



VIKTIG  
Å  
VITE



# TIL DEG SOM SITTER I STYRET

i borettslag med høy fellesgjeld



KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENTET

# INNHOOLD

BORETTSLAGSMODELLEN, STYRETS OPPGAVER, FELLESgjELD OG FELLESKOSTNADER .....	4
● ● Om borettslagsmodellen .....	4
● ● Styrets oppgaver .....	4
● ● Fellesgjeld .....	5
SIKRINGSORDNINGER FOR FELLESKOSTNADER .....	7
● ● Hva er en sikringsordning? .....	7
KAN BORETTSLAGET FÅ BETALINGSPROBLEMER? .....	8
● ● Andelseiernes betalingsproblemer .....	8
● ● Konsekvenser for borettslaget .....	9
● ● Konsekvenser for andelseieren selv .....	9
● ● Konsekvenser for de andre andelseierne .....	9
● ● Konsekvenser for borettslagets långiver .....	10
MER OM TVANGSINNDIVING AV MISLIGHOLDTE FELLESKOSTNADER M.M. ....	11
INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESgjELD .....	13
● ● MER INFORMASJON .....	10

# TIL DEG SOM SITTER I STYRET I BORETTSLAG, SPESIELT I BORETTSLAG MED HØY FELLESGJELD

Formålet med denne brosjyren er å orientere deg som medlem av styret, om hva det er spesielt viktig å være kjent med når det gjelder borettslagsboliger med høy fellesgjeld. Informasjonen skal hjelpe deg til å foreta nødvendige vurderinger, informere og veilede andelseierne i borettslaget.

Du får en kort innføring i borettslagsmodellen og særlig om felleslån, felleskostnader, individuell nedbetaling av fellesgjeld og sikringsordninger mot manglende innbetaling av felleskostnader. Du får også vite noe om hva som kan skje dersom en eller flere av andelseierne misligholder sine felleskostnader.



## BORETTSLAGSMODELLEN, STYRETS OPPGAVER, FELLESGJELD OG FELLESKOSTNADER

### ● ● OM BORETTSLAGSMODELLEN

Et borettslag er en såkalt indirekte eiermodell. Ved at et borettslag er et selskap, skiller det seg fra eierseksjoner og der man eier eget gårds- og bruksnummer. Det er borettslaget som eier eiendommen, dvs. bygninger og eventuell grunn. Andelseierne eier hver sin andel i borettslaget. Andelen gir eieren boret til en bestemt bolig.

Borettslagets eiendom kan finansieres på ulikt vis. I praksis finansieres de fleste borettslag med en kombinasjon av egenfinansiering fra andelseierne og felleslån som borettslaget har tatt opp (kalt fellesgjeld). Kjentetegnet på et lavinnskuddsborettslag er at borettslaget har ett eller flere store felleslån, og at andelseierne bare finansierer en liten del av totalprisen.

Andelseierne nedbetaler borettslagets fellesgjeld gjennom de månedlige felleskostnadene, les mer om dette under neste punkt «*Styrets oppgaver*».

### ● ● STYRETS OPPGAVER

Styret skal sørge for drift av borettslaget. En del av driftsoppgavene er å fastsette og innkreve felleskostnadene til borettslaget.

Innkrevningen overlates gjerne til en profesjonell forretningsfører som har en viktig rolle som inndriver av kostnadene. *Felleskostnadene* skal dekke borettslagets finanskostnader i tillegg til de løpende kostnadene til borettslaget. Eksempler på løpende kostnader er: forsikring, kommunale avgifter, vedlikehold, fellesstrøm, vaktmestertjenester, festeavgift.



Kjennetegnet på et lavinnskuddsborettslag er at borettslaget har ett eller flere store felleslån, og at andelseierne bare finansierer en liten del av totalprisen.

Finanskostnadene er: renter og avdrag på felleslån. Felleskostnadene i borettslaget deles mellom andelseierne etter en fordelingsnøkkel som er fastsatt i en bygge- og finansieringsplan. Denne planen lages ved stiftelsen av borettslaget. Andelseierne betaler månedlig sin andel av felleskostnadene.

I lavinnskuddsborettslag fører den høye fellesgjelden normalt til at felleskostnadene er høyere enn i borettslag med lav fellesgjeld. Det er dermed desto viktigere for styret at felleskostnadene for borettslag med høy fellesgjeld inndrives på en effektiv måte.

