

Rolf Barlindhaug, Kim Astrup og  
Berit Nordahl

# Lavinnskuddsboliger - En felle for boligkjøpere?

Norsk institutt for by- og regionforskning (NIBR)

21.01.2009

NIBR-rapport

# Forord

Rapporten kartlegger omfang og problemer knyttet til lavinnskuddsboliger. Formålet med undersøkelsen har vært å belyse omfanget av lavinnskuddsborettslag og eventuelle problemer som følger av priser og finansiering av disse. Problemstillingene er belyst ved en gjennomgang og analyse av borettslagsprospekter, en spørreundersøkelse til foretningsførere for lavinnskuddsborettslag, intervjuer med utbyggere av ”dyre” prosjekter og en sammenligning av salgspriser på lavinnskuddsborettslag med annen boligprisstatistikk.

Arbeidet startet i september 2008 og ble avsluttet i januar 2009. Vi takker Torgeir Øines i Forbrukerrådet og Tore Johannesen i NBBL for nyttige innspill til et utkast til sluttrapport. Våre kontaktpersoner i Husbanken har vært Per Erik Torp og Bård Øistensen. Vi takker både dem og andre i Husbanken for god dialog og for konstruktive innspill underveis.

Samfunnsøkonom Rolf Barlindhaug har vært prosjektleder, skrevet hoveddelen av rapporten og foretatt det meste av dataanalysen. Sosiolog Berit Nordahl og samfunnsøkonom Kim Astrup har vært prosjektmedarbeidere. Berit Nordahl har intervjuet to utbyggere og dokumentert dette i rapporten. Vi takker utbyggerne for at de stilte opp. Kim Astrup har skrevet deler av kapittel 5, foretatt analyser av prisdata fra Finn.no og bidratt til koding av prospekter og innhenting av svar fra foretningsførerne. Sosiolog Katja Johannesen har kodet de fleste prospektene og gjennomført det meste av spørreundersøkelsen. En takk også til Maia Maria Sagénius for telefonintervjuer til mange av foretningsførerne og koding av svar.

Oslo, februar 2009

Berit Nordahl  
Forskningssjef

NIBR-rapport

# Innhold

Forord .....	2
Tabelloversikt .....	6
Figuroversikt.....	9
Sammendrag.....	10
1 Innledning og problemstillinger .....	19
1.1 Bakgrunnen for undersøkelsen.....	19
1.2 Om bygging og salg av nye borettslagsleiligheter.....	21
1.3 Nærmere om rapportens problemstillinger.....	25
1.4 Tidligere undersøkelser .....	26
2 Metode .....	28
2.1 Registrering av lavinnskuddsboliger .....	28
2.2 En grov oversikt over registrerte borettslag.....	30
2.3 Utvalg av borettslag til spørreundersøkelse .....	32
2.4 Om kvaliteten på opplysninger i prospektene.....	36
2.5 Andre datakilder .....	37
2.6 Datakilder – en oppsummering.....	38
3 Kjennetegn ved borettslagene .....	40
3.1 Innledning .....	40
3.2 En oversikt over lavinnskuddsborettslag.....	41
3.2.1 Byggeår og innskuddsandel .....	41
3.2.2 Hvem er utbyggerne? .....	45
3.2.3 Romfordeling og størrelse.....	46
3.2.4 Kommunale bidrag ved prosjektetablering.....	48
3.3 Beboersammensetning og sikringsordninger .....	48
3.3.1 Beboersammensetning.....	48
3.3.2 Tilknyttede og frittstående borettslag .....	50
3.3.3 Sikringsordninger.....	51
3.4 Salgsprosessen og markedsføring.....	56
3.4.1 Tilbud fra utbygger om finansiering av innskudd .....	56
3.4.2 Meglerskikk og hvem som formidler salget av boligene57	

3.4.3	Markedsføring mot unge.....	61
3.5	Finansiering og økonomi.....	62
3.5.1	Hvem har finansiert borettslagets fellegjeld?.....	62
3.5.2	Lånebetingelser.....	63
3.5.3	Andel lavinnskuddsboliger i borettslagene.....	65
3.5.4	Driftsutgifter.....	67
3.5.5	Laveste - høyeste innskudd og IN-ordninger.....	68
3.6	Noen forskjeller mellom husbankfinansierte og privatfinansierte borettslag.....	71
3.7	Oppsummering.....	74
4	Salgspriser på borettslagsboliger.....	77
4.1	Salgspriser på nye borettslagsboliger.....	77
4.1.1	Salgspriser i NIBRs base.....	77
4.1.2	Sammenligning med andre priskilder.....	79
4.1.3	Resalg øker salgsprisene.....	81
4.1.4	Utvikling i salgspriser over tid.....	82
4.2	Priser på brukte borettslagsboliger – betydningen av fellesgjeld.....	84
4.3	Borettslagsprosjekter med høye salgspriser.....	87
4.3.1	Innledning.....	87
4.3.2	Gjennomgang av prosjektene.....	88
4.3.3	Kommentarer til salgsprisene og prosjektenes økonomi.....	96
4.3.4	Nærmere om ”spekulasjonskjøp”.....	97
4.4	Oppsummering.....	99
5	Betalingsproblemer i borettslag.....	101
5.1	Individuell og kollektiv risiko.....	101
5.1.1	Innledning.....	101
5.1.2	Individuell risiko.....	102
5.1.3	Kollektive risikofaktorer.....	104
5.1.4	Prisvekst og normaliseringseffekter.....	105
5.1.5	Generelle og spesielle risikofaktorer.....	106
5.2	Mislighold av felleskostnader.....	107
5.3	Begjæringer om tvangssalg i borettslag.....	112
5.4	Kommende betalingsproblemer?.....	115
5.4.1	Innledning.....	115
5.4.2	Boutgiftsprofiler for en lavinnskuddsbolig etablert i 2003.....	118
5.4.3	Boutgiftsprofiler for kjøp av en ny lavinnskuddsbolig i 2007.....	119

5.4.4	Boutgiftsprofiler for en lavinnskuddsbolig fra 2003 kjøpt i 2007 .....	122
5.5	Oppsummering .....	123
6	Lavinnskuddsmodellen – hva nå? .....	125
	Litteratur .....	128
Vedlegg 1	Oversikt over variabler registrert i NIBRs base .....	129
Vedlegg 2	Spørreskjema til foretningsførere for lavinnskuddsborettslag .....	131

## Tabelloversikt

Tabell 2.1	<i>Oversikt over borettslag i Eiendomsverdis base og antall borettslag registrert av NIBR.....</i>	32
Tabell 2.2	<i>Oversikt over bruttoutvalg, nettoutvalg, frafall og svar på spørreundersøkelsen til lavinnskuddsborettslag.....</i>	35
Tabell 3.1	<i>Type lavinnskuddsborettslag etter ferdigstillingstidspunkt. Prosent.*.....</i>	42
Tabell 3.2	<i>Borettslag etter innskuddsandel og ferdigstillingstidspunkt. Prosent.....</i>	44
Tabell 3.3	<i>Borettslagsprosjektet etter geografisk område og innskuddsandel. Prosent.....</i>	45
Tabell 3.4	<i>Hvem var utbygger av borettslagsprosjektet – etter innskuddsandel. Prosent og antall.....</i>	46
Tabell 3.5	<i>Romfordeling i prosent og gjennomsnittsareal i borettslagene etter innskuddsandel. Borettslag med innskuddsandel under 25 %</i>	47
Tabell 3.6	<i>Beboersammensetning i borettslagene etter innskuddsandel. Prosent.....</i>	49
Tabell 3.7	<i>Beboersammensetning i borettslagsboliger - etter innskuddsandel. 2005. Prosent. ....</i>	50
Tabell 3.8	<i>Om borettslaget er frittstående eller tilknyttet et boligbyggelag. Prosent.....</i>	51
Tabell 3.9	<i>Om borettslaget er forsikret mot tap på betaling av felleskostnader etter innskuddsandel. Prosent. ....</i>	52
Tabell 3.10	<i>Andel av borettslagene som er forsikret mot tap på betaling av felleskostnader etter innskuddsandel og periode. Prosent.....</i>	53
Tabell 3.11	<i>Beboersammensetning i borettslagene etter om de har forsikringsordning mot tap på betaling av felleskostnader. Prosent.....</i>	54
Tabell 3.12	<i>Frittstående eller tilknyttet borettslag etter om de har forsikringsordning mot tap på betaling av felleskostnader. Prosent.....</i>	54

Tabell 3.13	<i>Om borettslaget har forsikringsordning mot tap på betaling av felleskostnader etter finansieringskilde på felleslån. Prosent...</i>	55
Tabell 3.14	<i>Tilbud fra utbygger om finansiering av innskudd etter innskuddsandel. Prosent.....</i>	57
Tabell 3.15	<i>Om opplysninger i prospektet for borettslaget synes å tilfredsstillende god meglerskikk. Prosent.....</i>	59
Tabell 3.16	<i>Ble boligene solgt via megler eller utbygger og fulgte selger god meglerskikk? Etter innskuddsandel. Prosent.....</i>	60
Tabell 3.17	<i>Om opplysninger i prospektet gir grunnlag for å si at det er markedsført mot unge spesielt. Prosent. ....</i>	61
Tabell 3.18	<i>Hvor er felleslånet finansiert – etter innskuddsandel. Prosent</i>	62
Tabell 3.19	<i>Finansieringskilde for fellekjeld etter innskuddsandel. Prosent.</i>	63
Tabell 3.20	<i>Kombinasjoner av antall år med avdragsfrihet og nedbetalingstid. Borettslag med innskuddsandel under 25 prosent.....</i>	64
Tabell 3.21	<i>Kombinasjoner av antall år med avdragsfrihet og nedbetalingstid. Borettslag med innskuddsandel på 25 prosent eller mer som har noen lavinnskuddsboliger eller enten har flere enn 10 år med avdragsfrihet eller lengre nedbetalingstid enn 30 år.....</i>	65
Tabell 3.22	<i>Borettslag etter innskuddsandel og andel enkeltboliger med innskuddsandel på 20 prosent eller mindre. Prosent. ....</i>	66
Tabell 3.23	<i>Borettslag etter innskuddsandel og andel enkeltboliger med innskuddsandel under 25 prosent. Prosent.....</i>	67
Tabell 3.24	<i>Laveste og høyeste innskudd i 1000 kroner etter innskuddsandel og leilighets sammensetning. Borettslag med innskuddsandel under 25 % .....</i>	68
Tabell 3.25	<i>Om borettslaget har IN-ordning – etter innskuddsandel. Prosent og antall. ....</i>	70
Tabell 3.26	<i>Byggeår, innskuddsandel, tilknytningsform, tilbud om lån til innskudd og om tomten er festet - etter hvem som finansierte felleslånet. Prosent .....</i>	72
Tabell 3.27	<i>Geografisk plassering, boersammensetning, hvem som sto for salget av boligene og om god meglerskikk ble fulgt - etter hvem som finansierte felleslånet. Prosent.....</i>	73
Tabell 4.1	<i>Gjennomsnittlig kvadratmeterpris i 1000 kroner etter ferdigstillingstidspunkt, type lavinnskuddsborettslag og områdetype. Prosent. Kun borettslag med innskuddsandel under 25 prosent</i>	78
Tabell 4.2	<i>Gjennomsnittlig salgspris etter område og anskaffelsesmåte. 1000 kroner. Husholdninger som flyttet inn i en ny bolig i 2005. Kun borettslavere.....</i>	80

Tabell 4.3	<i>Prosentvis endring fra år til år i kvadratmeterpriser for "lavinnskuddsboliger" og andre boliger. Salgspriser og omsetningspriser. Prosent .....</i>	83
Tabell 4.4	<i>Resultater av bedonisk regresjonsanalyse på omsetningspriser i borettslag i 2003. Kvadratmeterpris som avhengig variabel. ..</i>	84
Tabell 4.5	<i>Resultater av bedonisk regresjonsanalyse på omsetningspriser i borettslag for 2008. Kvadratmeterpris som avhengig variabel.</i>	85
Tabell 4.6	<i>Hvor lett er det å selge boligene i borettslaget – etter innflyttingsår. Prosent .....</i>	86
Tabell 4.7	<i>Økonomien i Eiendom A, Utbygger 1. ....</i>	90
Tabell 4.8	<i>Økonomien i Eiendom B, Utbygger 1. ....</i>	92
Tabell 5.1	<i>Borettslag med mislighold i 2008 etter antall mislighold i borettslaget og ferdigstillingsår. Prosent.....</i>	108
Tabell 5.2	<i>Andelen borettslavere som har hatt mislighold i 2008 etter innskuddsandel og ferdigstillingsår. Prosent, antall mislighold og antall boliger i borettslagene som hadde svart på spørsmålet om mislighold.....</i>	109
Tabell 5.3	<i>Andelen borettslavere som har hatt mislighold i 2008 etter finansieringskilde og ferdigstillingsår. Prosent og antall mislighold.....</i>	111
Tabell 5.4	<i>Begjæringer om tvangs salg av borettslagsandeler ved Drammen tingrett for året 2008 (frem til 15. desember). Prosent .....</i>	114
Tabell 5.5	<i>Antatt mislighold kommende 3-årsperiode etter innskuddsandel. Prosent.....</i>	115
Tabell 5.6	<i>Estimerte gjennomsnittlige kvadratmeterpriser for Oslo og mindre byer for 2003 og 2007.....</i>	117
Tabell 5.7	<i>Prognoser for nominelt rentenivå i perioden 2009-2014. Kilde for renteprogno ser(middelnivå) for 2009-2011 er Statistisk Sentralbyrå. ....</i>	117

## Figuroversikt

Figur 5.1	<i>Misligholdsrisiko i lavinnskuddsborettslag.....</i>	102
Figur 5.2	<i>Sammenhengen mellom prisutvikling og andel fellesgjeld for en vilkårlig ny borettslagsbolig kjøpt i 2003 med 80 prosent fellesgjeld. Prisutvikling på brukte borettslagboliger i Norge. Anslag 2008: -5 % .....</i>	106
Figur 5.3	<i>Boutgifter per måned for en lavinnskuddsbolig fra 2003 i Oslo for perioden 2003-2032. I 2008-priser.....</i>	118
Figur 5.4	<i>Boutgifter per måned for en lavinnskuddsbolig fra 2003 i mindre byer/ tettsteder for perioden 2003-2032. I 2008-priser.....</i>	119
Figur 5.5	<i>Boutgifter per måned for en lavinnskuddsbolig fra 2007 i Oslo for perioden 2007-2036. I 2008-priser.....</i>	120
Figur 5.6	<i>Boutgifter per måned for en lavinnskuddsbolig fra 2007 i mindre byer/ tettsteder for perioden 2007-2036. I 2008-priser.....</i>	121
Figur 5.7	<i>Boutgifter per måned for en lavinnskuddsbolig fra 2003 kjøpt i 2007 i Oslo for perioden 2007-2036. I 2008-priser.....</i>	122
Figur 5.8	<i>Boutgifter per måned for en lavinnskuddsbolig fra 2003 kjøpt i 2007 i byer/ tettsteder for perioden 2007-2036. I 2008-priser.....</i>	123

# Sammendrag

## Bakgrunn for undersøkelsen

Da Norges Bank over en lengre periode hevet styringsrenten og bankene fulgte opp med økt utlånsrente på boliglån, fokuserte media i økende grad på betalingsproblemer og omsetningsproblemer i tilknytning til lavinnskuddsboliger i borettslag. En del av mediabildet har vært knyttet til markedsføringen av prosjektene, hvilke opplysninger som er forelagt kjøperne, kjøpernes evne til å gjennomskue hva den fulle prisen har vært, hvordan boutgiftene vil kunne utvikle seg under alternative renteforutsetninger og hvilke kredittvurderinger private kredittinstitusjoner har gjennomført når det er blitt gitt lån til innskuddene.

Utgangspunktet for de omtalte problemene er at borettslagsboliger har vært tilbudt på markedet med en høy andel fellesgjeld og lave innskudd. Fellelånet i flere borettslag er gitt med en nedbetalingsplan med en avdragsfri periode. For de som kjøpte lavinnskuddsboliger da renten var lav, har renteøkningen ført til en kraftig økning både i betaling av felleskostnader og utgifter knyttet til å betjene lånet på innskuddet.

Kommunal- og regionalministeren satte i juni 2008 ned et statssekretærutvalg som gjennomgikk disse problemene og kom med en tiltaksplan. Et av tiltakene var et oppdrag til Husbanken om en ny kartlegging av omfang og problemer knyttet til lavinnskuddsboliger. Denne rapporten er resultatet av kartleggingen.

Husbanken ønsket å vite hva boligene ble solgt for, hvordan de er finansiert, hvordan fellesgjelden nedbetales, i hvilket omfang borettslagene er forsikret mot mislighold av felleskostnader, hvem som solgte boligene og om god meglerskikk er fulgt.

De ville også vite om lavinnskuddsboligene er kostbare boliger, fremstilt rimeligere i markedsføringen enn de er, og om de er markedsført spesielt mot unge kjøpere i en tid med lave renter og dermed lave felleskostnader?

Et annet viktig tema var å undersøke omfanget av misligholdte felleskostnader i borettslag, hvordan misligholdet vil utvikle seg de nærmeste tre årene og hvilke priser lavinnskuddsboliger oppnår i andrehåndsmarkedet.

Våre funn tyder på at renteøkningen de siste årene har skapt betalingsproblemer for flere, men at problemene ikke er konsentrert til lavinnskuddsborettslag. Det trenger ikke være lavinnskuddsboligmodellen i seg selv som har skapt disse problemene. Før en kan svare utfyllende på årsaker til betalingsproblemer, bør en også se nærmere på kredittgivingspraksis i tilknytning til kjøp av boliger, og lavinnskuddsboliger spesielt.

### **Generelt om lavinnskuddsboliger**

Gjeldende borettslagslov av 6. juni 2003, som trådte i kraft 15. august 2005, åpnet adgang for at ikke bare boligbyggelag, men også andre yrkesutøvere kunne eie opp til alle boligene i borettslaget. Tidligere var det slik at andre enn boligbyggelagene måtte simultanstifte borettslag, dvs. at de som skulle eie andeler i borettslaget kom sammen og stiftet borettslaget. Det ble dermed ikke noen begrensning i hvem som kunne stifte borettslag og hvor lenge stifterne kunne eie andelene. Lovendringen gjorde det mer aktuelt for utbyggere å benytte borettslagsmodellen.

Et særtrekk ved borettslagsboliger er at kjøpers risiko er mindre ved kjøp av enn ved kjøp av selveide boliger, fordi store deler av kreditten er i form av fellesgjeld. Dersom salgsverdien av boligen skulle bli lavere enn felleslånet, kan beboeren si opp sin borettslag (med 6 måneders varsel) og vil etter denne perioden ikke lenger være ansvarlig for felleslånet. Kun innskuddet vil være tapt. Borettslag med lavt innskudd reduserer dermed tapspotensialet for *den enkelte andelseier*, men *borettslaget som et kollektiv* får på denne måten en større tapsrisiko.

Ved kjøp av bolig i borettslag er beboerne mao felles ansvarlig for å betjene felleslånet. NBBL har en forsikringsordning mot mislighold av felleskostnader. For å bli omfattet av ordningen

kreves det nå at innskuddet er på minimum 20 prosent for borettslag tilknyttet et boligbyggelag og 25 prosent for frittstående borettslag. I tillegg blir det gjort en totalvurdering av finansieringsstruktur og kvadratmeterpris. Kostnadene for å være med i sikringsfondet er 0,35 prosent av budsjetterte felleskostnader. Sikringsfondet omfatter 3590 borettslag av i alt 7000. Enkelte boligbyggelag har egne garantiordninger.

Dersom salgsprisen for boligene i et borettslag ligger under fellesgjelda vil ikke boligene kunne omsettes i markedet. Dette gjelder også ved et tvangssalg. Borettslaget må overta boligen og de som bor i borettslaget må betjene en større fellesgjeld pr. andel. Borettslaget kan i en periode leie ut boligen i påvente av at prisen skal stige og at det blir mulig å selge boligen. Leien kan være lavere enn de felleskostnader som skal betjene fellesgjeld og drift og dermed likevel belaste beboerne. En konkurs kan være en løsning for borettslag der mange sier opp boretten når boligene ikke er salgbare.

### **Registrering av prospekter for borettslagboliger til salg**

Eiendomsverdi AS har en database over salgsprospekter og priser på nye boligprosjekter fra 2004 og frem til i dag. NIBR har tatt utgangspunkt i denne og registrert prospekter lagt ut for salg i perioden 1. juli 2006 til og med september 2008. Arntsen m.fl (2006) brukte denne basen og registrerte lavinnskuddsboligprosjekter fra perioden 2004 til 1. juli 2006. NIBR har fått tilgang til denne basen.

Kriteriene for å registrere et borettslag i NIBRs base var gitt av oppdragsgiver:

1. Alle nye borettslagsprosjekter med en gjennomsnittlig innskuddsandel lavere enn 25 %
2. Prosjekter som hadde minst 1 bolig med innskuddsandel lik 20 prosent eller lavere.
3. Prosjekter som har ”høye priser”
4. Prosjekter som kun hadde 1 og 2 roms boliger
5. Prosjekter som er markedsført mot unge
6. Prosjekter med en avdragsfri periode på fellelånet lenger enn 10 år
7. Prosjekter med en løpetid på fellelånet over 30 år

I utgangspunktet var det i følge Eiendomsverdis base ca. 630 borettslag som var lagt ut for salg i perioden fra juli 2006 til september 2008. Prospekt som manglet opplysninger om priser, boligstørrelser, betalingsbetingelser på felleslånet eller opplysninger om markedsføring mot unge ble ikke registrert i NIBRs oversikt.

Noen av prospektene var feilaktig registrert som borettslag, noen var trukket fra markedet, noen var dobbelttelling ved at hvert byggetrinn var registrert som et eget borettslag og andre manglet tilstrekkelig med opplysninger for å kunne karakteriseres som et lavinnskuddsborettslag eller ikke.

NIBR registrerte 183 borettslag etter kriteriene nevnt ovenfor. Disse lavinnskuddsborettslagene utgjorde 43 prosent av alle borettslag som vi hadde tilstrekkelige opplysninger om for å avgjøre om de var lavinnskuddsborettslag eller ikke. Det understrekes at blant annet også nedbetalingsbetingelser på felleslånet var et kriterium for å bli plassert i kategorien lavinnskuddsbolig i denne sammenhengen.

### **En spørreundersøkelse om betalingsproblemer**

Som utgangspunkt for å velge ut borettslag til en spørreundersøkelse om mislighold av betaling av felleskostnader hadde vi to baser med registrerte borettslag; NBBLs database over lavinnskuddsborettslag og NIBRs registrerte borettslag. Disse to populasjonene dannet utgangspunkt for å finne frem til 150 borettslag for en nærmere undersøkelse. Bare borettslag med innskuddsandeler under 25 prosent var utgangspunkt for utvelgelse. Vi valgte like mange borettslag fra hver populasjon. Bruttoutvalget ble redusert til 106 fordi det var overlapp mellom borettslag i de to basene og at borettslagene enten ikke var etablerte eller kansellerte. Vi fikk svar som kunne brukes i analysen fra 91 borettslag.

Opprinnelig var tanken å ringe opp styrelederen i hvert borettslag for å få svar på spørsmålene i spørreskjemaet. Underveis fant vi ut at foretningsfører ville være den som hadde best oversikt over dagens betalingsproblemer, som vi oppfattet som det viktigste å få svar på. I noen av prospektene manglet det opplysninger om foretningsfører. Nøkkelopplysninger om borettslagene fra Brønnøysundregistrene ble benyttet for å finne frem til foretningsfører for borettslag i spørreundersøkelsen som manglet

slike opplysninger i prospektet. Det viste seg at foretningsførerene kjente borettslagene svært godt og kunne svare utfyllende på spørsmålene.

### **Mislighold av felleskostnader**

Mange av borettslagene som ble bygget i første del av den perioden vi har sett på, vil nå starte på nedbetaling av fellesgjeld etter en avdragsfri periode på 5 år. Den forventede rentenedgangen gjennom 2009 og de antakelser som er gjort om renteutviklingen i de følgende årene vil imidlertid redusere boutgiftene for de fleste. Det vil derfor ikke være boutgiftene i seg selv som eventuelt vil skape fremtidige betalingsproblemer i lavinnskuddsboliger eller i andre boformer. Lavinnskuddsboliger fra perioden 2004-2006 har også hatt en prisutvikling som er slik at prisetallet fremover må bli svært stort før fellegjelda overstiger salgspisene.

Spørreundersøkelsen blant foretningsførere for et utvalg av lavinnskuddsborettslag fra perioden 2004-2008 viser at 105 av 2424 beboere eller 4 prosent av beboerne i disse borettslagene har hatt betalingsproblemer i form av misligholdte felleskostnader. Omfanget av betalingsproblemer varierer ikke med byggeår, men er noe høyere i borettslagene med de laveste innskuddene.

Salgspisene og boliglansrenten var lavest i første del av perioden, og mange av kjøperne fra den tiden har fått en kraftig uforutsett økning i felleskostnadene, spesielt gjelder det borettslag med privatfinansiert fellesgjeld. De som kjøpte i slutten av perioden måtte betale mer for boligene, men sto overfor boligrenter som gjorde at boutgiftene i 2008 ikke ble overraskende mye høyere enn en burde tatt høyde for.

Er omfanget av betalingsproblemer større i lavinnskuddsborettslag enn i andre tilsvarende boformer? Dette er det vanskelig å svare på. I 2003 hadde for eksempel 5,4 prosent av etableringslånene som var gitt i år 2000 i Oslo en restanse på 60 dager eller mer. En tilfeldig valgt gjennomgang av begjærte tvangssalg av borettslagsleiligheter ved Drammen tingrett fra 2008 viser at 75 prosent av sakene var knyttet til borettslag bygget før 1990. To av ti saker var fra borettslag bygget i 2004-2006. Det er få begjæringer om tvangssalg som fører til utkastelser og faktiske tvangssalg. Kort oppsummert tyder våre funn på at renteøkningen de siste årene har

skapt betalings-problemer for flere, men at problemene ikke spesielt er konsentrert til lavinnskuddsborettslag. Våre funn tyder på at det ikke er lavinnskuddsboligmodellen i seg selv som har skapt disse problemene. Før en kan svare utfyllende på årsaker til betalingsproblemer, bør en imidlertid se nøyere på kredittgivingspraksis i tilknytning til kjøp av boliger, og lavinnskuddsboliger spesielt.

### **Innskuddsandel og hvem som er utbygger**

En undersøkelse av nye boliger bygd i 2005 viste at 9 prosent av beboerne i nye borettslagsboliger hadde en innskuddsandel under 20 prosent, mens 77 prosent hadde en innskuddsandel på 25 prosent eller mer. Både vår gjennomgang av prospekter og spørreundersøkelsen til foretningførerne viser at andelen borettslag med innskuddsandel lavere enn 20 prosent har vært avtakende over perioden 2005 og frem til i dag.

Private utbyggere bygde 70 prosent av de borettslagene som NIBR registrerte som lavinnskuddsboliger etter de tidligere nevnte kriteriene. Boligbyggelagene sto for 20 prosent, mens resten av prosjektene var samarbeidsprosjekter mellom boligbyggelag og private utbyggere. Boligbyggelagene sto for halvparten av prosjektene med innskuddsandeler under 20 prosent.

### **Beboersammensetning og sikringsordninger**

Om lag 1 av 3 lavinnskuddsborettslag bebos ensidig av kategorien unge, mens 40 prosent av borettslagene har en blanding av alle aldersgrupper. Det er en tendens til at andelen unge hushold øker jo lavere innskuddsandelen er.

Om lag halvparten av lavinnskuddsborettslagene er tilknyttet et boligbyggelag og andelen er større jo lavere innskuddsandelen er. Foretningførerne i spørreundersøkelsen oppgir at 8 av 10 lavinnskuddsborettslag er forsikret mot tap knyttet til felleskostnader. Tilknyttede borettslag er oftere forsikret enn de frittstående.

### **Salgsprosess, meglerskikk og ”ungdomsprofil” i prosjektene**

God meglerskikk er definert i forhold til Eiendomsmeglerloven slik den er utformet i 2008. Mange av prosjektene har vært til salgs før endringen i loven inntrådte. Foretningførerne mener at god

meglarskikk er fulgt i salget av i 6 av 10 borettslag, mens vi i vår gjennomgang av prospektene finner at kun 14 prosent tilfredsstillt kravet til god meglarskikk etter dagens lov. Bare 6 prosent av prosjektene er etter vår vurdering spesielt rettet mot ungdom. Andelen er 13 prosent blant prosjekter med en innskuddsandel lavere enn 20 prosent.

### **Finansiering og økonomi**

Mange av prospektene har mangelfulle opplysninger om hvem som skal finansiere fellesgjelda. Når borettslaget er etablert og finansieringen på plass svarer foretningførerne i spørreundersøkelsen at Husbanken finansierer fellesgjelda i 44 prosent av prosjektene. Blant borettslag med innskuddsandel under 20 prosent har Husbanken finansiert fellesgjelda i 6 av 10 borettslag.

I vår gjennomgang av prospektene fant vi at bare tre av de registrerte borettslagene tilbød fellesgjeld med fast rente. Men i over 119 av de 183 registrerte prosjektene manglet det opplysninger om renten var flytende eller fast. De aller fleste borettslag med en innskuddsandel lavere enn 25 prosent hadde en avdragsfri periode under 10 år og en samlet nedbetalingstid på mellom 20 og 30 år. Blant borettslag med en høyere innskuddsandel enn 25 prosent, men som ble registrert fordi de hadde enkelte lavinnskuddsboliger eller hadde spesielle nedbetalingsbetingelser, var det 38 prosent som hadde en nedbetalingstid av felleslånet på 50 år.

I om lag halvparten av prospektene opplyses det om at borettslaget har eller vil få en IN-ordning, dvs. mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld fordi lånebehovet er mindre enn fellesgjeldens størrelse.

