

Oslo kommune

Kommunal- og Moderniseringsdepartementet v/ Bolig- og bygningsavdelingen

Akersgata 59

0032 Oslo

Oslo, 20. desember 2018

Avs: Selvaag Realkapital AS

Høringsuttalelse: Forslag til ny forskrift om lån fra Husbanken

Et trygt og godt sted å bo er ett av menneskets mest fundamentale behov. At hundretusenvise av mennesker bor i dårlige boliger og i boligmiljø uegnet for barn er et av vår tids største sosiale problem.

I rapporten «Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid», lansert mai 2014 og signert av 5 departementer, heter det følgende;

«Familiene i kommunale boliger har flere problemer med støy og fukt, trekk og kulde»

«Det er også en del barnefamilier som bor i kommunale utleieboliger med bomiljø som oppleves som utrygge for barn»

«Nyere forskning har vist at barnefamilier flytter mye rundt i det private leiemarkedet. Årsakene til hyppige flyttinger ser ut til å handle om at boligene er av dårlig kvalitet, og at leieforholdene er uforutsigbare»



I rapporten¹ er det fastsatt 3 nasjonale resultatmål og definert hvordan departementene vil bidra for å nå resultatmålene, disse fremkommer under;

Vi har fastsatt følgende nasjonale resultatmål:

- 1:
Utleieboliger for barnefamilier skal være av god kvalitet og i et trygt bomiljø**
- 2:
Midlertidige botilbud skal bare unntaksvis benyttes av barnefamilier og unge, og slike opphold skal ikke vare mer enn tre måneder**
- 3:
Bostedsløshet blant barnefamilier og unge skal forebygges og reduseres**

Når vi skal vurdere måloppnåelse, vil vi legge vekt på erfaringene til barnefamilier og unge.

Vi vil bidra til å nå målene ved å

- se de boligsosiale virkemidlene i sammenheng med andre velferdspolitiske tiltak innenfor arbeid, sosiale tjenester, helse- og omsorgstjenester og barnevern.

Vi vil bidra til at:

- flere vanskeligstilte foreldre får en sterkere tilknytning til arbeidslivet
- flere unge får muligheten til å gjennomføre utdanning

- hjelpe flere vanskeligstilte barnefamilier til å kjøpe egen bolig gjennom de boligsosiale virkemidlene
- skaffe flere utleieboliger med god utforming og i bomiljø som er egnet for barn
- stimulere til at det private leiemarkedet fungerer bedre for vanskeligstilte på boligmarkedet
- sikre mer tilgjengelig og tilpasset informasjon til ungdom om muligheter og rettigheter knyttet til det å bo

Dagens forskrift og gjeldende veileder har behov for revisjon, og vi er glad for at Kommunal- og Moderniseringsdepartementet har tatt initiativ til høringsnotat og forslag til ny forskrift om lån fra Husbanken. Dette er et sentralt og viktig dokument for mange berørte parter. Vi har gjennomgått notatet og forslag til ny forskrift, og redegjør nærmere om våre synspunkter til sentrale temaer i det påfølgende.

Selvaag Realkapital har siden 2013 arbeidet med å utvikle selskapet Utleiebolig AS. Utleiebolig ble etablert som følge av dialog mellom Husbanken, Oslo kommune og Selvaag Realkapital, hvor vi overtok vårt første boliganlegg i utleie ved hjelp av tilvisningsmodellen i 2014. I dag har selskapet ca. 450 nye boliger i profesjonell utleie og ytterligere ca. 550 boliger i produksjon.

Gjennom vårt arbeid med tilvisningsavtaler har vi forholdt oss til Husbankens til enhver tids gjeldende «Veileder for Grunnlån». Denne har vært endret flere ganger siden vi startet virksomheten, hhv. i 2014, 2016 og 2017. Endringene som kom i ny veileder juni 2017 innebar en betydelig innstramming i låneutmåling for Grunnlån med tilvisningsavtaler.

Ordinære bankers forretningspraksis når det gjelder beregning av låneutmåling baseres alltid på eiendomsverdi, og det er med bakgrunn i eiendomsverdien at pantet tinglyses på eiendommen som sikkerhet for lånet. Slik var det også i Husbanken frem til sommeren 2017. I ny veileder for 2017 er vilkår for låneutmåling endret fra 85% av eiendomsverdi (definert som «omsetningsverdi» i tidligere veiledere) til 85% av aksjekjøpesummen. Dette til tross for at Husbanken betinger 1. prioritets pant i eiendommens grunnbok, altså med basis i eiendommens verdi.

