

DIN ØKONOMI

# Realisering av boligdrømmen med kjæreste og venner

**MULIGHET MED RISIKO.**

Med dagens egenkapitalkrav kan boligkjøp sammen med venner eller kjæreste være eneste mulighet til å komme inn på boligmarkedet. Imidlertid er det mange ting som bør tenkes gjennom før et slikt kjøp, men mye kan reguleres med god planlegging og en god avtale. Still forberedt, og snakk gjennom det som kan bli problematisk mens dere fremdeles er venner. Foto: Kadarius Seegars / Unsplash

Det er ikke uvanlig at boligdrømmen for mange realiseres ved kjøp sammen med en kjæreste/samboer eller sammen med én eller flere venner i et sameie/kollektiv. Første gangs boligkjøp kan skje både i og etter studietiden. Det er heller ikke uvanlig at foreldre eller besteforeldre bidrar med kapital og blir medeier i boligen. Dersom man går sammen med noen for å kjøpe bolig, vil man ha større egenkapital enn om man kjøper alene, og tilbudet av leiligheter på markedet vil øke betydelig. Det vil også være økonomisk gunstig å eie fremfor å leie bolig. Men det er viktig at man tar noen forholdsregler og er bevisst på fallgruver.

## Samboere kjøper bolig sammen

Det er ikke så stort skille mellom boligkjøp sammen med en venn eller et familiemedlem og kjøp sammen med en kjæreste. En naturlig forskjell er at når man flytter sammen med en kjæreste, så er det med tanke på at forholdet skal vare i lang tid og kanskje livet ut. Det samme tenker nok de færreste som flytter sammen med én eller flere venner.

Det finnes ikke noe lovverk som regulerer samboerskapet, på samme måte som det er for ektefeller. Det er full avtalefrihet for samboere. Det er derfor svært viktig at samboere skriver en samboeravtale. En samboeravtale bestemmer hvem som eier hva, og hvordan delingen skal skje hvis samlivet opphører.

### Samboeravtale skal hindre konflikter

En samboeravtale får først og fremst betydning ved uenighet mellom partene ved samlivsbrudd. En balansert og klar samboeravtale vil besvare mange tvistepunkter og gjøre bruddet lettere å takle.

### Forskjellig egenkapital

Dersom samboerparet har forskjellig egenkapital ved kjøp av boligen, bør dette gjenspeiles i eierandelene. Ulik egenkapital bør som hovedregel medføre ulik eierandel. Dette bør tas inn både på skjøte og i samboeravtalen.

Noen ganger kompliseres dette ytterligere ved at én eller flere foreldre også skal inn på eiersiden. Generelt anbefales ikke at foreldre står som eiere av boliger barna skal bo i. Det kan komplisere situasjonen ved et eventuelt samlivsbrudd, og det kan være ugunstig med hensyn til skatteregler. Dersom foreldre står som eiere, vil de skattlegges ved salg av eiendommen. Skattefrihet oppnås kun dersom man både eier og bor i leiligheten.

### Betjening av lånet

Dersom den ene skal betale mer enn den andre underveis i samlivet, bør partene vurdere om dette skal reflekteres i eierandelene. Det vil i mange tilfeller være naturlig at den med høyest egenkapital og høyest lønn hefter for en større andel av lånet. Dette er forhold som bør reguleres i samboeravtalen.

### Revisjon av samboeravtalen

Samboeravtalen bør revideres og eierandeler kanskje justeres dersom det skjer betydelige endringer i økonomiske forhold. Det kan for eksempel være at den ene av partene arver penger som brukes til nedbetaling av boliglånet eller på oppussing eller ny garasje.

Dersom partene investerer i dyrere ting, bør det fremkomme i samboeravtalen hvem som er eier, og eventuelt eierandel dersom tingen skal eies sammen.

## Venner kjøper bolig sammen

Kjøp av bolig sammen med én eller flere venner vil ofte være en lur måte å komme seg inn i boligmarkedet på. Dette gjelder spesielt i de store byene, hvor prisene har steget mye de siste årene og trolig vil fortsette å stige. Dersom man har litt langsiktighet, er det bedre å bruke pengene på å nedbetale et lån enn å leie bolig. Boligkjøp blir da en effektiv måte å spare på.

### Før kjøpet gjennomføres

Før man kjøper bolig sammen med venner, bør det være en åpen dialog om tidshorisonten, som vanligvis



**SØLVI NYVOLL TANGEN**

Sølvi Nyvoll Tangen er advokat og partner i Stiegler Advokatfirma AS. Hun er utdannet cand.jur. fra Universitet i Bergen i 2001. Tangen bistår små- og mellomstore virksomheter med selskapsrettslige og kontraktsrettslige forhold, herunder transaksjoner og tvister. I tillegg bistår hun med generasjonsskifter, planlegging av arveoppgjør og dødsboskifter, samt økonomiske skifter etter samlivsbrudd.



