

Høyt og lavt

En undersøkelse om boliger
i borettslag med lave innskudd
og høy fellesgjeld.

Dag Rune Arntsen

Sverre Bugge

Tore Johannesen

INNHold

Innledning	3
Sammendrag	4
1. Bakgrunn og antakelser om "lavinnskuddsboliger"	
1.1 Tre faser og former	5
1.2 Hvorfor har lavinnskuddsboliger fått økt aktualitet?	7
1.3 Om forholdet mellom borettslaget og boligkjøper/andelseier	11
1.3.1 Andelseieren selger andelen	10
1.3.2 Hva skjer hvis borettslaget går konkurs?	11
1.3.3 Er det risikofylt å kjøpe en lavinnskuddsbolig?	12
1.4 Litt om prisregulering	12
1.5 Noen antakelser om lavinnskuddsboliger	13
2. Datainnhenting	
2.1 Avgrensninger av prosjektet	15
2.2 Arbeidet med datainnhenting	16
2.3 Prosjektgenskaper – en oversikt	17
3. Analyse av prosjektene	
3.1 Hele og delvise lavinnskuddsprosjekter	19
3.2 Andel lavinnskuddsprosjekter	19
3.3 Anslåtte tidspunkter for ferdigstilling av prosjektene	20
3.4 Geografisk fordeling	21
3.5 Boligtype	22
3.6 Borettslagenes utbyggere	22
3.7 Antall rom i boligene	24
3.8 Boligstørrelse	25
3.9 Innskuddsprosent	26
3.10 Boligpriser	28
3.11 Boligpriser etter fylke	28
3.12 Avdragsfri periode	29
3.13 Nedbetaling på felleslån	30
3.14 Individuell nedbetaling av felleslån	31

3.15 Finansieringskilde	32
3.16 Informasjon om månedlige felleskostnader	33
3.17 Flytende eller fast rente?	34
3.18 Markedsføring – generelt	34
3.19 Spesielle forhold og kvaliteter i markedsføringen	35
3.20 Registrerte prosjekter som ikke har lavinnskuddsboliger	37

4. Noen utvalgte konklusjoner og oppsummering

4.1 Noen konkluderende funn	40
4.2 Oppsummering rundt enkelte andre forhold	42
Referanser	44
Vedlegg: Opplysninger om alle registrerte prosjekter med lavinnskuddsboliger	45

En rapport om boliger i borettslag med lave innskudd og høy fellesgjeld.

Innledning

Dette er en rapport utarbeidet på oppdrag fra Husbanken **høsten 2006**.

I NBBL har det vært en arbeidsgruppe på tre stykker som i all hovedsak har arbeidet med dette utredningsoppdraget. Dette er:

1. Seniorrådgiver **Dag Rune Arntsen** (samfunnsøkonom).
2. Direktør **Sverre Bugge** (jurist).
3. Ass. direktør **Tore Johannesen** (statsviter).

I tillegg har advokat **Finn Stormfelt** utarbeidet et par mindre avsnitt av i rapporten.

Hovedintensjonen med rapporten har vært å bistå Husbanken i en kartlegging av ulike sider ved forholdsvis nye boliger som er organisert gjennom borettslag, og hvor det foreligger et lavt innskudd og høy fellesgjeld i relasjon til disse boligene. I kap 2 har vi presisert nærmere hva som ligger i dette og hvilke andre kjennetegn vi har kartlagt ved disse boligene.

I **kap 2** har vi videre presisert nærmere innholdet i det kartleggingsoppdraget som NBBL har gjennomført.

Vi har imidlertid valgt å skrive et innledende **kap 1** i forkant av den kvantitative analysen som starter med kap 2. Kap 1 er ment å gi en bakgrunn for å analysere et fenomen som "lavinnskuddsboliger".

Det er fire formål og problemstillinger som står sentralt i det innledende **kap 1**:

- Gi et kort historisk riss av lavinnskuddsboligenes plass i norsk boligpolitikk og boligmarked.
- Identifisere noen faktorer som kan forklare hvorfor lavinnskuddsboliger har fått fornyet aktualitet – både av økonomisk og juridisk karakter.
- Skissere noen legale relasjoner mellom borettslaget og andelseiere av særlig betydning i forbindelse med lavinnskuddsboliger. Her vil vi også berøre ulike risikoaspekter i forbindelse med borettslagsboliger, og si litt om dagens rettslige status for prisregulering av andeler i borettslag.
- Formulere noen (vanlige) antakelser og forestillinger om lavinnskuddsboliger av i dag.

Sammendrag

Nedenfor har vi skissert noen hovedresultater fra analysen. For et noe mer detaljert bilde av hvilke slutninger vi har kunnet trekke av utredningen, anbefales det allikevel først å lese kap 1.5 - hvor vi skisserer 14 vanlige forestillinger om hva som preger lavinnskuddsboligprosjekter - og deretter kap 4 hvor vi konfronterer disse antakelsene med det empiriske og statistiske materiale som er avdekket i denne utredningen.

Antall og andel lavinnskuddsprojekter

For perioden fra 01.01.2004 og fram til 30.06.2006 har vi funnet fram til 163 prosjekter med ca 3.700 lavinnskuddsboliger, som er lagt ut for salg i dette tidsrommet. (Vår definisjon av lavinnskuddsbolig: Innskuddet utgjør 20 prosent eller mindre av boligens totale omsetningspris.) Med basis i dette tallet - sammenholdt med annen informasjon - har vi som et noe usikkert anslag kommet fram til at lavinnskuddsboliger trolig utgjør 15-20 % av alle nye borettslagsboliger i dette tidsrommet.

Boligstørrelse

Lavinnskuddsprosjektene består av boliger med et gjennomsnittlig boligareal (61 kvm) som er nokså likt hva vi finner i nye borettslag mer generelt. Kun 4 % av lavinnskuddsboligene er mindre enn 40 kvm og en tilsvarende lav andel av boligene er på bare 1 rom (utenom kjøkken og bad). Vi har for øvrig ikke kommet over ett eneste prosjekt hvor boligene ikke har eget bad/WC eller kjøkkenfunksjoner i boligen.

Boligtyper og geografi

Fordelingen på hhv blokker og småhus/rekkehus (ca. 70 % blokker) er også forholdsvis lik den som eksisterer for nye borettslag generelt. Selv om vi ser at en høy andel av lavinnskuddsboligene befinner seg i Oslo og Stavanger, viser undersøkelsen også vi finner mange lavinnskuddsprojekter lokalisert i andre byer og tettsteder.

Kostnader

Gjennomsnittlig totalpris for lavinnskuddsboligene er på kr 28.000 pr. kvm. Det er imidlertid betydelige variasjoner i prisbildet: Fra kr 13.700 pr kvm som det laveste, til 46.700 som det høyeste.

Kjøpesum og innskuddsprosjekter

Gjennomsnittlig innskudd for lavinnskuddsboligene er 300 000 kroner. Om lag syv av ti lavinnskuddsboliger har en innskuddsprosent på mellom 15-20%. Det er forholdsvis få lavinnskuddsboliger med innskudd på under 10% (ca. 12% av alle boligene), også disse boligene er konsentrert til et fåtall prosjekter.

Finansiering

I 89 tilfeller av de 163 prosjektene som er registret, er det Husbanken som har innvilget borettslaget felleslånet. Om lag 7 av 10 boliger befinner seg i et borettslag hvor det er 5 års avdragsfrihet på felleslånet, mens mer enn hver tiende bolig ikke har noen avdragsfri periode i det hele tatt. Det er bare ca. 16 % av boligene som befinner seg i borettslag med over 10 års avdragsfrihet.

Type aktører

Boligbyggelagene står bak omtrent hvert femte lavinnskuddsbolig. Vi finner et betydelig innslag av "utviklere" (ikke entreprenører). Vi antar at innslaget av denne typen aktører er høyere her enn for boligbyggingen generelt.

Markedsføring

De mer tradisjonelle aktørene i borettslagsmarkedet fokuserer i prospektene både på området borettslaget ligger i, selve borettslaget og selvfølgelig boligene. De nye aktørene i borettslagsmarkedet fokuserer mer på opplevelser og livsstil. Kvaliteten på opplysningene som gis i prospektene angående økonomiske faktorer, varierer sterkt.

1. Bakgrunn og antakelser om "lavinnskuddsboliger"

1.1 Tre faser og former

Vi mener det er riktig å snakke om "lavinnskuddsboliger" i tre ulike former og faser. Den første formen og fasen ligger forholdsvis langt tilbake i tid, mens de to siste er av nyere dato. Vi tror det kan være nyttig å beskrive disse fasene og formene helt kort – for å kunne sette dagens diskusjon om lavinnskuddsboliger inn i en viss historisk ramme.

Innledningsvis er det grunn til å understreke at verken borettslagsloven av 1960 eller den gjeldende borettslagsloven regulerer størrelsen på innskuddene. Etter § 26 i loven av 1960 går det fram at bygge- og finansieringsplanen skal inneholde opplysninger om den antatte størrelsen på innskuddet. Tilsvarende går fram av § 2-10 første ledd i dagens lov.

Den første fasen for "lavinnskuddsboliger" strekker seg fra slutten av 1940-tallet til inn på 1970-tallet. I denne perioden ble det bygd en mengde "lavinnskuddsboliger" i borettslag. Borettslagene nøt godt av en noe romsligere låneutmåling enn eneboliger/ småhus finansiert gjennom Husbanken. I et typisk borettslag på midten av 1950-tallet, kostet en 3-roms bolig på 67 kvm ca. 40 000 kr å bygge, og innskuddet var på ca. 5000 kr. Altså et innskudd tilsvarende 12,5 % av byggekostnadene. Det normale på dette tidspunktet var at man sparte opp til innskuddet, ikke lånte det. Kreditt var rasjonert og vanskelig å få tak i.

På 1950/60-tallet var m.a.o. "lavinnskuddsboliger" den **normale** form for borettslag. Dette var også en periode hvor lavt innskudd aldri ble sett på som et mulig problem, bare som en positiv mulighet. Utover på 1960-tallet steg riktignok innskuddsandelen noe, men det vanlige var at man holdt seg under 20 %. Ved overgangen til et 1970-tall preget av høy inflasjon og kostnadsøkninger, ble målet om lave innskudd vanskeligere og vanskeligere å innfri. På Romsås – et forholdsvis rimelig byggeri som sto ferdig på begynnelsen av 1970-tallet – lå innskuddene på ca. 25 % av byggekostnadene. Vi tror det er riktig å si at den gamle (opprinnelige) modellen for borettslag – hvor kravet til egenkapital skulle være forholdsvis lite – forsvant i løpet av første halvdel av 1970-tallet. Det hører med til historien at i Sverige (hvis borettslagsmodell vi i Norge langt på vei kopierte), holdt man på en modell med lavt innskudd mye lenger enn hos oss. Ikke minst med bakgrunn i et langt mer utviklet system for *medlemssparing*, hadde man dessuten i Sverige en tradisjon for at innskuddet skulle være vesentlig lavere enn i Norge; dvs. godt under 10 % av totalkostnadene. Først etter boligkrakk og konkurs i en rekke borettslag på begynnelsen av 1990-tallet, endret man i Sverige praksisen med veldig lave innskudd.

Den andre fasen for norske lavinnskuddsboliger strekker seg fra 1998/-99 og fram til 2002/-03. I 20-års-perioden mellom den første og andre fasen skjedde det vesentlige boligpolitiske endringer som aktualiserte en slags gjeninnføring av den gamle "borettslagsmodellen". Viktige stikkord her er: Fjerning av prisreguleringen, reduserte statlige og kommunale subsidier til boligbygging, mindre subsidier gjennom rentefradraget, sterk prisstigning i boligmarkedet - etterfulgt av prisfall og gjeldskrise - og innføring av en ny finansieringsmodell for ikke-kommersielle utleieboliger.

Det nye systemet for ikke-kommersielle utleieboliger - som ble introdusert mot slutten av 1980-tallet (da prisene steg sterkt) - kan i det minste delvis ses som et forsøk på å reetablere et segment av rimelige og regulerte boliger etter at prisreguleringen på borettslagsboliger forsvant. NBBL var en sentral aktør for å få opprettet slike boligtilbud, og allerede i 1990 utarbeidet NBBL en utredning om "lavinnskuddsboliger".

Lavinnskuddsboligene ble i utredningen fra 1990 sett som et alternativ mellom eie og leie; hvor man på den ene siden fikk med seg fordelene i systemet med skattefradrag for renteutgifter, mens man på den annen side ikke fikk selge boligen fritt i et marked.

Forutsetningen (og legitimiteten) for prisreguleringen lå i økonomiske tilskudd/subsidier fra staten/Husbanken og/eller kommunene.

Sterkt fallende boligpriser på begynnelsen av 1990-tallet gjorde det lite aktuelt å introdusere et slikt lavinnskudds-alternativ på dette tidspunktet. Stigende boligpriser senere på 1990-tallet, økte imidlertid aktualiteten av modellen igjen. Dette var også en periode preget av store ungdomskull. I 1995 var det ca. 670 000 ungdom i aldersgruppen 20-29 år. I dag – ti år senere – er det til sammenligning ca. 100 000 færre i denne aldersgruppa. I forbindelse med behandlingen av St.meld. 49 (1997/98): *Om boligetablering for unge og vanskeligstilte*, gikk et flertall på Stortinget innfor at lavinnskuddsboliger burde inkluderes i en *opptrappingsplan for etablering av rimelige boliger for unge og vanskeligstilte*.

I perioden som fulgte ble det innenfor en forsøksordning etablert en rekke borettslag (og deler av borettslag) med lavinnskuddsboliger, underlagt prisregulering. Under Bondevik I-regjeringen var det en uttalt politisk vilje til å satse på en modell med lavinnskuddsboliger, men modellen oppnådde aldri en permanent og etablert status innenfor Husbankens finansieringssystem. Små tilskuddsmidler, hard konkurranse om disse til ulike formål, samt uklarheter rundt praktiseringen av begrenset botid og regler for prisregulering, gjorde lavinnskuddsmodellen omstridt. Antall boliger i løpet av et år ble aldri særlig høyt (vi snakker kun totalt om noen få hundre), og fra 2002 satte departementet mer eller mindre stopp for flere lavinnskuddsboliger med tilskudd, mens man fortsatt var positive til modellen *uten* tilskudd. Under Bondevik II-regjeringen må man derfor kunne si at det ble foretatt et klart linjeskifte og modellen (med tilskudd og prisregulering) ble faset ut.

Den tredje fasen avløser fase to i tid gjennom en glidende overgang - i den forstand at man har en periode hvor det bygges lavinnskuddsboliger både med og uten tilskudd gjennom Husbanken – og med og uten prisregulering. Uten tilskudd anser NBBL det som vanskelig å skape noen form legitimitet for å operere med prisregulering. Det er imidlertid noen få lavinnskuddsprosjekter også av nokså ny dato (etter 2002) som opererer med en eller annen form for prisregulering, selv om prosjektet ikke har fått noe tilskudd gjennom Husbanken. Dette er gjerne prosjekter hvor man er av den oppfatning at det ligger inne kommunale subsidier i en eller annen form. Vi har i vår undersøkelse funnet ett prosjekt hvor dette er en aktuell problemstilling, nemlig Lensmannsvingen Borettslag i Frogn hvor det av prospektet framgår:

Follo BBL har en avtale med Frogn kommune om kjøp av tomte for Lensmannsvingen Borettslag til redusert pris. Som gjentjeneste for dette ønsker Frogn kommune at det for 39 av boligene skal gjelde særlige tildelings- og prisregulerende bestemmelser, noe som er inntatt i vedtektene for borettslaget.

NBBL har registrert at det finnes noen få andre eksempler av lignende karakter i løpet av de siste årene, men omfanget er trolig helt marginalt (jf for øvrig punkt 1.4 hvor vi har utdypet litt rundt dette med prisregulering).

Overgangen fra andre til tredje fasen kjennetegnes av at lavinnskuddsboliger som modell vandrer *fra en boligpolitisk til en markedsøkonomisk arena*. Lave innskudd og høy fellesgjeld etterstrebes ikke nå først og fremst som et boligpolitisk virkemiddel, men som et markedsmessig grep for å gjøre boligene lette å selge. I dette ligger det naturlig nok også at det er nye aktører som ser med interesse på en borettslagsmodell som gir muligheter for gunstig felles lånefinansiering av det meste av kostnadene ved prosjektet. Lavinnskuddsboliger i dag er altså *først og fremst* å forstå som en markedsmessig tilpasning og utvikling av borettslagsmodellen, for å møte aktuelle krav og trender i boligmarkedet. Det er følgelig også denne markedsøkonomiske modellen som står i fokus i denne utredningen.

Samtidig er det grunn til å understreke at det *fortsatt eksisterer enkelte boligpolitiske elementer* ved lavinnskuddsboliger som konstruksjon og fenomen:

For det første finner vi i Soria Moria-erklæringen – som første kulepunkt under boligpolitiske tiltak – følgende formulering: *Regjeringen vil sette i gang et omfattende program for bygging av ikke-kommersielle utleieboliger, lavinnskuddsboliger, studentboliger og små eieboliger, jmf føringene fra de tre partier i boligmeldingen.*

Enn så lenge har ikke dette blitt konkretisert gjennom budsjetter eller føringer overfor Husbanken – heller ikke i forslaget til budsjett for 2007. Det vil over tid vise seg hvor mye av dette "omfattende programmet" som vil bli realisert og hvilken plass og form lavinnskuddsboliger er tiltenkt i et slikt program.

For det andre mener NBBL å ha registrert at Husbanken de siste årene har operert mer fleksibelt i forhold til å tilby både høy låneutmåling og avdragsfrihet til blant annet borettslag som ønsker finansiering gjennom Husbanken. Ofte vil det ligge en fordelingspolitisk begrunnelse bak en slik tilnærming fra Husbanken; i den forstand at dette ofte er prosjekter som i særlig grad gir ungdom eller andre med lav egenkapital muligheter til å komme inn på boligmarkedet.

1.2 Hvorfor har lavinnskuddsboliger fått økt aktualitet?

Vi har ovenfor prøvd å skissere noen ulike faser i lavinnskuddsboligenes "historie". Den siste runden med lavinnskuddsboliger representerer åpenbart noe nytt, og det er grunn til å reise spørsmål om hvilke faktorer som kan bidra til å forklare den fornyede interessen for lave innskudd og høy fellesgjeld? Nedenfor har vi forsøkt å uteske noen slike grunner – uten at vi dermed vil påstå at vi med dette har funnet fram til alle faktorer som kan gjøre seg gjeldende i et slikt forklaringsbilde. I et marked er det vanlig å skille mellom faktorer som hhv. virker gjennom tilbudssida og etterspørselssida. Vi har til en viss grad fulgt dette skillet nedenfor (tilbudssida først), men det er klart at noen av de aktuelle faktorene virker på begge sider av markedet.

