



## **Kommunale Boligadministrasjoners Landsråd**

Porsgrunn den 5. juni 2009

Kommunal- og regionaldepartementet  
Bolig- og bygningsavdelingen  
Postboks 8112 Dep  
0032 Oslo

### **HØRINGSUTTALELSE - OPPFØLGING AV STATSSEKRETÆRUTVALGETS FORSLAG TIL LOVENDRINGER FOR Å FOREBYGGE PROBLEMER MED LAVINNSKUDDSBORETTSLAG.**

Lavinnskuddsboliger og borettslag har det siste året hatt mye negativ fokus. Media har satt fokus enkelte prosjekter som har fått alvorlige konsekvenser for unge mennesker som kjøpt trendy bolig til en lav pris. Lavinnskuddsboliger omtaler som boliger hvor fellesgjelden er 80 % eller mer av boligens totalpris ved stiftelse av borettslaget. Aktørene i markedet kombinert med finanskrisen september 2008 har bidratt til denne situasjonen. De frem siste årene har kostnadene for bygging boliger steget kraftig, og presset i markedet ble prisdrivende.

Borettslagmodellen er blitt benyttet som et nytt virkemiddel, hvor det var muligheter for 90 % finansiering gjennom opptak av fellesgjeld til gunstig betingelser i et marked der rentene var historisk lave. Dette medførte en økning i boliger med en slik finansiering. Særlig er modellen benyttet i noen områder.

Finansiering ved hjelp av borettslagsmodellen har over tid fungert godt. Den har gitt mulighet til flere å etablere seg i boligmarkedet. Lavinnskuddsmodellen har bidratt til at vanlige folk har kunnet kjøpe egen bolig.

Kommunale boligadministrasjoners landsråd (KBL) ønsker å gi følgende kommentarer til lovendringsforslagene.

#### 4.2.1 Opplysninger om totalpris

*Det foreslås endringer som sikrer kjøper av borettslagsandeler opplysninger om totalprisen. Med totalpris menes her den pris kjøper må betale til selger tillagt denne boligens andel av fellesgjelden.* KBL mener at dette forslaget er helt nødvendig for å sikre at kjøpere av boliger får tilstrekkelig opplysninger og informasjon for å gjøre riktig boligvalg. Dette bør løftes fra norm til lov og gjelder også generelt alle salg av spesielt nye boliger.

#### 4.2.2 Opplysninger om felleskostnader mv.

*Det foreslås lovendringer som sikrer kjøper opplysninger om vilkår for borettslagets fellesgjeld ved salg fra et boligbyggelag eller annen yrkesutøver som skal stå for erverv eller oppføring av boliger i borettslaget.*

Dette forslaget sammen med det forannevnte er et svært viktig forslag og vil redusere muligheten for at folk ikke kjøper for dyr bolig. KBL tenker tiltaket sikrer god informasjon.

Vi ønsker at det i tillegg bør fremgå i loven at det skal fremlegges en rente- og avdragsmatrise som viser forholdet mellom fellesgjelden og endringer i rente. Dette er spesielt viktig ved salg av nye boliger, da lånevilkår ofte endres fra salget og til innflytting i boligen.

Framtidige vedlikeholdskostnader - avsetning til fond mv. bør også være spesifisert og oppgitt ved salget som felleskostnader.

Videre foreslår Departementet en regel om at det ikke stilles krav til å opplyse om vilkårene dersom andel av fellesgjeld utgjør 10 % eller mindre av totalkostnaden på boligen. Dette gjelder også formue. Vi vurderer at loven bør være lik uansett størrelse på fellesgjelden. Dette fordi det gir et godt sammenligningsgrunnlag mellom boliger i markedet.

#### 5. Borettslagets/forretningsførerens informasjonsplikt

*Departementet foreslår at det årlig skal foretas en beregning av fellesutgiftene etter en avdragsfri periode. Kravet foreslås nedfelt i forskriften om årsregnskap og årsberetning for borettslaget.*

Vi mener at dette forslaget bidrar til god oversikt over borettslagets årlige fellesutgifter og er derfor en viktig bestemmelse.

