

Kommunal- og regionaldepartementet
Postboks 8112 Dep
0032 OSLO

Høring - Oppfølging av statssekretærutvalgets forslag til lovendringer for å forebygge problemer med lavinnskuddsborettslag

Hovedstyrets konklusjoner

Hovedstyret ønsker at departementet i størst mulig grad benytter Husbankens faglige kompetanse i vurdering av problemomfang, mulige tiltak og virkemiddelbruk samt i konsekvensutredninger av ulike tiltak. Hovedstyret har hatt stor glede av Husbankens faglige kompetanse, og særlig etatens evne til å frambringe dokumentasjon til bruk i prinsipielle diskusjoner. Hovedstyret har merket seg at departementet har valgt å vente med en involvering av Husbanken til selve høringsrunden. Hovedstyret mener at det ville ha tjent saken at Husbanken hadde blitt invitert inn tidligere i prosessen, da spesielt i forbindelse med utredning av boligpolitiske konsekvenser av tiltakene.

Mange av høringsutkastets tiltak er gode og betimelige, jf. konkret gjennomgang av tiltakene i punkt 4.2. Hovedstyret vil samtidig peke på at høringsutkastets er ment å svare på en situasjon med en unormal høy kapitaltilgang til markedet og kraftig vekst i økonomien. Dette er imidlertid ikke situasjonen lenger. Både i norsk og internasjonal økonomi er det knapphet på risikovillig kapital, på tross av statlige krisepakker. Hovedstyret vil derfor oppfordre departementet til å vurdere om det bør gjennomføres en grundig analyse av boligmarkedet før tiltakene i høringsutkastet iverksettes, samt klargjøre hvordan høringsforslagene understøtter framtidig boligpolitiske strategi.

Hovedstyret viser til at norsk boligpolitikk bygger på en lang tradisjon i å bidra til at flest mulig kan eie sin egen bolig. At flest mulig eier sin egen bolig, har store økonomiske fordelings effekter, i tillegg til å bidra til at både bolig og boområder i Norge har svært høy standard. Hovedstyret vil særlig peke på behovet for å få vurdert hvilke langsiktige konsekvenser en maksimalgrense for andel fellesgjeld kan ha for unges muligheter til å skaffe seg egnede boliger. I denne sammenheng vil det være interessant å undersøke nærmere hvordan markedet selv regulerer andelen fellesgjeld i borettslag.

Hovedstyret vil peke på den viktige betydningen forsikring (sikringsordning) har for andelseiernes risiko ved å garantere for husleietap som følger av mislighold. Både vurdering av foreliggende ordninger og spørsmål om utvikling av nye ordninger hører, etter vår oppfatning, med når en maksimumsgrense for fellesgjeld skal vurderes.

Vi viser til at Kommunal- og regionaldepartementet den 3.10.08 nedsatte et lovutvalg som skal utarbeide forslag til minimumskrav til frivillige sikringsordninger i borettslag. Hovedstyret mener at det ville vært gunstig om dette forslaget inngikk i vurderingen av foreliggende forslag. Hovedstyret peker også på at det må gis rom for at sikringsordningene, gjennom ordinære markeds- og

risikovurderinger, i fremtiden vil kunne omfatte en lavere andel egenkapital og høyere andel fellesgjeld enn i dag. En eventuell gjennomføring av høringsutkastets forslag om maksimalgrense på fellesgjeld bør derfor gjøres mest mulig fleksibel, slik at det om nødvendig og på en enkel måte kan lempes på finansieringsbegrensningene

En prinsipiell vurdering av innfallsvinkel til problemfeltet

Før det tas stilling til de konkrete forslagene i høringsutkastet, er det etter hovedstyrets mening nødvendig å gi problemfeltet en mer prinsipiell ramme. Dette for å utfylle høringsutkast, men også for å gi et grunnlag for å skissere et handlingsalternativ.

Om bakgrunnen for tiltakene

Statssekretærutvalget, nedsatt 23. april 2008, hadde i oppgave å vurdere tiltak for å forebygge problemer med lavinnskuddsboliger. Tiltakene skulle ikke være avgrenset til lavinnskuddsboliger, men ha et videre virkeområde dersom dette kunne hindre liknende problemer i andre boligsammenslutninger. Høringsutkastet bygger på statssekretærutvalgets tiltaksplan fremlagt for regjeringen 20. juni 2008.