¹ «Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid», mai 2014

De fleste eiendomstransaksjonene som gjennomføres mellom profesjonelle parter, foretas gjennom salg av aksjeselskaper. Profesjonelle aktører oppfatter således at Husbanken reelt sett ikke tilbyr 85% låneutmåling i tilvisningsprosjekter, all den tid man legger aksjekjøpesum til grunn. Husbanken kommuniserer overfor aktørene i markedet en låneutmåling basert på 85% for boliger med tilvisningsavtale, noe som i realiteten ikke er riktig.

Profesjonell kapital søker forutsigbare og bærekraftige rammevilkår. Endrede forutsetninger i «Veileder for Grunnlån» i 2017 kom etter at Utleiebolig AS hadde fremforhandlet kjøpsavtaler på fire prosjekter i Bergen. Alle eiendomstransaksjonene ble gjennomført som kjøp av byggherreselskaper (aksjeselskaper med hjemmel til seksjonerte leiligheter). Låneutmålingen ble i henhold til ny veileder basert på aksjekjøpesummen, noe som resulterte i en reell utmåling på ca. 78% med basis i eiendomsverdien.

En så vesentlig endring i rammevilkårene burde vært kommunisert overfor aktørene i god tid før endringen ble effektivt, for å trygge tilstrekkelig grad av forutsigbarhet.

Konsekvensen av denne endringen var at låneutmåling for nye prosjekter Utleiebolig AS hadde inngått kjøpsavtaler for i 2017 ble redusert med NOK 102 millioner. Det medfører en betydelig reduksjon på estimert avkastning på investeringene, som igjen fører til at profesjonell kapital trekker ut av denne type boligutleie. For Utleiebolig AS del har endret forutsetning i låneutmåling medført at aksjonærene i selskapet har valgt å avslutte satsingen. Selvaag Gruppen har overtatt selskapet 100%, samtidig har de uttalt at de ikke ønsker å investere ytterligere de neste årene.

Temaet om §7-5 Låneutmåling er utførlig drøftet i høringsnotatet under kapittel 3.5.2 (s. 17-18). Det fremkommer likevel uklart hva som legges til grunn for låneutmåling i drøftelsene. Begrepene «salgspris», «omsetningsverdi» og «prosjektkostnader» gir ingen entydig retning om hvorvidt det gjelder eiendomsverdi eller aksjekjøpesum.

Vi opplever imidlertid at selve forslaget til ny forskrift er tydeligere, men at ordlyden bør presiseres ytterligere, ref. forslag i rødt under.

I forslag til ny forskrift fremgår det i §7-5 følgende om låneutmåling;

§ 7-5 Låneutmåling

Husbankens kredittvurdering er avgjørende for om Husbanken skal gi lån og avgjørende for låneutmålingen. Lån og låneutmåling til kommuner og fylkeskommuner skjer etter føringer fra departementet.

Kredittvurderingen gjøres på grunnlag av

a) betjeningsevne

b) sikkerhet

c) søkers historikk. Likt med søker regnes enhver som representerer søker utad, søkers eiere og eiernes nærstående samt selskaper e.l. med samme representantseller eierinteresser.

d) godkjente prosjektkostnader eller salgspris

Endres til:

d) godkjente prosjektkostnader (for egenutviklede prosjekter)

e) Salgspris basert på eiendommens verdi

~~*Belåningsgraden på eiendommen kan ikke overstige 85 % av antatt omsetningsverdi.*~~

Endres til:

Belåningsgraden på eiendommen kan ikke overstige 85 % av eiendommens verdi.

Når kommunen er låntaker, kan belåningsgraden på eiendommen utgjøre inntil 100 % av antatt omsetningsverdi.

Ved oppgradering kan belåningsgraden være på inntil 90 % av antatt omsetningsverdi.

Det kan gjøres unntak fra reglene for belåningsgrad i områder av landet der private kredittinstitusjoner i liten grad finansierer nybygging, fordi markedsverdien av nybygde boliger gjennomgående er lavere enn byggekostnadene.

Om Husbanken i samme sak gir tilskudd til utleieboliger, jf. forskrift av 18. desember 2017 nr 2235 skal dette ikke anses som egenkapital ved låneutmålingen.

Merknad: Mer detaljerte regler for låneutmåling og hvilke andeler av prosjektkostnadene som Husbanken kan finansiere innenfor maksimal belåningsgrad vil inngå i endelig forskrift.

§ 7-5 punkt d)

Å benytte «godkjente prosjektkostnader eller salgspris» synes svært uklart formulert, både for lånesøker og Husbanken. Det er vår vurdering at en slik formulering åpner for en betydelig skjønnsvurdering og ulik saksbehandling. Det er en vesentlig forskjell på aktører som selv bygger og søker finansiering til byggeprosjekt (derav prosjektkostnader), og aktører som kjøper ferdigstilte boligprosjekter i markedet til markedspris.

