



VIKTIG
Å
VITE



TIL DEG SOM VURDERER Å KJØPE

en andel i borettslag med høy fellesgjeld



KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENTET



INNHOOLD

● ● Forskjell på borettslagsboliger og andre eierboliger	5
● ● Pris for boligen – Fellesgjeld en del av kjøpesummen	5
● ● Ta høyde for renteøkning på hele kjøpesummen, også fellesgjelden	6
● ● Vær kritisk til estimerte tall for felleskostnadene	6
● ● Vær skeptisk til avdragsfrihet	7
● ● Sjekk om det er planlagt vedlikeholdsarbeider	7
● ● Sjekk om borettslaget er tilknyttet sikringsordning for felleskostnadene	8
● ● Stikke av fra gjelden?	8
● ● Konkurs med borett	9
● ● Mer informasjon	11



FORMÅLET MED DENNE BROSJYREN ER Å ORIENTERE DEG SOM KJØPER OM HVA DET ER SPESIelt VIKTIG Å VÆRE KJENT MED NÅR DET GJELDER BORETTSLAGS-
BOLIGER MED HØY FELLESGJELD.
DU KAN OGSÅ FÅ MER INFORMASJON I BROSJYREN
TIL STYRET OG I BROSJYREN TIL ANDELSEIER.



● ● FORSKJELL PÅ BORETTSLAGSBOLIGER OG ANDRE EIERBOLIGER

Borettslag skiller seg fra eierseksjoner og der man eier eget gårds- og bruksnummer ved at borettslag er et *selskap*. Man kjøper en andel i borettslaget som gir en boretts til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen, og er ansvarlig for fellesgjelden. Men andelseier er ansvarlig for å dekke de månedlige felleskostnadene. Kostnadene ved å betjene fellesgjelden, vil være innbakt i felleskostnadene. Lavinnskuddsboliger er gjerne boliger med veldig høy andel fellesgjeld. Endringer i lånerenter og nedbetalingsvilkår for fellesgjelden vil dermed påvirke de løpende månedlige kostnadene for eier av en borettslagsbolig med høy fellesgjeld.

● ● PRIS FOR BOLIGEN – FELLESGJELD EN DEL AV KJØPESUMMEN

Borettslagsboliger kjennetegnes ved at byggingen av boligene delvis finansieres ved at borettslaget tar opp et felleslån. Det er viktig å huske på at din andel av fellesgjelden må betraktes som en del av den reelle prisen for borettslagsboligen.

Når du i markedsføringen av borettslagsboliger ser betegnelser som «prisantydning», «pris», «verditakst» eller lignende, inkluderes bare kontantsummen som du skal betale. Andelen av fellesgjelden for denne boligen skal også være oppgitt i markedsføringen. Det er videre krav om at summen av kontantdelen og fellesgjelden skal være oppgitt i all markedsføring. Det er denne totalsummen (kontantdelen + fellesgjelden) du må bruke når du sammenligner prisen på den aktuelle boligen med andre boliger i markedet.

Men husk: Summen du skal by på og eventuelt betale til selger, er prisen uten fellesgjeld.



● ● TA HØYDE FOR RENTEØKNING PÅ HELE KJØPESUMMEN, OGSÅ FELLESgjELDEN

Som boligkjøper må du beregne konsekvensene av en renteøkning på *alt* du må låne for å kjøpe borettslagsboligen – både fellesgjelden og det du eventuelt låner til kontantsummen. En renteøkning vil jo føre til økte felleskostnader med mindre borettslaget har inngått en fastrenteavtale for felleslånet.

Når du kjøper bolig, er det viktig at du er i stand til å betjene en høyere rente enn dagens. Stiger rentene, vil felleskostnadene som regel også stige. Kjøper du selveierbolig foretar du jo en slik beregning for alt du må låne.

● ● VÆR KRITISK TIL ESTIMERTE TALL FOR FELLESKOSTNADENE

At felleskostnadene vil øke med økte renter, er enkelt å forutsi. I tillegg til renter og avdrag på fellesgjeld, består felleskostnadene i borettslaget av driftsutgifter til for eksempel vedlikehold, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, kabel-tv, forsikringer, forretningsførsel osv. Særlig for en del nybygde borettslag har det vist seg at estimatene som oppgis i markedsføringen for denne delen av felleskostnadene, ikke alltid stemmer med virkeligheten når borettslaget kommer i drift.

Det kan uansett være flere årsaker til at driftskostnadene øker: Økte kommunale avgifter, uforutsette vedlikeholdsutgifter eller dårlig håndverk fra dem som har beregnet driftsutgiftene. Uansett blir resultatet økte felleskostnader for beboerne. Som boligkjøper gjør man lurt i å se grundig gjennom hvilke kostnader som er tatt med og ta høyde for mulige økninger. Økte felleskostnader må ikke velte din personlige økonomi etter boligkjøpet.

