

N

ordmenn eier allerede 73 000 ferieboliger i utlandet, og stadig flere kjøper. En fersk spørreundersøkelse fra Nordea og YouGov viser at ytterligere rundt 150 000 familier ønsker å kjøpe hytte utenlands.

– Folk vil ha sol og sommer hver sommer, slik vi har hatt i sommer. Det får de garantert ved Middelhavet, sier den erfarne eiendomsme-gleren Agnar D. Carlsen i Norsk Megling International. Han har i 40 år solgt ferieboliger i utlandet, etter at han hadde sitt første oppdrag på Gran Canaria i 1978.

Men hvordan går man frem for å kjøpe hytte i utlandet? Hvordan får man mest for pengene?

Nok penger er første bud. Men ikke nødvendigvis mye penger. Det er nok av feriehus til titalls millioner. Men det er også mange til millionen – og noen også enda billigere, med helt grei standard.

Eid feriebolig er ingen billig ferieform, med renter, driftsutgifter, skatter og gebyrer. Samtidig er det norske prisnivået slik at nesten overalt vil levekostnadene være til dels mye lavere enn i Norge. Med feriehus i utlandet kan du hygge deg til en langt lavere pris enn her hjemme.

Ikke tenk på feriebolig som investering. Ferieboligen skal være nettopp det; en feriebolig.

– La være å kjøpe feriebolig dersom du tror du skal bli rik på det. Risikoene er altfor store, både når det gjelder valutasingninger, lånerisiko, lover og regler, sier partner Bjørn-Erik Øye i Prognosesenteret, som analyserer de europeiske eiendomsmarkedene.

Minst én i familien bør kunne språket i landet man kjøper i. Helst flytende, i hvert fall litt mer enn bare «turist-stotring».

– Men vi må huske på at ofte går det helt fint å kjøpe feriehus i utlandet. Derfor har stadig flere valgt å kjøpe, sier forbrukerøkonom Elin Reitan i Nordea.

Finn er nordmenns foretrukne valg i søkeprosessen. På Finn er det nå rundt 13 000 utenlandske ferieboliger for salg. 9000 bare i Spania.

Men det finnes mange andre nettstedet. I Sverige kan dere lete på Hemnet, Sveriges største side for boligkjøp med drøyt 3000 ferieboliger for salg, eller på Booli, alternativt Blocket, som begge er mindre enn Hemnet. På Hemnet og Booli kan man også sjekke salgspriser.

I Spania kan dere blant annet lete på Kyero, som har titusenvis av fritidsboliger for salg. Dere kan også lete på sidene til de enkelte eiendomsme-glerne, som ofte



LA VÆRE Å KJØPE FERIEBOLIG DER-SOM DU TROR DU SKAL BLI RIK PÅ DET. RISIKOENE ER ALTFOR STORE, BÅDE NÅR DET GJELDER VALUTA-SVINGNINGER, LÅNERISIKO, LOVER OG REGLER.

BJØRN-ERIK ØYE,
PARTNER I PROGNOSE-
SENTERET

FOTO: Prognosesenteret

har mange annonser fordi alle kan markedsføre alle de boligene de vil for salg.

Les all tilgjengelig informasjon om boligene og stedene, gransk kart, og bruk moderne hjelpemidler som Google-les veibilder aktivt.

Ikke finn på å kjøpe usett. Reis nedover, både på ferieturer og visningsturer, gjerne flere ganger dersom det er behov for det. Lei gjerne feriebolig på stedet dere vil kjøpe, i en periode, og kjenn på om dere trives i området og nabolaget. Det kan være store forskjeller på beliggenheten bare fra én gate til den neste.

– Det er østkanter og vestkanter overalt, selv om de ligger nord – syd. Sjekk også reguleringsplaner, kommunale planer og generalplaner, sier eiendomsme-gler Agnar D. Carlsen.

Beliggenhet i forhold til eksempelvis trafikkstøy og avstand til restauranter og butikker er vesentlig. Det er mye hyggeligere å spasere hjem etter middag enn å måtte ta drosje.

Avklar også om dere vil bo i et turistområde med andre ferieturister eller i et genuint lokalmiljø, og om dere ønsker å bruke feriestedet utenfor sesong. ▶

1

POPULÆRT OMRÅDE: Denne boligen, knappe 20 kilometer nord for Torre Vieja, lå ute for salg for 2,3 millioner kroner

2

DE TRE B-ER: Det er beliggenhet, beliggenhet og beliggenhet som også er det viktigste i utlandet. Denne utsikten over byen San Remo i Italia var til salgs for 9,4 millioner kroner, inkludert en bolig på 200 m², oppvarmet svømmebasseng og en tomt på 1,5 mål.

FOTO: Ibiscase



1
2



TEMA FERIEBOLIG I UTLANDET

► I vinterhalvåret er det mange feriedestinasjoner som stenger helt ned. Da er det ikke hyggelig å være der. Det kan også være vanskelig å fly dit utenom sesong.

– Er det barneskole i området, er det en bekreftelse på at det er et sted eller en by som lever året rundt, sier Carlsen.

Trygghet har også blitt viktig. Derfor skydde mange Tyrkia i flere år, og flokket seg til Spania, som mange opplever som tryggere.