Kraftig rentenedgang fra 2002-2004. Fra desember 2002 til mars 2004 satte Norges Bank ned styringsrenten ved hele ti anledninger, til sammen med 5,25 prosentpoeng. Det innebar en tilsvarende nedgang i rentemarkedet. Mens flytende rente i Husbanken var 7,6 prosent i 1. kvartal 2003 var den 2,3 prosent i 4. kvartal 2004. I kap 3 har vi beregnet at gjennomsnittlig andel fellesgjeld på lavinnskuddsboligene som er registrert i vår database er på 1.412.000 kr (mens gjennomsnittlig innskudd er 298.000 kr). Et enkelt regnestykke viser at renteutgiftene pr mnd, med dette beløpet som andel fellesgjeld, er 8.900 kr når renten er 7,6 prosent, mens de er ca 2.700 kr når rentetilbudet er 2,3 prosent. At vi i de fleste prosjektene også ser at andelseierne vil innlede nedbetaling på slike felleslån med en avdragsfri periode, gjør borettslagsmodellen og lavinnskuddsboliger attraktiv for brede grupper på boligjakt, og dermed til et meget salgbart produkt for utbyggere.

Segmentering. Vi har dessuten i løpet i løpet av de siste årene sett en utvikling i boligmarkedet hvor det utvikles klarere segmenter i markedsføringen; dvs. at utbygger henvender seg mer direkte til en begrenset del av markedet. Dette gjelder kanskje i særlig grad ungdommen. "Gjenoppdagelsen" av borettslag med lavt innskudd, kan trolig også forstås i forhold til en slik tydeligere segment- og "konsept-utvikling" i det norske boligmarkedet. Borettslag som boform, lavt innskudd og boliger/bomiljø inngår ofte i en pakke som antas å appellere spesielt til unge boligkjøpere.

Rent stikkordsmessig kan også forhold som:

- et generelt bedret omdømme og markedsverdi for borettslagsboliger
- nye aktører har "reoppdaget" borettslagsmodellen

- at det ikke er dokumentavgift ved omsetning av boliger i borettslag sies å være faktorer som har trukket i retning av å gi et økt tilbud av borettslagsboliger.

Lovmessige endringer

Endringer i borettslagsloven har også aktualisert nye aktører og økt interesse for lavinnskuddsboliger.

Etter borettslagsloven av 1960 som gjaldt inntil 15.08.2005 var det to ulike måter å stifte borettslag på. Disse ble kalt kontorstiftelse og simultanstiftelse. Ved en kontorstiftelse var det boligbyggelaget som stiftet borettslaget og tegnet alle andelene i borettslaget, jfr. § 5 i borettslagsloven av 1960. Boligbyggelaget tegnet normalt tre andeler ved kontorstiftelsen. Når det var klart hvor mange boliger borettslaget ville bestå av ble antallet andeler utvidet slik at det ble like mange andeler som borettslagsboliger.

Den annen måte å stifte borettslag på, var at de som skulle eie andeler i borettslaget (stifterne), kom sammen og stiftet borettslaget, jfr. § 4 i borettslagsloven av 1960. Denne måte å stifte borettslag på, ble kalt simultanstiftelse og måtte benyttes i alle tilfelle der boligbyggelaget ikke var stifter.

Da det med visse unntak bare var fysiske personer som kunne eie andeler, kunne i prinsippet ikke en utbygger stifte et borettslag for deretter å selge andelene. Utbyggere som ønsket å bygge borettslag inngikk derfor avtaler med de fremtidige andelseierne der disse forpliktet seg til å simultanstifte borettslaget. Denne ordningen var tungvindt og uoversiktlig og medførte at borettslagsmodellen ikke ble mye brukt av utbyggere utenom boligbyggelagene.

Etter gjeldende borettslagslov, lov av 6. juni 2003 nr. 39, som trådte i kraft 15. august 2005, er det åpnet adgang for at ikke bare boligbyggelag, men også andre yrkesutøvere, medregnet organisasjoner og offentlige virksomheter som skal stå for erverv eller oppføring av boliger for borettslaget, kan eie opp til alle andelene i borettslaget, jfr. brl. § 2-12. Det er heller ingen begrensninger i hvor lenge utbyggeren kan sitte å eie disse andelene, jfr. brl. § 4-2 tredje ledd. Dagens borettslagslov setter derfor ingen praktiske grenser for hvem som kan stifte et borettslag og sitte som eier av alle andelene. For en utbygger vil det være en fordel at han kan benytte seg av en modell for stifting og salg av borettslagsboliger som er lovhjemlet og lovregulert. *Dette har vært med på å gjøre borettslagmodellen mer aktuell for andre utbyggere utenom boligbyggelagene.*

Boligprisøkning og kravet til egenkapital. Før 2004 - som var det første året med sterk vekst i antall nyregistrerte borettslag - hadde vi opplevd ca. 10 år med sammenhengende prisstigning i boligmarkedet - kun avbrutt av et par korte stagnasjonsperioder, som ble utløst av renteøkninger. Jo, høyere boligprisene er, jo større vil kravet til egenkapital vanligvis være ved kjøp av bolig. Nødvendigheten av egenkapital kan manifestere seg på to hovedmåter: Enten fordi egenkapital er nødvendig for å kunne klare å betale boutgiftene/betjene lånet, eller fordi kredittgiver setter krav om en viss egenkapital for å få lån. Disse to ulike behovene av egenkapital henger selvsagt nært sammen. Lavinnskuddsmodellen reduserer særlig behovet for egenkapital fra en kredittgiver, og normalt gis det dessuten bedre rentebetingelser på felleslånet enn det hver enkelt kan oppnå på eget individuelt lån, til finansiering av innskuddet.

Boligprisøkning og ungdom. Erfaringer fra slutten av 1980-tallet og begynnelsen av 1990-tallet viste at ungdom går inn i markedet når prisene stiger og trekker seg ut når prisene synker. Den samme hangen til "å kaste seg på vogna" ser vi også nå: Det er både en tendens til at færre unge bor hjemme og at andelen som kjøper egen bolig har økt (tall fra Levekårsundersøkelsene 1997, 2001 og 2004, Lars Gulbrandsen 2006). Tall fra etter 2004 kjenner ikke vi til at foreligger, men vi anser det som mest sannsynlig at andelen boligeiere blant unge har fortsatt å øke etter 2004. Økt tendens til å kjøpe blant ungdom, øker trolig også etterspørselen etter lavinnskuddsboliger.

Arbeidsmarked og inntektsutvikling har utviklet seg veldig bra de siste årene, og selv om inntektsveksten har vært større for andre grupper enn ungdom, så har utviklingen vært klart positiv også for denne aldersgruppa – også de enslige unge (SSB 2006, Aleneboendes levekår). Noen analytikere mener at økt sysselsetting og positive forventninger i arbeidsmarkedet er av de faktorer som *i størst grad* bidrar til å øke temperaturen i boligmarkedet. Kombinasjonen av god inntektsutvikling og stadig synkende arbeidsledighet de siste årene, kan dermed ha hatt avgjørende betydning for den positive markedssituasjonen for nye boliger; inkludert lavinnskuddsboliger.

Foreldrebistand. Dagens ungdom har en foreldregenerasjon (og også besteforeldre) som er atskillig mer formuende enn noen tidligere generasjoner. Den sterke boligprisstigningen siden 1993 har gitt foreldregenerasjonen økt formue, mens barna opplever at spranget inn på markedet blir stadig høyere. I en slik situasjon er det neppe mer enn rimelig at mange ønsker å hjelpe sine barn og barnebarn økonomisk med boligkjøpet. Formen den økonomiske støtten tar, kan være ulik: Alt fra garantistillelse og sidesikkerhet til ulike former for direkte økonomisk hjelp. I forbindelse med kjøp av en lavinnskuddsbolig kan foreldrene yte et kontantbeløp, som ikke behøver å være alt for stort, og på den måten bidra til at barnet/ungdommen ikke behøver å oppta noe privat lån i en bank. Hvis en del foreldre foretrekker å gjøre "seg ferdig" med sitt bidrag på denne måten – framfor mer langvarige forpliktelser - kan dette være med på å øke etterspørselen etter boliger med lavt innskudd (se også neste punkt).

Manglende kredittverdighet. Norske husholdningers gjeld er 143 % høyere i begynnelsen av 2006 i forhold til 1996, og aldersgruppen 25-34 år er den gruppen som har hatt den største veksten i perioden. Økningen i annen type gjeld enn boliggjeld har vært nesten like sterk som gjeldsveksten med pant i bolig. Boliggjelden utgjør omkring $\frac{3}{4}$ av husholdningenes gjeld, men samtidig har det altså vært en klar økning i beholdningen av forbrukslån, lønnskotokreditt og lån på kredittkort. Denne veksten dreier seg dessuten primært om et økt antall kunder, og ikke om økte lånebeløp hos hver enkelt kunde. Denne kredittveksten går også sammen med at det er flere som betaler for sent og det er særlig blant folk i 20-åra vi finner sene betalere, og hvor andelen med inkassovarsel har økt sterkt. De som har fordelt gjelda på mange lånetyper, er senere betalere enn de som har kun en type lån. Det er dessuten blant leieboere vi finner flest sene betalere, ikke blant de som har investert i bolig og blitt boligeiere (jf Gulbrandsen, NOVA 2005/14).

For mange i etableringsfasen kan derfor en bolig med et lavt innskudd framstå som særlig attraktivt; ikke minst for de som har pådratt seg betalingsanmerkninger av ulikt slag – og av denne grunn vil ha vanskeligheter med å få lån. For disse vil kjøp av en lavinnskuddsbolig kunne være en løsning – hvis de greier å få finansiert innskuddet uten å gå via banker eller andre kredittinstitusjoner. Her kan selvsagt bidrag fra foreldre også kunne komme inn.

Ideelt sett hadde det vært veldig interessant og fått inn informasjon om hvor stor andel denne typen kjøpere måtte utgjøre i ulike lavinnskuddsprosjekter. Likeså hvorvidt disse gruppene kan komme til å representere et økonomisk problem for borettslaget, i den forstand at en dårlig betalingspraksis også vil gjøre seg gjeldende i forhold til betaling av felleskostnader i borettslaget. I den grad dette skulle være utbredt, kan vi se konturene av følgende dilemma: Mens modellen med lavinnskuddsboliger løser et personlig økonomisk problem for ungdom med lav kredittverdighet, kan det påføre en del borettslag økonomiske problemer gjennom tilførsel av dårlige betalere.

Demografiske endringer trekker i litt forskjellige retninger. På den ene siden er det blitt færre ungdom (definert som 20-29 år); ungdomskullene er betydelig mindre i dag enn for 10 år siden (ca. 15 % nedgang). På den annen side: Andelen som lever alene (enslige) har gått opp blant ungdom, og disse vil nettopp etterspørre små boliger som ikke koster for mye. Det er derfor grunn til å tro at denne effekten i stor grad har

kompensert for nedgangen i ungdomskullene, da sett i forhold til antall som etterspør nye boliger.

På den annen side: Hvis nå "ensliggjøringen" i ungdomsfasen har stabilisert seg (stoppet opp), samtidig som ungdomskullene er små, så kan dette gi en god del færre etterspørere i årene framover. *Kanskje har den positive "demografiske markeds-situasjonen" for lavinnskuddsboliger passert toppen?*

Oslo tilstrømming. Selv om ungdomsgruppa totalt er blitt mindre de siste åra, var det like mange unge mellom 20-29 år registrert bosatt i Oslo i 2005 som i 1998. En økende andel av ungdommen oppholder seg altså i hovedstaden (Gulbrandsen 2006). En nærmere gransking av tall for Bergen (via SSB befolkningsstatistikk) viser at her har det vært en nedgang på tilnærmet samme nivå som for landet under ett (gruppa 20-29 år ned fra ca. 37 000 i 1997 til 32 000 i 2005). Av dette kan vi trekke den konklusjon at boligmarkedet i Oslo ikke har merket nedgangen i ungdomskullene på samme måte som andre deler av landet har gjort. I den grad lavinnskuddsboliger er et storbyfenomen, så trekker denne demografiske konstateringen i retning av at Oslo rent befolkningsmessig har hatt en *særlig gode forutsetninger* for å utvikles og etableres egne "ungdoms-segmenter" i boligmarkedet.

I andre deler av landet har man i ulik grad hatt nedgang i ungdomskullene. I motsatt retning (altså i retning økt etterspørsel) trekker dessuten det forhold at det har vært store kull av 30-40 åringer de siste årene, og mange av disse er trolig også aktuelle kjøpere av lavinnskuddsboliger.

1.3 Om forholdet mellom borettslaget og boligkjøper/andelseier

Lavinnskuddsboliger som modell har i noen sammenhenger blitt framstilt som en "farlig" eller risikopreget konstruksjon. Nedenfor har vi derfor kort skissert formelle sider mellom borettslaget og boligkjøper/andelseier i forbindelse med henholdsvis videresalg og en mulig konkurssituasjon. Vi har illustrert relasjonene særlig knyttet til borettslag hvor markedsverdien av boligene har gått markert ned i forhold til kjøpesum/innskudd da borettslaget var nytt.

1.3.1 Andelseieren selger andelen

En andelseier kan både kjøpe, eie og selge en andel i et borettslag og er i den forbindelse bundet av lov og vedtekter, jfr. brl. § 4-1. I dagligtale snakker man vanligvis om å kjøpe, eie eller selge en bolig. Innledningsvis kan det derfor være grunn til å gjøre noen presiseringer.

Det er tre relasjoner mellom en andelseier og ett borettslag:

- **Et eierforhold.** Andelseieren eier en andel i borettslaget og har rett til, på lik linje med andre andelseiere, å delta når det skal treffes beslutninger i laget, f.eks på generalforsamlingen. Andelen i borettslaget, ofte pålydende kr 100 pr andel (oftest kr 5.000 i borettslag etablert etter den nye loven om borettslag). Denne andelskapitalen tilsvarer aksjekapitalen i aksjeselskaper. Andelskapitalen konstituerer borettslagets demokratiske aspekt.
- **Et bruksforhold.** Andelseieren har en enerett til å bruke en spesiell bolig av alle borettslagets boliger; *brukereieprinsippet*. Bruksoverlating (tidligere kalt fremleie) er et prinsipielt og midlertidig unntak fra brukereieprinsippet. Sammen med bruksretten følger også en plikt til å betale de månedlige felleskostnader til dekning av borettslagets driftskostnader og kapitalkostnader på borettslagets felles lån.

- **Et låneforhold.** Borettslaget er fra starten av finansiert med et felleslån og et innskudd fra andelseierne. Disse innskuddene er formelt sett et lån fra andelseierne til borettslaget, men et lån på meget spesielle vilkår. Borettslaget skal verken betale renter eller avdrag på dette lånet. Denne fordringen består så lenge borettslaget består.

Når man overdrar en andel i et borettslag er det et slikt sammensatt rettsforhold knyttet til andelen man overdrar. Andelen som gir stemmeretten, bruksretten som representerer den daglige nytteverdien og låneforholdet, er det som sammen representerer den dominerende økonomiske verdien av dette sammensatte rettighetsforholdet. Når en leilighet med et opprinnelig innskudd på kr 100.000 selges for kr 1,5 mill uttrykker det et kursforhold som for en aksje på børsen. Ved å kjøpe en fordring pålydende kr 100.000 får man tilgang til rettigheter, (en bolig og en innflytelse) som man verdsetter til kr 1,5 mill. Med den sterke prisstigning på boliger man har sett de senere år, representerer en slik verdistigning på boligen en "merverdi" i tillegg til bruksretten og stemmeretten.

Når vi i rapporten heretter snakker om å kjøpe, eie eller selge en bolig i et borettslag, er det i virkeligheten et slikt sammensatt rettsforhold vi snakker om.

Dersom boligen ikke lar seg selge kan andelseieren si opp sin borettslagsloven § 5-21. Fristen for dette er seks måneder. Andelseieren svarer for felleskostnadene inntil en ny kjøper har overtatt ansvaret for felleskostnadene, men ikke lenger enn til boretten faller bort etter seks måneder. Forutsetningen for dette er at andelseieren har flyttet og gitt fra seg boretten.

Dersom andelseieren ikke har solgt andelen innen fristen, kan borettslaget kreve boligen solgt etter brl. § 4-8. Boligen blir da solgt etter reglene om tvangssalg.

Dersom prisen på boligen i forbindelse med salget, enten dette er frivillig eller det skjer ved tvangssalg, blir lav, vil selgeren kunne tape hele eller deler av innskuddet.

Høy fellesgjeld og lavt innskudd kan potensielt representere både en fordel og en ulempe. Fordelen består i at flere kan få innpass i Eiermarkedet. Lavt innskudd gjør at de blir individuelt kredittvurdert på et lavere grunnlag, noe som gjør det lettere å få lån. Det er imidlertid likevel grunn til å tro at banker som gir lån vil se på kundens samlede kapasitet til å betjene både individuelt lån og for felleslånet gjennom de løpende månedlige felleskostnader. Lave innskudd kan også medføre at flere foreldre ser seg i stand til å stille sikkerhet gjennom kausjon eller pant i foreldrebolig for egne barn.

Et borettslag med lave innskudd og høy fellesgjeld medfører at en større del av risikoen flyttes over på borettslaget, i praksis de andre andelseierne. Dette kan være en fordel for den enkelte boligkjøper og andelseier, men kan påføre borettslaget en ulempe i form av økt risiko for ikke å greie å betjene sine økonomiske forpliktelser. Mer om dette i neste punkt.

1.3.2 Hva skjer hvis borettslaget går konkurs?

Andelseierne hefter ikke overfor borettslagets kreditorer, jfr. brl. § 1-2. Etter at andelen og innskuddet er betalt i forbindelse med stiftelsen av borettslaget, vil andelseieren kun ha en plikt til å dekke sin del av felleskostnadene etter brl. § 5-19. Andelseierne hefter derfor bare indirekte overfor borettslagets kreditorer. For at borettslaget skal kunne dekke sine forpliktelser må det kreve inn felleskostnader fra andelseierne. Dersom andelseierne betaler for lave månedlige felleskostnader, må disse økes, slik at borettslaget får tilstrekkelige midler til å dekke sine utgifter. På bakgrunn av forarbeidene til borettslagsloven må det kunne legges til grunn at borettslaget *ikke* kan kreve andelseierne for store engangsinnbetalinger.

Dette gjelder også dersom borettslaget skulle gå konkurs. Andelseiernes plikt består også da i å skulle betale felleskostnadene frem til konkurseråpningen.

