

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

Dato: 05.06.2009

Vår ref.:2009/00235 – FJA/RF
Deres ref.: 09/360-4 MRB

Høringsuttalelse - forslag til lovendringer for å forebygge problemer med lavinnskuddsborettslag

Det vises til departementets brev 06.03.09 vedlagt høringsnotat med forslag til endringer i borettslagsloven, boligoppføringsloven, eiendomsmeglingsloven, finansieringsvirksomhetsloven og tomtefesteloven. Videre foreslås endring i forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Forslagene har til hensikt å forebygge problemer som lavinnskuddsborettslag kan være særlig utsatt for.

Hovedsynspunkter til forslagene

Finansnæringens Hovedorganisasjon (FNH)

- mener utfordringene med lavinnskuddsboliger først og fremst er et informasjonsproblem
- ser at det kan være behov for lovendringer for å bygge opp under tilliten til borettslagsmodellen
- slutter seg til hovedlinjene i departementets forslag til lovendringer
- mener at terskelen for å si opp boretten i borettslag bør utvides til 12 måneder
- mener at alle borettslag, uansett antall andeler, skal ha plikt til å ha forretningsfører

Innledning

FNH har registrert at det i de siste årene har forekommet en del negativ oppmerksomhet knyttet til borettslagsmodellen. Dette skyldes først og fremst enkelte såkalte lavinnskuddsborettslag der innskuddsandelen er lav i forhold til fellesgjelden. Enkelte personer som kjøpte bolig i lavinnskuddsborettslag da renten var lav i perioden etter 2003 har fått problemer med å betjene borettslagets felleskostnader etter hvert som rentenivået gikk opp frem mot 2008. Samtidig har markedsverdien på andelene i de nevnte borettslagene falt, og i noen tilfeller har andelen tapt hele sin verdi.

Undersøkelser som er foretatt av NBBLⁱ og NIBIRⁱⁱ tyder imidlertid på at utfordringene med lavinnskuddsborettslag er adskillig mindre enn det en kan få inntrykk av gjennom media. Hovedinntrykket er likevel at tilliten til borettslagsmodellen er svekket. Også blant banker som finansierer innskuddsandelen og borettslagets fellesgjeld og internasjonale ratingbyråer er det reist usikkerhet knyttet til borettslagsmodellen.

I det følgende knyttes kommentarer til forslag der vi har særskilte synspunkter.

FINANSNÆRINGENS HOVEDORGANISASJON

Kommentarer til enkelte av forslagene

Forslag for økt og bedre informasjon om totalpris og forventet kostnadsutvikling

Hovedårsaken til de problemene en har sett med lavinnskuddsborettslag de siste årene skyldes etter vår vurdering mangelfull informasjon til kjøperne om de totale kostnadene ved kjøpet. Dette gjelder både totalprisen for boligen og utviklingen i fremtidige kostnader. Mange har sannsynligvis blitt fristet av lave innskudd med tilhørende lave felleskostnader som følge av lavt rentenivå og avdragsfri periode på fellesgjelden. Enkelte kjøpere har ikke i tilstrekkelig grad forstått, blitt informert om eller planlagt for at felleskostnadene ville øke dersom renten gikk opp eller når den avdragsfrie perioden på borettslagets felleslån var over.

Med lav innskuddsandel har flere kunnet kjøpe bolig uten å ta opp privat lån i bank. Finansieringen er ordnet gjennom oppsparte midler eller med hjelp fra familie. Den underliggende økonomien til boligkjøperen har for enkelte ikke vært robust nok til å takle høyere bokostnader som følge av økte felleskostnader. Dette er forhold som kunne blitt avdekket dersom kjøperen hadde behov for lån i bank for å finansiere innskuddet.

FNH tror de foreslåtte lovendringene for økt og bedre informasjon om totalpris og forventet kostnadsutvikling vil være et viktig bidrag for å sørge for viktig informasjon til kjøpere av borettslagsandeler der innskuddsandelen er lav. Forslagene har således vår støtte.