### ● ● FELLESGJELD

Det er viktig at styret kjenner lånevilkårene for fellesgjelden til borettslaget. Dette gjelder spesielt for borettslag som har høy fellesgjeld. I slike borettslag vil lånevilkårene spille en stor rolle for størrelsen på de månedlige felleskostnadene til den enkelte andelseier.

Det er borettslaget som tar opp felleslånet. Lånet er som regel allerede tatt opp når boligene overføres til andelseierne i borettslaget. Borettslaget er låntager og ansvarlig for lånet. Andelseierne har ikke noe personlig ansvar for fellesgjelden. Men lånekostnadene dekkes av andelseierne gjennom de månedlige felleskostnadene.

Rente- og avdragsvilkårene for borettslagets felleslån avhenger av hva som er avtalt med finansinstitusjonen. Borettslag kan ha ulike betingelser. Styret må spesielt merke seg om borettslaget har:

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



Dersom borettslaget har problemer med å betale renter og eventuelle avdrag på felleslånet, for eksempel fordi flere beboere misligholder felleskostnadene, bør styret vurdere om det er grunn til å refinansiere fellesgjelden. I slike situasjoner er det viktig at styret så tidlig som mulig går i dialog med finansinstitusjonen som har gitt felleslånet. Styret kan for eksempel inngå en fastrenteavtale for hele eller deler av lånet, forhandle om bedre rentebetingelser, lengre nedbetalingstid, lengre periode med avdragsfrihet eller liknende. Hvilke tiltak som er mest hensiktsmessig, vil avhenge av hva som er årsaken til borettslagets betalingsproblemer og lånebetingelsene til borettslaget.

Selv om det ikke er aktuelt å refinansiere lånet, vil en økt bevissthet om lånevilkårene bidra til at styret kjenner til risikoen for økte utgifter. Styret kan også orientere andelseierne om denne risikoen.



Dersom borettslaget har problemer med å betale renter og eventuelle avdrag på felleslånet, for eksempel fordi flere beboere misligholder felleskostnadene, bør styret vurdere om det er grunn til å refinansiere fellesgjelden.

## SIKRINGSORDNINGER FOR FELLESKOSTNADER

### ● ● HVA ER EN SIKRINGSORDNING?

Borettslag med høy fellesgjeld har normalt høye felleskostnader som følge av den høye fellesgjelden. Borettslagets økonomi er dermed avhengig av at andelseierne betaler inn felleskostnadene. Borettslagets løpende inntekter reduseres når én, eller flere, av andelseierne misligholder felleskostnadene. Manglende eller sen innbetaling, kan dermed påføre borettslaget økonomisk tap.

Borettslaget har imidlertid automatisk panterrett for andelseiernes felleskostnader for inntil to ganger folketrygdens grunnbeløp, dvs kr. 145 762 pr. 1. mai 2009. Les mer om dette under punktet «*Mer om tvangsinnndrivelse av felleskostnader m.m.*».

Borettslaget kan også sikre seg mot slike tap ved å være med i en sikringsordning mot tap ved mislighold av felleskostnader. Det finnes ulike typer og tilbydere av sikringsordninger. Hensikten med disse er å sikre borettslaget, eller mer bestemt, å sikre andelseierne mot å lide et økonomisk tap som følge av manglende betaling av felleskostnadene fra de øvrige andelseierne.

Hvis borettslaget er med i en slik sikringsordning, eller hvis borettslaget vurderer å inngå i en slik sikringsordning, er det viktig at styret undersøker hva ordningen går ut på. Enkelte ordninger sikrer utbetaling når andelseierne misligholder felleskostnadene. Andre ordninger sikrer utbetaling først når det er konstatert at andelseiers mislighold påfører borettslaget et tap. Dette kan skje når borettslagsboligen tvangs selges. Ofte må borettslaget derfor ha gjennomført en tvangsprosess og søkt dekning gjennom legalpanteretten før det blir aktuelt med utbetaling fra sikringsordningen (se mer om legal-



panterett og tvangsinnndring nedenfor). Styret bør også undersøke om tilbyder av ordningen vil være i stand til å betale misligholdte felleskostnader, dvs om ordningen er tilstrekkelig fundert til å makte utbetalinger i perioder med mye tap. Et lovutvalg har foreslått minimumskrav til slike ordninger. Forslaget er til vurdering.