Tabbkjøp er vanskelig å rette opp igjen. Ferieboliger i utlandet er ikke som å selge en lettsolgt leilighet i Norge. Det tar tid, og du vil nesten garantert tape penger dersom du har kjøpt et sted hvor det senere bygges motorvei, eller det viser seg å være et kriminalitetsbelastet område.

Husk at lille Norge ikke dominerer ferieboligmarkedet i utlandet. Det gjør briter, tyskere og etter hvert asiatiske kjøpere. Det kan vi nordmenn dra fordeler av.

– Utlendingene har gjerne andre preferanser enn oss, og vektlegger andre kvaliteter enn oss, sier Ragnar Wiik, leder i Forbruker Europa, Forbrukerrådets utenlandsavdeling.

Objekter med mange interessenter får høyere priser, mens nordmenns favoritter gjerne har færre interessenter.

Vi nordmenn har også helt andre preferanser enn lokalbefolkningen. Også det er gunstig prismessig. Et illustrerende eksempel er den norske familien som kjøpte et gammelt hus hvor terrassen på toppen kun var tørkeplass for klær, og hvor rommet innenfor kun var et lagerrom. Oppholdsrommene lå i de mørkeste rommene på bakkeplan, fire etasjer lenger ned.

Nordmennene som kjøpte, flyttet oppholdsrommene opp, og fikk en flott spiseplass på takterrassen.

Ledige feriehuse er det nok av. Det er svært mange for salg, og mange steder er byggevirkksomheten stor. Da er det ekstra viktig å skille de gode fra de dårlige, og

ikke la seg blende av flott fossefall i bassenget og glinsende fliser.

Snakk med så mange eiendomsmeglere, agenter og formidlere som mulig. De kan gi god informasjon, både om konkrete boliger og områder – og forskjellen på gode og dårlige nabolag.

På steder med et norsk og skandinavisk miljø er det også smart å snakke med norske og skandinaviske klubber og foreninger, og selvsagt med andre som har kjøpt samme sted.

I noen tilfeller har også norske ambassader og konsulater verdifull informasjon. Eksempelvis i Thailand har den norske ambassaden en oversikt over boligadvokater som de anbefaler.

De lokale ekspertene bør du også spørre om ting vi normalt ikke tenker på her hjemme, som det lokale kriminalitetsbildet og terrorfaren.

Dersom dere bruker en kjøpe-eiendomsmegler, som er vanlig i mange land, er det viktig å velge en som har papirer og tillatelser i orden, og som kan stille de nødvendige garantier.

Kjøpe-eiendomsmegler er for nordmenn et ukjent begrep. Men dette er en eiendomsmegler som bistår kjøperne med å finne potensielle eiendommer, rett og slett med å gjøre researchen som vi her hjemme gjør selv.

I utlandet er det ikke de samme kravene til meglerens utdanning og kompetanse, og i flere land er meglere bare agenter og/eller formidlere. Sjekk referanser både til advokat, megler og andre fagfolk du leier inn.

Men husk også at i mange land sikres det formelle kjøpet gjennom bistand fra en offentlig notar. Dem kan du som oftest stole på.

Også i utlandet gjelder de tre b-er; beliggenhet, beliggenhet og beliggenhet.

Det er store prisforskjeller på om ferieboligen ligger i første eller andre rad fra sjøen, eller om den interne beliggenheten inne på et ferieområde (resortområde) er god eller mindre god.

Noen steder, som på Kreta, i Frankrike og Italia, er gjerne beliggenhet oppe i landsbyene i åsen mer attraktivt enn nede ved havet. I Spania er det ofte motsatt.

Hvis dere vil ha mest mulig bolig for pengene er det smart å kjøpe der de fleste ikke har sine førstevalg; i byer og steder hvor det er få andre turister, og hvor det ikke er så omfattende turisttilbud – men derimot det genuint lokale.

Mange nordmenn vil ha villa med hage, terrasse og badebasseng. Men husk at det er mye enklere med ferieleilighet. Da kan du låse og dra, og trenger ikke hjelp til plenklipping og kloring av bassenget.

Uansett, med et gjennomsnittsbudsjett på to-tre millioner kroner er det de fleste stedene ikke mulig å få alle ønsker oppfylt. Derfor er det smart å lage en rangert liste over det dere må ha på, i og ved ferieboligen, videre det dere bør ha – og det dere drømmer om.

Må dere ha svømmebasseng og dere finner en feriebolig med det, er boligen kanskje et greit valg – selv om det ikke er den sjøutsikten dere helst skulle hatt, men som dere ikke må ha.



ER DET BARNE-SKOLE I OMRÅDET, ER DET EN BEKREFTELSE PÅ AT DET ER ET STED ELLER EN BY SOM LEVER ÅRET RUNDT.

AGNAR D. CARLSEN, EIENDOMSMEGLER



Andelen nordmenn som eier feriebolig i utlandet har eksplodert de siste årene. I 2001 var det i underkant av 8000 eiere. Det er bare en tidel av dagens antall. Ifølge Statistisk sentralbyrå har de 73 000 ferieboligene en ligningsverdi på totalt 28 milliarder kroner. Tallene er fra 2016, og er avrundet til nærmeste 100.



VI MÅ HUSKE PÅ AT OFTE GÅR DET HELT FINT Å KJØPE FERIEHUS I UTLANDET. DERFOR HAR STADIG FLERE VALGT Å KJØPE.

ELIN REITAN, FORBRUKERØKONOM I NORDEA