

Den medeltida bergsbyn Borgo di Vagli ligger dryga timmen från Florens i Toscana. Här bedrivs "Fractional ownership", där de tio lägenheterna säljs i tio andelar. På det sättet känns byn aldrig trång eller "överfull".

Dela på ett hus

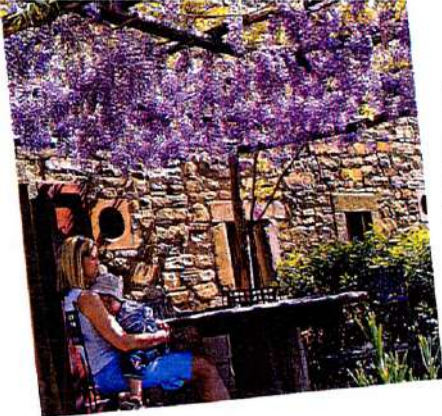
UTOMLANDS!

Sluta inte drömma om ett hus i Toscana bara för att det är lågkonjunktur. En stuga i de italienska bergen kan fortfarande vara möjlig – om du köper den på ett smart sätt. Genom samägt semesterboende delar många på kostnaden och huset blir mer använt!

Av Sofia Edgren

● Fantasier om ett hus utomlands har nog många mappies. Dessvärre har de flesta varken råd eller tid. För ett hus i Frankrike eller Italien får man punga ut åtskilliga miljoner och därefter tillkommer kostnader för underhåll. Att köpa det där "renoveringsobjektet" brukar dessvärre inte heller visa sig vara en smart affär. I regel är både italienarna och fransmännen stenhårda på att deras kulturklenoder behandlas rätt. Restaurering av en fallfärdig ruin kan bli både dyr och komplicerad! Men det finns faktiskt alternativ! På senare år har samägda boendeformer som timeshare eller fractional ownership blivit allt vanligare. Attraktionskraften i samägandet är ganska enkel: kan man tänka sig att dela drömkåken med andra sjunker både priset och boendekostnaden! Och eftersom skötsel av huset ofta ingår i priset, kan du dessutom räkna med en riktigt avslappnad semester!

– Här väntar inga trasiga spisar eller vildvuxna snår och vänd



Borgo di Vagli: Byn "mellan dalarna"

Var? Borgo di Vagli ligger cirka 1,5 timmes bilfärd från Florens i Italien.

Vad? Byn, som är ett så kallat fractional ownership, består av 10 lägenheter, där det säljs 10 andelar i varje lägenhet. Varje ägare är garanterad en lägenhet tre veckor per år och har därefter obegränsad tillgång till lägenheten i mån av plats. Kan du inte utnyttja dina veckor själv, är du fri att "låna ut" lägenheten till familj eller vänner!

Vad kostar det? En enrumslägenhet kostar cirka 650 000 kronor och en tvårumslägenhet cirka 1 miljon kronor. Därtill tillkommer en årshyra på mellan 4 000 och 8 000 kronor (beroende på lägenhetsstorlek). Lägenheterna i Borgo di Vagli ägs av en stiftelse, vars uppgift är att se till ägarens intresse.

Vill du veta mer? Gå in på borgodivagli.com

Address: Borgo di Vagli, 52040 Mercatale di Cortona, Arezzo, Italien.

Tel: 00 39 (0) 575 619 660

Tänk på detta:

Innan du skriver på:

- **Vad kostar det?** Se över hela kostnaden: räkna in avgifter för juridisk rådgivning, gas, el, vatten, förvaltning, underhållning och resor!
- **Läs igenom kontrakten noga.** Se till att få skriftlig information på ditt eget språk!
- **Säljaren har skyldighet** att informera dig om din ängerrätt. Gör han inte det är han inte seriös!
- **Begär betänketid** innan du skriver på!
- **Se över vem som ansvarar** för underhållet av anläggningen.
- **Se över vilken typ** av ägande du får. Har du äganderätt eller en andel av marken? Och kan du sälja din andel eller överföra dina rättigheter?
- **Vid timeshare** och semesterklubbar: Se över andrahandsmarknaden, den är inte alltid så bra som ägaren påstår!

Tip!

"Hyr en bostad och provbo innan du tar beslut"

forts rabatter. Det ordnar vi! Hit kommer man för att bara vara, säger Fulvio di Rosa, ägare av den samägda byn Borgo di Vagli i Italien.

Här, i bergen i hjärtat av Toscana, bland cypresser och olivträd i terrasser, ligger den lilla 1400-talsbyn. Sedan Borgo di Vagli stod färdigrestaurerad för 14 år sedan har man bedrivit fractional ownership här. I dag är 60 av de 100 lägenhetsandelarna uppköpta.

