

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

Sandvika, 5. juni 2009

Deres ref.: 09/360-4 MRB

Høringsuttalelse – lavinnskuddsborettslag.

I brev datert 6. mars d.å. er Asker og Bærum Boligbyggelag AL angitt som høringsinstans i anledning statssekretærutvalgets forslag til lovendringer for å forebygge problemer med lavinnskuddsborettslag. Uttalelsen er bedt avgitt innen 5. d.m.

Asker og Bærum Boligbyggelag AL (ABBL) har nedsatt et tverrfaglig utvalg blant boligbyggelagets ansatte for å forestå arbeidet, bestående av:

Direktør Søren Pedersen

Statsautorisert eiendomsmegler Johannes Rivertz

Juridisk konsulent Trude Thorød

Advokat Kjell Holden

Asker og Bærum Boligbyggelag AL avgir med dette slik uttalelse:

1. Innledning.

Det vises innledningsvis til avgitt kommentar fra ABBL forbundet med NOU 2000 nr. 17 vedr. utkast til lov om boligbyggelag og borettslag, oversendt Kommunalkomiteen ved brev datert 12. februar 2001.

ABBL anførte der s. 3 bla. a.:

"Noen visjon for boligbyggelagenes fremtidige virksomhet har utvalget ikke levert.

Tvert i mot synes det som om boligbyggelagenes virkeområde skal nedprioriteres, ved at man gradvis åpner adgangen for andre aktører innenfor boligbyggelagens virkeområde uten at boligbyggelaget gis de nødvendige rammebetingelser for å etablere nye. På den annen side søker utvalget å tviholde på en organisasjonsform som for lengst har overlevd seg selv, nemlig borettslaget.

Etter etableringen av eierseksjonsloven kan vi ikke lenger se at borettslaget har noen berettigelse.", og

"ABBL vil anbefale at det foreliggende utkast blir sendt tilbake til utvalget for en ny vurdering, hvor det særlig legges vekt på å trekke opp en visjon for boligbyggelagenes fremtidige virksomhet, kombinert med en avvikling av borettslaget som organisasjonsformer for boliger.", jfr. vår høringsuttalelse s. 4.

ABBL ble ikke hørt på vår anbefaling.

Det er ABBL's syn, at de problemer som i dag har oppstått forbundet med lavinnskuddsborettslag, skyldes at vår anbefaling ikke ble fulgt.

2. Oppsummeringsmessig, er det ABBL's syn, at

- 2.1 Det foreligger et behov for lavinnskuddsboliger.
- 2.2 At de forslag som fremsettes for å avbøte på enkelte uheldige sider, angriper problemet på en uriktig måte.
- 2.3 Borettslagsformer har kun sin berettigelse i forhold til lavinnskuddsboliger. Skal borettslagsformen videreføres, er det på grunn av lavinnskuddsboliger. Ut over lavinnskuddsboliger, har borettslagsformen ingen berettigelse.
- 2.4 Subsidiært bør det etableres et eget kapittel i borettslovens om lavinnskuddsboliger
- 2.5 Stiftelse av lavinnskuddsboliger kan bare foretas av boligbyggelag som borettslag tilknyttet boligbyggelaget med uoppsigelig forretningsførerkontrakt

3. Definisjon.

Det fremstår som noe uklart, hva høringsutkastet mener med "lavinnskuddsborettslag".

I høringsutkastets s. 3, jfr. også s. 27, foreslår departementet en maksimalgrense for andel fellesgjeld i borettslag slik at det kan være inntil 75 prosent fellesgjeld for andelene ved stiftning av borettslag. Reglene er formet som en gyldighetsregel.

I utkastet s. 5, anføres at betegnelsen lavinnskuddsboliger gjerne benyttes hvor fellesgjelden er 80 prosent eller mer av boligens totalpris ved stiftelse av borettslaget.

I utkastet s. 10, anføres i tilknytning til nedbetalingsvilkårene, en grense på 10% av fellesgjelden eller mindre av totalkostnaden for boligen.

I forslag til endring av burettsl. § 2-14 (1) foreslås at en låneavtale som fører til at borettslagets gjeld er ugyldig for den delen som utgjør mer enn 75 prosent av kostnadsoverslaget, noe som i praksis vil innebære et forbud mot stiftelse av det som i dag kalles lavinnskuddsborettslag

Under henvisning til det som anføres nedenfor, vil ABBL foreslå at det gis anledning til stiftelse av borettslag hvor omkostningene ut over andelens pålydende, kan finansieres gjennom felles låneopptak.

Grensen for de særlige regler som bør gjelde for lavinnskuddsborettslag, foreslås satt til de tilfeller der 70 prosent av kostnadsoverslaget eller mer finansieres via fellesgjeld..

