

Kommunal- og distriktsdepartementet
Postboks 8112, Dep
0032 OSLO

Oslo, torsdag 19. oktober

Deres ref.
Vår ref. 8975-14672/LB

Høringsuttalelse - Endringer i boliglovene for å legge bedre til rette for nye boligkjøpsmodeller

Norske Boligbyggelags Landsforbund SA (NBBL) er en partipolitisk uavhengig interesseorganisasjon som har til formål å samle boligbyggelag i Norge og arbeide for deres felles interesser. Vi jobber med å påvirke myndighetene til å føre en aktiv og bærekraftig bolig- og bygningspolitikk som sikrer alle medlemmene i boligbyggelagene rett til en god bolig og et godt bomiljø.

NBBL har 41 medlemslag, som utgjør det store flertallet av alle boligbyggelag i Norge. Boligbyggelagene har 1.230.600 medlemmer og forvalter om lag 608.000 boliger i 15.800 boligselskap over hele landet.

Innledning

Det vises til ovennevnte høring. NBBLs medlemmer har vært pådrivere for og tilbydere av, ulike modeller som skal sikre flere mulighet til å kjøpe sin egen bolig. Boligbyggelagenes hovedformål er både å bygge og forvalte boliger. Vi er opptatt av at eierlinja skal beholdes og styrkes, og at det å eie sin egen bolig er en viktig forutsetning for den norske samfunnsmodellen. Eierandelen er i dagens marked svakt synkende, og vi ønsker å bidra til å snu denne trenden.

Boligbyggelagene har flere ulike boligkjøpsmodeller i sin portefølje, og har med dette relevante erfaringer fra sin praksis. Foreløpig har 14 ulike boligbyggelag ulike boligkjøpsmodeller som tilbud til sine medlemmer. I starten har leie til eie vært den dominerende modellen, hvor boligbyggelaget Tobb var tidlig ute og senere har delt sin modell med andre boligbyggelag. Etter hvert har også deleie blitt en populær modell, med Obos som en spydspiss for denne utviklingen. Vi ser at tilbudet stadig øker i omfang, og at modellene lykkes godt med å gjøre leietakere og kjøpere til boligeiere. Boligbyggelagene er derfor blant dem med lengst og mest omfattende erfaring med boligkjøpsmodeller.

Overordnet om boligkjøpsmodeller og lovarbeidet

Arbeidet med boligkjøpsmodeller har vært et arbeid preget av innovasjon og nytenkning, men arbeidet har også vært preget av samarbeid og deling mellom boligbyggelagene og andre, av både ulike modeller og kontrakter.

NBBL er positive til at det nå foreslås konkrete regler for boligkjøpsmodeller. Det er et behov for en aktiv politisk vilje til å styrke eierlinja, og legge til rette for at flest mulig

kan bli boligeiere. Dette er særlig viktig når vi nå er inne i en periode hvor mange opplever en trangere økonomi og økte kostnader.

NBBL setter pris på å ha vært invitert, sammen med vårt medlem Obos, inn i arbeidsgruppen som har gitt innspill til departementet i arbeidet.

Forslaget som nå foreligger gjelder regulering i borettslagsloven og eierseksjonsloven, og vil løse en god del av de praktiske utfordringene som har hindret utbredelse av ordningene. Det er derfor et viktig og godt skritt i riktig retning, som NBBL støtter.

Ønske om mer helhetlig lovregulering

Vi savner imidlertid regulering i lovene som regulerer boligkjøpet i seg selv, nemlig bustadoppføringslova og avhendingslova. For at forbrukernes situasjon skal sikres best mulig og for å forhindre tolkningstvill, bør det gjøres endringer og tilpasninger også i disse lovene.

Det er i disse lovene rene definisjoner av boligkjøpskontrakter hører hjemme. Å definerer modellene i annen lovgivning, som for eks. boliglovene, som har som sitt hovedformål å regulere forholdet innad i borettslag og sameier, blir en form for indirekte lovgivning. (Skatteloven har også regler som har gitt en indirekte definisjon og grenser for modellene.) Det må selvfølgelig være samsvar mellom lovene, men det er best om definisjoner følger direkte av boligkjøpslovgivningen. Styrene i boligselskapene blir en kontrollinstans, men selve kontraktsforholdet mellom leietaker/kjøper og tilbyder reguleres fortsatt etter bustadoppføringslova og avhendingslova og avtalte vilkår i den enkelte kontrakt.

Behovet for lovgivning på området er stort og det ville derfor være uheldig om man stanset opp arbeidet med lovendringer i boliglovene, i påvente av arbeid med bustadoppføringslova og avhendingslova. Vi ønsker at arbeidene går parallelt, og tilpasses hverandre, slik at vi ikke spiller tid.

