



Kommunal- og regionaldepartementet  
Postboks 8112 Dep  
0032 Oslo

Deres ref.: 09/360-4MRB

Vår ref.: 200900039-1

Oslo 05.06.2009

## **Høring vedrørende: Oppfølging av statssekretærutvalgets forslag til lovendringer for å forebygge problemer med lavinnskuddsborettslag - forslag til lovendringer**

Vi viser til høringsbrev av 6. mars 2009 der Kommunal- og regionaldepartementet ber om synspunkter på forslag til endringer i følgende lover: Borettslagslova, bustadoppføringslova, eiendomsmeglingsloven, finansieringsvirksomhetsloven og tomtfesteloven. Det foreslås også en endring i forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Det i tittelen nevnte statssekretærutvalget ba i sitt arbeid med problemstillingen Sparebankforeningen og Finansnæringens Hovedorganisasjon (FNH) om å redegjøre for bankenes finansiering av nye borettslag med høy fellesgjeld og lave innskudd. En intern undersøkelse avdekket at bankene er meget bevisste på hvilken risiko som ligger i borettslagsfinansiering med lav innskuddsandel. I et brev til departementet, datert 5. mai 2008, heter det blant annet: "Det synes heller ikke å være særlig mange borettslag finansiert av bankene med lav innskuddsandel. Bankene synes også å ta hensyn til fellesgjeld ved anvendelse frarådningssplikten spesielt når fellesgjelden utgjør en vesentlig andel av boligens verdi".

### **Kommentarer til forslagene**

Departementet foreslår en *utvidet informasjonsplikt* når det gjelder totalpris (inklusive fellesgjeld), vilkår for fellesgjeld og beregning av fellesutgifter etter en avdragsfri periode. Videre ber departementet om hjemmel til å fastsette enkelte poster som alltid skal inngå i borettslagets budsjett, samt en begrensning i adgangen til å gjøre unntak fra kravet om å ha forretningsfører i borettslag. Sparebankforeningen gir sin tilslutning til dette. Vi savner imidlertid regler for hva som skjer dersom denne plikten *ikke* overholdes.

Vedrørende vilkår for fellesgjeld; departementet foreslår en regel som innebærer at det ikke stilles krav til å opplyse om vilkår for fellesgjeld dersom andelen fellesgjeld er ti prosent eller lavere. Høringsinstansene bes spesielt vurdere grensen på ti prosent.

Sparebankforeningen er av den generelle oppfatning at vilkår for gjeld bør være godt kjent for låntaker. Skal det først innføres en informasjonsplikt om vilkår for fellesgjeld i borettslagsloven, ser vi det i utgangspunktet som naturlig at det gjelder i alle tilfeller, og ikke bare der fellesgjelden er høyere enn ti prosent.

Vi ser at det i svært mange eldre borettslag er slik at fellesgjelden er svært lav (målt i kroner), men det er heller ikke uvanlig at borettslagsleiligheter er verdt flere millioner kroner. I sistnevnte tilfelle kan ti prosent fellesgjeld utgjøre et stort *kronebeløp*.

Dersom man likevel kommer frem til at en slik grense bør settes for å unngå borettslavere overleses med informasjon, ville det ideelt sett være bedre med en kronebasert, og ikke prosentuell, grense.

### **Maksimalgrense for andel fellesgjeld**

Departementet mener en maksimalgrense for fellesgjelden vil legge til rette for en kredittvurdering av boligkjøperne. Departementet mener dessuten at en øvre grense for fellesgjelden kan bidra til at kjøperne får en sterkere eierskapstilknytning til sin bolig. Dette tilsier at maksimalgrense for fellesgjelden settes lavt.

På den annen side er det fordelene med en fellesfinansiering ved at borettslaget kan få gunstigere vilkår enn den enkelte andelseier kan oppnå på egen hånd.

Etter en avveining av disse hensynene, foreslår departementet at det kan være inntil 75 prosent fellesgjeld for andelene i bygge- og finansieringsplanen. Departementet foreslår også at låneopptak som overstiger denne grensen skal være ugyldig. Det er forholdene på stiftelsestidspunktet av borettslaget skal være avgjørende i forhold til denne grensen.

