

Statsråd Magnhild Meltveit Kleppa
Kommunal- og regionaldepartementet
Postboks 8112, Dep
0030 OSLO

Oslo, 19. februar 2009

Deres ref.
Vår ref. 32-12476/TE

Maksimal belåningsgrad for borettslag

Bakgrunn

Det har over lengre tid vært rettet et kritisk søkelys i mediene på borettslag med lave innskudd og høy fellesgjeld. Det har vært mange historier om så vel borettslag som andelseiere som har fått problemer.

NBBLs rolle har vært å forsøke å tegne et mer helhetlig bilde av situasjonen. Vi vet at borettslagsformen er en trygg og sikker boform. En organisasjonsmodell som for store grupper av befolkningen har gjort det mulig å etablere seg med egen bolig. I Norge er det mer enn 330.000 boliger som er organisert i borettslag. Det medietrykket som har vært knyttet til et fåtall nyere borettslagsprosjekter har gitt et omdømmeproblem for borettslag, samtidig som det har skapt engstelse hos mange andelseiere. NBBL har fremholdt modellens styrker, samt at vi har løftet fram viktigheten av at borettslag er med i en sikringsordning.

Blant annet på bakgrunn av ovennevnte situasjon satt NBBL stor pris på det initiativ som Kommunalministeren tok i april 2008 da ulike offentlige og private aktører ble invitert til et møte for å drøfte omfanget av problemet, samt hvilke tiltak som kunne iverksettes. NBBL fremmet flere forslag som vi mente burde utredes nærmere, se vårt brev av 23.04.2008 til Kommunal- og regionaldepartementet som følger vedlagt. I etterkant av ovennevnte møte ble det nedsatt et statssekretærutvalg som har lagt fram en omfattende tiltaksliste som vil trygge og sikre borettslagsmodellen. Flere av tiltakene er gjennomført og andre er under bearbeiding og utredning.

Omfang

Kartleggingen av omfanget av lavinnskuddsboliger har på oppdrag fra Kommunal- og regionaldepartementet vært undersøkt i to runder. I 2006 gjorde NBBL en undersøkelse som resulterte i rapporten "Høyt og lavt. En undersøkelse om boliger med lave innskudd og høy fellesgjeld." I januar 2009 la NIBR fram rapporten "Lavinnskuddsboliger – En felle for boligkjøpere?" Begge disse rapportene konkluderer med at omfanget av problemet med lave innskudd i borettslag er marginalt.

I nåværende situasjon, hvor det for tiden er lav byggeaktivitet, vanskelig å få lån til nye prosjekter, mange utbyggere og meglere som har merket de mediemessige utfordringene med å selge lavinnskuddsprosjekter, er det ikke stor interesse for å komme med nye prosjekter som baserer seg på høy fellesgjeld og lave innskudd.

Omdømmeutfordring

Den mediemessige stormen vi nå har hatt rundt borettslagsformen er ikke enestående. Vi hadde en tilsvarende situasjon på begynnelsen av 1990 tallet. Da var budskapet det samme, "faren for å måtte betale for naboens mislighold". Borettslagenes Sikringsfond hvor staten bidro med 5 mill kroner i startkapital var et direkte trygghetsskapende resultat av den runden.

Omdømmemessig har så vel situasjonen på begynnelsen på 1990 tallet og dagens medieoppmerksomhet vært skadelig for den oppfatning folk flest har om borettslagsformen. På kort sikt er NBBL ikke engstelig for at det skal komme en ny runde med etablering av nye borettslag med svak økonomisk bærekraft. Men de økonomiske sykluser har en tendens til å gjenta seg, og vi er bekymret for at en ny oppgangstid skal lede til at borettslagsmodellen på nytt kan bli brukt på en måte som setter omdømmet i miskreditt.

Lovbestemt maksimal belåningsgrense

NBBLs styre har behandlet denne saken og mener at det bør tas grep som ut fra praktisk erfaring med markedssvingninger tilsier at vi ikke kommer i samme situasjon igjen. Vi foreslår derfor at det lovfestes en maksimal belåningsgrad for fellesgjeld i borettslag på 70 %, for borettslaget som helhet og i forhold til den enkelte andel.

NBBL har i mange sammenhenger fremholdt at borettslagets mulighet for å ta opp store felleslån er en av dets styrker. Et stort felleslån gir normalt andelseierne bedre rentebetingelser enn de kan oppnå selv. Muligheten for felles låneopptak muliggjør også at andelseierne i fellesskap kan løfte store rehabiliteringsoppgaver når det er behov for det. Vi mener at dette ikke blir vesentlig forringet med en maksimal grense som foreslått på 70 %.

Vi foreslår at grensen fastsettes i lov. Selv om vi i dag langt på vei har en faktisk situasjon som legger til grunn denne grensen, mener NBBL at det er viktig å fastsette den i lov med sikte på framtidige situasjoner hvor markedet kan være helt annerledes og hvor ulike aktører kan finne det forlokkende å tilby mindre bærekraftige finansieringspakker for borettslag. Hvis først én aktør starter vil markedet presse på slik at også mange andre følger etter. En lovbestemt ordning gir ryddighet, klarhet og like regler for alle aktørene i markedet.

Ved at det fastsettes en begrensning i belåningsgraden for borettslag vil interesserte kjøpere normalt få behov for et låneopptak som igjen betyr at de blir kredittvurdert. Finansinstitusjonene får også et ansvar i forhold til den lovbestemte frarådningsplikten. Dette var også et viktig element i statssekretærutvalgets tiltaksliste.

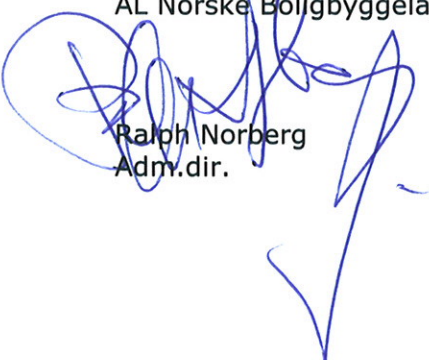
Det er ikke uvanlig at borettslag bygges ut i flere trinn. Vi har sett at det i enkelte prosjekter har vært ulik belåningsgrad for det enkelte byggetrinn. NBBLs oppfatning er at dette er uheldig og vi antar at det også kan stride i mot de alminnelige misbruksregler hvis det er vesentlige forskjeller. I forbindelse med en lovfesting av en maksimal belåningsgrad for borettslag anmoder vi også departementet å ta inn i forarbeidene en omtale av dette forhold hvor det antakelig vil være tilstrekkelig å kommentere at dette er i strid med de alminnelige misbruksregler andelseiere i mellom.

Dispensasjon

Ved innføring av en lovbestemt maksimal belåningsgrense for borettslag kan det være aktuelt samtidig å innføre en dispensasjonsordning. Ved bygging av boliger for særskilte grupper ytes det ofte tilskudd og/eller særskilte lån på spesielle vilkår. I slike situasjoner bør det være mulighet for å gi dispensasjon. Departementet eller den som departementet bestemmer bør kunne håndheve en slik dispensasjonsordning.

Hvis ønskelig stiller NBBL gjerne på et møte for å utdype våre synspunkter og drøfte forhold som reiser seg rundt disse forhold.

Med vennlig hilsen
AL Norske Boligbyggelags Landsforbund



Ralph Norberg
Adm.dir.



Thor Eek
Avdelingsdirektør