4. Behov for lavinnskuddsborettslag.

I høringsutkastet s. 25, uttalelser bl.a. følgende:

”Borettslagsboliger med høy fellesgjeld kan dermed føre til at personer som ikke har råd til å kjøpe bolig kommer seg inn på boligmarkedet”.

Dette følges opp s. 26, hvor de bla. a. uttales at ”Departementet mener det er viktig med en kredittvurdering fordi denne kan føre til at boligkjøperen frarådes å ta opp lån i de tilfeller kjøper har for svak økonomi til å håndtere de samlede boutgiftene.”

Dette er for så vidt riktig, men etter vår oppfatning en feilaktig synsvinkel.

Bedre blir det ikke, når det s. 27 uttales: ”Det bør likevel ikke være slik at personer som **muligens** (vår utheving) ikke vil klare sine økonomiske forpliktelser, hjelpes inn på boligmarkedet”.

Hvor skal de økonomisk svakere stille, bo? Alternativet for visse grupper, kan bli rene utleieboliger. Det antas uheldig av lovgiver å legge opp til at svakerestilte boligsøkere kun skal henvises til utleiemarkedet

Problemet for lavinnskuddsborettslagene, er ikke i første omgang hensynet til de som ikke makter å betjene fellesutgiftene, men de øvrige beboere i borettslaget som risikerer et medansvar for å dekke manglende innbetalte fellesutgifter. Dette er prinsipielt borettslagets gjeld, men subsidiært et solidaransvar som påhviler øvrige andelseiere i borettslaget

Det er risikoen forbundet med dette ansvaret, som må elimineres eller i alle fall reduseres.

Det kan være mange årsaker til at enkelte velger å anskaffe bolig i lavinnskuddsborettslag

Noen velger å anskaffe bolig i et borettslag med lavt innskudd fordi de ønsker å disponere sin egenkapital på annen måte, for eksempel til anskaffelse av fritidsbolig, eller fordi de mangler egenkapital og ønsker å anskaffe det gjennom nedbetaling av andel fellesgjeld, eller fordi de ikke får lån grunnet manglende kredittverdighet, mens de allikevel er i stand til å betjene de løpende fellesutgifter. For disse grupper, er det ikke fellesutgiftenes størrelse, men risikoen for medansvar, som er problemet. Å henvise disse grupper til et vanlig leieforhold, gir ingen god løsning.

5. Problemet med lavinnskuddsborettslag

Problemene ved lavinnskuddsborettslaget, er flersidige.

For det første, som allerede påpekt, det medansvar den enkelte får for manglende betjeningsevne hos andre beboere.

I praksis, er dette et subsidiært medansvar for borettslagets totale fellesgjeld.

Problemet forbundet dette, kan løses dels ved en risikofordeling, og dels gjennom forsikringsordninger. Jo større det enkelte borettslag er, jo flere er det å fordele risikoen på, og jo lettere vil det være å oppnå en forsikringsdekning til lav pris, som kan sikre de øvrige.

Et problem er videre driften av et lavinnskuddsborettslag. Jo høyere fellesutgiftene ellers er, jo viktigere er det med "stram" forvaltning i et slikt borettslag. Dette kan løses ved å lovfeste et vilkår om uoppsigelig forretningsførerkontrakt med et boligbyggelag for disse borettslag.

Det er videre, som det fremgår av utkastet, problemer forbundet med meglers opplysningslikt ved videresalg. Boligbyggelaget som viderefremidler, har ikke den samme økonomiske interesse av utfallet av salget, som en frittstående eiendomsmegler.

Endelig bør adgangen til å stifte borettslag med lavt innskudd, reguleres. Som ovenfor nevnt, bør borettslag med lavt innskudd ha en viss størrelse grunnet risikofordeling og forsikring, og de bør sikres forvaltning gjennom et boligbyggelag og ikke en privat aktør, og denne type boliger bør ikke være et spekulasjonsobjekt. I dagens marked, kan det by på fordeler for en utbygger å tilby boliger med lavt innskudd (jfr. utkastet s. 9, om at omfanget av spekulasjonssalg er stort), som kan være lettere omsettelig, i hvert fall i første hånd.

Videre er det i dag ofte slik at det ved stiftelse av lavinnskuddsborettslag, er utbygger som står som bortfester av tomten, og det er sørget for en lengre avdragsfri periode, nettopp for å gjøre boligene "attraktive". Dette medfører uoversiktighet for kjøper, og slike forhold bør forbys.

