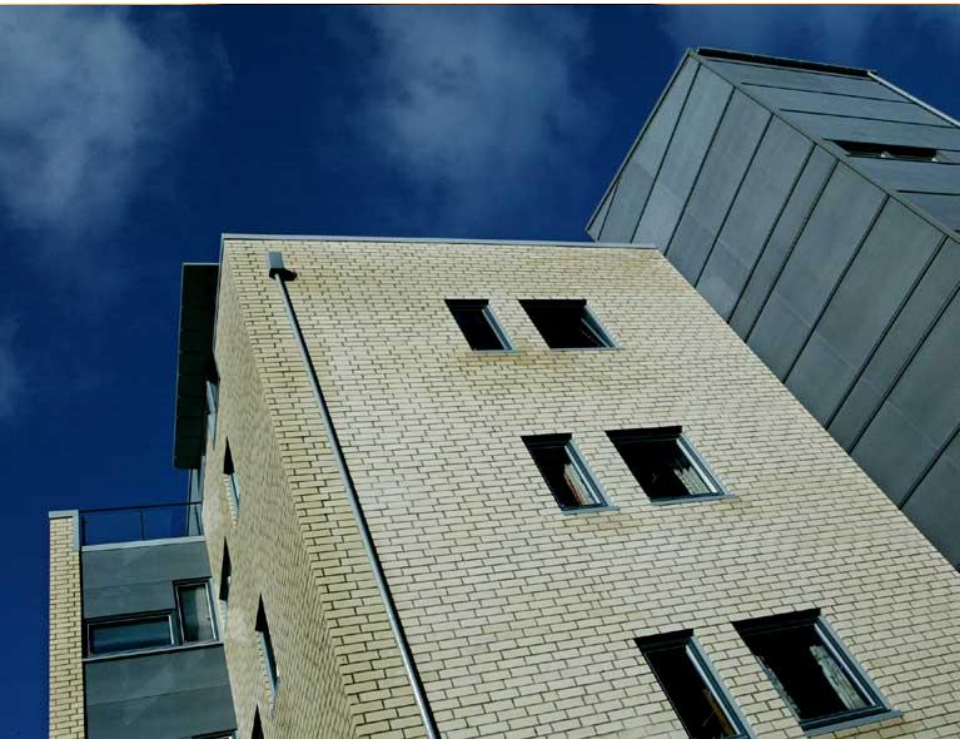


# Eierseksjoner



NBO seminar om eierleiligheter

9. november 2011

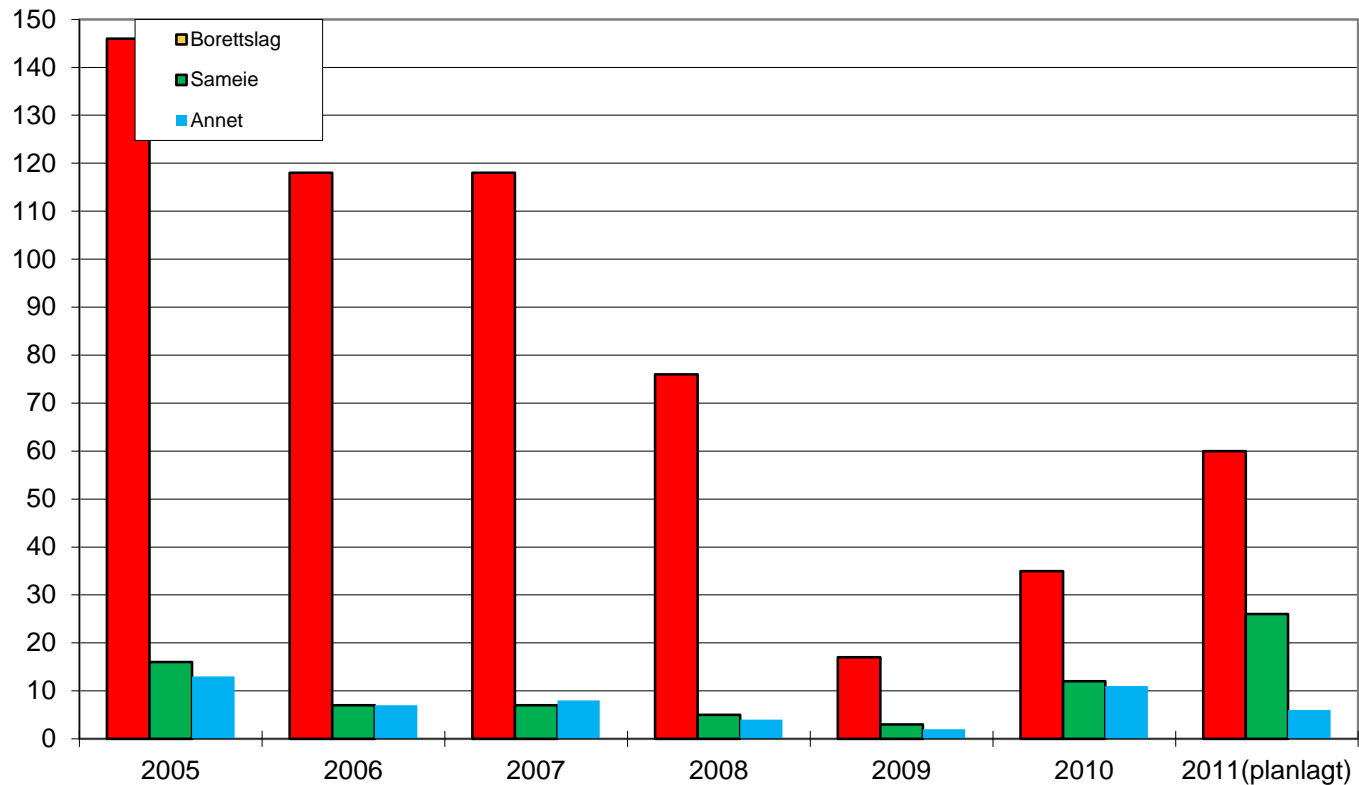
# Borettslag vs eierseksjon

- Definisjon borettslag:
  - Et kooperativ som har til formål å gi andeleierne bruksrett til egen bolig i kooperativets (selskapets) eiendom.
- Definisjon eierseksjon:
  - En eierseksjon er en sameieandel i bebygd eiendom med en tilknyttet enerett til bruk av en av boligene i eiendommen.