Det samlede innskuddet skal sikres med pant i borettslagets faste eiendom, jfr. brl. § 2-11. Innskuddene får prioritet etter felleslån som er nevnt i bygge- og finansieringsplanen. Dersom felleslånet er høyt vil det ved en konkurs neppe være midler i boet til å dekke innskuddene. Innskuddene vil derfor helt eller delvis kunne gå tapt for andelseierne. Her er vi ved ett viktig aspekt ved lavinnskuddsboliger: Hvis borettslaget har svært stor fellesgjeld, vil kapitalutgiftene (renter og avdrag) på denne være borettslagets største utgift. De månedlige innbetalinger av felleskostnader fra andelseierne er den eneste nevneverdige inntekt borettslaget har til å dekke disse kostnadene. Økning i rentenivået, økte avdrag (f.eks slutt på avdragsfri periode) og økte driftskostnader (f. eks for lavt budsjettert vedlikehold) kan medføre at flere av andelseierne får problemer med å betale kostnadene. Da vil borettslaget kunne komme i en konkurssituasjon. Til sikkerhet for sine krav på ubetalte felleskostnader har borettslaget pant etter loven i verdien av den enkeltes andel og kan selge denne. Hvis den enkelte andelseier i utgangspunktet har lånt hele innskuddet eller verdien av boligen har falt så mye at verdien av andelen er lavere enn det den er pantsatt for, vil heller ikke dette gi borettslaget noen dekning av de misligholdte krav på betaling av felleskostnader. I så fall vil en konkurssituasjon for borettslaget kunne rykke enda nærmere. Med utgangspunkt i NBBL og for de borettslag som er tilknyttet et boligbyggelag, er det opprettet en garantiordning som for det fleste borettslag dekker det meste av denne formen for tap.

Andelseierens forhold til boligen etter en konkurs var ikke regulert av borettslagsloven av 1960. Det ble imidlertid lagt til grunn at andelseierne fikk et vanlig leieforhold til boligen etter konkursen. Dette er nå uttrykkelig regulert i brl. § 5-25. Etter paragrafens første ledd går det frem at ved en konkurs så skal boretten regnes som en rett etter en tidsbestemt husleieavtale. Dersom ikke annet blir avtalt skal leien fastsettes til gjengs leie etter husleieloven § 4-3. Rettigheter og plikter følger ellers husleieloven.

1.3.3 Er det risikofylt å kjøpe en lavinnskuddsbolig?

Som det har gått fram av drøftingene i de to foregående punktene, er det ikke mulig å gi et entydig svar på et slikt spørsmål. Risikoen vil kunne variere etter mange ulike forhold, og den vil kunne være ulik for hhv borettslaget og den enkelte andelseier. Hvis boligprisene generelt skulle synke svært mye i tiden framover, vil kjøpere av borettslagsboliger med lave innskudd kunne stå overfor en mindre tapsrisiko enn mange andre boligkjøpere - dette fordi tapet vil være begrenset til størrelsen på innskuddet.

For borettslaget vil derimot et stort prisfall kunne representere en problematisk situasjon. I nye borettslag hvor det har vært solgt boliger med svært varierende innskuddstørrelser, vil dessuten den potensielle tapsrisikoen kunne være svært ulik for ulike andelseiere. Et prisfall behøver heller ikke fordele seg likt på de enkelte boligene i borettslaget, og slik sett kan noen få større motiver til "å stikke av" enn andre. Se også kap 3.14, særlig siste del.

1.4 Litt om prisregulering

Etter borettslagsloven av 1960 var det bare i borettslag der det var fastsatt vilkår for å være andelseier at det kunne fastsettes regler om prisregulering, jfr. lovens § 13 åttende ledd. Departementet måtte godkjenne vilkårene for å være andelseier, men ikke selve prisreguleringen.

I gjeldende borettslagslov kan det vedtektsfastsettes vilkår for eierskifte når det er saklig grunn til det, jfr. brl. § 4-4. Slike vilkår vil kunne være alder, enten at andelseierne må være under en viss alder når de erverver andelen eller at de må være over en viss alder eller at de er uføre. Når det foreligger slike vilkår er de ofte kombinert med en pris-

regulering. Saklig grunn vil for eksempel kunne være at det er gitt tilskudd til borettslaget, billige lån eller at kommunen har stilt billig tomt til disposisjon for borettslaget. Det er etter dagens lov ingen regel om at departementet skal godkjenne vilkårene, men bestemmelsen må få tilslutning fra de andelseierne det gjelder. En prisregulering vil derfor neppe la seg innføre i annet enn nystiftede borettslag der utbyggeren sitter med alle andelene etter lovens § 2-12.

En prisregulering må ikke være urimelig og det er vanlig at innskuddene blir indeksregulert, at det gis kompensasjon for nedbetaling av fellesgjeld og for påkostninger på boligen. Selv med en slik justering vil prisen på en prisregulert bolig bli lavere enn den ville ha vært uten en prisregulering, og det er jo også hensikten med prisreguleringen. Hvor stor forskjellen mellom den prisregulerte prisen og markedsprisen vil være vil være avhengig av flere forhold. I utgangspunktet er det de direkte tilskuddene som borettslaget har mottatt som vil være avgjørende, mens det over tid antagelig vil være boligens beliggenhet som er avgjørende for forskjellen mellom regulert og uregulert pris.

1.5 Noen antakelser om lavinnskuddsboliger

I den forholdsvis knappe teksten fra Husbanken og KRD som ligger til grunn for utredningsoppdraget til NBBL (jf særlig teksten i det reviderte tildelingsbrevet til Husbanken), ligger det mer eller mindre implisitt noen antakelser om omfang og utforming av aktuelle prosjekter med lavinnskuddsboliger. Vi tror det kan være et godt pedagogisk og analytisk poeng å gjøre slike antakelser mer eksplisitt. Nedenfor har vi derfor formulert et "knippe av antakelser" omkring prosjekter med lavinnskuddsboliger av nyere dato. Disse er formulert av oss i en tidlig fase av prosjektet, og er ment å reflektere våre – men også mer allmenne – forestillinger om hva som har preget lavinnskuddsboligprosjekter som har vært solgt og markedsført i løpet av de siste to-tre åra. Avslutningsvis i analysen vil vi konfrontere disse antakelsene med det empiriske materiale vi har funnet fram (jf kap 4 – "noen konklusjoner").

Ant. 1. Omfang I: Vi tror ikke at det er noen stor andel borettslagsprosjekter som faller innenfor en *streng* definisjon av lavinnskuddsboliger (mindre enn 20 % innskudd). Som et anslag vil vi tro at dette tallet ligger på 10-20% av alle borettslagsboliger som er markedsført i den aktuelle tidsperioden.

Ant. 2. Omfang II: I tillegg til "virkelige lavinnskuddsboliger" (reelt lavt innskudd), forventer vi å finne et betydelig antall boliger som ligger i et slags grenseland til å bli karakterisert som "lavinnskuddsboliger". Dette vil ofte være små urbane boliger, som vil ha forholdsvis lavt innskudd; men det vil mer skyldes størrelsen på boligen enn at innskuddet er på under 20 % av totalprisen. Ikke rent sjelden vil vi tro at dette dreier seg om *ombyggingsprosjekter* (enten fra næring eller ombygging/rehabilitering av eldre boligbygg). I kombinasjon med kreativ markedsføring og "stripping" av utgiftsbildet, framstår dette som forholdsvis billige boliger, uten nødvendigvis å være det.

Ant. 3. Boligstørrelse 1: Vi tror at lavinnskuddsboligene gjennomgående vil være *klart mindre* enn gjennomsnittsboligen i markedet for nye borettslagsboliger.

Ant. 4. Boligstørrelse 2: Ved siden av de forholdsvis små urbane lavinnskuddsboligene, forventer vi å finne et visst innslag av *større lavinnskuddsboliger* (mer normale boliger), i det vesentlige beliggende utenfor store og mellomstore byer(bo-/pendleavstand).

Ant. 5. Boligtyper: Lavinnskuddsboliger i de større byene forventer vi i all hovedsak å finne i *blokker*, mens rimeligere "uten-for-byen-lavinnskuddsboligene" forventer vi i hovedsak å finne i rekkehus og firemannsboliger. I sum vil vi tro at blokkandelen vil dominere (jf neste antagelse).

Ant. 6. Geografisk fordeling: Vi forventer å finne en klar urban overrepresentasjon av lavinnskuddsboliger. De større byene vil dominere, men vi vil (som også antydnet ovenfor) også finne en god del lavinnskuddsboliger utenfor de større byene.

Ant. 7. Bad/WC: Vi forventer å finne *svært få* prosjekter hvor det tilbys boliger som ikke har bad/WC eller kjøkkenfunksjoner i boligen.

Ant. 8. Kostnader I: Vi forventer å finne gjennomgående *høyere kvm-pris* i lavinnskuddsprosjekter enn i borettslagsprosjekter i alminnelighet. Dette vil i stor grad henge sammen med utbredelsen av små urbane boliger.

Ant. 9. Kostnader II: "Uten-for-byen-lavinnskuddsboligene" forventer vi at vil ha forholdsvis *lave kostnader*, dvs. lavere enn snittet for borettslagsprosjekter.

Ant. 10. Kjøpesum (innskuddsprosent): Vi forventer å finne en betydelig andel boliger hvor innskudd/kjøpesum ligger på rundt 10 % av totalkostnadene. Den største andelen tror vi allikevel vil ligge nærmere 20 % enn 10 %.

Ant. 11. Finansiering I: Vi forventer å finne et forholdsvis markert innslag av husbank-finansierte prosjekter, men vesentlig under halvparten.

Ant. 12. Finansiering II: Vi forventer å finne et meget høyt innslag av avdragfrihet på felleslånet. Et klart flertall av prosjektene vil ha avdragfrihet på 5 år eller mer, og en betydelig andel vil ha avdragsfrihet på mer enn 10 år.

Ant. 13. Aktører I: Flertallet av prosjektene med lavinnskuddsboliger forventer vi å finne utenom boligbyggelagene, men vi forventer at boligbyggelagene har en betydelig andel; noe i retning av 1 av 3 prosjekter.

Ant. 14. Aktører II: Vi forventer å finne et betydelig innslag av "investorbaserte" lavinnskuddsprosjekter. Dette vil ofte være investorer som tradisjonelt ikke har vært sterkt engasjert i bolig- og byggesektoren.

2. Datainnhenting

2.1 Avgrensninger av prosjektet

I prosjektbeskrivelsen til Husbanken påpekte vi at det er borettslagsboliger med følgende to grunnleggende kjennetegn som skal kartlegges:

- A. Forholdsvis nye prosjekter/boliger organisert som borettslag
- B. Lave innskudd/høy fellesgjeld

Når det gjelder punkt A har vi valgt å fokusere på borettslagsprosjekter som på Eiendomsverdi.no er registrert lagt ut for salg etter 1.1.2004 (se nærmere omtale av Eiendomsverdi.no nedenfor). Det er to hovedgrunner til at vi har valgt denne perioden som fokus for vår undersøkelse.

- Etableringen av borettslagsprosjekter med lave innskudd har økt i denne perioden. Mye av årsaken til dette er det gjort rede for i kap 1.
- Det kunne likevel vært interessant å studere lavinnskuddsprosjekter som har blitt lagt ut for salg før 1.1.2004, men NBBL har under arbeidet erfart at tilgangen på prosjekter og annen informasjon rundt en stor andel av prosjektene vil være vanskelig å skaffe til veie. Kartlegging for perioden før 2004 vil derfor etter vår mening være uforholdsmessig arbeidskrevende i forhold til den tilleggsinformasjon vi ville fått ut av dette.

Når det gjelder punkt B har NBBL vurdert hvor det går en naturlig grense for det vi kan kalle lavinnskuddsprosjekt. Vi har valgt å definere dette ved at boliger hvor inntil 20 prosent av totalprisen (sum av innskudd og andel fellesgjeld) utgjør kjøpe-/kontantsummen, er å regne som en lavinnskuddsbolig. (I praksis har vi valgt å sette grensen på 21 prosent. I en hel del prosjekter blir enkelte avgifter, gebyrer m.m. bakt inn som et tillegg i innskuddet på prislisen. Prosjekter som markedsfører at de opererer med 20 prosent innskudd fremviser derfor ofte prislister hvor innskuddet er mellom 20 og 21 prosent av totalprisen. Vi har derfor valgt å ikke se firkantet på 20-grensen, og tatt disse prosjektene med i vår kartlegging. Derfor har vi satt en generell "effektiv" grense på 21 prosent. I resten av rapporten oppgir vi likevel bare 20 prosent som øvre grense).

Det er to hovedgrunner til at vi har satt grensen på dette nivået:

- NBBL oppdaget under kartleggingen at for mange av prosjektene hvor innskuddet er på 20 prosent (eller lavere) av totalprisen – så blir boligene omtalt som "lavinnskuddsboliger" eller "boliger med lave innskudd" i prospektet. Disse formuleringene forekommer i vesentlig sjeldnere grad når innskuddet er høyere enn 20 prosent.
- I St.meld. nr 23 Om boligpolitikk ble hovedtrekkene for Husbankens nye grunnlån skissert. Her heter det bl.a. i avsn 7.4.3: *"Det foreslås at låntaker selv kan velge låneutmåling, f.eks. inntil 80 prosent av boligen verdi. Dette øker brukervalgene og styrker samtidig lånet som virkemiddel"*. At "inntil 80 prosent" lånefinansiering regnes som standard låneutmåling hos Husbanken gir for oss grunnlag til å mene at finansiering utover dette til nye borettslag kvalifiserer til å kunne bruke begrepet "lavinnskuddsboliger".

2.2 Arbeidet med datainnhenting

I vår prosjektbeskrivelse fremhevet NBBL følgende kilder som vi vurderte som de mest sentrale for å kunne foreta en tilfredsstillende kartlegging:

- Finn.no
- Prospekter fra utbyggere/entreprenører
- Opplysninger fra Boligbyggelagens Forsikring AS
- Prospekter fra Norske Boligbyggelag (NBBLs medlemslag)
- Opplysninger fra Husbanken

I prosjektbeskrivelsen har vi lagt opp til å kunne kartlegge en rekke kjennetegn ved de enkelte lavinnskuddsprosjekter. Vi mottok datasett fra Husbanken og finn.no som inneholdt en vesentlig mengde nyttig informasjon. Men dette ble ikke vurdert som tilstrekkelig i forhold til den informasjonen vi var på jakt etter. Det er også et vesentlig poeng at disse datasettene kom til oss på et forholdsvis sent tidspunkt i forhold til den korte tidsfrist (15.10.2006) som var satt for et første utkast til rapport fra dette prosjektet. Fra finn.no fikk vi oversendt materialet den 20.09.2006, mens fra Husbanken fikk vi oversendt materialet 22.09.2006.

Videre erfarte vi under prosessen at utbyggere og meglere enten i liten grad satt inne med eldre prospekter, eller at de hadde begrenset interesse av å sende prospektene til NBBL for denne typen undersøkelse.

Fra boligbyggelagene fikk vi derimot inn en betydelig mengde informasjon. Den 30.08.2006 sendte vi ut en henvendelse til de fleste av våre medlemslag. Grunnlaget for henvendelsen var en studie av Brønnøysundregisteret gjennom www.ravninfo.no. Ravninfo er et selskap som har en avtale om å kunne tilby materiale fra Brønnøysundregisterene i bearbeidet og tilrettelagt form. Der fant vi oppført alle borettslag som var stiftet etter 01.01.2004 og studerte inngående hvilke av disse som hadde ett av NBBLs medlemslag som forretningsfører. Ved utsendelsen 30.08.2006 sendte vi ut et standardbrev der vi ba lagene sende prospektene til disse nye borettslagene, og vi vedla en liste til hvert enkelt bbl om hvilke borettslag de står oppført som forretningsfører for. Vi fikk på grunnlag av dette inn ca 40 prospekter hvor minst én av boligene var priset som lavinnskuddsbolig.

Eiendomsverdi

I etterkant av vår oversendelse av prosjektbeskrivelsen til Husbanken gjorde vi en studie av databasen på www.eiendomsverdi.no. Her fant vi (noe overraskende for oss) det som ble den klart viktigste informasjonskilden for vår undersøkelse. Uten denne databasen er det mer enn tvilsomt om rapporten hadde latt seg fullføre innenfor den korte tidsrammen.

På sin hjemmeside omtaler Eiendomsverdi seg selv med bl.a. følgende formuleringer:

"Eiendomsverdi tilbyr eiendomsinformasjon og informasjonssystemer som støtter arbeidsprosessene til aktører som berøres av utviklingen i boligmarkedet. Eiendomsverdi har bygd opp en unik database med eiendomsinformasjon. I databasen ligger alle landets eiendommer. ... Ved å bygge informasjonssystemer og analyseverktøy, lar vi deg som bruker få tilgang til denne informasjonen på en enkel og operativ måte. I våre interaktive tjenester søker du deg enten frem til en enkelt eiendom, eller et fritt valgt område. Du vil så få ut all tilgjengelig prisinformasjon og ulike analyser om den eiendommen eller det område du har valgt."

De fleste av landets større banker, nesten alle eiendomsめglere og mange takstmenn er kunder hos dette selskapet som holder til i Oppegård kommune.

Tilgang til deres nettsider har altså vært hovedkilden for opplysningene som ligger til grunn for vår rapport. Pr i dag ligger det ca 1.900 boligbyggprosjekter hvor salget av boliger er registrert igangsatt etter 1.1.2004. For hvert av disse prosjektene har Eiendomsverdi (med svært få unntak) lagt inn både prospekt og prisliste som pdf-filer som det for oss har vært anledning til å laste ned.

NBBL har gått gjennom alle prosjektene. Først har vi sortert ut hvilke som er borettslagsprosjekter, og blant disse igjen har vi gått inn på prislistene for å se om minst én av boligene i prosjektet har et innskudd som er 20 prosent eller lavere i forhold til totalprisen. Det er disse prosjektene og disse boligene, i tillegg til det som har kommet inn fra NBBLs medlemslag og andre kilder, som danner grunnlaget for vår undersøkelse.

Gjennom Eiendomsverdi fant vi 150 prosjekter som, etter våre definisjoner, inneholdt lavinnskuddsboliger. Nesten 30 av disse "overlappet" med prospektene vi fikk fra NBBLs medlemslag, men vi fant 13 prosjekter i BBL-basen som ikke var registrert hos Eiendomsverdi. Totalt innebar dette at vi satt igjen med en database hvor 163 prosjekter er registrert. I tillegg har vi registrert 8 prosjekter som ikke har noen lavinnskuddsboliger i seg, men som representerer boligkonsepter vi vurderte som så interessante at vi likevel har registrert inn informasjon om disse. Blant annet inngår prosjektet og konseptet "Living in a box" i denne gruppen. Disse blir nærmere omtalt i avsn 3.18 og 3.19.

2.3 Prosjektegenskaper – en oversikt

For hver av de 172 prosjektene har vi studert både prospekt og prisliste inngående, og registrert inn et helt sett av data. Dataene kan deles inn i tre hovedbolker:

- egenskaper ved prosjektet som prosjekt
- egenskaper ved prosjektets boliger
- prosjektets økonomi.

