



VIKTIG
Å
VITE



TIL DEG SOM ER ANDELSEIER

i borettslag med høy fellesgjeld



KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENTET

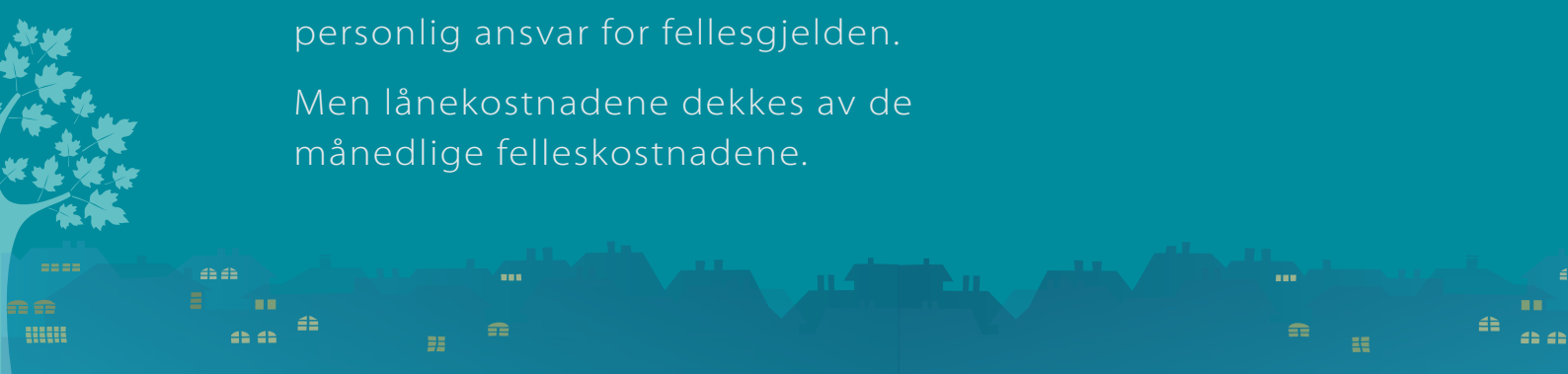


INNHOOLD

OM BORETTSLAGSMODELLEN	5
● ● Fellesgjeld	5
● ● Felleskostnader	6
INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD	6
● ● Generelt	6
● ● Konsekvenser av en individuell nedbetaling	7
BETALINGSPROBLEMER – KONSEKVENSER FOR DEG SOM ANDELSEIER	8
● ● Oppsigelse av boretten	9
MER INFORMASJON	10



FORMÅLET MED DENNE BROSJYREN ER Å ORIENTERE DEG SOM ANDELSEIER OM HVA DET ER SPESIELT VIKTIG Å VÆRE KJENT MED NÅR DET GJELDER BORETTSLAGSBOLIGER MED HØY FELLESGJELD. DU KAN OGSÅ FÅ MER INFORMASJON I BROSJYREN TIL STYRET OG I BROSJYREN TIL FORBRUKERE.

A teal background illustration featuring a tree on the left and a row of houses with lit windows across the bottom.

Borettslaget er låntager og ansvarlig for lånet. Som andelseier har du ikke noe personlig ansvar for fellesgjelden.

Men lånekostnadene dekkes av de månedlige felleskostnadene.

OM BORETTSLAGSMODELLEN

Et borettslag er en såkalt indirekte eiermodell. Borettslag er et selskap og skiller seg dermed fra eierseksjoner og der man eier eget gårds- og bruksnummer. Det er borettslaget som eier eiendommen, dvs. bygninger og eventuell grunn. Som andelseier eier du én andel i borettslaget. Andelen gir deg borettslag til en bestemt bolig.

Borettslagets eiendom kan finansieres på ulikt vis. Som regel har borettslaget tatt opp lån, såkalte fellesgjeld. Kjennetegnet på et lavinnskuddsborettslag er at borettslaget har ett eller flere store felleslån, og at du som andelseier bare har finansiert en liten del av totalprisen. Andelseierne nedbetaler borettslagets felleslån gjennom de månedlige felleskostnadene.