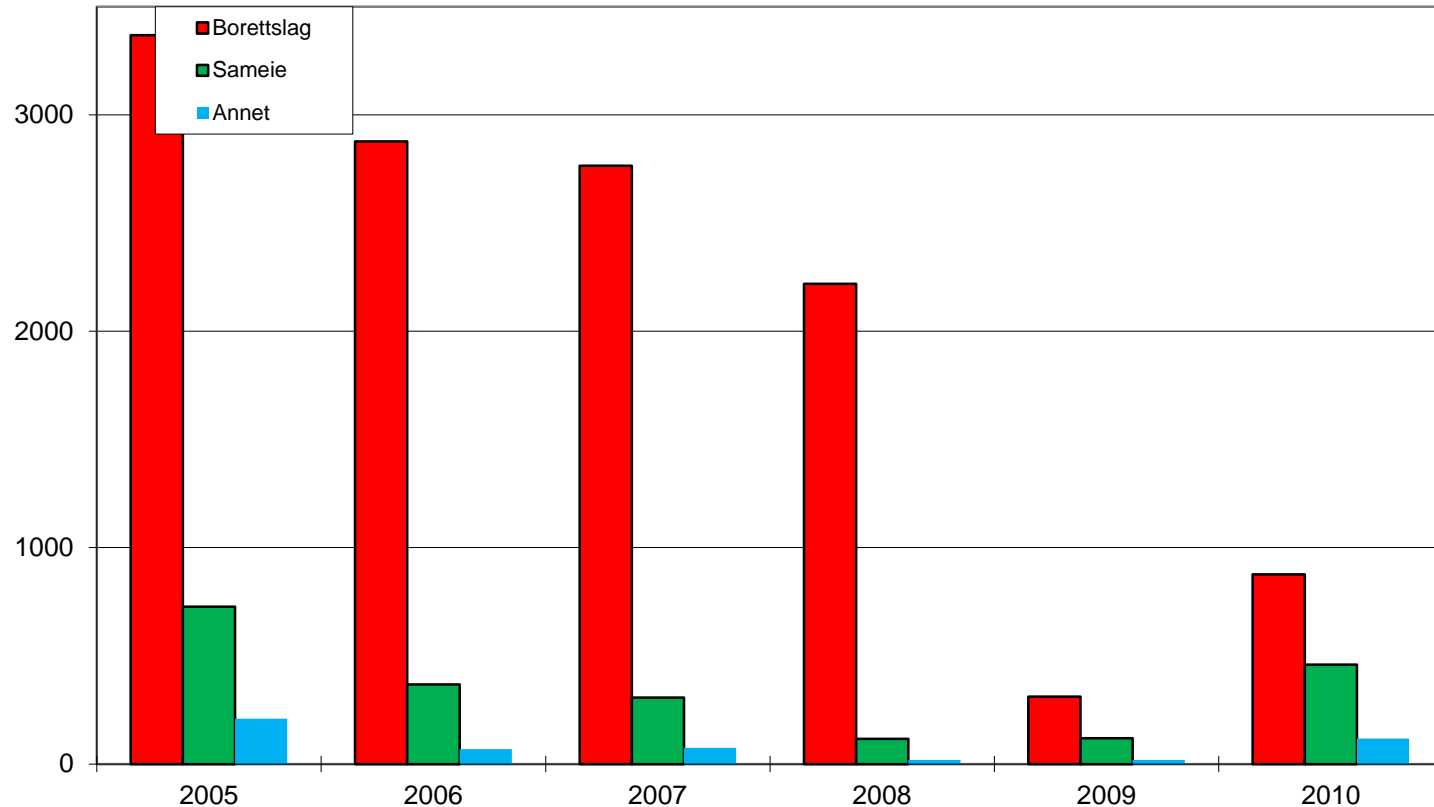
# Borettslag og eierseksjonssameie

- Borettslag er et selskap
  - Eiendommen eies av selskapet
  - Andelseier eier en - 1 andel av selskapet
  - Eie av andel gir enerett til bruk av en bolig
- Sameie er ikke noe selskap
  - Sameieren eier en ideell andel, f eks 2/75 av hele eiendommen
  - Eie av sameieandel gir enerett til bruk av en bolig i sameiet

# Antall prosjekter med nye boliger etter eierform i Norske Boligbyggelag.



# Antall nybygde boliger etter eierform i Norske Boligbyggelag.



# Fordeling av antall nybygde boliger etter eierform i Norske Boligbyggelag.



Antall prosjekter og boliger fordelt på eierform. For 2008-2005 er angitt tall for ferdigstillelse, mens det for 2009 og 2010 er tall for igangsetting av nye boliger. For 2011 er det planlagt igangsetting som er angitt.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011 (planlagt)
<b><u>Borettslag</u></b>							
Prosjekter	146	118	118	76	17	35	60
Boliger	3368	2878	2765	2220	311	877	1897
<b><u>Sameier</u></b>							
Prosjekter	16	7	7	5	3	12	26
Boliger	727	368	307	117	120	459	764
<b><u>Annet</u></b>							
Prosjekter	13	7	8	4	2	11	6
Boliger	209	69	75	18	18	118	30
<b><u>Totalt</u></b>							
Prosjekter	175	132	133	85	22	58	92
Boliger	4304	3315	3147	2355	449	1454	2691

