



Veier til eie

Frokostmøte 21. april 2022



Program

- **Deleie og Bostart**
Ingjerd Sælid Gilhus, OBOS
- **Årning og Hjølpin**
Vegar Furunes, BoMidt
- **Leie før eie når man selv ikke bygger**
Jens Veiteberg, Ringbo BBL
- **Leie til eie**
Stian Eide Myhre, Fredensborg Bolig
- **Regelverket er ikke tilpasset innovasjon**
Henrik Botten Taubøll, Advokatfirmaet Wiersholm og Proptech Norway
- **Muligheter og barrierer for bruk av boligmodeller**
Anne Sofie Bjørkholt, Advokatfirmaet BAHR
- **Hva gjør KDD for å legge forholdene til rette?**
Anna Margrethe Hansen Møkkelgjerd, KDD
- **Sammenligning av modellene**
Kim Astrup, NIBR, OsloMet
- **Samtale**
Med Gilhus, Veiteberg, Astrup, Bjørkholt og Myhre
- **Avslutning**
Bård Folke Fredriksen, NBBL





Deleie

Bostart

Enklere vei inn i boligmarkedet







*Lagets hovedformål er å skaffe
boliger til andelseierne*

A man with a beard and glasses, wearing a light-colored sweater and dark pants, is leaning over a white dishwasher, loading a large metal pot. A young girl with braided hair, wearing a white shirt and a brown skirt, is sitting on the kitchen counter to the right, reading a book with a dark cover. The kitchen has white cabinets, a window with a potted plant, and a white table with black chairs in the foreground. A blue rounded rectangle with the word "Bostart" in white text is overlaid on the left side of the image.

Bostart



Bostart

- Med OBOS Bostart kjøper du boligen til lavere pris enn ordinær markedspris.
- Når du skal selge boligen har OBOS retten til å kjøpe boligen tilbake.
- Prisen du får er opprinnelig salgspris, justert for prisutviklingen i markedet.
- Prisen OBOS kan kjøpe for baserer seg på boligprisindeksen til Eiendom Norge. Den dagen du ønsker å selge betaler du for deler av salgsomkostningene.

A family of three is shown on a balcony. The father, with a beard and wearing a grey sweater, stands behind the mother and child. The mother, wearing a brown sweater, is in the foreground, looking towards the camera. The child is perched on the mother's shoulders. They are overlooking a modern apartment complex with balconies and greenery.