### **Husbankfinansierte lavinnskuddsborettslag**

Husbanken finansierte en større andel av lavinnskuddsborettslagene som ble bygget tidlig i perioden 2005-2008 da prisnivået var lavere enn i slutten av perioden og mindre fokus var rettet mot sikringsordningene. Siden innslaget av lavinnskuddsboliger med innskuddsandeler under 20 prosent også var størst tidlig i perioden, har Husbanken finansiert flere slike borettslag enn de private bankene i følge vår spørreundersøkelse til foretningførerne. De husbankfinansierte borettslagene var i større

grad enn de privatfinansierte bygget av private utbyggere. Den geografiske lokaliseringen av borettslagene varierte lite mellom husbankfinansierte borettslag og andre privatfinansierte. Det synes å være et noe mindre innslag av unge og et relativt større innslag av blandede aldersgrupper i de husbankfinansierte borettslagene. De husbankfinansierte borettslagene ble i noe større grad solgt av utbyggeren i stedet for via en eiendomsmegler og fulgte i større grad god meglerskikk.

### **Salgspriser på nye og brukte lavinnskuddsboliger**

En sammenligning av salgspriser på NBBLs registrerte prosjekter for 2005 med salgspriser på nye borettslagsboliger fra 2005, registrert i Barlindhaug og Ekne Ruud (2008), konkluderer med at det ikke kan sies at lavinnskuddsboliger i 2005 hadde høyere salgspriser enn andre sammenlignbare boliger.

På grunnlag av salgspriser på lavinnskuddsboliger registrert både av NBBL og NIBR gis en oversikt over utviklingen i salgspriser for perioden 2005 - 2007. Utviklingen i disse salgsprisene sammenlignes både med SSBs byggeprisindeks for flerbolighus og SSBs omsetningspriser for brukte borettslagsboliger for samme periode. På bakgrunn av denne sammenligningen er det ikke grunnlag for å si at salgsprisene på lavinnskuddsboliger ferdigstilt i 2006 og 2007 hadde høyere salgspriser enn andre tilsvarende boliger.

Data fra finn.no er brukt for å finne betydningen av fellesgjeldens størrelse på totalprisene som oppnås i andrehåndsmarkedet på borettslagsboliger i hhv. 2003 og 2008. For begge årene finner vi at boligprisene er høyere jo større fellesgjeld pr. kvadratmeter en bolig har. Dataene gir ikke grunnlag for å si at lavinnskuddsboliger oppnår relativt lavere priser i andrehåndsmarkedet sammenlignet med andre tilsvarende boliger.

En gjennomgang av prosjektkostnader, salgsinntekter og dekningsbidrag i fire kostbare prosjekter viser at bygging i sentrumsområder er kostbart, men at det også kan oppnås høye salgspriser i dette markedssegmentet. Renteøkning, finanskrisen og salg til spekulanter som ikke kan gjøre opp for seg i et fallende marked har svekket den normale lønnsomheten i prosjektene og et negativt dekningsbidrag må påregnes i minst to av dem.

### **Om lavinnskuddsboligmodellen**

Tilbudet av lavinnskuddsboliger synes å være i relativ tilbakegang, dels på grunn av mediaoppmerksomheten, men også på grunn av de erfaringene utbyggerne har hatt med modellen.

Selv om mislighold av fellesutgifter ikke er konsentrert til borettslag med høy fellesgjeld, boligene ikke selges til høyere priser enn andre sammenlignbare boliger og de ser ut til å følge samme verdiutvikling som andre boliger, har modellen noen utfordringer.

Den nye Eiendomsmeidlerloven, bransjenormen og utredninger omkring forbedringer av sikringsordninger i borettslag, vil kunne forbedre noen av de uheldige forholdene som er avdekket rundt lavinnskuddsborettslag. I tillegg bør det fokuseres mer på kredittgivningspraksis både når det gis lån til innskudd i tillegg til at en høy fellesgjeld skal betjenes, og i situasjoner når en kjøper ikke har behov for å oppsøke en kredittinstitusjon for å kunne kjøpe en lavinnskuddsbolig. Hvem har i det siste tilfellet frårådningsplikt?

Utbyggere etterlyser tiltak i forbindelse med spekulasjonssalg, og både banker, sikringsfond og utbyggere ser farene med å operere med differensierte innskuddsandeler innenfor samme borettslagsprosjekt.

# 1 Innledning og problemstillinger

## 1.1 Bakgrunnen for undersøkelsen

Etter at Norges Bank fra slutten av 2005 jevnlig hevet styringsrenten og bankene fulgte opp med økt utlånsrente på boliglån, fokuserte media i økende grad på betalingsproblemer og omsetningsproblemer i tilknytning til lavinnskuddsboliger i borettslag.

Utgangspunktet for de omtalte problemene er at borettslagsboliger har vært tilbudt på markedet med en høy andel fellesgjeld og lave innskudd. Felleslånet i flere borettslag ble gitt med en nedbetalingsplan med en avdragsfri periode på fem år eller mer. Felleskostnadene eller husleien dekket de første årene driftsutgifter og renteutgiftene på felleslånet. I salgsprospekter særlig fra perioden 2004 og 2005 har felleskostnadene vært kalkulert med utgangspunkt i en svært lav rentesats og ingen avdrag. Også innskuddene, i den grad de var lånefinansiert, har hatt lave kapitalkostnader som følge av lav rente og relativt lang nedbetalingstid etter annuitetsprinsippet.

For de som kjøpte lavinnskuddsboliger da renten var lav, har den nevnte renteøkningen ført til en kraftig økning både i felleskostnader/husleie og utgifter knyttet til å betjene lånet på innskuddet. Media har satt fokus på dette ved å omtale husholdninger som ønsket å flytte fra boliger med boutgifter de ikke kunne betjene: Noen av disse opplevde at boligene var vanskelig å få omsatt til en pris som reflekterte prisutviklingen i boligmarkedet ellers. I media fremkom det også at potensielle kjøpere synes å ha blitt skeptiske til borettslagsmodellen generelt,

men spesielt skeptiske til å kjøpe andeler i mediafokuserede borettslag. Borettslag som ikke er med i boligbyggelagenes forsikringsordning for mislighold av felleskostnader syntes mest utsatt. De potensielle kjøperne var redde for å gå inn i borettslag der de kunne risikere å måtte betale for naboens manglende betjening av egen gjeld og der det hersket mer usikkerhet knyttet til fremtidig prisutvikling enn ved andre boliginvesteringer.

En del av mediabildet har vært knyttet til markedsføringen av prosjektene, hvilke opplysninger som er forelagt kjøperne, kjøpernes evne til å gjennomskue hva den fulle prisen har vært, hvordan boutgiftene vil kunne utvikle seg under alternative renteforutsetninger og hvilke kredittvurderinger private kredittinstitusjoner har gjennomført når det er blitt gitt lån til innskuddene.

Kommunal- og regionalministeren satte ned et statssekretærutvalg som gjennomgikk disse problemene og kom med en tiltaksplan i juni 2008. Forslagene fra utvalget kan grovt oppsummeres som følger:

- Forbedre informasjon om totalpris og forventet kostnadsutvikling
- Forbedre sikringsordninger for husleietap/tap på betaling av felleskostnader
- Forbedre kredittvurderingen av kjøper (bl.a. ved å forby selgerfinansiering og fokusere på frarådingsplikten)
- Angivelse av en maksmalgrense for andelen felleislån
- Forbud mot å inngå festeavtaler på grunn som allerede er bygget ut

Det siste forslaget har sin bakgrunn i at det ved etableringen av enkelte lavinnskuddsboligprosjekter er inngått festekontrakter som har gjort det vanskelig å sammenligne prisen på slike boliger med salgspriser på tilvarende boliger med eid grunn.

Et ytterligere tiltak er et oppdrag til Husbanken om en ny kartlegging av omfang og problemer knyttet til lavinnskuddsboliger. Husbanken ønsker informasjon om borettslagene har spesielt høye salgspriser ved første gangs salg? I

hvilken grad er det vanskelig å selge disse boligene i andrehåndsmarkedet? Er de dårlig forsikret mot tap på betaling av felleskostnader? Har mange av beboerne fått betalingsproblemer og hvordan vil misligholdet utvikle seg de kommende årene når mange av borettslagene må begynne å betale avdrag på fellesgjelda? Dette er bakgrunnen for utarbeidelsen av denne rapporten.

## 1.2 Om bygging og salg av nye borettslagsleiligheter

A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) er fellesorganisasjonen for norske boligbyggelag. Noen få boligbyggelag har valgt å stå utenfor. 86 boligbyggelag står tilsluttet NBBL. Disse forvalter rundt 5100 tilknyttede borettslag med 253 000 boliger. Beboerne i tilknyttede borettslag er alle medlemmer i boligbyggelaget. Etter lov om borettslag kan foretningsførselen for et tilknyttet borettslag være uoppsigelig opp til 10 år etter at borettslaget er stiftet.

I alt er det om lag 7000 borettslag i Norge som enten er tilknyttede eller et frittstående. Boligbyggelagene kan også ha foretningsførsel for frittstående borettslag, slik at de i 2008 i alt forvalter rundt 378 000 boliger.

Gjeldende borettslagslov av 6. juni 2003, som trådte i kraft 15. august 2005, åpnet adgang for at ikke bare boligbyggelag, men også andre yrkesutøvere kunne eie opp til alle boligene i borettslaget. Tidligere var det slik at andre enn boligbyggelagene måtte simultanstifte borettslag, dvs. at de som skulle eie andeler i borettslaget kom sammen og stiftet borettslaget (Arntsen m.fl. 2006). Det ble dermed ikke noen begrensning i hvem som kunne stifte borettslag og hvor lenge stifterne kunne eie andelene. Lovendringen gjorde det mer aktuelt for utbyggere å benytte borettslagsmodellen (ibid.). Flere frittstående borettslag, dvs. borettslag som ikke er tilknyttet et boligbyggelag, ble nå stiftet.

Den som selger borettslagsboliger har etter lov om eiendoms-megling en viss informasjonsplikt. Under § 6-7 står det at den skriftlige oppgaven i forbindelse med transaksjoner skal inneholde:

1. Lånevilkårene for nedbetaling av fellesgjeld og beregning av månedlige felleskostnader, samt andre faste kostnader som knytter seg til dette,
2. separat beregning av månedlige felleskostnader etter en eventuell avdragsfri periode,
3. opplysninger om kjøper kan holdes ansvarlig for andres mislighold av felleskostnader eller usolgte enheter hørende til prosjektet,
4. relevante rettigheter og forpliktelser for innehaveren av atkomstokumentet, sameieandelen eller eierseksjonen ifølge lov, forskrift, vedtekter, vedtak og avtaler, og
5. vesentlige opplysninger om borettslaget, sameiet el. sitt budsjett og regnskap, samt opplysninger om at disse dokumentene er tilgjengelige hos oppdragstaker.

Disse presiseringene kom inn i loven i 2007, slik at prospekter før dette tidspunktet ikke måtte tilfredsstille alle disse kravene. Et krav om opplysninger om totalpris kom først inn i bransjenormen i desember 2008. Den gamle bransjenormen fra 2007 satte krav om at fullstendige prisopplysninger skulle gis i all markedsføring.

I spørsmålet om selger har fulgt god meglerskikk har vi likevel lagt dagens lov til grunn ved vurderingen av prospektene. Resultatene viser dermed ikke hvor stor andel av selgere som har fulgt loven til enhver tid, men hvor mange prospekter i perioden vi ser på som tilfredsstiller god meglerskikk etter dagens krav.

Dersom det tar tid å selge boliger i et borettslag, vil det ikke være tilfredsstillende å bruke "gamle" prospekt med rentesatser som ligger under faktiske rentesatser. Forbrukerrådet har gransket markedsføringen av 70 større boligprosjekt som er finansiert med innskudd og fellesgjeld.<sup>1</sup> Informasjonen om størrelsen på felleskostnadene er basert på et mye lavere rentenivå enn det faktiske. I hvert femte boligprosjekt brukte eiendomsmeglerne en rentesats på fellesgjelden som lå under styringsrenten til Norges Bank. Bare i 30 av 70 undersøkte leilighetsprosjekt brukes det en realistisk rente, som Forbrukerrådet mener er minst et halvt prosentpoeng over Norges Banks styringsrente.

---

<sup>1</sup> [http://forbrukerportalen.no/Testar/2008/oppgir\\_feil\\_rente\\_pa\\_fellesgjeld](http://forbrukerportalen.no/Testar/2008/oppgir_feil_rente_pa_fellesgjeld). Undersøkelsen ble gjennomført i første halvår 2007 da Norges Banks styringsrente lå på 5 prosent

Dersom kjøper har fått tilfredsstillende informasjon om betalingsbetingelsene, vil ikke oversikten over fremtidige boutgifter i en borettslagsleilighet avvike fra den oversikten en får ved kjøp av en tilsvarende selveid bolig.

Under forutsetning om full informasjon, vil det for kjøperne være lite som skiller borettslagsboliger fra andre boliger når det gjelder de økonomiske betingelsene knyttet til kjøpet. Det sentrale er forståelsen av de låneforpliktelsene som kjøper har pådratt seg ved kjøp. Den samme forståelsen kreves også ved andre boligkjøp, for eksempel sannsynligheten for fremtidig renteendringer og forståelsen av hvordan fremtidige nedbetalinger av lånet vil påvirke de årlige boutgiftene. Ofte vil et felleslån i et borettslag ha gunstigere betingelser enn det den enkelte kan forhandle seg frem til ved kjøp av en selveid bolig.

Ved kjøp av en borettslagsbolig er det uklart hvorvidt selger har informasjons- og frarådingsplikt etter Finansavtaleloven. Det normale vil være at kjøper har behov for et lån til å betale hele eller deler av innskuddet og at det er denne kredittgiveren som har frarådingsplikten. Denne kredittgiveren skal da selvfølgelig ta i betraktning størrelsen på felleslånet og all annen gjeld kjøper måtte ha.

Når innskuddet blir så lavt at dette kan fremskaffes uten å gå veien om en kredittsituasjon, vil det kunne oppstå et problem. Kjøper vil kunne kjøpe boligen uten å bli kredittvurdert eller vært utsatt for annen rådgivning. Arntsen m.fl (2006) nevner at det er lettere for foreldre å yte en kontantsum som forskudd på arv ved kjøp av lavinnskuddsboliger slik at det er unødvendig å oppta et privat lån i en bank. Også personer med betalingsanmerkninger kan på denne måten skaffe seg en bolig (ibid.). En nylig avsagt dom i Oslo tingrett 10.11.2008 slår fast at megler har frarådningssplikt på linje med bankene når megler har kunnskap om kjøperens økonomiske situasjon. Dommen er påanket og følgelig ikke rettskraftig.<sup>2</sup>

Kjøpers risiko er mindre ved kjøp av borettslagsboliger med fellesgjeld enn ved kjøp av selveide boliger. Dersom salgsværdien av boligen er lavere enn felleslånet, kan beboeren si opp sin borettslag med 6 måneders varsel og vil etter denne perioden ikke lenger være ansvarlig for felleslånet. Innskuddet vil selvfølgelig være tapt.

---

<sup>2</sup> Se [www.forbrukerportalen.no](http://www.forbrukerportalen.no): Megler dømt til å betale erstatning 4.12.08.

Et lavt innskudd reduserer dermed tapspotensialet for den enkelte andelseier, men borettslaget som et kollektiv får på denne måten en større tapsrisiko. I en situasjon der borettslaget går konkurs har beboer krav på å få en tidsubestemt leiekontrakt der leien skal settes til såkalt "gjengs leie".

Ved kjøp av bolig i borettslag er beboerne felles ansvarlig for å betjene felleslånet. NBBL har en forsikringsordning mot mislighold av felleskostnader. For å bli omfattet av ordningen kreves det at innskuddet er på minimum 20 prosent for borettslag tilknyttet et boligbyggelag og 25 prosent for frittstående borettslag<sup>3</sup>. I tillegg blir det gjort en totalvurdering av finansieringsstruktur og kvadratmeterpris. Kostnadene for å være med i sikringsfondet er 0,35 prosent av budsjettert husleie/felleskostnader. Sikringsfondet omfatter 3590 borettslag av i alt 7000. Enkelte boligbyggelag har egne garantiordninger som for eksempel OBOS.<sup>4</sup>

I oktober 2008 satte Regjeringen ned et utvalg om sikringsordninger i borettslag som skal være ferdig 1. juli 2009. Utvalget skal foreslå å lovfeste minimumskrav til frivillige sikringsordninger mot tap av felleskostnader i borettslag, vurdere markedsføring, om det skal innføres krav om konsesjon for å kunne tilby produktet samt om det skal føres tilsyn med ordningen. En skal også vurdere om aktører skal ha adgang til å tilby sikringsordninger kun til deler av markedet, se om det er behov for overgangsregler knyttet til etablerte sikringsordninger og foreslå hvordan eksisterende borettslag uten forsikring kan komme inn under en sikringsordning.

Dersom salgsprisen for boligene i et borettslag ligger under fellesgjelda vil ikke boligene kunne omsettes i markedet. Dette gjelder også ved et tvangssalg. Borettslaget må overta boligen og de som bor i borettslaget må betjene en større fellesgjeld pr. andel. Borettslaget kan i en periode leie ut boligen i påvente av at prisen skal stige og at det blir mulig å selge boligen. Leien kan være lavere enn de felleskostnadene som skal betjene fellesgjeld og drift og dermed likevel belaste beboerne. En konkurs kan være en løsning

---

<sup>3</sup> Kilde: Retningslinjer for Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond pr. 20.12.07

<sup>4</sup> Kilde: arkiv.na24.no 20.02.08: Sven Dæhlin, finansdirektør i NBBL Partner AS

for borettslag der mange sier opp boretten når boligene ikke er salgbare.

### 1.3 Nærmere om rapportens problemstillinger

Denne rapporten vil vise omfanget av lavinnskuddsboliger som er lagt ut for salg i perioden juli 2006 til september 2008.

Lavinnskuddsboliger er her vidt definert, der også borettslag med innskuddsandeler på 25 prosent eller mer er tatt med dersom visse andre kriterier er oppfylt. Vi vil imidlertid ha spesielt fokus på om andelen med innskudd lavere enn 20 prosent er blitt redusert i løpet av perioden.

På grunnlag av opplysningene fra prospektene vil vi undersøke hva boligene selges for, hvordan de er finansiert, hvordan fellesgjelden skal nedbetales, i hvilket omfang borettslagene er forsikret mot mislighold av felleskostnader, hvem som selger boligene, om god meglerskikk er fulgt og i hvilken grad boligene er markedsført spesielt mot unge. Vi vil blant annet belyse hvorvidt det er slik at dette er kostbare boliger, fremstilt rimeligere enn de er og markedsført spesielt mot unge kjøpere i en tid med lave renter og dermed lave felleskostnader?

Ved å gå gjennom regnskap eller kalkyler til noen utvalgte kostbare prosjekt vil vi få et inntrykk av om salgsprisene er markeds-tilpasset, om de reflekterer de kostnadene utbygger har hatt i prosjektet eller om avkastningen ved å bygge og selge slike borettslag har vært svært stor.

I en periode med stigende renter etter at boligene er kjøpt har alle beboere i boliger med høy fellesgjeld fått en kraftig økning i felleskostnadene. Hushold med like store individuelle boliglån har hatt den samme økningen i boutgiftene som følge av renteøkningen. Spørsmålet som vi ser på her er om rekrutteringen til lavinnskuddsborettslagene har vært slik at det i større grad der fins en konsentrasjon av husholdninger som er mer utsatt for økte renteutgifter enn i andre boformer.

Rapporten er disponert slik: Sist i dette kapitlet gjennomgår vi en tidligere undersøkelse av lavinnskuddsboliger. Kapittel 2 beskriver

hvilke metoder og datakilder som er brukt i rapporten. Deretter følger en beskrivelse av ulike egenskaper ved borettslagene, der data både hentes fra prospekter og spørreundersøkelsen. Et eget kapittel 4 handler om salgspriser på nye og brukte borettslagsboliger, mens kapittel 5 ser nærmere på mislighold av fellesgjeld og drøfter omfanget av mulige fremtidige betalingsproblemer. I et avslutningskapittel foretar vi en drøfting av lavinnskuddsboligmodellen med utgangspunkt i våre funn fra undersøkelsen.

## 1.4 Tidligere undersøkelser

Arntsen m.fl (2006) foretok en bred gjennomgang av hva slags innhold begrepet lavinnskuddsboliger har hatt i ulike tidsfaser. Lavinnskuddsboliger i den tidsfasen som det nå fokuseres på kjennetegnes ved at tilbudet av slike boliger er markedsbasert og at en gunstig felles lånefinansiering gjør det lettere å selge boligene ved første gangs omsetning. Endringene i borettslagsloven, trådte i kraft 15. august 2005 og har gjort det mulig for andre enn boligbyggelag å kontorstifte borettslag. Det innebærer at utbygger kan eie alle andelene i borettslaget og sitte på dem til de er solgt. I hovedsak er det verken knyttet statlige tilskudd til fremskaffelsen, gitt rimelige lån til fellesfinansieringen eller gitt kommunale bidrag i form av rimelige tomter. Derfor er det også bare unntaksvis lagt restriksjoner på senere omsetning av boligene i form av prisregulering.

Analysen av de innsamlede dataene i Arntsen m.fl. (2006) viser at lavinnskuddsboliger, i rapporten definert som boliger med en innskuddsandel på i praksis 21 prosent eller mindre, er nokså like andre borettslagsboliger både i størrelse og hustype, men er overrepresentert i Oslo og tildels i Stavanger og underrepresentert i Bergen og Trondheim. Dette var prosjekter som var lagt ut for salg i Eiendomsverdis database i perioden 1. januar 2004 til 1. juli 2006. I mange av prosjektene varierer innskuddsandelen mellom boligene i samme prosjekt, dvs. at prosjektene dels består av lavinnskuddsboliger og dels ikke. I NBBLs registrering vil ikke borettslaget nødvendigvis ha en gjennomsnittlig innskuddsandel på 21 prosent eller mindre, selv om noen leiligheter har innskuddsandeler i denne størrelsesorden. Rundt halvparten av

prosjektene er slike blandingsprosjekt. En oversikt over kvadratmeterprisene synes ikke å vise at lavinnskuddsboligene hadde høyere kvadratmeterpriser enn andre nye boliger. Her tas det i rapporten forbehold siden det ikke eksisterer god statistikk over salgspriser på nye boliger. De fleste av prosjektene har felleslån med en avdragsfri periode på 5 år, deretter en nedbetaling over 20 år etter annuitetsprinsippet. I rapporten hevdes det at Husbanken, sammenlignet med dens engasjement i andre boligprosjekter, er overrepresentert i finansieringen av lavinnskuddsboliger. Heller ikke markedsføringen av prosjektene synes å avvike fra det som ellers er vanlig for nye boliger.

## 2 Metode

### 2.1 Registrering av lavinnskuddsboliger

I undersøkelsen har vi benyttet oss av en database over nye boligprosjekter som er lagt ut for salg. Det er Eiendomsverdi AS som har bygget opp basen som omfatter alle salg av nye boligprosjekter fra 2004 og frem til i dag. Før 2004 omfatter basen bare en liten andel av de nye prosjektene. I basen er prospekter og prislister lagt ut som PDF-filer. Det er blant annet mulig å legge inn filtre på salgstidspunkt, borettslag/selveierboliger og geografi når en søker etter aktuelle prosjekter i basen. Noen borettslag er registrert i basen, men kan mangle enten prospekt, prisliste eller begge deler. Også Arntsen m.fl (2006) brukte denne basen, men hadde i tillegg opplysninger om lavinnskuddsprosjekter fra NBBLs boligbyggelag. Noen av disse boligbyggelagens prosjekter var ikke registrert hos Eiendomsverdi AS. Eiendomsverdis base inneholder dermed ikke alle nye borettslagsprosjekter. Basen som ble bygget opp av Arntsen m.fl. (2006) inneholdt lavinnskuddsboligprosjekter fra perioden 2004 til 1. juli 2006.

Kriteriene for å registrere et borettslag i NIBRs base var gitt av oppdragsgiver i konkurransegrunnlaget og kan settes opp slik:

8. Alle nye borettslagsprosjekter med en gjennomsnittlig innskuddsandel lavere enn 25 %
9. Prosjekter som hadde minst 1 bolig med innskuddsandel lik 20 prosent eller lavere.
10. Prosjekter som har ”høye priser”
11. Prosjekter som kun hadde 1 og 2 roms boliger
12. Prosjekter som er markedsført mot unge

13. Prosjekter med en avdragsfri periode på felleslånet lenger enn 10 år
14. Prosjekter med en løpetid på felleslånet over 30 år

Fremgangsmåten for å hente ut prosjekter til databasen var følgende;

Først ble det laget en liste med samtlige borettslag som hadde vært til salgs i perioden 1. juli 2006 og frem til september 2008. Det viste seg at en del av borettslagene var trukket fra markedet og at andre var feilregistrert som borettslag mens de faktisk var selveierleiligheter. Disse ble slettet. Noen borettslag bygges ut i flere byggetrinn. Hvert byggetrinn blir i Eiendomsverdis base ofte registrert som ett borettslag. I vår oversikt har vi etter beste evne kodet de ulike byggetrinnene som ett borettslag. I noen tilfeller vil hvert byggetrinn danne et avgrenset borettslag. I slike tilfeller ble alle byggetrinnene kodet som separate borettslag.

I de tilfeller det første eller senere byggetrinnet lå utenfor vår tidsperiode, er bare de byggetrinnene som ligger innefor ovenfor nevnte tidsperiode registrert i NIBRs oversikt. Dette vil kunne undervurdere boligantallet i enkelte av borettslagene, men utslaget er trolig lite.

I utgangspunktet var det i følge Eiendomsverdis base ca. 630 borettslag som var lagt ut for salg i perioden. Hvert enkelt av disse borettslagenes prospekt og prisliste ble så gjennomgått og sortert etter kriteriene for registrering. Der det manglet opplysninger om priser, boligstørrelser, betalingsbetingelser på felleslånet eller opplysninger om markedsføring mot unge, ble borettslaget ikke registrert i NIBRs oversikt.

I mange tilfeller ble borettslagets navn brukt som søkekriterium på søkermotorer på internett. På denne måten kunne vi få supplerende opplysninger om borettslagene som det var ønskelig å registrere i NIBRs base. Til tross for søk på nettet, fikk vi ikke opplysninger om mange av de egenskapene ved borettslagene vi ønsket å registrere.

## 2.2 En grov oversikt over registrerte borettslag

Etter gjennomgangen av prospekter, prislister, søk på internett og oppslag i Brønnøysundregistrene satt vi igjen med følgende oversikt:

Av vårt bruttoutvalg på 630 borettslagsprosjekter registrerte vi etter nærmere undersøkelse at 32 prosjekter var et sameie eller bestående av selveide boliger. Dette kunne skyldes at de var feilregistrerte eller at utbygger hadde endret konseptene underveis. Ett av disse prosjektene var et hytteprosjekt. Ytterligere 3 borettslag var registrert trukket fra markedet.

Et visst antall borettslag i Eiendomsverdis base manglet så sentrale opplysninger at vi ikke kunne avgjøre om borettslaget skulle være med eller ikke i vår registrering. Dette dreide seg om 148 borettslag. I prinsippet kunne dette ha vært borettslag som skulle vært registrert i henhold til våre kriterier. Noen av disse borettslagene hadde innskuddsandeler på over 25 prosent, men mangelfulle opplysninger om nedbetalingsbetingelser på fellesgjelda. Mange selgere sletter prisopplysninger på salgslistene etter hvert som boligene selges. Noen av borettslagene var utsolgte og hadde derfor ingen prisopplysninger. For andre borettslag manglet prislister helt. Ett av kriteriene for vår registrering var at det ensidig skulle være småboliger i borettslaget. De som manglet prisopplysninger ble derfor undersøkt med dette for øyet. Samtlige borettslag av de 148, som hadde opplysninger om leilighetsstørrelser, var borettslag med innslag av store leiligheter. De 148 borettslagene er spredt på alle fylker.

Vi vurderte 21 borettslag i Eiendomsverdis base som å være dobbelttelling i den forstand at hvert byggetrinn var registrert som et eget borettslag i Eiendomsverdis base.

Når vi tok bort borettslag som faktisk ikke var borettslag, borettslag som var trukket fra markedet og tok hensyn til dobbelttelling, satt vi igjen med 574 borettslag. Av disse 574 borettslagene var det 148 borettslag vi ikke kunne avgjøre om var lavinnskuddsborettslag eller ikke og vi sto igjen med 426 borettslag. 183 borettslag tilfredsstilte kriteriene for å bli registrert i vår base over lavinnskuddsborettslag. Disse 183 borettslagene utgjorde 43 prosent av de 426 borettslagene. Borettslag som hadde

en innskuddsandel på 25 prosent eller mer, og der enten avdragsfri periode var lenger enn 10 år eller løpetiden på lånet lenger enn 30 år, er med i NIBRs oversikt på 183 borettslag.

De 243 borettslagene som ikke ble registrert i NIBRs base hadde en gjennomsnittlig innskuddsandel på over 25 prosent og ”ordinære” nedbetalingsbetingelser. Vi har ikke beskrevet disse borettslagene nærmere i rapporten.

Ingen borettslag kom med i NIBRs base alene fordi de var markedsført mot ungdom, hadde høye priser eller besto av boliger på 1-2 rom. Alle borettslagene med slike kjennetegn kom med fordi innskuddsandelen i disse var lavere enn 25 prosent.

For de borettslagene som ble registrert i NIBRs base med en innskuddsandel på 25 prosent eller mer har vi av ressursmessige grunner ikke kodet prisopplysninger, kun undersøkt om innskuddsandelen og om enkeltboliger hadde en innskuddsandel på 20 prosent eller mindre. Alle andre relevante opplysninger fra prospektene er registrert. Borettslag som hadde en innskuddsandel under 25 prosent, eller borettslag der én av boligene hadde en innskuddandel under 20 prosent, fikk kodet prisopplysninger. I de fleste tilfellene kunne prisopplysninger for enkeltboliger kopieres fra prospektet (PDF-fil) og inn i et regneark, men for mange borettslag måtte vi legge inn prisopplysninger for enkeltboligene i borettslaget manuelt i regnearket. Ved å kode opplysninger om alle boligene i borettslaget kunne vi beregne antall boliger i borettslaget med innskuddsandel under 20 eller 25 prosent, laveste/høyeste boligareal, laveste/høyeste innskuddsandel, laveste/høyeste innskudd samt gjennomsnittlig innskuddsandel og areal. I kapittel 3 vil vi beskrive nærmere de borettslagene som ble registrert i NIBRs base.