## KAN BORETTSLAGET FÅ BETALINGSPROBLEMER?

### ● ● ANDELSEIERNES BETALINGSPROBLEMER

Noen andelseiere kan få problemer med å betale de løpende felleskostnadene til borettslaget. Det kan være mange årsaker til at én andelseier ikke betaler felleskostnadene. Det kan skyldes en økning i størrelsen på felleskostnadene, for eksempel som følge av høyere rente, eller fordi borettslaget begynner å betale avdrag på fellesgjelden. Størrelsen på felleskostnadene kan også stige på grunn av økte driftsutgifter, for eksempel høyere forsikringspremie eller festeavgift (for borettslag som fester tomt). En andelseier kan også få betalingsproblemer etter økte utgifter på grunn av høyere rente på egne private lån. Betalingsproblemer kan også skyldes at andelseieren har blitt syk, mistet jobben eller fått økonomiske problemer pga skilsmisse eller samlivsbrudd. Noen andelseiere prioriterer ikke å betale felleskostnadene, men bruker pengene på andre ting.

Manglende betaling av felleskostnadene kan få konsekvenser for mange av de involverte; andelseieren selv, borettslaget (herunder de andre andelseierne), borettslagets långivere, banker og andre som har lånt penger eller stilt sikkerhet for andelseierens lån.





Det er viktig at borettslaget sørger for at inntektsbortfallet ikke vedvarer over tid.

### ● ● KONSEKVENSER FOR BORETTSLAGET

Borettslagets løpende inntekter reduseres når én eller flere andelseiere misligholder felleskostnadene. Hvis mange av andelseierne misligholder, kan borettslaget få betalingsproblemer. For å unngå betalingsproblemer, må styret øke størrelsen på de månedlige felleskostnadene.

Det er viktig at borettslaget sørger for at inntektsbortfallet ikke vedvarer over tid. Dette gjør styret best ved å passe på at forretningsføreren tidlig starter en prosess med tvangsinnndring av misligholdte felleskostnader.

### ● ● KONSEKVENSER FOR ANDELSEIEREN SELV

Når andelseieren ikke lenger greier å betale felleskostnadene, må han selge boligen. Hvis han ikke gjør dette frivillig, er det viktig at borettslaget starter en inndrivelsesprosess gjennom forretningsfører. En slik prosess kan ende med tvangssalg av boligen.

En andelseier kan si opp boretten sin med seks måneders varsel. En oppsigelse kan være et alternativ for andelseier dersom boligen er vanskelig å selge. For eksempel har få lyst til å kjøpe en bolig som har en andel fellesgjeld som er høyere enn boligens markedsverdi. Andelseieren må betale felleskostnadene i oppsigelsesperioden. Deretter må han overlate boligen til borettslaget. Andelseier blir da fri sine forpliktelser overfor borettslaget, men har heller ingen bolig. Det andelseieren har betalt for boligen, vil han ha tapt.

### ● ● KONSEKVENSER FOR DE ANDRE ANDELSEIERNE

De øvrige andelseierne må i prinsippet legge ut for andelseierne som ikke betaler felleskostnadene. Dersom det blir snakk om flere måneders mislighold eller det er mange



andelseiere som misligholder sine felleskostnader, kan dette føre til at andelseiernes månedlige felleskostnader må økes.

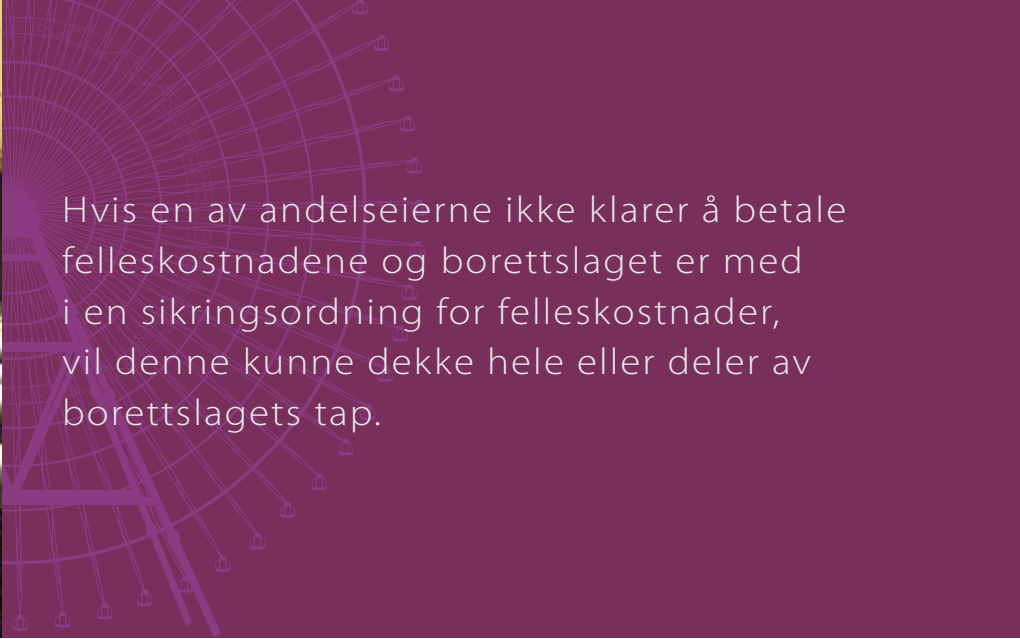
Borettslaget må inndrive utestående krav. Er det i den forbindelse nødvendig å tvangs selge boligen, vil borettslaget, og indirekte de andre andelseierne, få tilbake sitt utestående (dvs. felleskostnader og utlegg knyttet til innkrevingen av disse). Dersom salgssummen ikke er tilstrekkelig til å dekke skyldige felleskostnader og utlegg, vil borettslaget og derigjennom de andre andelseierne, normalt ha tapt penger. Dersom borettslaget er med i en sikringsordning for felleskostnader, vil denne kunne dekke hele eller deler av borettslagets tap.

