

BO

*boligtips
sender du til
bo@itromso.no*

Nedgang i bygging

DET har vært en liten nedgang i boligbyggingen fra desember 2009 til januar 2010. Nedgangen var på 2,2 prosent og i januar ble det påbegynt bygging på 2.314 nye boliger. Det viser tall fra Statistisk sentralbyrås boligarealstatistikk.

Men statistikken viser at det har vært oppgang for næringsbygg. Bruksarealet har gått opp 28 prosent, sammenlignet med samme periode i fjor.



Flere dropper n



SELGER SELV: Rune Morten Johansen synes meglerne i Tromsø tar altfor mye for å selge boliger. Derfor selger han leiligheten sin selv, med hjelp fra Advokatoppjør. Foto: Carina Hansen

BO boligtips sender du til bo@itromso.no

NYHET

BO - tema hver tirsdag og lørdag Tromsø

Fokus på Nord-Norges mest spennende eiendomsmarked, boligutvikling, renter, trender, hus og hjem i Tromsø.

Løpende oppfølging på nettutgaven www.itromso.no.



Carina Hansen
er vår faste BO-reporter,
tips henne på tlf 97 06 47 81
eller bo@itromso.no

Boliger til salgs

Så mange boliger er til salgs i de største byene:

By	Til salgs nå	Forrige uke
Oslo	2.154	2.037
Bergen	617	574
Tromsø	519	531
Trondheim	478	480
Stavanger	304	296
Kristiansand	298	270
Bodø	278	260

Kilde: finn.no



megler

Rune Morten Johansen er en av stadig flere som velger bort eiendomsmegleren når han skal selge leiligheten.

– Det var egentlig et ganske enkelt valg. Jeg var hos tre eiendomsmeglere i Tromsø, og to av dem skulle ha mellom 80.000 og 90.000 kroner, og den tredje skulle ha mellom 70.000 og 80.000 kroner for å selge leiligheten min. Jeg tviler på at meglerne kan forsvare en så høy pris, sier Rune Morten Johansen.

Tidligere var det bare eiendomsmeglere som kunne annonsere boliger til salgs på finn.no og tinde.no. Men fra 1. januar i år ble det åpnet for at privatpersoner også kan annonsere for boligen sin på nett.

Advokathjelp

Johansen har valgt å selge leiligheten sin med hjelp fra nettstedet advokatoppgjør.no. Der betaler han 9.900 kroner. For det får han tilgang til alle papirer som må fylles ut, og i tillegg får han hjelp til oppgjøret.

– Jeg har aldri vurdert å gjøre alt selv. For å være seriøs overfor en kjøper, synes jeg oppgjøret bør tas gjennom en advokat eller megler, sier Johansen.

Advokatoppgjør har til sammen 36 boligannonser på finn.no, og av dem er 12 fra Tromsø. Daglig leder Tom H. Glosimot har en teori om hvorfor de har så mange annonser fra Tromsø.

– iTromsø skrev for omtrent et halvt år siden om en mann som sparte mye penger på å selge selv. Han brukte våre tjenester. Det synliggjorde at det er mulig å gjøre dette selv. Vi mener å ha registrert en økning i Tromsø-området som kan tilskrives en nøktern og god artikkel, sier Glosimot.

Ti selgere

På finn.no er det ti personer i Tromsø som annonserer for boligen sin helt privat. Det er Forbrukerrådet som har vært pådriver for at private også skal få annonsere.

– Det har alltid vært lov å selge boligen selv. Vi mener at økt valgfrihet er bra. Og vi regner med at det også skjerper meglerbransjen. Men de som tenker på å selge selv må vurdere det nøye. Det er ganske mye jobb, og det passer ikke for alle, sier Helene Falch, regiondirektør i Forbrukerrådet i Tromsø.

Det har vært antydning at selgere og kjøpere av boliger som selges privat har mindre rettigheter, men det avviser Falch.

– Når det gjelder tvister som oppstår etter boligkjøp, har selger ansvar uansett om man bruker megler eller ikke, sier Falch.

CARINA HANSEN
carina.hansen@itromso.no
970 64 781

5 PÅ GATA

– Hva ville du valgt hvis du skulle kjøpe bolig – å kjøpe fra megler eller fra en privatperson?



Fredrik Sørensen (21), rørlegger:

– Hvis jeg skulle kjøpt leilighet, så ville jeg gått til en megler. Det er det tryggeste.



Erlend Antonsen (19), student:

– Jeg ville gått til en megler. De vet hva de snakker om.



Trond Karlsen (59), lærer:

– Jeg skjønner godt at flere velger å selge privat. Jeg har sett flere eksempler på at meglerne ikke har gjort jobben sin godt nok.