Ved å endre forskriftens ordlyd i punkt d) skiller man mellom de aktørene som søker grunnlansfinansiering til;

d) egne utviklede eiendomsprosjekter (entreprenørmarkedet og andre typer boligutviklere som søker finansiering basert på prosjektkostnader i det enkelte prosjekt)

e) aktører som kjøper eksisterende eiendommer eller nybygg basert på markedsverdi (boligkjøpere/sluttbrukere, profesjonelle utleiere m.v.). Disse eiendommene selges i et ordinært marked basert på eiendomsverdi – altså markedspris i det lokale markedet.

§ 7-5 2. avsnitt siste linje

«Belåningsgraden på eiendommen kan ikke overstige 85% av antatt omsetningsverdi» er innenfor en bankfaglig vurdering kurant å forstå. For bankene vil «omsetningsverdien» i en slik kontekst alltid være eiendomsverdien, og basere låneutmåling på denne verdien – uavhengig om man kjøper eiendommen direkte eller eiendommen beliggende i et aksjeselskap.

I Husbanken har man imidlertid innført en annen tilnærming – der definerer man i henhold til ny veileder omsetningsverdi som kontraktsverdi (uavhengig om det er eiendommens verdi som ligger til grunn eller aksjekjøpesum). For de tilfeller hvor det er inngått avtale om kjøp av eiendommen gjennom et aksjeselskap, blir låneutmåling beregnet i forhold til den aksjekjøpesum som fremgår som kjøpesum i kontrakten.

Velger man å kjøpe aksjeselskapet i stedet for eiendommen er aksjekjøpesummen lavere fordi man får fradrag for selskapets fremtidige kostnader til latent skatt, garantiforpliktelser og andre fremtidige kostnader som tilligger selskapet. Fradrag knyttet til kjøp av aksjer er med andre ord en forskyvning av selskapets forpliktelser frem i tid.

Ved å endre ordlyd til «belåningsgraden kan ikke overstige 85% av eiendommens verdi» er dette en tydeliggjøring av utmålingskriteriet. Det harmoniserer for øvrig med forskriftens §7-6 første linje «Lånet skal som hovedregel være sikret ved første prioritets pant i den bebygde eiendommen», altså pant i eiendommen = eiendomsverdien.

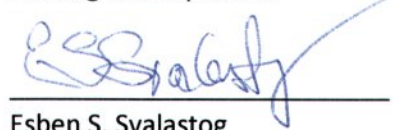
Selvaag Realkapital har gjennom de siste fem årene vært ambassadør for tilvisningsmodellen. Vi har i samarbeid med både Husbanken og kommuner bidratt gjennom en rekke presentasjoner og seminarer med å fremsnakke modellen – fordi vi mener den utgjør en viktig forskjell. Vi erfarer at seneste revisjon i «Veileder for Grunnlån» juni 2017 hvor kriteriet for låneutmåling ble endret, effektivt stopper tilvisningsmodellen.

Utleiebolig AS har i perioden 2014-2017 kjøpt ca. 1000 boliger hvor det er inngått tilvisningsavtale for 20 år med kommune/ bydel for ca. 400 av disse (40%). Samtlige boliger har vært kjøpt på prosjektstadiet hvor bygget skal leveres klar for innflytting. Våre avtalepartnere er flere av de store boligutviklerne i Norge. Tilvisningsmodellen har vist seg å være et riktig og kraftfullt verktøy for å løfte vanskeligstilte inn i nye, gode boliger i trygge bomiljø og med profesjonell forvaltning. Modellen er basert på investors egenkapital og Husbankens Grunnlån. Lån tilbakebetales, samfunnet får tilgang til et betydelig antall nye boliger for vanskeligstilte – og det medfører ingen kostnad for fellesskapet.

Med bakgrunn i den endrede praksisen for låneutmåling har Selvaag besluttet å stoppe videre vekst i Utleiebolig AS de neste årene. Tilsvarende erfarer vi at også andre miljøer er blitt langt mer tilbakeholdne til modellen. Den nye reviderte Veilederen som kom i juni 2017 har skapt betydelig usikkerhet og uforutsigbarhet, noe som bidrar til at mange velger annen eksponering i eiendomsmarkedet enn boligutleie gjennom tilvisning.

Hvis Kommunal og Moderniseringsdepartementet endrer utmåling tilbake til eiendomsverdi er det vår oppfatning at bærekraftig økonomi i tilvisningsavtaler gjenoppnås, og modellen vil benyttes av flere profesjonelle aktører fremover.

Med vennlig hilsen,
Selvaag Realkapital AS



Esben S. Svalastog
Adm. dir