

Meklarin umboðar bara seljaran

Advokatar staðfesta, at sethúsamarknaðurin er eitt tað vandamiklasta økið hjá føroyska brúkarinum at fara inn á. Ruðuleikin er fullkomin á lógarøkinum, og tí skulu keyparar lata ein advokat umboða seg, umframt at fólk skulu hava sítt egna handverkarasjakk

BRÚKARAMÁL

Rigmor Dam

rigmor@sosialurin.fo

Myndi: Jens Kristian Wang

Lat tað verða sligið rimmar fast: Húsameklarar umboða bara seljaran og kunnu ikki umboða báðar partar í senn. Hetta siga advokatar, sum vit hava tosað við í sambandi við gøluna um húsakeypið hjá Unn og Rógva.

Onnur góð ráð til húsakeyparar eru, at fólk skulu fáa sær sítt egna handverkarasjakk at meta um ognina, og ein advokat at taka sær av pappírnum.

Hóast advokatarnir ikki vilja gera viðmerkingar til ítökiliga málið, eru teir samdir um, at málið hjá Unn og Rógvi er eitt klassiskt dømi um, hvussu illa føroyski brúkarin kann koma fyri. Og allir nevna teir Murpheys lóg, har tað, sum kann ganga galið, gongur gali.

Men Jens Wang og Alfred Petersen, advokatar, hava sínar avgjördu meiningar um sethúsamarknaðin og meklaravirksemið í landinum. Og báðir hava teir royndir og upplivingar, sum gera, at teir millum annað rópa økið fyri tað reina kovboyland.

Keyparin taparin

Jens Wang sigur, at tað eru Jens fleiri trupulleikar við skipanini við meklarum.

- Tá meklarin tekur gjald frá báðum pørtum, sigur hann seg eisini umboða báðar partar, sigur Jens Wang, sum javnan upplivir, at fólk koma á gátt við onkrum ivasurningi.

- Men ofta eru tey rættliga óttafull, tí summir meklarar mæla fólk frá at lata ein advokat umboða seg, sigur Jens Wang. Hann vísir til ítökiligar avtalur, har meklaravirkið munnliga



Málið hjá Unn og Rógva er eitt klassiskt dømi um, hvussu illa føroyski brúkarin kann koma fyri. Advokatar nevna Murpheys lóg, har tað, sum kann ganga galið, gongur galið. Her Jens Wang og Alfred Petersen, advokatar

krevur, at tey bara brúka meklarán í sölutilgongdini.

- Í veruleikanum undirskrivar tann ókøni brúkarin her sín egna deyðadóm - uttan at vita av tí. Hendan avtalan kortsluttar vanliga lögfrøði, tí keyparin verður bundin, men ikki seljarin. Tann síðsta restin av verju fer, so keyparin stendur nógv verri, sigur advokaturin.

Hann nevnr sum dømi, tá ið keyparin skal bjóða uppá eini hús. Hann fær kostnaðin upplýstan, sum hann so bjóðar, men kortini leypur seljarin frá, tá tíðarfreistin er farin.

- Hetta er ímóti allari vanligari siðvenju um keyp og sølu, og tað at gera eina avtalu. Í lögfrøðini siga vit, at talan er um eina avtalu, um tilboð og góðkenning eru til staðar. Tá kann hvørgin parturin leypa frá mitt í øllum, sigur Jens Wang.

Hann vísir eisini á, at ein annar trupulleiki er, at flestu meklararnir verða úrslitslontir.

- Tá kann hann ikki samstundis umboða keyparan, tí hann hevur bara áhuga í, at eg keypi so dyrt sum til ber, sigur Jens Wang.

Eitt annað, sum fólk ofta

uppliva er, tá ið eitt mótbøð sigst vera komið.

- Tá er ikki löggið, at ivin reelt liggur í bakhøvðinum á keypara, um hetta boðið er veruligt ella ikki. Ein máti at koma hesum til lívs er, at meklarin tryggjar seg við at biðja um eina vátan um fígging frá bankanum.

Kann illa ábyrgdast

Nú vilja meklararnir siga, at tit advokatar bara fýlast á meklararnar, tí teir hava tikið ein stóran part av sethúsamarknaðinum frá tykkum. Hvat sigur Jens Wang til tað?

- Ja, tað fara teir helst at siga. Men veruleikin er, at tryggin er ikki nóg góð sum er, sigur hann, og tekur upp aftur, at tað ber ikki til at umboða tveir partar í senn - hetta er ein deyðsynd hjá advokatum, sum teir kunnu missa loyvi at virka av.