– Varje lägenhet är personligt inredd och har en egen liten terrass. Många av gästerna sköter hushållet själva, men vill man så erbjuder vi städning och mat. I vår egen lilla Trattoria lagar sinora Dina mat över öppen eld.

Fulvio di Rosa talar lika passionerat om sin by som fenomenet "fractional ownership". Ett samägt boende, menar han, är ett bra och billigt alternativ för dem som vill äga ett hus utomlands, men som bara kan utnyttja det några veckor om året.

– Det är en betydligt smartare typ av samägande än "timeshare". Medan timeshare löper ut efter en viss tidsperiod, är fractional ownership en investering. Köper du en andel i Borgo di Vagli äger du den för resten av livet. Eller tills du väljer att sälja.

Fulvio di Rosa pekar på den typiska fractional ownership-ägaren som en akademiker mellan 35 och 75 år. Som ofta jobbar mycket och vill njuta maximalt av sin ledighet.

– Skaffar man ett eget hus är risken att man har fullt upp under hela semestern. Hit kommer man några veckor om året och gör det man vill. De flesta hyr en bil och gör utflykter i området. Förutom Florens och Sienna finns det massor av pittoreska städer i närheten. ●

Liten ordlista:

Fractional ownership: En typ av samägande som sedan 1990-talet varit utbrett i USA och blivit allt vanligare i Europa på senare år. Samägandet innebär att du äger en procentandel av tillgången tills du bestämmer dig för att sälja.

Timeshare: Timeshare, tidsdelat boende, betyder att du köper nyttjanderätt i en bestämd anläggning under en bestämd tidsperiod. Du får då åka till samma lägenhet under samma period varje år. Mot en extra avgift kan du ofta byta och bo på andra anläggningar i världen. Köp i timeshare-lägenheter har skapat problem. För att skydda konsumenten har de flesta EU-länder antagit en lag om timeshare. Lagen gäller när avtal ingås för minst tre år. Du har då rätt att ångra dig inom 10 dagar.

Semesterklubb: Medlemskapet innebär att du har rätt till boende i ett visst antal veckor på olika anläggningar. Eftersom det ännu inte finns någon lagstiftning kring semesterklubbar bör man vara försiktig med att teckna avtal.

Experten:

”Betala inget i förväg”

Vill du köpa en timeshare-lägenhet och behöver tips? M pratade med Sverker Thorslund som arbetat som boendeexpert på Konsumentverket i 31 år.

● Nyligen satte EU-parlamentet upp nya regler för vad som ska gälla vid köp av timeshare-lägenheter i Europa. Målet är att konsumenterna ska skyddas mot oseriösa försäljare och få längre ångerrätt än tidigare. Trots det bör man ha vissa saker i åtanke innan man skriver på ett avtal. Sverker Thorslund ger oss råden.

Har du några tips om man vill köpa ett timeshare-boende?

– Under åren har jag mött många svenskar som blivit ”uppraggade” av timeshare-försäljare under semestern. För stunden har de tyckt att erbjudandet låtit strålande, men när de läst igenom kontraktet hemma har de upptäckt att de varken har råd eller lust att ingå i det aktuella boendet. Mitt råd är att inte betala in den avgift organisationen kräver. Jag har aldrig hört talas om att en svensk blivit betalningskyldig för att han inte har fullföljt ett timeshare-köp, säger Sverker Thorslund.

Är timeshare-boende något du rekommenderar?

– Även om det finns många oseriösa förmedlare av timeshare- och samägandeanläggningar vill jag inte svartmåla den här typen av boendeformer. Tvärtom tycker jag att det kan vara ett bra alternativ för dem som inte har tid, ork eller pengar att köpa ett eget hus utomlands. Att många timeshare-anläggningar dessutom erbjuder lägenhetsbyten i andra länder innebär att ägaren kan bo i olika länder varje år. Kolla

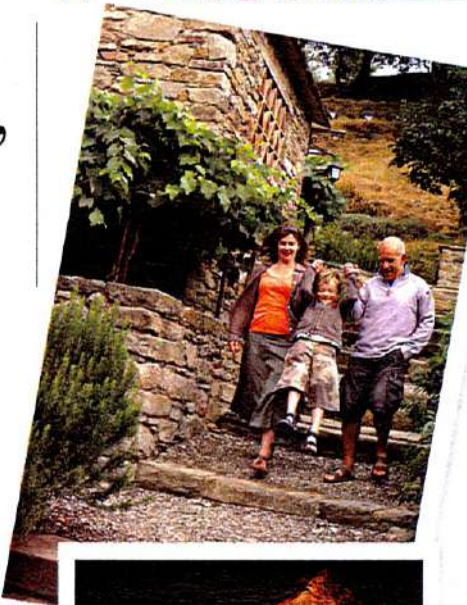
upp boendeanläggningar i Sverige som är anslutna till RCI eller Interval International (II). Det är organisationer som erbjuder boendebyten i massor av länder.

