



KJØPE BOLIG

Lovgivning som omhandler rettigheter innenfor eiendom og bolig er omfattende. Noen av de sentrale lovene innenfor disse fagfeltene er avhendingsloven, bustadoppføringsloven, husleieloven, eierseksjons- og borettslagsloven, sameieloven, tomtefesteloven mv.

Det er veldig variert hva de ulike lovene innenfor eiendomsjussen omhandler. Nedenfor følger en kort gjennomgang av enkelte temaer som oppleves som gjengangere innfor eiendomsjussen.

Selveier, borettslag eller aksjebolig – hva er forskjellen?

Boliger har mange eierformer. Selveier med enebolig/rekkehus som har eget gårds- og bruksnummer gir full råderett innenfor kommunale og naborettslige regler. Ved selveier av eierseksjon får du enerett til egen seksjon og sameie for andre deler av eiendommen (sammen med andre seksjonseiere). Du bør se på vedtektene for sameiet før et kjøp, og skaffe deg innsikt i sameiets økonomi. Det kan også være lurt å undersøke vedlikeholdsbehovene for sameiet, i og med at en seksjonseier normalt vil være ansvarlig for sameiets vedlikeholdskostnader etter en nærmere fastsatt sameierbrøk.

Også ved kjøp av borettslagsbolig er det viktig å sette seg inn i felleskostnader, økonomi og vedlikeholdsbehov. Her er det borettslaget som eier boliger og tomt; gjennom å kjøpe andel får man enerett til bruk av en bolig. Aksjebolig betyr at et boligaksjeselskap eier boliger og tomter. Kjøp av aksje gir bruksrett til en bolig og medbestemmelsesrett i selskapet. Pass på å sjekke økonomien i selskapet.

Ta kontakt med banken så kan vi hjelpe deg med innsikt i økonomien til borettslaget, sameiet eller boligaksjeselskapet du vurderer å kjøpe deg inn i.

Oppdaget mangler etter kjøp av bolig – hva gjør jeg?

Det er ikke uvanlig å oppdage mangler etter innflytting ved kjøp av bolig. Dette kan gjelde feil ved elektrisk anlegg, feil tomtegrenser, manglende veirett og mye annet. Det kan være grunnlag for prisavslag dersom eiendommen er i dårligere forfatning enn hva man ble forespeilet ved kjøpet. Et eksempel på dette er bolig som selges med et nyrenovert bad, der det kort tid etter overtakelse oppdages fukt i gulvet som medfører at deler av badet må rives og gjenoppbygges. For slike feil vil kjøper selv måtte dekke en egenandel på kr 10 000,-, men kan kreve prisavslag for mangler der kostnadene overstiger egenandelen.

Beskrivelsen ovenfor gjelder boligsalg der avtaleinngåelse skjer etter 1.1.2022. Etter dette vil det ikke være anledning til å selge bolig «som den er» eller med lignende, generelle forbehold.

For boligsalg der avtaleinngåelse finner sted før 1.1.2022, så kan det være grunnlag for prisavslag dersom selger har gitt ufullstendige eller uriktige opplysninger, eller om eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn man kunne regne med.

Ved avdekkede mangler er det viktig å sende reklamasjon raskt til selger, i motsatt fall kan et reklamasjonskrav tapes på grunn av at det ikke er reklamert innen rimelig tid fra mangelen ble eller burde vært oppdaget. Det er også en absolutt reklamasjonsfrist på 5 år.

Hva må jeg tenke på ved utleie av bolig?

Det er viktig å inngå en god leieavtale før leieforholdet innledes. Leietaker bør også betale depositum som plasseres på en depositumskonto hos banken.

Tenk gjennom hvilken type avtale som er ønskelig. Tidsbestemt leieavtale opphører uten oppsigelse når avtalt tid er ute. Leietiden må som utgangspunkt være minst 3 år eller minst 1 år hvis det er lofts/sokkelleilighet eller bolig i tomannsbolig (dvs. at utleier og leietaker bor i samme hus). Tidsubestemt leieavtale krever saklig grunn for oppsigelse – det er nødvendigvis ikke nok at man går dårlig overens med leietaker.

