

HØYRINGSSVAR TIL NOU 2014:6 REVISJON AV EIERSEKSJONSLOVEN

Viser til høringsbrev datert 29.08.2014. Eg vil her gje mine vurderingar av kapittel 3.3, avsnitt 3.3.2.1: *Kjøperett for leier av bolig.*

Utvalet har blitt bede om å «vurdere behovet for å opprettholde reglene om kjøperett for leiere av boliger i en eiendom som seksjoneres» (NOU 2014:6, 56). Reguleringane fins i eierseksjonslovas §§ 15-18, og det slåast fast at leigetakaren på seksjoneringstidspunktet har rett til å kjøpe bustaden til 80 % av marknadsverdien.

Utvalet refererar til lovas forarbeider, som slår fast at kjøperetten var eit bustadpolitisk virkemiddel for å hjelpe fleire over i eigen bustad (Ot.prp. 33:1995/96, 44). Det refererast også til to evalueringar av kjøperetten, som begge viser at antal leigetakarar som har nytja seg av kjøperetten er mellom 20 og 32 % i Bergen, Oslo og Trondheim. Dette er eit betydeleg antal, og viser at kjøperetten har hjelpe fleire frå leige til eige.

Utvalets fleirtal går inn for ei avvikling av kjøperetten. Det argumenterast med at det bustadpolitiske føremålet ikkje i tilstrekkeleg grad kan forsvare oppretthalding av kjøperetten, og at denne gir ein særleg fordel for leigetakarar i useksjonerte gårdar med fleire brukseinigar. Utvalet ser også fara ved at leigetakarar som nytjar seg av kjøperetten nytjar bustaden som spekulasjonsobjekt, eller at den blir ståande tom fordi kjøparen ikkje har umiddelbar nytje av husværet. Dessutan peikar utvalets fleirtal på at eierseksjonslova er eit «barn av sin tid» og at det også kan vere utfordringar av meir praktisk karakter, slik som at eigedomsspekulantar kan kjøpe useksjonerte gårdar med tanke på vidaresalg, for deretter å tømme dei for leigetakarar for å unngå at kjøperetten løysast ut. Dette vil i følgje utvalets fleirtal føre til at husvære kan komme til å stå tomme over kortare eller lengre tid (NOU 2014:57 – 58)

Mine innvendingar

- *Utvalges flertall mener at det ikke er hensiktsmessig å opprettholde kjøperetten (...) trekkes frem det boligpolitiske mål om at flest mulig skal eie egen bolig fremfor å leie den. For flertallet er det vanskelig å se at dette formålet i tilstrekkelig grad kan begrunne at kjøperetten skal opprettholdes (NOU 2014:6, 57)*
Det bustadpolitiske målet om at flest mogleg skal eige bustaden sin, er like gjeldande som før. Fokuset på vanskelegstilte er sterkt tilstades hos den sitjande regjeringa. I den nye bustadpolitiske strategien, Bolig for velferd, skriv regjeringsspartia at *Den økonomiske terskelen for å kjøpe bolig har blitt for høy for en del husholdninger. Det private leiemarkedet er presset, noe som igjen ser ut til å ha økt etterspørselen etter hjelp fra kommunen til å skaffe en egnet bolig. (.....) Hjelp til å kjøpe og beholde en bolig bidrar ikke bare til å få personer ut av en vanskelig bosituasjon. Hjelpen kan også forebygge boligproblemer og forhindrer at flere blir vanskeligstilte på boligmarkedet (Bolig for velferd 2014, 20).*

Den førre bustadsosiale utgreiinga, NOU 2011:15 *Rom for alle*, framhevar også fordelene med å bli bustadeigar: *Vanskelegstilte som klarer å kjøpe seg en bolig kan få et økonomisk løft, men det er en risiko for å havne i ytterligere økonomisk utføre for dem som ikke klarer utgiftene* (NOU 2011:15, 26)