### ● ● KONSEKVENSER FOR BORETTSLAGETS LÅNGIVER

Borettslaget kan få problemer med å betale renter og avdrag på lånet dersom andelseiere slutter å betale sine felleskostnader. Risikoen for problemer er spesielt høy der boligene er verdt mindre enn andel fellesgjeld, og boligene således ikke kan selges til en salgssum som dekker andelseiernes skyldige felleskostnader.

Hvis betalingsproblemene gjelder mange andelseiere, kan konsekvensen bli konkurs og at borettslagets långiver må begjære borettslagets faste eiendom solgt ved tvangs salg. Banken påføres et tap dersom salgssummen for borettslagets eiendom er lavere enn bankens krav. Hvis eiendommen tvangs selges, går boretten til andelseierne over til å bli en tidsubestemt leieavtale.

Før man kommer så langt, vil det være fornuftig at banken og alle andre involverte kommer sammen for å forsøke å finne en løsning på problemene. Dette vil være i alle parter interesse.



Hvis en av andelseierne ikke klarer å betale felleskostnadene og borettslaget er med i en sikringsordning for felleskostnader, vil denne kunne dekke hele eller deler av borettslagets tap.

## MER OM TVANGSINNDRIVING AV MISLIGHOLDTE FELLESKOSTNADER M.M.

De øvrige andelseierne kan indirekte bli ansvarlig for å betale for andre andelseieres manglende innbetaling av felleskostnader. For å unngå et slikt økonomisk tap, er borettslagets krav på felleskostnader sikret med pant i den enkelte andelseiers bolig.

Borettslaget har automatisk pantesikkerhet for andelseiernes felleskostnader, foran alle andre heftelser. Denne pantesikkerheten følger av borettslagsloven og er begrenset til inntil to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet blir årlig justert. Fra 1. mai 2009 utgjør to ganger grunnbeløpet kr 145 762. Skal borettslaget nyte godt av denne sikkerheten, så må styret eller forretningsføreren raskt følge opp andelseiere som misligholder sine felleskostnader. MERK at reglene om legalpantet kan være forskjellig for borettslag som er etablert før 15. august 2005.

Legalpantet utgjør et særlig tvangsgrunnlag etter tvangsfullbyrdelsesloven. Panteretten gir borettslaget rett til å kreve boligen til dem som misligholder felleskostnadene solgt, for å få dekning for kravet på felleskostnader. Et slikt salg vil skje ved tvangssalg gjennom namsmyndighetene. Ved tvangssalg av borettslagsandel er tingretten namsmyndighet.

Det er viktig at borettslagets styre ikke venter lenge med å sette i verk inndrivelse av skyldige felleskostnader. Et tvangssalg kan ta tid, og panteretten foreldes etter to år. I mellomtiden må de øvrige andelseierne som regel dekke inn den manglende innbetalingen. Selve prosessen bør ivaretas av forretningsfører eller annen sakkyndig.



Før det kan fremsettes begjæring om tvangssalg, må det sendes varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18. Varselet skal informere om at hvis andelseier ikke betaler forfalte felleskostnader, kan borettslaget begjære kravet tvangsfullbyrdet. Det anbefales å sende et slikt varsel rekommandert.

