

DIN GUIDE TIL FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter i Spania: hva du betaler og dine rettigheter

Hva utgiftene dekker, hvordan vedtak fattes, hva som skjer når en betaling er forsinket og hvordan du beskytter deg, forklart med enkle ord.

BUENO | PROPERTY SIMPLIFIED

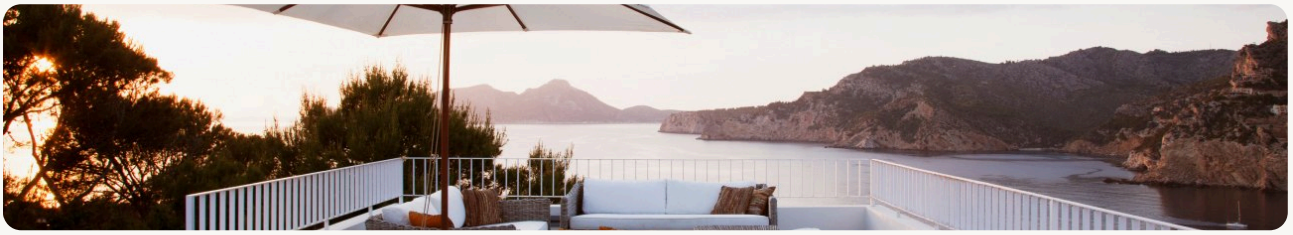
INTRODUKSJON

Deler du basseng, hage eller trappeoppgang?

Hvis boligen din deler noe med andre boliger, er du en del av et sameie og betaler fellesutgifter. Denne guiden forklarer hva utgiftene dekker, hvordan de blir bestemt og hvilke rettigheter du har, slik det står i november 2026.

Det viktigste på et øyeblikk

- Hver eier betaler en andel av fellesutgiftene, satt etter eierbrøken i skjøtet.
- Eiere som skylder fellesutgifter kan delta på møtet, men har ikke stemmerett.
- Straffegebyr for sen betaling er tillatt, men Spanias høyesterett har slått fast at de må stå i forhold til gjelden.
- Ubetalte fellesutgifter fra inneværende år og de tre foregående årene følger boligen når den selges.
- Du kan klage et vedtak inn for retten innen tre måneder, eller innen ett år hvis det bryter loven.



Hva fellesutgiftene dekker

Fellesutgiftene betaler for alt som er felles: de delene av bygget og uteområdet som ingen eier har ansvar for alene.

Driftskostnader	Renhold av ganger, trapper og garasjer, hagestell, rengjøring av basseng, vedlikehold av heis og fyr, lys i fellesarealer og forsikring av bygget.
Reservefond	Etter loven skal hvert sameie ha et reservefond på minst 10 % av det siste ordinære budsjettet, til reparasjoner som ikke kan vente.
Ekstra innbetalinger	Større arbeider, som nytt tak eller maling av fasaden, betales ofte gjennom en ekstra engangsinnbetaling, kalt derrama, som vedtas på et møte.

Hvor mye du betaler avhenger av tjenestene sameiet tilbyr og størrelsen på andelen din. Mange eiere betaler rundt 100 euro i kvartalet, mens eiere i anlegg med basseng, hage og vakthold kan betale godt over 1 000 euro.

Andelen din står i skjøtet

Hver bolig har en eierbrøk, cuota de participación, som står i skjøtet. Den bestemmer din andel av kostnadene og vekten av stemmen din, og derfor betaler en stor toppleilighet som regel mer enn en liten leilighet på bakkeplan.

Slik fattes vedtakene

Sameiet drives etter den spanske loven om eierseksjoner. Eierne bestemmer i fellesskap på et sameiermøte, som regel én gang i året.

01 **Årsmøtet vedtar budsjettet**

Eierne stemmer over budsjettet, planlagte reparasjoner og sameiets egne regler for fellesarealer, som stilletid ved bassenget eller om dyr er tillatt. Du skal innkalles minst seks dager før årsmøtet.

02 **Eiere som skylder kan ikke stemme**

En eier som ikke har betalt det som er forfalt, kan fortsatt delta i diskusjonen, men har ikke stemmerett før gjelden er betalt. Ved å betale i tide beholder du stemmen din i vedtak som angår boligen din.

