat Vin D2 DNTV DN Aktiv

Eiendom B&B Karriere Student Statbelstat kalkulator Menntaga GYM Trening

Selger boligene på første visning

Boligmarkedet er hvesnhet så langt i år

forbrukerportalen.no

Full fart?



FORBRUKERRÅDET

Tabell 7 Formidlingstid i byer og fylker. Antall dager. 2010 og 2011. Sortert etter formidlingstid i februar 2011.

	2010											2011	
	feb	mar	apr	mai	jun	jul	aug	sep	okt	nov	des	jan	feb
Stavanger	20	17	17	16	17	29	22	18	16	17	26	19	15
Trondheim	23	14	18	18	17	26	21	18	17	20	29	25	17
Oslo	23	20	22	19	19	32	22	21	20	19	25	22	17
Bergen	20	15	18	20	18	26	18	16	19	17	22	22	18
Rogaland u Stavanger	36	19	24	23	22	36	29	26	23	27	34	31	25
Akershus	35	30	29	25	22	37	34	30	31	28	37	34	29
Hordaland u Bergen	39	21	25	25	22	33	32	28	27	27	46	37	32
Buskerud	33	32	27	26	27	45	32	28	31	31	41	42	33
Trøndelagsfylkene	29	24	29	24	24	35	31	24	27	27	37	40	34
Telemark	47	43	34	26	30	41	35	31	26	31	41	51	37
Hedmark	56	43	38	34	31	41	39	34	33	45	44	56	43
Oppland	60	38	44	44	36	42	47	42	42	42	50	64	45
Agderfylkene	53	42	34	38	33	46	41	32	38	38	46	49	46
Møre og Romsdal	35	33	40	34	29	41	40	39	33	38	51	56	48
Vestfold	43	36	40	25	26	41	43	38	35	36	54	52	48
Østfold	71	57	63	45	40	47	58	49	46	46	56	66	56
Nord-Norge	64	43	57	53	43	51	59	48	53	55	49	64	63
Tromsø	72	46	73	62	55	61	71	50	65	64	54	67	78
Gjennomsnitt	38	29	30	27	25	39	34	30	29	30	39	38	33

Kilde: NEF, EFF, Finn.no og Econ Pöyry

Full fart?



FORBRUKERRÅDET

DINE PENGER BOLIG

Nå blir det trøkk i boligmarkedet

Av [Günther Bache](#)

Publisert 20.08.10 - 10:16, endret 20.08.10 - 10:16 (Dine Penger)



De to neste helgene er blant årets heteste visningshelger. Og boligprisene skal opp i august, mener ekspert.



Illustrasjonsfoto: colourbox.com

- Likvid marked positivt for selger
- Får kjøperne tid til å områ seg?

Full fart?



FORBRUKERRÅDET

DINE PENGER BOLIG

Nå blir det trøkk i boligmarkedet

Av [Günther Bache](#)

Publisert 20.08.10 - 10:16, endret 20.08.10 - 10:16 (Dine Penger)



De to neste helgene er blant årets heteste visningshelger. Og boligprisene skal opp i august, mener ekspert.



Illustrasjonsfoto: colourbox.com

- Kjøpervettregel:
 - ”Bruk tid”
- Men er det lett?
 - Må forholde seg til omgivelsene
 - Lett å la seg rive med
- Forberedt på budrunde dagen etter visning kl 12

Med bind for øynene?



FORBRUKERRÅDET

- Kjøpervettregel:
 - ”Sjekk dokumentasjon nøye”
- Hvilken dokumentasjon foreligger?
 - Boligsalgsrapport:
 - 15-33 % i 7 fylker
 - 91-97 % i 6 fylker

BOLIG Boligøkonomi
Inspirasjon Boligøkonomi Guide ABC Ekspertter

Wenche Bjerke kjøpte bolig full av mangler, men etter to runder i retten, får hun ikke erstatning. Hun burde ha oppdaget manglene på visning, mener dommeren.
FOTO: SVEIN ERIK FURULUND

Krever urealistisk mye av boligkjøpere

Forbrukerrådet mener at domstolene stiller urealistiske krav til at boligkjøpere skal oppdage feil og mangler før et kjøp.

CHRISTINE GULBRANDSEN
Oppdatert: 16.08.10 kl. 08:17 Publisert: 15.08.10 kl. 23:25

Med bind for øynene?