Vi får dermed følgende oversikt over borettslagene fra Eiendomsverdis base:

Tabell 2.1 *Oversikt over borettslag i Eiendomsverdis base og antall borettslag registrert av NIBR*

I Eiendomsverdis base, dvs. borettslag som var til salgs i perioden 1. juli 2006 til og med september 2008	630 brl
Borettslaget var et sameie/selveiere	32 brl
Borettslaget var trukket fra markedet	3 brl
Dobbelte tellinger (flere byggetrinn)	21 brl
Rene borettslag i Eiendomsverdis base	574 brl
Mangelfulle opplysninger i prospekt	148 brl
Borettslag som testes mot utvalgs kriterier	426 brl
Registrert i NIBRs base	183 brl
Prosjektene tilfredstilte <u>ikke</u> kriteriene for registrering	243 brl

### 2.3 Utvalg av borettslag til spørreundersøkelse

Hovedhensikten med å gjennomføre en spørreundersøkelse til et utvalg av borettslag var å få et inntrykk av omfanget av betalingsproblemer og mislighold av betaling av felleskostnader i borettslagene. Mange av leilighetene var kjøpt i en periode med svært lave renter og hadde dermed felleskostnader som var relativt lave. Senere har rentene økt kraftig. Det samme har felleskostnadene og rentebetalinger på innskuddet.

Som utgangspunkt for å velge ut borettslag til spørreundersøkelsen hadde vi to baser med registrerte borettslag; NBBLs database over lavinnskuddsborettslag og NIBRs registrerte borettslag. NBBLs borettslag var lagt ut for salg i perioden fra 1. januar 2004 til og med juni 2006 og besto av 163 prosjekter. NIBR registrerte borettslag som var til salgs fra 1. juli 2006 og frem til september 2008 etter kriterier nevnt tidligere, og besto av 183 borettslag.

I NBBLs undersøkelse ble lavinnskuddsborettslag definert som borettslag der noen eller alle boligene i borettslaget hadde en

innskuddsandel på 21 prosent eller lavere. Dette kan innebære at den gjennomsnittlige innskuddsandelen i borettslaget var høyere enn 21 prosent. Siden NBBL kun har beregnet gjennomsnittlig innskuddsandel blant de boligene i borettslaget som etter definisjonen ovenfor er lavinnskuddsboliger, vil også den gjennomsnittlige innskuddsandelen alltid ligge på 21 prosent eller lavere i disse borettslagene.

Det var disse to populasjonene som dannet utgangspunkt for å finne frem til 150 borettslag for en nærmere undersøkelse. Antallet på 150 ble bestemt i samråd med oppdragsgiver. Borettslagene i de to utvalgene ble ikke registrert på grunnlag av de samme utvalgskriteriene. Derfor bestemte vi oss for å velge like mange borettslag fra hver populasjon, dvs. 75 borettslag fra NBBLs base og 75 borettslag fra NIBRs base.

De 75 borettslagene ble trukket fra NBBLs base på grunnlag av en stratifisering av populasjonen etter ferdigstillingsår og om prosjektet lå i en av de fire største byene. Vi hadde først tenkt også å stratifisere etter om borettslaget var tilknyttet et boligbyggelag eller ikke, men dette kjennetegnet manglet i NBBLs grunnlagsdata. Vi utelukket borettslag der lavinnskuddsboligene i borettslagene, dvs. boliger med en innskuddsandel under 21 prosent, utgjorde 25 prosent eller mindre av samtlige boliger i borettslaget. Vi sto da igjen med en populasjon på 136 borettslag. Utvalget på 75 borettslag fra NBBLs base utgjorde 55 prosent av den gjenstående populasjonen.

De 75 borettslagene fra NIBRs populasjon ble valgt ved at alle borettslag med gjennomsnittlig innskuddsandel på 25 prosent eller mindre ble trukket ut. Med dette utgangspunktet fikk vi med 78 borettslag. Alle 78 ble tatt med fordi vi visste at noen av borettslagene enda ikke var etablert.<sup>5</sup> Denne fremgangsmåten innebar at vi ikke tok med borettslag med en innskuddsandel over 25 prosent, der enten avdragsfri periode var over 10 år eller løpetiden var over 30 år. Sammen med oppdragsgiver vurderte vi det slik at det var viktigst å få en god representasjon i spørreundersøkelsen av borettslag med innskuddsandeler under 25

---

<sup>5</sup> Ved stort frafall var strategien å trekke tilfeldige borettslag blant de gjenstående i NIBRs base. Svarprosenten på vår henvendelse til foretningsførere var imidlertid så tilfredsstillende at vi vurderte de innsamlede svarene som tilstrekkelig for en analyse.

prosent, enn også å ta med borettslag med en høyere innskuddsandel.

Opprinnelig var tanken å ringe opp styrelederen i hvert borettslag for å få svar på spørsmålene i spørreskjemaet. Underveis fant vi ut at foretningsfører ville være den som hadde best oversikt over dagens betalingsproblemer, som vi oppfattet som det viktigste å få svar på. I noen av prospektene manglet det opplysninger om foretningsfører. Nøkkelopplysninger om borettslagene fra Brønnøysundregistrene ble benyttet for å finne frem til foretningsfører for borettslag i spørreundersøkelsen som manglet slike opplysninger i prospektet. Det viste seg at foretningsførerne kjente borettslagene svært godt og kunne svare utfyllende på mange av spørsmålene.

Tabellen nedenfor viser hvordan bruttoutvalget på 153 ble redusert til et nettoutvalg på 106. Av disse fikk vi svar fra 93 borettslag. 2 av disse var borettslag etablert før 2004 og disse ble holdt utenfor analysen.

Tabell 2.2 *Oversikt over bruttoutvalg, nettoutvalg, frafall og svar på spørreundersøkelsen til lavinnskuddsborettslag*

Opprinnelig bruttoutvalg fra NBBLs og NIBRs baser (75 + 78)	153
Finner ikke borettslaget i Brønnøysundregisteret*	23
Utbygger/foretningsfører svarer at borettslaget ikke er etablert**	14
Dobbelttelling i basene til NBBL og NIBR	10
<b>Nettoutvalg</b>	<b>106</b>
Foretningsfører vil ikke svare – vi finner heller ikke styreleder i disse borettslagene	9
Andre foretningsførere som ikke svarte	4
Svar fra borettslag etablert før 2004	2
Svar fra borettslag brukt i analysen	91

\* Kan være feil foreløpig navn i prospekt eller at borettslaget ikke er etablert. \*\* Et borettslag som vil bli etablert i 2009 er likevel med i undersøkelsen.

Borettslagene i NBBLs database ble stratifisert etter om de lå i en storby eller ikke og etter ferdigstillingsår. Det var en høyere andel av foretningsførere for borettslag utenfor storbyene som svarte. En vesentlig årsak til dette var manglende svar fra et stort boligbyggelag som var foretningsfører for 13 av de uttrukne borettslagene. Vi fikk likevel inn svar fra 4 av borettslagene som dette boligbyggelaget var foretningsfører for, gjennom å finne frem til styrelederen i borettslagene. Foretningsføreren for de 9 resterende borettslagene var lokalisert i en storby, men 3 av borettslagene lå i storbyens omegnskommuner. Det var ikke mulig gjennom tilgjengelige registre på internett å oppspore styreleder i de andre borettslagene.

På grunnlag av registrerte kjennetegn på disse 9 borettslagene finner vi at fire av dem var borettslag registrert av NBBL. Tre av de fire var fullført i 2007 og ett i 2005. Tre var bygget av en av de store utbyggerne i Norge og det siste av boligbyggelaget som var foretningsfører. Tre av borettslagene var husbankfinansiert.

Av de 9 borettslagene var fem registrert i NIBRs base. Alle var fullført i 2008, bygget av store kjente utbyggere og privat-finansierte.

Det viste seg gjennom intervjuene med styrelederne at disse i liten grad hadde kunnskap om eventuelle betalingsproblemer i borettslagene. Dette var som regel en sak mellom foretningfører og den enkelte beboer. Først når boligene kommer på tvangssalg blir styrene oppmerksomme på problemene. Å rette spørsmålene i spørreundersøkelsen til foretningførerne var derfor en nødvendighet for å få oversikt over eventuelle betalingsproblemer.

## 2.4 Om kvaliteten på opplysninger i prospektene

I vedlegg 1 vises en oversikt over de kjennetegn ved borettslagene vi registrerte i basen. Siden vi i hovedsak hadde opplysninger fra salgsprospektene, kunne det være flere forhold som på tidspunktet for utarbeidelsen av prospektene ikke var klarlagt. Dette dreide seg først og fremst om sikre opplysninger om hvem som skulle finansierte fellesgjelden og hvilke nedbetalingsbetingelser som skulle gjelde. Et eventuelt medlemskap i NBBLs sikringsfond mot tap på betaling av felleskostnader var heller ikke bestemt på salgstidspunktet.

For å bli medlem i sikringsfondet, må et visst antall boliger være solgt og borettslaget må selv søke om medlemskap. Derfor vil opplysninger om dette ofte være fraværende i prospektene. Vi kontaktet NBBLs sikringsfond for å få en oversikt over borettslag som var medlem av sikringsfondet. En slik oversikt var gitt i årsrapporten for 2006, men var tatt ut av årsrapporten for 2007. Vi fikk opplyst i sikringsfondet at dersom vi ville ha en oversikt over borettslag som er medlem i sikringsfondet, måtte vi kontakte boligbyggelagene direkte. Hvordan informasjon om medlemskap i sikringsfondet for frittstående borettslag kan fremskaffes er uvisst.

Det var sjelden prisopplysninger i selve prospektet. Ofte var disse opplysningene gitt i et vedlegg til prospektet og de var de lagret i Eiendomsverdis database i en egen PDF-fil. Opplysninger om

hvem som var utbygger var det vanskelig å finne frem til på grunnlag av prospektene. Boligbyggelagene var profilert med logoer både når de var utbygger, medeier i et utbyggingsprosjekt og når de kun skulle være foretningsfører for borettslaget. Mange utbyggere danner egne selskaper kun for det enkelte prosjektet og selger/utbygger var da ofte oppgitt med selskapets navn. Navnet på selskapet kunne være knyttet til adressen eller stedet og i liten grad til en eller flere av utbyggerne. Det ble ofte brukt ordet selger om utbygger, samtidig som en skulle henvende seg til et bestemt meglerfirma dersom en ønsket å kjøpe en av boligene. Dette er riktige begreper fordi det er utbyggeren som er selgeren, ikke eiendomsmegleren. Men begrepsbruken kan virke forvirrende på kjøperne. Det var i mange tilfeller uklart om borettslaget var tilknyttet et boligbyggelag eller om boligbyggelaget kun skulle være foretningsfører for laget. Nesten ingen prospekt uttrykte eksplisitt at tomten var eid og ikke festet, noe som skal oppgis i følge Eiendomsmeglerloven og bransjenormen.

Det var generelt vanskelig å finne frem til relevante opplysninger i prospektene. Mye tekst i prospektene ble brukt til imagebygging av området og en forestilling av det fremtidige livet i nærmiljøet, mens viktige opplysninger om økonomi og finansiering var spredt rundt i prospektet. Vår erfaring er at potensielle kjøperne vil ha store fordeler av at prospektene gjøres mer strukturerte og standardiserte slik at en lettere og med større sikkerhet kan finne frem til relevante opplysninger om prosjektet.

En rekke kvalitetsindikatorer ble forsøkt registrert. Hensikten vår var å utnytte disse i prisanalysene, der prisene på lavinnskuddsboligene skulle sammenlignes med tilsvarende andre nye boliger. Å korrigere for eventuelle kvalitetsforskjeller er viktig i prisanalyser. Opplysningene om kvaliteter i borettslagene var imidlertid av en slik karakter at det var egenskaper som de fleste borettslag hadde. Vi har derfor ikke utnyttet dataene om kvaliteter/egenskaper i prisanalysene.

## 2.5 Andre datakilder

I rapporten har vi også benyttet andre kilder for å belyse problemstillingene fra oppdragsgiver. Barlindhaug og Ekne Ruud (2008) gjennomførte i 2007 en spørreundersøkelse blant beboere i nye

boliger som ble ferdigstilt i 2005. Undersøkelsen hadde data om 223 nye borettslagsleiligheter og kjennetegn ved de som bodde i disse boligene i 2007. Dataene ble benyttet til å sammenligne salgspriser på disse boligene med salgspriser på lavinnskuddsboliger i NIBRs og NBBLs baser fra samme periode. Hensikten var å undersøke om salgprisene på nye lavinnskuddsborettslagsboliger var høyere enn på andre tilsvarende borettslagsboliger med en høyere innskuddsandel. Dessuten har vi benyttet dataene til å se på likheter og ulikheter i beboersammensetning mellom lavinnskuddsborettslag og andre borettslag. I den grad lavinnskuddsborettslagene i overveiende grad bebos av yngre husholdninger, kan det argumenteres for at risikoen for fremtidige betalingsproblemer kan være større enn om dette ikke var tilfelle.

En annen problemstilling var å forsøke å si noe om brukte lavinnskuddsborettslagsleiligheter hadde lavere priser ved andrehåndsomsetning enn hva tilsvarende leiligheter ble solgt for. Omsetningsprisdata fra Finn.no for årene 2003-2008 ble levert oss av ECON Pöyry på vegne av Eiendomsmeidlerforetakenes forening (EFF) til dette formålet.

Også data fra SSBs prisstatistikk for brukte borettslagsboliger og SSBs statistikk over byggekostnader for nye flerbolighus, data fra lånesøknader til Husbanken, ble brukt i analysene.

De fire borettslagene i NIBRs base med de høyeste salgprisene ble plukket ut for intervju med utbyggerne. Kostnadsdata for prosjektene ble gjennomgått. Intervjuene inngår som datagrunnlag for å svare på om lavinnskuddsborettslag er spesielt kostbare for kjøperne. Synspunkter fra utbyggerne på ulike temaer knyttet til boligbygging og lavinnskuddsboliger spesielt er flettet inn flere steder i rapporten

## 2.6 Datakilder – en oppsummering

Rapporten bygger på data fra følgende kilder;

- NBBLs database over lavinnskuddsborettslag lagt ut for salg i perioden 2004 til og med juni 2006 – registrert fra Eiendomsverdi AS. Benyttes til en kartlegging av omfanget

av og egenskaper ved lavinnskuddsboliger i perioden 2004-1.juli 2006.

- NIBRs database over lavinnskuddsborettslag lagt ut for salg i perioden 1. juli 2006 til og med september 2008 – registrert fra Eiendomsverdi AS. Benyttes til en kartlegging av omfanget av og egenskaper ved lavinnskuddsboliger i perioden 1. juli 2006 – september 2008.
- En spørreundersøkelse til et utvalg på 75 borettslag fra NBBLs database og 78 borettslag fra NIBRs database. I hovedsak var det borettslagenes foretningsførere som besvarte spørsmålene. Først og fremst innrettet mot å avdekke omfanget av mislighold i lavinnskuddsborettslag og hvordan en tror misligholdet vil utvikle seg de nærmeste årene.
- Kjennetegn ved boligene og beboerne i 223 nye borettslagsboliger som ble ferdigstilt i 2005. Data fra Barlindhaug og Ekne Ruud (2008) som ble reanalysert. Brukes til å sammenligne salgspriser på nye lavinnskuddsboliger med andre tilsvarende boliger pluss å undersøke beboersammensetningen i lavinnskuddsboliger og andre andelsboliger.
- Omsetningsprisedata for perioden 2003 – 2008 fra finn.no levert oss av ECON Pöyry på vegne av Eiendomsmeglerforetakenes forening (EFF). Borettslagsboliger kunne skilles ut og blant annet fellesgjelden størrelse og byggeår var oppgitt. Undersøker hvilke priser brukte lavinnskuddsboliger oppnår i markedet.
- Data fra SSB over prisutviklingen på brukte borettslagsboliger og byggekostnader for nye borettslagsboliger. Supplerende data i sammenligningen av salgspriser på nye lavinnskuddsboliger med salgspriser på tilsvarende andre andelsboliger.
- Intervju med utbyggere som har oppført dyre prosjekter der kostnadsdata for prosjektene gjennomgås. Inngår som datagrunnlag for å svare på om lavinnskuddsborettslag er spesielt kostbare for kjøperne. Synspunkter fra utbyggerne på ulike temaer knyttet til boligbygging og lavinnskuddsboliger spesielt er flettet inn flere steder i rapporten.

## 3 Kjennetegn ved borettslagene

### 3.1 Innledning

I dette kapitlet skal vi gi en oversikt over de borettslagene som er registrert i NIBRs base og de borettslagene som ble gjenstand for vår spørreundersøkelse. Husbanken ønsker blant annet å få en oversikt over forholdet mellom innskudd/fellesgjeld i borettslagene, her fremstilt som innskuddsandeler, om borettslagene er frittstående eller tilknyttet et boligbyggelag, om boligene er solgt via en eiendomsmegler eller av utbyggeren og i hvilket omfang borettslagene er forsikret mot tap knyttet til betaling av felleskostnader. Det ønskes også oversikter over om hvem som har finansiert felleslånet og om utbygger har gitt andelseierne lån eller bidratt til at disse har fått lån uten at kjøper har måttet oppsøke en finansinstitusjon. Det spørres også om i hvilket omfang selger har fulgt god meglerskikk.

Som nevnt i kapittel 2.2 utgjorde våre registrerte borettslag 43 prosent av alle borettslagene som Eiendomsverdi AS hadde registrert lagt ut for salg i perioden og som hadde tilstrekkelige opplysninger for at vi kunne avgjøre om det var et lavinnskuddsborettslag eller ikke. Hvis vi kun tar med borettslag med en gjennomsnittlig innskuddsandel på 20 prosent eller mindre er andelen kun 14 prosent. Arntsen m.fl (2006) anslo at i underkant av 20 prosent av alle borettslagsprosjekter i den perioden de så på var lavinnskuddsprosjekter.

Mer detaljerte analyser av priser, innskudd og fellesgjeld vil bare bli gjort for de borettslagene som har en innskuddsandel under 25 prosent. De borettslagene som i tillegg er registrert fordi de har en avdragsfri periode på mer enn 10 år eller en løpetid på felleslånet på mer enn 30 år, vil bli mer summarisk behandlet.

## 3.2 En oversikt over lavinnskuddsborettslag

### 3.2.1 Byggeår og innskuddsandel

Blant NBBLs registrerte lavinnskuddsborettslag ble 24 prosent fullført i 2005 eller tidligere (ett borettslag i 2004), 42 prosent i 2006 og 34 prosent i 2007 eller senere (ett borettslag i 2008).

NIBRs registrerte borettslag for salg i perioden 1. juli 2006 til og med september 2008 hadde følgende fordeling etter type "lavinnskuddsborettslag".

Tabell 3.1 *Type lavinnskuddsborettslag<sup>6</sup> etter ferdigstillingsår.  
Prosent.\**

Type lavinn- skuddsbolig/ innskuddsandel	Ferdigstillingsår				Uopp- gitt	Sum
	Prosent					
	-2006	2007	2008	2009+		
< 20 %	12	8	9	0	14	8
20 %	12	28	29	17	14	25
21 – 24 %	0	8	8	13	7	8
25+ % og lav	12	11	5	9	7	8
25+ %	65	44	49	61	57	52
Sum	100	100	100	100	100	100
	Antall borettslag					
< 20 %	2	3	8	0	2	15
20 %	2	10	27	4	2	45
21 – 24 %	0	3	7	3	1	14
25+ % og lav	2	4	5	2	1	14
25+ %	11	16	46	14	8	95
Sum	17	36	93	23	14	183

Kilde: NIBRs prospektregistrering. \*Mange tall i prosentfordelingen baseres på svært få observasjoner

Som nevnt ble det registrert 183 borettslag etter de kriteriene som ble oppgitt av Husbanken. I mange tilfeller er det ufullstendige opplysninger om hvor mange boliger disse borettslagene inneholder. Det kan dels skyldes at ikke alle byggetrinn er kommet med og at vi ikke har kodet slike opplysninger når prisopplysninger har manglet. For de borettslagene der vi har kodet antall boliger, er gjennomsnittet 31 boliger pr. borettslag. Dersom dette

<sup>6</sup>”25+ % og lav” betyr at gjennomsnittlig innskuddsandel er på 25 prosent eller mer og at det fins minst 1 bolig i borettslaget som har en innskuddsandel på 20 prosent eller mindre. ”25+ %” betyr at borettslaget har en gjennomsnittlig innskuddsandel på 25 prosent eller mer og at avdragsfri periode på felleslånet er mer enn 10 år eller at nedbetalingstiden på felleslånet er mer enn 30 år.

gjennomsnittet også gjaldt borettslag vi ikke har registrert antall boliger for, vil våre 183 borettslag bestå av 5673 boliger.

Borettslag som hadde mer ”normale” nedbetalingsbetingelser, dvs. 10 år eller mindre som avdragsfri periode og 30 år eller mindre som samlet nedbetalingstid, ble ikke tatt med i oversikten i de tilfeller der innskuddsandelen var på 25 prosent eller høyere.

Av samtlige registrerte borettslag var det kun 8 prosent som hadde en innskuddsandel under 20 prosent, mens 20-80 finansieringsmodellen var mer utbredt med en andel på 25 prosent av borettslagene. Mer enn halvparten av borettslagene hadde høyere innskuddsandel enn 25 prosent, men er som nevnt tatt med i oversikten dels fordi minst en av boligene har en innskuddsandel på 20 prosent eller mindre og dels fordi enten avdragsfri periode er over 10 år eller løpetiden mer enn 30 år.

Antall borettslag med en innskuddsandel under 20 prosent har vært synkende over registreringsperioden. For borettslag som vil bli ferdigstilt i 2009 eller senere har vi ikke funnet noen prosjekter med så lav innskuddsandel. Også andelen borettslag med typisk 20-80 prosent finansiering har falt. Det er dermed andelen borettslag med innskuddsandel over 25 prosent som har økt.

Også data fra spørreundersøkelsen bekrefter at andelen borettslag med innskuddsandel lavere enn 20 prosent har vært avtakende i perioden, men at andelen har økt fra 2007 til 2008.

Tabell 3.2 *Borettslag etter innskuddsandel og ferdigstillingstidspunkt. Prosent<sup>7</sup>.*

	Ferdigstillingsår				Sum
	-2005	2006	2007	2008	
< 20 %	38	32	8	20	24
20 %	33	28	68	45	44
21 + %	29	40	24	35	32
Sum	100	100	100	100	100
N	21	25	25	20	91

Kilde: NIBRs spørreundersøkelse til foretningsførere for et utvalg borettslag

Barlindhaug og Ekne Ruud (2008) registrerte både fellesgjeld og totalpris blant borettslavere som flyttet inn i en ny andelsbolig i 2005. En reanalyse av data fra Barlindhaug og Ekne Ruud (2008) viser at blant borettslavere som flyttet inn i en ny andelsbolig i 2005 hadde 9 prosent en innskuddsandel under 20 prosent, 13 prosent av borettslavere hadde en innskuddsandel fra 20 til i underkant av 25 prosent, mens hele 77 prosent hadde en innskuddsandel på 25 prosent eller mer.

Hvor er disse lavinnskuddsborettslagene bygget?

<sup>7</sup> Ett borettslag som vil bli stiftet og innflyttet i 2009 er med i undersøkelsen. Foretningsfører vet mye om borettslaget, men det har selvfølgelig ikke vært mislighold av felleskostnader.

Tabell 3.3 *Borettslagsprosjektet etter geografisk område<sup>8</sup> og innskuddsandel. Prosent.*

	Innskuddsandel					Alle og lav
	< 20 %	20 %	21-24 %	25+ %	25+ %	
Oslo	0	13	25	8	16	14
Store byer	13	31	8	0	24	22
Storbyomland	53	15	42	23	16	22
Andre kommuner	33	41	25	69	44	43
Sum	100	100	100	100	100	100
N=	15	39	12	13	88	167

Kilde: NIBRs prospektregistrering

Nesten 6 av 10 borettslag er bygget i store byer og disses omland. Resten er bygget i andre byer og tettsteder, se forntoten. Nesten ingen av borettslagene er bygget i såkalte ”perifere kommuner”

### 3.2.2 Hvem er utbyggerne?

I tabellen nedenfor har vi foretatt en tredeling av hvem som var utbygger av borettslagsprosjektene. Den første kategorien består av boligbyggelag alene. I den andre kategorien har vi plassert prosjekter der boligbyggelaget har gått sammen med en privat utbygger. Den siste kategorien omfatter rene private utbyggere, som dels kan bestå av én privat utbygger, men også tilfeller der flere private utbyggere danner et felles utbyggingsselskap.

<sup>8</sup> Inndeling etter område er basert på Sørli (2007) med visse justeringer: Store byer omfatter her Bergen, Trondheim, Stavanger, Kristiansand, Tromsø og Sandnes. Storbyomlandet er kommunene rundt de store byene, slik Sørli har definert dette omlandet. ”Byer - tettsteder” er 33 mindre byer samt tettstedskommunene rundt disse byene. Resten av kommunene tilhører landet ellers (”periferi”). Her er ”Byer – tettsteder” og ”periferien” slått sammen til ”Andre kommuner”.

Tabell 3.4 *Hvem var utbygger av borettslagsprosjektet – etter innskuddsandel. Prosent og antall.*

	Innskuddsandel					Alle
	< 20 %	20 %	21-24 %	25+ % og lav	25+ %	
Boligbyggelag	50	14	8	42	19	21
Boligbyggelag + privat	0	16	8	8	8	9
Privat utbygger	50	70	85	50	73	70
Sum	100	100	100	100	100	100
<i>Antall borettslag</i>						
Boligbyggelag	7	6	1	5	17	36
Boligbyggelag + privat	0	7	1	1	7	16
Privat utbygger	7	31	11	6	64	119
Sum	14	44	13	12	88	171

Kilde: NIBRs prospektregistrering

I prosjekter med innskuddsandel under 20 prosent synes boligbyggelag og private selskaper å ha bygget en like stor andel, men dette dreier seg kun 14 borettslag. Alt i alt står private utbyggere for 70 prosent av prosjektene vi har registrert i vår base.

### 3.2.3 Romfordeling og størrelse

Vi har også belyst i hvilken grad lavinnskuddsboliger er ensidig sammensatt av små boliger på ett eller to rom.

Tabell 3.5 Romfordeling i prosent og gjennomsnittsareal i borettslagene etter innskuddsandel. Borettslag med innskuddsandel under 25 %

	Innskuddsandel			
	< 20 %	20 %	21+ %	Alle
Bare 1 eller 2 roms	7	11	15	11
Bare 3-r eller større	60	27	46	38
Kombinasjoner	33	62	38	51
Sum	100	100	100	100
* N=	15	37	13	65
	Gjennomsnittsareal i borettslaget			
Bare 1 eller 2 roms	-	44	-	47
Bare 3-r eller større	80	83	87	83
Kombinasjoner	56	65	62	63
Alle	71	68	71	69

Kilde: NIBRs prospektregistrering (- få borettslag). \* Få observasjoner fordi arealopplysninger bare er registrert blant borettslag som har prisopplysninger og at det i tabellen også kreves at det er opplysninger om romfordeling i borettslaget.

Bare 11 prosent av borettslagene som vi har registrert arealopplysninger på er ensidig sammensatt av 1-2 roms leiligheter. De fleste borettslag har leiligheter i ulike størrelser. Det er også verd å legge merke til at nesten 4 av 10 borettslag kun har leiligheter som er på 3 rom eller mer.

Borettslag med kun ett- og to-roms boliger har et gjennomsnittsareal pr. leilighet på 47 kvadratmeter. I de borettslagene som er ensidig sammensatt av store leiligheter er gjennomsnittsarealet 83 kvadratmeter. Vi kan ikke på grunnlag av disse tallene konkludere med at leilighetene i borettslag med de laveste innskuddsandelene er mindre enn leiligheter i andre borettslag.

Av de 69 borettslagene der leilighetsstørrelser var oppgitt i prospektet, var det ett borettslag der den minste leiligheten (eller leilighetene) var på 15 kvadratmeter. I 6 av borettslagene var de minste leilighetene mellom 22 og 29 kvadratmeter.

### 3.2.4 Kommunale bidrag ved prosjektetablering

Arntsen m.fl. (2006) registrerte at et av borettslagene hadde fått kjøpt tomte rimelig av kommunen og at kommunen i gjenytelse ønsket prisregulering av senere omsetninger av andelene.

I spørreundersøkelsen ble det stilt spørsmål om hvilken rolle kommunen hadde hatt ved oppføringen av borettslagene og noen svaralternativer ble oppgitt.

Tre ulike kommuner hadde subsidiert tomten for 3 av de 91 borettslagene i undersøkelsen. En av disse har prisregulert leilighetene. Andeler er kjøpt av kommunen i 5 borettslag og fire ulike kommuner sto for dette. Vi vet ikke om disse kjøpene var avklart under planleggingen av prosjektene eller om kommunene hadde benyttet seg av retten til dette da boligene var til salgs.

Tre kommuner hadde ikke kjøpt borettslagsandeler i våre utvalgte borettslag, men hadde disposisjonsrett over noen boliger i borettslagene. En av kommunene hadde disposisjonsrett over noen boliger i 2 av borettslagene i undersøkelsen.

Foretningførerne har svart at de ikke vet om kommunale bidrag i 13 av de 91 borettslagene i spørreundersøkelsen. Alt i alt må vi kunne konstatere at kommunes rolle har vært svært liten i oppføringen av lavinnskuddsborettslag.

## 3.3 Beboersammensetning og sikringsordninger

### 3.3.1 Beboersammensetning

Foretningførerne ble i spørreundersøkelsen bedt om å antyde hvordan borettslagene er sammensatt etter aldersgrupper.