Kommunal- og regionaldepartementet fanget tidlig opp alvoret i utviklingen i boligmarkedet i 2008, og det regjeringsoppnevnte statssekretærutvalget leverte på svært kort tid en omfattende tiltaksliste. Gjennom diverse medieoppslag vinter/vår 2008 ble både Husbanken og departementet utfordret på hva som har skjedd og hva som kan gjøres for å hjelpe enkelte kjøpere som har fått problemer med å betjene sine gjeldsforpliktelser. Både statssekretærutvalget og høringsutkastet baserer sine forklaringsmodeller på samfunnsøkonomiske faktorer som høyt nominelt rentenivå, og på faktorer som utforming av låneprodukter og meglere/selgeres adferd. Husbankens hovedstyre slutter seg til de årsakssammenhengene høringsutkastet bygger på. Det vesentlige i situasjonen er fanget opp og besvart i høringsutkastet. Hovedstyret vil likevel understreke at den økonomiske utviklingen er vesentlig endret etter at statssekretærutvalget la fram sin rapport.

Situasjonen med en unormal høy kapitaltilgang til markedet og kraftig vekst i økonomien er avløst av en situasjon, både nasjonalt og internasjonalt, med knapphet på kapital på tross av statlige krisepakker. Flere økonomier er i tilbakegang.

Hovedlinjen i norsk boligpolitikk

Norsk boligpolitikk bygger på en lang tradisjon i å bidra til at flest mulig skal kunne eie sin egen bolig. At flest mulig eier sin egen bolig har store økonomiske fordelings effekter, i tillegg til å bidra til at både bolig og boområder i Norge har en svært høy standard. I de siste 15 årene har det derfor skjedd store og nødvendige endringer i boligpolitikken. Subsidiene er vridd fra investeringsstøtte (rentesubsidier) mot konsumstøtte (bostøtte), samtidig som boliglovgivningen er endret i retning av i størst mulig grad å likestille ulike eierformer. Endringen i subsidiebruk får viktig drahjelp i 2009 gjennom betydelig økning i omfanget av bostøtte. Samtidig har målgruppene for de boligpolitiske virkemidlene blitt tydeliggjort og spisset mot de mest vanskeligstilte. Storparten av den norske befolkningen må derfor klare seg uten noen form for selektive virkemidler. De fleste nordmenn får dermed tilgang til en bolig gjennom deltagelse på det ordinære boligmarkedet. For unge mennesker har kjøp av andeler i borettslag med høy fellesgjeld vært en av de viktigste inngangsbillettene til en boligkarriere. For Husbanken har det derfor vært et mål å bidra til finansiering av alle typer borettslag, også de med høy andel fellesgjeld. Hovedstyret vil i denne sammenheng særlig

understreke at Husbanken nettopp gjennom en slik finansieringsrolle har bidratt til svært god boligpolitisk måloppnåelse, og etablering av en eiesituasjon for mange generasjoner nordmenn. Den norske modellen med fokus på det å eie sin egen bolig, omfatter også våre nye landsmenn, noe som er bekreftet i en rapport fra NIBR (Etterkommere av innvandrere – bolig og bostedsmønster). Også blant mennesker med lav inntekt er det en økning i andelen som eier sin bolig (NOVA – notat nr. 1/09). Uten borettslag med høy andel fellesgjeld ville dette neppe vært mulig.

Alternativet til å eie egen bolig er å leie. I f.eks. Sverige og Danmark utgjør allmennyttige utleieboliger i betydelig større grad tilbudet av boliger. En viktig konsekvens av å satse på eiermodellen er at den norske befolkningen har brukt sin bolig til sparing. Kombinasjonen av verdistigning og nedbetaling på lån har gitt en betydelig formuesøkning for stort sett alle huseiere de siste 25 årene. Når boligen blir et spareobjekt, eller et investeringsobjekt, blir også engasjementet rundt boligen vesentlig større enn ved en leiesituasjon. Erfaringene fra Sverige og Danmark viser at inngangsbilletten for mange unge mennesker er for høy til å kunne bli eier av egen bolig. Unge med lav inntekt blir dermed taperne i boligmarkedet, og blir sittende igjen med de dårligste utleietilbudene. I tillegg kan leiesituasjonen bli permanent, selv om behovet endrer seg. Den leieboligen som er tilpasset en 20-åring, er ikke alltid en hensiktsmessig boform for en 40-åring med ektefelle og tre barn. Gjennom å få innpass på eiemarkedet tidlig i sin boligkarriere, slik som i Norge, blir mulighetene betraktelig større for at boligen til enhver tid er godt tilpasset behovet hos den enkelte.