## **6. Maksimalgrense for andel fellesgjeld**

*Departementet foreslår en maksimalgrense på 75 % fellesgjeld i borettslag ved stifting av borettslaget.*

Problemene vi har sett rundt lavinnskuddsboliger gjelder et fåtall boliger, men er alvorlig for de det gjelder. Vi har over 400 000 borettslagsleiligheter i Norge. Det er viktig å gjøre tiltak som hindrer at dette ikke skjer på nytt, men vi er usikre om det å innføre en maksimalgrense på 75 % er den rette løsningen. Vi mener at dersom lavinnskuddsboliger hadde blitt benyttet på en fornuftig og god måte er borettslagsmodellen en god boligpolitikk. Vi ser at ved å innføre dette, gir det færre muligheter for unge og andre vanlige mennesker å komme inn boligmarkedet. Denne maks grensen på 75 % andel fellesgjeld virker kunstig. Unge kjøpere har ofte ikke egenkapital til å gå inn på markedet og må derfor finansiere hele kjøpet med lån. En skjerpning av informasjonsplikten rundt totalpris, felleskostnader med informasjon om lånebetingelsene (fastrente?, avdragsfrihet og hvor lenge?) og en bedre kreditvurdering for hele gjelden både innskuddsdelen og fellesgjelddelen tror vi vil fungere bedre.

Det er viktig å se saken i en sammenheng. Det har vært et presset boligmarked med høye byggekostnader og med lave rentekostnader, samt lave innskudd. Samtidig har økte renteutgifter kombinert med endrede lånevilkår for denne type boliger. Som det går frem av høringsnotatet har det også samtidig vært en manglende informasjon om utgifter ved salget av denne type bolig.

Borettslags medlemskap i forsikringsordningen for tap av husleie bør også nevnes her. Denne bør også gjøres obligatorisk. Det var dette som var det STORE problemet med useriøse borettslag og kjøperne av boliger i disse. Det er disse som vel har skapt de største og uheldigste utslagene av lavinnskuddsmodellen i borettslagene. Forsikringsordningen må også ses opp mot at andelseier kan fri seg fra sine forpliktelser ved å si opp andelen sin i borettslaget. Dette vil velte husleiekostnadene over på de andre beboerne dersom borettslaget ikke er med i forsikringsordningen.

Vi ber Departementet vurdere dette nærmere og se alle forhold i en sammenheng før det innføres maksimalgrense for borettslag

### 6.2.1 Maksimalgrense for fellesgjeld ved stiftelse av borettslag

Ofte har vi sett i debatten om lavinnskudd at det ikke har vært normalt med kredittvurdering av kjøper for den delen av borettslagets fellesgjeld som eier av andelen er ansvarlig for å betjene gjennom felleskostnadene, så fremt kjøper ikke trenger lån i tillegg. I prinsippet tror KBL ikke at en maksimalgrense på fellesgjeld vil føre til en bedre kredittvurdering av boligkjøperne. Uavhengig av maksimalgrense kan kjøpers økonomiske situasjon i tillegg endre seg. Vi har sett flere eksempler på at bankene ikke har gjort jobben sin når det gjelder kredittvurderinger. Vi har sett misvisende markedsføring og med høy kvadratsmeterpris som har medført at borettslagsmodellen har fått en negativ behandling i media.

*Departementet mener videre at øvre grense for fellesgjelden kan bidra til at kjøperne får en sterkere eierskapstilknytning til sin bolig.*

Slik KBL kjenner andelseiere i borettslag mener vi at alle som bor i borettslag kjenner eierskapstilknytning. Dette ser vi blant annet ved at andelseierne betaler sine månedlige felleskostnader. I tillegg er eierskapet også forsterket etter endringen i borettsloven om at boliger i borettslag også er eierbolig. Men vi ser i de fleste eksemplene at derimot investorer har en lavere eierskapstilknytning enn andre andelseieren.

*En andelseier kan si opp boretten med seks måneders varsel og er da ansvarlig for å betale felleskostnadene i oppsigelsesperioden, men ikke utover dette. Etter oppsigelsesperioden må andelseieren overlate boligen til borettslaget. På denne måten taper andelseieren alt. I høringsutkastet til Departementet fremgår det at jo høyere kontantbeløp andelseier betaler for boligen jo sterkere blir eiertilknytningen og risikoen for å lide et tap som følge av investeringen.*

KBL tenker at dersom dette er et argument så bør forholdet være uavhengig av boform og gjelde alle som tar opp et stort lån og hvor banken er "eier" av boligen.

*Som det påpekes i høringsutkastet er det også fordeler med en fellesfinansiering. Fellesfinansiering kan bidra til at andelseier nyter*

*godt av borettslagets låneopptak med gunstigere vilkår kontra muligheter hos hver enkelt som låntaker. Disse forhold kan bidra til å hjelpe unge, førstegangsetablere og andre inn på boligmarkedet.*

KBL mener at dette bør det settes fokus på. Borettslagsmodellen er en god måte og regulerer disse forhold. Andel fellesgjeld er et godt virkemiddel for å gi alle muligheter til å eie og disponere egen bolig.

KBL mener at dersom KRD ønsker å opprettholde maksimalgrense bør det være mulig å gi dispensasjon for enkelte prosjekter. I slike saker bør det forutsettes lav kvadratmeterpris.