Forbrukernes stilling

Det er særlig regler om behandling av mangelskrav og garantiforpliktelser som trenger en avklaring i forhold til forbrukerne. Forslaget foreslår et krav om at kontrakten må inneholde regler om hvordan feil og mangler skal håndteres. Det er bra at man krever regulering av mangelsituasjonen, men det er behov for en rettslig avklaring av hvilke rettigheter kjøper/leietaker har. Dette kan vanskelig reguleres i boliglovene, men hører hjemme i boligkjøpslovgivningen.

Situasjonen dersom tilbyder skulle gå konkurs, eller der det på annen måte skjer en eierovergang på tilbydersiden, er ikke beskrevet i forslaget. Det kan ha stor betydning for deleieren/leietakeren hvordan både resteierskapet og muligheten til kjøp av resterende eierandel i boligen blir administrert. Dette er det naturlig å se nærmere på ved en regulering av boligkjøpsmodeller i bustadoppføringslova og avhendingslova.

Boligbyggelagene har utarbeidet detaljerte kontrakter, hvor forbrukerne er godt ivaretatt. Det er lagt ned et betydelig arbeid med å sikre forbrukerne både i forutgående informasjon til interessenter, avtaleinngåelsesperioden, leieperioden, oppkjøpssituasjonen og i den senere eierperioden. Når man nå åpner opp for flere eiere og tilbydere i markedet, ser vi at det kan være en viss risiko forbundet med dette, og ønsker en tydeligere lovgivning velkommen. Dette betyr at behovet for tilpasninger i bustadoppføringslova og avhendingslova, vil øke.

Boligbyggelagene har delt sine utarbeidede og utprøvede kontrakter, og deltatt i arbeid med en bransjemal for både leie til eie og deleie. Vi anser det som viktig å bidra til best mulig kontrakter som er tilgjengelig for flest mulig.

Det vil alltid være en risiko for at useriøse aktører vil prøve seg i et marked med stor etterspørsel. Vi mener likevel at boligkjøpsmodeller er et godt tilbud til dem som trenger det. Bruken av modellene er økende og behovet for regulering øker tilsvarende.

Systematikk og begrepsbruk:

Vi er glade for at man nå definerer to ulike typer av boligkjøpsmodeller, leie til eie og deleie. Dette er de to mest utbredte modellene i dag, selv om modellene kan ha andre navn. Vår opplevelse er at de ulike tilbyderne har gitt sine produkter ulike navn, av markedsføringsmessige hensyn, for å skille sitt produkt fra konkurrenters produkter. Innholdet i modellene har imidlertid klare fellestrekk, og kan systematiseres slik departementet nå legger opp til, med leie til eie og deleie. En felles definisjon av hovedtrekk ved de enkelte modeller er vi derfor positive til. Dette vil lette forbrukernes forståelse av ordningene, og gi noen retningslinjer som tilbyderne må forholde seg til.

Kommentarer til de enkelte forslag

Minstevilkår

NBBL støtter departementets forslag til minstekrav til leie til eie og deleie.

Vi bemerker at det er noe forskjellig ordlyd i § 1-8 og § 1-9, begge 1 ledd 1 setning. Forskjellen er muligens ikke tilsiktet, og begge bestemmelser bør åpne for flere deleiere/leietakere på forbrukersiden.

Varighet

Varighet for leie til eie er satt til 5 år fra inngåelse av avtale, mens det ikke er satt noen grense for deleie. Vi er enige i at det må settes en fast grense for varighet i leie til eie tilfellene. Inngåelsen av avtalen kan skje både ved innflytting, altså når boligen er ferdigstilt, og ved forhåndssalget, som gjerne skjer nærmere 2 år før boligen er innflytningsklar. I tillegg kan det bli forsinkelse i fremdriften av byggeprosjektet, som vil spise av makstiden.

Dette betyr at den som kjøper på tidspunkt for forhåndssalg ikke får like lang botid før kjøp, som den som inngår avtale etter ferdigstilling. Man kan riktignok spare i tiden før innflytting og oppstart av leieforholdet, så spareperioden er som utgangspunkt like lang. Men det kan være vanskeligere å spare i denne perioden enn i perioden etter at man er flyttet inn i boligen, og har startet på et leieforhold som er utformet med sikte på, og tilpasset målet om, fremtidig kjøp og eierskap.

Vi er også bekymret for at leietakere i en leie til eie modell, som ved utløpet av 5 års perioden er svært nærme å kjøpe boligen, men ikke fullt ut klarer dette, skal miste sin mulighet. I praksis har dette vært løst ved at tilbydere etter en konkret vurdering har forlenget ordningen så lenge at leietaker har klart å kjøpe boligen. I en slik situasjon kan det også være aktuelt å gå fra en leie til eie-modell og over i en deleiemodell, dersom man ikke klarer å finansiere hele kjøpet. Vi har registrert at flere tilbydere i dag vurderer denne typen kombinasjonsmodeller. Det er flere hensyn som må avveies i en slik situasjon, men vi mener det bør vurderes om det kan gis en mulighet til forlengelse dersom man er veldig nær å kunne kjøpe egen bolig.