Det er også andre positive følger ved en eiermodell. Boligeier vet at nærmiljøets kvaliteter spiller inn når boligens verdi skal fastsettes. Nettopp en slik bevissthet spiller en vesentlig rolle som et hinder for utviklingen av urbane gettoer i Norge.

I norsk boligpolitikk har det vært avgjørende at unge i etableringsfasen, og andre i en etableringssituasjon, har nytt godt av den relativt lave terskelen til eierboligmarkedet som borettslagsboliger med relativt høyt felleslån representerer. Etter hovedstyrets vurdering kan lovforbud mot felleslån over 75 pst av kostnadene på sikt heve denne terskelen, og dermed bidra til å redusere boligetableteres mulighet til tilgang til eiemarkedet.

3 Forslagene

3.1 En maksimalgrense på 75 % fellesgjeld

I høringsutkastet er det særlig forslaget om å innføre en maksimalgrense på 75 % fellesgjeld i borettslag ved stifting av borettslaget som etter hovedstyrets mening må gis en bredere boligpolitisk vurdering, og en grundigere konsekvensutredning.

3.1.1 Husbankens erfaringer

Finansiering av borettslag med høy andel fellesgjeld har vært én av bærebjelkene i Husbankens boligpolitiske virkemidler i snart 60 år. Fra begynnelsen og frem til 70- tallet var det hovedmodellen for borettslag. På 70- tallet gikk bruken ned pga. en galopperende inflasjon, men den tok seg sterkt opp igjen på 80 – tallet i et avregulert kredittmarked med sterkt prispress på boliger. Boligkrisen som oppstod i skiftet mellom 80- og 90- tallet rammet selvsagt også borettslag

med høy andel fellesgjeld, men ikke i sterkere grad enn markedet for øvrig. Langt på vei ble virkningen den samme når markedet etter en lang tids stigning fikk seg en knekk i 2008/2009.

Husbanken har således historisk gitt relativt høy finansiering til boliger i borettslag. Formålet har vært å gi folk flest mulighet til å etablere seg i egen bolig uten for store krav til egenkapital. Dette var gjennomgående gunstig fordi borettslaget fikk bedre betingelser for pantelånet enn den enkelte andelseier kunne skaffe gjennom å låne selv. Mange førstegangsetablerer hadde heller ikke opparbeidet tilstrekkelig kundeforhold til privat bank for å skaffe store lån.

Målgruppene for borettslagsboliger med relativt høyt felleslån har endret seg gradvis fra å være den brede befolkning på 50 – 60 tallet til i dag hvor målgruppene bla a. er ungdom, førstegangsetablerende familier, bostøttemottakere og innvandrere. Dette samstemmer for øvrig med regjeringens Soria-Moria-erklæring, hvor framskaffelse av lavinnskuddsboliger er et satsningsområde.

I perioden 2005-2007 lå innskuddsandelen på rundt 20 pst. Det har ikke vært et mål for Husbanken å ha en høy markedsandel de siste årene. Særlig i sentrale strøk har Husbanken utvist forsiktighet i å gi lån til boliger og borettslag som har hatt andre finansieringsmuligheter.

Husbanken tok allerede i høsten 2006 initiativet til å få frem de faktiske forhold knyttet til borettslag med høy andel fellesgjeld bygget siden 2004. Oppdraget resulterte i rapporten "Høyt og Lavt 2006". Rapporten konstaterte at det var 163 prosjekterte borettslag i perioden med til sammen 5 108 boliger. 3706 av disse hadde fellesgjeld over 75 pst. Det omfattet 89 borettslag finansiert av Husbanken, hvorav 51 med lavinnskudd, til sammen 1907 boliger. I perioden 15.08.05 til 31.12.07 finansierte Husbanken 466 boliger med felleslån på 80 pst eller høyere. 174 av disse hadde ikke husleieforsikring. I ettertid vet vi at det så langt kun er to borettslag som fikk så store problemer da krisen satte inn, at de måtte søke gjeldsforhandlinger med Husbanken. For det ene laget skyldtes problemene selger/entreprenørfinansiering. Det andre laget var gjenstand for et stort mellomsalg til spekulanter. I begge lagene har Husbanken bidratt med løsninger som sikrer en fundert økonomi videre.