Når du kjøper bolig, er det viktig at du er i stand til å betjene en høyere rente enn dagens. Og stiger rentene, vil felleskostnadene som regel også stige.

● ● VÆR SKEPTISK TIL AVDRAGSFRIHET

Avdragsfrihet kan i visse tilfeller være fornuftig. Har du lav inntekt i dag, men utsikter til vesentlig høyere inntekter i nær framtid, kan det være greit å utsette avdragene til inntekten øker.

Når du likevel skal være skeptisk til avdragsfrihet på fellesgjelden til borettslaget, skyldes det at vi ser at avdragsfrihet i mange tilfeller brukes for å kunne markedsføre lave felleskostnader. Avdragsfriheten kan dermed bli brukt til å kamuflere en høy pris på boligen. Mange planlegger å flytte fra boligen før avdragene på fellesgjelden slår inn, men boligen kan bli vanskeligere å selge når den avdragsfrie perioden går mot slutten. Du risikerer da å komme i en situasjon hvor du blir tvunget til å selge med tap.

Dersom du er avhengig av avdragsfrihet for å kunne kjøpe boligen, og du regner med å få problemer med å betjene felleskostnadene når avdragsfriheten opphører, bør du avstå fra å kjøpe den aktuelle boligen. Du bør derfor avstå fra å kjøpe selv om du kan greie felleskostnadene som påløper i dag.

● ● SJEKK OM DET ER PLANLAGT VEDLIKEHOLDSARBEIDER

Særlig for litt eldre borettslagsboliger kan det være aktuelt med større vedlikeholdsarbeider. I mange tilfeller vil disse finansieres med låneopptak, noe som igjen vil få betydning for andelen fellesgjeld og størrelsen på felleskostnadene.

Du bør derfor undersøke om det er planlagt slike vedlikeholdsarbeider eller om det er sannsynlig at slike vil komme de nærmeste årene. Dette kan du sjekke ved å kontakte forretningsfører eller styret i borettslaget, eller du kan sjekke utskrift fra generalforsamlingen for de siste årene.



● ● SJEKK OM BORETTSLAGET ER TILKNYTTET SIKRINGSORDNING FOR FELLESKOSTNADENE

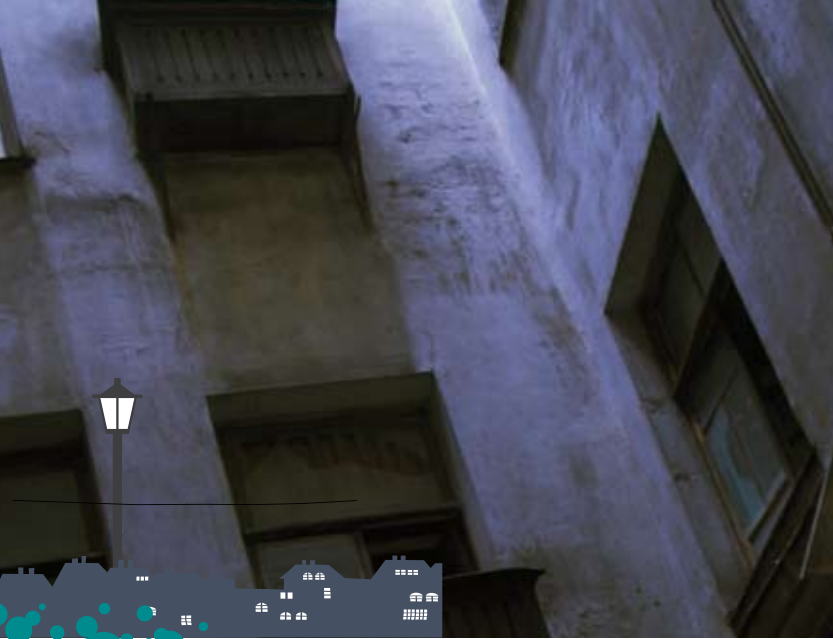
Som andelseier i borettslag er du indirekte ansvarlig for borettslagets fellesgjeld. I utgangspunktet må du derfor være med på å betale dersom noen av de andre eierne i borettslaget ikke greier å betjene sin andel av fellesgjelden.

De fleste borettslag tilknyttet et boligbyggelag, samt en del frittstående lag, deltar i sikringsordninger som slår inn dersom noen misligholder sine betalingsforpliktelser til borettslaget. I borettslagene som er tilknyttet en sikringsordning må følgelig ikke beboerne ta ansvar for naboens betalingsproblemer eller usolgte boliger. Merk at det er ulike ordninger på markedet både med hensyn til når sikringsordningen slår inn og hvor trygg ordningen er. Sjekk derfor alltid om borettslaget er tilknyttet sikringsordning. Det er også viktig å sjekke innholdet i en slik ordning. Selv om borettslaget er med i en slik ordning, kan du i en periode være nødt til å betale for naboens mislighold.

● ● STIKKE AV FRA GJELDEN?