Desse sitata frå *Bolig for velferd* og *Rom for alle* siktar til vanskelegstilte eller menneske som står i fare for å bli vanskelegstilte. Både eige- og leigemarknaden har endra seg drastisk dei siste åra. Bustadsprisane i Noreg har stige med 250 % sidan 1992, medan lønsveksten er langt lågare. (Boye, 2013, 12). Bustadsmarknaden er i ferd med å ekskludere mange frå å nå målet om å eige bustad. Finanstilsynets skjerping av krav til eigenkapital i 2011 har også gjort det vanskelegare for mange å få innvilgja bustadlån. Det er rimeleg å anta at omgrepet «vanskelegstilt» snart må utvidast.

Leigeprisane er også generelt høge, spesielt i store og mellomstore byar. For mange er det ikkje lenger mogleg å leige bustad med mål om å opparbeide eigenkapital i påvente av bustadkjøp. Det er rimeleg å anta at mange som bur i useksjonerte gårdar er langtidsleigetakarar, og at mange av desse har liten moglegheit til å spare til eigenkapital grunna høge leigekostnader. Desse leigetakarane vil ha stor nytte av at dagens lov består.

- *Det vil for eksempel ikke være noe til hinder for at en leier benytter seg av kjøperetten og erverver en bolig til under markedspris, og straks deretter selger boligen med det som kan være betydelig fortjeneste* (NOU 2014:6,58)

Her er eg einig i fleirtalets merknad. Imidlertid burde det vere mogleg å hindre eller vanskeleggjere ei slik fortjeneste ved å lovregulere vidaresalg. Til dømes kan opprinneleg selgar få tilbakekjøpsrett for ei avgrensa periode dersom kjøparen vidareselger bustaden innan to år er omme.

- *Om en utleiebolig seksjoneres eller selges, vil kjøperen (forutsatt at han skal bo der selv) være eier av egen bolig, uavhengig av om kjøperen er leieren selv eller tredjemann* (NOU 2014:6,59)

Her er eg ueinig i premisset for fleirtalets argument. Den gunstige bustadskatten gjer at mange nordmenn investerar i bustad nummer to eller tre til utleigeføremål. Ein stor del av leigemarknaden styrast av private utleigarar. Dermed vil ikkje sal på den opne marknaden sikre at fleire blir bustadeigarar, men kun at leigemarknaden blir mindre.

Konklusjon

Til slutt vil eg oppmode regjeringa om ikkje å følgje fleirtalets anbefalingar i dei nevnte punkta. Bustadmangel, høge prisar og høgt kapitalkrav er nokre av faktorane som ekskluderar fleire frå overgangen frå leige til eige. Å bevare dagens ordning kan lette denne overgangen for ein del langtidsleigetakarar. Å leige ut bustad er dessutan særleg gunstig i store og mellomstore byar, altså der det er mest aktuelt å anvende eierseksjonslova. Utleigarar i useksjonerte gårdar har dermed gode innteningsmoglegheiter heilt fram til ei eventuell seksjonering skal finne stad.

Min konklusjon er at leigetakarar bør tilgodesjåast gjennom bevaring av dagens ordning, ut i frå eit føre-var-prinsipp som tilseier at det i framtida vil vere vanskelegare og dyrare å leige bustad, og at også eigemarknaden er i ferd med å lukke seg for mange leigetakarar.

Kjelder

NOU 2014:6 *Revisjon av eierseksjonsloven*. Kommunal- og moderniseringsdepartementet

NOU 2011:15 *Rom for alle. En sosial boligpolitikk for framtiden*. Kommunal- og regionaldepartementet

Boye, Ebba (2013) *Før det smeller. Politiske tiltak mot ekstreme boligpriser*. Manifest Analyse (sett inn webadresse)

Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014–2020): Bolig for velferd. Kommunal- og moderniseringsdepartementet

Ot.prop. nr. 33 1995 - 96

Oslo, 05. 12. 2014
Anne Rita Hovik Arntsen