NIBR - rapporten 2009:7 ” *Lavinnskuddsboliger – en felle for boligkjøpere?* ” gir en god oversikt over de enkelte sider av markedet for boliger i borettslag med høy andel fellesgjeld. Undersøkelsen er basert på 106 lavinnskuddsborettslag lagt ut til salg i perioden 10.06.08 – 01.09.08. Rapporten konkluderer med at mislighold ikke er konsentrert til borettslag med høy fellesgjeld, at boligene ikke selges til høyere priser enn andre sammenlignbare boliger og at de ser ut til å ha sammen verdiutvikling som andre boliger.

3.1.2 Boligpolitisk konsensus om høy låneutmåling

Ved en gjennomgang av tidligere prinsippmeldinger om boligpolitikken (St.meld. nr. 49 1997-98, St.meld. nr. 23 2003-2004) og NOU 2002:2 Boligmarkedene og boligpolitikken, synliggjøres en bred politisk konsensus om at Husbankens maksimale låneutmåling må kunne strekke seg opp mot 80-90 % av totalkostnadene/salgssum. De ovennevnte dokumenter har lite referanser til forskning på feltet, men er desto tydeligere på de erfaringer som er gjort på 1990-tallet, særlig i forhold til å kunne tilby unge en god finansieringspakke, og for å kunne påvirke boligkvaliteter i pressområder. I NOU 2002:2 vises det eksplisitt til behovet for å kunne tilby 90 % låneutmåling i Oslo og omegn. Det vises også til at kundene, både profesjonelle utbyggere og enkeltkunder, valgte å benytte seg av Husbankens tilbud på grunn av forutsigbarhet og trygghet, både med hensyn til låneutmåling og

renteutvikling. Generelt, uten å vise til ulike eieformer, er det derfor grunnlag å hevde at en låneutmåling på maksimalt 75 % vil redusere Husbankens mulighet til å drive boligpolitisk påvirkning. For ordinære bank- og finansieringsvirksomheter er det forretningsmessig attraktivt å tilby en låneutmåling på 75 %. Husbankens boligpolitiske rolle tilsier at det må utvises varsomhet i å involvere seg i prosjekter som fortrenger det ordinære bankvesenet. Dersom Husbanken også skal ha en aktiv rolle i et segment hvor andre banker ønsker å ha en sentral posisjon, bør dette vurderes bredt og i lys av EØS-avtalen. Husbankens tradisjonelle rolle har vært å tilby en låneutmåling som bidrar til god kvalitet og en ikke for høy egenkapitalinnsats for unge i etableringsfasen.

3.1.3 Konsekvenser for Husbankens bruk av grunnlån

Husbanken har utviklet kompetanse innen både miljøvennlig boligbygging, universell utforming av boliger. Hovedstyret vil vise til at en aktiv bruk av grunnlånet, både gjennom intensjonsavtaler som gir større forutsigbarhet for bransjen, og gjennom en låneutmåling opp mot 90 % av totalkostnadene, har vært en sentral forutsetning for å lykkes med å påvirke byggebransjen. Husbanken har ikke skilt mellom eieformer i dette arbeidet; et miljøvennlig borettslag er like godt som et miljøvennlig selveierprosjekt. En øvre grense på andel fellesgjeld i borettslag gir Husbanken på lengre sikt færre muligheter til å kunne være en attraktiv samarbeidspartner for byggebransjen.

3.1.4 Konsekvenser for boligpolitisk måloppnåelse

Basert på Husbankens egne erfaringer og de undersøkelser som er gjennomført, vil hovedstyret hevde at borettslag med høy andel fellesgjeld har fått et ufortjent dårlig omdømme, og at problemet gjennom ulike medieoppslag gis et større omfang enn hva som er reelt.