*Det foreslås at fellesgjelden kan være inntil 75 % for andelene i bygge- og finansieringsplanen. Overstiger låneopptaket denne grensen skal den være ugyldig. Det vil si at finansieringsinstitusjonen lider tap og det vil i så fall være for det oversigende beløpet. Dette foreslås gjeldende fra stiftelsestidspunktet av borettslaget.*

KBL stiller spørsmål om hvordan dette lar seg omsette i praksis. Når det gjelder stiftelsestidspunktet kan dette føre til at stifting av borettslaget gjøres senere for å omgå reglene i og med at verdien på boligene antas å øke i byggetiden. Det er ikke krav i borettsloven at borettslaget skal være stiftet før salgsstart.

### **6.2.2 Maksimalgrense for fellesgjeld ved senere låneopptak**

Vi ser at dersom utbygger eier alle andeler har utbygger hele styringen og kan selv vurdere hva som er forsvarlig, Man kan omgå reglene ved å ta opp nytt lån etter stifting for å få ned innskuddsdelen.

### **6.2.3 Ulik prosentvis fordeling av fellesgjelden**

*Departementet foreslår ved stiftelse av borettslag skal det ikke lenger være anledning til å ha ulik prosentvis fordeling av fellesgjelden i ett og samme borettslag. Forslaget kan derimot ikke forhindre at prisene i et borettslag utvikler seg ulikt for boligene. KBL mener at dette er et godt og nødvendig forslag.*

Når det gjelder forholdet rundt eksisterende ordninger for individuell nedbetaling av fellesgjeld, også kalt IN-ordning mener KBL at hele ordningen bør lovreguleres.

**7. Et forbud mot selgerfinansiering av borettslagsandeler i de tilfeller selger ikke har konsesjon til å drive finansieringsvirksomhet. KBL er enig i forslaget som er godt og nødvendig.**

**8. En forskriftshjemmel slik at departementet får hjemmel til å fastsette enkelte poster som alltid skal inngå i borettslagets budsjett. Vi ser det som nødvendig at alle kostnader vedrørende drift av et borettslag inngår i oversikten. Dette gjelder også renter på fellesgjeld med rentematrise. Driftsbudsjett må også inneholde forholdene knyttet til lånets vilkår med eventuelt avdragfri periode mv.**

**9. En begrensning i adgangen til å gjøre unntak fra kravet om å ha foretningfører i borettslag.**

Erfaringer fra boligbyggelagene viser at det kan like gjerne være små lag med store forpliktelser som har sterkt behov for foretningfører følger opp i henhold til loven. KBL syntes at dette er et viktig forslag.

**10. En begrensning i hvem som kan inngå avtaler om tegning eller kjøp av andeler i et borettslag. Det foreslås at det bare kan inngås slike avtaler med part som kan eie andeler etter borettslagslova §§ 4-1 flg. Forslaget innebærer et forbud mot å inngå denne type avtaler med andre.**

KBL mener at dette er et godt forslag og vi tror at dette hindrer spekulasjoner og ved markedsføring av prosjektet som borettslag må loven følges, uavhengig av om borettslaget er stiftet eller ikke.

**11. Å heve terskelen for å fri seg fra ansvaret for fellesgjelden i borettslag, slik at terskelen for å si opp boretten utvides fra 6 til 9 måneder.**

KBL tenker at grensen bør settes til 12 måneder. Dette med bakgrunn i sammenhengen mellom den tiden det tar for å iverksette og gjennomføre tvangssalg.

En tanke:

Hvordan vil det slå ut for salget av borettslagsleiligheter at meglerne får et forholdsvis lavt honorar for jobben. Det er et lavt innskudd som beregnes honorar av. Vil boligen kunne ligge lenge for salg for at man så kan velte felleskostnadene over på en forsikringsordning. Som vi har nevnt over er det viktig å se sammenhengen mellom de foreslåtte

endringene. KBL tror borettslagsformen vil ha livets rett også for fremtiden slik den har hatt det i oppbyggingen av Norge etter krigen.

**Et forbud mot å etablere festeforhold for boliger på grunn som allerede er bygd ut.**

KBL har ingen merknader

Vennlig hilsen

*Laila B. Finkenhagen*  
Laila B. Finkenhagen  
Styreleder KBL

Kontaktadresse:

KBL - Kommunal Boligadministrasjoners Landsråd

Postboks 128

3901 Porsgrunn

e-post: [laila.finkenhagen@porsgrunn.kommune.no](mailto:laila.finkenhagen@porsgrunn.kommune.no)

e-post: [post@kbl.kommune.no](mailto:post@kbl.kommune.no)

Telefon nr. 35 54 74 94/99 61 65 48