FORBRUKERRÅDET

BOLIG
DINE PENGER

Ulik praksis ved eiendomssalg rundt om i Norge

Boligkjøpere i Oslo vet mindre

Av [Åstrid Oalen](#)
Publisert 28.02.11 - 08:00, endret 28.02.11 - 08:58 (Dina Pengar)

Mens boligkjøpere i Trondheim og Stavanger får kartlagt boligens tekniske feil og mangler fra omfattende boligsalgssrapporter, må boligkjøpere i Oslo og Bergen som oftest nøye seg med langt mindre informasjon.

6 av 6
Delphi-fond har slutt sine markeder

DINE PENGER
Se vår nye nettbutfikk

REGIONALE FORSKJELLER: Hvor grundig faktura ser man, gjør boligkjøperen i forbindelse salg, varierer fra sted til sted. Foto: Svanepix

Oslo Børs 14:36
Søk i DN.no
Børsindeks: **0,10%**
446,60
Bedriftsak leverert av Proff™

01. mars - 14:38

DN.no

Forsiden | Finans | Energi | Dagens it | Privat | Vin | D2 | DNTV | DN Aktiv

Eiendom | Bil | Båt | Karriere | Student | Skattelisten | Kalkulator | Mentaga GYM | Trening

Christian Varmervold Dreyer er leder i Norges Eiendomsmeglerforbund Frib. Gunnar Lier

Eiendomsmeglerne frykter kundeflukt

Frykten for å tene i konkurransen om boligselgere gjør at boligkjøperne i

Med bind for øynene?



FORBRUKERRÅDET

- Kjøpervettregel:
 - ”Krev grundig dokumentasjon”
- Kjøperne ikke alltid flinke
 - Men vet de hva de skal spørre om?
- I selgers marked må du ta til takke med dokumentasjonen som foreligger

Hvordan være trygg i dag?



FORBRUKERRÅDET

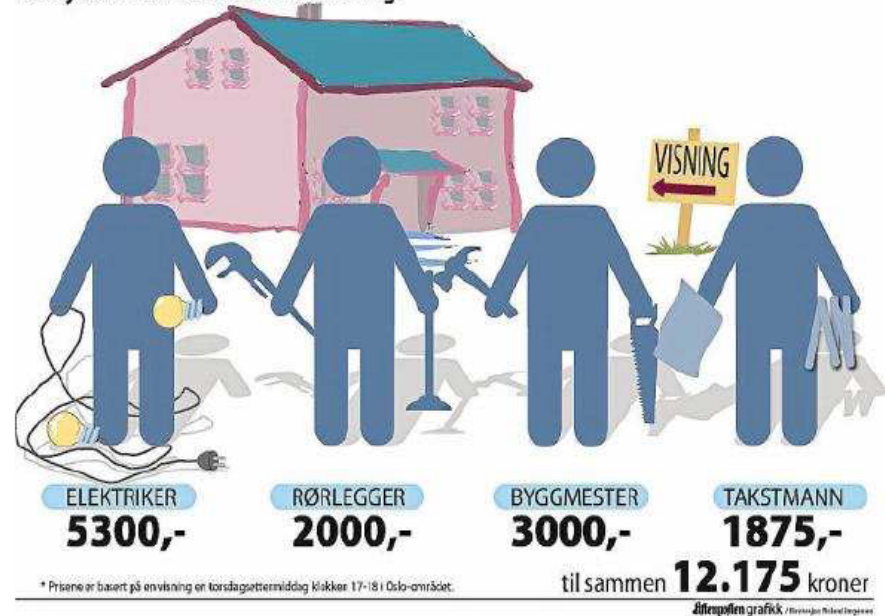
”Ta med fagfolk på visning”

Aftenposten

Publisert: 10.09.10 kl. 11:41 - Abonnere på Aftenposten? Ring 05040 eller gå inn på kundeservice.aftenposten.no

12.175 kroner for å være sikker

Så mye kan det koste for hver visning:



CHRISTINE GULBRANDSEN

Oppdatert: 10.09.10 kl. 19:55 Publisert: 10.09.10 kl. 11:41

Forbrukerrådet sier regnestykket illustrerer den samfunnsøkonomiske galskapen i dagens boligkjøpsregler.

