

**Saksframlegg**

---

Høringsuttalelse til forslag til lovendringer for å forebygge problemer med lavinnskuddsborettslag

Arkivsaksnr.: 09/12683

---

**::: Sett inn innstillingen under denne linja**

**Forslag til vedtak:**

Formannskapet vedtar uttalelse til forslag til endring i borettslagsloven og tilknyttede lover for å forebygge problemer med lavinnskuddsborettslag.

**::: Sett inn innstillingen over denne linja**

## ... Sett inn saksutredningen under denne linja

### Saksutredning

#### Innledning

Kommunal- og regionaldepartementet har lagt fram forslag til endringer i borettslagsloven, bustadoppføringsloven, avhendingsloven, eiendomsmeglerloven, markedsføringsloven og tomtefesteloven. Hensikten med forslaget er å forebygge problemer med lavinnskuddsboliger.

Trondheim kommune vil bemerke at noen av forholdene ved borettslagsloven som påpekes som utilfredsstillende, ikke gjelder lavinnskuddsborettslag alene. Mange av endringsforslagene vil tjene borettslagsformen som organiseringsform. Slik kommunen vurderer forslagene, er det de profesjonelle partene som vil få skjerpede krav, og ikke andelseierne. Forslagene er derfor til forbrukernes beste. For kommunen som eier av juridiske andeler i borettslag, eller som långiver av boliglån som benyttes til kjøp av andelsboliger, ser kommunen ingen ulemper ved det som foreslås.

Trondheim kommune har følgende merknader til forslaget. Uttalelsen omfatter de mest sentrale endringsforslagene i borettslagsloven, samt en endring i tomtefesteloven.

#### 1. Forslag om

- at totalpris skal oppgis når borettslagsandel selges
- at borettslagets fellesgjeld skal opplyses ved salg av bolig fra boligbyggelag eller en annen yrkesutøver som skal stå for erverv eller oppføring av boliger i borettslaget

Gjeldende lov har ingen bestemmelser om at selger må sørge for at kjøper får innblikk i den totale gjelden for den aktuelle boligen.

Et borettslag kan stiftes med høy eller lav fellesgjeld; dette avgjøres av stifterne av nye borettslag. Ved høy fellesgjeld har borettslagets vilkår for fellesgjelden en desto større rolle for størrelsen på felleskostnadene og utviklingen av disse. Utløp av avdragsfri periode, rentenivå, fast eller flytende rente og serie- eller annuitetslån har betydning.

Trondheim kommune er enig i forslag om at endring i borettslagsloven slik at selger må oppgi boligens totalpris ved salg av borettslagsbolig. "Totalpris" defineres som den pris kjøper må betale til selger tillagt den aktuelle boligens andel av fellesgjelden.

Kommunen er også enig i forslag om lovbestemt krav om at vilkårene for borettslagets fellesgjeld skal oppgis ved salg av borettslagsbolig. Opplysningsplikten pålegges i begge tilfeller profesjonelle selgere, det vil si eiendomsmegler, advokat som har stilt særskilt sikkerhet, boligbyggelag, eller annen yrkesutøver, medregnet organisasjoner og offentlige virksomheter, som skal stå for erverv eller oppføring av boliger for borettslaget. Opplysningsplikten vil gjelde når andel av fellesgjelden er mer enn 10 % av boligens totalkostnad. Grensen er satt fordi eventuelle endringer av fellesgjelden ikke vil få vesentlig betydning for andelseier fordi gjelden er så pass lav, og at det ikke er ønskelig å pålegge kjøper flere opplysninger enn vedkommende har nytte av. Trondheim kommune er enig i dette.

### 2. **Krav om forskriftsendring slik at borettslaget årlig foretar beregning av fellessutgiftene etter en avdragsfri periode.**

Det foreslås at borettslagslovens forskrift om årsregnskap og årsberetning tilføyes et krav om at styret i et borettslag med avdragsfri periode på felleslånet, hvert år skal gi andelseier oversikt over vedkommendes månedlige betaling av felleskostnader ved utløpet av den avdragsfrie perioden. Til grunn for beregningen skal legges gjeldende lånevilkår.

Trondheim kommune slutter seg til forslaget, som vil kunne gjøre andelseier og potensielle kjøpere kjent med mulige kostnadsøkninger. Kommunen vil bemerke at når borettslaget har plikt til å utarbeide slik oversikt, må det følge en plikt til å gi slik informasjon til parter med begrunnet interesse for opplysningen. Vi ser ikke at dette fremkommer tydelig av de foreslåtte lov- og forskriftsendringer.

### 3. **Forslag om maksimalgrense på 75 % fellesgjeld i borettslag**

Gjeldende lov har krav om bygge- og finansieringsplan når nye borettslag stiftes. Det er regler om største og minste sats for andelene, men ingen regler for størrelse på fellesgjeld og/eller innskudd. Det er heller ikke krav om at andelseierne skal betale innskudd.

