
Hva skiller borettslag og sameier?



Hva skiller borettslag og sameier?

Det er mange likhetstrekk mellom et borettslag og et sameie. I det daglige vil de fleste ikke tenke så mye over om de bor i den ene eller den andre eierformen. Likevel er det enkelte sentrale forskjeller det kan være greit å kjenne til.

Brukereierprinsippet gjelder i et borettslag

Dette innebærer at det som hovedregel er den som eier andelen som skal bo i boligen. Det finnes likevel unntak fra prinsippet.

- Privatpersoner kan som hovedregel leie ut i inntil 3 år. Perioden kan utvides dersom de har en særlig grunn.
- Kommuner og visse andre juridiske personer adgang til å eie inntil 10 % av andelene i borettslaget.

I et sameie gjelder det ingen begrensninger i omfanget av utleie. Dette innebærer i praksis at samtlige boliger kan være utleid. Dersom man skal kjøpe en bolig for å leie den ut, vil det i de fleste tilfeller være best å kjøpe en seksjon i et boligsameie. Dersom man ønsker å bo et sted der det ikke er mye utleie, kan borettslag være mest aktuelt.

I et sameie vil det heller ikke gjelde noen begrensninger i hvor mange seksjoner en kommune eller andre juridiske personer kan eie. Dersom det skal være begrensninger i slike eierskap, må dette være vedtektsfestet.

Tre sentrale forskjeller:

- **Brukereierprinsippet**
- **Eierform**
- **Finansieringsform**

Eierformen er ulik

I et borettslag eier man en andel i borettslaget. Det er borettslaget som eier selve eiendommen. I et sameie eier man en ideell andel i hele sameiets eiendom, f.eks. 1/20 av bygg og tomt. I begge eierformer har man eksklusiv bruksrett til en bestemt bolig.



Finansieringsformen er forskjellig

Et borettslag er normalt finansiert med innskudd og fellesgjeld. I forbindelse med etableringen har borettslaget tatt opp et lån og den enkelte andelseier betaler renter og avdrag på dette lånet som del av sine månedlige felleskostnader. Den enkelte andelseieren behøver derfor bare å finansiere den delen av boligens brutto kjøpesum som ikke er finansiert med felleslån.

I et sameie finansierer den enkelte sameier normalt hele kjøpesummen.

Hvis det skal gjennomføres vedlikehold av bygninger og annet fellesareal kan et borettslag tilby banken pant i borettslagets eiendom. Noe tilsvarende vil ikke et sameie kunne gjøre fordi sameiet ikke har noen eiendom å tilby pant i.

Fordi borettslaget kan tilby banken pant vil det normalt få en lavere rente på sitt lån enn et sameie. I tider det er vanskelig å skaffe finansiering kan det også være lettere for et borettslag enn et sameie å få lån.

Andre forskjeller mellom eierformene

På noen områder er det større forskjeller i praksis enn i lovgivningen. To eksempler på dette er forkjøpsrett og godkjenning av ny eier. Det er mulig å ha ordningene i begge eierformer, men de fleste sameier har verken forkjøpsrett eller godkjenningsordning for nye eiere.

Likheter mellom eierformene

Reglene om hvilket flertall som skal til for å fatte vedtak om vedlikehold og oppgradering, er i hovedsak like. Vedtaket fattes på borettslagets generalforsamling eller på sameiets årlige sameiemøte.

Reglene om hvem som har vedlikeholdsansvar.

Tre sentrale forskjeller:

- **Brukereierprinsippet**
- **Eierform**
- **Finansieringsform**