03 **Du kan stemme gjennom en annen**

Hvis du ikke kan reise til Spania for møtet, kan du gi en annen person skriftlig fullmakt til å møte og stemme for deg.

04 **Ny turistutleie krever godkjenning fra sameiet**

Siden april 2025 krever oppstart av turistutleie i et sameie godkjenning fra tre femtedeler av eierne. Med samme flertall kan sameiet øke fellesutgiftene for den boligen med opptil 20 %.

TRE FEMTEDELER AV EIERNE

Hva skjer når en betaling er forsinket

Spansk lov gir sameier sterke virkemidler for å kreve inn det de har til gode, fordi hver ubetalt krone dekkes av de andre eierne.

Renter løper fra forfallsdagen

Ubetalte fellesutgifter løper med renter fra dagen de skulle vært betalt. Et sameie kan vedta renter over lovens sats, så lenge de ikke er urimelige eller ute av proporsjon.

Straffegebyr må stå i forhold

I november 2026 opphevet Spanias høyesterett et tillegg på 50 cent for hver dag en betaling var forsinket. Det var det samme uansett hvor mye som var skyldig, og retten mente det var uforholdsmessig.

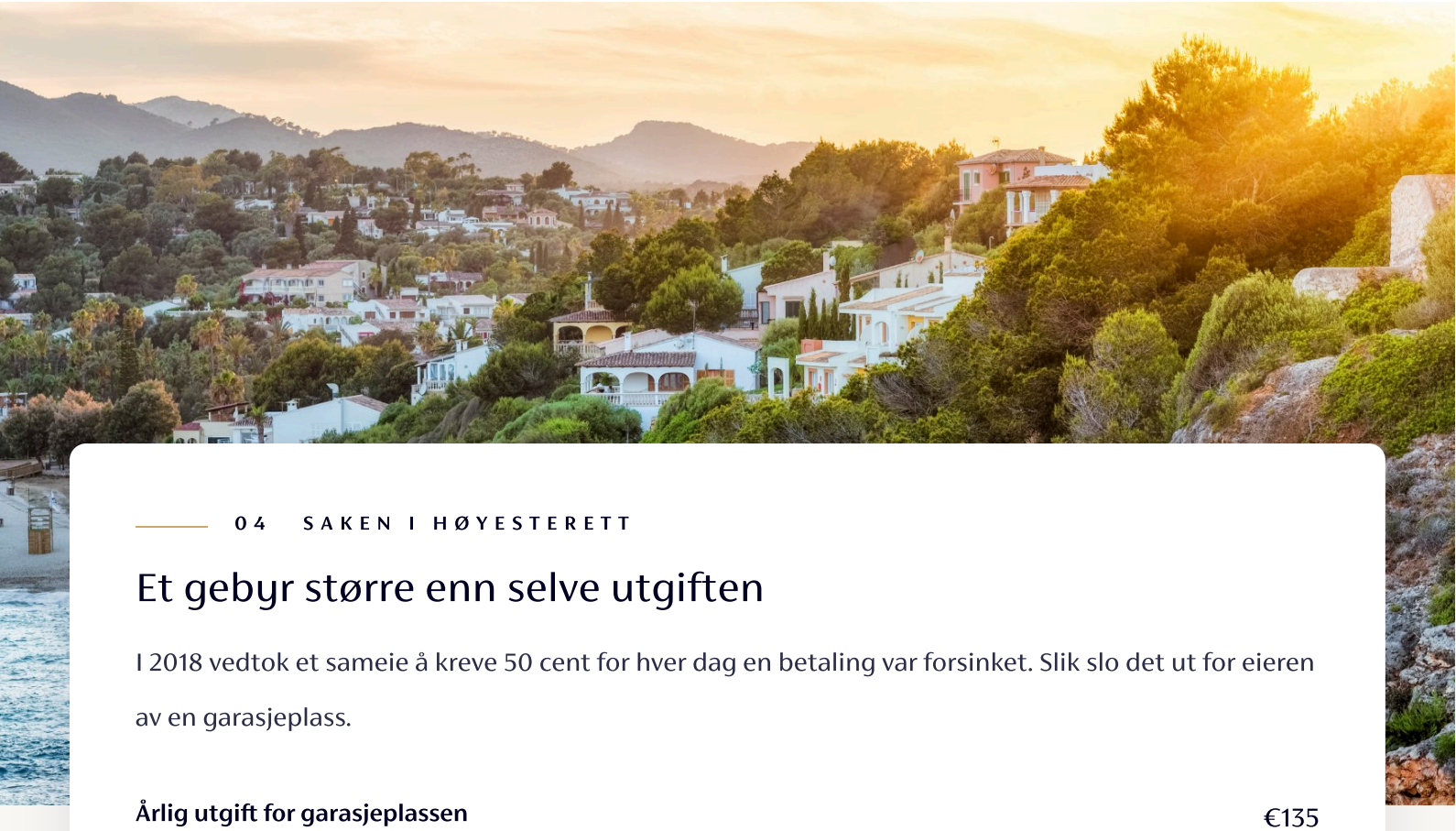
Sameiet kan gå til retten

Et sameie kan kreve inn ubetalte fellesutgifter gjennom en rask rettsprosess for gjeld, proceso monitorio. Eieren som skylder pengene kan også måtte betale saksomkostningene.

I verste fall kan boligen selges

Når gjeld står ubetalt lenge, kan sameiet be retten om å selge boligen på tvangsauksjon for å få dekket det som er skyldig.

De fleste eiere betaler allerede fellesutgiftene med autotrekk. Den enkleste måten å være trygg på er å sørge for at autotrekket går fra en konto som alltid har nok penger.



04 SAKEN I HØYESTERETT

Et gebyr større enn selve utgiften

I 2018 vedtok et sameie å kreve 50 cent for hver dag en betaling var forsinket. Slik slo det ut for eieren av en garasjeplass.

Årlig utgift for garasjeplassen Den vanlige fellesutgiften for ett år.	€135
Tillegg for sen betaling vedtatt i 2018 Krevd for hver dag, uansett hvor mye som var skyldig.	€0,50 per dag