Det er etter hovedstyrets mening viktig å undersøke nærmere om høringsutkastets forslag om å lovbestemme maksimal andel fellesgjeld vil medføre at færre kommer seg inn i boligmarkedet enn hva som har vært situasjonen fram til i dag. Igjen vil det også være viktig å undersøke nærmere hvordan markedet selv regulerer andelen fellesgjeld i borettslag

Et lovbestemt, øvre tak på andel fellesgjeld vil på lengre sikt kunne gi redusert antall nye borettslagsboliger, og da særlig i byene, sammenlignet med en situasjon uten en slik finansieringsbegrensning. Demografiske tall viser at vi opplever en kraftig vekst i byer og sentrale randkommuner til byene. Dette vil medføre et press i boligmarkedet med kraftig prisstigning som en naturlig konsekvens. Nettopp en slik prisstigning kan gi incitamentet til markedet til å etablere borettslag med mer enn 75 % andel fellesgjeld. På lang sikt er bygging av nye boliger en helt nødvendig strategi for å sikre tilførsel av egnede boliger i pressområder. Ved å fjerne et viktig segment i boligtilbudet gjennom å forby nye borettslag med mer en 75 % fellesgjeld, selv om markedet er villig til å ta høyere risiko, mener hovedstyret at særlig unge mennesker vil kunne oppleve at de blir tilgodesett med utleieboliger som igjen kan skape uheldige boligfeller og dårlige bomiljø. Hovedstyret vil her særlig peke på den rollen forsikring (sikringsordninger) spiller i å redusere risikoen for andelseiere ved å garantere for husleietap som følger av mislighold. Hovedstyret mener at det må gis rom for at sikringsordningene gjennom ordinære markeds- og risikovurderinger i fremtiden vil kunne godta en lavere andel egenkapital og høyere andel fellesgjeld enn hva som er situasjonen i dag.

3.1.5 Kort om regelens trinnhøyde, ugyldighetsvirkning

Såfremt departementet fastholder maksimalgrensen for felleslån, bør det eventuelt vurderes å benytte forskrift til å regulere tillatt lånegrensen. Dette sikrer i en viss utstrekning nødvendig fleksibilitet.

Departementet foreslår at låneopptak som overskrider 75 %, skal være ugyldig, og at dette innebærer at finansinstitusjonen lider tap hvis grensen overskrides. Husbanken savner en nærmere gjennomgang og vurdering av konsekvensene av en ugyldighetsregel, herunder omgåelsesproblematikk og hvordan dette kan forventes å slå ut i markedet.

3.2 *De øvrige forslagene*

Departementets gjennomgang av gjeldende rettstilstand bekrefter at det er et behov for å harmonisere og presisere relevante regelverk og eliminere eventuell tolkningstvil hva angår de aktuelle reglens anvendelsesområde. De langt fleste av de foreslåtte presiseringer/endringer vil gi klarhet i aktørenes forpliktelser, forutberegnelighet og mulighet for kvalitetssikring av partenes beslutningsgrunnlag. Dette er av stor betydning for enhver forbruker. Men så langt Husbanken kan vurdere, bærer departementets forlag og begrunnelser i enkelte henseende for sterkt preg av de dagsaktuelle problemene omkring lavinnskuddsboliger.

3.2.1 Opplysninger om totalpris og forventet kostnadsutvikling

Departementet understreker betydningen av at kjøper sikres opplysninger om så vel totalpris som felleskostnader og forventet kostnadsutvikling, jf høringsnotatets forslag til bustadoppføringslova § 1a annet ledd, eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd nr 12 og 13, burettslagslova §§ 2-15, 2-6 annet ledd og 5-19 (4). Husbanken støtter dette synspunktet, men Husbanken reiser spørsmål om kjøper/andelseier informasjonstilgang bør sikres ytterligere.

Det bør vurderes om opplysninger om totalpris også bør kompletteres med opplysninger om kvadratmeterpris. Det er et vanlig og godt sammenligningstall i markedet under forutsetning av at arealbegrepet er definert.

Det bør videre vurderes å presisere at det skal fremlegges en renteberegning som viser forholdet mellom fellesgjelden og forventet endringer i rentesats på kort og mellomlang sikt. Dette er spesielt viktig i forbindelse med nyboligsalg. Lånevilkårene endres gjerne fra boligen legges ut i markedet frem til konvertering ved overtagelse/ innflytting. Dersom borettslaget i tillegg har avdragsfrihet, er også effekten av avdragsfriheten og eventuelle avsetninger viktige for å få frem.