Tabell 3.6 *Beboersammensetning i borettslagene etter innskuddsandel. Prosent.*

	Innskuddsandel			
	< 20 %	20 %	21+ %	Alle
Ungdom/unge	36	33	17	29
Stort sett middelaldrende	5	18	10	12
Stort sett eldre	9	3	14	8
Blanding av aldersgrupper	45	40	45	43
Vet ikke	5	8	14	9
Sum	100	100	100	100
N=	22	40	29	91

Kilde: NIBRs spørreundersøkelse til foretningsførere for et utvalg borettslag

Om lag 3 av 10 av borettslag har beboere som kan karakteriseres som ungdom eller unge. Andelen er 36 prosent i borettslag med lav innskuddsandel og bare 18 prosent i borettslag med de høyeste innskuddsandelene. Mao er det en svak tendens til at borettslagene med de laveste innskuddsandelene er innrettet mot unge. Det er blandede aldersgrupper i over 40 prosent av borettslagene.

På grunnlag av data fra Barlindhaug og Ekne Ruud (2008) har vi laget en oversikt over hvordan beboersammensetningen i nye borettslag var i 2005.

Tabell 3.7 *Beboersammensetning i borettslagsboliger - etter innskuddsandel. 2005. Prosent.*

	Innskuddsandel			Alle
	< 20 %	20-24 %	25+ %	
Enslig <40 år	27	30	21	22
Enslig 40-59 år	0	7	13	11
Enslig 60+ år	7	9	14	13
Enslig m/barn	12	6	7	8
Par m/barn	5	10	11	10
Par < 50 år u/barn	42	29	17	21
Par 50+ år u/barn	5	8	18	15
Sum	100	100	100	100
N=	16	27	178	221

Kilde: Bearbejdede data fra Barlindhaug og Ekne Ruud (2008)

Borettslag med innskuddsandel under 20 prosent hadde en overrepresentasjon av unge par uten barn sammenlignet med andre nye borettslagsboliger. Nesten 7 av 10 beboere i borettslag med en innskuddsandel under 20 prosent kan sies å tilhøre gruppen av unge med og uten barn.

### 3.3.2 Tilknyttede og frittstående borettslag

I gjennomgangen av prospektene har vi forsøkt å registrere om borettslaget ville bli tilknyttet et boligbyggelag eller om det skulle bli et frittstående borettslag. Halvparten av de registrerte borettslagene vil bli tilknyttet et borettslag, mens det ikke var mulig å avdekke om borettslaget ville bli tilknyttet eller frittstående i 14 prosent av prospektene.

Tabell 3.8 *Om borettslaget er frittstående eller tilknyttet et boligbyggelag. Prosent.*

	Innskuddsandel					Alle
	< 20 %	20 %	21-24 %	25+ % og lav	25+ %	
Tilknyttet	73	53	43	71	42	50
Frittstående	20	40	50	14	39	37
Ubesvart	7	7	7	14	19	14
Sum	100	100	100	100	100	100
N=	15	45	14	14	95	183

Kilde: NIBRs prospektregistrering

Andelen som er tilknyttet et boligbyggelag er høyest blant borettslagene med innskuddsandel under 20 prosent og borettslag som har en innskuddsandel over 25 prosent, men der noen av boligene er lavinnskuddsboliger. Boligbyggelagene har i langt større grad enn de private utbyggerne vært hovedaktørene bak tilbudet av nye borettslag med svært lave innskuddsandeler.

### 3.3.3 Sikringsordninger

Vi har registrert opplysninger om borettslagene er forsikret mot mislighold av fellesgjeld både på grunnlag av opplysninger i prospektene og i spørreundersøkelsen til borettslagene.

Tabell 3.9 *Om borettslaget er forsikret mot tap på betaling av felleskostnader etter innskuddsandel. Prosent.*

	Innskuddsandel					Alle
	< 20 %	20 %	21-24 %	25+ % og lav	25+ %	
Er forsikret	53	47	50	0	24	32
Er ikke forsikret	7	22	21	14	9	14
Ubesvart	40	31	29	86	66	54
Sum	100	100	100	100	100	100
N=	15	45	14	14	95	183

Kilde: NIBRs prospektregistrering

Opplysningene fra prospektene om borettslaget er forsikret mot felleskostnadstap er svært mangelfulle. Over halvparten av prospektene mangler slike opplysninger. Dels skyldes det at disse forholdene ikke er avklart når prospektet legges ut, dels at det antydes vage intensjonserklæringer om dette og dels er dette noe som ikke nevnes i prospektene selv om borettslaget har eller vil få en forsikringsordning. Som ”Er forsikret” har vi kun kodet de som oppgir i prospektet at de vil få en sikringsordning. I vår koding og presentasjon i tabellen har det vært vanskelig å gjøre et skille mellom ubesvart og om de ikke har en slik ordning. En tolkning av prospektene kan være at bare de som har nevnt forsikringsordningen i prospektet vil få forsikringsordningen, de andre har ikke avklart dette enda.

I borettslag med en innskuddsandel under 20 prosent har 53 prosent denne forsikringsordningen. NBBLs sikringsfond har i dag krav som innebærer at tilknyttede borettslag må ha minst 20 prosent innskuddsandel for å bli medlem, mens et frittstående borettslag må ha 25 prosent. Tidligere kunne imidlertid boligbyggelag bli kollektivt innmeldt i NBBLs sikringsordning og boligbyggelagene kunne dermed bygge lavinnskuddsboliger som kom med i sikringsordningen.

I spørreundersøkelsen til foretningsførerene for våre utvalgte borettslag stilte vi spørsmål om borettslaget var forsikret mot tap på betaling av felleskostnader. De borettslagene vi kontaktet var

etablert (untatt ett) og foretningsfører hadde god informasjon om dette temaet.

Tabell 3.10 *Andel av borettslagene som er forsikret mot tap på betaling av felleskostnader etter innskuddsandel og periode. Prosent.*

Periode	Innskuddsandel			
	< 20 %	20 %	21+ %	Alle
NBBLs base (2004 - 2006)	79	78	100	85
NIBRs base (2006 - 2008)	67	82	83	81
Alle	77	80	93	84
N=				
NBBLs base (2004 - 2006)	19	18	17	54
NIBRs base (2006 - 2008)	3	22	12	37
Sum	22	40	28	91

Kilde: NIBRs spørreundersøkelse til foretningsførere for et utvalg borettslag

Av alle borettslagene i undersøkelsen oppgir 84 prosent at de er forsikret mot tap på betaling av felleskostnader. Jo høyere innskuddsandel, jo flere er forsikret. Ut fra dette materialet er det ikke mulig å peke på forskjeller mellom boliger registrert til salgs i perioden 2004 til 2006 (NBBLs base) og boliger registrert til salgs i perioden 2006 til 2008 (NIBRs base).

Forskjellen er stor mellom det vi kunne registrere i prospektene om forsikring mot tap på betaling av felleskostnader og det som faktisk er situasjonen etter at borettslaget er etablert.

Er det slik at de borettslagene som har en overvekt av unge husholdninger også er de som i minst grad er forsikret mot mislighold av fellesgjeld? Data fra spørreundersøkelsen er brukt til å belyse dette.

Tabell 3.11 *Beboersammensetning i borettslagene etter om de har forsikringsordning mot tap på betaling av felleskostnader. Prosent.*

	Har forsikringsordning			N=
	Ja	Nei	Sum	
Ungdom/unge	85	15	100	26
Stort sett middelaldrende	91	9	100	11
Stort sett eldre	86	14	100	7
Blanding av aldersgrupper	85	15	100	39
Vet ikke	63	38	100	8
Alle	84	16	100	91

Kilde: NIBRs spørreundersøkelse til foretningførere for et utvalg borettslag

Andelen borettslag som har forsikring mot mislighold av felleskostnader varierer lite med beboersammensetningen i borettslagene. Det er imidlertid de borettslagene der vi ikke vet noe om beboersammensetningen at forsikring er lite utbredt.

Er det slik at de tilknyttede borettslagene oftere er forsikret mot mislighold av felleskostnadene?

Tabell 3.12 *Frittstående eller tilknyttet borettslag etter om de har forsikringsordning mot tap på betaling av felleskostnader. Prosent.*

	Har forsikringsordning			N=
	Ja	Nei	Sum	
Frittstående	62	38	100	29
Tilknyttet boligbyggelag	93	7	100	61
Vet ikke	100	0	100	1
Alle	84	16	100	91

Kilde: NIBRs spørreundersøkelse til foretningførere for et utvalg borettslag

Det er en klar forskjell mellom de frittstående og tilknyttede borettslagene. Mens to av tre frittstående borettslag er forsikret mot tap på betaling av felleskostnader, er hele 93 prosent av de tilknyttede borettslagene forsikret.

Tabell 3.13 *Om borettslaget har forsikringsordning mot tap på betaling av felleskostnader etter finansieringskilde på fellelån. Prosent.*

	Har forsikringsordning			N=
	Ja	Nei	Sum	
Husbanken	78	23	100	40
Privat bank	88	12	100	50
Alle	83	17	100	90

Kilde: NIBRs spørreundersøkelse til foretningstørere for et utvalg borettslag

Svar fra 90 borettslag i spørreundersøkelsen viser at privat-finansierte lavinnskuddsborettslag oftere er forsikret mot felleskostnadstap enn husbankfinansierte borettslag. Dette skyldes at Husbanken finansierte mange borettslag i starten av perioden da salgsprisene var lavere og mindre fokus var rettet mot sikringsordninger. I dag krever Husbanken medlemskap i en sikringsordning for at Husbanken skal finansiere fellelån.

Boligsamvirkets fond for ubetalte felleskostnader er en ordning som sikrer borettslaget og andelseierne mot tap grunnet ubetalte felleskostnader. En av våre intervjuede utbyggere sa at denne ordningen vil begge de omtalte prosjektene være med i. Dette er gunstig både som salgsutløsende element og for å skape trygghet for borettslaget og beboerne.

I tillegg til å forsikre seg mot mislighold av felleskostnader, kan utbyggerne forsikre seg mot usolgte boliger. Gjennom Bolig-samvirket hadde en av våre intervjuede utbyggere mulighet til å forsikre seg mot tap for usolgte boliger i de to omtalte prosjektene. Da disse to prosjektene ble lansert anså utbygger det ikke nødvendig å tegne denne forsikringen fordi markedsutsiktene den gang så lyse ut. Forsikringen var i følge utbygger relativt dyr og en anså at det ville være mer lønnsomt å bruke ”premiepengene” til

salgsutløsende tiltak eller prisnedsettelse. Hadde utbygger forutsatt den negative markedsutviklingen kan det tenkes at slik forsikring ville blitt tegnet.

Den andre utbyggeren var ikke vant til å måtte stille garanti for enhetene for å få byggelån, men kravet til forhåndssalg har lenge vært strenge – 70 prosent forhåndssalg har vært vanlig en stund. Nå er det også for lite. Alle borettslag som denne utbyggeren bygger er med i et sikringsfond. For å komme med i fondet må utbyggeren garantere at de kjøper de boligene som eventuelt ikke blir solgt. Dette gjør de på alle sine boliger.

### 3.4 Salgsprosessen og markedsføring

#### 3.4.1 Tilbud fra utbygger om finansiering av innskudd

På grunnlag av prospektene registrert i NIBRs base synes tilbud fra utbygger om finansiering av innskuddet å være svært lite utbredt. Bare 3 prospekt synes å inneholde opplysninger som kan tyde på et slikt tilbud. I de prospektene der det nevnes noe om innskuddsfinansiering er det ofte oppgitt navnet på en privat bank som kan kontaktes. I 32 av prospektene finner vi slike opplysninger.

Også i spørreundersøkelsen ble dette forsøkt kartlagt. Tabellen nedenfor viser hvordan foretningsførerene svarte.

Tabell 3.14 *Tilbud fra utbygger om finansiering av innskudd etter innskuddsandel. Prosent.*

	Innskuddsandel			
	< 20 %	20 %	21+ %	Alle
Ja	5	0	0	1
Nei	68	73	90	77
Vet ikke	27	28	10	22
Sum	100	100	100	100
N=	22	40	29	91

Kilde: NIBRs spørreundersøkelse til foretningsførere for et utvalg borettslag

Bare ett av borettslagene hadde tilbud om finansiering av innskuddet fra utbygger. 77 prosent hadde ikke et slikt tilbud og foretningsførerne svarte vet ikke på vegne av 22 prosent av borettslagene.

### 3.4.2 Meglerskikk og hvem som formidler salget av boligene

Banker og kredittinstitusjoner har informasjons- og frarådingsplikt etter Finansavtaleloven. Hvorvidt kjøpere av lavinnskuddsboliger har blitt kredittvurdert tilstrekkelig på innskuddslånet, basert på realistiske forventninger om renteutvikling, vet vi lite om. Husholdninger som har kjøpt en lavinnskuddsbolig uten tilstrekkelig kredittvurdering, har en høyere individuell misligholdsrisiko, siden det da er mindre sannsynlig at vedkommende har en tilstrekkelig robust økonomi til å tåle uforutsette endringer i for eksempel rentenivå. Kjøpere kan ha fått utilstrekkelig informasjon på kjøpstidspunktet om vesentlig punkter - som andel fellesgjeld, budsjett for felleskostnader etter utløp av avdragsfri periode, renteendringers betydning for felleskostnadene, forsikringsordninger osv. Feilinformasjon på disse punktene kan innebære at lavinnskuddsboliger blir kjøpt på feilaktige premisser.

I hvor stor grad er boligene solgt via en eiendomsmegler eller direkte fra utbygger? I 21 prosent av prospektene var det vanskelig å finne opplysninger om hvem som formidlet salget av boligene<sup>9</sup>. I de fleste tilfellene var det en eiendomsmegler som foresto salget, men i 7 tilfeller ble salget foretatt direkte av utbygger. Av disse 7 var det 5 borettslag der salget ble gjennomført av en privat utbygger og 2 borettslag der boligbyggelaget foretok salget.

Ved gjennomlesning av prospektene dannet vi oss et bilde av om opplysningene i prospektene kunne karakteriseres som god meglerskikk eller ikke. En tredeling ble foretatt der midtalternativet ble brukt på prospekter der innskudd, fellesgjeld, totalpris, avdragsfri periode, total nedbetalingstid og rentesats på fellesgjeld var oppgitt. De som fikk lavere score manglet ett eller flere av disse elementene, mens de som fikk bedre score også hadde vist hvor store felleskostnadene ville bli etter at den avdragsfrie perioden på fellesgjelda var utløpt, jf. kravet i lov om eiendomsmegling.

Mange av de kravene vi legger til grunn for god meglerskikk kom inn i loven i 2007, slik at prospekter før dette tidspunktet ikke måtte tilfredsstillere alle disse kravene. Et krav om opplysninger om totalpris kom først inn i bransjenormen i desember 2008. Den gamle bransjenormen fra 2007 satte krav om at fullstendige prisopplysninger skulle gis i all markedsføring.

I spørsmålet om selger har fulgt god meglerskikk har vi likevel lagt dagens lov til grunn ved vurderingen av prospektene. Resultatene viser dermed ikke hvor stor andel av selgere som har fulgt loven til enhver tid, men hvor mange prospekter i perioden vi ser på som tilfredsstiller god meglerskikk etter dagens krav.

Vi har ikke hatt muligheter til å undersøke hvorvidt oppgitt rentesats på fellesgjeld og dermed beregninger av felleskostnader ble justert i takt med de renteøkningene som faktisk skjedde i denne perioden.

---

<sup>9</sup> Noen borettslag er kommet med fordi vi hadde prislister tilgjengelig, men ikke prospektet. Dette er også en grunn til mangelfulle opplysninger om selger.

Tabell 3.15 *Om opplysninger i prospektet for borettslaget synes å tilfredsstillende god meglerskikk. Prosent.*

	Innskuddsandel					Alle
	< 20 %	20 %	21-24 %	25+ % og lav	25+ %	
God meglerskikk	13	9	7	7	18	14
Brukbar meglerskikk	33	42	36	29	25	31
Ikke god meglerskikk	47	40	50	57	48	47
Uoppgitt	7	9	7	7	8	8
Sum	100	100	100	100	100	100
N=	15	45	14	14	95	183

Kilde: NIBRs prospektregistrering

Nesten halvparten av prospektene synes ikke å gi opplysninger som kan gi grunnlag for å si at meglerskikken har vært god. Bare 14 prosent av prospektene synes å følge god meglerskikk i tråd med dagens krav i lov om eiendomsmegling. Kredittilsynet har gjennomført et stedlig tilsyn hos eiendomsmeglerforetak i Oslo og Bodø.<sup>10</sup> Flertallet av salgsoppgavene manglet en separat beregning av månedlige felleskostnader etter den avdragfrie perioden på fellesgjelden. I flere av salgsoppgavene var det ikke opplyst om gjeldende rentesats på fellesgjelden og lånets løpetid. Kredittilsynet har også registrert at mange av salgsoppgavene manglet opplysninger om kjøper kan holdes ansvarlig for andres mislighold av felleskostnader eller usolgte enheter tilhørende prosjektet.

Vår spørreundersøkelse hadde bedre kvalitet på opplysninger om hvem som formidlet salget av boligene enn det prospektene hadde. Tabellen nedenfor viser svarfordelingen på hvem som formidlet salget og om god meglerskikk ble fulgt.

<sup>10</sup> Kredittilsynet 6. mai 2008

Tabell 3.16 *Ble boligene solgt via megler eller utbygger og fulgte selger god meglerskikk? Etter innskuddsandel. Prosent.*

	Innskuddsandel			Alle
	< 20 %	20 %	21+ %	
<i>Ble boligene solgt via megler eller utbygger?</i>				
Via Megler	64	68	72	68
Utbygger	27	23	28	25
Vet ikke	9	10	0	7
Sum	100	100	100	100
<i>Fulgte selger god meglerskikk?</i>				
Har fulgt god meglerskikk	50	53	79	60
Til en viss grad fulgt god meglerskikk	0	3	3	2
Ikke fulgt god meglerskikk	0	5	3	3
Vet ikke	50	40	14	34
Sum	100	100	100	100
N=	22	40	29	91

Kilde: NIBRs spørreundersøkelse til foretningsførere for et utvalg borettslag. Det er foretningsfører som svarer på om selger har fulgt god meglerskikk. Foretningsfører er i mange tilfeller også selger. For eksempel kan et boligbyggelag både være utbygger (selger), bruke sitt eiendomsmeglerfirma for å selge boligene og selv være foretningsfører.

Blant borettslagene i spørreundersøkelsen var 24 prosent solgt av utbygger. Andelen var størst blant borettslag med lav innskuddsandel. Når vi holder ”vet ikke” andelen utenfor sier nesten samtlige foretningsførere at selger har fulgt god meglerskikk. Svarene kan imidlertid være påvirket av at foretningsfører også kan være selger eller kan ha vært ansvarlig for innholdet prospektene. Ofte har også boligbyggelagens meglerforetak Garanti stått for salget.

Mens foretningsførerne i stor grad mener at god meglerskikk er fulgt, viser vår gjennomgang av innholdet i prospekt og prislister at bare 14 prosent av prosjektene fortjener betegnelse god meglerskikk.

### 3.4.3 Markedsføring mot unge

I hvilken grad er markedsføring av lavinnskuddsboliger spesielt rettet mot ungdom? Det er NIBRs egne skjønnsvurderinger som er lagt til grunn for å skille ut de prospektene som ensidig er rettet mot ungdom.

Tabell 3.17 *Om opplysninger i prospektet gir grunnlag for å si at det er markedsført mot unge spesielt. Prosent.*

	Innskuddsandel					Alle
	< 20 %	20 %	21-24 %	25+ % og lav	25+ %	
Rettet spesielt mot ungdom	13	9	7	7	3	6
Ikke spesielt rettet mot ungdom	87	80	86	71	86	84
Vet ikke	0	11	7	21	11	10
Sum	100	100	100	100	100	100
N=	15	45	14	14	95	183

Kilde: NIBRs prospektregistrering

Bare 6 prosent av prosjektene er spesielt rettet mot ungdom i sin markedsføring. Denne andelen er imidlertid 13 prosent i borettslag med en innskuddsandel under 20 prosent (men her er ”vet ikke”-gruppen 0). Vi finner en svak tendens til at borettslagene med de laveste innskuddsandelene er markedsført eller rettet mot unge.

### 3.5 Finansiering og økonomi

#### 3.5.1 Hvem har finansiert borettslagets fellegjeld?

Mange av prospektene har mangelfulle opplysninger om hvor felleslånet er finansiert. Ofte er dette ikke helt klart når prosjektet legges ut for salg, eller at utbygger har inne søknader om lån både i Husbanken og i private kredittinstitusjoner. I de utvalgte borettslagene der vi skulle kartlegge eventuelle betalingsproblemer ble det samtidig spurt om en del kjennetegn ved borettslagene, blant annet hvor fellesgjelda var finansiert. Opplysningene om fellesgjeld er oppgitt av samtlige foretningsførere som ble kontaktet. Vi presenterer derfor fordelingen over finansieringskilde også fra spørreundersøkelsen.

Tabell 3.18 *Hvor er felleslånet finansiert – etter innskuddsandel. Prosent*

	Innskuddsandel					Alle
	< 20 %	20 %	21-24 %	25+ % og lav	25+ %	
Husbanken*	40	29	14	36	0	14
Privat bank	13	18	21	0	9	12
Uoppgitt i prospektet	47	53	64	64	91	74
Sum	100	100	100	100	100	100
N=	15	45	14	14	95	183

Kilde: NIBRs prospektregistrering. \* Også prospekt der en sier en vil søke Husbanken

I kategorien ”Husbanken” regner vi også med de borettslagene der utbygger har til hensikt å søke i Husbanken. Blant alle de registrerte prosjektene i NIBRs base har bare en av fire oppgitt finansieringskilde på fellesgjeld. Det er ikke overraskende at Husbanken er fraværende blant borettslag med innskuddsandel over 25 prosent og som samtidig har en avdragsfri periode over 10 år eller en nedbetalingstid over 30 år.

Tabell 3.19 *Finansieringskilde for fellegjeld etter innskuddsandel. Prosent.*

	Innskuddsandel			
	< 20 %	20 %	21+ %	Alle
Husbanken	59	33	48	44
Privat bank	41	65	52	55
Vet ikke	0	3	0	1
Sum	100	100	100	100
N=	22	40	29	91

Kilde: NIBRs spørreundersøkelse til foretningsførere for et utvalg borettslag

Spørreundersøkelsen til 91 borettslag viser at Husbanken finansierte 44 prosent av borettslagene med innskuddsandeler under 25 prosent. Andelen med husbankfinansiering var høyere blant de borettslagene med lavest innskuddsandel, 59 prosent. Dette kan forklares med at Husbanken var mest aktiv i starten av perioden da prisene var lavere enn i dag og andelen lavinnskuddsboliger høy.

Husbanken er blitt restriktiv med å finansiere lavinnskuddsboliger, særlig små boliger bygd i storbyene for unge. Ved oppføring av borettslag skal det nå stilles krav om at det tegnes forsikring mot manglende innbetaling av felleskostnader. Det kan gjøres unntak i særskilte tilfelle.

### 3.5.2 Lånebetingelser

Bare 3 av borettslagene i NIBRs base tilbød fellelån med fast rente, mens 61 oppga at renten på fellelån var flytende. I svært mange av prospektene var det ikke opplysninger om renten på fellelån var fast eller flytende – i alt 119 prospekt.

Tabell 3.20 viser kombinasjoner av samlet nedbetalingstid og antall år med avdragsfrihet på fellelån. Tabellen gjelder kun borettslag i NIBRs base med innskuddsandeler lavere enn 25 prosent.

Tabell 3.20 *Kombinasjoner av antall år med avdragsfrihet og nedbetalingstid. Borettslag med innskuddsandel under 25 prosent*

Ned- betalingstid	År med avdragsfrihet					Uopp- gitt	Sum
	0 år	1-5 år	6-10 år	15+ år	Annet		
20-25 år	0	12	10	0	0	0	22
30 år	1	10	6	0	0	1	18
31-49 år	0	1	2	0	0	0	3
50 år	2	0	2	1	0	1	6
Annet	0	0	0	0	3	0	3
Uopp-gitt	0	4	4	2	0	12	22
Sum	3	27	24	3	3	14	74

Kilde: NIBRs prospektregistrering

De fleste hadde en nedbetalingstid på mellom 20 og 30 år og en avdragsfri periode på under 10 år, mange 5 år eller mindre.

I Tabell 3.21 er kombinasjoner av antall år med avdragsfrihet og nedbetalingstid vist for borettslag med en innskuddsandel høyere enn 25 prosent, dvs. prosjekter som er blitt registrert i NIBRs base enten fordi den avdragsfrie perioden var over 10 år eller nedbetalingstiden over 30 år.

Tabell 3.21 *Kombinasjoner av antall år med avdragsfrihet og nedbetalingstid. Borettslag med innskuddsandel på 25 prosent eller mer som har noen lavinnskuddsboliger eller enten har flere enn 10 år med avdragsfrihet eller lengre nedbetalingstid enn 30 år.*

Ned- betalingstid	År med avdragsfrihet					Uopp- gitt	Sum
	0-9 år	10 år	15-25 år	30 år	Annet		
20-25 år	3	0	2	1	0	0	6
30 år	3	3	1	3	0	1	11
31-49 år	2	12	3	1	0	4	22
50 år	9	7	4	7	0	0	27
Annet	0	0	0	2	4	0	6
Uopp-gitt	1	1	3	22	0	10	37
Sum	18	23	13	36	4	15	109

Kilde: NIBRs prospektregistrering

Vi ser at 9 borettslag har ordinære nedbetalingsbetingelser i betydningen at den avdragsfrie perioden er på 10 år eller mindre og nedbetalingstiden er på 30 år eller mindre. Disse er tatt med i tabellen fordi de har enkelte lavinnskuddsboliger. Svært mange har oppgitt 30 års avdragsfrihet, men ikke eksakt nedbetalingstid. Antakelig har mange av disse lån som forfaller i sin helhet etter 30 år. 27 borettslag har en nedbetalingstid av felleslånet på 50 år. Ser vi bort i fra de som har uoppgitt nedbetalingstid, utgjør dette en andel på 38 prosent.

### 3.5.3 Andel lavinnskuddsboliger i borettslagene

NBBL fant at ikke alle boligene i et borettslag var lavinnskuddsboliger, selv om noen av boligene hadde lavt innskudd. Av de 159 prosjektene som ble registrert av NBBL var 87 prosjekter eller 55 prosent av borettslagene rene lavinnskuddsboligprosjekter, dvs. at alle boligene hadde en innskuddsandel under 21 prosent. I Tabell 3.22 og Tabell 3.23 nedenfor viser vi hvor stor andel av boligene i

det enkelte borettslaget i NIBRs base som hadde innskuddsandeler på hhv 20 prosent eller mindre og under 25 prosent.

Tabell 3.22 *Borettslag etter innskuddsandel og andel enkeltboliger med innskuddsandel på 20 prosent eller mindre. Prosent.*

Andel boliger i boretts- laget med innskuddsandel på 20 % eller mindre	Innskuddsandel			
	< 20 %	20 %	21+ %	Alle
Ingen av boligene	0	5	38	11
1-49 %	7	16	31	17
50-99 %	40	21	31	27
Alle boligene	53	58	0	45
Sum	100	100	100	100
N=	15	38	13	66

Kilde: NIBRs prospektregistrering

Av borettslag med prisopplysninger var det 45 prosent av borettslagene der alle boligene hadde en innskuddsandel på 20 prosent eller mindre. I 11 prosent av borettslagene var det ingen boliger med så lav innskuddsandel. Blant borettslag med en gjennomsnittlig innskuddsandel på 20 prosent eller mindre var det i underkant av 60 prosent av borettslagene der alle boligene hadde så lave innskuddsandeler.

Tabell 3.23 *Borettslag etter innskuddsandel og andel enkeltboliger med innskuddsandel under 25 prosent. Prosent.*

Andel boliger i borettslaget med innskuddsandel < 25 %	Innskuddsandel			
	< 20 %	20 %	21+ %	Alle
Ingen av boligene	0	0	0	0
1-49 %	0	0	0	0
50-99 %	20	8	38	17
Alle boligene	80	92	62	83
Sum	100	100	100	100
N=	15	38	13	66

Kilde: NIBRs prospektregistrering

Av alle borettslag med prisopplysninger var det 83 prosent av borettslagene der alle boligene hadde innskuddsandeler under 25 prosent. 17 prosent av borettslagene hadde boliger der over halvparten av boligene hadde innskuddsandeler lavere enn 25 prosent.

#### 3.5.4 Driftsutgifter

Bare 48 prospekter i vår base har oppgitt både priser og driftsutgifter. I mange av prospektene antas det driftsutgifter på 20 kroner pr. kvadratmeter pr. måned. På grunnlag av driftsutgifter oppgitt i prospektene for ulike leilighetstyper, har vi beregnet gjennomsnittlige driftsutgifter for borettslagets leiligheter. Disse driftsutgiftene har vi deretter beregnet pr. gjennomsnittlig leilighetsstørrelse i borettslaget. Beregningene viser et beløp på 21 kroner pr. kvadratmeter pr. måned, med et noe mindre beløp i borettslag med gjennomgående store leiligheter. Vi har ikke sammenlignet disse tallene med faktiske driftsutgifter i etablerte borettslag og har heller ikke noe grunnlag for å si at driftsutgiftene er satt spesielt lavt i borettslag med lave innskudd.

### 3.5.5 Laveste - høyeste innskudd og IN-ordninger

I hvert borettslag med prisopplysninger har vi registrert leiligheten med det laveste innskuddet og leiligheten med det høyeste innskuddet.

Tabell 3.24 *Laveste og høyeste innskudd i 1000 kroner etter innskuddsandel og leilighets sammensetning. Borettslag med innskuddsandel under 25 %*

	Laveste innskudd			
	< 20 %	20 %	21+ %	Alle
Bare 1 eller 2 roms	-	253	-	270
Bare 3-r eller større	218	356	390	315
Kombinasjoner	190	299	238	273
Alle	214	310	317	289
	Høyeste innskudd			
Bare 1 eller 2 roms	-	376	-	350
Bare 3-r eller større	462	489	690	527
Kombinasjoner	530	695	1412	778
Alle	473	605	912	636
N=	15	67	13	65

Kilde: NIBRs prospektregistrering

Som ventet finner vi det laveste innskuddet i borettslag som enten har bare små leiligheter eller borettslag med kombinasjoner av små og store leiligheter. I gjennomsnitt ligger innskuddene på de minste leilighetene på 270 000 kroner. Tabellen viser videre at innskuddene er spesielt lave i borettslag med innskuddsandel under 20 prosent. Det er heller ikke overraskende. Noe av det samme mønsteret finner vi når vi ser på det høyeste innskuddet i borettslaget. I borettslag med lav innskuddsandel finner vi et gjennomsnitt på 473 000 kroner. Borettslag med både små og store leiligheter har et relativt høyt beløp på det høyeste innskuddet. Det kan synes som disse borettslagene setter

innskuddet lavt på de minste boligene, og tilsvarende høyt på de største boligene.