Lov om burettslag § 2-14 Fellesgjeld

Departementet foreslår at fellesgjelden ved stifting av borettslag ikke skal utgjøre mer enn 75 prosent av kostnadsoverslaget i bygge- og finansieringsplanen.

Krav til minimum 25 prosent innskuddsandel, vil isolert sett bidra til at flere kjøpere av borettslagsbolig vil bli gjenstand for kredittvurdering, fordi flere da vil ha behov for privat lån i bank for å finansiere innskuddet. I vurderingen av om banken skal innvilge lån til innskuddet, vil banken ta hensyn til lånekundens totale gjeldsbelastning, herunder fellesgjelden i borettslaget. Det vil også bli tatt hensyn til om låntakeren kan bære økte bokostnader som følge av økt rente. Bankene har en frarådningsplikt mot låneopptak dersom banken må anta at økonomisk evne eller andre forhold på låntakerens side tilsier at denne alvorlig bør overveie å avstå fra å ta opp lån. Dette vil forebygge at personer som har behov for privat lån, og som ikke har økonomisk evne til å bære økte boutgifter, får finansiert kjøp av borettslagsbolig.

I tillegg vil kravet om maksimum 75 prosent låneutmåling gjøre det enkelte borettslag mer robust mot fremtidig prisfall i boligmarkedet.

På den annen side griper forslaget inn i avtalefriheten mellom kjøpere og stiftere (selgere) av borettslagsbolig. Dersom kjøper er godt informert om totalprisen og forventede kostnader ved kjøpet – og ellers har god økonomi – bør det normalt ikke være noe i veien for at fellesgjelden er høy i forhold til innskuddet. For mange kan dette være en fornuftig inngang til boligmarkedet, for eksempel hvis botiden er forventet å være av begrenset varighet. Gjennomføres de øvrige forslagene i høringen reduserer det også behovet for å lovregulere dette forholdet.

FNH mener den foreslåtte lovgivningen bør gjennomføres til tross for disse motforestillingene. Vi vektlegger her at forslaget bidrar til å skjerme tredjepart, som de øvrige andelseierne i borettslaget og borettslagets långiver mot økonomisk risiko. Dess flere som må låne til innskuddsandelen, og dermed blir gjenstand for en kredittvurdering, dess færre kjøpere uten økonomisk evne til å bære økte felleskostnader vil få kjøpt bolig i borettslaget. Dette bidrar til trygghet for borettslaget og dets andelseiere. Videre bidrar det til å øke tilliten til borettslagsmodellen generelt. Dette vil bli vektlagt i bankenes finansiering av både innskudd og fellesgjeld i borettslag. Disse hensyn bør etter vårt syn veie tyngre enn at en griper inn i avtalefriheten.

Departementet foreslår at en låneavtale som fører til at borettslagets gjeld overstiger grensen på 75 prosent fellesgjeld er ugyldig for den delen som går over 75 prosent av kostnadsoverslaget. Det er etter forslaget fordelingen av fellesgjeld og innskudd på *stiftelsestidspunktet* som vil ha betydning for når 75 prosentgrensen skal være avgjørende.

Vi mener det også er viktig at det tas inn loven det som står omtalt i høringen på side 27 der det står at ”om utbygger senere ikke får solgt andelene til den pris som er lagt til grunn i bygge- og finansieringsplanen, vil låneopptaket likevel ikke være ugyldig”.

Lov om borettslag § 5-21 Oppseiing frå andelseigaren

En andelseier kan etter dagens lovgivning si opp boretten til andelen i et borettslag med seks måneders varsel. Departementet foreslår å utvide fristen til ni måneder.

For en andelseier kan dette være aktuelt hvis boligen er uselgelig fordi verdien av boligen er lavere enn fellesgjelden som er knyttet til andelen. Vi ser at retten til å si opp boretten, og dermed komme fri plikten til å betale borettslagets felleskostnader, er en grunnleggende forutsetning for selve borettslagsmodellen.

