



Byrådssak /23

Saksframstilling

Vår referanse: 2023/167610-4

Høringsuttalelse forslag til endringer i borettslagsloven og eierseksjonsloven for å legge bedre til rette for boligkjøpsmodeller

Hva saken gjelder:

Kommunal- og distriktsdepartementet sendte 3. juli 2023 på høring «Forslag til endringer i borettslagsloven og eierseksjonsloven for å legge bedre til rette for boligkjøpsmodeller».

Høringsfrist: 20. oktober 2023.

En rekke utbyggere over hele landet har i den senere tid utviklet ulike typer boligkjøpsmodeller. Dette er finansielle løsninger som kan bidra til å gjøre det enklere å bli eier av egen bolig. Modellene varierer fra tilbyder til tilbyder. Den vanligste modellen er ulike former for leie til eie-kontrakter. Her inngås det en tidsbegrenset leiekontrakt, hvor leietakeren får en opsjon på å kjøpe boligen på et senere tidspunkt (ofte 3- 5 år). I de fleste av modellene kan boligen kjøpes til prisen boligen hadde ved kontraktinngåelse. I tillegg finnes det kjøpsmodeller som ikke innebærer en rendyrket leieperiode, for eksempel deleie. Deleiemodellene kjennetegnes ved at forbrukeren kjøper deler av boligen og eier denne i sameie med tilbyderen. Forbrukeren betaler markedsleie for resten av boligen og får en eksklusiv bruksrett til hele boligen, samt en rett til å kjøpe seg opp i den resterende delen av boligen.

Både borettslagsloven og eierseksjonsloven har regler om eierbegrensninger som i praksis setter begrensninger på hvem som kan tilby boliger med en boligkjøpsmodell, og/eller hvor mange boliger som kan tilbys i ett og samme boligselskap. I høringsnotatet foreslår Kommunal- og distriktsdepartementet endringer i borettslagsloven og eierseksjonsloven som skal legge til rette for at både private og kommunale aktører kan tilby flere boliger med boligkjøpsmodell. Departementet foreslår også blant annet minstekrav til modellene som skal sikre hensynet til forbrukerne.

Byrådets vurdering og forslag til høringsuttalelse:

Bergen kommune er positiv til at departementet sender forslaget på høring og at det ses på behovet for lovendringer for å bedre legge til rette for boligkjøpsmodeller. Vi mener lovendringene som foreslås vil kunne bidra med dette.

Departementet foreslår at alle juridiske personer (ikke bare boligbyggelag, kommuner e.l.) som tilbyr boliger med en leie til eie-modell, kan erverve opp til 30 prosent (i stedet for 20 prosent) av boligene fra utbygger på nærmere bestemte vilkår. Ved deleie kan juridiske personer eie opp til 50 prosent av boligene. Departementet har ikke foreslått særregler for kommunene, men ber om innspill til temaet. Bergen kommune mener at forslaget i større grad imøtekommer behov hos kommersielle aktører enn kommunenes behov ved å ikke foreslå særregler for kommunene.

For kommersielle aktører vil en slik begrensning være tilstrekkelig og gi mulighet for å selge noen av boligene med en gang og å beholde noen. Dette vil også begrense kapitalbinding for kommersielle aktører. For kommunene kan det å ikke foreslå særregler være begrensende. I kommunale prosjekt vil en begrensning på 50 prosent av boligene til deleie bety at den andre halvparten av boligene må selges til personer som kvalifiserer for banklån. Dette vil i mindre grad treffe de som trenger tilbudene mest og som har behov for hjelp til boligetablering.

I prosjekter som rommer kommunale boliger vil begrensningen «spise av» kvoten på 30 prosent som benyttes til leie til eie. Samtidig kan en privat aktør tilby 30 prosent leie til eie i tillegg til de kommunale boligene, siden disse eies av kommunen. Forslaget gir slik større handlingsrom til private enn kommunene.

Bergen kommune støtter derfor at:

En løsning på det kommunale behovet kan være å åpne opp for at juridiske personer som er nevnt i gjeldende § 4-2 første ledd, fortsatt kan eie andeler etter § 4-2 og § 4-3 (henholdsvis 10 prosent og 20 prosent), og i tillegg den foreslåtte andelen på 30 prosent for leie til eie eller på 50 prosent for deleie. Dette innebærer at statlige og kommunale aktører, kan eie opptil henholdsvis 60 (leie til eie) eller 80 prosent (deleie), forutsatt at en andel på 30/50 prosent er forbeholdt boligkjøpsmodeller.

Vi ser at det fremdeles er noen utfordringer blant annet knyttet til foreldelsesloven mht. til opsjonsperioden og også på prisfastsetting. Vi mener likevel at lovene legger opp til en fleksibilitet som er nødvendig for å ivareta begge parter.