Sikkerhetsnettet

Selger



Eiendomsmegler



Takstmann



Kjøper

Eiendomsmegler



Takstmann

§ 6-3. *God meglerskikk*

- (1) Oppdragstaker skal i sin virksomhetsutøvelse opptre i samsvar med god meglerskikk med **omsorg for begge parter** **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.

*”En utpreget interessekonflikt mellom selger og kjøper har vi først og fremst i det egentlige **salgsarbeidet**. Men på dette området har **ikke** kjøperen et tilsvarende sterkt **behov for faglig bistand fra eiendomsmeglerens side**. Megleren kan derfor på dette området **prioritere selgerens interesser.**”*

Trygve Bergsåker: *Eiendomsmegling – Omsorgsplikt og god meglerskikk.*
Med et spesialstudium av salg ved budgivingskonkurranse,

Kjøper og eiendomsmegler



FORBRUKERRÅDET

Ikke god nok info til kjøper

”I USA er det vanlig at eiendomsmeglere engasjeres av boligkjøpere. Erfarne meglere vil lettere kunne skille risikable kjøpsobjekter fra trygge. De har trening i å lese budskap fra takstmenn og meglere i rapporter og prospekter”

Leder Christian Dreyer, NEF, i Dagens Næringsliv 8. november 2010

Sikkerhetsnettet

Selger



Eiendomsmegler



Takstmann



Kjøper

Eiendomsmegler ?



Takstmann

Kjøper og takstmann



FORBRUKERRÅDET

- Kvaliteten på rapportene neppe god nok
 - Verdi- og lånetakst ikke egnet for boligomsetning
 - Boligsalgsrapportene har for dårlig kvalitet

Kjøper og takstmann



FORBRUKERRÅDET

- Takstmannen får oppdragene fra eiendomsmegleren
- Takstmennene føler seg presset
 - NRK FBI: 42 % forsøkt påvirket av megler

26 LIVSSTIL

Takstmann mistet oppdrag

Slo alarm: Arealer er større enn tillatt og hytta har ingen ferdiggattest. Da takstmannen slo alarm overfor megleren i Poppe & co., ble han fratatt oppdraget.

EIENDOM
VIBRER LARSEN OG JORUN SØRE ARSTUN OSLO

Med egen vindkjel, bobler og en peis, som følger megler tok en hel veslell, vakte Arger Jensby hytta i Trysil oppsikt da den ble lagt ut for salg våren 2009. Oleivur Bjørkamo i Poppe & co., som også var megler da Jensbys gjestevilla i Kongsvinger skulle selges, fikk i oppgave å selge

TAS I FORNUAR. Eiendomsmegler Oleivur Bjørkamo hos Poppe & co.

draget tok Bjørkamo kontakt med den lokale takstmannen Arild Lund. Lund fikk i oppdrag å tabere hytta, og i slutten av januar stjer dro han og Bjørkamo, som er partner i Prene &

«Det forell heller ikke midertidig brukstillatelse eller ferdiggattest på hytta, som hadde vært i bruk i flere år, legger han til.

Må senke taket
En forhandletakst som fulgte byggespesifikat viser at taketingsoppdraget har gått til Terje

Kan være ulovlig

FOTO: [2] MATS OLD DAGENS NÆRINGSLIV
■ ROMSLIG HYTTE. Lüksus-hytta i Trysil skal ha kostet åtte millioner kroner å bygge – og ble så stor at det ikke kunne utstedes ferdiggattest. Foto: Lasse Lerdahl

Dagens Næringsliv 21.mai 2010

Kjøper og takstmann



FORBRUKERRÅDET

«Det er allment kjent i bransjen: Gjør du ikke som megleren sier, får du finne på noe annet å gjøre. Mine rapporter måtte endres underveis flere ganger.»

«Får ikke megler den taksten han ber om, bytter han til en annen takstmann som megler kan dirigere. Båndet mellom megler og takst skulle vært klippet over.»

Fra NRK FBI 10.03.10

Sikkerhetsnettet

Selger



Eiendomsmegler



Takstmann

Eierskifteforsikring



Kjøper

Eiendomsmegler ?

Takstmann ?

Boligkjøperforsikring



Med dagens sikkerhetsnett



FORBRUKERRÅDET

BOLIG Boligøkonomi
Inspirasjon | Boligøkonomi | Guide | ABC | Ekspert




Leder av finanskomiteen, Torgeir Micaelsen, (t.h.) vil ha slutt på boligtvister. Huseier Wenche Bjerke (t.h.) kjøpte en villa med mange mangler, men får ikke erstatning på grunn av forvirrende regelverk. FOTO: SIGNE DONS (t.v) OG SVEIN ERIK FURULUND (t.h.)