Intensjonen med en slik maksimumsgrense er god, og vår interne undersøkelse – nevnt innledningsvis – tilsier at dette heller ikke i vesentlig grad bryter med den ”gjengse” kredittpolitikken i sparebankene. Selv om en slik lovbestemt grense griper inn i avtalefriheten mellom kjøper og selger (her stifter av borettslaget), og at den også kan ha negative effekter for enkelte kjøpere (mer krevende/dyrere å skaffe egenfinansiering enn å gå inn i fellesgjeld), støtter vi likevel forslaget. Borettslagsmodellen har gjennom mye negativ medieoppmerksomhet, særlig knyttet til lavinnskuddsprosjeKter, fått seg et omdømmemessig skudd for baugen. En slik maksimalgrense vil sette en effektiv stopper for stiftelse av lavinnskuddsborettslag. Den vil også gi bedre tredjepartsbeskyttelse og gjøre borettslaget mer robust ved et fall i boligverdiene.

For bankene er det viktig å notere seg at det som nevnt er forholdene på stiftelsestidspunktet som er avgjørende i forhold til denne grensen. Det er altså fellesgjelden på dette tidspunktet som ikke kan overstige 75 prosent. Ved eventuelle senere låneopptak er det for så vidt ingen øvre grense, men departementet henviser til forsvarlighetsbestemmelsene i Borettslagsloven. Dertil kommer at et eventuelt økt låneopptak vil bli gjenstand for en grundig kredittvurdering i bankene. I de fleste prosjektene er det dessuten slik at kjøper avtaler en fastspris, og at eventuelle kostnadsoverskridelser er utbyggers ansvar.

På den bakgrunn mener vi det er tilstrekkelig å ha en maksimalgrense på stiftelsestidspunktet, slik også departementet foreslår. Det er ikke utenkelig at borettslaget og banken i ettertid finner det naturlig og forsvarlig å øke opplåningen for bestemte formål, og at dette kan bringe fellesgjelden over 75 prosent. En kombinasjon av et lite låneopptak og fallende boligpriser kan for eksempel raskt bringe andelen fellesgjeld over denne grensen (basert på nye verddivurderinger).

Grensen på 75 prosent ved stiftelse, sammen med borettslagslovens forsvarlighetsbestemmelser og bankenes kredittvurderinger, er, slik vi ser det, en tilstrekkelig buffer mot en omgåelse av bestemmelsens intensjon og begrunnelse, uten å frata borettslaget og dets andelshavere fremtidig fleksibilitet.

Departementet ber videre om høringsinstansenes syn på forslaget om å pålegge borettslag med flere enn åtte andeler å ha forretningsfører. Fra et bankståsted er det prinsipielt ønskelig at alle borettslag har en forretningsfører for å sikre en forsvarlig oppfølging og informasjon om lagets økonomi.

Vedrørende endringer i hvem som kan kjøpe fremtidige andeler. Vi oppfatter *ikke* forslaget fra departementet slik at § 4-3 borettslagslova settes til side. I denne paragrafen heter det: ”Det kan fastsetjast i vedtektene at stat, fylkeskommune, kommune, bustadbyggjelag, institusjon eller samanslutning med samfunnsnyttig føremål og dessutan arbeidsgivar som skal leige ut bustad til sine tilsette, kan eige opp til tjue prosent av andelane i tillegg til andelar som kan eigast etter § 4-2 første ledd”. At for eksempel en arbeidsgiver ønsker å eie opp til 20 prosent av andelene for å leie ut boliger til sine ansatte kan innebære, sett fra et bankståsted, en ekstra sikkerhet og er i så tilfelle positivt.

Departementet ønsker også vårt syn på forslaget om å øke fristen for å si opp boretten fra seks til ni måneder. Oppsigelsesmuligheten i borettslagsmodellen er en risikofaktor bankene må legge inn i sin kredittvurdering av søknader om fellesgjeld. En økning i oppsigelsestiden vil således ha (positiv) betydning i forhold til bankens kredittvurdering, men også i forhold til å beskytte borettslagets øvrige andelshavere. I et krevende/svakt eiendomsmarked kan det ta tid å få på plass en ny andelshaver. For et lite borettslag kan en slik oppsigelse få stor betydning for privatøkonomien til de gjenværende andelshaverne.

På den bakgrunn støtter vi forslaget om å øke oppsigelsestiden slik at borettslaget og den enkelte andelshaver, gjerne i samarbeid med banken, får tilstrekkelig med tid til å finne en god løsning.

Med vennlig hilsen

Erik Johansen  
Avdelingsdirektør

Rolf Mæhle  
Ass. direktør