Departementet foreslår å lovfeste maksimal fellesgjeld ved stiftelse av *nye* borettslag til 75 % - og derved med 25 % innskudd. Bakgrunnen er at det de senere årene er stiftet borettslag med høy fellesgjeld, såkalte lavinnskuddsboliger, som har den fordel at flere kan få innpass i eiermarkedet, særlig unge med begrenset egenkapital og små utsikter til høye lån i bank. Uten lånebehov blir kjøper ikke kredittvurdert av finansinstitusjon med frarådningsplikt etter finansavtaleloven. Med et lavt lånebehov er det risiko for at de kredittvurderes på et for lavt grunnlag hvis ikke felleslånet gjennom de månedlige felleskostnadene tas med. Samtidig som lavinnskuddsboliger gir flere mulighet til å kjøpe bolig, kan de altså også føre til at personer med lav økonomisk evne går inn i eiermarkedet. Med lave innskudd og høy fellesgjeld føres en større del av risikoen over på borettslaget, i praksis de andre andelseierne. Samtidig som dette kan være en fordel for den enkelte andelseier, kan det påføre borettslaget ulempe i form av økt risiko for ikke å greie de økonomiske forpliktelsene.

Undersøkelser viser at dagens lavinnskuddsboliger har innskudd inntil 20 %. Departementet mener at med høyere innskudd vil flere måtte låne til innskuddet og dermed bli gjenstand for en kredittvurdering. I tillegg vil det føre til større eierskapstilknytning til boligen og større risiko for å lide tap på investeringen dersom man ikke klarer forpliktelsene sine. Høyere innskudd gir desto lavere fellesgjeld og dermed mer økonomisk robuste borettslag.

Trondheim kommune mener at dersom fellesgjeldens maksimale størrelse skal lovfestes, bør gjeldsandelen være lavere enn 75 %. Forskjellen mellom foreslått minste innskudd på 25 % og det som omtales som ugunstig lave innskudd, inntil 20 %, er for liten til å oppnå ønsket effekt. Høyere innskudd enn det som er foreslått vil ytterligere sikre en bevisstgjøring hos kjøper i forhold til den reelle kostnaden. Høyere krav til innskudd kan også gjøre at markedsføringen av lavinnskuddsboliger ikke gir boligene skinn av å være billigere enn de faktisk er. Avveiningen mellom en inngangsbillett som særlig gir unge en mulighet til å skaffe egen bolig, og behovet for økonomisk sikkerhet for både kjøper og borettslaget kan være vanskelig. Boligkjøp innebærer imidlertid en stor økonomisk forpliktelse som betinger soliditet.

#### **4. Forslag til forbud mot selgerfinansiering av borettslagsandeler i de tilfeller selger ikke har konsesjon til å drive finansieringsvirksomhet**

Etter gjeldende lov kan andre enn boligbyggelag stifte borettslag. I noen tilfeller gir stiftere selv kreditt til kjøper av borettslagsbolig (selgerfinansiering) der vedkommende ikke får lån i finansinstitusjon eller i kommunen. Slik finansieringsvirksomhet er ikke underlagt finansieringsvirksomhetsloven og finansavtalelovens krav til kredittvurdering og eventuell frarådning fra låneopptak. Kjøperen som forbruker har dermed et svakere vern ved selgerfinansiering enn om lånet tas opp i finansinstitusjon.

Departementet foreslår forbud mot selgerfinansiering ved kjøp borettslagsbolig, for å sikre at kjøpere av borettslagsandeler gis kredittvurdering før låneopptak.

Kommunen støtter departementets vurdering ut fra forbrukerhensyn. Utbygger/selger vil på sin side kunne søke konsesjon til å drive finansieringsvirksomhet. Dersom en privatperson gir lån ved salg av sin egen bolig, for eksempel som salg mellom slektninger, anfører departementet at andre hensyn gjør seg gjeldende. En privat selger skal kunne gi lån ved salg av egen bolig uten å skulle inneha konsesjon etter finansieringsvirksomhetsloven. Kommunen støtter departementets syn og vurderer at den foreslåtte lovendringen i finansieringsvirksomhetsloven ivaretar begge forholdene.

#### **5. Forslag til begrensning i adgangen til ikke å ha forretningsfører i borettslaget**

Et borettslag kan i dag vedtektsfeste at det ikke skal ha forretningsfører.

Departementet foreslår at borettslag med 9 andeler eller mer skal ha forretningsfører, og at borettslag med 8 andeler eller mindre kan vedtektsfeste at borettslaget ikke skal ha forretningsfører.

Trondheim kommune tilrår at alle borettslag har en profesjonell forretningsfører for å ivareta økonomiske og juridiske forhold. Et slikt krav vil påføre borettslaget ekstra kostnader, men disse må forventes å stå i forhold til lagets størrelse.