Det bør derfor lovfestes at kun boligbyggelag kan stifte denne type borettslag, og det bør tilknyttes en prisregulering og en forkjøpsrett innen i første omgang borettslaget og i andre omgang andre medlemmer i boligbyggelaget. En tilknytning mellom lavinnskuddsborettslaget og et boligbyggelag, vil også sikre at borettslaget tilknyttes en IN-ordning, som kan lovfestes.

Ved at lavinnskuddsboliger tilknyttes et boligbyggelag, vil en sørge for sikkerhet forbundet med stiftelse, forvaltning og senere overdragelse av denne type boliger.

ABBBL er således ikke enig i det forslag som fremsettes i høringsutkastets s. 38 hvorefter et borettslag med 8 andeler eller mindre kan vedtektsbestemme at det ikke skal ha forretningsfører. I et tenkt tilfelle med en utbygningsspekulant, som deler sitt prosjekt opp i mindre enheter stiftet som borettslag med mindre enn 8 enheter, kan det føre adskillig galt av sted, med sviktende grunnlag, dyr og dårlig forvaltning og stor risiko for den enkelte borettslaver.

6. Kommentarer til noen lovforslag.

6.1. I lovforslagets § 2-14 (1) forslås at fellesgjelden ikke kan overstige 75 prosent av kostnadsoverslaget, og at en låneavtale for den overskytende del skal være ugyldig.

Dette forslaget, vil i praksis bety et forbud mot lavinnskuddsborettslag, jfr. det som er sagt ovenfor om begrepsbruken. Et slikt forbud, er uheldig.

Ugyldigheten skal videre refereres til kostnadsoverslaget, og ikke til faktiske byggekostnader, noen som kan åpne veien for omgåelser, ved at kostnadsoverslaget er "optimistisk".

6.2. I lovforslagets § 2 – 14 (2) foreslås at den enkelte borettslaver skal kunne foreta en individuell nedbetaling av sin andel av fellesgjelden.

Hvordan dette skal gjøres, sier utkastet intet om.

Borettslavernes ansvar for fellesgjelden er subsidiært solidarisk, jfr. ovenfor. Hvordan den enkelte borettslaver skal kunne foreta individuell nedbetaling, og sikre seg mot ansvar forbundet med mislighold av den totale eller deler av fellesgjelden, fremstår som vanskelig å håndtere. Hvordan skal i så fall rettsvernet sikres, og under hvilke forhold skal långiver måtte akseptere en slik individuell nedbetaling, som i tillegg til vanskelige rettsvernsregler, også vil innebære et fordyrende forvaltningsmessig element. Hvem skal bære omkostningene forbundet med det?

Her kan en også tenke flere varianter, nedbetaling med fastrente eller med flytende rente. Hvordan dette skal håndteres, er ikke utredet. Forslaget ansees ikke gjennomførbart i praksis.

6.3. I lovforslagets § 5-19 (4) foreslås at styret i borettslag med avdragsfritt lån, hvert år innen utgangen av juni skal gi andelseierne oversikt over hvor mye hver av andelseierne skal betale hver måned til dekning av fellesomkostningene ved utløpet av den avdragsfrie perioden.

Forslaget kan vanskelig være alvorlig ment.

Hva som skal betales ved utløpet av den avdragsfrie perioden, avhenger av flere forhold. Lånet kan på nytt gjøres avdragsfritt for en periode. Nedbetaling kan skje via annuiteter eller som faste avdrag. Belastet rente, vil avhenge av rentemarkedet. Ved f.eks. en avdragsfrihet over 10 år, hvordan skal styret vite noen om hva fremtiden vil bringe, og hvilken reaksjon kan en tenke seg mot det styret eller den forretningsfører som vurderer fremtiden galt. Betalingsplikten for den enkelte kan videre avhenge av hva den enkelte har nedbetalt av andel fellesgjeld, jfr. bemerkningene til § 2-14 (2) ovenfor, hvis utvalgets forslag blir vedtatt.

6.4. I lovforslagets § 8-10(1) foreslås at borettslag med 9 eller flere andeler skal ha en forretningsfører.

Det vises til bemerkningene ovenfor. Et hvert lavinnskuddsborettslag bør ha en forretningsfører, og forretningsføreren må være et boligbyggelag med lovbestemt tilknytningsforhold.

6.5. Det bør innarbeides en bestemmelse om at det for lavinnskuddsborettslag ikke er tillatt å oppta lån med avdragsfrihet, og at lånene skal betjenes som annuitetslån.

6.6. Det bør videre innarbeides forbud mot å etablere lavinnskuddsborettslag på festetomter hvor andre enn stat, fylkeskommune eller kommune er bortfester.

Med vennlig hilsen

for Asker og Bærum Boligbyggelag AL



Søren Pedersen

Adm. direktør