Departementet foreslår at det ikke skal stilles krav om å opplyse om lånevilkår dersom andelen av fellesgjeld utgjør 10 % eller mindre av boligens totalkost, jf forslag til borettslagsl. § 2-15. Husbanken vil bemerke at i de tilfelle fellesgjelden utgjør 10 % eller mindre av totalkostnaden på bolig, kan restkjøpesummen for en stor del likevel være lånefinansiert. Dette er lån som kjøper hefter for personlig. Husbanken har erfaring for at debitor ved betalingsproblem prioriterer å betjene egne lån fremfor felleslån. Selv om mislighold av husleien utgjør en mindre trussel mot borettslaget, dvs. de øvrige andelseiernes botrygghet, når fellesgjelden er så vidt lav, kan det være av stor betydning for den enkelte kjøpers vurdering av egen økonomisk situasjon å få korrekt og helhetlig

informasjon om forpliktelser. Husbanken stiller seg derfor tvilende til at det settes % -grense for opplysningsplikten om felleslån.

Husbanken vil også påpeke at kjøper har behov for sikker og korrekt informasjon ved kjøp fra nærstående. Husbanken anser derfor at forslaget om å avgrense opplysningsplikten mot overføring mellom private, eventuelt bør revurderes. Av høringsutkastet s 21 if og s 22 ib fremgår: ” ---. Det er neppe så utbredt at privatpersoner selger sine borettslagsboliger på egen hånd. Privatpersoner har heller ikke de samme forutsetninger for å skaffe til veie opplysninger.---.” Av s 19 fremgår: ” Slike salg vil ofte foregå innen familie og bekjente. Selger vil ofte være amatør, og da er det etter departementets vurdering heller ikke rimelig å stille krav om at disse skal kjenne til kravet om at totalpris skal oppgis.---” Forbrukermyndigheten oppfordrer eksempelvis forbruker å selge boligen selv. Husbanken er ikke kjent med omfanget av salg mellom private, men vi reiser spørsmål om det kan forutsettes at antallet forblir lavt. Uansett vil de øvrige foreslåtte lovendringene gjøre det lettere for selger å fremskaffe de relevante opplysningene.

Ut ifra de samme betraktninger reiser Husbanken spørsmål om det bør vurderes å endre avhendingsloven slik at selgers opplysningsplikt også her klart fremgår av lovteksten. Departementets har i endringsforlaget til bustadoppføringsloven og eiendomsmeklerloven vektlagt hensynet til klarhet, og dette hensynet antar vi veier like tungt for de salg som reguleres av avhendingsloven.

3.2.2 Borettslagets /forretningsførers informasjonsplikt

Det fremgår av forslaget at forretningsfører skal utarbeide en årsoversikt over hva felleskostnadene forventes å bli for den enkelte bolig etter en eventuell avdragsfri periode, jf forslag til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag § 5 annet ledd nr 9 nytt tredje pkt.

Husbanken legger til grunn at oversikt også utarbeides for den avdragsfrie perioden.

Endringer i lånevilkår som finner sted etter at årsoversikt er utarbeidet, vil medføre behov for ny beregning av felleskostnadene. Av forslaget til endring i forskriften fremgår at plikt til å utarbeide ny beregning av månedlige fellesutgifter hjemles i eiendomsmeglingsloven, med andre ord når salg skjer ved mellommann (høringsnotatet s 23). Husbanken antar at det er like viktig å ha tilgang på korrekt og helhetlig informasjon når salg skjer mellom forbrukere uten bistand fra megler/advokat. Det bør derfor vurderes å pålegge forretningsfører plikt til å utarbeide ny beregning og å informere om denne, alternativt at forbruker får tilgang til nettbaserte løsninger på samme måte som meglerne.

Husbanken mener at fordeling av fellesgjelden på boligene i laget også bør fremgå av oversikten. Fordeling av fellesgjeld kan variere meget. Skjev fordeling av fellesgjeld kan være en indikator på misligholdsrisi ko.

3.2.3 Pliktig forretningsfører

Husbanken ser positivt på forslaget til ny regel i borettslagsl. § 8-10 om pliktig forretningsfører. Om det er hensiktsmessig at denne plikten først skal utløses ved en grense på mer enn 8 andeler, er vi mer usikre på. Uten å konkludere, vil Husbanken nevne at vi har erfart at små lag er mest utsatte og sårbare for betalingsmislighold. Det er gjerne tettere kontakt mellom beboere i små lag, og man venter gjerne med å forfølge husleierestanser og nøler med å iverksette misligholdsbeføyelser. Det

er nettopp disse små lagene som kan trenge den profesjonelle bistanden fra en forretningsfører. Det kan også vise seg å være en nødvendig forutsetning å ha forretningsfører knyttet til laget for å fremskaffe den informasjon og oppfylle informasjonsplikten som foreslås innført.