I prospektene er det også ofte informasjon om borettslaget vil tilby en såkalt IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjelden). NBBL skiller mellom ekte og irregulære IN-ordninger ([www.nbbl.no](http://www.nbbl.no)).<sup>11</sup> En ekte IN-ordning innebærer at andelseiernes eventuelle innbetaling av fellesgjeld er sikret på en betryggende måte og at borettslaget er med i en sikringsordning for betaling av felleskostnader. Sikkerheten for innbetalingene må i følge NBBL sikres ved at innbetalingene får sikkerhet med sideordnet prioritet med den sikkerheten som banken som har gitt borettslaget felleslånet har (ibid.). Alle andre ordninger sikrer andelseierne dårligere og må kunne karakteriseres som irregulære IN-ordninger.

Bakgrunnen for at slike ordninger tilbys er at en del kjøpere ikke har behov for å låne et beløp tilsvarende størrelsen på fellesgjelden og vil redusere låneopptaket gjennom å betale et høyere innskudd. En slik innbetaling er irreversibel slik at kjøpere i andrehåndsmarkedet må framskaffe et større innskudd enn om IN-ordningen ikke hadde vært benyttet.

Dersom en andelseier vil si opp boretten og verdien på boligen ligger betydelig under fellesgjelda, vil de som har benyttet seg av en IN-ordning tape mer enn de som ikke har benyttet ordningen. NBBL anbefaler ikke å benytte seg av IN-ordningen i lavinnskuddsborettslag (ibid.). Vi registrerte omfanget av borettslag med IN-ordning. Det er rimelig å anta at de som ikke tilbyr en slik ordning lar være å skrive dette i prospektet. Dermed kan vi tolke vet-ikke svarene mer som at borettslaget ikke har en IN-ordning.

---

<sup>11</sup> Advokat Finn Stormfelt, NBBL. Lansert 21.06.08, oppdatert 6.08.08

Tabell 3.25 *Om borettslaget har IN-ordning – etter innskuddsandel. Prosent og antall.*

	Innskuddsandel					Alle
	< 20 %	20 %	21-24 %	25+ % og lav	25+ %	
Har IN-ordning	60	49	43	57	52	51
Har ikke IN-ordning	0	4	0	0	2	2
Vet ikke	40	47	57	43	46	46
Sum	100	100	100	100	100	100
N=	15	45	14	14	95	183

Kilde: NIBRs prospektregistrering

Halvparten av borettslagene i NIBRs base reklamerer i prospektene med en IN-ordning. Andelen som har en slik ordning er størst blant borettslag med en innskuddsandel under 20 prosent og i borettslagene med en innskuddsandel over 25 prosent. Den høye andelen i borettslagene med innskuddsandel under 20 prosent er overraskende i og med at disse ikke kan bli medlem i en sikringsordning mot tap på betaling av felleskostnader, jmf. kravet om en innskuddsandel for tilknyttede borettslag på 20 prosent eller mer og 25 prosent for frittstående borettslag.<sup>12</sup>

Blant de borettslagene som er forsikret mot tap på betaling av felleskostnader har 59 prosent en IN-ordning.

<sup>12</sup> En mulig forklaring på dette kan være at flere borettslag har søkt sikringsfondet om medlemskap etter ferdigstilling og på et tidspunkt der innskuddsandelen pga generell prisstigning på boliger har økt fra i underkant av 20 prosent til over 20 prosent. Den høye prisstigningen på boliger kan også ha ført til at innskuddsandelen har økt til over 25 prosent, som er grensen for at frittstående borettslag kan bli medlem. Vi kom noe tilfeldig over et eksempel på et borettslag der leilighetene ble solgt i 2002 med laveste innskudd på 25 000 kroner. Borettslaget ble medlem av sikringsfondet i desember 2008.

### 3.6 Noen forskjeller mellom husbankfinansierte og privatfinansierte borettslag

Funnene her baseres på data fra spørreundersøkelsen til 91 borettslag. I en svært stor andel av prospektene var ikke finansieringskilden på fellelånet oppgitt, noe som gjør at prospektdataene ikke vil bli brukt.

Tabell 3.26 viser at Husbanken har finansiert en større andel av lavinnskuddsborettslagene fra tidlig i perioden 2004 til 2008 enn de private bankene. De private bankene har kommet sterkere inn i siste del av perioden. Det er også slik at andelen borettslag med innskuddsandel lavere enn 20 prosent var størst tidlig i perioden og dermed er det relativt flest borettslag med lavt innskudd blant de husbankfinansierte borettslagene.

Tabell 3.26 *Byggeår, innskuddsandel, tilknytningsform, tilbud om lån til innskudd og om tomten er festet - etter hvem som finansierte felleslånet. Prosent*

	Finansieringskilde fellegjeld		
	Husbanken	Privat bank	Alle
<b>Byggeår/innflyttingsår</b>			
2005 og tidligere	33	14	22
2006	33	24	28
2007	20	34	28
2008	15	28	22
Sum	100	100	100
<b>Innskuddsandel</b>			
< 20 %	33	18	24
20 %	33	52	43
21+ %	35	30	32
Sum	100	100	100
<b>Utbygger*</b>			
Boligbyggelag	8	22	16
Boligbyggelag + privat	5	6	6
Privat utbygger	78	54	64
Vet ikke	10	18	14
Sum	100	100	100
<b>Tilknyttet/frittstående borettslag</b>			
Frittstående	33	32	32
Tilknyttet boligbyggelag	68	66	67
Vet ikke	0	2	1
Sum	100	100	100
<b>Har utbygger tilbudt lån til innskudd?</b>			
Ja	3	0	1
Nei	75	78	77
Vet ikke	23	22	22
Sum	100	100	100
<b>Festet tomt</b>			
Ja	8	6	7
Nei	88	82	84
Vet ikke	5	12	9
Sum	100	100	100
N=	40	50	90

Kilde: NIBRs spørreundersøkelse til foretningsførere for et utvalg borettslag. \*Kilde: Prospekter i NBBLs og NIBRs base

Fordelingen mellom frittstående og tilknyttede borettslag er uavhengig av finansieringskilde på felleslånet, der om lag ett av tre

borettslag er frittstående. I Tabell 3.27 har vi sett nærmere på hvor borettslagene er bygget, beboersammensetning, om det var utbyggeren eller en eiendomsmegler som sto for salget av boligene og i hvilken grad god meglerskikk er brukt. Som tidligere nevnt er det foretningførerene som har gitt svarene. Svarene på spørsmålene om god meglerskikk kan derfor ha sammenheng med om foretningfører også har vært utbygger for prosjektet.

Tabell 3.27 *Geografisk plassering, boersammensetning, hvem som sto for salget av boligene og om god meglerskikk ble fulgt - etter hvem som finansierte fellelånene. Prosent*

	Finansieringskilde fellegjeld		
	Husbanken	Privat bank	Alle
<b>Geografisk plassering*</b>			
Oslo	10	6	8
Store byer	18	18	18
Storbyomland	30	32	31
Andre kommuner	40	36	38
Vet ikke	3	8	6
Sum	100	100	100
<b>Beboersammensetning</b>			
Ungdom/unge	25	30	28
Stort sett middelaldrende	13	12	12
Stort sett eldre	10	6	8
Blanding av aldersgrupper	48	40	43
Vet ikke	5	12	9
Sum	100	100	100
<b>Solgt via utbygger eller eiendomsmegler</b>			
Via eiendomsmegler	68	70	69
Utbygger	30	20	24
Vet ikke	3	10	7
Sum	100	100	100
<b>Fulgt god meglerskikk?</b>			
God meglerskikk	68	54	60
Til en viss grad god meglersk..	5	0	2
Ikke fulgt god meglerskikk	5	2	3
Vet ikke	23	44	34
Sum	100	100	100
N=	40	50	90

Kilde: NIBRs spørreundersøkelse til foretningførere for et utvalg borettslag. \*Kilde: Prospekter i NBBLs og NIBRs base

Det synes ikke å være noen forskjell mellom de husbankfinansierte og de privatfinansierte borettslagene mht hvor de er bygget. Alt i alt er omkring 6 av 10 borettslag i spørreundersøkelsen bygget i store byer eller i disses omland<sup>13</sup>. De privatfinansierte borettslagene synes å ha et noe større innslag av unge beboere, mens de husbankfinansierte oftere har en blanding av aldersgrupper.

Utbyggerne sto for salget av 30 prosent av de husbankfinansierte borettslagene, mot 20 prosent blant de privatfinansierte. I følge foretningsførerene for borettslagene har 60 prosent av utbyggerne/selgerne fulgt god meglerskikk ved salget av boligene. Over en tredjedel har ubesvart på dette spørsmålet. Forskjellen i andelen ubesvart mellom husbankfinansierte borettslag og privatfinansierte borettslag er stor og vi kan ikke konkludere med forskjeller mellom finansieringsformene.

### 3.7 Oppsummering

En undersøkelse av nye boliger bygd i 2005 viste at 9 prosent av beboerne i borettslagsboliger hadde en innskuddsandel under 20 prosent, mens 77 prosent hadde en innskuddsandel på 25 prosent eller mer. Både vår gjennomgang av prospekter og spørreundersøkelsen til foretningsførerene viser at andelen borettslag med innskuddsandel lavere enn 20 prosent har vært avtakende over perioden 2005 og frem til i dag.

Private utbyggere bygde 70 prosent av de borettslagene som NIBR registrerte som lavinnskuddsboliger etter de tidligere nevnte kriteriene. Boligbyggelagene sto for 20 prosent, mens resten av prosjektene var samarbeidsprosjekter mellom boligbyggelag og private utbyggere. Boligbyggelagene sto for halvparten av prosjektene med innskuddsandel under 20 prosent.

Om lag en av tre lavinnskuddsborettslag bebos ensidig av kategorien unge, mens 40 prosent av borettslagene har en blanding av alle aldersgrupper. Det bor relativt flere unge hushold i borettslagene jo lavere innskuddsandelen er.

---

<sup>13</sup> Som nevnt i metodekapitlet er den geografiske fordelingen noe skjev i forhold til bruttoutvalget til spørreundersøkelsen.

Om lag halvparten av lavinnskuddsborettslagene er tilknyttet et boligbyggelag og andelen er større jo lavere innskuddsandelen er. Foretningsførerene i spørreundersøkelsen oppgir at 8 av 10 lavinnskuddsborettslag er forsikret mot felleskostnadstap. Tilknyttede borettslag er oftere forsikret enn de frittstående.

God meglerskikk er definert i forhold til Eiendomsmeglerloven slik den er utformet i 2008. Mange av prosjektene har vært til salgs før endringen i loven inntrådte. Foretningsførerene mener at god meglerskikk er fulgt i salget av i 6 av 10 borettslag, mens vi i vår gjennomgang av prospektene finner at kun 14 prosent tilfredsstillende kravet til god meglerskikk etter dagens lov. Bare 6 prosent av prosjektene er etter vår vurdering spesielt rettet mot ungdom. Andelen er 13 prosent blant prosjekter med en innskuddsandel lavere enn 20 prosent.

Husbanken finansierte en større andel av lavinnskuddsborettslagene som ble bygget tidlig i perioden 2005-2008 da prisnivået var lavere enn i slutten av perioden og mindre fokus var rettet mot sikringsordningene. Siden innslaget av lavinnskuddsboliger med innskuddsandeler under 20 prosent også var størst tidlig i perioden, har Husbanken finansiert flere slike borettslag enn de private bankene i følge vår spørreundersøkelse til foretningsførerene. Husbanken finansierer fellesgjelda i 44 prosent av prosjektene. Blant borettslag med innskuddsandel under 20 prosent har Husbanken finansiert fellesgjelda i 6 av 10 borettslag.

De husbankfinansierte borettslagene var i større grad enn de privatfinansierte bygget av private utbyggere. Den geografiske lokaliseringen av borettslagene varierende lite mellom husbankfinansierte borettslag og andre privatfinansierte. Det synes å være et noe mindre innslag av unge og et relativt større innslag av blandede aldersgrupper i de husbankfinansierte borettslagene. De husbankfinansierte borettslagene ble i noe større grad solgt av utbyggeren i stedet for via en eiendomsmegler og fulgte i større grad god meglerskikk

Bare 3 av de registrerte borettslagene tilbød fellesgjeld med fast rente. Men i over 119 av de 183 registrerte prosjektene manglet det opplysninger om renten var flytende eller fast. De aller fleste borettslag med en innskuddsandel lavere enn 25 prosent hadde en avdragsfri periode under 10 år og en samlet nedbetalingstid på mellom 20 og 30 år. Blant borettslag med en høyere

innskuddsandel enn 25 prosent, men som ble registrert fordi de hadde enkelte lavinnskuddsboliger eller hadde spesielle nedbetalingsbetingelser, var det 38 prosent som hadde en nedbetalingstid av felleslånet på 50 år.

Blant borettslag med en gjennomsnittlig innskuddsandel på 20 prosent eller mindre var det i underkant av 60 prosent av borettslagene der alle boligene hadde så lave innskuddsandeler.

Vi finner at det laveste innskuddet i kroner i hvert enkelt borettslag øker med økende gjennomsnittlig innskuddsandel. Heller ikke overraskende øker også det høyeste innskuddet i hvert borettslag med økende gjennomsnittlig innskuddsandel.

I om lag halvparten av prospektene opplyses det om at borettslaget har eller vil få en IN-ordning, dvs. mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld fordi lånebehovet er mindre enn fellesgjeldens størrelse.

## 4 Salgspriser på borettslagsboliger

### 4.1 Salgspriser på nye borettslagsboliger

#### 4.1.1 Salgspriser i NIBRs base

I dette avsnittet skal vi sammenstille salgsprisene på våre lavinnskuddsboligprosjekter med andre kilder for salgspriser av nye og brukte boliger. Tabellen nedenfor gir en oversikt over salgsprisene i NIBRs database.

Tabell 4.1 *Gjennomsnittlig kvadratmeterpris i 1000 kroner etter ferdigstillingsår, type lavinnskuddsborettslag og områdetype<sup>14</sup>. Prosent. Kun borettslag med innskuddsandel under 25 prosent*

	Ferdigstillingsår					Alle
	-2006	2007	2008	2009+	Uoppg	
<i>Type lavinntektsborettslag</i>						
< 20 %	20	28	27	-	28	26
20 %	21	32	33	35	40	33
21 – 24 %	-	20	34	40	26	32
Alle	21	29	32	37	32	31
<i>Områdetype</i>						
Oslo	-	36	42	49	-	42
Store byer	23	33	39	40	40	37
Storbyomland	20	28	28	35	40	29
Andre kommuner	20	22	27	27	16	24
Uoppgitt	-	39	30	36	26	34
All	21	29	32	37	32	31
<i>Antall borettslag med prisdata</i>						
Oslo	-	1	5	1	-	7
Store byer	1	2	8	1	2	14
Storbyomland	1	2	11	3	1	18
Andre kommuner	2	7	11	1	1	22
Uoppgitt	-	3	3	1	1	8
All	4	15	38	7	5	69

Vi har 105 borettslag med prisobservasjoner. Borettslag som er med i NIBRs base, men har en innskuddsandel på 25 prosent eller høyere, er ikke lagt inn med prisopplysninger. Mange av pristallene baseres på svært få observasjoner

Salgsprisene øker med ferdigstillingsår, noe som er i tråd med hva som kunne forventes med økende bruktboligpriser i samme

<sup>14</sup> Inndeling etter område er basert på Sørli (2007) med visse justeringer: Store byer omfatter her Bergen, Trondheim, Stavanger, Kristiansand, Tromsø og Sandnes. Storbyomlandet er kommunene rundt de store byene, slik Sørli har definert dette omlandet. "Byer - tettsteder" er 33 mindre byer samt tettstedskommunene rundt disse byene. Resten av kommunene tilhører landet ellers ("periferi"). Her er "Byer – tettsteder" og "periferien" slått sammen til "Andre kommuner".

periode. Vi ser også at salgsprisene øker med sentralitet, heller ikke uventet. Det er ikke slik at boligene med lavest innskuddsandel har de høyeste salgsprisene.

Det er få lavinnskuddsboligprosjekter i NIBRs base med ferdigstillingsår 2005/2006. Kun fire borettslag er registrert og disse har en gjennomsnittlig kvadratmeterpris på 21 000 kroner.

En reanalyse av NBBLs prosjekter viste at boliger som ble ferdigstilt i 2005 hadde en kvadratmeterpris på 21 000 kroner, mens de som ble ferdigstilt i 2006 hadde en kvadratmeterpris på 25 000 kroner<sup>15</sup>. Dette var salgspriser kun basert på boliger med innskudd lavere enn 21 prosent og det selektive utvalget vil trolig trekke prisene opp sammenlignet med en situasjon der alle boligene i borettslaget hadde blitt registrert. Dette argumentet forutsetter at lavinnskuddsboligene var mindre enn de andre boligene i borettslaget.

#### 4.1.2 Sammenligning med andre priskilder

Vi vil nå sammenligne de salgsprisene vi har registrert i vår base av lavinnskuddsboliger pluss salgsprisene fra NBBLs base for årene 2005/2006 med salgspriser hentet fra andre kilder. Først vil vi foreta en sammenligning av salgsprisene i 2005 med salgspriser fra 2005, basert på data i Barlindhaug og Ekne Ruud (2008). Dernest vil vi sammenligne salgsprisene for årene 2006 og fremover med andre kilder som har opplysninger om salgspriser for nye boliger.

Barlindhaug og Ekne Ruud (2008) undersøkte hva beboere i nye boliger som ble ferdigstilt i 2005 hadde betalt for boligen og fikk de svar fra i alt 1252 husholdninger. I undersøkelsen ble det spurt om hvilken eierform beboerne hadde til boligen. Tabellen nedenfor baserer seg på svar fra dem som oppga at de var andelseiere.

---

<sup>15</sup> NBBL har brukt BOA (boligareal) som arealbegrep, mens vi har brukt BRA (bruksareal) som er noe større. Dersom NBBL hadde brukt BRA ville kvadratmeterprisene vært noe lavere.

Tabell 4.2 *Gjennomsnittlig salgspris etter område og anskaffelsesmåte. 1000 kroner. Husholdninger som flyttet inn i en ny bolig i 2005. Kun borettsbavere.*

	Anskaffelsesmåte			Alle	Alle, eks- klusive resalg
	Kjøpte av ut- bygger	Kjøpte av bolig- byggelag	Kjøpte av første eier		
Oslo	39	32	42	35	35
Store byer	30	26	33	28	27
Storbyomland	25	21	30	22	21
Andre kommuner	23	20	26	21	21
Alle	29	23	34	26	25
N=	53	156	14	223	209

Kilde: Bearbejdede data fra Barlinthaug og Ekne Ruud (2008)

Tabellen viser at en borettslagsbolig fra 2005 som enten var kjøpt av en utbygger eller et boligbyggelag i gjennomsnitt kostet 25 000 kroner. Andelsboliger solgt gjennom boligbyggelagene kostet 23 000 kroner pr. kvadratmeter og var rimeligere enn andelsboliger solgt av private utbyggere som kostet 29 000 kroner pr. kvadratmeter. Boligene som ble solgt i Oslo kostet mest. De som var solgt gjennom et boligbyggelag kostet i Oslo 32 000 kroner pr. kvadratmeter, mens de utenfor storbyområdene kostet 20 000 kroner pr. kvadratmeter.

I registreringen av prospekter i undersøkelsen om lavinnskuddsboliger fant vi eksempler på at private utbyggere også solgte borettslagsboliger der borettslaget var tilknyttet et boligbyggelag. Boligbyggelagene på sin side kan også være selgere av selveide boliger.

Hvis NBBLs tall for salgspriser brukes for 2005, dvs. 21 000 kroner pr. kvadratmeter, ligger disse lavere enn prisene på borettslagsleiligheter i Barlinthaug og Ekne Ruud (2008) der gjennomsnittet var 25 000 kroner pr. kvadratmeter. På dette grunnlaget kan det ikke sies at lavinnskuddsboliger i 2005 hadde høyere salgspriser enn andre sammenlignbare boliger.

### 4.1.3 Resalg øker salgsprisene

Borettslagsboliger kan i prinsippet selges både av private utbyggere, av et boligbyggelag og de kan selges gjennom resalg. Resalg utgjorde 5 prosent av alle nyboligsalg på landsbasis og 11 prosent i storbyene.

Boliger som ble kjøpt ved resalg kostet betydelig mer enn andre boliger, noe som skulle innebære at de som hadde kjøpt og solgt slike boliger på spekulasjon har hatt høy fortjeneste fra boligen opprinnelig ble solgt til den ble gjenstand for resalg ved ferdigstillelse.

Våre registrerte salgspriser fra prospektene vil dermed undervurdere hva enkelte hushold har betalt i innskudd ved innflytting i nye borettslag. Disse vil både få høyere boustgifter enn andre beboere i borettslaget og de vil ha et større tapspotensiale ved en eventuell konkurs i borettslaget. Sjansen for å få igjen innskuddet ved flytting vil også være mindre for disse.

Salg/kjøp av enheter i borettslag ”på prospekt” foregår i følge en av utbyggerne vi har intervjuet slik: Kjøper betaler for eksempel 100 000 kroner i forskudd ved kontraktsignering. 8 uker før byggestart skal de betale ytterligere 100 000 kroner og det resterende beløpet betales ved overtakelse. Kjøper er selv ansvarlig for å skaffe egenandelen/innskuddet sitt. De 100 000 kronene i kontraktsøyeblikket er satt lavt – for å få kjøpere til å signere og forplikte seg slik at prosjektet kan komme i gang.

Spekulanter er kjøpere som aldri har tenkt å bosette seg i boligen, de avventer prisstigning for så å selge kontrakten videre. Det foregår ingen tinglysning, og det er ikke dokumentavgifter på dette/denne delen av kjøpet. I det kraftig stigende markedet som preger byene kan de selge videre med god fortjeneste. Dernest reinvesterer de gevinsten i et par objekter og venter på prisstigning og selger videre. Det sentrale er at salg skjer før innbetaling nr. 2 kommer, og i alle fall før fullt beløp forfaller til betaling. Slik er det mulig å starte med svært liten innsats og så bygge seg opp kapital gjennom å investere i ”rett objekt til rett tid”. Suksessen betinger imidlertid et stigende marked. De spekulantene som kjøpte seg inn i 2006/2007 for markedet falt har problemer nå ifølge vår informant.

For utbyggere som har enheter for salg i et synkende marked, bidrar spekulantkjøperne til å komplisere bildet ytterligere. Mange av de salgene som er gjort viser seg ikke å være avklart og de må bruke mye tid på å finne løsninger. Når det i tillegg er et tregt marked, blir dette tunge tak som utbygger mener vil merkes i mange år framover.

Utbyggeren mener at omfanget av spekulanter er stor. For små leiligheter i sentrum anslår de at omtrent 20 prosent av leilighetene selges til spekulanter. De møter de samme spekulantene i alle prosjektene – også i sine egne. Utbygger mener også at spekulantkjøp over tid har bidratt til å presse prisene oppover. Samtidig har deres tilstedeværelse i markedet gjort at mange prosjekter er kommet raskt i gang med byggingen.

#### 4.1.4 Utvikling i salgspriser over tid

I dette avsnittet vil vi sammenligne salgsprisene i NBBLs og NIBRs baser for ulike årganger med tilgjengelig sammenlignbar statistikk, i hovedsak fra SSB. I tabellen nedenfor bruker vi NBBLs tall for 2005 og 2006 og NIBRs tall for 2007 og 2008 som utgangspunkt for å beregne årlige endringer i salgspriser på nye lavinnskudds borettslagsboliger. Vi sammenligner disse prisene dels med endringer i salgspriser for nye blokkleiligheter finansiert av Husbanken og dels med endringer i prisene på brukte borettslagsleiligheter.

Tabell 4.3 *Prosentvis endring fra år til år i kvadratmeterpriser for "lavinnskuddsboliger" og andre boliger. Salgspriser og omsetningspriser. Prosent*

	Ferdigstillingsår/Omsetningsår					
	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Boliger med innskuddsandel under 25 prosent*	-	-	19	16	10	16
Flerbolighus i blokk finansiert av Husbanken**	7	8	13	19	-	-
Priser på brukte borettslagsboliger ***	11	10	16	11	-	-

\*Kilde: 2005 og 2006 fra NBBLs database over lavinnskuddsboliger. 2007 og senere NIBRs base over lavinnskuddsboliger.

\*\*Kilde: SSB Byggeprisindeks. Tallene refererer til søknadstidspunkt/ byggestart. Vi har antatt at ferdigstillingsår er ett år senere. Tomteknader er tatt ut, men SSB sier at utviklingen er noenlunde den samme om tomteknader inkluderes.

\*\*\*Kilde: SSB. Omsetningsprisstatistikk borettslagsboliger.

Økningen i salgspriser for lavinnskuddsboligene var sterk fra 2005 til 2006 og fra 2006 til 2007 og de fortsatte å øke på boliger som er blitt og vil bli ferdigstilt i årene deretter. Salgsprisene som er registrert for de boligene som ventes ferdigstilt i 2008 og 2009 er satt før det fallet i boligprisene startet. Dersom mange av disse boligene fortsatt er usolgte, må det forventes lavere priser på disse. SSBs statistikk over salgspriser på blokkboliger viser noenlunde samme utvikling. Prisen på brukte borettslagsboliger har også vært høy, men noe mindre i 2007 enn de andre kildene i tabellen. Det er ikke grunnlag for å si at salgsprisene på lavinnskuddsboliger ferdigstilt i 2006 og 2007 hadde høyere salgspriser enn andre tilsvarende boliger.

## 4.2 Priser på brukte borettslagsboliger – betydningen av fellesgjeld

I avsnittene foran har vi vært opptatt av hva nye boliger selges for og om lavinnskuddsboliger kan sies å ha høyere salgspriser enn tilsvarende andre boliger. I dette avsnittet er vi opptatt av hvilke priser boliger med høy fellesgjeld oppnår i andrehåndsmarkedet. For å se på om generelle prisutviklingen på brukte borettslagsboliger påvirkes av høy fellesgjeldsandel har vi brukt en hedonisk regresjonsmodell. Fellesgjeld per kvadratmeter er brukt som instrument for opprinnelig fellesgjeldandel. Vi har estimert modellen separat for hhv. omsetningspriser i 2003 og i 2008. Vi har avgrenset analysen til leiligheter under 100 kvadratmeter som er 20 år eller yngre.

Ut fra eventuelle forskjeller i koeffisient-estimer mellom årene drøfter vi om dette kan skyldes negativ pressomtale av lavinnskudds-borettslag den siste tiden. Dersom en negativ omtale av lavinnskuddsborettslag medfører lavere priser på slike boliger i andrehåndsmarkedet, så vil vi forvente at koeffisienten foran variabelen ”fellesgjeld pr. kvadratmeter” blir negativ og mer negativ i 2008 enn i 2003. Resultatene av regresjonsanalysen for 2003 er vist tabellen nedenfor.

Tabell 4.4 *Resultater av hedonisk regresjonsanalyse på omsetningspriser i borettslag i 2003. Kvadratmeterpris som avhengig variabel.*

	Estimater	St feil	t- verdier	Sig
Konstantledd	46,5	5,93	7,83	<,0001
Logaritmen til boligarealet	-8,3	1,28	-6,49	<,0001
Fellesgjel per kvm	0,3	0,08	4,51	<,0001
Alder på boligen	-0,2	0,05	-5,47	<,0001
<i>Sentralitetskategorier</i>				
Oslo	13,1	2,38	5,53	<,0001
Store byer utenom Oslo	7,4	2,39	3,07	0,0021
Storbyomland	7,1	2,39	2,98	0,0030
Andre byer	2,9	2,43	1,18	0,2385
Resten av landet (ref.)				

Kilde: Data fra Finn.no levert oss av ECON Pöyry på vegne av Eiendomsmeidlerforetakens forening (EFF).  $R^2 = 0,20$

På grunnlag av disse resultatene kan vi beregne kvadratmeterprisen i 2003 på en ny 60 kvadratmeters bolig på i Oslo med en fellesgjeld pr. kvadratmeter på 20 000 kroner til 31 600 kroner.<sup>16</sup> Vi finner at en økning i fellesgjeld per kvm gir økt kvadratmeterpris, når vi kontrollerer for boligareal, alder på boligen og sentralitet. En mulig tolkning er at høyere fellesgjeldsandel gir generelt lavere risiko for kjøper ettersom taket for tap i borettslag begrenses til innskuddet. En annen tolkning kan være at også ved andrehånds omsetning av boliger med høy fellesgjeld, vil totalprisen bli høyere fordi mange ikke forstår hva den reelle prisen er – fellesgjeld pluss innskudd. Siden folk flest er risikoaverse, er de villig til å betale for å redusere risiko. Hvorvidt en høyere fellesgjeld gir lavere risiko for kjøper avhenger som nevnt av forekomsten av kollektive risikofaktorer for et gitt borettslag. En annen tolkning er at kjøpere i andrehåndsmarkedet undervurderer eller ikke er klar over at den reelle prisen de betaler er summen av innskudd og fellesgjeld. Dette var kanskje mindre i fokus i 2003 enn i dag.

Vi har foretatt en tilsvarende analyse for 2008. Resultatene for regresjonsanalysene er presenter i tabellen nedenfor.

Tabell 4.5 *Resultater av bedonisk regresjonsanalyse på omsetningspriser i borettslag for 2008. Kvadratmeterpris som avhengig variabel.*

	Estimater	St feil	t- verdier	Sig
Konstantledd	40,7	2,43	16,76	<,0001
Logaritmen til boligarealet	-5,3	0,53	-10,03	<,0001
Fellesgjel per kvm	0,2	0,02	13,03	<,0001
Alder på boligen	-0,2	0,02	-12,94	<,0001
<i>Sentralitetskategorier:</i>				
Oslo	15,4	0,90	17,01	<,0001
Store byer utenom Oslo	11,1	0,91	12,21	<,0001
Storbyomland	6,0	0,90	6,6	<,0001
Andre byer	2,7	0,89	3,02	0,0025
Resten av landet (ref.)				