Finns det några knep om man vill ha ett billigare boende?

– Se först över andrahandsmarknaden. Trots allt finns det många människor som vill göra sig av med sin timeshare-andel. En ”begagnad” timeshare-lägenhet är alltid billigare än en ny!

Har du några ytterligare råd?

– Det är svårt att ge generella råd eftersom det är så stora skillnader mellan reglerna i olika länder och för olika typer av boenden. Se till att skaffa dig så mycket kunskap du kan om boendet och om lagarna som gäller i landet. En bra idé är att hyra en bostad och ”provbo” i landet innan du skriver på något avtal. Ett annat tips är att ta kontakt med en svensk fastighetsmäklare som är stationerad i landet. En sådan kan vara en bra hjälp när det gäller förståelse av kontrakt och avtal. Och förhoppningsvis kan han även bedöma om boendeförmedlaren känns seriös. Det kan vara värt att betala en extra slant för en sådan mäklare. Eller för en verksam jurist i Sverige som har särskilda kunskaper om landet man funderar på. Dessutom kan man alltid vända sig till Konsumentverkets enhet Konsument Europa. ●



Föregående sida: Varje lägenhet har sin egen lilla uteplats. Hit kommer du för att njuta- trädgårdsarbetet sköter trädgårds-mästaren.

Denna sida: Som ägare i Borgo di Vagli går det bra att bjuda med vänner och familj under veckorna du disponerar din lägenhet.

Borgo di Vagli har sin egen lilla Trattoria. Oftast gör lägenhetsägarna egna kulinariska utflykter till någon av de pittoreska byarna i närheten.

För mer info:

konsumenteuropa.se
 notisum.se/rnp/sls/lag/19970218.htm (svenska lagen för tidsdelat boende)
 uttbos.se [rådgivning för bosättning utomlands]
 sviv.se (Föreningen Svenskar i Världen)
 bokafjallen.se

Photo caption, upper right corner: The medieval mountain village of Borgo Di Vagli is located in Tuscany, about one hour from Florence. Here, “fractional ownership” is available, where ten shares are sold in each of ten residences. This ensures that the village never feels cramped or overcrowded.

Share a house abroad!

Just because there’s a recession, you don’t need to stop dreaming about your own place in Tuscany.

Even though we’re in the midst of a recession, you can still dream of a house in Tuscany. A small cottage in the Italian mountains can still be a possibility – if you purchase it in a smart way. By jointly owning your holiday home, costs are divided among several owners – and the house is used more often.

A lot of “mappies” dream of owning a house abroad. Unfortunately, most of them either can’t afford or don’t have the time to maintain a second home. A house in Italy or France costs several million, plus maintenance costs. But buying that “fixer-upper” usually doesn’t turn out to be such a smart deal. As a rule, both Italians and Frenchmen are adamant about how their cultural treasures should be treated. Restoring a ramshackle ruin can be both expensive and very complicated ... but there are options available. Different types of co-ownership such as timeshares and fractional ownership have become increasingly popular in the past few years. The attractiveness of co-ownership is quite simple: if you can consider sharing your dream house with others, both the purchase price and housing costs will decrease dramatically. And since house maintenance is often included in the price, you can also count on a truly relaxing holiday.

- There are no broken stoves or overgrown shrubbery or flower beds – we take care of all that. You come here just to relax, says Fulvio di Rosa, owner of the jointly owned Italian village Borgo di Vagli.

The little 14th-century village is nestled in the mountains in the heart of Tuscany, among terraced cypress and olive trees. The village has been fractionally owned for the past 14 years, ever since its complete restoration. Today, 60 of the 100 residential shares have been purchased.

- Each residence is personally decorated and has a small private terrace. Many of our guests do their own housekeeping, but we do offer cleaning and cooking services. Sinora Dina cooks over an open fire in our own Trattoria.

Fulvio di Rosa speaks about his small village as passionately as he speaks of the fractional ownership concept. Jointly-owned property, he explains, is an excellent, inexpensive option for those who want to own their own home abroad, but who can only spend a few weeks per year in their second home.

- It’s a considerably smarter type of co-ownership than “timeshare”. While timeshares expire after a certain period of time, fractional ownership is an investment. If you buy a share in Borgo di Vagli, you own it for the rest of your life – or until you choose to sell.

Fulvio di Rosa refers to the typical fractional owner as a university graduate between the ages of 35 and 75, a person who works long hours and wants to enjoy his or her holiday to the greatest extent possible.

- If you buy your own house, there's always the risk that you'll spend all your holiday time working on the house. Here, you spend a few weeks per year doing whatever you like. Many owners rent a car and take day trips in the area. There are many picturesque villages nearby, in addition to Florence and Sienna.