Blir felleskostnadene ikke betalt innen to uker etter at varsel er sendt, kan begjæring om tvangsfullbyrdelse sendes tingretten. Det er vanlig å bruke advokat til slike tvangssaker, men det er ikke noe i veien for at styret gjør dette selv. Det er imidlertid viktig å være oppmerksom på at det stilles en rekke krav til begjæringens innhold. Det er også kostnader forbundet med tvangsfullbyrdelsen.

Etter at tingretten har fått saken inn og besluttet at det skal avholdes tvangssalg, blir det også bestemt hvordan tvangssalget skal skje. Ofte skjer salget ved medhjelper, i praksis ved at tingretten får bistand til salget av eiendomsmeidler eller advokat. Et tvangssalg kan ta lang tid.

Husk at noen sikringsordninger forutsetter at borettslaget har gjennomført tvangssalg og søkt dekning gjennom legalpanteretten før det blir aktuelt med utbetaling fra sikringsordningen.



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

## INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Enkelte borettslag tilbyr individuell nedbetaling av fellesgjeld, såkalt IN-ordning. IN-ordningen innebærer at den enkelte andelseier kan velge helt eller delvis å nedbetale sin andel av borettslagets fellesgjeld. En andelseier som har et felleslån på kr. 2 000 000 og som arver kr. 500 000, kan for eksempel ønske å bruke arven til å nedbetale felleslånet. En slik nedbetaling fører til at andelseierens månedlige felleskostnader reduseres tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følger av nedbetalingen.

En andelseier som ønsker å nedbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil normalt ønske å gjøre dette fordi vedkommende har kapital som ikke trengs til andre formål. Renten andelseier får på innskudd i banken, vil normalt være lavere enn den renten som er på fellesgjelden, slik at det vil lønne seg for andelseieren å nedbetale fellesgjelden.

Det er ekstra risikofylt for andelseiere å foreta nedbetalinger etter IN-ordningen for borettslagsboliger med høy fellesgjeld. Det må derfor generelt frarådes å gjøre slike nedbetalinger for borettslag med høy fellesgjeld. Dette har sammenheng med at det er større fare for konkurs i slike borettslag. Ved konkurs vil den andelseieren som har nedbetalt hele eller deler av sin del av felleslånet, være avhengig av at sikkerhetsstillelsen som vedkommende har fått, er god nok til at nedbetalingen etter IN-ordningen ikke er gått tapt.

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



For borettslaget har ordningen få fordeler. Ekstraordinære innbetalinger fra andelseierne styrker ikke økonomien i borettslaget med mindre mange av andelseierne benytter seg av ordningen.

Hvis styret vil foreslå å innføre IN-ordning, er det flere forhold som det er viktig å vurdere før saken fremlegges for borettslagets generalforsamling:

- Andelseiernes nedbetaling av sin andel av fellesgjelden må sikres på en betryggende måte. For eksempel kan det nevnes at hvis en bank har en pantobligasjon på kr. 60 000 000 i borettslaget, og en andelseier nedbetaler kr. 500 000, bør det vurderes om en sikkerhet etter bankens krav på 59 500 000 vil være tilfredsstillende. Det vil neppe være tilfellet for borettslag med høy fellesgjeld. En IN-ordning der andelseierne nedbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden uten å få en betryggende pantesikkerhet, eller uten å få sikkerhet i det hele tatt, er svært risikofylt for andelseierne. Det advares mot en slik løsning!
- Det må reguleres hvordan prioriteten skal fordeles andelseierne i mellom.
- Avtale om IN-ordning kan medføre bindinger for borettslaget, for eksempel begrensninger i adgangen til å inngå fastrenteavtaler. Det bør vurderes hvilke bindinger som IN-ordningen medfører for borettslaget.
- Det er komplisert å forvalte IN-ordninger. Det er dermed grunn til å sjekke om det utelukker enkelte forretningsførere fra å forvalte borettslaget. Sjekk også hvilke kostnader forretningsfører tar for å forvalte ordningen.
- Det er en fordel om borettslaget er med i en betryggende sikringsordning for betaling av felleskostnadene.

# VIL DU VITE MER OM BORETTSLAG MED HØY FELLESGJELD?

Gå inn på [www.borettslag.dep.no](http://www.borettslag.dep.no). Det er også utgitt to andre brosjyrer som henvender seg spesielt til deg som andelseier eller til deg som vurderer å kjøpe borettslagsbolig. De kan bestilles på [www.dss.dep.no](http://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](mailto:publikasjonsbestilling@dss.dep.no)

Faks: 22 24 27 86

Publikasjonskode: H-2239

Utgitt 09/2009