● ● FELLESGJELD

Det er viktig at du er kjent med lånevilkårene for fellesgjelden til borettslaget. Dette gjelder spesielt for borettslagsboliger som har høy fellesgjeld. Det er borettslaget som tar opp felleslånet. Borettslaget er låntager og ansvarlig for lånet. Som andelseier har du ikke noe personlig ansvar for fellesgjelden. Men lånekostnadene dekkes av deg gjennom de månedlige felleskostnadene. I borettslag med høy fellesgjeld vil lånevilkårene dermed spille en stor rolle for størrelsen på dine månedlige felleskostnader.

Rente- og avdragsvilkårene for borettslagets felleslån avhenger av hva som er avtalt med finansinstitusjonen. Borettslag kan ha ulike betingelser. Du bør merke deg om borettslaget har:

- flytende eller fast rente,
- lån med eller uten avdragsfrihet eller
- serie- eller annuitetslån.

En økt bevissthet om lånevilkårene bidrar til at du kjenner til risikoen for økte utgifter.



● ● FELLESKOSTNADER

Som andelseier må du dekke månedlige felleskostnader. Felleskostnadene vil øke med økte renter på borettslagets fellesgjeld. Økte driftsutgifter til for eksempel vedlikehold, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, forsikringer og forretningsførsel, vil også føre til en økning i felleskostnadene. Dette må du ta høyde for!

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

● ● GENERELT

Enkelte borettslag har tilbud om individuell nedbetaling av fellesgjeld, såkalt IN-ordning. IN-ordningen innebærer at du som andelseier kan velge helt eller delvis å nedbetale din andel av borettslagets fellesgjeld. Har du en andel fellesgjeld på din bolig på kr. 2 000 000 og arver kr. 500 000, kan du ønske å bruke arven til å nedbetale deler av fellesgjelden. En slik nedbetaling fører til at dine månedlige felleskostnader reduseres tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følger av nedbetalingen.

Det er ekstra risikofylt for deg som andelseier å foreta nedbetalinger etter IN-ordningen for borettslagsboliger med høy fellesgjeld, les mer om dette under punktet «konsekvenser av en individuell nedbetaling».

IN-ordningen er ikke lovregulert, men borettslaget og banken kan inngå en avtale om individuell nedbetaling av fellesgjelden. Det er først når en slik avtale er på plass at borettslaget kan tilby IN-ordning til andelseierne.



Det er ekstra risikofylt for deg som andelseier å foreta nedbetalinger etter IN-ordningen for borettslagsboliger med høy fellesgjeld. Det må derfor generelt frarådes å gjøre slike nedbetalinger for lavinnskuddsboliger.

● ● KONSEKVENSER AV EN INDIVIDUELL NEDBETALING

Du kan ønske å nedbetale hele eller deler av din andel av fellesgjelden fordi du har kapital som du ikke trenger til andre formål. En slik nedbetaling fører til at du reduserer din andel av fellesgjelden. Renten du får på innskudd i banken, vil normalt være lavere enn renten på fellesgjelden, slik at det vil lønne seg for deg å nedbetale fellesgjeld.

Det er ekstra risikofylt for deg å foreta nedbetalinger etter IN-ordningen for borettslagsboliger med høy fellesgjeld. Det må derfor generelt frarådes å gjøre slike nedbetalinger for lavinnskuddsboliger. Dette har sammenheng med at lavinnskuddsboliger har en høy andel fellesgjeld og at det dermed er større fare for konkurs i slike borettslag. Har du nedbetalt hele eller deler av din del av fellesgjelden, vil du ved en konkurs være avhengig av at sikkerhetsstillelsen som du har fått, er god nok til at nedbetalingen etter IN-ordningen ikke er gått tapt. Hvis du likevel vil foreta en nedbetaling og borettslaget har høy fellesgjeld, må du sjekke hvilken sikkerhet du får for nedbetalingen! Sørg for at du får en god og trygg sikkerhet.