# Borettslag vs eierseksjon

- Hva er hovedforskjellen:
  - Ulik finansiering
    - Borettslag –
      - normalt betydelig fellesfinansiering
      - Lovbestemt maks 75 % fellesgjeld
      - Fellesgjelden er sikret med pant i eiendommen
      - begrenset egenkapitalinnskudd, minimum 25 %
    - Eierseksjon
      - Normalt fullfinansiert av kjøper
      - Sameiet kan ta opp lån,
        - » men normalt ikke med pant i eiendommen
        - » Kan sikre seg pant i de løpende kravene på felleskostnader (den månedlige betalingen)
        - » Normalt finansieres senere lånebehov uten pant/sikkerhet



# Borettslag vs eierseksjon

- Hva er hovedforskjellen:
  - Disponeringen av boligen:
    - Borettslag
      - Kun lov til å eie 1 andel/bolig
      - Boligen er til bruk for den som er andelseier (brukereieprinsippet)
        - » Kan leies ut til andre inntil 3 år
        - » Kan leies ut til nærstående
    - Eierseksjoner
      - Ingen kan **erverve** mer enn 2 seksjoner
      - Normalt ingen begrensninger på utleie
  - Særskilte juridiske personer kan eie flere andeler og seksjoner

# Flertallsbeslutninger på sameiemøtet

- Rene boligsameier
  - En stemme pr bolig
  - Annen måte kan ikke fastsettes i vedtektene
- Blandede sameier (næring og bolig)
  - Stemmegivning etter sameiebrøk
  - Annen måte kan fastsettes i vedtektene

# Flertallsbeslutninger på sameiemøtet

- Flertallskrav og kompetanse
  - Vedlikehold kan vedtas av styret eller sameiermøtet
  - Fysiske endringer ut over vanlig vedlikehold kan bare vedtas av sameiermøtet med 2/3 flertall
  - Den enkelte eieren kan ikke motsette seg en beslutning om vedlikehold av fellesarealer dersom den er vedtatt på korrekt vis
- Kostnadsfordeling
  - Vedlikeholdskostnadene fordeles etter eierbrøk, eller
  - annen måte som er fastsatt i vedtektene

# Utleie og leiers vern

- Husleieloven gjelder ved utleie av bolig
  - Loven er en forbrukervernlov
    - leier anses som forbruker selv om utleier er en privatperson
- To typer kontrakter
  - Tidsbestemte kontrakter - leier må flytte ved utløp av kontrakten
  - Tidsubestemte kontrakter – leier kan sies opp, men har et sterkt oppsigelsesvern

# Utleie og leiers vern

- Tidsbestemt kontrakt
  - Leier må flytte ved kontraktens utløp
  - Kan som hovedregel ikke inngås for kortere periode enn 3 år
- Tidsubestemt kontrakt
  - Leier kan få oppsigelse fra utleier, men har et sterkt oppsigelsesvern
  - Leier vil normalt vinne en oppsigelsessak med mindre det foreligger spesielle forhold, f eks utleie av eiers egen bolig som eier skal bruke selv

# Leiepriser

- Ved inngåelse av leieavtale kan leieprisen fastsettes fritt
- Det kan ikke avtales en leiepris som er urimelig i forhold til leie av tilsvarende bolig
- Leieprisen kan reguleres
  - Oppreguleres årlig i samsvar med KPI
  - Tilpasses til gjengs leie etter 3 år
  - Utleier vil være motivert til å inngå tidsbestemt kontrakt, da dette gir mulighet til å inngå ny kontrakt der leie fastsettes fritt

# Leie og beskatning

- Nettoinntekt fra utleie beskattes som kapitalinntekt med 28 % skatt
  - dog
    - fritatt for beskatning når eier benytter minst halvdelen til egen bruk (regnet etter utleieverdi)