#### **6. Forslag til begrensning i hvem som kan inngå avtaler om tegning og kjøp av fremtidige andeler i et borettslag**

Ved oppføring av nye borettslagsboliger inngås det i noen tilfelle avtaler mellom utbygger og selskap eller enkeltpersoner om kjøp av mange andeler. Intensjonen er å selge andelene før det skal betales fullt oppgjør og hjemmel til boligene overdras. Der er imidlertid eksempler på at boligene ikke selges eller lar seg selge før overføringstidspunktet. Boligene blir da brukt i strid med loven og borettslagsmodellens ”brukereieprinsipp”, som innebærer at andelseieren har enerett til bruk av en spesiell bolig av alle borettslagets boliger. Andeler kan dessuten bli solgt på tvangssalg av borettslaget, med dårlig økonomisk dekning i forhold til lagets forpliktelser.

Departementet foreslår på denne bakgrunn å begrense muligheten til å inngå forhåndsavtaler om tegning eller kjøp av andeler, med mindre den som tegner andelen selv kan bli andelseier etter borettslagsloven. Loven bestemmer at andelseiere bare kan eie én andel, og at bare fysiske personer kan være andelseiere - med unntak av at noen juridiske personer (eksempelvis kommunen) også kan eie andeler.

Kommunen mener prinsipalt at brukereieprinsippet skal oppfylles, og at det er uriktig å utsette borettslaget for juridisk og økonomisk uføre på grunn av spekulasjon. Samtidig er det en kjensgjerning at det å tillate selskaper eller personer å kjøpe mange andeler før borettslaget er stiftet, gjør at utbygger får nødvendig

## Trondheim kommune

finansiering, slik at prosjektene kan igangsettes raskere. Kommunen ønsker at det fremskaffes nye boliger og tror at en viss spredning av risiko i oppstartsfasen kan bidra til dette. Trondheim kommune ber departementet vurdere om en mellomløsning er mulig, for eksempel med en begrensning i antall andeler som kan forhåndstegnes av en og samme person eller selskap.

### 7. Forslag til endring i oppsigelsesreglene fra andelseier

Det følger av prinsippet for ansvarsavgrensning i borettslagsloven at en andelseier kan fri seg fra sitt ansvar for felleskostnadene ved å oppgi boretten med seks måneders varsel. Borettslaget blir etter oppsigelsestiden sittende med andelens fellesgjeldsforpliktelser inntil andelen igjen er solgt.

Det foreslås å utvide fristen for å si opp boretten fra seks til ni måneder.

Kommunen støtter forslaget. Særlig i lavinnskuddsborettslag, med høy fellesgjeld, *kan* det være fristende å fri seg fra ansvaret ved å si opp boretten. Men også i øvrige borettslag kan det ta tid å få solgt en bolig i et fallende boligmarked. Av hensyn til borettslaget som helhet, og med referanse til gjeldsansvar ved andre boligeierformer, synes det rimelig at en andelseier må bære ansvar for boligens totale gjeld lenger enn hva tilfellet er i dag. Samtidig tilsier ansvarsavgrensningen (jf. § 1-2) at andelseieren ikke er ansvarlig overfor "kreditorane til lagsskyldnadene". Hvorvidt utvidelsen av oppsigelsesfristen skal være lenger enn ni måneder, finner kommunen det vanskelig å vurdere.

### 8. Forslag til forbud mot å etablere festeforhold for boliger på grunn som allerede er bygd ut

Departementet foreslår endring i tomtfesteloven slik at det blir forbud mot å etablere festeforhold for boliger på grunn som allerede er bygd ut. Begrunnelsen er problemstillinger knyttet til lavinnskuddsboliger, og at et festeforhold skaper uforutsigbar kostnadsutvikling for andelseieren.

Trondheim kommune er i tvil om forslaget til lovendring løser den egentlige problemstillingen på noen god måte. Slik kommunen ser det, er problemet strengt tatt ikke at det opprettes festeforhold i ettertid, men at det kan skapes et uoversiktlig kostnadsbilde og dårlig forutsigbarhet for boligkjøperen, for så vidt gjelder grunneiendommen. I tillegg favner bestemmelsen videre enn formålet med lovendringen skulle tilsi, og det skapes nye grensedragnings spørsmål. Målet er å beskytte andelseieren og sørge for at vedkommende får klar informasjon om hva det innebærer at boligtomten ikke eies, men festes, og at han får opplysning om hvordan festeavgiften er fastsatt og vil utvikle seg i fremtiden.

**... Sett inn saksutredningen over denne linja**

Rådmannen i Trondheim, 05.06.2009

Håkon Grimstad  
kommunaldirektør

Bjørn Ekle  
stabssjef