Det er nedslående når de månedlige kostnadene eser ut samtidig som verdien på boligen faller. Har du kjøpt en borettslagsbolig, er lyspunktet at du ikke behøver å slite med gjeld resten av livet.

Kjøper du for eksempel en selveierbolig til to millioner med ti prosent egenkapital, altså 200 000 kroner pluss 1,8 millioner i lån, vil et fall på 30 prosent, bety at boligen er verdt 1,4 millioner. Gjelden din er fremdeles 1,8 millioner. Klarer du ikke forpliktelsene og må selge, har du tapt egenkapitalen på 200 000. I tillegg sitter du igjen med restgjelden på kr. 400.000 til banken som i verste fall forfølger deg resten av livet.



Selv om borettslaget skulle gå over ende, vil man som regel kunne bli boende i samme leilighet. Det er altså ingen grunn til å frykte for å bli stående på gaten.

Havner du i samme situasjon i et borettslag, stiller du sterkere. Når prisen blir så lav at egenkapitalen er tapt, kan du forlate fellesgjelden.

Jo høyere fellesgjelden i utgangspunktet er, desto mindre taper du av egne penger. Det er nemlig mulig å si opp boretten med en seks måneders frist, og dermed kvitte seg med gjeldsansvaret. Ulempen med denne løsningen er at du er forpliktet til å betale felleskostnadene i oppsigelsesperioden på seks måneder, og du må finne et nytt sted å bo. Fordelene er at man slipper å leve videre med en stor gjeldsbyrde, i tillegg sparer man eiendomsmeglerkostnader som fort kan løpe opp i hundre tusen kroner, hvis boligen i det hele tatt lar seg selge.

Men selv om høy fellesgjeld er en fordel hvis du må si opp boretten, er det grunn til å minne om at når fellesgjelden er høy, øker sannsynligheten for at naboen sier opp boretten. Nabosens oppsigelse kan føre til økte kostnader for deg og de andre i borettslaget. Dette kan igjen føre til flere oppsigelser, og jo flere beboere som sier opp boretten, desto mer øker kostnadene for de beboerne som blir igjen. I ytterste konsekvens kan hele borettslaget risikere å gå konkurs. Heldigvis trenger heller ikke en konkurs å bli en katastrofe.

● ● KONKURS MED BORETT

Selv om borettslaget skulle gå over ende, vil du som regel kunne bli boende i samme leilighet. Det er altså ingen grunn til å frykte for å bli stående på gaten. Ved konkurs kan borettslaget opphøre å eksistere. Fellesgjelden, som var borettslagets lån i banken, vil bli dekket så langt som salget av borettslagets eiendom gir dekning. Det som ikke blir dekket, er bankens tap. Du vil tape det du har betalt for boligen og eventuelle påkostninger. Du bør



imidlertid legge inn et krav i boet på å få tilbakebetalt innskuddet, selv om det som regel ikke er dekning for dette.

Gjeldsbyrden og driftsansvaret i borettslaget flyttes dermed fra beboerne til banken. Lovgiver har sett for seg faren for at borettslag kan gå konkurs, og det er gitt bestemmelser i borettslagsloven som sikrer andelseiere rettigheter ved konkurs. Andelseierne har en eksklusiv rett til å bruke en av boligene som borettslaget eier. Ved konkurs endres denne boretten til en tidsbestemt leierett etter husleieloven. Husleien kan maksimalt settes til gjengs leie, dvs leie for tilsvarende boliger på tilsvarende avtalevilkår. Det er med andre ord en slags gjennomsnittslie. Er man heldig, kan gjengs leie ligge lavere enn det man betalte i månedlige felleskostnader som gjeldstynget andelseier.

Den som kjøper bygningen av konkursboet får altså med seg beboerne som leiere, og er bundet av de regler som gjelder for tidsbestemte leieforhold. Hvis for eksempel kjøperen velger å seksjonere eiendommen og selge boligene enkeltvis, vil du som leier ha rett til å kjøpe boligen for 80 prosent av markedsverdien. Du kan altså kjøpe tilbake boligen med rabatt hvis du fortsetter som leier og eiendommen seksjoneres. Hvis prisen du betalte i utgangspunktet var lav, og prisfallet stort, vil du kunne komme gunstig ut av et slikt gjenkjøp.

VIL DU VITE MER OM BORETTSLAG MED HØY FELLESGJELD?

Gå inn på www.borettslag.dep.no. Det er også utgitt to andre brosjyrer som henvender seg spesielt til deg som sitter i styret eller deg som andelseier. De kan bestilles på www.dss.dep.no





UTGITT AV:

Kommunal- og regionaldepartementet

Offentlige institusjoner kan bestille flere eksemplarer fra:

Departementenes servicesenter

Post og distribusjon

E-post: publikasjonsbestilling@dss.dep.no

Faks: 22 24 27 86

Publikasjonskode: H-2241

Utgitt 09/2009