# Hvorfor bygge eierseksjoner?

- Etterspørsel etter ulike typer organisering
- Boligselgere/meglere: lettere å selge
- «Eierbolig» mer attraktivt enn «andelsbolig»
- Større fleksibilitet for kjøpere – utleie...
- Ikke felles låneopptak
  - ikke ansvarlig for at nabo misligholder betaling
- Normenn er et eierfolk -





# Tromsø

**BO** boligtips sender du til [bo@tromso.no](mailto:bo@tromso.no)

### Boliger til salg

**ILJE BR. UTSTEN** (over 2000 boliger) som er til salg på tross av 1 år i de siste fem år:

By	Følgerst	Tidspunkt
Oslo	1.000	1.700
Bergen	300	300
Trondheim	400	400
Tromsø	170	100

[administrasjon@ilje.no](mailto:administrasjon@ilje.no)

### Bunnpris

**BOLIGREKKE** for folk med 17 prosent over budsjetten siden 2007, som betyr den gamle bunnprisen som er tilbake i de siste fem årene. Dette er 10 prosent høyere enn den gamle bunnprisen som er tilbake i de siste fem årene.



**ELLER FEIN, GLADHETER I UMLERFJORDHAGEN.** Jørgen Lunde i Drammen Lønner, Martin Wang, julestilig med sine sønner og datteren på en tur i fjellet i fjellparken.

# Endring ga gevinst

**Endring i borettslag til samle gjorde at to leiligheter i Bakkefjordvinden som hadde vært til salg i flere år, ble solgt i løpet av uken.**

Jørgen Lunde i Drammen Lønner, Martin Wang, sønner og datteren på en tur i fjellet i fjellparken. De er på tur i fjellet i fjellparken. De er på tur i fjellet i fjellparken. De er på tur i fjellet i fjellparken.

**Sårt borettslag**  
I borettslaget i Bakkefjordvinden, som er et borettslag med 11 leiligheter, har det vært et stort problem med å selge de to leilighetene som hadde vært til salg i flere år. Dette skyldes at borettslaget hadde en høy andel av leiligheter som var til salg i flere år.

**Blinde administrasjon**  
Borettslaget har en blind administrasjon som har gjort det vanskelig å selge de to leilighetene som hadde vært til salg i flere år. Dette skyldes at borettslaget hadde en høy andel av leiligheter som var til salg i flere år.

**Prisoppgang i oktober**  
Prisene på boligene i Bakkefjordvinden har økt i oktober. Dette skyldes at borettslaget har fått flere tilbud på boligene som hadde vært til salg i flere år.

**Endring i borettslag til samle gjorde at to leiligheter i Bakkefjordvinden som hadde vært til salg i flere år, ble solgt i løpet av uken.**

**Endring i borettslag til samle gjorde at to leiligheter i Bakkefjordvinden som hadde vært til salg i flere år, ble solgt i løpet av uken.**

**Endring i borettslag til samle gjorde at to leiligheter i Bakkefjordvinden som hadde vært til salg i flere år, ble solgt i løpet av uken.**

**Endring i borettslag til samle gjorde at to leiligheter i Bakkefjordvinden som hadde vært til salg i flere år, ble solgt i løpet av uken.**

**Endring i borettslag til samle gjorde at to leiligheter i Bakkefjordvinden som hadde vært til salg i flere år, ble solgt i løpet av uken.**

# Kombinasjonsløsninger i samme bygg

- Dette er fullt mulig, men
  - Bygget må være seksjonert
    - Noen boliger (eierseksjoner) kan være direkte eid av fysiske personer
      - Bebos av eier eller
      - leies ut
    - Noen boliger (eierseksjoner) kan være eid av et borettslag
    - Noen boliger kan være eid av staten eller kommunen som skal leie ut boligene
- Ønskelig ? – tja – nei!