Kilde: Data fra Finn.no levert oss av ECON Pöyry på vegne av Eiendomsmeglerforetakenes forening (EFF).  $R^2 = 0,54$

<sup>16</sup> Beregnet slik:  $31,6 = 46,5 - 8,3 * \ln(60) + 0,3 * 20 + 13,1 = 46,5 - 34,0 + 6,0 + 13,1$

Kvadratmeterprisen på en tilsvarende bolig som beskrevet i 2003 blir i 2008 på 38 400 kroner. Effekten på omsetningsprisen i 2008 av endringer i fellesgjeld pr. kvadratmeter er mindre i 2008 men fortsatt positiv. Prismodellen gir grunnlag for å hevde at det ikke er generelle omsetningsproblemer for borettslag med høy fellesgjeld.

En begrensning med analysen for 2008 er at den ikke fanger opp borettslag som ikke kommer med i omsetningsstatistikken, og det er ofte disse som for tiden vil ha de største problemene. Vi har derfor supplert prismodellen med utvalgsundersøkelsen til foretningsførere av lavinnskuddsborettslag hvor det spørres om eventuelle omsettelighetsproblemer. Svarene er preget av at boligprisene allerede har begynt å synke, men også av det faktum at boligprisene har steget mye siden de første borettslagene i spørreundersøkelsen ble fullført. Resultatene vises i tabellen nedenfor.

Tabell 4.6 *Hvor lett er det å selge boligene i borettslaget – etter innflyttingsår. Prosent*

	Innflyttingsår				Alle
	2005	2006	2007	2008	
Får minst igjen innskuddet	67	60	44	15	47
Taper noe ift innskuddet	14	20	16	20	18
Taper mye ift innskuddet	0	4	4	10	4
Taper hele innskuddet	0	0	4	0	1
Får ingen kjøpere	0	0	0	5	1
Vet ikke	19	16	32	50	29
Sum	100	100	100	100	100
N=	21	25	25	20	91

Kilde: NIBRs spørreundersøkelse til foretningsførere for et utvalg borettslag. Foretningsførerne, særlig boligbyggelagene, kjenner godt til omsetningsprisene.

Den generelle tendensen er at det ikke er særskilte problemer knyttet til å få igjen det en har betalt i innskudd i lavinnskuddsboliger. Andelen som mener at en minst får igjen innskuddet er selvfølgelig størst for de eldste borettslagene med 67 prosent for

borettslag fra 2005. For borettslag fra 2008 er det bare 15 prosent av foretningførerne som tror at en vil få igjen innskuddet ved et eventuelt salg. Utvalgsundersøkelsen bekrefter det generelle bildet fra prismodellen. Det er 6 prosent som oppgir betydelige omsettelighetsproblemer, hvorav 1 prosent ikke får solgt i det hele tatt. Det er imidlertid en stor gruppe foretningførere som svarer vet ikke.

## 4.3 Borettslagsprosjekter med høye salgspriser

### 4.3.1 Innledning

Dette avsnittet belyser noen sider ved lavinnskuddsprosjektene med de høyeste kvadratmeterprisene. Avsnittet viser kjennetegn ved prosjektene og ser på hvilke forhold som gjør at kvadratmeterprisen har vært satt svært høyt. Prisene ligger i øverste sjikt i områdene hvor de er lokalisert. Tre av de fire prosjektene kom sent ut på markedet i forhold til stagnasjonen i boligprisene og utbyggerne har ikke solgt alle enhetene. Majoriteten av boligenhetene i prosjektene er imidlertid solgt, slik at det er grunn til å tro at problemene med avhendingen skyldes renteøkning og finanskrisen og ikke at boligene i utgangspunktet var priset for høyt i forhold til markedet. Vi har kun sett på økonomien i prosjektene og har ikke foretatt vurderinger av kvalitet i forhold til pris. I alle fall to av de fire prosjektene vil etter alt å dømme påføre utbygger tap. I de neste avsnittene presenteres karakteristika ved prosjektene og kostnadsbildet for prosjektene.

De fire dyreste prosjektene ligger i sentrum av våre største byer, der boligprisene er høyest og har steget mest. De dyreste prosjektene er også de nyeste (lagt ut for salg i 2007/2008). Ett av prosjektene er ikke ferdigstilt enda. For å belyse økonomien i disse fire prosjektene har vi intervjuet utbyggerne som står som byggherre for prosjektene. Gjennomgangen begynner med økonomien i de utvalgte borettslagene og avsluttes med en kort gjennomgang av hvordan de økonomiske problemene slår inn i borettslagenes og utbyggers økonomi.

De fire prosjektene med høyest kvadratmeterpris fordeler seg på to utbyggere. Den ene av de to er et boligbyggelag, den andre er en ordinær utbygger. Boligbyggelaget har konsentrert nybyggingen sin i byen hvor de er lokalisert, men har samarbeid med andre deler av landet mht. medlemskap og forkjøpsrett. Det andre boligutviklingsselskapet er aktive i hele landsdelen, og er også i ferd med å etablere aktiviteter i andre landsdeler. Begge utbyggingsselskapene har god egenkapital og lang erfaring fra boligutvikling. Boligbyggelaget har i de senere årene i gjennomsnitt produsert ca. 100 – 150 boligenheter pr. år, mens tilsvarende tall for den andre boligutvikleren er godt i overkant av dette.

*Utbygger 1*, boligbyggelaget, står for to av prosjektene med kvadratmeterpriser på hhv. 44 653 og 50 633 kroner. Prosjektene hos *Utbygger 2* har utgangspriser pr. kvadratmeter på 54 800 og 43 500 kroner.

### 4.3.2 Gjennomgang av prosjektene

#### **Utbygger 1, Eiendom A**

Eiendom A ligger svært sentralt i en av landets største byer med gangavstand i knutepunkt for kollektivtransport. Eiendom 1 består av 26 boenheter pluss næringslokale i 1. etasje. Prosjektet ble lagt ut for salg høsten 2006 med en gjennomsnittlig salgspris pr m<sup>2</sup> BTA på 44 653 kroner.

#### *Status*

På intervjutidspunktet var 15 enheter solgt og 11 usolgt. Prosjektet er under bygging og ferdigstilles pr 1. mai 2009. Grunnet markedet regner utbyggeren med at mange enheter vil være usolgt ved ferdigstillelse. Foreløpig regnes utleie som den mest aktuelle strategien for å løse dette på kort sikt, fremfor å sette ned salgsprisene.

#### *Prosjektets økonomi og utvikling*

Prosjektet er realisert på en liten tomt som utbygger kjøpte av kommunen i 2002-2003. Tomten er finansiert med 20 – 30 prosent egenkapital og resten via lån i privat bank. Tomtebelastningen på ca kr 5.000 pr m<sup>2</sup> BTA, og dette er lavt i forhold til den sentrale

beliggenheten. Årsaken til det er at tomten er vanskelig utnyttbar. Med lav utnyttelsesgrad på liten tomt blir det få enheter og fordele kostnadene på. Arbeidet med å utvikle et prosjekt er det samme uansett hvor mange enheter det er i prosjektet. Denne eiendommen er en av flere eiendommer som utbygger har planlagt å utvikle innenfor en ”serie” av små, vanskelige, innfyllingsprosjekter.

Forhåndssalget av boligene ble satt i gang før rammetillatelsen var godkjent i alle politiske organer. Ved behandling i den siste politiske instansen ble det kuttet en etasje i prosjektet, noe som medførte at 6 leiligheter bortfalt. Dette førte større press på lønnsomheten i prosjektet.

Næring i grunnplan er et generelt krav for nybygg i sentrums-områder i denne kommunen. Utbygger er inneforstått med at dette er viktig i en bykontekst, men det er like fullt kostbart og vanskelig – næringen skal passe med boliger i etasjene over og virke positivt inn i bomiljøet/nærområdet. Lokalene er små slik at bruksområdet er begrenset, noe som igjen påvirker salgs og utleiepris. Bygget blir seksjonert i en nærings- og boligdel, og næringslokalene vil bli solgt. Utbygger anser det ikke som aktuelt å innlemme næringslokalet i borettslaget da dette ikke er gunstig i forhold til borettslagets videre drift. Foran prosjektet er det en liten plass slik at opparbeidelse av denne plassen inngår i prosjektet.

#### *Prosjektets utforming og innretning*

Prosjektet er modernistisk med mye bruk av glass i fasaden. Det er rettet mot en kjøpegruppe som er opptatt av design og form og kultur. Leilighetene er tosidige, med inngang delvis fra svalgang og delvis innvendig. Det blir etablert en felles takhage for å skape et godt bomiljø samt oppfylle kravene til utomhusareal.

Tabell 4.7 *Økonomien i Eiendom A, Utbygger 1.*

	<b>Eiendom 1</b>
<i>Kostnader:</i>	
Tomtekostnader	8 269 200
Byggekostnader totalentreprise	75 784 000
Prosjektutvikling	4 300 000
Markedsføring og salg	2 500 000
Andre byggherrekostnader	6 315 600
Sub totale kostnader	97 168 800
Mva refusjon næring	- 6 646 300
<b>Totale kostnader prosjekt</b>	<b>90 522 500</b>
<i>Inntekt:</i>	
Opprinnelig salgssum boliger (pr. m2: 44 653 kr)	73 900 000
Beregnet prisfallsrisiko for usolgte leiligheter*	- 3 263 000
Salg av næringslokale	10 500 000
Salg parkeringsplasser	5 800 000
<b>Sum inntekter</b>	<b>86 937 000</b>
<b>Byggherremargin</b>	<b>- 3 585 500</b>

\*Prisfallsrisiko blir sannsynligvis høyere - vurderes på nytt januar 2009 (grunnet dårligere markedsutsikter for 2009).

Andel fellesgjeld 80 prosent, innskudd 20 prosent

#### *Krav til avkastning*

I utgangspunktet var det budsjettert med en byggherremargin på ca 10 prosent. Denne forventningen er senket betydelig og det er nå forutsatt at prosjektet vil gå med tap slik oversikten antyder. Hvorvidt tapet blir enda større avhenger av markedsutviklingen.

#### *Årsaker til avvik i prosjektet*

Eiendom A er kontrahert i et stigende marked: Valg av entreprenør var fastsatt gjennom kjøpsavtalen<sup>17</sup> og byggekostnadene var stigende da entrepriseavtale ble inngått. Når salgsprisene går ned er det svært vanskelig å oppnå lønnsomhet i et prosjekt hvor entreprisekontrakt er inngått mens byggekostnadene

<sup>17</sup> Tomten ble kjøpt som en av flere gjennom et samarbeid med en annen utvikler i samme område, spesialisert på utvikling av små og vanskelige tomter i sentrum. Dette samarbeidet la også føringer på entreprenørtjenestene.

var på topp. Oversikten over kostnadene viser betydelige beløp til prosjektutvikling og tomteknadener. Kostnadene til prosjektutvikling henger sammen med endringene plan- og byggesaksbehandlingen. Eiendommen var regulert, men endringene i behandlingen av rammesøknaden krevde omprosjekteringer. Oppsummert vises følgende årsaker til at byggherren ikke har nådd sine økonomiske målsettinger med prosjektet:

- Bortfall av én etasje - mindre salgbart areal
- Høye byggekostnader kombinert med fallende salgspriser
- Markedsutviklingen, stagnasjon i nyboligsalget, spesielt leiligheter i sentrale strøk av byen

I tillegg har det vært kompliserende forhold i prosjektet:

- Høyt omfang av spekulantkjøp som i et fallende marked medfører at disse prøver å komme seg ut av kontrakten og/eller ikke klarer å innfri sine forpliktelser
- Långiver krever garantier for usolgte boliger som begrenser selskapets finansielle handlingsevne

Disse to faktorene skal diskuteres kort til slutt i dette kapittelet og tas opp igjen i kapittel **Feil! Fant ikke referanseilden..**

Utbygger oppsummerer med at Eiendom A har fått ”alt” – i tillegg til fast pris til entreprenør fra ”oppgangsfasen” til omprosjektering som følge av endringer i rammetillatelsen til stagnasjon i markedet og flere salg til kjøpere som viser seg insolvente.

### **Utbygger 1, Eiendom B**

Prosjekt B er et ombyggings/rehabiliteringsprosjekt av et industribygg fra 1940 tallet. Ombyggingen er så omfattende at prosjektet fremstår som et nybyggingsprosjekt. Beliggenheten er også her i sentrum av en storby, med gangavstand til sentrum, handlegater og en av byens største og flotteste parker. Prosjektet inngår i ombyggingen av et helt kvartal og Eiendom 2 er et

frittstående prosjekt i kvartalet. Også her kjøpte Utbygger 1 seg inn i en portefølje og ble prosjektpartner med en mindre entreprenør, på 50 – 50 prosent basis.

Entreprenøren hadde ervervet tomten og allerede bygget andre deler av kvartalet. Bygget var opprinnelig et kontorlokale/lokale for lett industri, som er ombygget til boliger i 6 etasjer, med stort uteområde/atrium. Leilighetene er ensidige, med store vindusflater og høy takhøyde, såkalte studioleiligheter. Bygget har modernistisk design og høy kvalitet.

Også dette prosjektet er blitt et tapsprosjekt for utbyggeren. I utgangspunktet gikk utbyggeren ut med høy pris, men også her har høye entreprisekostnader og et fallende boligmarked skapt betydelige problemer for utbygger.

Tabell 4.8 *Økonomien i Eiendom B, Utbygger 1.*

	<b>Eiendom 2</b>
<i>Kostnader</i>	
Tomtekostnader	66 625 000
Byggekostnader totalentreprise	70 042 000
Prosjektutvikling	1 921 000
Markedsføring og salg	4 905 000
Andre byggherrekostnader	11 170 000
Sub totale kostnader	154 663 000
Mva refusjon næring	-
<b>Totale kostnader prosjekt</b>	<b>154 663 000</b>
<i>Inntekter</i>	
Opprinnelig salgssum boliger (pr. m2: 50 633 kr)	151 372 000
Beregnet prisfallsrisiko for usolgte leiligheter*	- 5 600 000
Salg av næringslokale	9 000 000
Salg parkeringsplasser	
<b>Sum inntekter</b>	<b>154 772 000</b>
Underskudd drift og utleie	2 300 000
<b>Byggherremargin</b>	<b>- 2 191 000</b>

\*Prisfallsrisiko blir sannsynligvis høyere - vurderes på nytt januar 2009 (grunnet dårligere markedsutsikter for 2009).

#### *Årsaker til avvik i prosjektet*

De høye ”tomtekostnadene” avspeiler at utbygger kjøpte et relativt nytt 6-etasjes bygg. Kostnader til prosjektutviklingen er relativt lav,

og det er ikke rapportert om problemer med rammesøknad eller andre deler av myndighetskontakten. Markedsføring og salg utgjør en relativt stor sum – noe som må forstås på bakgrunn av prosjektet utvikling:

Prosjektet består av to salgstrinn, til sammen 58 enheter. Salgstrinn 1 med 24 enheter ble solgt til sluttbrukere som har flyttet inn og gjort opp for seg. I salgstrinn 2 engasjerte utbygger en ekstern megler og svært mange av leilighetene ble solgt til spekulanter. Ved utgangen av 2008 har fremdeles kjøperne av 5-6 leiligheter ikke blitt gjort opp, og på grunn av stillstanden i markedet er det svært vanskelig å få gjennomført dekningsalg. Eventuelle tap ved at disse leilighetene selges videre påhviler opprinnelig kjøper, men dersom vedkommende ikke kan gjøre opp for seg kan det være fare for tap for utbygger. Et alternativ er at utbygger må sitte med et krav mot vedkommende kjøper/spekulant i svært lang tid.

Ved ferdigstillingen i mars 2008 var til sammen 18 leiligheter usolgt. Utbygger har forhandlet med borettslaget om hvordan de best kan løse situasjonen med usolgte og uoppgjorte leiligheter. I dette prosjektet valgte de å leie ut de 18 enhetene. Leieprisene er relativt gode og dekker ca 82 prosent av felleskostnadene, men det er ikke mulig å få inndekket forrentning av innskuddet. De usolgte leilighetene er godt fordelt i bygget, mao er de utleide boligene ikke spesielt dårlige eller lite salgbare leiligheter i prosjektet.

Borettslaget var skeptiske til utleie i første omgang, men har nå akseptert det som en grei løsning. Utbygger har vært nøye med å plukke ut leietakerne. Alternativet til utleie var å dumpe prisene, noe som ville hatt ugunstig virkning i markedet for de som har kjøpt leiligheter i prosjektet. Borettslaget har et ressurssterkt styre, noe som kan være krevende for utbygger, men som utbygger også mener at gir gode løsninger for beboerne. Utbyggers konklusjon er at borettslaget er under kontroll og at styret har tatt ansvar. Utbygger samarbeider tett med borettslaget og har etter ferdigstilling avholdt flere møter med borettslagets styre.

Markedssituasjonen utover i 2007 med avsetning som følge av prisfallsrisiko, økte salgskostnader og kostnader ved drift og utleie har ført til at prosjektet vil få en negativ bunnlinje. Forventet byggherremargin var opprinnelig 9 prosent. Også i dette prosjektet ble byggekostnadene høyere enn forventet.

## Utbygger 2, Eiendom C

De to neste prosjektene er fra en annen landsdel, hvor boligprisene har hatt kraftig vekst siden 2002. Utbygger 2 er en av de største boligutviklerne i den delen av landet de operer. Deres arbeidsmåte er å etablere datterselskap for utbyggingsprosjekter. Det første av de to prosjektene som utbygger 2 står bak hadde i salgsprospektene en kvadratmeterpris i prospektet på 54 800 kroner.<sup>18</sup> I byggeperioden var prosjektet organisert som et eget AS. Det består av et gammelt hus som opprinnelig ble leid ut til næringseiendom. Prosjektet måtte gjennom en omregulering for endret arealbruksformål fra næring til bolig. Omreguleringen og den påfølgende prosessen med rammetillatelse har vært lang og førte blant annet til at utbygger fikk bygge ut mindre enn hva som var ønskelig. Utbyggeren hadde opprinnelig planlagt å rive en del av eiendommen, et gammelt hus som lå vegg i vegg, for så å bygge nytt. Den nye delen skulle henge sammen med den rehabiliterte delen av eiendommen ("hovedbygningen"). Det ble ikke gitt rivetillatelse og det gamle huset ble solgt til kostpris.

Ombyggeprosessen i "hovedbygningen" har vært lang og kronglete, da det under ombyggingen dukket opp uforutsette ting. Dette gjorde at byggingen ble både dyrere og tok lenger tid enn budsjettet. Eiendommen ble kjøpt i 2004, men bygget ble først realisert i desember 2007. Utbygger 2 har besluttet at de ikke ønsker å gjennomføre denne type eiendomsutvikling en gang til.

### *Om prosjektet:*

Etter ombyggingen består eiendommen av 14 leiligheter og en mindre næringsdel. 12 av enhetene er på rundt 30 m<sup>2</sup>. To toppleiligheter er i overkant av 60 m<sup>2</sup>. 10 av 14 leiligheter er solgt. De fire usolgte er to i første etasje samt de to toppleilighetene. De to leilighetene i første etasje er leid ut. Leieinntekten dekker nesten kostnadene gitt nåværende rentenivå.

Markedet har vist liten interesse for toppleilighetene. Utbyggeren tror ikke at et prisavslag ville fått fart på salget, og mener at lavere rente sannsynligvis igjen vil gjøre leilighetene salgbare.

---

<sup>18</sup> Dokumentavgiften ble dekket av utbygger. Den inngår i entreprisekostnaden.

Tabell 4.9 *Økonomien i Eiendom C, Utbygger 2.*

	<b>Eiendom C</b>
<i>Kostnader</i>	
Tomtekostnader inkludert eksisterende bygning	4 803 524
Byggekostnader	12 606 912
Prosjektutvikling	12 052 991
Prosjektledelse	738 126
Markedsføring	382 498
Salg/meglerhonorar	525 000
<b>Totale kostnader prosjekt</b>	<b>21 109 054</b>
<i>Inntekter</i>	
Stipulert salgssum boliger	<b>26 430 000</b>
Byggherremargin – opprinnelig stipulert	5 320 946
Forventet ”tap” i forhold til usolgte enheter	3 317 039
<b>Justert, estimert margin</b>	<b>2 003 907</b>

Oversikten viser at store deler av resultatet er ”spist opp av kostnader i forbindelse med usolgte enheter, rentekostnader, møblering for utleie osv”. Utbyggeren antar at de også må redusere prisen i to av de usolgte leilighetene. Endelig prosjektresultat anslås til ca 2 mill totalt. Utbygger 2 opplyser at dette er svært dårlig i forhold til alle deres andre prosjekter.

### **Utbygger 2, Eiendom D**

Også utbyggers andre prosjekt har gått med overskudd, om enn beskjedent for et så vidt stort prosjekt (150 enheter).

Eiendom D ligger sentralt, få minutters gange fra handlesentrum. Fra gammelt av var denne delen av sentrum regnet som ”østsiden/den dårlige delen” av byen. Også her har utbygger etablert et eget aksjeselskap som står for utbyggingen. Prosjektet består av to deler: hele eiendommen ble kjøpt som et gammelt næringsbygg som da var delvis utleid. Tidligere eier hadde vært inne på tanken om å bygge eiendommen om til boliger, men fant ikke økonomi i prosjektet. I 2003 ble en del av eiendommen bygget om til 150 selveierleiligheter. 120 av disse ble solgt umiddelbart. De siste 30 ble leid ut en periode før de ble solgt.

Den andre delen av bygget kom senere på markedet og har merket renteøkningen og finanskrisen. Denne delen av eiendommen var en fullt utleid næringsdel fram til 2006. Ombygningen til borettslag startet i desember 2006 og sto ferdig i januar 2008. Prosjektet består av 38 leiligheter med snittstørrelse på 35m<sup>2</sup>. To leiligheter er litt større enn gjennomsnittet og en av disse er fortsatt usolgt. Det er i dette bygget utbygger 2 nå har utviklet et lavinnskuddsborettslag. Det har ikke oppstått uforutsette problemer under gjennomføringen av prosjektet. Gjennomsnittlig salgspris ligger rundt kr. 43 500 kroner pr m<sup>2</sup>.

Tabell 4.10 *Økonomien i Eiendom D, Utbygger 2*

	<b>Eiendom C</b>
<i>Kostnader</i>	
Tomtekostnader inkludert eksisterende næringsbygg	21 200 000
Byggekostnader	29 374 429
Prosjektutvikling/prosjektledelse	1 250 000
Markedsføring	448 991
Finanskostnader	3 275 396
<b>Totale kostnader prosjekt</b>	<b>55 548 816</b>
<i>Inntekter:</i>	
Stipulert salgssum boliger – inkludert usolgt bolig	<b>61 210 000</b>
<b>Byggherremargin – stipulert</b>	<b>5 661 184</b>
Byggherremargin pt.	3 271 184

### 4.3.3 Kommentarer til salgsprisene og prosjektenes økonomi

Utbyggernes regnestykker viser at bygging i sentrumsområder er kostbart. Avklaring av myndighetsrammer (omregulering, rammetillatelse) er ett moment som trekker kostnadene opp fordi det er ressurskrevende og tidkrevende. I to av tre prosjekter endte prosessen med strammere rammer for utbyggingen enn utbygger hadde kalkulert med (bortfall av en etasje, manglende rivningstillatelse), og i de samme to prosjektene oppgir utbygger at avklaringen av byggetillatelsen har tatt lenger tid enn antatt da

prosjektet ble ervervet. I begge tilfellene har dette hatt som konsekvens at prosjektene kom på markedet rett før markedet stagnerte. Både Utbygger 1 og 2 er klare på at de ikke ønsker å gå inn i denne type prosjekter en gang til – til det er utfallet for usikkert og dermed risikoen for stor.

Et annet moment er kostnadene knyttet til ombygging. I industribygget fra 1940-tallet (Eiendom B) og i det eldre bygget (Eiendom C) førte ombyggingen til omprosjektering og uforutsette kostnader. I Eiendom B gikk utbygger inn i et pågående prosjekt som lå høyt i pris allerede i utgangspunktet. Det var klart at dette ville bli kostbart og at boligenhetene ville måtte selges til høy pris. Utbygger antok at dette var mulig på grunn av prosjektets lokalisering og utforming. Prosjektet var marginalt i utgangspunktet og da ombyggingen ble mer kostbar enn antatt var det klart at utbygger ikke ville tjene på prosjektet. Dette prosjektet har også erfart relativt omfattende problemer knyttet til såkalte uoppgjorte ”spekulasjon-kjøp”.

Gjennomgangen av de fire prosjektene med høyest pris gir ingen holdepunkter for å hevde at utbygger sitter igjen med uvanlige store marginer – snarere tvert om. Det er prosjektenes lokalisering og historikk som først og fremst forklarer de høye utgangsprisene. Gjennomgangen har også vist at dette langt på vei (i alle fall for prosjekt A, B og C) må betegnes som relativt risikofylte prosjekter, med fare for lave marginer også uavhengig av bråstoppen i markedet.

#### 4.3.4 Nærmere om ”spekulasjonskjøp”

Utbygger 1 har opplevd problemer med de såkalte ”spekulasjonskjøpene” i begge sine prosjekter etter at markedet har stoppet opp. Spekulasjonskjøp foregår når en boligkjøper inngår et forhåndskjøp med det formål å selge boligen igjen før byggingen er fullført og den fulle salgsprisen forfaller. I et stigende marked, med stor etterspørsel, kan dette gi kjøper god avkastning på et relativt lite innskudd. Kjøp av enheter ”på prospekt” foregår i følge utbyggerne vi har intervjuet slik: Kjøper betaler for eksempel NOK 100 000 kroner i forskudd ved kontraktsignering. 8 uker før byggestart skal kjøper betale ytterligere 100 000 kroner. Det

resterende beløpet betales først ved overtakelse. Kjøper er selv ansvarlig for å skaffe egenandelen/innskuddet sitt. De 100 000 kronene i kontraktsøyeblikket er satt lavt – for å få kjøpere til å signere og forplikte seg slik at prosjektet kan komme i gang.

Spekulanter er altså kjøpere som aldri har tenkt å bosette seg i boligen, men som avventer prisstigning for så å selge kontrakten videre. Det foregår ingen tinglysing, og det er ikke dokumentavgifter på dette/denne delen av kjøpet. I det kraftig stigende markedet som har preget byene kan de selge videre med god fortjeneste. Dernest reinvesterer de gevinsten i nye objekter og venter på prisstigning, for så å selge videre. Det sentrale er at salg skjer før innbetaling nr. 2 kommer, og i alle fall før fullt beløp forfaller til betaling. Slik er det mulig å starte med svært liten innsats og så bygge seg opp kapital gjennom å investere i ”rett objekt til rett tid”. Suksessen betinger imidlertid et stigende marked. De spekulantene som kjøpte seg inn i 2006/2007 før markedet falt, har nå problemer ifølge vår informant.

For utbyggerne som har enheter for salg i et synkende marked, bidrar spekulantkjøperne til å komplisere bildet ytterligere. Mange av salgene som er gjort viser seg å være til spekulanter som ikke klarer å betale det fulle beløpet og som heller ikke klarer å selge videre. Utbygger må da, i praksis, bruke mye tid på å finne løsninger. I prinsippet er dette kjøpers problem, men i praksis er utbygger nødt til å bidra til å finne løsninger. Når det i tillegg er et tregt marked, blir dette tunge tak som utbygger mener vil merkes i mange år framover.

Også utbygger 2, som operer i en annen landsdel, forteller om omfattende ”spekulasjonskjøp”. De mener at dette startet tidligere i deres region. Utbygger bygger også selveierboliger og mener at eie-leiligheter er mest interessant for spekulasjon. Utbygger 2 har ikke opplevd spekulasjonssalg i sine borettslag (Eiendom C og D).

Begge utbyggerne forteller at spekulantene er ”gjengangere” – og at de både kjøper flere enheter i ett og samme byggeprosjekt og i flere prosjekter samtidig. Begge utbyggerne sier at de ”støter på de samme i alle prosjektene de har for salg”. Nå som mange av ”spekulantene” ikke har klart å gjøre opp for seg har utbygger også måttet si nei til dem i nye prosjekter - de har ikke klart å gjøre opp for seg i tidligere kjøp. Dette er i folk som i utgangspunktet er pengesterke, men som har spredt seg/satset på vel mange

prosjekter. I kombinasjon med stagnasjon og til dels nedgang har dette blitt for mye for mange av dem.

Utbyggeren mener at omfanget av spekulanter er stor. For små leiligheter i sentrum anslår de at omtrent 20 prosent av leilighetene selges til spekulanter. Utbygger mener også at spekulantkjøp over tid har bidratt til å presse prisene oppover. Samtidig har deres tilstedeværelse i markedet gjort at mange prosjekter er kommet raskt i gang med byggingen. Spekulantene er nyttige i et stigende marked, da de får opp forhåndssalget og bidrar til at prosjektet kan startes opp.

Spekulantene er helt borte nå, men antas å komme tilbake dersom markedet igjen blir stigende.

#### 4.4 Oppsummering

En sammenligning av salgspriser på NBBLs registrerte prosjekter for 2005 med salgspriser på nye borettslagsboliger fra 2005, registrert i Barlindhaug og Ekne Ruud (2008), konkluderer med at det ikke kan sies at lavinnskuddsboliger i 2005 hadde høyere salgspriser enn andre sammenlignbare boliger.

På grunnlag av salgspriser på lavinnskuddsboliger registrert både av NBBL og NIBR gis en oversikt over utviklingen i salgspriser for perioden 2005 - 2007. Utviklingen i disse salgsprisene sammenlignes både med SSBs byggeprisindeks for flerbolighus og SSBs omsetningspriser for brukte borettslagsboliger for samme periode. På bakgrunn av denne sammenligningen er det ikke grunnlag for å si at salgsprisene på lavinnskuddsboliger ferdigstilt i 2006 og 2007 hadde høyere salgspriser enn andre tilsvarende boliger.