Borgo di Vagli: the village between the valleys

Where? Borgo di Vagli is located about 1.5 hours by car from Florence, Italy.

What? The village (a "fractional ownership") consists of 10 residences, with 10 shares in each residence. Each owner is guaranteed a residence three weeks per year, as well as unlimited access depending on preexisting bookings. If you can't use all of your weeks yourself, you're free to offer the weeks and the residence to your friends and family.

How much? A one-room residence costs about SEK 650,000 and a two-room residence about SEK 1 million. On top of this, an annual rent of between SEK 4,000-8,000 is assessed, depending on the residence's size. The residences at Borgo di Vagli are owned by a foundation established to look after owners' interests.

Do you want to know more? Visit www.borgodivagli.com

Address: Borgo di Vagli, 52040 Mercatale di Cortona, Arezzo Italien

Tel: +39 (0)575 619 660

Think of these things before you sign:

How much does it cost? Calculate the entire cost; include fees for legal advice, gas, electricity, water, administration, maintenance and travel costs.

Read your contract: Make sure you get written information in your own language.

The seller is obligated to inform you about your right to cancel the purchase. If he does not do so, he is *not reliable*.

Demand time for consideration before you sign

Determine who is responsible for property maintenance

Determine the type of ownership interest you will get, including ownership of the land surrounding the house or residence. Can you sell your share or transfer your rights?

When it comes to timeshares and holiday clubs, do research on the secondary market (sublet market) – it's not always as good as the owners says.

Tip: rent a property and test it before you make a decision

Small glossary:

Fractional ownership: A type of property co-ownership, widespread in the US since the 1990s and becoming more popular in Europe during the past few years. Fractional ownership affords the owner a percentage share of the property until the share is sold.

Timeshare: Timeshare means purchasing the right to use a specific property during a specific time period. You then have the right to use that particular residence during the same period each year. For an extra fee you can often swap and live at other properties in the world. Timeshare purchases have given rise to problems. To protect consumers, most EU countries have enacted laws regulating timeshares, applicable to contracts of three years or longer and allowing purchasers to cancel their purchase within 10 days of signing.

Holiday club: Membership includes the right to a specific number of weeks at one of a range of properties. There is no legislation regulating holiday clubs, so you should be careful in signing such a contract.

The Expert: page 49

“Don’t pay anything in advance”

So, you want to buy a timeshare residence and need some advice? I spoke with Sverker Thorslund who has worked as a housing expert at the Swedish Consumer Agency for 31 years.

The EU parliament recently drew up some new rules on buying timeshare residences in Europe. The rules aim to protect consumers from unreliable salespersons and provide consumers with a longer period of time in which they can cancel their purchase. Even so, you should bear certain things in mind before you sign a contract. Sverker Thorslund gives us some advice.

Do you have any tips for people looking to buy a timeshare?

- Over the years, I’ve met many Swedes that have been “picked up” by timeshare salesmen during their holiday. Right then, they think it’s a great offer, but once they get back home and read the contract, they often discover that they can’t afford or are no longer interested in a timeshare. My advice is to not pay the fee demanded by the organisation. I have never heard of a Swede being held liable for payment for not completing a timeshare purchase.

Do you recommend timeshares?

- Even though there are many unreliable timeshare and co-ownership agents, I don’t want to be too pessimistic about this type of housing arrangement. On the contrary, I think that it’s a good option for people who don’t have the time, money or energy to buy a house of their own abroad. Many timeshare companies also offer residence swaps in other countries, which means that the owner of a timeshare can visit different countries each year. Check the timeshare companies in Sweden that are affiliated with RCI or Interval International (II) – they offer residence swaps in many countries.

Are there any tricks for finding less expensive housing alternatives?

- Start by looking into the second-hand market. There are a lot of people that want to sell their timeshares, despite all the advantages of timesharing. A “used” timeshare residence is always cheaper than a new one.

Do you have any more advice?

- It’s hard to give general advice since the rules vary in different countries and for different types of housing. Be sure to get as much information as you can about the timeshare and about the laws in the specific country. It’s a good idea to rent a place and “try out” living in the country before you sign a contract. You can also contact a Swedish real estate broker located in the specific country – this can provide you with support when it comes to understanding contracts and agreements. Hopefully, the broker can also determine whether the timeshare agent is reliable or not. It may be worth paying extra for this kind of broker ... or for a Swedish lawyer who has experience in the country you’re thinking of purchasing the timeshare in. You can also always direct your queries to the Swedish Consumer Agency’s European Consumer unit.

Photo caption

Previous page: Every residence has a small private terrace. You come here only to enjoy yourself – the gardener takes care of the yard work.

This page: As an owner in Borgo di Vagli you are free to invite friends and family to use your residence during your weeks.

Borgio di Vagli has its own Trattoria. Residence owners often make short, culinary trips to some of the picturesque villages in the area.