I detalj innebærer dette:

Prosjektet

- Borettslagets navn
- Kommune
- Fylke
- Lavinnskuddsprosjekt? Ja/Delvis
- Utbyggers navn (Entreprenør og/eller eiendomsutvikler)
- Meglers navn
- Forretningsførers navn
- Anslått tidspunkt for ferdigstilling (fordelt etter halvår)
- Antall boliger totalt i prosjektet
- Antall boliger med lavt innskudd (20 prosent eller lavere)
- Boligtype (Blokk/småhus)
- Antall etasjer
- Takterrasse? (Ja/Nei)
- Garasje inkludert i pris? (Ja/Nei)
- Beliggenhet på festet tomt? (Ja/Nei)
- Ekstra kvaliteter i prosjektet? (Fri tekst – f.eks. flatskjerm-tv, homebase multimedia tilknytning)
- Spesielle formuleringer i markedsføringen
- Spesielle opplysninger i prospektet

De to siste punktene er subjektivt valgt fra NBBLs side. På markedsføringsiden har vi merket oss særegne markedsføringsformuleringer i prospektene, f.eks. "Skru opp musikken!" og "Så billig at du kan dra til Syden hvert år!".

Spesielle opplysninger i prospektet – er også subjektivt valgt fra vår side. Her har vi lagt inn opplysninger om tilfeller av prisregulerte boliger og om eventuelle spesielle forhold knyttet til nedbetalingen av felleslånet.

Prosjektets lavinnskuddsboliger

- Antall rom i boligene
- Eget bad/wc? Ja/Nei
- Eget kjøkken/kjøkkenfunksjon? Ja/Nei
- Gjennomsnittlig bruksareal
- Bruksareal største bolig
- Bruksareal minste bolig
- Hems i boligen? (Ja/Nei)
- Ekstra kvaliteter i boligen (F.eks. utleiedel)

Økonomi ved lavinnskuddsboligene

- Gjennomsnittlig innskudd
- Gjennomsnittlig fellesgjeld
- Laveste innskudd (beløp)
- Høyeste innskudd (beløp)
- Laveste innskudd (boligen som i prosent har lavest innskudd i forhold til total pris)
- Avdragsfri periode på felleslån (antall år)
- Nedbetalingsperiode på felleslån (antall år)
- Type nedbetaling på felleslån (serie/annuitet)
- Oppgitt rentetilbud på felleslån (fast/flytende)
- Mulighet til individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning)
- Felleslånets finansieringskilde (Husbanken/private låneinstitusjoner)
- Beregningsgrunnlag for månedlige felleskostnader (hele nedbetalingsperioden/kun avdragsfri periode)

Med et så stort antall variable må vi i rapporten konsentrere oss om et begrenset utvalg av krysskjøringer i forhold til det som er mulig. Materialet gir altså atskillig flere analyse-muligheter enn det vi har rukket innenfor tidsfristen, men her har Husbanken muligheter til å gi oss et tilleggsoppdrag eller selv foreta krysskjøringer. Husbanken kan altså, om ønskelig, få oversendt databasen med våre registrerte rådata.

3. Analyse av prosjektene

3.1 Hele og delvise lavinnskuddsprosjekter

I vår kartlegging har første tilnærming vært to ulike typer prosjekter med lavinnskuddsboliger:

- Prosjekter hvor **alle** boligene er lavinnskuddsboliger
- Prosjekter hvor **enkelte** av boligene er lavinnskuddsboliger

I sistnevnte gruppe er ofte forholdet at utbyggerne henvender seg til et bredt sett av kjøpegrupper, mens enkelte av boligene derimot markedsføres hovedsakelig mot unge/førstegangsetablerende. For disse boligene er dermed innskuddet i prosent av totalprisen lavere enn for de andre boligene.

For å tallfeste forholdene i databasen kan vi sette opp følgende tabell:

	Antall prosjekter	Totalt antall boliger	Antall lavinnskuddsboliger
Alle boliger er lavinnskuddsboliger	90	2.547	2.547
Enkelte boliger er lavinnskuddsboliger	73	2.561	1.159
Ingen boliger er lavinnskuddsboliger	8	463	0
Totalt	171	5.571	3.706

Tabell 1: Antall prosjekter og boliger fordelt etter type lavinnskuddsprosjekt

I prosjekter som hos Eiendomsverdi har blitt registrert "lagt ut for salg" har NBBL altså kartlagt 3.706 lavinnskuddsboliger, som er definert som bolig med et innskudd i prislisten som er 20 prosent eller lavere enn totalpris. De 3.706 boligene er fordelt på 163 prosjekter.

3.2 Andel lavinnskuddsprosjekter

Hvor stor andel utgjør de 3.706 boligene av totalt antall lavinnskuddsboliger som har vært til salgs i Norge siden 01.01.2004? Det er det neppe mulig å slå fast ut fra den informasjonen vi har samlet. Det er grunn til å anta at Eiendomsverdi har fanget opp en svært stor andel av de aktuelle prosjekter. Kombinerer vi denne datafangsten med dataene vi mottok fra Husbanken og finn.no, og vår egen kunnskap om denne typen prosjekter, bekreftes dette bildet.

På den annen side: Av de drøyt 40 prospektene med lavinnskuddsboliger som vi mottok fra våre medlemslag var det 13 prospekter/prosjekter vi *ikke* fant igjen hos Eiendomsverdi.

Innledningsvis antok NBBL at Brønnøysund-registeret, som med sitt register over stiftede borettslag siden 1.1.2004, satt med en slags fasit på totalen over antall nye borettslag som vi kunne legge til grunn. En nærmere studie av dette registeret, gjennom nett-tjenesten Ravninfo.no, viser at en rekke av de stiftede borettslagene ikke har kommet i gang med noen salgsfremmende tiltak ennå. Videre har vi kommet over en rekke borettslag hvor salget og gjerne byggingen har begynt, uten at borettslaget er å finne i Brønnøysund-registeret (borettslaget er trolig ikke formelt stiftet).

I Brønnøysundregisteret foreligger det altså både en overregistrering og en underregistrering i forhold til borettslag som rent faktisk har blitt lagt ut for salg. Det vi imidlertid vet er at det fra 01.01.2004 til 15.08.2006 er stiftet 915 borettslag. Hvis vi samtidig antar (nokså ukvalifisert) at de to under-/overregistreringseffektene oppveier hverandre, så utgjør altså andelen lavinnskuddsprosjeKter ca 18 prosent av totalt antall nyregistrerte borettslag i perioden (163 av 915 borettslag). Tallet for andelen lavinnskuddsboliger må imidlertid justeres noe ned i forhold til dette, siden mange av prosjektene bare delvis består av lavinnskuddsboliger. På den annen side er det grunn til å tro at vi ikke har fått med oss fullt 100 prosent av alt det som det er rimelig å karakterisere som lavinnskuddsprosjeKter i løpet av 2004-2006, slik at dette kan trekke prosentandelen oppover.

Vi har på bakgrunn av disse ulike kvantitative vurderingene konkludert med at vi tror at andelen lavinnskuddsboliger (i forhold til totalt antall borettslagsboliger til salgs i perioden 2004-2006), ligger i intervallet 15-20%.

Borettsregisteret i Ullensvang er nå i virksomhet, og innen utgangen av 2006 skal alle borettslag i Norge, og en vesentlig mengde informasjon om borettslagene være å finne der. Dermed kan det være gode muligheter for at vi om noen måneder får et bedre anslag for andelen lavinnskuddsboliger enn det vi har klart å fange opp her.

3.3 Anslåtte tidspunkter for ferdigstilling av prosjektene

I registreringsarbeidet har vi som tidligere nevnt tatt utgangspunkt i prosjeKter som er lagt ut for salg etter 01.01.2004. For mange prosjeKter er det informasjon om anslått tidspunkt for igangsetting og/eller ferdigstilling av prosjeKter. Eiendomsverdi følger også utviklingen for mange av prosjektene og kan gi mer presis informasjon. I utredningen har vi derfor for hvert prosjekt, i den grad det har vært mulig, satt opp anslått periode for ferdigstilling. Inndelingen har vært på halvårsintervall, og for prosjektene hvor vi bare har hatt informasjon om antatt tidspunkt for igangsetting har vi anslått en byggeperiode på ca ett år. Prosjektene kan dermed deles inn i følgende tabell:

Periode	Antall prosjeKter	Totalt antall boliger	Antall lavinnskuddsboliger
2. halvår 2004	1	16	16
1. halvår 2005	11	272	189
2. halvår 2005	22	679	553
1. halvår 2006	23	622	437
2. halvår 2006	38	1.247	839
1. halvår 2007	22	694	543
2. halvår 2007	26	1.104	833
1. halvår 2008	1	46	25
Mangelfull informasjon	19	428	271
Total	163	5.108	3.706

Tabell 2. Antall prosjeKter og boliger etter anslått ferdigstillingstidspunkt

Nærmere 1.300 av de 3.706 boligene antas å være ferdigstilt i inneværende år, mens nærmere 1.400 ventes ferdigstilt i 2007. I 2005 ble det etter denne registreringen ferdigstilt atskillig færre lavinnskuddsboliger enn i de to etterfølgende år, men her kan vi ikke utelukke at en god del boliger har blitt registrert lagt ut for salg i 2003 (og dermed ikke inngår i vår registrering) og som først har blitt ferdigstilt i 2005. Vi tror allikevel ikke at dette kan forklare hele forskjellen, så vi mener det er grunn til å anta at vi står overfor et høyere antall ferdigstilte lavinnskuddsboliger i 2006 og 2007 enn i 2005.

Det er heller ikke grunn til å tro at det vil bli markedsført mange flere boliger i løpet av resten av 2006 som vil bli fullført/ferdigstilt i løpet av 2007, men noen prosjeKter kan det

komme til å bli. Vi tror derfor det er grunnlag for å anta at vi vil stå overfor en noe sterkere økning i antall ferdigstilte lavinnskuddsboliger fra 2006 til 2007 enn det tabellen ovenfor viser.

3.4 Geografisk fordeling

I tillegg til Husbanken tildelingsbrev fra 26.06.2006 fremgår det at det i en kartlegging bør fokuseres på geografisk fordeling. NBBL har registrert hvilket fylke de enkelte prosjektene ligger i.

Fylke	Antall prosjekter	Tot antall boliger	Antall lavinnskuddsboliger	Prosentandel lavinnskuddsboliger	Prosentandel ant igangs bol. i Norge 2004-06
Østfold	10	293	160	4	5
Akershus	19	670	367	10	10
Oslo	24	1.358	1.039	28	17
Hedmark	1	48	48	1	3
Oppland	14	253	221	6	3
Buskerud	14	434	321	9	5
Vestfold	18	417	330	9	4
Telemark	5	70	30	1	3
Aust-Agder	1	42	42	1	2
Vest-Agder	8	144	90	2	4
Rogaland	23	694	546	15	12
Hordaland	5	134	95	3	11
Sogn og Fjordane	0	0	0	0	1
Møre og Romsdal	4	67	49	1	4
Sør-Trøndelag	2	66	46	1	7
Nord-Trøndelag	3	110	108	3	2
Nordland	6	162	150	4	3
Troms	3	55	30	1	3
Finnmark	3	91	34	1	1
Total	163	5.108	3.706	100	100

Tabell 3. Antall prosjekter og boliger etter fylke (for boliger også prosent), og totalt ant igangsatte boliger i Norge 2004-2006 (prosent)

Etableringen av lavinnskuddsboliger varierer betydelig fylkene imellom. 43 prosent av de kartlagte lavinnskuddsboligene ligger i Oslo og Rogaland. Legger vi til fylkene Akershus, Buskerud og Vestfold er godt over to tredjedeler av de 3.706 boligene "dekket opp".

I tabell 3 har vi også lagt inn en prosentvis fordeling for totalt igangsatte boliger fra 01.01.2004 til 30.06.2006. (Kilde: SSB, byggearealstatistikk) Blant våre lavinnskuddsboliger er ca 3.400 (av de vi har informasjon om) antatt å bli ferdigstilt i 2005-2007. Med en antatt byggeperiode på et år mener vi at vi i "en tidssammenligning" kan sette opp igangsettingstall fra 2004-2006 med våre tall for antall lavinnskuddsboliger. I Oslo og Rogaland er det en klar overrepresentasjon av lavinnskuddsboliger i forhold til totale byggetall, mens det i Hordaland og Sør-Trøndelag er en klar underrepresentasjon.

På spørsmål om lavinnskuddsboliger er et storbyfenomen, kan vi altså si at utbredelsen av lavinnskuddsboliger er betydelig i Oslo og Stavanger (av Rogalands 546 boliger er 308 å finne i Stavanger kommune), mens dette ikke er tilfellet i Bergen og Trondheim.

3.5 Boligtype

Vi har registrert boligtypen i de enkelte prosjektene. I NBBLs statistikker opererer vi med to kategorier boligtyper på vår boligmasse: Blokk og småhus. Småhus er NBBLs betegnelse for ulike løsninger, f.eks. rekkehus, tomannsboliger, firemannsboliger, små eneboliger mm. I denne undersøkelsen har vi foretatt den samme inndelingen.

For det totale bildet kan vi sette opp følgende tabell:

	Antall prosjekter	Totalt antall boliger	Antall lavinnskuddsboliger
Blokk	100	3.830	2.665
Småhus	63	1.278	1.038
Total	163	5.108	3.706

Tabell 4. Antall prosjekter og boliger etter boligtype

Av de 163 prosjektene var 100 (61 prosent) blokkløsninger, og når vi ser på antall lavinnskuddsboliger var blokkandelen 72 prosent.

Hvordan er denne boligtypefordelingen i forhold til generell bygging av borettslagsboliger? NBBL utgir en årlig byggestatistikk – Boligsamvirket bygger – hvor samler inndata om byggeaktiviteten hos alle våre medlemslag. Her spør vi bl.a. om igangsatte boliger fordelt etter boligtype. Siden dette er en årlig statistikk består den siste publiserte utgaven av byggetall for 2005. I 2004 og 2005 var blokkandelen på de igangsatte boligene henholdsvis 62 og 65 prosent.

Blokkdominansen i byggingen av borettslag tyder således på å være noe større blant lavinnskuddsprosjektene enn i øvrig bygging av borettslag. Men denne effekten er mindre enn vi forventet – ut fra forestillingen om lavinnskuddsboliger først og fremst er et storbyfenomen.

3.6 Borettslagenes utbyggere

I registreringsarbeidet har vi påført navnet på utbyggeren (eiendomsutvikleren og/eller entreprenøren).

Prospektene inneholder ofte mangelfulle opplysninger om hvem som er utbygger av prosjektene. For mange prosjekter har vi i stor grad måttet bygge på det som fremgår av vår hovedkilde Eiendomsverdi. Vi har ikke sett det som nødvendig å etterprøve disse opplysningene, men har foretatt de korrigeringer i materialet som har fremkommet konkret av mer spesifikk informasjon.

Etter utført registrering har vi forsøkt å foreta en gruppeinndeling av utbyggerne. Vi har gjort det på følgende vis

- B = for boligbyggelag når utbygger er et boligbyggelag, altså er selger og har økonomisk risiko i prosjektet. Dette er gjort hva enten utbyggingen skjer direkte i regi av boligbyggelaget eller via egne utbyggings- eller eiendomsselskaper hvor boligbyggelaget har dominerende innflytelse
- E = for entreprenør når utbygger er et selskap som i Foretaksregisteret har næringskode som for entreprenører. Ofte er det da slik at utbyggeren både står for vesentlige deler av det bygningsmessige arbeid og er kontraktsmotpart for boligkjøperen.

U = for utvikler når utbygger er et selskap som er leverandør og kontraktspart for boligkjøperen men som selv ikke utfører fysisk byggearbeid. Dette er selskaper som typisk sett vil være registrert i Foretaksregisteret som å drive kjøp og salg av fast eiendom, eiendomsutvikling og/eller eiendomsforvaltning.

X = for ukjent når det etter undersøkelser ikke har latt seg gjøre å finne ut hvem som er utbygger på basis av åpent tilgjengelige opplysninger

Ut fra disse kriteriene har vi satt opp følgende tabell:

Type utbygger	Antall prosjekter	Totalt antall boliger	Antall lavinnskuddsboliger
B = Boligbyggelag	40	1.185	735
E = Entreprenører	57	2.111	1.689
U = Utviklere	60	1.700	1.231
X = Ukjente	6	112	51
Total	163	5.108	3.706

Tabell 5. Antall prosjekter og boliger etter type utbyggere

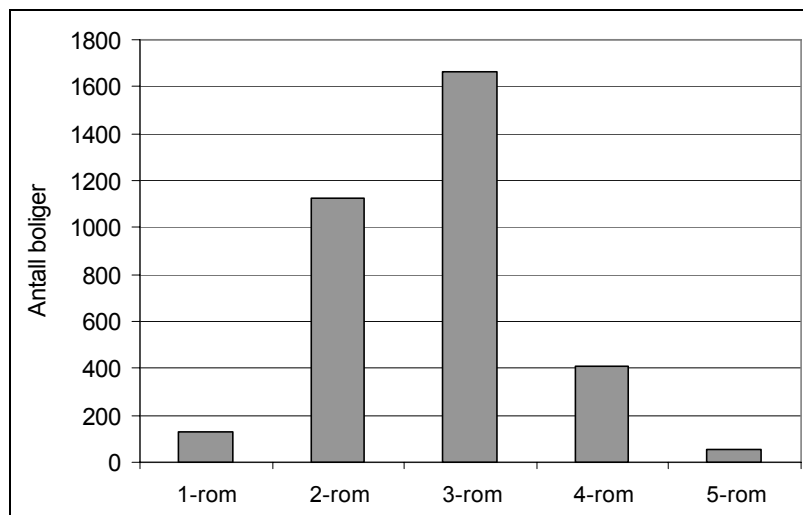
Det forhold at det i den aktuelle periode 01.01.2004 til 30.06.2006 er trådt i kraft en ny borettslov er ikke tatt spesielt hensyn til. Det legges til grunn at loven de senere år har vært praktisert både av boligbyggelag og andre aktører på den måte som nå er formalisert etter den nye loven.

Vi har undersøkt nærmere gruppen for eiendomsutviklere. Så langt vi har lyktes å klarlegge, omfatter denne gruppen følgende:

- Den helt dominerende del er rene investorer. De setter penger i boligutvikling fordi de tror eller mener det er mulig å tjene penger på dette. Noen driver dette som rendyrkede eiendomsutviklere andre driver rene konglomerater med alt fra eiendomsutvikling til bilverksteder, kolonialbutikker, treningssentra og hestesport.
- En del er investorer som samarbeider med entreprenører og gjerne eier en andel hver i utbyggingsselskapet. Investorer er den dominerende eieren.
- En del er entreprenører som ved siden av sitt entreprenørselskap også driver et eiendomsselskap med eiendomsutvikling (f.eks. Block Watne og Backe)
- En liten gruppe består av eiere som tidligere har hatt ledende stillinger i entreprenørbedrifter, men som har gått over som investorer.