Data fra finn.no er brukt for å finne betydningen av fellesgjeldens størrelse på totalprisene som oppnås i andrehåndsmarkedet på borettslagsboliger i hhv. 2003 og 2008. For begge årene finner vi at boligprisene er høyere jo større fellesgjeld pr. kvadratmeter en bolig har. Dataene gir ikke grunnlag for å si at lavinnskuddsboliger oppnår relativt lavere priser i andrehåndsmarkedet sammenlignet med andre tilsvarende boliger.

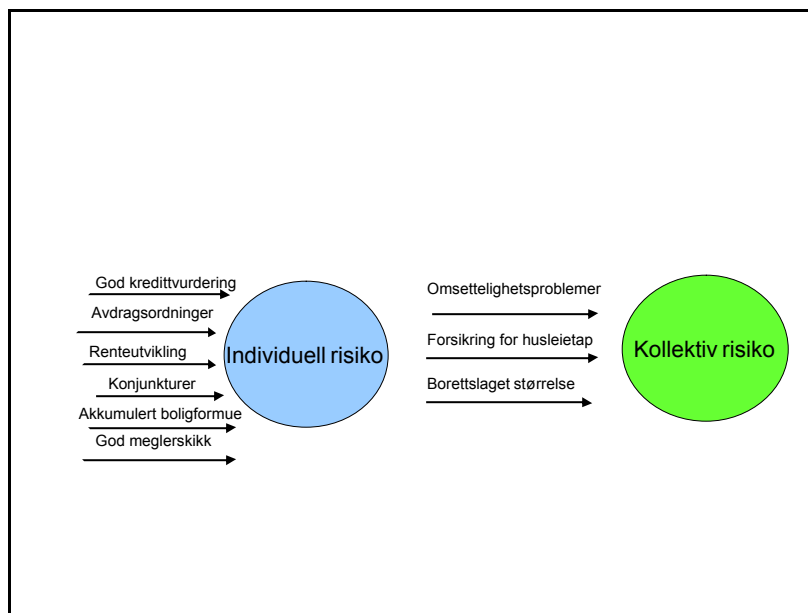
En gjennomgang av prosjektkostnader, salgsinntekter og dekningsbidrag i fire kostbare prosjekter viser at bygging i sentrumsområder er kostbart, men at det også kan oppnås høye salgspriser i dette markedssegmentet. Renteøkning, finanskriser og salg til spekulanter som ikke kan gjøre opp for seg i et fallende marked har svekket den normale lønnsomheten i prosjektene og et negativt dekningsbidrag må påregnes i minst to av dem.

## 5 Betalingsproblemer i borettslag

### 5.1 Individuell og kollektiv risiko

#### 5.1.1 Innledning

Vi skal i dette kapitlet se på nærmere på omfang av nåværende og mulige fremtidige misligholdsproblemer i lavinnskuddsborettslag. Vi foretar et skille mellom individuell risiko og kollektiv risiko for mislighold av felleskostnadene i et borettslag. I figuren nedenfor har vi identifisert det vi mener er de viktigste risikofaktorene på individuelt og kollektivt nivå.

Figur 5.1 *Misligholdsrisiko i lavinnskuddsborettslag*

Individuell risiko er risikoen for at en husholdning ikke klarer å overholde sine individuelle betalingsforpliktelser. Kollektiv risiko er risikoen for at andre husholdninger i borettslaget vil misligholde sine individuelle forpliktelser som følge av en eller flere husholdninger i borettslaget har misligholdt betalingen av sin andel av felleskostnadene og at dette misligholdet påvirker felleskostnadsbetalingen til de resterende beboerne i borettslaget. Denne sontringen er hensiktsmessig fordi det er forskjellige faktorer som påvirker individuell og kollektiv risiko. Et borettslag som består av husholdninger som har generell høy individuell risiko trenger ikke nødvendigvis ha høy kollektiv risiko.

### 5.1.2 Individuell risiko

Generelt oppstår individuelt mislighold fordi det oppstår et vedvarende misforhold mellom inntekter og boutgifter som enten skyldes uforutsette inntektsreduksjoner og/eller uforutsette økte boutgifter. Mange sammensatte årsaksforhold kan ligge til grunn

for en misligholdssituasjon. Hovedårsakene til mislighold er reduksjoner i husholdningsinntekt som følge av arbeidsledighet, sykdom eller samlivsbrudd. På utgiftssiden er uforutsette renteøkninger det viktigste. Med den pengepolitikken som i dag føres er det liten sannsynlighet for at mange blir rammet av reduserte inntekter som følge av arbeidsledighet samtidig med at boutgiftene blir større som følge av renteøkninger. Norges Bank vil i nedgangstider føre en ekspansiv pengepolitikk, som vil gi lavere rente og lavere boutgifter.

I hvilken grad husholdningen er sårbar for inntektsreduksjoner eller utgiftsøkninger avhenger også av om husholdningen har fått tilfredsstillende informasjon på kjøpetidspunktet og/eller fått en god kredittvurdering på et eventuelt innskuddslån innbefattet felleslånet. Dette er i seg selv ikke risikofaktorer, men ved god informasjon både om konsekvenser av utløpet av avdragsfri periode og hvor stor boutgiftsbelastning kjøper kan tåle over tid, burde dette være forutsigbare størrelser. Dersom innskuddet for eksempel er skaffet gjennom familie, vil ikke kjøper være kredittvurdert i det hele tatt, til tross for at kjøper kan påta seg en stor gjeld via borettslagets felleslån. Ingen kredittinstitusjoner vil da eventuelt fraråde et kjøp.

Utløpet av den avdragsfrie perioden på fellesgjelda representerer ikke en risikofaktor, men kan forsterke effekten av reduserte inntekter eller økte boutgifter som følge av renteendringer. I hvilken grad er kjøperne klar over hvor mye felleskostnadene vil øke når nedbetalingen av lånet starter?

Et vedvarende misforhold mellom inntekt og utgifter trenger ikke nødvendigvis lede til mislighold. Dersom husholdningen har akkumulert boligformue som følge av prisvekst, kan et likviditetsproblem i noen tilfeller løses gjennom refinansiering, i hvert fall på kort sikt. For de fleste av disse vil en nedgang i boligkonsum være løsningen, og en positiv egenkapital vil lette overgangen til en rimeligere bolig. Akkumulert boligformue gjennom prisvekst vil også kunne gi bedre rentebetingelser på lånet og bedre muligheten for å utsette avdragsbetalingene (Berge og Boye 2007).

Norge står overfor en sannsynlig nedgangskonjunktur. Lavkonjunkturer gir generell større risiko for arbeidsledighet og påfølgende mislighold av låneforpliktelser. Hvilken betydning vil det få for misligholdsforekomsten i lavinnskuddsborettslag?

Som vi tidligere har vært inne på er det grunner til å tro at lavinnskuddsborettslag kan være spesielt utsatt for denne risikoen. En grunn er at lavinnskuddsborettslag i større grad består av unge husholdninger. Yngre er generelt mer utsatt for arbeidsledighet, grunnet lavere ansiennitet. Det er grunn til å tro at yngre husholdninger i større grad består av 1-persons husholdninger, noe som gjør husholdet mer sårbart ved arbeidsledighet enn dersom bare en av to inntektstakere blir arbeidsledig.

### 5.1.3 Kollektive risikofaktorer

I hvilken grad kan et individuelt mislighold forplante seg videre i borettslaget? Det blir ofte fremhevet i media at en viktig årsak til problemer i lavinnskuddsborettslag er at beboere kan bli ansvarlig for naboens mislighold, slik at mislighold av lite omfang i utgangspunktet kan skape en ”dominoeffekt”, som potensielt kan velte hele borettslaget. Det er særlig tre forhold som har betydning for hvorvidt høy individuell risiko også medfører høy kollektiv risiko:

1. Omsettelighet
2. Forsikring for tap på betaling av felleskostnader
3. Størrelsen på borettslaget

I lavinnskuddsborettslag som har en attraktiv beliggenhet og er lett omsettelig, vil individuelle likviditetsproblemer i siste instans løses ved salg uten at det berører borettslagets økonomi. Graden av omsettelighet er derfor en viktig faktor for å avgjøre hvorvidt individuell risiko representerer en kollektiv risiko. Videre er det viktig om borettslaget har en forsikring mot felleskostnadstap. Hvis for eksempel en husholdning har likviditetsproblemer, men har vanskeligheter med å fravike eiendommen på grunn av omsettelighetsproblemer, vil en tapsforsikring medføre at de

øvrige andelseierne ikke blir skadelidende i perioden fram til en eventuell tvangsfravikelse.

Til slutt vil borettslagets størrelse være relevant for spredningen av mislighold og dermed lagets økonomi. Store borettslag vil i større grad kunne spre individuell risiko, og lettere absorbere felleskostnadstap, siden tapene kan fordeles på flere.

#### 5.1.4 Prisvekst og normaliseringseffekter

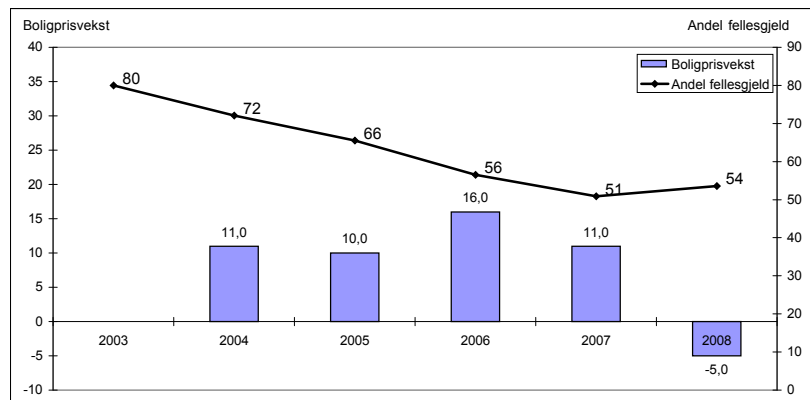
Det har vært en gjennomgående sterk vekst i prisene for borettslagsboliger fra 2003 og frem til i dag. For lavinnskuddsborettslag som har opplevd en normal prisutvikling, vil prisveksten ha en normaliseringseffekt. En vekst i boligprisene medfører at fellesgjelda i forhold til boligens verdi reduseres og innskuddsandelen øker.

De som flyttet inn i borettslag som ble etablert i 2007 og 2008 vil ha betalt mye for boligene sine. De kan sies å ha kommet inn i markedet på et ugunstig tidspunkt grunnet den påfølgende prisnedgangen. Samtidig er det grunn til å tro at disse husholdene i større grad er tilpasset en høy lånerente.

Til sammenligning har borettslag som etablerte seg i 2003 og 2004 kommet inn i markedet på tidspunkt med lavere boligpriser og lavere renter. I den påfølgende periode har vi sett en kraftig vekst i både boligpriser og renter, spesielt renter på lån i private banker. De som har kommet inn tidlig har fått med seg en betydelig akkumulering av boligformue, samtidig som de i større grad har blitt eksponert for likviditetsproblemer som følge av høy vekst i rentene.

Figuren nedenfor viser en vilkårlig ny borettslagsleilighet fra 2003 som ble solgt med 20 prosent innskudd og 80 prosent fellesgjeld. Det antas videre en avdragsfri periode på fem år. Den heltrukne kurven i figuren viser utviklingen over tid i den andelen fellesgjelda utgjør av boligens verdi, mens søylene viser den historiske utviklingen i årlig nominell verdistigning på borettslagsboliger i Norge.

Figur 5.2 *Sammenhengen mellom prisutvikling og andel fellesgjeld for en vilkårlig ny borettslagsbolig kjøpt i 2003 med 80 prosent fellesgjeld. Prisutvikling på brukte borettslagsboliger i Norge. Anslag 2008: -5 %*



Kilde priser: SSB

Prisutviklingen på borettslagsboliger i perioden 2003-2008 førte til at andelen fellesgjeld sank til 51 prosent i 2007 og har steget til 54 prosent i 2008. Ved annen gangs omsetning opphører dermed boligen å være en lavinnskuddsbolig. Dersom boligen omsettes i 2008 vil innskuddsandelen være på 46 prosent.

Med 5 års avdragsfrihet starter nedbetalingen av fellesgjelda i 2009. For at omsetningsverdien på boligen skal bli lavere enn fellesgjelda, må boligprisene falle med 47 prosent fra 2008-nivået. Sjansen for at dette skal skje er liten.

Et lavinnskuddsborettslag kan i en periode med prisvekst i løpet av kort tid normaliseres, ved at det får fellesgjeldsandeler på linje med alminnelige borettslag. I en periode med prisnedgang vil tilsvarende normale borettslag kunne bli lavinnskuddsborettslag.

### 5.1.5 Generelle og spesielle risikofaktorer

Vi har ovenfor identifisert individuelle og kollektive risikofaktorer som i stor grad vil være felles for borettslag generelt. Vi har vist at det prinsipielt ikke er så stor fare for mislighold, men at det kan

være enkelte forhold som gjør lavinnskuddsborettslagene mer sårbare enn andre borettslag.

Flere av forsikringsordningene mot tap på betaling av felleskostnader krever en innskuddsandel som er større enn 20 prosent. Videre utgjør lavinnskuddsboliger den laveste etableringsbarrieren inn i eiermarkedet. Dette tilsier at det i større grad vil bo husholdninger med lav inntekt i lavinnskuddsboliger enn i borettslag forøvrig. Siden lavinntektsgrupper i større grad vil være sårbare for lavkonjunkturer, vil i større grad lavinnskuddsborettslag være eksponert for konjunktursvingninger.

Dette tilsier at summen av individuell risiko er større i lavinnskuddsborettslag. I situasjoner der fellesgjelda utgjør en høy andel av omsetningsverdien, vil dermed den kollektive risikoen bli stor. Dette kan virke tilbake på potensielle kjøpere av leiligheter i borettslaget, som nettopp vil være oppmerksomme på den høye kollektive risikoen. Dermed kan det bli vanskeligere å oppnå priser i andrehåndsmarkedet på nivå med sammenlignbare boliger. Dette betyr at lavinnskuddsboliger kan ha større grad av prisrisiko (variasjon) og i mindre grad vil være omsettelige, særlig i nedgangstider.

## 5.2 Mislighold av felleskostnader

Foretningførerne ble spurt om hvor mange som i løpet av 2008 hadde hatt betalingsproblemer knyttet til felleskostnadene, dvs. som har misligholdt betaling av felleskostnader. Med mislighold menes at det har vært manglende innbetaling av felleskostnader i minst tre måneder.<sup>19</sup> Vi understreker at mislighold og begjæring om tvangssalg bare i få tilfeller ender med utkastelse og faktisk tvangssalg. Det kan tenkes at enkelte beboere kan ha betalingsproblemer i forhold til et individuelt lån til innskuddet. Dette har vi ingen opplysninger om i denne undersøkelsen.

---

<sup>19</sup> Denne definisjonen på mislighold var spesifisert av Husbanken i oppdraget. Både OBOS og andre boligbyggelag starter prosessen med tvangsinnndrivning tidligere. En purring sendes 14 dager + 3-5 løpedager etter forfall. Et varsel sendes 14 dager etter avsendelsestidspunktet for purringen. Før tvangssalg begjæres skal det vurderes om det er hensiktsmessig å få til en avtale om frivillig salg. Hvis frivillig salg ikke lar seg gjennomføre, skal det tidligst 14 dager etter at varslet er sendt, settes frem begjæring om tvangssalg for tingretten.

Tabell 5.1 *Borettslag med mislighold i 2008 etter antall mislighold i borettslaget og ferdigstillingsår. Prosent*

Antall mislighold	Ferdigstillingsår				Alle
	-2005	2006	2007	2008+	
Ingen	48	32	40	80	49
1-3	29	48	44	5	33
4-7	5	4	8	0	4
8-10	5	4	4	0	3
Uoppgitt	14	12	4	15	11
Sum	100	100	100	100	100
N=	21	25	25	20	91

Kilde: NIBRs spørreundersøkelse til foretningstørere for et utvalg borettslag

Halvparten av borettslagene hadde ikke i 2008 hatt mislighold av felleskostnadene. En tredjedel av borettslagene hadde mellom 1 og 3 mislighold, mens 7 prosent av borettslagene hadde flere enn dette. Det kan være av interesse å se hvor stor andel av borettslaverne i disse borettslagene som hadde hatt mislighold. De borettslagene som hadde uoppgitt på mislighold er holdt utenfor.

Tabell 5.2 *Andelen borettslavere som har hatt mislighold i 2008 etter innskuddsandel og ferdigstillingsår. Prosent, antall mislighold og antall boliger i borettslagene som hadde svart på spørsmålet om mislighold*

Innskudds- andel	Ferdigstillingsår				Alle
	-2005	2006	2007	2008+	
Andel beboere med mislighold – prosent					
-19 %	7	6	9	1	6
20 %	4	2	5	0	3
21+%	2	8	4	0	4
Alle	5	6	5	0	4
Antall beboere med mislighold					
-19 %	16	13	10	1	40
20 %	6	4	30	0	40
21+%	2	18	5	0	25
Sum	24	35	45	1	105
Antall beboere i borettslagene					
-19 %	222	207	112	106	647
20 %	163	173	583	264	1183
21+%	83	219	127	165	594
Sum	468	599	822	535	2424

Kilde: NIBRs spørreundersøkelse til foretningførere for et utvalg borettslag

I alt var det 4 prosent av beboerne i borettslagene i spørreundersøkelsen som hadde misligholdt betalingen av felleskostnadene. Antall mislighold i spørreundersøkelsen er lavt, så vi må være forsiktige med å tolke hvordan misligholdsandelen varierer med ulike bakgrunnsvariabler som for eksempel byggeår, innskuddsandel, finansieringskilde på fellesgjeld og geografi.

Spørreundersøkelsen til 91 borettslag viser at andelen varierer lite med byggeår, bortsett fra at nesten ingen som har flyttet inn i 2008 har hatt noe mislighold.<sup>20</sup> Tallene viser at misligholdet er mest

<sup>20</sup> Et boligbyggelag i en storby svarte ikke på vegne av 9 borettslag som boligbyggelaget var foretningfører for. Som nevnt i metodekapitlet var fem av

utbredt i borettslag med lavest innskuddsandel, men også her må vi på grunnlag av et relativt spinkelt materiale være varsom med å tolke små forskjeller i misligholdsandelen.

I starten av perioden var salgsprisene betydelig lavere enn i slutten av perioden. Dette innebærer at også fellesgjelden var lavere. Dette skulle i seg selv tilsi et lavt omfang av problemer. Men det var samtidig disse borettslagene som ble solgt med lav rente på felleslånet, og spørsmålet er da i hvor stor grad kjøperne hadde tatt høyde for at renten kunne komme til å stige i årene fremover. De som har kjøpt seg en andelsbolig i slutten av perioden har stått ovenfor høyere renter og kanskje hatt et mer realistisk forhold til utviklingen i fremtidige felleskostnader.

I kravspesifikasjonen fra Husbanken spørres det i forbindelse med temaet mislighold hvor i finansmarkedet grunnfinansieringen/fellesgjelden er finansiert. I tabellen nedenfor viser vi hvordan misligholdsandelen i spørreundersøkelsen til 91 borettslag varierer med byggeår og finansieringskilde.

---

disse fra 2008, tre fra 2007 og ett fra 2005. Alle var bygd av store kjente utbyggere. De sist bygde borettslagene var privatfinansierte, mens Husbanken hadde finansiert felleslånet i tre av borettslagene. Siden flertallet av borettslagene var fra 2008, en årgang uten mislighold i spørreundersøkelsen, og at flertallet av de noe eldre borettslagene er husbankfinansierte og har hatt en lavere økning i felleskostnadene gjennom 2008, er det ikke grunn til å tro at det samlede misligholdet ville blitt høyere om vi hadde fått svar fra de 9 borettslagene.

Tabell 5.3 *Andelen borettshavere som har hatt mislighold i 2008 etter finansieringskilde og ferdigstillingsår. Prosent og antall mislighold*

	Ferdigstillingsår				Alle
	-2005	2006	2007	2008+	
Andel beboere med mislighold – prosent					
Husbanken	5	8	6	0	6
Privat bank	5	4	5	0	4
Alle	5	6	5	0	4
Antall beboere med mislighold					
Husbanken	19	21	13	0	53
Privat bank	5	14	32	1	52
Alle	24	35	45	1	105

Kilde: NIBRs spørreundersøkelse til foretningsførere for et utvalg borettslag

Også her må vi være forsiktig med å tolke tallene som forskjeller mellom Husbanken og private banker<sup>21</sup>. Ser vi på de absolutte tallene for misligholdssaker, er det en tydelig utvikling fra at Husbanken hadde flest saker fra borettslag bygget tidligst i perioden til at saker fra de privatfinansierte borettslagene dominerer misligholdet i siste del av perioden. Dette samsvarer også med det vi tidligere har påpekt - Husbanken var aktiv i finansieringen av lavinnskuddsboliger i starten av perioden, men har vært mer tilbakeholden i siste del av perioden.

Blant de borettslagene som har rapportert om mislighold, og der det også er kunnskap om hvor mange av disse beboerne som har bodd i borettslaget siden det var nytt, finner vi at 9 av 10 som har hatt mislighold i løpet av 2008 har bodd i borettslaget siden det var nytt. Det var svært mange av foretningsførerne som ikke visste noe om dette. For borettslag bygget i 2005 er det en litt mindre andel av de som har hatt mislighold som har bodd i borettslaget siden starten (85 prosent).

<sup>21</sup> Holder vi alle borettslag fra Oslo utenfor finner vi fortsatt den samme forskjellen mellom Husbanken og private banker i misligholdsandel

Et generelt prisfall i boligmarkedet vil i borettslagene med lavt innskudd vil raskere kunne føre til at boligens verdi blir lavere enn fellesgjelden. Men som vi har vist foran har lavinnskuddsboliger fra perioden 2004-2006 hatt en prisutvikling som er slik at prisetallet fremover må bli svært stort før fellegjelda overstiger salgsprisene.

Er omfanget av betalingsproblemer større i lavinnskuddsborettslag enn i andre tilsvarende boformer? Dette er det vanskelig å svare på. I 2003 hadde for eksempel 5,4 prosent av etableringslånene som var gitt i år 2000 i Oslo en restanse på 60 dager eller mer (Barlindhaug og Dyb 2003).

I offisiell statistikk brukes begrepet problemlån. I Berge og Boye (2007) består problemlån både av misligholdte lån og ikke-misligholdte lån som bankene vurderer som særlig tapsutsatt. Bankene må anslå hvor mye de forventer å tape på problemlån. Under bankkrisen på første halvdel av 1990-tallet var det høyeste nivået problemlån utgjorde av samlet lån for husholdningssektoren rundt 14 prosent. I de siste årene under høykonjunkturen har andelen ligget historisk lavt på 0,5 prosent. Gjennom 2008 har andelen vært svakt økende. Berge og Boye (2007) har laget en modell som forklarer variasjonen i problemlåneandelen. Sentrale forklaringsfaktorer er størrelsen på husholdningens realbruttogjeld, realprisen på brukte boliger, arbeidsledighet, realdisponibel inntekt og realrenten. Økt rente i 2008 og et begynnende fall i boligprisene har bidratt til en liten økning i problemlåneandelen.

### 5.3 Begjæringer om tvangssalg i borettslag

Det synes å være flere typer tvangssalg i nye borettslag. Media rapporterer om spekulanter som har kjøpt en eller flere boliger som forhåndssalg i borettslag og som ikke vil eller er i stand til å gjøre opp for seg ved ferdigstilling. Disse boligene kan tvangsselges under begrepet deknings salg. Forutsatt at det finnes kjøpere, berører ikke slike tvangssalg borettslagets økonomi. De beboerne som kjøper disse boligene kan komme inn i et nytt borettslag med et betydelig lavere innskudd enn de andre beboerne. Situasjonen med deknings salg oppstår når prisene på

nye boliger faller. I et stigende marked har slike spekulanter hatt god fortjeneste, se tidligere omtale i rapporten.

Andre typer tvangssalg knyttes til beboere som har kjøpt nye eller brukte borettslagsboliger i en situasjon med lave lånerenter og der lånekostnadene nå er blitt så høye at det har oppstått problemer med å betale felleskostnader og betjene private lån til innskuddet. Slike problemer kan oppstå både i nye og eldre borettslag, både med høy og lav fellesgjeld. Selv om fellesgjelda er lav, kan de som har betalingsproblemer knyttet til boutgifter utsette å betale felleskostnadene, mens en forsøker å overholde forpliktelsene til den kredittinstitusjonen hvor innskuddet er lånt.

Dagens Næringsliv<sup>22</sup> presenterte en oversikt over begjæringer om tvangssalg av fast eiendom og borettslagsandeler i 2008 for 8 tingretter i Norge. I artikkelen understrekes det at sakene ofte løser seg før det kommer til et reelt tvangssalg ved at beboerne gjør opp for seg. Det mer enn antydes i artikkelen at begjæringene om tvangssalg av borettslagsandeler dreier seg om lavinnskuddsboliger, der boutgiftene nå er blitt høye som følge av at den avdragsfrie perioden på 5 år er utløpt.

NIBR har henvendt seg til Drammen tingrett og fått en oversikt over de sakene som dreier seg om borettslagsandeler fram til 15. desember 2008. Følgende kommuner omfattes av Drammen tingrett: Drammen, Hurum, Lier, Røyken, Sande (Vestfold) og Svelvik. Oversikten fra tingretten ga oss borettslagenes navn. Ved oppslag i Brønnøysundregisteret kunne vi finne ut når disse borettslagene var stiftet. En opptelling av borettslag og saker viser at en svært liten andel er knyttet til nyere borettslag.

---

<sup>22</sup> Dagens Næringsliv 12.01.09

Tabell 5.4 *Begjæringer om tvangssalg av borettslagsandeler ved Drammen tingrett for året 2008 (frem til 15. desember). Prosent*

Stiftelsesår	Borettslag	Saker
Før 1970	33	34
1970 – 1979	19	22
1980 – 1989	22	19
1991 – 1999	2	1
2000 – 2003	2	1
2004 – 2006	17	21
2007 og senere	6	2
Sum	100	100
Antall borettslag og saker	64	165

Kilde: Oversikt fra Drammen tingrett. Kun saker der borettslaget kunne identifiseres

Tabellen viser at 73 prosent av borettslagene og 75 prosent av sakene er knyttet til borettslag stiftet før 1990. Saker knyttet til borettslag oppført i perioden 1991-2003 er minimal. Det er også svært få saker knyttet til helt nye borettslag. To av ti saker er imidlertid knyttet til borettslag som er oppført i perioden 2004-2006, en periode det ble bygget relativt mange lavinnskudds-prosjekter. Om dette er relativt mye avhenger for eksempel av hvor mange beboere i den eldre borettsboligmassen som flyttet inn i perioden 2004-2006.

Vi har også undersøkt i hvilken grad de 15 borettslagene fra Drammen tingretts liste, som er bygget i 2004 eller senere, er å finne igjen i NBBLs og NIBRs baser over registrerte lavinnskuddsborettslag. Fem av borettslagene finner vi i NBBLs base og to i NIBRs base, dvs. at det kan se ut som om over halvparten av borettslagene fra Drammen tingrett bygget i denne perioden ikke er lavinnskuddsborettslag. Hvis vi ser på sakene utgjør saker fra lavinnskuddsborettslag bare 28 prosent av sakene fra borettslag bygget i 2004 og senere.

I den grad resultatene fra Drammen tingrett kan generaliseres, er det andre forhold enn selve lavinnskuddsboligmodellen som har forårsaket begjæringer om tvangssalg. Vi vet ikke når beboerne i oversikten ovenfor er flyttet inn. For et gitt innflyttingsår vet vi

derfor ikke om det er relativt flere nye borettslagsboliger enn eldre som har begjæringssaker. Men vi tror at mange av sakene kan være knyttet til kjøp av borettslagsboliger generelt, i en periode med høye priser og lave renter. I 2008 har boutgiftene økt kraftig, uavhengig av innskuddets størrelse og flere enn før har fått betalingsproblemer. Problemene har manifestert seg i misligholdte felleskostnader, uavhengig av størrelsen på fellesgjelda.

## 5.4 Kommende betalingsproblemer?

### 5.4.1 Innledning

Som tidligere nevnt vil lavkonjunkturperioden vi nå er inne i ha motstridende effekter på individuell misligholdsrisiko.

Vi skal først se hva foretningsførerene i spørreundersøkelsen svarer på spørsmål om mislighold i den kommende 3-årsperioden. Tabell 5.5 viser at det er få foretningsførere som tror at mange vil misligholde felleskostnadene i den kommende treårs perioden.

Tabell 5.5 *Antatt mislighold kommende 3-årsperiode etter innskuddsandel. Prosent.*

	Innskuddsandel			
	< 20 %	20 %	21+ %	Alle
Mange som misligholder	0	3	0	1
Noen misligholder	41	30	28	32
Få misligholder	32	18	38	27
Ikke noe mislighold	27	33	31	31
Vet ikke/ubesvart	0	18	3	9
Sum	100	100	100	100
N=	22	40	29	91

Kilde: NIBRs spørreundersøkelse til foretningsførere for et utvalg borettslag

Troen på fremtidig mislighold er størst i borettslag med innskuddsandel under 20 prosent, der det antas at 41 prosent av borettslagene vil få noen mislighold kommende 3-års periode. Nesten ingen foretningsførere tror at det vil bli ”mange som misligholder” i denne perioden.

Vi skal videre i dette avsnittet se nærmere på konsekvensene av tre alternative rentebaner for husholdningenes fremtidige boutgifter. Avdragsfriheten til lavinnskuddsborettslag etablert i perioden 2004-2006 utløper i kommende treårs periode.