**JON HÅKON HEGDAHL**

Jon Håkon Hegdahl er advokat og partner i Stiegler Advokatfirma AS. Han er utdannet cand.jur. fra Universitet i Bergen i 1999. Hegdahl er leder for Stieglers faggruppe for eiendomsrett. Han bistår både virksomheter, kommuner og private med kontrakts- og eiendomsrettslige spørsmål, inkludert tvister for domstolene.

ikke bør være kortere enn tre år. Dersom den ene plutselig finner seg en samboer og vil flytte, kan det bli en kort og dyr investering.

Det er en fordel å kjenne den personen man skal investere i bolig sammen med, så godt som mulig, og forsikre seg om at vedkommende har orden på privatøkonomien. Det er også viktig å snakke sammen om husregler på forhånd, slik at man er noenlunde samkjørte når det gjelder renhold, rydding, vennebesøk, fester og andre ting.

### Gjennomføring av kjøpet

Dersom alle bidrar med like mye egenkapital og lån, er det enkleste å splitte lånet og dele alle utgifter. Men det er ikke gitt at alle har like mye i egenkapital. Hvis man skal ha ulike andeler på lånet, er det viktig at eierandelen – og dermed også lånekostnadene samt inntekt ved eventuelt salg – følger den andelen man har gått inn i boligen med.

På samme måte som for samboere anbefales generelt ikke at foreldre som ønsker å hjelpe barna, går inn på eiersiden. Foreldre vil ikke bare skattlegges ved salg av eiendommen, men også for eventuelle leieinntekter ved utleie av ett eller flere soverom.

### Sameieavtale

Det viktigste for venner som kjøper sammen, er å ha en sameieavtale som regulerer forholdet mellom sameierne. Sameieloven vil alltid gjelde som bakgrunnsrett i den grad sameieavtalen ikke fraviker lovens bestemmelser. Loven gir generelle bestemmelser om blant annet dekning av utgifter og salg.

### Bruk tid og søk råd ved utforming av sameieavtale

Sameieavtalen skal regulere eierforholdet og hindre konflikter mellom sameierne. En godt gjennomregulert sameieavtale vil hindre fallgruver og gjøre boliginvesteringen best mulig for alle parter.

### Nedenfor er noen tips til hva en sameieavtale bør inneholde.

- Oversikt over hvem som eier hva, og eierbrøk
- Exit-strategi

---

## Det viktigste for venner som kjøper sammen, er å ha en sameieavtale som regulerer forholdet mellom sameierne.

---

Det viktigste når en eier sammen med én eller flere venner, er ha en klar exit-strategi. Det er stor sannsynlighet for at en part finner en kjæreste som vedkommende ønsker å flytte sammen med, eller vil flytte av andre grunner. Det er en kjensgjerning at det kan oppstå uvennskap, eller at én av partene må flytte på grunn av studier eller jobb.

- Sameieavtalen bør si noe konkret om:
  - Muligheten for å selge sin eierandel, eventuelt hvor lang tid i forkant må øvrige sameiere varsles.
  - Prosedyre for verdifastsettelse dersom den ene partene ønsker å kjøpe ut den/de andre.
  - Hvem som skal dekke utgiftene ved salg dersom én av partene beholder leiligheten alene.
  - Fordeling av utgifter og inntekter ved salg.
- Uforutsette utgifter og andre hendelser
 

Det bør avklares hvordan utgifter ved skader, vedlikehold og oppussing skal fordeles. Det bør også reguleres hva som skal skje dersom én av eierne mister jobben eller inntektsgrunnlaget, blir alvorlig syk eller ikke betaler utgifter.
- Sameierne bør ha en felles utgiftskonto til for eksempel kommunale avgifter, strøm, fellesutgifter, internett og så videre.
- Det bør reguleres om man kan leie ut sin andel, og eventuelt under hvilke forutsetninger.
- Det bør utarbeides husregler.

Kjøp av bolig sammen med andre vil for mange være den eneste muligheten til å komme inn på boligmarkedet med dagens strenge krav til egenkapital.

Det er en viss risiko forbundet med å kjøpe med venner, spesielt fordi tidshorisonen ofte er mer uforutsigbar enn for kjæresten som kjøper bolig sammen og blir samboere. Men med god planlegging kan det likevel være en god investering å kjøpe bolig sammen med venner fremfor å leie.