En annen viktig virkning er at du ikke senere kan øke din andel av fellesgjelden. Før du nedbetaler en andel av fellesgjelden, bør du derfor vurdere om du vil kunne trenge pengene til noe annet når det for eksempel er gått ett eller to år. Hvis svaret på dette er ja, kan det være en uheldig løsning å foreta en nedbetaling av fellesgjeld for så senere å måtte låne penger. Et poeng i denne sammenheng er at borettslaget normalt har bedre betingelser (lavere renter) på fellesgjelden enn det du selv klarer å skaffe deg i banken.

At pengene ikke kan tilbakebetales betyr også at du har valgt for fremtidige kjøpere av boligen. Et eksempel kan illustrere dette: En bolig med fellesgjeld på kr. 700 000 har en salgsverdi som innebærer at kjøper betaler kr. 600 000 til selgeren, slik at totalprisen er



kr. 1 300 000. Dersom det ikke er fellesgjeld på boligen, må markedsverdien for boligen være slik at det finnes kjøpere som vil betale totalprisen kr. 1 300 000. Hvis markedsverdien faller under kr. 1 300 000 som følge av en lavere andel fellesgjeld, vil du som selger komme dårligere ut. Det foreligger ikke noe statistikk på dette, men det at kontantbeløpet er høyere, kan få betydning for den prisen andelseieren får for sin bolig.

BETALINGSPROBLEMER – KONSEKVENSER FOR DEG SOM ANDELSEIER

Har du betalingsproblemer, bør du forsøke å kutte kostnader slik at du greier de mest sentrale kostnadene, som felleskostnader til borettslaget. Du kan kontakte din finansinstitusjon og be om forlenget løpetid eller avdragsfrihet dersom du har private lån. Dette er en midlertidig løsning som vil kunne gi deg bedre likviditet på kort sikt. I tillegg kan du kontakte andre kreditorer for å be om betalingsordninger.

Dersom du likevel misligholder felleskostnadene, kan borettslaget starte en prosess med tvangsinnndrivning og tvangssalg. Hvis du fortsatt misligholder felleskostnadene, risikerer du å miste boligen.

Du bør alltid prøve å unngå tvangssalg. Hvis du ikke klarer å betale felleskostnadene, bør du forsøke å få solgt boligen frivillig. Så lenge du kan få solgt boligen (borettslagsandelen) for en sum som er større enn salgskostnadene, vil dette sannsynligvis være den beste løsningen.



Har du betalingsproblemer, bør du forsøke å kutte kostnader slik at du greier de mest sentrale kostnadene, som felleskostnader til borettslaget.

● ● OPPSIGELSE AV BORETTEN

Dersom boligen er vanskelig å selge, eller du ikke får dekket salgskostnadene, kan du som andelseier si opp boretten din. Det innebærer at du gir borettslaget varsel om at du ikke lenger vil ha boligen din. Oppsigelsestiden er minst seks måneder, og du må betale felleskostnadene i denne perioden. Når oppsigelsesperioden er over, er du imidlertid fri for forpliktelser overfor borettslaget, forutsatt at du flytter ut av boligen. Borettslaget kan kreve dekning for felleskostnader som ikke er betalt fram til utløpet av oppsigelsestiden.

I tillegg til at du må finne deg et nytt sted å bo, mister du det du har betalt for andelen, samt eventuelle påkostninger på boligen. Dessuten hefter du fortsatt for eventuell gjeld du har tatt opp for å finansiere kjøpesummen. Finansinstitusjonen som har gitt deg dette lånet, mister sin sikkerhet i andelen og vil derfor kunne komme til å kreve høyere rente og/eller endret nedbetalingstid.

Vær oppmerksom på at du kan forsøke å selge boligen i oppsigelsestiden. Du kan også trekke tilbake oppsigelsen hvis du finner ut at du likevel klarer å betale felleskostnadene.



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 til deg som vurderer å kjøpe borettslagsbolig. 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-2240

Utgitt 09/2009