Eierandel

NBBL støtter forslaget om at kjøpers eierandel i deleie-boligen må være over 50 %. Vi er kjent med at det i dagens marked er aktører som gir mulighet for kjøper til å bli eier av under 50 %. Dersom eierandelen er under 50 % vil det imidlertid utløse behov for flere avklaringer, og vil gjøre ordningen og forbrukerne mer utsatt for tilbydere som vil gjøre forsøk på å utnytte ordningen og risikoen for omgåelse øker. Det vil ikke være

like naturlig at kjøper har stemmerett på generalforsamling. Å åpne for lavere eierandel bør utredes mer før det evt. foreslås.

Vi støtter også at tilbyder kan eie flere boliger med deleiemodell enn boliger med leie til eie-modell. I deeleie-modellen er kjøper eier av den største eierandelen, og vi er enige med departementet i at tilknytningen til boligselskapet er sterkere enn i leie til eie tilfellene.

NBBL støtter forslaget om adgangen til å kreve oppløsning av deleie-sameiet.

Kjøpspris

NBBL mener det er grunnleggende viktig for forbruker å ha god forutberegnelighet og kunnskap om den pris boligen skal kjøpes for. I perioden modellene har vært under utvikling har det i de fleste lokale markeder vært prisstigning, som har kommet kjøperne til gode, og i stor grad bidratt til oppfyllelse av egenkapitalkravet. I markeder med lav eller ingen prisvekst må man finne andre metoder for å gi kjøperen lignende fordeler. Dette kan for eksempel være en form for rabatt som tilbyder har fått ved kjøp av flere boliger i et prosjekt. Denne mengderabatten kan komme kjøperne til gode. Situasjonen fremover forventes å være preget av lavere prisvekst og kanskje til og med prisnedgang. I disse situasjonene blir prisfastsettelsen enda viktigere dersom modellene faktisk skal lede til at flere blir boligeiere. Dersom den forhåndsavtalte pris er for høy, kan leietaker velge å ikke kjøpe boligen, og heller kjøpe en annen bolig til en mer rimelig pris. Det kan likevel oppleves som bortkastet å ha bodd flere å i en leiebolig hvor prisen er satt for høyt fra starten av.

I boliglovene er det snakk om å gi en definisjon av hvilke kjøp som styret skal klassifisere som boligkjøpsmodeller, for å identifisere hvem som kan eie boligene/andelene. I den sammenheng kan det være tilstrekkelig å ha en mer overordnet beskrivelse av kravene til prisfastsettelsen. I bustadoppføringslova og avhendingslova er det imidlertid naturlig å legge inn mer detaljerte regler som kan ivareta forbrukerens posisjon på en god måte.

Utvidelse av adgangen til å eie boliger som skal benyttes med boligkjøpsmodell.

NBBL støtter forslaget om å utvide adgangen til å eie boliger som tilbys med boligkjøpsmodeller. Dette er et nødvendig tiltak for å sikre større utbredelse av modellene, og gir en mulighet til bedre risikostyring for tilbyder.

Foreldelse av kjøpsretten

Foreldelse av kjøperetten har vært noe diskutert og spørsmålet er ikke løst. For å unngå tvilstilfeller og skape tilstrekkelig trygghet for de som skal benytte seg av ordningene, må foreldelse reguleres. NBBL mener det er naturlig å innta en særskilt foreldelsesregel i boliglovene, slik at vi får en rask avklaring av spørsmålet. På sikt vil det imidlertid kanskje kunne være mer naturlig, og mer systematisk i overensstemmelse med øvrig lovgivning, at foreldelse reguleres i særlovgivning som boligkjøpslovene eller i foreldelsesloven.

Forkjøpsrett

Vi støtter at forkjøpsretten reguleres særskilt, og at kjøp av bolig gjennom boligkjøpsmodeller ikke skal utløse forkjøpsrett.

Særskilte regler for kommunene

NBBL er kjent med at enkelte kommuner ønsker å benytte boligkjøpsmodeller som et viktig verktøy i sitt boligpolitiske arbeid. Dette er vi som utgangspunkt positive til.

Boliglovene gir allerede i dag kommunene anledning til å eie en høyere andel enn andre juridiske personer av boligpolitiske hensyn. Kommunene har imidlertid over tid begrenset sitt engasjement i boligmarkedet til de mest vanskeligstilte grupper. Vår erfaring er at flere kommuner også sliter med å gi sine leietakere tilstrekkelig oppfølging, ofte som følge av manglende ressurser i kommuneøkonomien. Dette kan gi noen særlige utfordringer knyttet til bomiljøet, som bør vurderes i denne sammenheng.

Tilslutning til andre høringsuttalelser

NBBL støtter høringsuttalelser gitt av Obos og Boligprodusentene.

Med vennlig hilsen
Norske Boligbyggelags Landsforbund SA

Bård Folke Fredriksen
Administrerende direktør

Line Bjerkek
Advokat og faglig leder