3.7 Antall rom i boligene

I prosjektene hvor minst én av boligene er lavinnskuddsbolig har vi registrert antall rom på de gjeldende lavinnskuddsboliger. Vi fant opplysninger om dette på 152 av de 163 prospektene (3.378 av 3.706 boliger). Fordelingen var som følger:



Figur 1: Antall registrerte lavinnskuddsboliger etter antall rom i boligen

Kun 4 prosent av de kartlagte lavinnskuddsboligene hadde 1 rom – i tillegg til kjøkken og bad. Nærmere halvparten av boligene hadde 3 rom, mens en tredjedel hadde 2 rom.

Hvordan er denne romfordelingen i forhold til generell bygging av borettslagsboliger? I "Boligsamvirket bygger" spør vi om *ferdigstilte* boliger fordelt etter antall rom på boligene. De siste registrerte tallene er for 2005. Svært få boliger i vår kartlegging av lavinnskuddsboliger er antatt ferdigstilt før 2005, og boligbyggelagenes generelle byggetall for dette året blir dermed det mest sammenlignbare tallgrunnlaget.

I de generelle tallene hos boligbyggelagene i 2005 var 28 prosent 2-roms boliger og 18 prosent 4-roms boliger. Blant de registrerte lavinnskuddsboligene var 33 prosent 2-roms boliger og 12 prosent 4-roms boliger. For 1-, 3- og 5-roms boligene var det små forskjeller i andelene.

Samlet sett gir fordelingen et bilde av at lavinnskuddsboliger i noe større grad består av færre rom enn andre nybygde boliger i borettslag. Dette er ikke uventet med bakgrunn i at lavinnskuddsboliger antas å i sterkere grad henvende seg til yngre kjøpegrupper med antatt "svak" økonomi. I den grad vi er overrasket er det over at forskjellen ikke er enda større.

3.8 Boligstørrelse

I 161 av de 163 prosjektene med minst en lavinnskuddsbolig (3.620 av 3.706 lavinnskuddsboliger) var det tilstrekkelige opplysninger i prospektene til å kunne beregne gjennomsnittlig bruksareal på de gjeldende boliger.

Gjennomsnittlig bruksareal på alle boligene var 61 kvm. For blokkleiligheter var arealet 57 kvm og for småhus var arealet 71 kvm.

I prosjektet med lavest boligstørrelse var gjennomsnittlig bruksareal 24 kvm, mens det var 134 kvm i prosjektet med høyest boligstørrelse. *(NBBL har registrert prosjekter med lavere gjennomsnittlig boligstørrelse enn 24 kvm, men ingen av disse var lavinnskuddsboliger. En nærmere omtale av disse prosjektene er i kap 3.20).*

Hvis vi foretar en nærmere gruppering av boligstørrelsene får vi denne fordelingen:

Bruksareal	Antall prosjekter	Antall lavinnskuddsboliger	Gj.snittlig bruksareal
Under 30 kvm	2	48	24,6
30-39,9	7	119	35,2
40-40,9	29	726	45,0
50-50,9	30	686	54,2
60-69,9	54	1.338	64,4
70-79,9	19	369	75,0
80-89,9	12	176	85,4
90 kvm eller mer	8	158	105,2
Ikke oppgitt	2	86	
Total	163	3.706	61,0

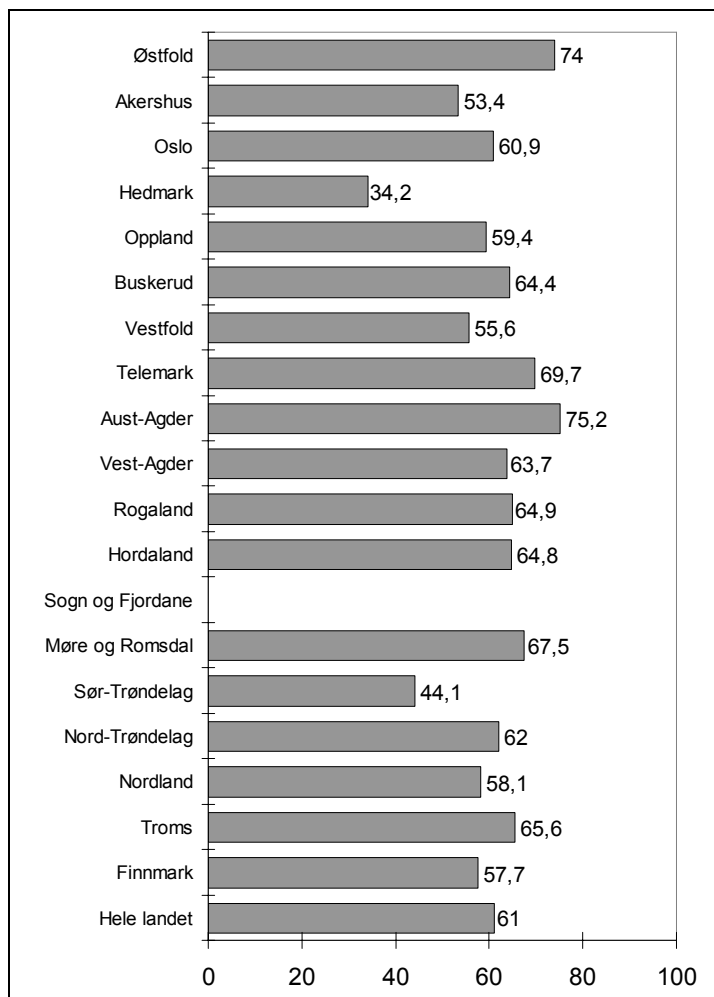
Tabell 6. Antall prosjekter og lavinnskuddsboliger etter bruksareal

I en tredjedel av prosjektene er gjennomsnittlig bruksareal på lavinnskuddsboligene mellom 60 og 70 kvm. I kun to prosjekter har vi registrert et gjennomsnittsareal på lavinnskuddsboligene på under 30 kvm.

For boligbyggelagens bygging generelt var gjennomsnittlig areal 63 kvm på boliger ferdigstilt i 2005.

Rent generelt må vi kunne si at lavinnskuddsboligene er større enn det vi hadde forventet. Med hensyn på størrelse er lavinnskuddsboligene forbausende gjennomsnittlige – sett i forhold til nye borettslag mer generelt. Et noe høyere innslag av 2-roms boliger finner vi, men finner på den annen side svært få boliger som kan karakteriseres som "veldig små". Det er i overkant av 1 % av boligene som er på under 30 kvm, noe vi anser som et overraskende lavt tall.

I figuren nedenfor har vi satt opp gjennomsnittlig bruksareal på lavinnskuddsboligene – fordelt etter de enkelte fylker.



Figur 2. Gjennomsnittlig bruksareal på lavinnskuddsboliger etter fylker

Bildet av forholdsvis normale boligstørrelser går igjen når vi splitter opp på fylker. Ikke minst vurderer vi gjennomsnittlig boligstørrelse i Oslo som overraskende høyt.

Det er liten variasjon i bruksareal på lavinnskuddsboliger fylkene imellom, og også i Oslo finner vi et gjennomsnitt på linje med landsgjennomsnittet ca 60 kvm. Lavest er tallet i Hedmark, men det bør da presiseres at her har vi kun registrert ett prosjekt.

3.9 Innskuddsprosent

NBBL har studert prislister til alle prosjekter vi har gjennomgått, og vi har bl.a. registrert gjennomsnittlig innskudd og gjennomsnittlig andel fellesgjeld på alle lavinnskuddsboliger. (Også her har vi luket ut informasjon om priser så fremt innskuddet har vært over 20 prosent av total omsetningspris).

For 159 av de 163 prosjektene – 3.640 av 3.706 lavinnskuddsboliger – har vi kunnet beregne gjennomsnittspris og fellesgjeld. (For de øvrige 4 prosjektene forekommer det en ordlyd om at boliger med en innskuddsprosent under 20 er lagt ut for salg. Men her foreligger det ingen informasjon om eksakte priser) Det har dermed gitt grunnlag til å fastsette gjennomsnittlig "lavinnskuddsprosent" i hvert prosjekt, dvs innskuddet i prosent av totalpris.

Hvis vi deler databasen opp i tre ulike "prosentgrupper" får vi følgende to tabeller:

Gjennomsnittlig innskuddsprosent	Antall prosjekter	Antall lavinnskuddsboliger
10 % eller lavere	13	410 (16)
10,1 - 15 %	14	199 (8)
15,1 - 20 %	60	1.876 (75)
Total	87	2.485 (100)

Tabell 7a. Antall prosjekter og boliger i rene lavinnskuddsprojekter etter kategorier av innskuddsprosent (tall i parentes er prosentandel)

Gjennomsnittlig innskuddsprosent	Antall prosjekter	Totalt antall boliger	Antall lavinnskuddsboliger
10 % eller lavere	3	71	31 (3)
10,1 - 15 %	18	702	373 (32)
15,1 - 20 %	51	1.764	751 (65)
Total	72	2.537	1.155 (100)

Tabell 7b. Antall prosjekter og boliger i delvise lavinnskuddsprojekter etter kategorier av innskuddsprosent (tall i parentes er prosentandel)

Av de 159 prosjektene vi hadde presis prisinformasjon om var 87 rendyrkede lavinnskuddsprojekter, dvs at alle boliger var priset slik at vi kunne definere dem som lavinnskuddsboliger, mens i 72 prosjekter var enkelte av boligene i prosjektet priset som lavinnskuddsboliger. De prosjektene hvor noen boliger har et innskudd over 20 prosent mens noen har et innskudd under 20 prosent, gjør at det samlede innskuddet for borettslaget under ett gjerne kan bli over 20 prosent av totalpris. En slik differensiering av prosentvis innskudd kan samlet sett innebære en mindre økonomisk risiko for prosjektet.

I datainnhentingene har NBBL observert 13 prosjekter, med 410 boliger, dvs ca 11 prosent av alle lavinnskuddsboliger, hvor samtlige boliger har blitt lagt ut for salg med et innskudd som var 10 prosent eller lavere enn total pris. Dette betyr altså at boligene med de laveste innskuddene, er konsentrert om et fåtall prosjekter.

Den store andelen av lavinnskuddsprosjektene har imidlertid en innskuddsprosent på mellom 15 og 20 prosent. Vi har registrert 111 slike prosjekter og av disse er 60 rendyrkede lavinnskuddsprojekter.

3.10 Boligpriser

Registrering av boligtype, gjennomsnittlig innskudd, gjennomsnittlig fellesgjeld og gjennomsnittlig bruksareal i hvert enkelt prosjekt gjør oss i stand til å sette opp mer aggregerte gjennomsnittspriser – bl.a. fordelt etter boligtype.

For alle boliger i databasen kan vi sette opp følgende tabell:

Periode	Blokk	Småhus	Alle boliger
Antall boliger lavt innskudd	2.638	1.002	3.640
Innskudd	323.000 kr	235.000 kr	298.000 kr
Fellesgjeld	1.472.000 kr	1.248.000 kr	1.410.000 kr
Totalpris	1.795.000 kr	1.473.000 kr	1.708.000 kr
Bruksareal	57 kvm	71 kvm	61 kvm
Kvadratmeterpris	31.500 kr	20.900 kr	28.000 kr
Gj.snittlig innskuddsprosent	18,0 %	15,8 %	17,5 %

Tabell 8. Priser, bruksareal og innskuddsprosent på lavinnskuddsboliger etter boligtype

For alle de 3.640 lavinnskuddsboligene vi kunne gjøre prisberegninger på var gjennomsnittsprisen 1.708.000 kr, fordelt på 298.000 kr som innskudd og 1.410.000 som andel fellesgjeld. Kvadratmeterprisen ble dermed 28.000 kr, og innskuddet i prosent av totalpris var 17,5 prosent.

Kvadratmeterprisen på blokk var ca 50 prosent høyere enn på småhus, og innskuddsprosenten var noe lavere på småhus enn på blokk.

3.11 Boligpriser etter fylke

Siden vi har registrert fylkesnavnet til det enkelte prosjekt kan vi gjøre en tilsvarende oppsett for gjennomsnittspriser fordelt på fylker.

Fylke	Innskudd	Fellesgjeld	Kvm pris	Innskudds-prosent
Østfold	226.000	1.294.000	20.500	14,9
Akershus	245.000	1.141.000	26.000	17,7
Oslo	393.000	1.813.000	36.200	17,8
Hedmark	208.000	830.000	30.300	20,0
Oppland	286.000	1.301.000	26.700	18,0
Buskerud	251.000	1.386.000	25.400	15,3
Vestfold	244.000	1.125.000	24.600	17,8
Telemark	253.000	1.086.000	19.200	18,9
Aust-Agder	438.000	1.751.000	29.100	20,0
Vest-Agder	191.000	1.026.000	19.100	15,7
Rogaland	289.000	1.353.000	25.300	17,6
Hordaland	367.000	1.470.000	28.300	20,0
Sogn og Fjordane				
Møre og Romsdal	303.000	1.237.000	22.800	19,7
Sør-Trøndelag	375.000	1.419.000	40.700	20,9
Nord-Trøndelag	152.000	1.056.000	19.500	12,6
Nordland	213.000	1.162.000	23.700	15,5
Troms	323.000	1.352.000	25.500	19,3
Finnmark	330.000	1.320.000	28.600	20,0
Total	298.000	1.412.000	28.000	17,5

Tabell 9. Gjennomsnittlige priser og innskuddsprosent etter fylker

På de prosjektene vi har registrert endte Sør-Trøndelag opp som fylket med høyest prisnivå. Det bør her føyes til at tallgrunnlaget domineres av Elvehavn Brygge sentralt i Trondheim, som det fremgår av tabell 3 har vi registrert kun to lavinnskuddsprosjekter i dette fylket. Utover dette er Oslo klart dyrest med 36.200 kr i gjennomsnittlig kvm-pris.

Hvis vi ser på de enkelte prosjektene var kvadratmeterprisen i det billigste prosjektet på 13.700 kr (Kløvertunet Borettslag i Brønnøysund), mens det dyreste prosjektet hadde en kvadratmeterpris på 46.700 kr (Consept Urban Base i Oslo).

I 37 prosjekter registrerte vi en gjennomsnittspris på under 20.000 kr, 49 prosjekter hadde en pris på mellom 20.000 og 25.000 kr, 28 prosjekter lå mellom 25.000 og 30.000 kr, 37 prosjekter lå mellom 30.000 og 40.000 kr, og 8 prosjekter (hvorav 6 ligger i Oslo) hadde en pris på over 40.000 kr pr kvadratmeter.

Det foreligger i liten grad prisstatistikk for nye boliger i Norge. I NBBL utarbeider vi kun boligprisstatistikk for brukte boliger. Det er derfor vanskelig å sammenligne de fremlagte tallene i tabell 8 med priser på andre boliger i nye prosjekter. På bakgrunn av et betydelig antall mediaoppslag om "små boliger i borettslag med svært høy kvadratmeterpris" og "borettslagsformen brukes til å skru opp nyboligprisene" vurderer vi imidlertid at det registrerte materialet avdramatiserer et slikt bilde. At kun 8 av 159 prosjekter er priset med en kvadratmeterpris på over 40.000 kr kom som en liten overraskelse på oss.

Hvordan slår andel fellesgjeld ut på felleskostnadene? Gjennomsnittlig andel fellesgjeld for alle de 3.700 boligene er 1.412.000 kr (jfr tabell 9). Mange av prosjektene er lagt ut for salg i en periode med svært lav rente i markedet, f.eks. viser opplysninger fra Norges Bank at deres styringsrente lå på 1,75 prosent fra mars 2004 til juli 2005. I prospektene er det ved en stor andel gjort anslag for felleskostnadene ut ifra en beregnet rente på fellesgjelden på under 3 prosent. En fellesgjeld på 1.412.000 og en rente på 2,5 prosent gir 2.940 kr pr mnd i renteutgifter.

De fleste prosjektene har en avdragsfri periode på 5 år, før andelseierne begynner å betale avdrag på fellesgjelden (se kap 3.12). Dersom renten etter 5 år fortsatt er 2,5 prosent, og det er lagt opp til et annuitetslån med 20 års nedbetalingstid (etter avdragsfri periode), går felleskostnadene opp fra 2.940 kr pr mnd (kun renter) til ca 7.500 kr pr mnd (renter og avdrag).

Det er imidlertid grunn til å anta renteøkning underveis i den avdragsfrie perioden. Siden juli 2005 har Norges Bank allerede satt opp renten 6 ganger, til sammen med 1,5 prosentpoeng. Dersom vi anslår at renten er 5 prosent etter avdragsfri periode, og ikke 2,5 prosent, vil de opprinnelige felleskostnadene på 2.940 kr pr mnd ha kommet opp i 9.300 kr pr mnd.

3.12 Avdragsfri periode

I vår database er det oppført 163 prosjekter med 3.706 boliger hvor 80 prosent eller mer av prisen er andel fellesgjeld. En sentral del av vår kartlegging har derfor vært å studere låneproduktene på felleslånene. Dette er også i tråd med KRDs ønsker i årets tillegg til Husbankens tildelingsbrev.

Borettslagenes pantelån innledes som regel med en avdragsfri periode før andelseierne starter selve nedbetalingen på lånet. Vi har gått gjennom prospektene og sett hvor lang avdragsfri periode som har vært markedsført i de enkelte prosjekter.

Avdragsfri periode – antall år	Antall prosjekter	Totalt antall boliger	Antall lavinnskuddsboliger
Ingen avdragsfri periode	17	610	431 (12)
1	1	39	19 (1)
2	1	8	8 (0,2)
3	1	13	2 (0,1)
5	103	3.284	2.345 (63)
8	8	166	149 (4)
10	11	395	265 (7)
15	1	46	25 (1)
20	1	26	26 (1)
22,5	1	75	44 (1)
30	1	42	42 (1)
Informasjon mangler	17	404	350 (9)
Total	163	5.108	3.706 (100)

Tabell 10. Antall prosjekter og boliger etter lengde på avdragsfri periode (tall i parentes er prosentandel)

I 17 av prosjektene (som vi har informasjon om) er det ingen avdragsfri periode, andelseierne starter nedbetalingen på felleslånet umiddelbart. Den store andelen – 103 prosjekter – har imidlertid en avdragsfri periode på 5 år, og 11 prosjekter annonserer med 10 års avdragsfrihet. Vi har kun registrert fire tilfeller med avdragsfri periode over 10 år. I prosjektet hvor den avdragsfrie perioden er oppgitt til 30 år, gjelder dette for 75 prosent av felleslånet, mens den resterende fjerdedelen betales over 30 år uten avdragsfri periode.

3.13 Nedbetaling på felleslån

Etter avdragsfri periode starter nedbetalingen på fellegjelden. Vi har også registrert antall år det er lagt opp til at nedbetalingen skal gå over.