Når det kommer til om det skal være en minstetid og en tydelig grense for opsjon for kjøp av bolig, foreslår departementet at det ikke skal være en minstetid, men at opsjonens varighet settes til fem år fra avtaleinngåelse. Bergen kommune ser det som en fordel at det er tidspunktet for innflytting i bolig som avgjør når opsjonen begynner å løpe og ikke tidspunkt for avtaleinngåelse. Dette gir beboer mulighet til å bo i boligen mens tiden løper. Å etablere seg i ny bolig kan for mange være kostnadskrevende. Det er ofte etter denne fasen at man vil ha en mer stabil økonomi og mulighet til å jobbe mot et eieforhold.

Når det kommer til prisfastsetting av boligen mener Bergen kommune at det er viktig at kjøpspris er fastsatt ved avtaleinngåelse, slik at forbrukeren vet hva kjøpspris vil være. Det vil være svingninger i markedet som kan påvirke kjøpspris i avtaleperioden. Det er likevel vanskelig å ha en modell der all prisvekst tilfaller kjøper, samtidig som det samme ikke skjer ved prisreduksjon. Vi foreslår derfor en modell som har en funksjon for å begrense hvor stor prissvingning kan være innenfor opsjonsperioden. Det kan også vurderes videre om det bør være en mekanisme for justering av kjøpspris ved svingninger i markedet, der prisvekst avviker fra det som er forventet ved avtaleinngåelse.

Bergen kommune foreslår at departementet bør nærmere utrede avslutning på høringsnotatet der det står følgende; «Økt etterspørsel etter boligkjøpsmodeller kan samtidig bidra til økt boligbygging, men også økte boligpriser».

Dette fremstår noe selvmotsigende når det i begynnelsen av notatet står «Regjeringens mål er at flere skal få mulighet til å eie sin egen bolig» og «Det finnes i dag flere kjøpsmodeller på boligmarkedet som skal gjøre det enklere for personer og husstander å kjøpe sin egen bolig». Grunnlaget for endringer blir noe feil, dersom ikke målet er at flere får innpass på boligmarkedet, ikke økte boligpriser.

Bergen kommune er opptatt av at boligmarkedet har en god balanse mellom boliger for eie og leie. Det kan bidra til at flere får tilgang til bolig, uavhengig av sosioøkonomisk bakgrunn. Det er også en problemstilling om endringene vil føre til mer utbygging. Binding av kapital

over tid for tilbydere kan tyde på at det ikke vil være tilfellet og denne endringen vil derfor ikke være svaret på boligmangel eller at flere faller utenfor eiemarkedet.

Bergen kommune har ved flere anledninger tatt til orde for endringer i lovverk og retningslinjer for å gjøre det enklere for vanskeligstilte på boligmarkedet, unge i etableringsfasen, førstegangsboligkjøpere, uføre, migranter og andre grupper å kjøpe egen bolig. Departementet bør i denne sammenheng gjøre en dypere analyse av hva som er utfordringene i kommune-Norge og hvordan disse kan løses, enn det som er blitt gjort. I forhold til boligkjøpsmodeller viser en rapport fra Oslo Economics nettopp at de som får kjøpe bolig med slike modeller er de som selv ville klart seg på boligmarkedet. Det betyr at slike modeller ikke hjelper langvarig vanskeligstilte på boligmarkedet inn på eiemarkedet, noe som burde vært viet større oppmerksomhet. Slik sett ser vi ikke hvordan dette forslaget på lovendring kan bidra til et redusert behov for startlånsordningen, og mener dette burde vært undersøkt nærmere.

Begrunnelse for framleggelse til bystyret:

Byrådets fullmakter § 6, vedtatt av bystyret 16. desember 2020 i sak 378/20:

Høringsuttalelser i prinsipielle saker som samtidig innebærer politiske avveininger, skal avgis av bystyret.

Saken anses å være prinsipiell og innebære politiske avveininger.

Ordføreren har på sommerfullmakt fattet følgende vedtak 13. juli 2023:

Utvalg for helse og sosial innstiller til bystyret som avgir høringssvar til «Høring – forslag til endringer i borettslagsloven og eierseksjonsloven for å legge bedre til rette for boligkjøpsmodeller» på vegne av Bergen kommune.

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

Bergen kommune avgir høringsuttalelse til «forslag til endringer i borettslagsloven og eierseksjonsloven for å legge bedre til rette for boligkjøpsmodeller» slik den fremkommer av byrådets forslag.

Dato: 19. september 2023

Rune Bakervik
Byrådsleder

Line Berggreen Jacobsen
byråd for barnevern og sosiale tjenester

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Høringsnotat-om-endringer-i-borettslagsloven-og-eierseksjonsloven-for-å-legge-bedre-til-rette-for-boligkjøpsmodeller