Vi har valgt å se på fremtidige boutgiftsprofiler i sentrale og usentrale boligmarkeder og har valgt Oslo og et gjennomsnitt for ”Mindre byer”. I hver områdekategori betrakter velger vi to kjøpetidspunkter, år 2003 og 2007. Siden det er vanlig med 5 års avdragsfrihet, vil 2003-årgangen oppleve at avdragsfriheten utløper i 2008. For kjøpsåret 2007 viser vi både boutgiftsprofiler for dem som kjøpte seg inn i et nyetablert borettslag og boutgiftsprofiler for dem som kjøpte seg inn i et lavinnskuddsborettslag fra 2003. De som kjøpte i 2007 kjøpte da markedet var på topp. I beregningene er følgende forutsetninger brukt:

1. I tillegg til kapitalutgifter er kun driftsutgifter med i boutgiftene. Vi ser bort fra vedlikeholdsutgifter som husholdningen eventuelt selv måtte ha.
2. Kjøperen har ingen egenkapital forut for kjøp av bolig
3. Det er ingen avdragsfrihet på lånet til innskuddet og fem års avdragsfrihet på felleslånet
4. Renta på innskuddslånet antas å være et halvt prosentpoeng høyere enn renta på fellesgjelden.
5. Det er 30 årsløpetid på felleslånet og 20 års løpetid innskuddslånet
6. Felleslånet, etter utløp av den avdragsfrie perioden, og innskuddslånet nedbetales som annuitetslån.
7. Lavinnskuddsboligen antas å være på 60 kvm
8. Fellesgjelda utgjorde 80 prosent av kjøpesummen da borettslagene var nye.

For å finne kjøpesummen har vi estimerte gjennomsnittlig kvadratmeterpriser for borettslagsleiligheter for 2003 og 2007 ved hjelp av en hedonisk regresjonsmodell<sup>23</sup>.

Tabell 5.6 *Estimerte gjennomsnittlige kvadratmeterpriser for Oslo og mindre byer for 2003 og 2007.*

	Oslo		Byer/tettsteder	
	2003	2007	2003	2007
Brukt	-	34 855	-	20 042
Nytt	27 318	36 855	16 450	22 042

For å beregne utviklingen i fremtid renteutvikling har vi tatt utgangspunkt i SSBs renteprognose for 2009-2011. Vi tar høyde for at det er stor usikkerhet knyttet til disse prognosene, derfor har vi i tillegg supplert med to alternative rentebaner. I periode 2009-2011 antar vi en feilmargin på +/- 2 prosentpoeng, og lager derfor en rentebane som ligger 2 prosentpoeng høyere og en som ligger 2 prosentpoeng lavere. Deretter antar vi at de tre rentebanene konvergerer mot en langsiktig likevektsrente på anslagsvis 5 prosent. De tre rentebanene er vist i tabellen nedenfor.

Tabell 5.7 *Prognoser for nominelt rentenivå i perioden 2009-2014. Kilde for renteprognoser(middelnivå) for 2009-2011 er Statistisk Sentralbyrå.*

År	Prognoser for rentenivå		
	Lavt	Middels	Høyt
2009	3,4	5,4	7,4
2010	2,1	4,1	6,1
2011	2,7	4,7	6,7
2012	3,5	5,0	5,7
2013	4,2	5,0	5,3
2014	5,0	5,0	5,0

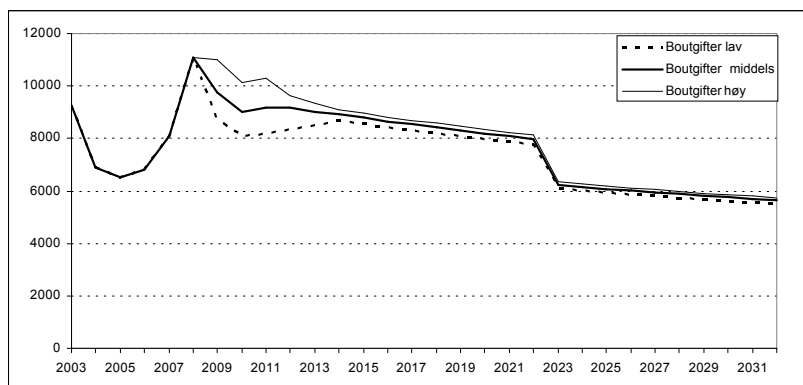
<sup>23</sup> Modellen er estimerte på omsetningsdata fra Finn.no, levert oss av ECON Pöyry på vegne av Eiendomsmeglerforetakenes forening (EFF)

For hver rentebane lager vi en tilsvarende boutgiftsprofil. Vi ser nå på hvordan kjøpetidspunktet, henholdsvis 2003 og 2007, påvirker boutgiftsprofilene fremover i tid.

#### 5.4.2 Boutgiftsprofiler for en lavinnskuddsbolig etablert i 2003

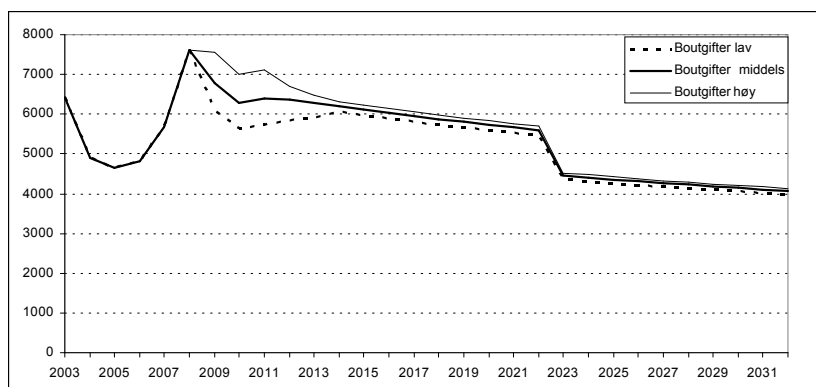
Vi starter med Oslo og ser på boutgiftsprofilen for de som kjøpte lavinnskuddsbolig i 2003, som vist i figuren nedenfor.

Figur 5.3 *Boutgifter per måned for en lavinnskuddsbolig fra 2003 i Oslo for perioden 2003-2032. I 2008-priser*



Vi ser at året 2008 har det høyest boutgiftsnivået i hele perioden og at det vil bli en betydelig nedgang i boutgiftsnivået dersom renteprognosen til SSB slår til. Fra 2007 til 2008 økte boutgiftene betydelig både som følge av en renteøkning på 1,5 prosentpoeng og at en startet på nedbetalingen av fellelånnet.

Figur 5.4 *Boutgifter per måned for en lavinnskuddsbolig fra 2003 i mindre byer/ tettsteder for perioden 2003-2032. I 2008-priser*

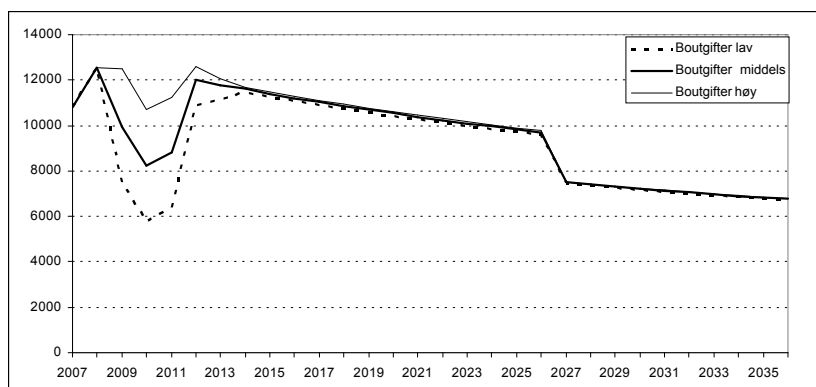


Et tilsvarende bilde tegnes for mindre norske småbyer og tettsteder. Hovedforskjellen er at boutgiftsnivået ligger i gjennomsnitt 25 prosent under Oslo-nivået.

### 5.4.3 Boutgiftsprofiler for kjøp av en ny lavinnskuddsbolig i 2007

Vi skal nå se nærmere på husholdninger som etablerte seg i 2007 i en ny lavinnskuddsbolig. Disse husholdningene utgjør en viktig referansekategori fordi de har kjøpt da boligmarkedet var på topp, eller nær toppen. Det imidlertid grunn til å tro at til tross for et ugunstig kjøpetidspunkt så er 2007-årgangen godt rustet til å håndtere den kommende nedgangen i boligmarkedet.

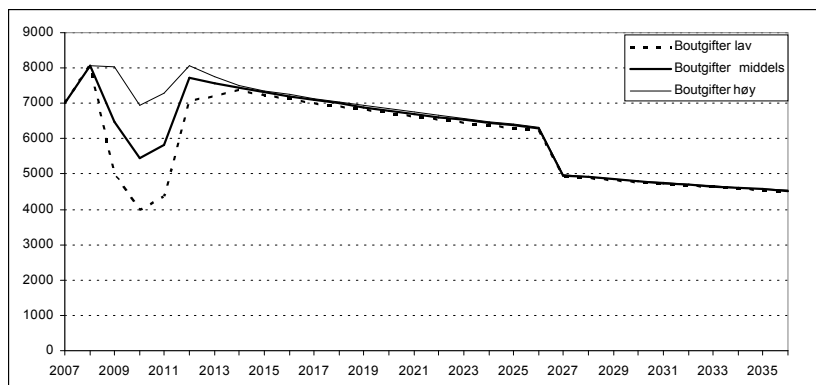
Figur 5.5 *Boutgifter per måned for en lavinnskuddsbolig fra 2007 i Oslo for perioden 2007-2036. I 2008-priser*



Boutgiftsprofilene viser at det er en forbigående økning i boutgiftene på nesten 20 prosent som følge av renteøkningen i løpet av 2007. Et viktig poeng her er at de som har kommet sent inn i markedet i 2007 har kommet på et tidspunkt med relativt høye renter og boligpriser i utgangspunktet. De som har opptatt lån til innskuddet har sannsynligvis blitt kredittvurdert ut fra en bufferrente som er 2- 3 prosentpoeng høyere enn markedsrenten på dette tidspunktet.

I løpet av den neste treårs perioden vil boutgiftene sannsynligvis falle langt under 2007-nivå. Videre vil boutgiftene sannsynligvis gå under 2007-nivå i løpet av 2009. 2007-årgangen vil også nyte godt av å ha avdragsfriheten i behold gjennom hele perioden med lave renter. I 2012 starter nedbetalingen av felleslånet og boutgiftene vil være tilbake på 2008-nivå.

Figur 5.6 *Boutgifter per måned for en lavinnskuddsbolig fra 2007 i mindre byer/ tettsteder for perioden 2007-2036. I 2008-priser*

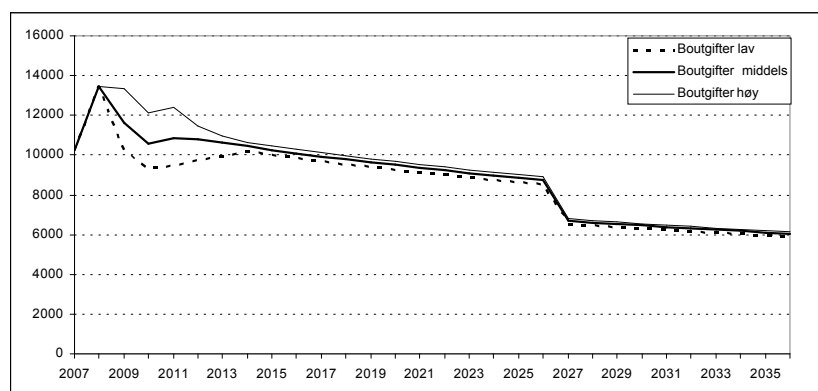


Figuren ovenfor viser den tilsvarende boutgiftsprofiler for mindre byer og tettsteder, men på et lavere nivå.

#### 5.4.4 Boutgiftsprofiler for en lavinnskuddsbolig fra 2003 kjøpt i 2007

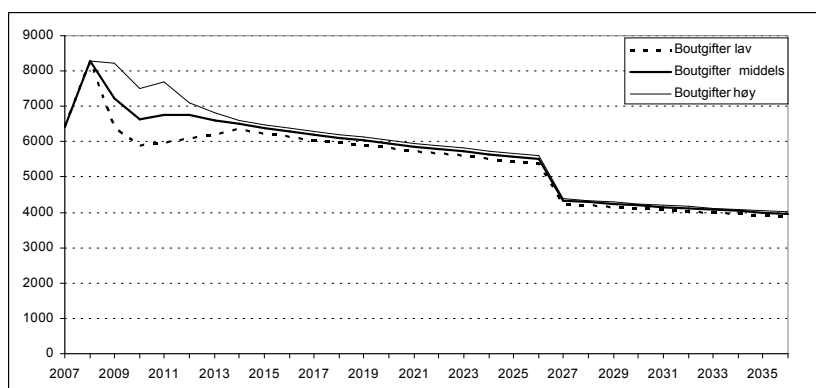
Vi skal i dette avsnittet betrakte husholdninger som kjøper brukt lavinnskuddsbolig fra 2003 i år 2007. Med 5 års avdragsfrihet på fellesgelda vil det i 2007 være ett år igjen av den avdragsfrie perioden. Det antas at borettslaget ble opprettet som lavinnskuddsbolig i 2003 med en innskuddsandel på 20 prosent. Under disse forutsetningene, og med den prisveksten som har vært på borettslagsboliger, så vil nye kjøpere av opprinnelige lavinnskuddsboliger ha en innskuddsandel på om lag 50 prosent. Utviklingen i boutgiftsprofilene for disse kjøperne er vist i figurene nedenfor.

Figur 5.7 *Boutgifter per måned for en lavinnskuddsbolig fra 2003 kjøpt i 2007 i Oslo for perioden 2007-2036. I 2008-priser*



Figuren sannsynliggjør at denne gruppen av kjøpere ikke vil få problemer i denne kommende perioden fordi økonomien deres er tilpasset hardere markedsforholdene. Det vil i alle fall være andre grunner enn selve boutgiftene som gjør at de vil få problemer. Videre vil boutgiftene sannsynligvis gå markant nedover i den kommende 4 års periode. Igjen er forløpet i mindre byer og tettsteder likt Oslo, bare på et lavere boutgiftsnivå.

Figur 5.8 *Boutgifter per måned for en lavinnskuddsbolig fra 2003 kjøpt i 2007 i byer/tettsteder for perioden 2007-2036. I 2008-priser*



Ut i fra en vurdering av boutgiftene isolert, er det liten grunn til å tro at den kommende perioden med rentenedgang vil øke den individuelle misligholdsrisikoen i løpet av den neste treårs perioden. Rentenedgangen vil bidra sterkt til å dempe effekten av opphør av avdragsfriheten på fellelånnet.

Som nevnt er det mulig at lavinnskuddsborettslag kan være særskilt sårbar for økt arbeidsledighet på grunn av borettslagenes demografiske strukturer. I forhold til andre nye borettslag synes innslaget av unge hushold å være større enn i andre nye borettslag (Barlindhaug og Ekne Ruud 2008)

## 5.5 Oppsummering

Spørreundersøkelsen blant foretningsførere for et utvalg av lavinnskuddsborettslag fra perioden 2004-2008 viser at 105 av 2424 beboere eller 4 prosent av beboerne i disse borettslagene har hatt betalingsproblemer i form av misligholdte felleskostnader. Omfanget av betalingsproblemer varierer ikke med byggeår, men er noe høyere i borettslagene med de laveste innskuddene.

Lavinnskuddsboliger fra perioden 2004-2006 hatt en prisutvikling som er slik at prisfallet fremover må bli svært stort for fellegjelda overstiger salgspriene.

Salgsprisene og boliglansrenten var lavest i første del av perioden, og mange av kjøperne fra den tiden har fått en kraftig uforutsett økning i felleskostnadene, spesielt gjelder det borettslag med privatfinansiert fellesgjeld. De som kjøpte i slutten av perioden måtte betale mer for boligene, men sto overfor boligrenter som gjorde at boutgiftene i 2008 ikke ble overraskende mye høyere enn en burde tatt høyde for.

Er omfanget av betalingsproblemer større i lavinnskuddsborettslag enn i andre tilsvarende boformer? Dette er det vanskelig å svare på. I 2003 hadde for eksempel 5,4 prosent av etableringslånene som var gitt i år 2000 i Oslo en restanse på 60 dager eller mer. En tilfeldig valgt gjennomgang av begjærte tvangssalg av borettslagsleiligheter ved Drammen tingrett fra 2008 viser at 75 prosent av sakene var knyttet til borettslag bygget før 1990. To av ti saker var fra borettslag bygget i 2004-2006. Om dette er relativt mye avhenger for eksempel av hvor mange beboere i den eldre borettsboligmassen som flyttet inn i perioden 2004-2006.

Våre funn tyder på at renteøkningen de siste årene har skapt betalingsproblemer for flere, men at problemene ikke er konsentrert til lavinnskuddsborettslag. Det trenger derfor ikke være lavinnskuddsboligmodellen i seg selv som har skapt disse problemene. Før en kan svare utfyllende på årsaker til betalingsproblemer, bør en også se nøyer på kredittgivingspraksis i tilknytning til kjøp av boliger, og lavinnskuddsboliger spesielt.

Mange av borettslagene som ble bygget i første del av den perioden vi har sett på, har nå startet på nedbetaling av fellesgjeld etter en avdragsfri periode på 5 år. Den forventede rentenedgangen gjennom 2009 og de antakelser som er gjort om renteutviklingen i de følgende årene vil redusere boutgiftene for de fleste. Det vil derfor ikke være boutgiftene i seg selv som eventuelt vil skape fremtidige betalingsproblemer i lavinnskuddsboliger eller i andre boformer.

## 6 Lavinnskuddsmodellen – hva nå?

Vår undersøkelse av lavinnskuddsboliger fra perioden 2005 – 2008 viser at interessen for å tilby dette i markedet har vært avtakende både blant boligbyggelag og private utbyggere. Dette kan skyldes mye av medieoppmerksomheten disse borettslagene har fått, men også de erfaringer utbyggerne har gjort med modellen.

Felleskostnadene i borettslag som ble stiftet i perioden da boligrenten var lav har steget mye i takt med renteøkningen i perioden frem mot slutten av 2008. Våre beregninger basert på antatt fremtidig renteutvikling tyder på at det ikke er boutgiftene i lavinnskuddsborettslagene som eventuelt vil skape fremtidige betalingsproblemer. Problemene hadde nok blitt større i lavinnskuddsborettslagene dersom renten fortsatt hadde ligget høyt og oppstarten av nedbetaling av fellesgjelden hadde kommet på toppen.

Foretningsførerene for lavinnskuddsborettslag registrerte at 4 prosent av beboerne har misligholdt felleskostnadene. Samtidig viser data fra Drammen tingrett at 3 av 4 begjæringer om tvangssalg er knyttet til borettslag oppført før 1990. Det synes som om misligholdet ikke bare er knyttet til lavinnskuddsborettslag, men det fins ikke data over mislighold som kan si om 4 prosent er mye i forhold til andre boformer og i forhold til andre husholdninger som kjøpte bolig på dette tidspunktet.

Vi har ikke funnet tegn på at lavinnskuddsboliger er solgt til høyere priser enn andre sammenlignbare boliger. Men opplysningene i prospektene synes ikke å ha vært tilfredsstillende. Den nye Eiendomsmeglerloven som gjelder fra 2008 pluss bransjenormen vil trolig bidra til å forbedre prospektinformasjonen i nye prosjekt.

I tillegg er det grunn til å tro at utvalget som skal se på sikringsordninger i borettslag vil komme med løsninger som i enda større grad sikrer beboerne i borettslag mot naboens eventuelle mislighold av felleskostnader.

En sak som det også må komme bedre løsninger på er kredittgivningspraksisen i forbindelse med lavinnskuddsboliger. For det første må banken som låner kjøperen penger til innskuddet også ta høyde for at felleskostnadene skal betales og legge inn en sikkerhetsmargin for eventuelle økninger i renten på felleslånet. For det andre må det letes etter bedre løsninger i situasjoner der kjøper ikke må gå til en privat bank for å bli kredittvurdert til et innskuddslån. Hvem skal ha frarådningsplikten i slike tilfeller?

For utbyggerne vil det for eksempel være viktig å se nærmere på forhold rundt speulasjonskjøp.

En av de intervjuede utbyggerne, et boligbyggelag, mener gjennom sin kjennskap til markedet at mange av de mindre utbyggerne ikke tar på seg et ansvar for felleskostnadene i borettslagene de bygger og at en del av de frittstående borettslagene dermed blir mer utsatt for konsekvenser av ”spekulanter” som ikke kan gjøre opp for seg.

Spekulantkjøp er i hovedsak lite ønskelig fra utbyggers side, men de har for tiden ingen hjemmel for å nekte salg til bestemte kjøpere. Utbygger er også klar på at de i et stigende marked har vært ivrige på å få boligenhetene ut på markedet og komme i gang med byggingen. De har dermed fordel av å selge til de som melder seg som kjøpere, uansett deres motiver for kjøp/planer med boligen.

En annen sak er differensiering av innskuddsandeler. Begge utbyggerne som vi har intervjuet gjør bruk av ens innskuddsandel, men peker imidlertid på at enhver utbygger differensierer prisene i prosjektet i forhold til beliggenhet, utsikt, solforhold og øvrige kvaliteter. En vil forsøke å prise opp de beste enhetene. For å øke salgsmulighetene ytterligere har en del utbyggere også variert den innskuddsandelen, ved for eksempel å sette høyere innskudd for de dyreste leilighetene, slik at likviditeten i prosjektet blir bedre. Tilsvarende er det fristende å sette lavere innskudd på boenhetene som en antar at førstegangs kjøpere vil kjøpe. Det er da gjerne leiligheter som har mindre lys, mer innsyn og mangler andre

fordeler. Disse kjøperne vil ofte ha større problemer med å skaffe en solid egenandel og dermed settes innskuddet ned i slike enheter.

Bankene er i økende grad lite positive til differensierte innskuddsandeler fordi de mener det bidrar til å øke risikoen i prosjektet, både for banken som finansierer felleslånet og for borettslaget selv. En av utbyggerne har avtale med sin bank om at dersom de nå velger å gå ned i pris i noen av de usolgte enhetene er det fellesgjelden som skal reduseres. Innskuddet står fast.

Også Sikringsfondet for ubetalte felleskostnader er opptatt av fordeling av innskuddsandeler. De ser at jo mindre innskuddet er, jo raskere spiser prisfallet av innskuddet og en kommer fort ned på fellesgjelden dersom enheter må tvangs selges. De mener det er en økende bevissthet om dette i alle ledd. Våre intervjuede utbyggere sier at de ikke vil bygge lavinnskuddsborettslag framover. De vil etterstrebe en innskuddsandel på minst 25 – 30 prosent i fremtiden.

## Litteratur

- Arntsen, Dag Rune, Sverre Bugge og Tore Johannesen (2006) *Høyt og lavt. En undersøkelse om boliger i borettslag med lave innskudd og høy fellesgjeld*. NBBL
- Barlindhaug, Rolf og Evelyn Dyb (2003) *Bruk av etableringslån i Oslo og Akershus*. Prosjektrapport 355. Norges byggforskningsinstitutt
- Barlindhaug, Rolf og Marit Ekne Ruud (2008) *Beboernes tilfredsheit med nybygde boliger*. NIRB-rapport 14:2008
- Berge, Oddvar og Katrine Boye (2007) Faktorer bak bankenes problemlån. *Penger og kreditt* 1/2007. Norges bank.
- Sørlic, Kjetil (2007) Barnesentraliseringen i Norge. *Plan* nr. 5, 2007

## Vedlegg 1 Oversikt over variabler registrert i NIBRs base

Borettslaget navn

Kommune

Fylke

Utbygger/selger

Om borettslaget er medlem av et boligbyggelag eller er frittstående

Navn på eiendomsmegler (den som står for salget av boligene)

Foretningsfører

Antatt igangsettingsår

Antatt ferdigstillingsår

Om borettslaget er forsikret mot tap på betaling av felleskostnader

Hustype (blokk eller småhus)

Om det er heis i bygget/byggene

Balkong

Takterrasse

Ventilasjonssystem (balansert eller mekanisk)

Parkering

Om prospektet er ensidig innrettet mot unge

Avdragsfri periode på fellesgjeld

Nedbetalingstid på fellesgjeld

NIBR-rapport

Type nedbetaling av fellesgjeld (annuitet eller serie)  
Om oppgitt rente på fellesgjeld er flytende eller fast  
Finansieringskilde fellesgjeld  
Tilbud om innskuddsfinansiering (utbygger eller bank)  
Om prospektet er bygget på god meglerskikk (vår vurdering)  
Om borettslaget har IN – ordning  
Festet tomt (ja – nei – vet ikke)  
Antall boliger i borettslaget  
Bruksareal BRA (gjennomsnitt alle boliger i borettslaget)  
Totalpris (gjennomsnitt alle boliger i borettslaget)  
Innskudd (gjennomsnitt alle boliger i borettslaget)  
Fellesgjeld (gjennomsnitt alle boliger i borettslaget)  
Driftsutgift pr. måned  
Minste leilighet i BRA  
Største leilighet i BRA  
Antall boliger med innskuddsandel mindre enn 20 %  
Antall boliger med innskuddsandel mindre enn 25 %  
Laveste innskuddsandel i borettslaget  
Høyeste innskuddsandel i borettslaget  
Laveste innskudd i kroner i borettslaget  
Høyeste innskudd i kroner i borettslaget  
Antall 1 roms boliger i borettslaget  
Antall 2 roms boliger i borettslaget  
Antall 3 roms boliger i borettslaget  
Antall 4+ roms boliger i borettslaget

## Vedlegg 2 Spørreskjema til foretningsførere for lavinnskuddsborettslag

*Introduksjon av prosjektet: Husbanken har bedt NIBR om å kartlegge eventuelle betalingsproblemer i såkalte lavinnskuddsborettslag. I den forbindelse kontakter vi deg som foretningsfører og håper at du kan svare på noen spørsmål. Først vil vi stille noen spørsmål om laget og dets økonomi den gang borettslaget var nytt.*

### Om borettslaget

For NIBR: Nr \_\_\_\_\_

Navn på borettslaget \_\_\_\_\_

1. Hvor mange boliger er det i borettslaget? Antall: \_\_\_\_\_
2. Når flyttet de første inn i dette borettslaget? År \_\_\_\_\_
3. Kan du si noe om aldersfordelingen blant beboerne i borettslaget? **Ett kryss**
  - \_\_ Stort sett ungdom/unge i etableringsfasen
  - \_\_ Stort sett middelaldrende
  - \_\_ Stort sett eldre
  - \_\_ Blanding av 2 eller alle 3 aldersgrupper
  - \_\_ Vet ikke
4. Er borettslaget frittstående eller tilknyttet et boligbyggelag? **Ett kryss**
  - \_\_ Frittstående
  - \_\_ Tilknyttet et boligbyggelag
  - \_\_ Vet ikke

5. Er borettslagets tomt en festetomt? **Ett kryss**

- Ja  
 Nei  
 Vet ikke

6. Hvilken rolle har kommunen hatt ved oppføring av dette borettslaget?

**Flere kryss mulig**

- Kommunen har behandlet reguleringsplan og byggesak  
 Kommunen har subsidiert tomten  
 Kommunen har kjøpt andeler i borettslaget  
 Kommunen eier ikke andeler, men har disposisjonsrett til noen av boligene  
 Annet \_\_\_\_\_  
 Vet ikke

**Om opprinnelig salg av boligene**

7. Ble boligene solgt via mekler eller utbygger? **Ett kryss**

- Mekler  
 Utbygger  
 Vet ikke

*Selgere er gjennom Eiendomsmeglerloven og Finansantaleloven pålagt å følge god meglerskikk.*

8. Synes du selgeren av boliger i dette borettslaget fulgte god meglerskikk da borettslaget var nytt? **Ett kryss**

- Selger har fulgt god meglerskikk  
 Selger har til en viss grad har fulgt god meglerskikk  
 Selger har ikke fulgt god meglerskikk  
 Vet ikke

**Finansiering og type lån**

9. I hvilken kredittinstitusjon er felleslånet tatt opp? **Ett kryss**

- Husbanken  
 Annen kredittinstitusjon  
 Vet ikke

10. Hvor lang er samlet løpetid og antall år med avdragsfrihet på felleslånet?

- Løpetid i antall år: \_\_\_\_\_ år  
 Antall år med avdragsfrihet: \_\_\_\_\_ år

11. Hva var fordelingen innskudd/felleslån i prosent da laget var nytt (gjennomsnitt for hele laget)?

- Innskudd: \_\_\_\_\_%  
 Felleslån : \_\_\_\_\_%

12. Er borettslaget forsikret mot husleietap? **Ett kryss**

- Ja  
 Nei  
 Vet ikke

13. Vet du om utbygger har tilbudt lån til **innskuddet** i borettslaget uten å måtte oppsøke en finansinstitusjon? **Ett kryss**

- Ja  
 Nei  
 Vet ikke

*Hvis ja på spørsmål 13 - gå til 14 og deretter 15, ellers hopp til spørsmål 16:*

14. Hvor mange har benyttet seg av dette tilbudet fra utbygger?

Antall: \_\_\_\_\_

15. Hvor stor andel av innskuddet kunne lånes hos utbygger?

Andel i prosent: \_\_\_\_\_

**Så følger noen spørsmål om eventuelt mislighold.**

*Med mislighold mener vi at det har vært manglende innbetaling av husleie i 3 måneder eller mer. Disse personene sier vi har betalingsvansker.*

16. Kan du anslå hvor mange av beboerne i borettslaget som i løpet av 2008 har hatt betalingsvansker?

Antall: \_\_\_\_\_

Hvis usikker, kan du anslå et intervall: \_\_\_\_\_

17. Vet du hvor mange av disse som har bodd i borettslaget siden det var nytt?

Antall: \_\_\_\_\_

Vet ikke: \_\_\_\_\_

18. Tror du borettslaget vil oppleve mislighold i løpet av den neste 3 års perioden? **Ett kryss**

- Borettslaget vil oppleve mange som misligholder sine forpliktelser  
 Borettslaget vil oppleve at noen misligholder sine forpliktelser  
 Borettslaget vil oppleve at få misligholder sine forpliktelser  
 Borettslaget vil trolig ikke ha noe mislighold  
 Vet ikke

19. Hvor lett er det i dag å få solgt boliger i dette borettslaget? **Ett kryss**

- Får minst igjen det en har betalt i innskudd
- Taper noe i forhold til det en har betalt i innskudd
- Taper mye i forhold til det en har betalt i innskudd
- Taper hele innskuddet ved salg
- Får ingen kjøpere selv om de kun overtar felleslånet
- Vet ikke

**Hva er navnet på styreleder i dette borettslaget:**

\_\_\_\_\_ tlf \_\_\_\_\_