I husleieavtalen vil det for utleier normalt være lurt å innta en lovlig klausul om rett til utkastelse av leietaker dersom skyldig leie ikke blir betalt. Utleier kan da slippe å gå veien om domstolene for å få leietaker kastet ut.

Innløsning av festetomt – når har jeg krav på innløsning og hva blir i så fall innløsningssummen?

Innløsning av en festetomt innebærer at eiendomsretten til festetomten overføres fra bortfesteren (grunneier) til festeren (leietaker). Festeforholdet blir med dette avsluttet, og festeren blir eier til grunnen på normal måte. Innløsning av festetomt kan særlig være lurt for festeren i disse dager, i og med at bortfesteren er gitt en videre rett enn tidligere til å oppjustere festeavgiften, men som det enda ikke er avklart rekkevidden av.

Den som fester en tomt til bolighus eller hytte kan kreve å innløse (kjøpe) grunnen boligen/hytten ligger på når det har gått 30 år av festetiden, med mindre kortere tid er avtalt. Deretter kan den som fester tomt til bolighus kreve innløsning hvert annet år, mens den som fester tomt til hytte kan kreve innløsning hvert tiende år. Innløsning kan også kreves når den avtalte festetiden er ute.

Festeren må i utgangspunktet sende skriftlig krav om innløsning senest ett år før innløsningstidspunktet.

Det finnes unntak fra festerens rett til å kreve innløsning, og mest praktisk er det såkalte landbruksunntaket for spesielle landbrukseiendommer.

Når det gjelder hva festeren må betale for å innløse festetomten, så anbefales først å undersøke om festekontrakten inneholder en regulering av innløsningssum. Dette fordi partene har adgang til avtale en lavere innløsningssum enn det som følger av loven. Hvis partene har inntatt en slik regulering i festekontrakten, vil dette med andre ord gå foran reglene om beregning av innløsningssum.

Dersom det ikke foreligger noen avtale om innløsningssum og det er tale om en tidsbegrenset festekontrakt (i motsetning til en evigvarende), kan bortfester velge om innløsningssummen skal utgjøre 25 ganger årlig festeavgift eller 40 % av råtomteverdien. Bortfester står da fritt til å velge det alternativet som gir høyest innløsningssum.

I tilfeller der festeavgiften settes til 25 ganger årlig festeavgift, skal festeavgiften reguleres på innløsningstidspunktet – før den multipliseres. Festeavgiften skal normalt reguleres enten i tråd med endringen i pengeverdien, eller til to prosent av råtomteverdien på innløsningstidspunktet.

BEGREPER

Eierseksjonsleilighet: Boligform der eieren har enerett på selve leiligheten, mens bygningen/tomten er i sameie mellom de øvrige sameierne.

Borettslagsleilighet: Boligform det leilighetene eies av et borettslag, men som disponeres av personer med en nærmere bestemt andelsrett.

Aksjeleilighet: Boligform der leilighetene tilhører et aksjeselskap, men hvor beboerne er aksjonærer i selskapet.

Reklamasjon: En melding til avtalemotpart om at man har funnet avvik ved boligen man har kjøpt.

Mangel: Fysisk avvik fra forventbar stand eller mangelfulle/feilaktige opplysninger fra selger.

«Som den er»: En klausul som brukes ved boligsalg og som begrenser adgangen til kjøper for å gjøre mangler gjeldende. Fra 1.1.2022 er det ikke lenger anledning til å selge en bolig «som den er» eller med lignende, generelle forbehold til forbruker.

Tidsbestemt leieavtale: Leieavtale som løper frem til et nærmere avtalt tidspunkt.

Tidsubestemt leieavtale: Leieavtale som løper på ubestemt tid og som eventuelt må sies opp.

Depositumskonto: Konto som opprettes i fellesskap mellom utleier og leietaker som sikkerhet for betaling av husleie, feil/skader ved utleieobjektet etc.

Tomtefeste: Avtaleforhold der man leier tomtegrunn for oppføring av bygning man selv eier.

Tomtefester: Eier av en bolig eller hytte, men som leier tomten hvor bygget er oppført.

Bortfester: Grunneier av tomten som leies ut i et festeforhold.

Innløsning av festetomt: Kjøp av tomten i et festeforhold.

Innløsningssum: Summen festeren i et festeforhold må betale for å kjøpe tomten fra bortfester.