



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

Deres referanse:

Vår referanse:  
09/1534

Arkivkode:  
613 L7

Dato:  
05.06.2009

Saksbehandler:  
Laila Finkenhagen

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

Porsgrunn kommune har over flere år sett at borettslagsmodellen har virket på en hensiktsmessig måte. Mange har gjennom denne fått mulighet til å komme inn i boligmarkedet og modellen har bidratt til at alminnelige mennesker har kunnet kjøpe egen bolig.

Vi har registrert at lavinnskuddsboliger og borettslag det siste året har hatt mye negativ fokus. Media har satt fokus på enkelte prosjekter som har medført alvorlige konsekvenser for unge mennesker knyttet til kjøp av trendy bolig til lav pris. Lavinnskuddsboliger omtales 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 fem siste årene har kostnadene for bygging boliger steget kraftig, og presset i markedet ble prisdrivende. Det finnes eksempler hvor hele 90 % av finansiering er benyttet til opptak av fellesgjeld til gunstige betingelser.

**Porsgrunn kommune ønsker å gi følgende kommentarer til lovendringsforslagene:**

### **4.2. Opplysninger om totalpris og felleskostnader mv**

*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. Det foreslås også 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.*

For å sikre at kjøpere av bolig får tilstrekkelig opplysninger og informasjon ved å kjøpe bolig er dette et helt nødvendig forslag. Forslaget sammen med det forannevnte er et svært viktig forslag og vil redusere muligheten for at folk ikke kjøper for dyr bolig. Tiltaket sikrer god informasjon.

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. For å ha et godt sammenligningsgrunnlag mellom boliger og marked vurderer vi at loven bør være lik uansett størrelse på fellesgjelden.

Det er behov for at det bør fremgå i loven at det skal fremlegges en rente- og avdragsmatrise som viser forholdet mellom fellesgjelden og endringer i rente. Spesielt er forholdet sentralt ved salg av nye boliger, da ofte lånevilkår endres fra salget og til innflytting i boligen. I tillegg ønsker vi at

POSTADRESSE  
Postboks 128  
3901 PORSGRUNN

BESØKSADRESSE: Rådhusgata 7  
E-post: [postmottak@porsgrunn.kommune.no](mailto:postmottak@porsgrunn.kommune.no)  
Internett-adresse: <http://www.porsgrunn.kommune.no/>

TELEFAKS  
35 55 69 84

TELEFON  
35 54 74 94

framtidige kostnader til vedlikehold – avsetning til fond mv. bør være spesifisert og oppgitt ved salget som felleskostnader.

#### **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.*

Dette er en god og avgjørende bestemmelse og vi tror at forslaget bidrar til god oversikt over borettslagets årlige fellesutgifter.

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

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

Problemene vi har sett rundt lavinnskuddsboliger gjelder et fåtall boliger, men er alvorlig for de det gjelder. Tiltak som hindrer at dette skjer på nytt er viktig, men hvorvidt forslaget medfører den rette løsningen er usikkert. Vi finner at dersom lavinnskuddsboliger hadde blitt benyttet på en fornuftig og god måte er, dette en god boligpolitikk. Ved å innføre en grense ser vi at det gir færre muligheter for unge og andre vanlige mennesker å komme inn boligmarkedet. Forbedring av informasjonsplikten om lånebetingelsene og bedre kredittvurdering vil føre til at ordningen vil fungere bedre.

Vi har registrert et presset boligmarked med høye byggekostnader og med lave rentekostnader, samt lave innskudd. Samtidig har renteutgifter kombinert med endrede lånevilkår for denne type boliger økt. 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 problemet med useriøse borettslag og kjøperne av disse boliger. Det er disse eksemplene som har bidratt til 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.

På den bakgrunn ber vi 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**

I debatten om lavinnskudd har vi sett 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. Vi tror ikke at en maksimalgrense på fellesgjeld vil føre til en bedre kredittvurdering av boligkjøperne. I tillegg kan kjøpers økonomiske situasjon endre seg etter gjennomføring av kjøpet og vil derved ikke være avhengig av maksimalgrense, dersom kjøper får økonomiske problemer. I debatten ser vi flere eksempler på at bankene ikke har gjort jobben sin når det gjelder kredittvurderinger. Det er registrert misvisende markedsføring og med høy kvadratsmeterpris som har bidratt til 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.*

Ut i fra kommunens kjennskap til andelseiere i borettslag mener vi at alle som bor i borettslag kjenner eierskapstilknytning. Eierskapet er også forsterket etter endringen i borettsloven om at boliger i borettslag er eierbolig. Men vi ser i de fleste eksemplene at investorer har en lavere eierskapstilknytning enn andre andelseiere.

*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.*

Vi mener at dersom dette er et argument, vil dette forholdet også være gjeldene for andre boligkjøp med stort lån. Men ser at det kan være et poeng dersom innskuddet er spesielt lavt. Forholdet bør være uavhengig av boform.

*Som det påpekes i høringsutkastet er det også fordeler med en fellesfinansiering. Fellesfinansiering kan bidra til at andelseier nyter godt av borettslagets låneopptak med gunstige vilkår kontra muligheter hos hver enkelt som låntaker. Disse forhold kan bidra til å hjelpe unge, førstegangsetablere og andre inn på boligmarkedet.*

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. Dette er viktig å sette fokus på i fremtiden.

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

Vi stiller spørsmål om hvordan dette forslaget skal kunne håndteres. 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. Slik vi kjenner borettsloven er det ikke krav i borettsloven at borettslaget skal være stiftet før salgsstart.

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

Utbygger som eier alle andeler har hele styringen og kan selv vurdere hva som er forsvarlig. Vi ser at det er fortsatt mulig å 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. Forslaget er viktig og nødvendig.*

Forholdet rundt eksisterende ordninger for individuell nedbetaling av fellesgjeld, også kalt IN-ordning finner vi at hele ordningen bør lovreguleres.

**7. Et forbud mot selgerfinansiering av borettslagsandeler i de tilfeller selger ikke har konsesjon til å drive finansierungsvirksomhet.** Vi 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 rentematrikse. 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 forretningsfører i borettslag.**

Erfaringer fra boligbyggelagene viser at det like gjerne kan være små lag med store forpliktelser som har sterkt behov for foretningsfører følger opp i henhold til loven. Forslaget er viktig.

**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. 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.**

Med bakgrunn i sammenhengen mellom den tiden det tar for å iverksette og gjennomføre tvangssalg, mener vi at grensen bør settes til 12 måneder.

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

Vi har ingen merknader

Vennlig hilsen



Terje Madsen

Bygge- og eiendomssjef