Hege Simonsen (36), student:

– Jeg vet lite om det, men jeg ser at det er mest meglerne som annonserer i avisen. Jeg har ikke gjort meg opp noen mening om hva jeg ville gjort.



Jill Thorbjørnsen (46), sosionom:

– Meglerne gir jo en trygghet med sin kompetanse, erfaring og innsikt. Jeg tror de som velger å selge privat kun gjør det av økonomiske årsaker.

Har doblet inntektene

FLERE OG FLERE kommuner har tatt i bruk eiendomsskatt, skriver forskning.no på sine nettsider. Fra 2001 og fram til 2008 har kommunesektorens inntekter fra eiendomsskatt nærmest doblet seg. Beregninger fra Statistisk sentralbyrå viser at i 2001 hadde kommunene samlet en inntekt på 2,7 milliarder kroner fra eiendomsskatt, mens de i 2008 hadde 6,2 milliarder kroner.

Husleieforhold – hvem skal måke oppkjørselen?

«Vi leier en sokkelleilighet i en enebolig, og vi har fått tildelt parkeringsplass i forkant av huset. Nå har det snødd en del. Vi måker selv parkeringen vår, men hører fra andre at det er utleiers plikt å holde oppkjørsel og inngangsparti oppmåket. Hvem har ansvaret for snømåkingen i et utleieforhold?»

Det aller beste er om både ansvar for snømåking og andre løpende oppgaver som for eksempel gressklipping og annet hagehold er avtalt allerede ved kontraktinngåelsen. Dette kan skrives ned som en merknad i kontrakten.

Hvis ikke annet er avtalt, har huseier hovedansvaret for vedlikehold av boligen. Leietaker har også et ansvar, men normalt begrenser dette seg til skifte av pakninger, sikringer og annet smått. Snømåking er imidlertid ikke vedlikehold i vanlig forstand, det er en form for løpende oppgave som må gjøres på daglig basis i perioder.

Hvis ingenting spesielt er avtalt på forhånd og eier av huset bor i samme bolig, vil huseier normalt ha hovedansvaret for måking av selve oppkjørselen til huset. Som leietaker er det naturlig at du måker den delen av plassen som er satt av til din disposisjon, eksempelvis parkeringsplassen din og veien fra oppkjørselen og fram til egen inngang. Hvis hele huset leies ut, vil leietaker normalt ha ansvar for å måke i tilknytning til hele boligen så fram annet ikke er avtalt.

Når det blir riktig mye snø, kan det oppstå behov for å måke snø fra taket for å hindre skade på huset. Måking av snø på taket for å hindre skade på boligen vil en vanligvis kunne regne som vedlikehold som eier av huset vil være ansvarlig for. Imidlertid, hvis hele huset er utleid, vil ansvar for måking av taket ikke nødvendigvis være utleiers ansvar. Dette er et område det finnes lite rettslig avklaring, og det beste er om en har avtalt dette på forhånd, og ellers er innstilt på å finne den mest praktiske løsningen. Leietaker vil i det minste ha et ansvar for å melde fra om at det er mye snø på taket, og bidra til at huset ikke blir skadet som følge av for mye snø på taket. I mange tilfeller vil det også være naturlig at leietaker tar ansvar for at taket måkes.

Det er altså viktig for både leietaker og utleier å ha en klar avtale og slike forhold. Dersom det oppstår en konflikt, må begge parter være innstilt på å finne en fornuftig løsning.

Sjekkliste for boligsalg

Dette er forbrukerrådets selgervettregler – en oppskrift på å selge boligen selv.

1. Bekreftet grunnboksutskrift: Innhentes fra Statens kartverk.
2. Kommunale opplysninger: Innhente informasjon om boligen og eiendommen fra kommunen.
3. Teknisk tilstandsrapport: Anbefales for å avdekke feil og mangler før boligen annonseres.
4. Prisopplysninger: Innhent prisopplysninger angående hva tilsvarende boliger selges for.

5. Salgsoppgave: Lag en salgsoppgave som kan deles ut eller publiseres. Se Eiendomsmeglerloven, § 6-7 og bransjenormen for markedsføring av boliger.
6. Annonseringen: Vurder hvor og hvordan du vil annonsere.
7. Visninger: Klargjør boligen og eiendommen for visning.
8. Budrunde: Husk at akseptert bud medfører at bindende avtale er inngått. Budene må være skriftlige.
9. Kontrakt: Formaliser den bindende avtalen skriftlig i en kjøpekontrakt.
10. Oppgjør: Innebarer betaling, tinglysning for å oppnå rettsvern, samt sletting av heftelser.

Forbruker-tips
v/ Helene Falch

Les alle tipsene på www.itromso.no