Nedbetalingsperiode på felleslån – antall år	Antall prosjekter	Totalt antall boliger	Antall lavinnskuddsboliger
20	27	980	636 (17)
22	8	166	149 (4)
22,5	1	75	44 (1)
23	1	8	8 (0,2)
25	66	1.725	1.185 (32)
27	1	13	2 (0,1)
29	1	39	19 (1)
30	19	771	595 (16)
35	2	85	85 (2)
40	3	130	61 (2)
45	1	45	17 (0,5)
50	1	41	17 (0,5)
Informasjon mangler	32	1.030	888 (24)
Total	163	5.108	3.706 (100)

Tabell 11. Antall prosjekter og boliger etter lengde på nedbetalingsperiode på felleslån (tall i parentes er prosentandel)

Av de 131 prosjektene hvor det i prospektene er gitt informasjon om disse forhold, har 93 lagt opp til en nedbetalingsperiode på 20 eller 25 år. I 19 prosjekter går nedbetalingen over 30 år, mens i 7 prosjekter er det antatt en nedbetaling på over 30 år.

Hvis vi for de enkelte prosjektene summerer antall år med avdragsfri periode og antall år med lån, finner vi ingen tilfeller hvor den samlede perioden går over lengre tid enn 50 år.

3.14 Individuell nedbetaling av felleslån. (IN-ordning)

De senere årene har det i regi av NBBL/OBOS blitt utviklet en ordning kalt "individuell nedbetaling av fellesgjeld". Gjennom bygge- og finansieringsplanen for borettslaget er det fastsatt hvor mye som skal betales i innskudd og hvor mye som skal tas opp i fellesgjeld for å sikre fullfinansiering av borettslaget. Totalsummen fordeles så den enkelte bolig ved at det fastsettes et innskudd og en andel av fellesgjelden for hver enkelt bolig. Det settes opp et budsjett for borettslaget med angivelse av beregnede driftskostnader og kapitalkostnader og det fastsettes en månedlig felleskostnad for hver bolig.

En del kjøpere av nye boliger i borettslag ønsker å nedbetale hele eller deler av den fellesgjeld som er fastsatt for sin bolig. Bakgrunnen for det kan være at de har tilgjengelig kapital og ønsker å benytte denne til å nedbetale fellesgjelden og så få en tilsvarende reduksjon i de månedlige felleskostnader som følger av dette. Dette kan være lønnsomt for andelseieren dersom renteinntekten på å ha pengene i banken er lavere enn rentekostnaden på fellesgjelden (og det er den jo som regel). En forutsetning for at det kan etableres en IN-ordning er at dette blir vedtatt i borettslaget, det er altså ikke en individuell rettighet for andelseierne. Ordningen må avtales med lagets forretningsfører og aksepteres av den bank som har gitt felleslån til borettslaget.

For å imøtekomme etterspørselen etter slike ønsker er det så utarbeidet en ordning med dokumenter, rutiner og regnskapsførsel som skal ivareta dette. Ordningen er utarbeidet i samforståelse med større banker og skattemyndighetene.

Av totalt 163 prosjekter med til sammen 3.706 lavinnskuddsboliger fant vi følgende:

Boligbyggelag

Av 40 prosjekter i regi av boligbyggelag var det 24 (60 %) som anga at borettslaget har en IN-ordning. Disse 24 prosjektene omfatter til sammen 475 (65 %) av alle lavinnskuddsboliger i regi av boligbyggelag.

Entreprenører

Av 57 prosjekter i regi av entreprenører var det 14 (25 %) som anga at borettslaget har en IN-ordning. Disse 14 prosjektene omfatter til sammen 329 (19 %) av alle lavinnskuddsboliger i regi av entreprenører.

Utviklere

Av 60 prosjekter i regi av utviklere var det 38 (63 %) som anga at borettslaget har en IN-ordning. Disse 38 prosjektene omfatter til sammen 767 (62 %) av alle lavinnskuddsboliger i regi av utviklere. Blant boligbyggelag og utviklere er det altså en større andel av prosjektene og boligene som har tilbud om en slik IN-ordning.

IN-ordning gjennom boligbyggelag

I tillegg til de borettslag som er utbygget i regi av et boligbyggelag og har en IN-ordning, er det en del borettslag bygget i regi av andre utbyggere som har et boligbyggelag som forretningsfører og på den måte får tilgang til en IN-ordning. Av de 78 prosjektene som angir at de har en IN-ordning er det 52 prosjekter (67 %) med 921 (57 %) av boligene som angir av de vil tilby dette.

I de øvrige 26 prosjektene med 43 % av boligene opererer med ulike formuleringer for å fortelle at de har en IN-ordning. I de aller fleste tilfeller fremgår det av formuleringene at de antagelig også vet hva de snakker om, men det er også eksempler på det motsatte.

Epler og appelsiner

Så langt har vi snakket om IN-ordning som om det er klart hva dette er. Det er det for så vidt også, jmf gjennomgangen øverst. Men når vi har gjennomgått markedsføringen av de 163 prosjektene, viser det seg at det er høyst ulike formuleringer og realiteter som

gjemmer seg bak det som man fremstiller som en IN-ordning. Eksempler på slike formuleringer er:

- Salget forutsettes lagt opp slik at det åpnes for individuelle betalingsmuligheter. Dette vil si at kjøper står fritt til å betale en større andel i innskudd slik at andel fellesgjeld reduseres.
- Salget forutsettes lagt opp slik at det åpnes for individuelle betalingsmuligheter. Dette vil si at kjøper står fritt til å betale større andel i innskudd.
- Ved innbetaling av høyere innskudd vil fellesgjelden bli redusert.

I disse prosjektene er det som tilbys i virkeligheten å betale et høyere innskudd og som følge av dette få en lavere fellesgjeld. Men det å innløse hele eller deler av en på forhånd fastsatt fellesgjeld er faktisk noe annet enn å betale et høyere innskudd og som følge av det få en lavere fellesgjeld. Det første er en ekte IN-ordning, det andre er en tilsynelatende IN-ordning. To eksempler belyser dette:

Et konkurseksempel

Et borettslag er ute av stand til å betale sin fellesgjeld, blir slått konkurs og blir solgt samlet på tvangsauksjon. Budet dekker ikke hele fellesgjelden og andelseiernes innskudd (som har prioritet etter fellesgjelden) får ingen dekning. Alle andelseierne taper da sitt innskudd. Hvis man i dette borettslaget hadde en slik tilsynelatende IN-ordning som er beskrevet ovenfor, ville de som har betalt et slikt forhøyet innskudd komme dårligere ut enn de som ikke hadde gjort det. Deres tap er større fordi deres innskudd er større. Det er neppe noen som er blitt forespeilet eller har tenkt på muligheten av et slikt resultat.

Ekspropriasjonseksempelet.

Et eldre borettslag hvor man har nedbetalt all fellesgjeld ligger midt i traseen for en ny motorvei. Borettslaget blir ekspropriert og får full erstatning. Denne erstatningen skal da fordeles mellom andelseierne på bakgrunn av verdien av boligene. Men før denne delingen skjer skal jo laget dekke sin gjeld. Og innskuddene fra andelseierne er nettopp en slik gjeld. Da vil de som har betalt et høyere innskudd ha krav på mer enn de andre med tilsvarende boliger og lavere innskudd.

Selv om slike "tilsynelatende" IN-ordninger ikke synes spesielt utbredt, er det grunn for for både kjøpere, banker og myndigheter til å være oppmerksom på dette. Kanskje bør det stilles strengere krav til opplysninger om IN-ordninger som gis i markedsføringen.

3.15 Finansieringskilde

Hvem er långiverne til borettslagenes pantelån – Husbanken eller en privat låneinstitusjon? Vi registrerte også dette i kartleggingen og foretok nettopp denne todelte inndelingen blant kredittinstitusjoner (vi har altså ikke gått nærmere inn på de ulike private låneinstitusjoner).

Finansieringskilde til felleslån – Husbanken eller privat lånekilde	Antall prosjekter	Totalt antall boliger	Antall lavinnskuddsboliger
Husbanken	89	2.693	1.907 (51)
Privat lånekilde	51	1.799	1.385 (37)
Kombinasjon	2	57	55 (1)
Informasjon mangler	21	559	359 (10)
Total	163	5.108	3.706 (100)

Tabell 12. Antall prosjekter og boliger etter finansieringskilde (tall i parentes er prosentandel)

I 89 av de registrerte 163 prosjektene kommer felleslånet fra Husbanken alene. Ser vi på antall lavinnskuddsboliger er husbankandelen 51 prosent (hvis vi ser bort fra boligene

hvor informasjon om dette mangler er husbankandelen 58 prosent). I 2005 ga Husbanken lånetilsagn til i underkant av en tredjedel av alle registrerte igangsatte boliger, noe som innebærer at banken er klart mer representert i finansieringen av denne typen prosjekter enn i finansieringen av annen type boligbygging.

Hvis vi ser på antall lavinnskuddsboliger og foretar en fylkesinndeling får vi følgende tabell:

Fylke	Husbanken	Andre fin.-insitusjoner	Kombinasjon	Informasjon mangler	Husbankens andel
Østfold	93	18	0	49	84
Akershus	263	67	0	37	80
Oslo	511	528	0	0	49
Hedmark	0	48	0	0	0
Oppland	69	148	0	4	32
Buskerud	84	157	0	80	35
Vestfold	158	113	0	59	58
Telemark	30	0	0	0	100
Aust-Agder	0	0	0	42	
Vest-Agder	15	20	55	0	43
Rogaland	376	82	0	88	82
Hordaland	30	65	0	0	32
Sogn og Fjordane	0	0	0	0	
Møre og Romsdal	41	8	0	0	84
Sør-Trøndelag	0	46	0	0	0
Nord-Trøndelag	108	0	0	0	100
Nordland	98	52	0	0	65
Troms	23	7	0	0	77
Finnmark	8	26	0	0	24
Total	1.907	1.385	55	359	58

Tabell 13. Antall lavinnskuddsboliger etter fylke og finansieringskilde (Husbankens andel er oppgitt i prosent)

I tabellen har vi fordelt de 3.706 lavinnskuddsboligene etter finansieringskilde for felleslånet og etter fylke. I kolonnen helt til høyre har vi satt opp prosentstørrelse for Husbankens andeler i fylkene. Her har vi holdt tallene i kolonne 3 og 4 utenfor.

Husbanken har hatt en dominans i finansieringen av lavinnskuddsboliger i Østfold, Akershus, Rogaland og Nord-Trøndelag, mens det har vært et klart flertall av privat-finansierte lavinnskuddsboliger i Oppland og Buskerud. I Oslo har det vært en ganske lik fordeling lavinnskuddsboligene imellom.

3.16 Informasjon om månedelige felleskostnader

I svært mange prosjekter blir det satt opp et anslag på hva felleskostnadene (husleien) vil bli ved kjøp av en lavinnskuddsbolig. Noen ganger blir det satt opp anslag for felleskostnadene det første året, mens andre ganger blir det lagt et oppsett for anslåtte felleskostnader i hele felleslånets løpetid. Vi har kartlagt disse forhold i studiene av prospektene til de enkelte prosjekter.

Grunnlaget for beregnet månedlige felleskostnader	Antall prosjekter	Totalt antall boliger	Antall lavinnskuddsboliger
Kun avdragsfri periode	65	2.212	1.523
Også perioden med nedbet	65	1.937	1.393
Nedbetalingsplan ikke oppgitt	33	959	790
Total	163	5.108	3.706

Tabell 14. Antall prosjekter / boliger etter grunnlag for anslåtte felleskostnader

I 33 av prospektene fant vi ingen anslag for hva felleskostnadene vil bli ved kjøp av bolig. Blant de øvrige var det deling på midten. 65 prosjekter ga kun informasjon knyttet til avdragsfri periode. Mange av disse hadde lagt inn formuleringen av typen *“vi gjør oppmerksom på at husleien vil øke når borettslaget starter nedbetaling av avdrag på fellesgjeld”* – men det hadde ikke blitt gjort noen spesifiseringer utover dette. I de øvrige prosjektene hadde borettslaget enten ingen avdragsfri periode eller det ble gjort oppmerksom på husleieøkning gjennom konkrete anslag for felleskostnader – f.eks. fra år 6.

3.17 Flytende eller fast rente?

Når det i prosjektene blir gjort beregninger for felleskostnadene har vi undersøkt hva slags type rente som ble lagt til grunn. Vi registrerte ingen tilfeller hvor uttrykket *“fast rente”* ble brukt. I 128 prospekter var det gjeldende flytende rente (i Husbanken eller en nylig observert rente i privat lånemarked) på tidspunktet da prospektet ble utarbeidet som ble lagt til grunn. I 13 prospekter var det tallfestet en rentestørrelse, som ikke var i samsvar med flytende rentetilbud på denne tiden, men hvor det i stedet var lagt på 1-2 prosentpoeng – som en slags *“buffer”*. I 22 prospekter var det ingen informasjon om rentesatser.

3.18 Markedsføring - generelt

Mange har lagt merke til en aggressiv markedsføring rundt enkelte prosjekter, hvor ungdom er den utvilsomme målgruppen. Videre har det ved ulike anledninger blitt fremhevet at *“den fulle sannhet”* om boligprisene ikke alltid kommer frem i markedsføringen av lavinnskuddsprosjekter. Det blir da nevnt at informasjon om andel fellesgjeld blir holdt skjult og at felleskostnadene bare blir presentert for den avdragsfrie perioden.

Når det gjelder sistnevnte forhold deler NBBL til en viss grad denne oppfatningen. Vi viser da til avsnitt 3.16 hvor vi har avdekket at i 65 prospekter/prosjekter blir det gjort anslag for fellesutgifter kun den første tiden - hvor felleslånet er inne i en avdragsfri periode og hvor den oppgitte flytende rente ofte er *“tynt”* maksimalt ned. I to prospekter var ikke andel fellesgjeld oppgitt i det hele tatt.

Når det gjelder omfanget av det man kan kalle *“aggressiv markedsføring”* mener vi denne undersøkelsen bidrar til å dempe oppfatningen om at dette skal være svært utbredt. Kun syv av prospektene fikk oss til å sperre opp øynene og til å notere ned særegne formuleringer av typen:

- Skru opp musikken!
- Så billig at du kan dra til Syden hvert år!
- Norges råeste boligprosjekt for ungdom?
- Og finansieringen: Helt konge!

Ellers kjennetegnes de lavinnskuddsprosjektene vi har registrert med ganske standard markedsføring, som i liten grad skiller seg ut fra andre nyboligprosjekter. Prospektene kan ofte inneholde bilder og markedsføring rettet mot strøk (som f.eks. Grünerløkka), livsstil (caféer, uteliv mm), men slik at dette kommer i tillegg til mer nøktern informasjon om prosjektet med fakta og tall.

3.19 Spesielle forhold og kvaliteter som fremheves i markedsføringen

Ved gjennomgangen av prospekter og markedsføringsmateriale for de enkelte boligprosjektene har vi registrert ulike forhold som fremheves i markedsføringen

Lavenergi

Bare i tre av boligprosjektene fremheves lavt energiforbruk spesielt. I en tid med høye energipriser og fokus på miljø er det kanskje overraskende at energibruk ikke synes å bli sterkere fokusert i markedsføringen av boligprosjekter.

Det gjelder to boligprosjekter i Gjøvik men henholdsvis 10 3-roms boliger og ni 2- og 3-roms boliger i regi av en landsdekkende kjede av byggmestere. De forhold som fremheves er ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, ekstra isolasjon i vegger (20 cm), tak (40 cm) og gulv. Ekstrasolerte vinduer med 3-lags glass med U-verdi ca 1,1 W/m²K. Boligene har også bedre tettingsdetaljer som hindrer ukontrollerte luftlekkasjer. Det er ikke spesifikt angitt hvor stor besparelse dette kan antas å gi i forhold til gjennomsnitt for nye boliger.

Et annet spennende prosjekt finner vi i Fredrikstad (Løvetann Borettslag) med fem 2-roms og 15 4-roms boliger. Fredrikstad og Omegn Boligbyggelag (FOBBL) er utbygger og forretningsfører mens Snøhetta er arkitekt. Bygget innfrir Husbankens krav til Grunnlån på grunn av en energireduksjon på mer enn 40 % sammenlignet med gjennomsnittlig energiforbruk i boliger. Løsningen består av en nyutviklet luft til vann varmepumpe som bruker lite energi til å produsere varmtvann inn til boligene. Varmt vann brukes videre som energikilde i hver enkelt bolig og gir en behagelig oppvarming. Fornybar energi som dette er hovedgrunnen til lave energikostnader, og gir i tillegg et behagelig innemiljø. Passive energitiltak er i hovedsak ivarettatt via bedre isolerte boliger enn hva norsk standard tilsier. Dette muliggjør større andel glassflater enn man finner i vanlige boliger i dag. Tekniske installasjoner tar i størst mulig grad hensyn til kravene om effektivt energiforbruk målt opp mot funksjonalitet.

Dette prosjektet har en arkitektonisk utforming, et materialvalg og løsninger som sikkert vil gjøre det til et yndet studieobjekt i årene fremover.

Flatskjerm-TV inkludert, teknologi

Noen få av prosjektene reklamerer spesielt med at flatskjerm-TV er inkludert i prisen og avanserte IT-teknologiske løsninger.

Eksempler på dette er et borettslag i Bergen. Dette prosjektet retter seg ikke spesielt mot ungdom. Bare 3 av 42 boliger i dette prosjektet har innskudd på 20 % eller lavere.

Et annet prosjektet er ZBO i Stavanger i regi av Byggholt med 47 boliger. Alle boligene har 25 prosent innskudd i forhold til totalpris og inngår dermed ikke i undersøkelsen. Dette er imidlertid en av de åtte prosjektene som ikke har noen lavinnskuddsboliger i seg, men som representerer boligkonsepter vi vurderte som så interessante, at vi likevel har registrert inn informasjon om disse. I ZBO er flatskjerm-TV og multimedialøsninger åpenbart en viktig del av markedsføringen:

- "konseptet zbo inneholder en fancy multimedieløsning integrert i veggen! dette er ditt nøkkelferdig: digital kommunikasjonspakke, høyhastighets internett, integrerte hvitevarer, ip-telefoni og flatscreen 32"

ZBO konsepter skal også bygges i Bergensområdet, I Askøy kommune og to prosjekter i Bergen. Til sammen har disse fire ZBO konseptene 214 boliger.

Lissefabrikken i Oslo er to boligprosjekter i ombygde gamle industrilokaler med 36 boliger, hvorav henholdsvis 28 og 29 er lavinnskuddsboliger. Her reklameres det med løsningen HOMEBASE som er en integrert løsning både for *kabel-TV, bredbånd, telefon, port-telefon etc.* *Trådløst nettverk er allerede installert. Det du behøver av underholdning og tjenester er samlet i en løsning og styres fra en fjernkontroll.*

Spesiell tilrettelegging for utleiedel i egen bolig

Det norske skattesystemet medfører at inntekter fra utleie av boligeiendom på visse vilkår er skattefri, skattelovens § 7-2 (1)

§ 7-2. Utleieinntekt mv.

