

EIENDOMSKJØP I UTLANDET - "Bolig i utlandet 2005"

"Hvem - Hva - Hvor"

En nylig avholdt spørreundersøkelse viser at 32% av forespurte norske familier kunne tenke seg å kjøpe "feriebolig" i et av landene ved Middelhavet. Det er p.t. vanskelig å få en korrekt oversikt over hvor mange eiendommer som selges i utlandet hvert år. Det er antydning et sted mellom 3.000 - 7.000 enheter. Norges Bank er i ferd med å innhente opplysninger fra sentrale aktører i markedet, og vil sannsynligvis komme med sin statistikk om kort tid.

Skal du kjøpe eiendom i utlandet - bruk "Hvem - Hva - Hvor"-regelen. Den er lett å huske og lett å bruke.

Hvem - ønsker du skal bistå deg når du skal kjøpe eiendom?

Det er mange aktører i markedet. Det er viktig å skille mellom autoriserte meglere og agenter i Norge. Autoriserte meglere, eiendomsmeglere og advokater med bevilling må stille sikkerhet overfor Kredittilsynet for sin virksomhet. Sikkerheten er p.t. kr 20.000.000,- og de må ha en forsikringsordning som også dekker salg av eiendommer i utlandet. Det er viktig å sjekke om firmaet har tegnet de nødvendige forsikringer, slik at man ved et eventuelt erstatningssøksmål kan få dekning gjennom forsikringsselskapet. Bruker man autorisert megler eller advokat med bevilling er det viktig at man undertegner et kjøpsoppdrag/megleroppdrag på skjema som er fastsatt av Finansdepartementet, uten dette har man ingen forsikringsgaranti.

Norske agenter har ingen sikkerhetsstillelse og representerer ofte utbyggere direkte. Handler man gjennom en agent er det viktig å sjekke at utbygger har stilt og stiller de nødvendige garantier. Husk at alle innbetalinger skal gjøres til notarius' eller advokatens/meglerens klientkonto.

Kontakter man et utenlandsk meglerfirma er det viktig å sjekke om disse har autorisasjon til å drive eiendomsmegling. Utenlandske meglere har ikke samme undersøkelses- og opplysningsplikt som eiendomsmeglere i Norge. Gjør undersøkelser om de firmaer du ønsker å handle med, be om referanser, sjekk med Brønnøysundregistrene, og ikke minst med Kredittilsynet og ambassader.

Hva - er viktig å undersøke før man skriver kontrakt?

Sørg alltid for å få et så stort utvalg som mulig av eiendommer og sammenligne med, slik at man er sikker på at prisen er riktig i forhold til markedet. Ofte ønsker agenter og utenlandske meglere å kun markedsføre nye prosjekter, da de her oppnår høyere provisjoner. Brukte boliger er ofte rimeligere og det kan lønne seg å foreta noe oppfriskning/oppussing selv. Hva slags type eiendom man skal kjøpe er avhengig av eget/familiens behov. Man får alltid mer for pengene sammenlignet med en selveierleilighet når man kjøper et rekkehus eller et hus med hensyn til uteareal og uteplass. Det er dog større vedlikeholdskostnader og driftskostnader ved denne type boliger. Det er meget viktig å få opplyst hvilke reguleringsbestemmelser som gjelder for området før man inngår kontrakt. Det er full anledning til å sette betingelser i en kjøpekontrakt. En betingelse kan være at en takstmann eller andre fagfolk sjekker eiendommen innen en viss tid. Dersom det oppdages feil og mangler kan man i såfall kreve prisavslag eller trekke seg fra handelen. Ved nye prosjekter er det viktig å få en bekreftelse fra megler/advokat om at utbyggers bank stiller en garanti for ferdigstillelse, ikke bare av selve prosjektet, men også for uteområdene og tilhørende fasiliteter.

Dersom utbygger skal ha utbetalt a'kontooppgjør i byggeperioden må man alltid sørge for å få bankgaranti for beløpet. Da er i hvert fall pengene sikret mot utbyggerfirmaets konkurs.

Hvor - skal man velge å kjøpe eiendom?

Mange nordmenn er svært raske med å bestemme seg, ja, noen kjøper sågar usett og på grunnlag av arkitekttegninger/perspektivtegninger uten selv å ha sett området eller tomten. De har kanskje vært i området på ferie og liker dette svært godt og blir "overtalt" til å tegne en reservasjonskontrakt. Selv om en agent i Norge hevder at reservasjonskontrakten ikke er bindende bør man undersøke dette nøye, trekker man seg så mister man reservasjonsbeløpet og kan i verste fall bli krevet for ytterligere beløp av utbyggeren.

Hvor er det best å bo? Hvilke områder fascinerer og tiltrekker oss mest? Disse svarene må være klare før man bestemmer seg for å kjøpe eiendom. Bruk god tid. Reis ned og undersøk områdene. Vær like grundig med undersøkelsene i utlandet som om du skulle kjøpe eiendom i Norge. Kanskje er det fornuftig å leie i en periode, før man tar en endelig beslutning?

Still krav til den/de du ønsker å få hjelp av, ikke gi deg før du får svar du er fornøyd med. Kjenner du andre som har handlet eiendom i det området du selv ønsker, hør hvilke erfaringer de har med å bo i området og hvilke personer/firmaer de benyttet når de kjøpte. På internett får man raskt oversikt over hva de forskjellige typer koster i de forskjellige områdene. Det er forholdsvis beskjeden informasjon man får, men på grunnlag av beliggenhet, størrelse og pris kan man fort finne ut hvilke områder som prismessig passer for familien. På vår nettside, www.norskmegling.no ligger det for øvrig nyttig informasjon om kjøpsprosessen, eiendomstilbud og referanselister.