Jens Wang greiðir víðari frá, at advokatar hava eina lógarkravda ábyrgdartrygging, sum ger at kundin er tryggjaður, um teir gera ein feil. Onki lógarkrav er til meklarán, sum tí kann velja onga ábyrgdartrygging at hava.

- Tá kann hann heldur

ikka reelt ábyrgdast, um illa vil við, sigur Jens Wang, sum eisini sær ein vanda við, at nógvir meklarar hava onga útbúgving innan lögfrøði ella mekling.

- Vit hava lisið í átta ár. Tá útbúgvin fólk so koma inn á økið, er skjótt, at skeivleikar koma fyri. Og teir grava sína egnu grøv við at virka óálítandi á marknaðinum, staðfestir Jens Wang. Hann sigur víðari, at óivað er onkur álítandi meklari, men tey hoyra javnan um trupulleikar í sambandi við húsakeyp.

- Í øllum førum einaferð um mánaðin ringir ein kundi til mín, og um tann títtleikin er galdandi fyri allar teir umleið 30 advokatar í landinum, so er hetta altso ein umfatandi trupulleiki, sigur hann.

Vantandi lóggáva

Í mun til grannalondini er húsamarknaðurin í Føroyum eitt grátt øki, har stórum mangul er á lógum og reglugerðum. Eitt nú er keypilógin ikki galdandi fyri húsakeyp. Og lógloysið er vorðið uppaftur sjónligari, eftir at meklaravirkini eisini fóru undir húsasølu, tí

lóggávan tekur ikki hædd fyri hendan nýggja aktørin á marknaðinum.

Alfred Petersen, formaður í Advokatfelagnum, gjørdi herfyri eina roynd, at fáa eitt sindur betur skil á økið. Felagið setti seg í samband við Jacob Vestergaard, sum tá var landsstýrismaður í innlendismálum, fyri at fáa eina fyrbilsavtalu millum partarnar á marknaðinum - advokatar og meklarar. Endamálið var at forða meklaravirkjunum skrivliga at binda keyparar. Landsstýrismaðurin var positivur, men sum vit vita, hendi so nógv sum gjørdi, at tað kortini ikki bar til.

Privat handverkarasjakk

Jens Wang fýlist millum annað á, at onki lógarkrav er um eina óhefta støðumeting, har ein byggikønur kannar ognina fyri møguligar manglar.

Sambært Alfred Petersen kunnu sonevndu støðumetingarnar, sum meklaravirkini bjóða, ikki nøkta tørvin hjá einum møguligum keypara.

- Fá tær títt egna sjakk av handverkarum, sum bara ar-

beiðir fyri teg. Ein timburmann ella byggifrøðing, ein elektrikara og ein rørleggjara. Meðan hvørki vit advokatar ella húsameklarar hava skil fyri húsum, eru handverkararnir professionellir og hava serligar færleikar at meta um tekjuna, byggitilfar, elveiting og rørlegging. Teir kunnu upplýsa nágreiniliga, hvørjum standi húsini eru í, og tað loysir seg heilt vist í síðsta enda at kanna alt væl og virðiliga.

Spekulantar serliga ábyrgd

Eitt annað forsømt økið, sum fólk ofta koma illa fyri av, er í sambandi við eigarskifti, har føroyski seljarin kann heftast fyri duld brek í 20 ár aftur í tíðina.

- Aðrastaðni hevur mann lóggávuverk sum gevur møguleika fyri eigarskiftis-trygging, sum seljarin bjóðar keyparanum, so hesin reelt kann koma afturum aftur til tryggingarfelagið, um neyðugt. Tí er heldur ikki stuttligt hjá seljara, at vit hava so vánaliga lóggávu á økinum her í Føroyum, sigur hann.

Samstundis vísir hann á, at um seljarin er spekulantur, sum keypir og selur við vinningi fyri eyga, hevur hann eisini skyldu til at uppføra seg professionelt og at kanna ognina serliga gjølla.

Nógvar kenslur

Advokatarnir halda ikki, at tað kann sigast nóg greitt: Keyparar skulu hava sín egna advokat, tí teir kunnu ikki umboða báðar partar í senn.

Jens Wang sigur, at nógvar kenslur eru uppi, tá ið fólk keypa hús.

- Nógv fólk keypa bara eitt hús í lívinum, og tað snýr seg um alla tilveru teirra. Ofta eru tey í einum rúsi, tí stóri dreymurin er um at ganga út. Og fyri nógvar teirra er alt pappír-arbeiðið bara neyðugt onde. Hugburðurin er ofta, at vanlukkan hendir bara fyri grannan og ikki fyri meg. Keyparin er ofta vanligur løntakari, so eg skilji væl, at hann ynskir at fáa ein advokat at hyggja uppá pappírini, áðrenn hann fer víðari, sigur Jens Wang at enda.