(1) Utleieinntekt fra egen bolig er skattepliktig, unntatt når

- a. eieren benytter minst halvparten av boligen til egen bruk, regnet etter utleieverdien.
- b. eiendommen er tomannsbolig og eieren oppfyller vilkårene i a for den ene leiligheten.
- c. hele eller en større del av boligen leies ut mindre enn halve inntektsåret.

En stor del av de utleieboligene i Norge er hybelleiligheter og sokkelleiligheter i private boliger. Mange utleieboliger er også boliger som utleies for mindre enn halvparten av et skatteår.

Det nye de siste årene er at enkelte utbyggere utvikler egne konsepter, hvor boligen fra starten av rent teknisk er konstruert med sikte på å legge til rette for slik delvis utleie, og at dette er en sentral del av markedsføringen av prosjektet. Slik utleie av deler av boligen gir et vesentlig bidrag til reduksjon av bokostnadene for eieren. Entreprenøren Veidekke som har utviklet konseptet STARTBO, var endog i kontakt med kommunal- og regionaldepartementet i perioden 2000 – 2001 for å sjekke ut at et slikt konsept ikke ville bli oppfattet å være i strid verken med lov om borettslag eller skatteloven.

Eksempler på slike konsepter som er omfattet av denne undersøkelsen er:

Startbo Panorama, i Stavanger med 117 boliger, hvorav alle har et innskudd på 20 % og 113 av 117 boliger har en utleiedel.

Eksempler på slike leiligheter er:

Large, 60 eller 40 + 20 kvm BRA. Utleiedelen på 20 kvm har egen inngang, eget bad og kjøkkenfunksjon. Med en beregnet skattefri utleieinntekt på 3.500 kr pr mnd dekker denne leieinntekten en betydelig del av eierens brutto boustgifter. Når som helst kan denne utleiedelen innlemmes i hovedleiligheten bare ved å låse opp en dør.

Ekstra Large, 80 eller 41 + 39 kvm med 2 utleiehybler. Her er hybeldelen konstruert slik at de to hyblene har felles bad og kjøkkenfunksjon. Den kan da leies ut som en 2-roms bolig eller som 2 hybler. Fordi hybeldelen er konstruert slik, fyller ingen av hybelleilighetene kravene til selvstendig bolig. Denne enheten blir derfor regnet som en bolig med utleiedel i stedet for som tre boliger som da ville medført skatteplikt for en del av leieinntekten. Borettslaget har lån 5 med års avdragsfrihet og deretter 25 års avdragstid.

Startbo Baglerbyen, i Oslo med 110 boliger. Her har ingen av boligene så lavt innskudd at de omfattes direkte av undersøkelsen, men prosjektet er tatt med blant de åtte som vi har registrert – i tillegg til lavinnskuddsprosjektene. Dette fordi det representerer konseptet med boliger med utleiedel. Leilighetstypene er prinsipielt de samme som i Startbo Panorama i Stavanger. 52 av leilighetene har en utleiehybel, mens 23 av leilighetene har mulighet for to utleiehybler.

I dette borettslaget er felleslånet avdragsfritt i hele 30 år. I markedsføringen merket vi oss følgende formulering i argumentasjonen for dette:

“Det vanligste i dag er fem års avdragsfrihet på fellesgjeld. Med denne ordningen opplever mange at man etter fem år får et kunstig sprang i husleien.”

I perioden 2003 – 2006 har Veidekke utviklet følgende prosjekter basert på dette konseptet:

• Startbo Bergheim,	Trondheim	110 leiligheter
• Startbo Lade	Trondheim	80 leiligheter
• Startbo Baglerbyen	Oslo	110 leiligheter
• Startbo Terrasse	Oslo	237 leiligheter
• Startbo Panorama	Stavanger	117 leiligheter
• Startbo Fønix	Bergen	94 leiligheter

Sum 6 prosjekter 4 byer 748 leiligheter

Dampsaga Borettslag, i Lillehammer med 40 leiligheter, alle med innskudd på 20 % av totalprisen og alle med egen utleiedel. 6 av leilighetene er lagt til rette for utleie av 2 hybler. Konseptet er til forveksling lik Startbo, men med en noe annen arkitektonisk utforming.

Moseidmoen Arena i Vennesla med 12 leiligheter, hvor 8 med innskudd på 20 % eller lavere og hvorav 9 er tilrettelagt med egen utleiedel.

Konseptene virker godt gjennomarbeidet og er tiltalende rent presentasjonsmessig. Startbo og Dampsaga har gode tegninger og forklaringer på konseptet og med relevante økonomiske opplysninger. Prospektet for Dampsaga er svært innholdsrikt og detaljert også i forhold til tekniske og organisatoriske forhold.

3.20 Registrerte prosjekter som ikke har lavinnskuddsboliger

Nedenfor følger noen eksempler på borettslagsprosjekter hvor ingen boliger hadde et innskudd som var 20 prosent eller lavere i forhold til totalpris. Vi har likevel registrert inn en del informasjon rundt disse pga forhold som vi har vurdert som interessante. Dette går bl.a. på:

- Høy kvadratmeterpris
- Små boliger
- Aggressiv markedsføring mot ungdom
- Boliger med hybler
- Beliggenhet på festet tomt
- Særegen nedbetalingsprofil på felleslån

En eller flere av disse faktorene går igjen på disse eksemplene. Noen av forholdene hos disse prosjektene er også omtalt i 3.18.

Mauritz Hansen gate 6

Ligger i Oslo

Rehabiliteret gård

16 boliger

Gjennomsnittlig bruksareal: 34 kvm

Gjennomsnittlig innskudd: 500.000

Gjennomsnittlig fellesgjeld: 1.500.000

Kvm-pris: 58.800 kr

Living in a box

Ligger i Oslo

34 boliger – alle har 1 rom

Gjennomsnittlig bruksareal: 14 kvm

Gjennomsnittlig innskudd 308.000

Gjennomsnittlig fellesgjeld: 767.000

Kvm-pris: 76.800 kr

Formulering i prospekt: 34 trendy, råtøffe og kompakte studioleiligheter

Bygget 1972

Ligger i Oslo

Rehabiliterert gård

77 boliger

Gjennomsnittlig bruksareal: 62,6 kvm

Gjennomsnittlig innskudd: 635.500

Gjennomsnittlig fellesgjeld: 1.358.400

Kvm-pris: 31.900 kr

Felleslånet er avdragsfritt, forfaller om 30 år.

Formulering i prospekt: De 14 etasjene kulminerer i Oslos råeste takterrasse

Thereses gate 33A

Ligger i Oslo

Rehabiliterert gård

16 boliger

Gjennomsnittlig bruksareal: 45 kvm

Gjennomsnittlig innskudd: 516.800

Gjennomsnittlig fellesgjeld: 1.550.400

Kvm-pris: 45.900 kr

Ligger på festet tomt

Startbo Baglerbyen

Ligger i Oslo

Konsept

111 boliger

51 leiligheter har en hybel i tillegg, 23 leil har to hybler i tillegg

Gjennomsnittlig bruksareal (pr bolig inkl hybler): 59,6 kvm

Gjennomsnittlig innskudd: 906.200

Gjennomsnittlig fellesgjeld: 1.358.400

Kvm-pris: 38.000 kr

Lånet er avdragsfritt, borettslaget står fritt til å refinansiere lånet innen 30 år, slik at den avdragsfrie perioden kan forlenges.

Formulering i prospekt: Det vanligste i dag er fem års avdragsfrihet på fellesgjeld. Med denne ordningen opplever mange at man etter fem år får et kunstig sprang i husleien.

Teglverksgata 11

Ligger i Oslo

58 boliger

Gjennomsnittlig bruksareal: 62 kvm

Gjennomsnittlig innskudd: 625.100

Gjennomsnittlig fellesgjeld: 1.875.300

Kvm-pris: 40.300 kr

30 års avdragsfri periode, deretter 20 års nedbetalingstid

Formulering i prospekt: Helt rått!

Box Borettslag

Ligger i Trondheim

104 boliger

Ombygd hotell

Gjennomsnittlig bruksareal: 31,1 kvm

Gjennomsnittlig innskudd: 342.300

Gjennomsnittlig fellesgjeld: 534.800

Kvm-pris: 28.200 kr

ZBO Stavanger

Ligger i Stavanger

47 boliger

Gjennomsnittlig bruksareal: 48,8 kvm

Gjennomsnittlig innskudd: 432.000

Gjennomsnittlig fellesgjeld: 1.296.000

Kvm-pris: 35.400 kr

32" flatscreen følger med

Formulering i prospekt: zbo-boliger for den trendy og kvalitetsbevisste boligsøker

Kap. 4 Noen utvalgte konklusjoner og oppsummering

Avslutningsvis i kap 1 skisserte vi noen antakelser om hva som har preget lavinnskuddsboligprosjekter som har vært solgt og markedsført de siste åra (jf kap 1.5). Vi vil nedenfor forsøke å konfrontere disse antakelsene med de empiriske funnene som har framkommet gjennom det materialet vi har analysert ovenfor. De konklusjonene vi trekker gjennom en slik konfrontasjon, håper vi også vil fungere som en oppsummering av de viktigste slutningene vi kan trekke i denne utredningsrapporten.

I kap 4.2 forsøker vi å oppsummere inntrykk av mer kvalitative karakter. Dette er sider ved de prosjektene vi har studert som vi synes det er viktig å få fram, men som vi ikke synes det er naturlig å ta med i det konkluderende kap 4.1, som i hovedsak fokuserer på kvantitative sider ved materialet.

4.1. Noen konkluderende funn.

Omfanget av lavinnskuddsprojekter

Vi har sett på perioden fra 01.01.2004 og forsøkt å få et samlet oversikt over borettslag som har blitt lagt ut på salg siden denne datoen. Vi har registrert 163 lavinnskuddsprojekter med totalt ca 5.100 boliger, og av disse var ca 3.700 lavinnskuddsboliger. Er dette tallet for antall lavinnskuddsboliger mye eller lite? I forhold til totalt antall ferdigstilte boliger i samme periode (60-70 000 boliger) må andelen kunne karakteriseres som forholdsvis liten (rundt 5 %). Mer interessant enn å sammenligne med total boligbygging, er det trolig å se på lavinnskuddsprojektenes andel av nye borettslagsprojekter. Her finner vi i vår analyse at dette tallet ligger på i underkant av 20 %. Det rår usikkerhet knyttet til om vi har fått med oss alle nyere lavinnskuddsprojekter i vår database, samt at vi i denne sammenheng har tall på prosjektnivå og ikke eksakt antall boliger, men vi vurderer et anslag på **15 - 20 %** som et nokså sannsynlig anslag for andel lavinnskuddsboliger i prosent av alle nye borettslagsboliger. At "lavinnskuddsandelen" (andel av alle borettslagsboliger) ligger på dette nivået, er i tråd med det vi antok innledningsvis.

Innledningsvis hadde vi også en forestilling om at det selges et betydelig antall boliger som ligger i et grenseland for å bli karakterisert som "lavinnskuddsboliger". Dette er typisk små urbane boliger, med forholdsvis lavt innskudd, men der dette mer skyldes boligstørrelsen (og dermed kostnaden på boligen) enn at innskuddet er på under 20 %.

Vi har *ikke* fått bekreftet denne forestillingen (antakelsen) gjennom vår kartlegging. Noen slike prosjekter har vi kommet over, men noe stort omfang kan vi ikke se at dette har. Vi har i egen liten base registrert 8 slike prosjekter, som er omtalt nærmere i kap 3.19 og 3.20. Av disse 8 var kun 3 prosjekter av den nevnte kategorien. Vi antar at det ikke eksisterer *veldig* mange flere av denne typen prosjekter (som vi ikke har fanget opp), men enkelte er det helt sikkert.

På bakgrunn av det forholdsvis lave tallet på denne typen (dyre små) boliger som vi fant, er det derfor nærliggende å formulere følgende antakelse: Siden vi her står overfor prosjekter som oftest vil få bred mediaomtale (på grunn av høy pris og andre høyt profilerte forhold ved prosjektene), vil det lett danne seg et bilde av at slike prosjekter utgjør et større antall enn det reelt sett gjør.

Boligstørrelse

Innledningsvis formulerte vi en antakelse om at lavinnskuddsboligene ville være klart mindre enn andre nye borettslagsboliger. Dette er en antakelse vi *ikke* får bekreftet. Lavinnskuddsboligene er forbausende like hva angår i areal, i forhold til nye borettslag mer generelt. Riktignok finner vi noen prosjekter med nokså små boliger, men dette blir helt marginalt i det store bildet: Av 3706 lavinnskuddsboliger, finner vi kun 157 boliger som er på mindre 40 kvm. Akkurat like mange er forholdsvis store; dvs. på 90 kvm eller

mer. Den største andelen av boligene befinner seg i intervallet mellom 60 og 70 kvm. Vår kartlegging bekrefter på den annen side antakelsen om at de største (og rimeligste) lavinnskuddsboligene finner vi i rekkehus og småhus utenfor bykjernene.

Boligtyper og geografi

Innledningsvis hadde vi en forestilling om at lavinnskuddsboligprosjektene ville domineres av blokker i de større byene. Dette bildet blir bare delvis bekreftet. I likhet med det "normale" bildet angående størrelse på boligene, er fordelingen på hhv blokker og småhus/rekkehus også forholdsvis normal, der blokkandelen ligger på drøyt 70 %. Dette er noe høyere enn hva som har vært bildet for boligbyggelagens bygging mer generelt, men ikke vesentlig høyere.

I tråd med bildet over boligstørrelse og type, blir antakelsen om lavinnskuddsboliger som et storbyfenomen kraftig modifisert. Riktignok finner vi en svært høy andel av lavinnskuddsboligene i Oslo og Stavanger, men samtidig finner vi svært få i Bergen og Trondheim. På samme tid finner vi også mange lavinnskuddsprojekter lokalisert rundt omkring i andre deler av landet; Buskerud, Vestfold og Oppland er for eksempel fylker med en høy andel lavinnskuddsboliger.

Bad/WC og kjøkken

I våre innledende antakelser, ga vi uttrykk for at vi forventet å finne *svært få* boliger hvor det ikke skulle være bad/WC eller kjøkkenfunksjoner i boligen. Dette har vist seg å være et understatement: Vi har faktisk ikke kommet over ett eneste prosjekt hvor vi kunne identifisere denne typen "mangler" ved boligene. Fra ulikt hold (herunder forbrukermyndigheter) har vi kommet over utsagn om at denne typen mangler skulle utgjøre et vesentlig problem – og da særlig ved lavinnskuddsboligprosjekter. Gjennom denne undersøkelsen framstår dette som et nærmest fiktivt problem.

Kostnader

Vår antakelse innledningsvis var at vi gjennomgående ville finne en *høyere kvm-pris* i lavinnskuddsprojekter enn i borettslagsprojekter i alminnelighet. Riktignok eksisterer det dårlig med statistikk over salgspriser på nye boliger i Norge, også når det gjelder borettslagsboliger, men vi vurderer en gjennomsnittlig totalpris på kr 28.000 pr. kvm. som lavere enn antatt.

Det er imidlertid betydelige variasjoner i prisbildet: Fra kr 13.700 pr kvm som det laveste, til 46.700 som det høyeste. Blant de 8 "tilleggsprosjektene" som vi har registrert, finner vi et par prosjekter med høyere priser enn 50.000 pr. kvm, men 76.000 som et ekstremtilfelle (Living in av box).

I hele 37 prosjekter registrerte vi en gjennomsnittspris på under 20.000 kr, og 49 prosjekter hadde en pris på mellom 20.000 og 25.000 kr, mens det kun var 8 prosjekter (hvorav 6 ligger i Oslo) som hadde en pris på over 40.000 kr pr kvadratmeter.

I sum må vi derfor kunne si at vi vurderer kostnadsbildet til å være lavere enn vi antok på forhånd.

Kjøpesum og innskuddsprosent

Gjennomsnittlig kjøpesum for alle lavinnskuddsboliger som inngår i vår analyse er på ca. kr 300 000. Dette er en noe høyere sum enn vi hadde forventet. Vi hadde også forventninger knyttet til den prosentandelen innskudd/kjøpesum ville utgjøre (en betydelig andel vil ha et innskudd på rundt 10 % av totalkostnadene, men majoriteten vil tross alt ligge nærmere 20 % enn 10 %; jf antakelse 10 i kap 1.5). Det siste fikk vi bekreftet til gangs: Den store majoriteten (over 70 %) av boligene hadde en innskuddsprosent mellom 15-20%. På den annen side er det forholdsvis få prosjekter som har boliger med innskudd på under 10 %, det er noe over 400 boliger i denne kategorien (dvs at de utgjør ca. 12 % av alle lavinnskuddsboliger). Totalinntrykket blir derfor noe i

denne retning: Boliger med *veldig* lave innskudd, utgjør på ingen måte noen stor andel av nye lavinnskuddsboliger, og de er dessuten konsentrert til et fåtall prosjekter.

Finansiering

I 89 tilfeller av de 163 prosjektene som er registret, står Husbanken bak felleslånet. Dette er noe høyere enn vi hadde forventet, men framstår som mindre overraskende nå som vi vet mer om boligtyper og kostnader enn hva vi gjorde i forkant.

Innslaget av lån med veldig lang avdragsfrihet (10 år eller mer) er langt mer beskjedent enn vi hadde trodd på forhånd. Den store majoriteten av prosjekter opererer med en avdragsfrihet på 5 år og det ytterst få prosjekter som ligger på over 10 års avdragsfrihet.

Utleieenhet

En del prosjekter som lanseres som lavinnskuddsprojekter har integrerte hybelenheter som kan leies ut skattefritt av andelseier. Slik utleie kan gi et vesentlig bidrag til dekning av løpende boutgifter for boligeieren. Entreprenøren Veidekke ser ut til være den aktøren som i særlig grad har satsset på dette konseptet. Totalt finner vi i vår undersøkelse at om lag 800 boliger har en (noen få har to) utleieenhet/-hybel. En mindre andel av disse er ikke lavinnskuddsboliger, men samlet sett ser det allikevel ut som at det i nærmere 20 % av lavinnskuddsboligene som lanseres, er lagt spesielt til rette for at man skal kunne leie ut deler av boligen.

Type aktører

Temaet "aktører" er ikke helt enkelt med hensyn på gjensidig utelukkende kategorier, tall og konklusjoner rundt temaet må derfor tolkes med noe forsiktighet. Et hovedbilde er allikevel at boligbyggelagene har en mindre plass i utviklingen av lavinnskuddsprojekter enn vi antok. Boligbyggelagene står bak omtrent hvert fjerde lavinnskuddsboligprosjekt, og hver femte lavinnskuddsbolig. Forskjellen her reflekterer at boligbyggelagsprosjektene i gjennomsnitt er noe mindre enn andre utbygges.