Det er likevel slik at en andelseiers oppsigelse av boretten kan få økonomiske konsekvenser for de øvrige andelseierne – og i muligens også for borettslagets långiver. Det er særlig borettslag med få andeler som er sårbare. Adgangen til å si opp boretten vil også kunne medføre en dominoeffekt ved at de gjenværende andelseierne ikke ha økonomisk evne til å dekke økte felleskostnader og dermed også ser seg nødt til å si opp boretten.

Finansinstitusjoner som finansierer fellesgjeld i borettslag vurderer retten til å si opp boretten som en risiko ved finansiering av borettslag. Dette gjelder særlig ved finansiering av borettslag med lav innskuddsandel, borettslag med få andeler eller borettslag som ligger i områder med få omsetninger av boliger. Det må således foretas en avveining mellom den enkeltes mulighet til å si opp boretten og risikoen for tredjepart som denne oppsigelsesretten innebærer.

FNH mener det er riktig å utvide andelseiers varslingsfrist ved oppsigelse av boretten. Vi mener departementet ikke går langt nok i sitt forslag. Vi mener det bør være minst 12 måneders varslingsfrist. Dersom oppsigelser får et omfang som gjør situasjonen problematisk for borettslaget og tredjepart, er det avgjørende for alle parter at en har tilstrekkelig tid til å søke å finne løsninger som kan bidra til å minimere mulige problemer. Flere av de løsningene som kan være aktuelle vil være tidkrevende prosesser.

Det er viktig at borettslag som ser at de vil møte økonomiske utfordringer tar kontakt med långiver av fellesgjelden i en tidelig fase. På denne måten øker mulighetene for at en kan komme frem til løsninger som er til det beste for alle parter. Her mener vi det er særlig viktig at borettslagene har en profesjonell forretningsfører som kan veilede borettslagets styre, jf. våre merknader til forretningsførsel under. Borettslaget bør også ha tilstrekkelig tid til å få inn leietakere til andeler som eventuelt blir stående tomme, og øvrige andelseierne bør ha god tid til å tilpasse seg den endrede situasjonen, som gjerne vil kunne innebære økte felleskostnader. Dette tilsier etter vårt syn at varslingsfristen bør være minst 12 måneder.

Lov om burettslag § 8-10 Forretningsførsel

Departementet foreslår at borettslag med ni eller flere andeler skal ha forretningsfører. I dag er kravet at det skal være forretningsfører hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene.

I vurderingen av om det skal ytes kreditt til et borettslag legger långivere betydelig vekt på at borettslaget har en skikket forretningsfører som bidrar til en profesjonell drift av borettslaget. I et borettslag forvalter styret store verdier for andelseierne. Styret som er valgt til å drifte borettslaget velges blant andelseierne. Styret har ikke alltid den kompetansen på regnskap og formueshåndtering som er nødvendig for at borettslaget skal ha en sunn drift. For disse styrene er det særlig viktig å kunne støtte seg på en profesjonell forretningsfører.

Som nevnt er det særlig borettslag med få andeler som vil være utsatt hvis det kommer så langt at en eller flere andelseiere misligholder felleskostnadene. Det blir færre å dele de økte utgiftene på og dominoeffekten omtalt over vil raskere bidra til at situasjonen blir problematisk for borettslaget og tredjepart. FNH mener derfor det bør stilles krav til skikket og profesjonell forretningsfører for alle borettslag, uavhengig av størrelse. En profesjonell forretningsfører vil være en viktig støtte for styret i økonomiske spørsmål og bidra til kontinuitet i borettslagets drift.

Med vennlig hilsen
Finansnæringens Hovedorganisasjon

Rune Fjørtoft
fagsjef

ⁱ NBBL (2006) Høyt og lavt

ⁱⁱ NIBIR (2009) Lavinnskuddsboliger – en felle for boligkjøper?