Vil ha slutt på «amerikanske tilstander» ved boligsalg

- Vi må få ned antallet tvister ved boligsalg - og trenger bedre regler, sier leder av finanskomiteen, Torgeir Micaelsen.

THOMAS BOE HORNBERG CHRISTINE GULBRANDSEN
Oppdatert: 04.10.10 kl. 14:43 Publisert: 04.10.10 kl. 14:12

PENGENE DINE
Selvavgivelsen | Priester | Servicetester | Kontrakter | Kjøpsguider | Kalkulatorer | Quiz



Jostein Telnes har sjekket både badetom og planlegg nye i leiligheten der paret nå bor. FREDRIK REFVEM

1 av 4 boligkjøp ender i tvist

Ekteparet trodde de hadde funnet drømmehuset. Arbeidene var gjort av fagfolk, hevdet selgeren. Og beliggenheten var perfekt. Så startet marerittet.

Oppdatert: 19.04.09 kl. 01:59 Publisert: 24.09.08 kl. 00:44

AV: DAG-HENRIK FOSSE - Stavanger Aftenblad

Les også:
• [Leiligheten var full av feil](#)

Anbefal | Bli den første av dine venner til å anbefale det

forbrukerportalen.no

Hvordan lage bedre sikkerhetsnett?



FORBRUKERRÅDET

NOU

Norges offentlige utredninger 2009:6

Tilstandsrapport ved salg av bolig

Utredning fra Takstlovutvalget oppnevnt ved kongelig resolusjon 11. mai 2007.
Avgitt til Barne- og likestillingsdepartementet 12. mars 2009.



- Vi trenger regler som sikrer:
 - Økt bruk av tilstandsrapport
 - Takstmannens uavhengighet
 - Kvalitet
 - Ansvar

Hvordan sikre økt bruk?



FORBRUKERRÅDET



- Lovpålagt plikt
 - Enkelt
 - Sikrer målet best
 - Ikke uforholdsmessig byrde

Lovpålagt tilstandsrapport



FORBRUKERRÅDET

NOU Norges offentlige utredninger 2009:6

Tilstandsrapport ved salg
av bolig

- Aktuelle unntak:
 - Hvor formålet gjør det unødvendig
 - Hvor kjøper kjenner boligen
 - Fritidsbolig
 - Beløpsgrense, f.eks antatt salgsverdi under 7 G
- Sanksjoner:
 - Ikke "som den er"
 - Utvidet reklamasjonsfrist

Hvordan sikre uavhengighet?



- Rekkefølgebestemmelsen:
 - Godkjent tilstandsrapport må være innhentet før oppdragsavtale med megler

Rekkefølgebestemmelsen



FORBRUKERRÅDET

- Pluss for selger:
 - Får tidlig info om boligen – kan iverksette tiltak
- Pluss for megleren:
 - Kunnskap om tilstanden ved verdivurdering
- Pluss for takstmannen:
 - Kan vurdere tilstand uavhengig av krysspress

Rekkefølgebestemmelsen



FORBRUKERRÅDET

For tiden | Nyheter | Sport | Meninger | Økonomi | Kultur | Ostopptak

BOLIG Boligøkonomi

Inspirasjon | Boligøkonomi | Guide | ABC | Ekspertar

Taksmenn har lage sine landsrapport på boligen før megler kobles inn, mener forbrukerportalen i en forskningsundersøkelse. FOTO: BJØRN TRUMMENSEG A&P DC

To av tre vil ha nye takst-rutiner

Ønsker at takstmann gjør jobben før megler kobles inn.

