

# Notat

---

Til: Kommunal- og moderniseringsdepartementet  
Kopi:  
Fra: NBBL ved spesialrådgiver Bente Johansen  
Dato: 25. mars 2021

---

## Innspill til erfaringsnettverk - boligkjøpsmodeller

Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) er interesseorganisasjonen for 41 boligbyggelag. Disse har 1.135.000 medlemmer og forvalter om lag 570.000 boliger i over 14.700 boligselskap over hele landet. Boligbyggelagene bidro til bygging av cirka 4.000 boliger i 2020.

### Om boligkjøpsmodellene

Ulike modeller som kan bistå de som har tilstrekkelige inntekter til å håndtere boutgiftene ved boligkjøp, men som mangler egenkapital til å kjøpe egen bolig. Vi har så langt lite erfaringer med den fulle effekten av disse modellene, ut over at mange har gått inn på avtalene. Ordningene gjelder nye boliger.

### Leie-til-eie-modeller

Leier først med en opsjon til å kjøpe boligen etter en leieperiode på 3-5 år, til en pris fastsatt da kontrakt ble inngått. I leieperioden betales markedsleie for boligen. Eventuell verdistigning av bolig kan helt eller opptil 15 pst. disponeres som egenkapital ved kjøp.

### Eier-ordninger

#### *Kjøp til redusert markedspris*

Boligene selges 10-15 pst. under markedspris. Når kjøper skal flytte, må boligen selges tilbake til boligbyggelag til pris justert for prisstigning i kommunen i perioden, om boligbyggelaget ønsker å kjøpe.

#### *Deleie-modeller*

Boligkjøper kjøper deler av boligen – minst 50 pst., og eier den i et sameie med boligbyggelaget. I leieperioden betales markedsleie for boligen. Etter hvert som økonomien bedres, kan man kjøpe en større andel av bolig. Hvis kjøper skal flytte mens man fortsatt er i et sameie, må boligen selges tilbake til boligbyggelag til pris justert for prisstigning i kommunen i perioden, om boligbyggelaget ønsker å kjøpe.

### Garantiordninger

Her stiller utbygger med en garanti for egenkapitalkravet ved kjøp av bolig. En garantiordning gjør det mulig å låne inntil 100 prosent av boligens verdi. Banken aksepterer at garantien legges til grunn for at du kan låne ut over 85 prosent. Garantikravet innfris innen fem år.

### Viktige problemstillinger knyttet til ulike modeller

Nye boligkjøpsmodeller må innpasses og tilpasses eksisterende regelverk for boligsameier, borettslag og utleieboliger. Siden modellene kan inneholder del-

elementer av flere eierformer, eller de kan sees på som mellomformer av de ulike eierformene, er dette utfordrende. Det vil kreves juridisk kompetanse på flere lovområder for å være sikker på at de nye ordningene tilfredsstillt kravene. Det har vist seg at eksisterende lovverk ikke alltid gir mulighet for gunstig tilpassing av nye løsninger. Det kan være behov for å justere flere lov- og regelverk pga. de nye modellene. Eksisterende lovverket er utviklet for å ivareta ulike hensyn. Om de nye modellene kommer i konflikt med hensynet som lovverket skal ivareta, er det viktig at disse konsekvensene vurderes, før eventuell lovendring foreslås.

I tillegg er det også flere forbrukerspørsmål det er relevant spørre hvordan best kan ivaretas ved de ulike modellene.

**NBBL har samlet erfaringer. Følgende spørsmål har dukket opp som det kan være nyttig å ta opp i nettverket:**

- Hvor mange «boligkjøpsboliger» kan det være i et prosjekt uten at det kommer i konflikt med lovverket? Og, hvor mange slike boliger bør det være i et prosjekt?
- Hvem skal eie boligene ved leie-til-eie eller deleie? (Hvilke eierform bør «utleieselskapet» ha?)
- Skal leieinntektene beskattes?
- Hvordan bør «utleieselskapet» organiseres?
- Hvilken eierform kan etablererboligene ha – andelsbolig eller selveierbolig – eller begge deler?
- Hvordan kan kommunen engasjere seg i etablererboliger?