Tillegget over et helt år 365 dager à 50 cent.	€182,50

Høyesteretts dom, november 2026

Opphevet

€0,50 × 365 dager = €182,50, mer enn selve utgiften på €135.

Gammel gjeld følger boligen

Gjeld til sameiet er knyttet til boligen, ikke bare til den som eide den. Det betyr noe hver gang en bolig skifter eier.

01 Når du kjøper

En kjøper hefter med boligen for ubetalte fellesutgifter fra inneværende år og de tre foregående årene. Be om en attest fra sameiets sekretær som viser at utgiftene er betalt, og sørg for at eventuell gjeld er gjort opp før du signerer hos notarius.

02 Når du selger

Selgeren må erklære i skjøtet at fellesutgiftene er betalt. Har du attesten klar, unngår du forsinkelser hos notarius.

6 dager

Minste varsel du skal få før årsmøtet.

3 måneder

Vanlig frist for å klage et vedtak i sameiet inn for retten.

1 år

Fristen hvis vedtaket strider mot loven eller sameiets vedtekter.

For å klage på et vedtak må du normalt ha betalt fellesutgiftene, eller først betale det som er skyldig inn til retten. Er du usikker, bør du spørre en advokat før fristen går ut.



06 BUENO-KONTOEN

Boligen i Spania, uten papirarbeidet

Bueno samler driften av boligen din i Spania på ett sted, med et profesjonelt team som hjelper deg når du trenger det.

01 Teamet vårt er der når du trenger oss, på telefon, WhatsApp, chat og e-post.

02 Du registrerer en endring av autotrekk i appen, og vi tar oss av resten.

03 Du kan se hva boligen er verdt i dag og samle eiendomspapirene på ett sted.

04 Vi leverer den spanske skattemeldingen for ikke-residenter, Modelo 210, for deg.

PRIS

€99 per år

Bueno brukes av eiendomseiere fra over 30 land, som gir oss 4,9 av 5. Levering av skattemeldingen starter fra €50.

Kom i gang på getbueno.com/no

Denne guiden er kun ment som informasjon. Rådfør deg med uavhengige fagfolk før du tar beslutninger.

BUENO | PROPERTY SIMPLIFIED

Én plattform for boligen din i Spania. Konto, forsikring, strøm, skattemelding og valutaveksling, med et team som snakker ditt språk.

GETBUENO.COM/NO