CHRISTINE GULBRANDSEN

Oppdatert: 15.06.10 kl. 08:35 | Publisert: 15.06.10 kl. 07:33

Les også:

- [Føler seg lurt av bolig-takst](#)
- [Grosser i bolig-takst](#)

Del Tips en venn Skriv ut Gi din mening

BILDER:

Arne M. Stabekk i Norges Takseringsforbund mener deler på ide om å koble inn takstmannen før megler kobles inn i selges. FOTO: ROBERT TAKSERINGSBUNDEN

De fleste kundene ønsker om å koble inn takstmannen før megler kobles inn i selges. Dette er den viktigste anbefalingen som kommer fram i boligøkonomi-rapporten, skriver forbrukerportalen i sin undersøkelse. FOTO: SCAN PDC

- 67 % støtter rekkefølgebestemmelsen
- 74 % har høyest tillitt til takstmannen

Undersøkelse av YouGov for Norges Takseringsforbund

Rekkefølgebestemmelsen



FORBRUKERRÅDET

For tiden | Nyheter | Sport | Meninger | Økonomi | Kultur | Ostopått

BOLIG Boligøkonomi

Inspirasjon | Boligøkonomi | Guide | ABC | Ekspertar



Taksmenn har laga 115 landsrapportar på boligen før meglar kobles inn, meiner ferdelei-spurt i en forskningsundersøking. FOTO: BJØRN TRUMMENSEG A.M.P.D.

To av tre vil ha nye takst-rutiner

Ønsker at takstmann gjør jobben før meglar kobles inn.

CHRISTINE GULBRANDSEN

Oppdatert: 15.06.10 kl. 08:55 | Publisert: 15.06.10 kl. 07:33

Les også:

- [Føler seg lurt av bolig-takst](#)
- [Grosser i bolig-takst](#)

To av tre mener at taksmenn bør laga 115 landsrapportar på bolig før meglar kobles inn. I tillegg, det viser en ny undersøking av YouGov Norge, har gjort for Norges Takstregulering (NTF).

Det er motsatt rekkefølge av det som er vanlig praksis i dag.

- Tatt i betraktning at det er vanlig at meglar kommer først, var det overraskende for oss, sier administrerende direktør Arne M. Stabæk i NTF til Aftenposten.no.

Skal være uavhengig

Bare 11 prosent av møter slik endring, skal til for å iverksette.

- Jeg mener dette er et trykk for at publikum ønsker å kunne stole seg enda tyggere på at de informasjonen som kommer fram i bolig- og salg-rapportene, skal være pålitelig i forhold til å ivareta reidomsettingen.
- Folk har skjont at det hadde vært bedre hvis takstmannen gjorde sin jobb, før meglar ble koblet inn, sier Stabæk.
- Meglere prøver å påvirke takstbransjen, mener det kan skje.

DEL

TIPS ER VIKTIG

SKRIBLITT

GI DIN MENING

BILDER:



Arne M. Stabæk i Norges Takstregulering mener deler på ide at taksmenn gjør jobben før meglar kobles inn i tillegg. FOTO: ROBERT TAKSBERG FOR RUDI



Det er kundens verske om ikke meglere vil hjelpe til med å finne dyktige taksmenn, sier Christine Gulbrandsen i Norges Bondsmeglerforbund. FOTO: SCANPIX

- Motargumenter
 - Selgeren ønsker ett kontaktpunkt
 - Vanskelig å finne gode takstmenn?
 - Meglerne vet hvem som er gode?

Hvordan sikre kvalitet?



FORBRUKERRÅDET

- Krav til innhold i rapporten
 - Arbeid gjennom Standard Norge (NS 3600)
- Krav til takstmennene
 - Autorisasjonsordning
 - Kvalifikasjonskrav
 - Ansvarsforsikring

NOU Norges offentlige utredninger 2009:6

Tilstandsrapport ved salg
av bolig

Hvordan ansvarliggjøre?



FORBRUKERRÅDET



- Takstlovutvalget:
 - Kanalisering av ansvar -
brudd på identifikasjon

Hvordan ansvarliggjøre?



FORBRUKERRÅDET



- Uheldig:
 - Kjøper kasteball mellom eierskifteselskap og takstmannens forsikringsselskap
 - Selgers insentiver til å gi opplysninger svekkes
 - Fordel for kjøper å kunne ansvarliggjøre flere
 - Brudd på kontraktsrettslige prinsipper

Hvordan ansvarliggjøre?



FORBRUKERRÅDET

- Takstmannen har ansvar
- Dilemma når takstmannens feil medfører prisavslag
 - I teorien ikke økonomisk tap – riktig pris
 - Men selger har tilpasset seg
- Takstmannen bør dekke prisavslag i slike tilfeller:
 - Selger må kunne stole på takstmannen
 - Eierskifte kan kreve tapet dekket



FORBRUKERRÅDET

Lovplikt – uavhengighet – kvalitet – ansvar

Takk for oppmerksomheten

torgeir.oines@forbrukerradet.no