3.2.4. Lik prosentvis fordeling av fellesgjeld, IN-ordningen

Husbanden slutter seg til forslaget om lik prosentvis fordeling av fellesgjelden i ett og samme borettslag ved stiftelse, jf forslaget § 2-14-(2) første pkt. Men av annet pkt fremkommer det at den enkelte andelseier på et senere tidspunkt likevel kan foreta individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Departementet vil vurdere om det er behov for å lovregulere IN-ordninger etter at utvalget som arbeider med sikringsordning har levert sitt forslag.

IN-ordningen er tungt tilgjengelig og vanskelig å forstå for aktørene, særlig for forbruker. Det hefter bl.a. stor usikkerhet om og i hvilken grad foretatte innbetalinger har tilstrekkelig rettsvern ved borettslagets betalingsmislighold og hvordan slike innbetalinger står seg ved annenhåndsomsetning. Det synes å være en oppfatning at vedkommende som har benyttet IN til å nedbetale sin andel av fellesgjelden samtidig reduserer sin risiko for andres mislighold.

IN-ordningen er ikke utredet generelt av lovgiver. Hvis ordningen skal forbli et tilbud til andelseiere, bør den lovfestes. En lovfesting forutsetter grundig gjennomgang av juridiske og praktiske problemstillinger.

3.2.5 Forbud mot selgerfinansiering, endringer i hvem som kan kjøpe fremtidige andeler

Husbanden behandler disse problemstillingene under ett. Det er kjent at selger, gjerne i et fallende marked, kan yte topplån for derved å redusere eget ansvar for betjening av store felleslån. Husbanden antar at forslaget vil vanskeliggjøre slike transaksjoner. I markedet ser man gjerne en kombinasjon av selgerfinansiering og spredning av andeler til flere (selgerkontrollerte) aktører i det samme prosjektet. Uten at dette nødvendigvis er tilsiktet fra utbyggers side, svekker en slik kombinasjon forbrukerens stilling ytterligere.

Husbanden har ikke merknader til forslaget vedr. selgerfinansiering. Men vi vil tilføye at slik vi forstår høringsutkastet punkt 7, kan det synes som om overskriften ” Forbud mot selgerfinansiering av borettslagsboliger” er mer vidtrekkende enn det som fremgår av forslag til nytt annet ledd i finansieringsvirksomhetsl. § 1-2. Slik Husbanden forstår forslaget, er formålet å sikre kjøper som lånetager det forbrukervern som følger av lovgivningen for øvrig, herunder kredittvurdering (med en eventuell påfølgende frarådingsplikt på lånegivers hånd). Dette oppnås ved at selger må ha konsesjon etter finansieringsvirksomhetsl. for å kunne yte lån til kjøper. Så langt Husbanden kan vurdere, innebærer dette ikke forbud mot selgerfinansiering.

Husbanden har heller ikke merknader til at det ved endring i borettslagsl. §§ 2-1 (2) og 2-12 (2) innføres restriksjoner på hvem som kan tegne og kjøpe andeler. Som departementet påpeker, kan man risikere at regelendringen medfører en forsinkelse ved inngangsetting av prosjekter. Husbanden antar at denne effekten vil være av forbigående karakter når det gjelder gode prosjekter.

3.2.6 Endring i reglene om andelseiers oppsigelse

Departementet foreslår å endre oppsigelsesfristen fra 6 til 9 måneder. Hvis regelen først endres, vil Husbanken foreslå at det vurderes å sette fristen til ett år sett hen til den tid det tar å gjennomføre et tvangssalg.

3.2.7 Tomtefeste

Husbanken har ikke merknader til den forslåtte nye § 5 a i tomtefesteloven og tiltrer departementets begrunnelse for forslaget.

Vi har notert at eventuell ikrafttredelse vurderes utsatt til nye bestemmelser i matrikkelloven trer i kraft grunnet de problem ny § 5 a vil kunne medføre for såkalt lokkbebyggelse. Husbanken er ikke kjent med omfanget av lokkbebyggelse, men ut i fra vårt kjennskap til boligmarkedet, ser vi gjerne at endringen i tomtefesteloven trer i kraft samtidig med øvrige endringer.

Med hilsen
HUSBANKEN

Adm. direktør