I forhold til lavinnskuddsprojekter finner vi et betydelig innslag av "utviklere" (ikke entreprenører). Vi antar at innslaget av denne typen aktører er høyere her enn for boligbyggingen generelt, men vi kan på dette punktet verken trekke noen sikre konklusjoner om dette eller om hva slags aktører dette utgjør mer presist. Dette ville kreve en mer grundig og detaljert analyse.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

I 60 % av prosjektene i regi av et boligbyggelag er det etablert en mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld. En tilsvarende høy andel finner vi også i prosjekter i regi av det vi har betegnet som "utviklere". En nærmere gjennomgang av markedsføringsmateriellet for denne siste kategorien av prosjekter, viser imidlertid at det i noen få tilfeller dreier seg om "tilsynelatende" IN-ordninger. Vi vurderer dette som såpass alvorlig at vi råder myndighetene til å se nærmere på dette, og vurdere om det bør stilles strengere krav til opplysningene som bør gis i markedsføringen av slike ordninger.

4.2 Oppsummering rundt enkelte andre forhold

Gjennom arbeidet med denne rapporten har vi måttet studere om lag 170 boligprospekter. Ved denne gjennomgang har vi dannet oss noen inntrykk av mer kvalitativ karakter.

Området - borettslaget og boligene

De mer tradisjonelle aktørene i borettslagsmarkedet fokuserer i prospektene både på området borettslaget ligger i, selve borettslaget og selvfølgelig boligene. Omtalen av strøket er oftest et bidrag til ren geografisk lokalisering med henvisning til veier, kommunikasjoner, butikker skoler, rekreasjonsområder m.v.

”De nye aktørene” i borettslagsmarkedet fokuserer mer på opplevelser og livsstil. Nærhet til sentrum, restauranter, uteliv står sentralt. Det brukes betydelig mer bilder enn ord. Bilder av unge, vakre mennesker med spennende aktiviteter i et pulserende samfunn.

De mer tradisjonelle aktørene har også sterk fokus på borettslaget. At det er et selskap, og at du kan bli en av andelseierne. Alle blokkene med lekeplasser og veier er tegnet inn. Det er oversikter over byggene med hvor mange og hvilke typer leiligheter som er lokalisert i ulike etasjer m.v. Vedtektene er fastsatt og er tatt inn i eller henvist til i prospektet. Det er beskrivelser av isolasjonstykkelser, om reisverk, etasjeskiller og u-verdier for vinduer.

”De nye aktørene” er mindre opptatt av borettslaget som sådan. Boligprosjektet har ofte et markedsføringsnavn som har lite eller ingen ting å gjøre med selve navnet på borettslaget. I mange slike prospekter er det nesten umulig å finne ut hva som er navnet på det selskapet man inviteres til å bli eier i. Det krevde f.eks mye arbeid å finne ut at konseptet ”Living in a box” egentlig er en invitasjon til å kjøpe en andel i Sporveisgata 35 borettslag. Bygningene som sådan er bare kort omtalt.

De tradisjonelle aktørene har et sterkere produktfokus, med detaljerte og målsatte tegninger og illustrert slik at du kan se at det er plass til 3-seters sofa, 2 lenestoler og et bord og et spisebord med 6 stoler. De bygningsmessige spesifikasjonene kan være svært detaljerte og bygget på systematikk fra Norsk Standard (NS).

”De nye aktørene” i borettslagsmarkedet har en dårligere beskrivelse av boligen som produkt, men desto større fokus på hva slags liv du kan leve der. Det fokuseres på flatskjermer, multimedialøsninger m.v. og venner på besøk. Boligen som utstillingsarena for livsstil og personlige valg blir sterkt vektlagt.

Økonomiske opplysninger

De aller fleste prospektene har omfattende prislister hvor alle leilighetene er presentert med individuelt nr, antall, etasje, areal, innskudd og fellesgjeld. I mange tilfeller finner vi også opplysninger om kvadratmeterpris, om garasje og eller parkering er inkludert m.v. Det fremgår klart hvilke lånevilkår som er lagt til grunn og hvilken bank som yter lån til fellesgjelden. Avdragstid, avdragsfri periode, total løpetid og spørsmålet om annuitet eller serielån og flytende eller fast rente er angitt. Derimot er det atskillig færre prospekter som gir en detaljert redegjørelse om hvordan de månedlige fellesutgiftene vil øke etter den avdragsfrie perioden, i mange prospekter nøyer man seg med detaljert budsjett for borettslagets første år.

I to av prosjektene var det i prospektet bare angitt innskudd, ingen ting om fellesgjeld eller totalpris. Forhåpentlig er dette gjort i annet materiale før kontrakt skrives. I de fleste prospekter er de månedlige felleskostnader greitt angitt, men hvilket driftsbudsjett som ligger til grunn for dette forekommer langt sjeldnere.

Oppsummering.

Vi er kjent med at det i regi av Forbrukerombudet - med representasjon fra mange hold, blant annet NBBL - har vært satt i gang et arbeid med sikte på å se på hvilke krav som bør stilles til salg og markedsføring av nye boligprosjekter. Etter vår undersøkelse av om lag 170 boligprospekter er inntrykket punktvis oppsummert dette:

- De beste boligprospektene er svært gode, noen ganger går de kanskje til og med for langt i sin detaljering i den forstand at en del opplysningene kunne vært gjort som vedlegg til kontrakten i stedet for en del av markedsføringsmateriellet.
- De dårligste prospektene er svært dårlige, noen ganger så dårlige at det er grunn til å være alvorlig bekymret for at mange kan gjøre viktige og langsiktige

investeringer basert på svært lite fakta og veldig mye appell til emosjoner. Vi fant bl.a. to tilfeller hvor det ikke forelå opplysninger om andel fellesgjeld.

- De tradisjonelle aktørene i borettslagsmarkedet har en sterkere fokus på faktiske opplysninger om borettslag, boliger, økonomi og jus enn hva typisk nye aktører synes å ha.

Referanser

- OBOS- 50-år for tryggere hjem. Publikasjon til OBOS sitt 50 års-jubileum i 1979.
- Lavinnskuddsboliger. En utredning om integrerte lavinnskuddsboliger i borettslag. NBBL-rapport nr 2 1990.
- Lavinnskuddsboliger for ungdom. NBBL-rapport 2001.
- Aleneboendes levekår. SSB-rapport 2006.
- Bolig og levekår i Norge 2004. NOVA-rapport 3/06. Lars Gulbrandsen (red).
- Kort vei – til lykke eller ruin? NOVA-trapport 2005/14. Lars Gulbrandsen.
- SSBs byggearealstatistikk.
- "Byggestatistikk 2005. Tall for byggevirksomheten i boligsamvirket. NBBL-publikasjon.
- St meld nr 49 (1997-98): Om boligetablering for unge og vanskeligstilte.
- St meld nr 23 (2003-2004): Om boligpolitikken.
- Politisk plattform for en flertallsregjering (Soria Moria-erkæringen, 2005).

Vedlegg**Opplysninger om alle registrerte prosjekter med lavinnskuddsboliger**

Borettslag/prosjekt	Kommunens navn	Fylkets navn	Boliger totalt	Boliger m/lavt innskudd
Kambo borettslag	Moss	Østfold	40	12
Løvetann borettslag	Fredrikstad	Østfold	20	20
Pølsemaker Pedersen Borettslag	Moss	Østfold	29	9
Remmentunet borettslag	Halden	Østfold	19	19
Røysåsen Borettslag	Moss	Østfold	41	17
Saltnes Borettslag	Fredrikstad	Østfold	34	2
Sjøhagen Moss Borettslag	Moss	Østfold	24	24
Skreddervegen 4 Borettslag	Moss	Østfold	36	7
Trudvang Borettslag	Sarpsborg	Østfold	30	30
Våler Borettslag	Våler	Østfold	20	20
Blomsterenga Borettslag	Fet	Akershus	30	18
Borgentoppen borettslag	Ullensaker	Akershus	18	18
Gro Nesodden	Nesodden	Akershus	26	10
Hagastua Borettslag	Rælingen	Akershus	31	4
Hotellet Borettslag	Ås	Akershus	24	19
Hyllebærstien Borettslag	Ski	Akershus	24	24
Kilehagen Borettslag	Ås	Akershus	46	12
Lensmannssvingen Borettslag	Frogn	Akershus	66	32
Lyngvollen Borettslag	Nesodden	Akershus	18	18
Munken Borettslag	Nesodden	Akershus	45	45
Myrsnipeveien Borettslag	Vestby	Akershus	16	16
Solsikken Borettslag I og II	Skedsmo	Akershus	111	57
Storgata 29 Borettslag	Skedsmo	Akershus	39	6
Strømmen studio	Skedsmo	Akershus	31	31
Strømskollen Easyliving	Skedsmo	Akershus	23	9
Strømskollen Startliving	Skedsmo	Akershus	19	13
Takterrassen Borettslag	Ullensaker	Akershus	48	10
Teatergata 22 Borettslag	Skedsmo	Akershus	35	5
Ullerud Terrasse Borettslag	Frogn	Akershus	20	20
Borettslaget Baglerløkka	Oslo	Oslo	44	44
Centro - Heimdalsgata 4	Oslo	Oslo	85	53
Consept Urban Base	Oslo	Oslo	45	17
Det glade kvartal - Trinn I	Oslo	Oslo	82	36
Ekebergkleiva Borettslag	Oslo	Oslo	40	40
Elvebakken Borettslag (Jess Carlsen)	Oslo	Oslo	39	19
Frydenberg - Hus 1 og 2	Oslo	Oslo	80	80
Frydenberg - Hus 24	Oslo	Oslo	40	40
Frydenberg - Hus 3,6 og 7	Oslo	Oslo	120	120
Frydenberg - Hus 4 og 5	Oslo	Oslo	80	80
Hasle Torg - Hus 1 og 2	Oslo	Oslo	111	90
Haugerudhagan borettslag - trinn 1	Oslo	Oslo	44	44
Haugerudhagan borettslag - trinn 2	Oslo	Oslo	32	32
Haugerudhagan borettslag - trinn 3	Oslo	Oslo	53	53
Icon City Residence	Oslo	Oslo	143	54
Innspurten 4	Oslo	Oslo	80	50
Lisefabrikken - trinn 1	Oslo	Oslo	36	28
Lisefabrikken - trinn 2	Oslo	Oslo	36	29
Ljabruveien 11-13	Oslo	Oslo	12	12
Mølletoppen Borettslag	Oslo	Oslo	23	23

Borettslag/prosjekt	Kommunens navn	Fylkets navn	Boliger totalt	Boliger m/lavt innskudd
Skullerudlunden borettslag - bygg A6	Oslo	Oslo	37	37
Skullerudløkka Borettslag - bygg A5	Oslo	Oslo	19	19
Teaterkvartalet - Bygg 10	Oslo	Oslo	40	18
Teaterkvartalet - Bygg 9	Oslo	Oslo	37	21
Birstrand Borettslag	Gjøvik	Oppland	11	11
Brusvehagen Boligtun Borettslag	Gjøvik	Oppland	28	28
Bøverbru Park Brl	Gjøvik	Oppland	10	10
Dampsaga Borettslag	Lillehammer	Oppland	40	40
Mariskolia Borettslag	Gjøvik	Oppland	10	10
Meierihagen brl	Gjøvik	Oppland	9	9
Mustadhagen II Brl	Gjøvik	Oppland	24	4
Nærbykroken Borettslag - Trinn 1	Vestre Toten	Oppland	11	11
Parken Borettslag	Vestre Toten	Oppland	10	10
Prøvetunet II Borettslag	Vestre Toten	Oppland	13	13
Sannheim A1	Lillehammer	Oppland	33	33
Sannheim D2	Lillehammer	Oppland	26	26
Stadionløkka BRL	Vestre Toten	Oppland	16	4
Storgata 40 B/C Borettslag	Dokka?	Oppland	12	12
Begnaparken Borettslag	Ringerike	Buskerud	35	8
Borettslaget Bolstadhagen 23	Drammen	Buskerud	29	27
Borettslaget Strømsø Perspektiv	Drammen	Buskerud	39	39
Borettslaget Strømsø Perspektiv -Trinn II	Drammen	Buskerud	42	42
Bragernes Strand - Hus 5, Trinn 5	Drammen	Buskerud	27	27
Emil Jensen borettslag	Drammen	Buskerud	13	2
Hvervenbakken Borettslag - Trinn 1	Ringerike	Buskerud	42	42
Hvervenenga Borettslag - Trinn 2	Ringerike	Buskerud	32	32
Nøsteveien borettslag	Lier	Buskerud	8	4
Prins Oscars Have	Drammen	Buskerud	31	31
Sørensvingen Borettslag	Drammen	Buskerud	12	4
Vestlia Hovtun Borettslag	Hurum	Buskerud	28	16
Vestsiden borettslag	Kongsberg	Buskerud	21	3
Zitty Strømsø	Drammen	Buskerud	75	44
Asylgata Borettslag	Horten	Vestfold	24	5
Brekkejordet borettslag	Tønsberg	Vestfold	24	16
Døsserødgrenda Borettslag	Tønsberg	Vestfold	26	26
Granbakken borettslag	Sande	Vestfold	14	14
Husebyskogen borettslag	Tjølling	Vestfold	20	20
Jerbanegata Borettslag Byggetrinn 2	Sande	Vestfold	8	4
Kaldnes Brygge - Ankeret - Dokk 1	Tønsberg	Vestfold	27	27
Kaldnes Brygge - Compact Living	Tønsberg	Vestfold	40	40
Kaldnes Brygge - Pir 2	Tønsberg	Vestfold	70	70
Knatten Borettslag	Tjøme	Vestfold	16	8
Lågerød Borettslag	Stokke	Vestfold	37	18
Skafjellåsen borettslag	Sande	Vestfold	16	16
Skomakerhagen Borettslag	Horten	Vestfold	31	2
St. Frans borettslag	Larvik	Vestfold	10	10
Søndre Kleivan Borettslag	Holmestrand	Vestfold	20	20
Tvetene Lia Borettslag 2. byggetrinn	Larvik	Vestfold	16	16
Tvetene vest borettslag	Larvik	Vestfold	10	10
Vebo Borettslag	Nøtterøy	Vestfold	8	8
Lunde Boligpark	Nome	Telemark	12	12
Vestsida Hageby - Trinn 1	Skien	Telemark	16	4
Vestsida Hageby - Trinn 2	Skien	Telemark	16	4

Borettslag/prosjekt	Kommunens navn	Fylkets navn	Boliger totalt	Boliger m/lavt innskudd
Vestsida Hageby - Trinn 3	Skien	Telemark	14	7
Vestsida Hageby - Trinn 4	Skien	Telemark	12	3
Guldmand Brygge	Grimstad	Aust-Agder	42	42
Dvergsnestangen brl	Kristiansand	Vest-Agder	23	3
Fagertunveien Borettslag	Lillesand	Vest-Agder	8	4
Langeneshagen Borettslag	Søgne	Vest-Agder	44	42
Lomtjønn borettslag	Vennesla	Vest-Agder	13	13
Meieribakken borettslag	Søgne	Vest-Agder	8	8
Moseidmoen Arena	Vennesla	Vest-Agder	12	8
Nygårdshaven	Søgne	Vest-Agder	18	5
Solsiden Bopark trinn 1	Songdalen	Vest-Agder	18	7
181 Eiganes - Bygg E	Stavanger	Rogaland	19	19
Almevegen Borettslag	Stavanger	Rogaland	26	26
B/L Veslefrikk	Stavanger	Rogaland	29	13
Blåbærveien borettslag	Haugesund	Rogaland	15	14
Borettslaget Eiketunet	Stavanger	Rogaland	25	25
Borettslaget Eiketunet II	Stavanger	Rogaland	25	25
Brl Folkvang	Stavanger	Rogaland	10	2
Brl Ryttertunet	Stavanger	Rogaland	16	2
Brl Strømsteinen	Stavanger	Rogaland	79	40
Brl Toppen	Stavanger	Rogaland	17	17
Buggelandstunet brl	Sandnes	Rogaland	24	24
Firkløver Borettslag	Sandnes	Rogaland	26	26
Forus Dynamo	Sola	Rogaland	28	17
Forus Terrasse	Sandnes	Rogaland	24	7
Grandgården Borettslag	Time	Rogaland	46	25
Jærtunet	Time	Rogaland	17	4
Kalamyrveien	Sandnes	Rogaland	36	28
Lundegeilen Borettslag	Sandnes	Rogaland	12	12
Lupinveien B/L (Smehaheia)	Sandnes	Rogaland	20	20
Orstadforen Borettslag - trinn III	Sandnes	Rogaland	14	14
Startbo Panorama Stavanger	Stavanger	Rogaland	117	117
Trekløver Borettslag?	Sandnes	Rogaland	26	26
Åsedalen Borettslag	Sandnes	Rogaland	43	43
Hellegrenda Borettslag	Bergen	Hordaland	24	24
Lerketoppen Borettslag	Bergen	Hordaland	42	3
Løbergsalleen Borettslag	Bergen	Hordaland	22	22
Solheimsviken	Bergen	Hordaland	8	8
Turbo Borettslag	Bergen	Hordaland	38	38
Elvetunet Borettslag	Sunndal	Møre og Romsdal	8	8
Grønnmyra Borettslag	Ålesund	Møre og Romsdal	27	9
Kråmyra Boligtun BRL	Ålesund	Møre og Romsdal	24	24
Teiggata 1-3	Sunndal	Møre og Romsdal	8	8
Elvehavnen Brygge/Blokka mi	Trondheim	Sør-Trøndelag	42	42
Rydland BRL	Klæbu	Sør-Trøndelag	24	4
Kongens gate 36	Steinkjer	Nord-Trøndelag	22	22
Reinsholm Brl - trinn 1 og 4	Verdal	Nord-Trøndelag	60	58
Solvegen A Borettslag	Stjørdal	Nord-Trøndelag	28	28
Badeparken Borettslag	Bodø	Nordland	75	75
Borettslaget Holmen	Rana	Nordland	45	45
Kløvertunet Borettslag	Brønnøy	Nordland	17	5
Oddan Borettslag	Bodø	Nordland	7	7
Ringveien Borettslag	Rognan	Nordland	6	6

Borettslag/prosjekt	Kommunens navn	Fylkets navn	Boliger totalt	Boliger m/lavt innskudd
Åsen 2 Borettslag	Bodø	Nordland	12	12
Bjørnkollen Brl	Tromsø	Troms	6	2
Borettslaget eneogalene	Tromsø	Troms	26	5
Sentrum Borettslag Finnsnes	Finnsnes	Troms	23	23
Først og Fremst borettslag	Hammerfest	Finmark	41	1
Park Studio Borettslag	Hamar	Hedmark	48	48
Parkgata Borettslag	Hammerfest	Finmark	24	7
Solbakken borettslag	Alta	Finmark	26	26
SUM			5 108	3 706