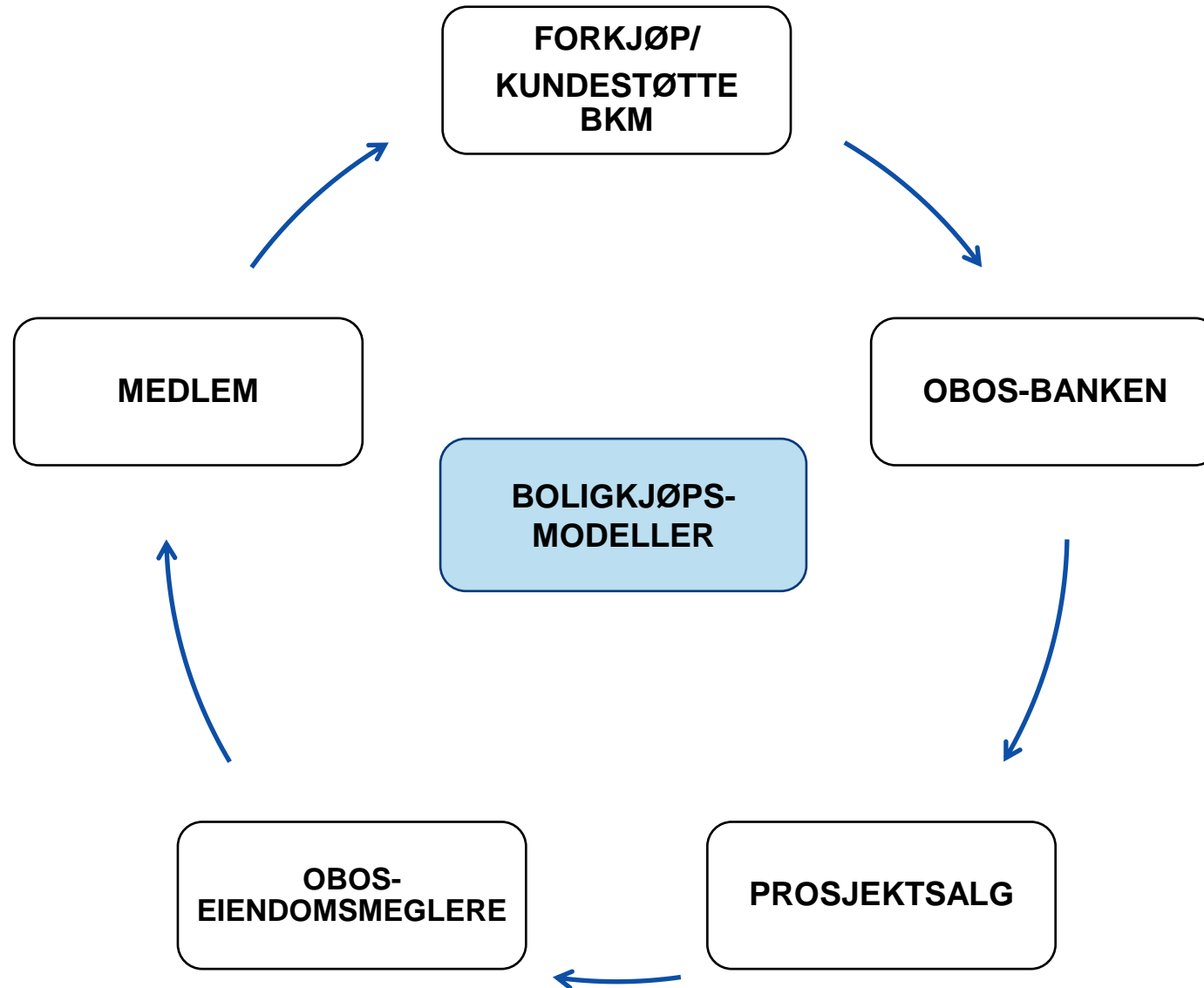
Deleie





Deleie

- Med OBOS Deleie kjøper du en bolig sammen med OBOS og får hele boligen for deg selv.
- Du kan velge 50, 60, 70, 80 og 90 prosent av boligen, og OBOS beholder den eierandelen du ikke kjøper.
- For den eierandelen som OBOS eier, betaler du en markedsleie til OBOS.
- Du kan når som helst kjøpe deg opp i en større eierandel.
- Det du trenger er egenkapital for den andelen du ønsker å kjøpe, et finansieringsbevis og et OBOS-medlemskap.





Boliger solgt med Bostart
og Deleie

Nærmere **800**

Ca. **1 av 3**
leiligheter selges med
Deleie

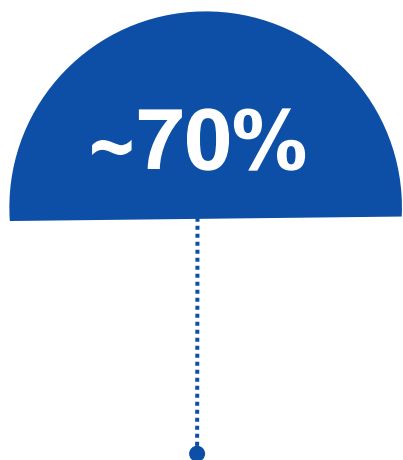
Bostart-kjøpere under 40 år

70%

Deleie-kjøpere under 40 år

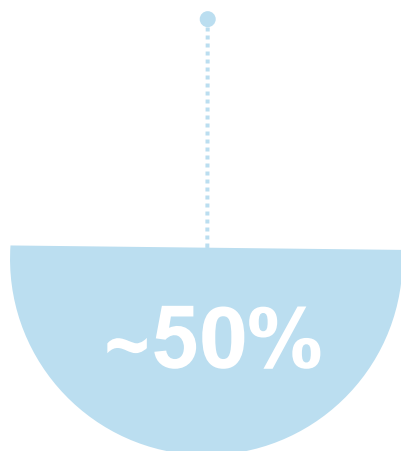
85%

Et skifte i OBOS- en enorm skalering av Bostart og Deleie



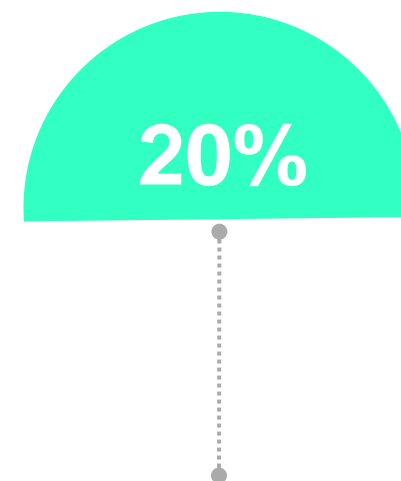
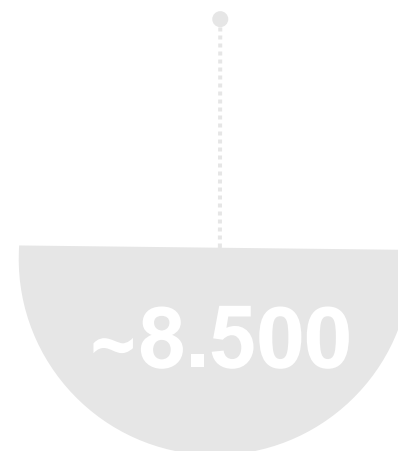
Andel av alle boliger til ONH og OFU i **Stor-Oslo** som vil ha Bostart og Deleie

Andel av boliger i **resten av landet** som vil ha Bostart og Deleie



Antall boliger med Bostart og Deleie i **2022** hvorav ca. 80% er i Stor-Oslo

Antall boliger med Bostart og Deleie over de **neste 5 år** i Norge og Sverige



Andel av alle leiligheter i storby Sverige som vil ha Deleie

Et inkluderende samfunn





Et felles ansvar



STOPP

Her bygges 390 nye leiligheter.
Innflytting fra høsten 2022.
Les mer på www.obos.no/leiligheter



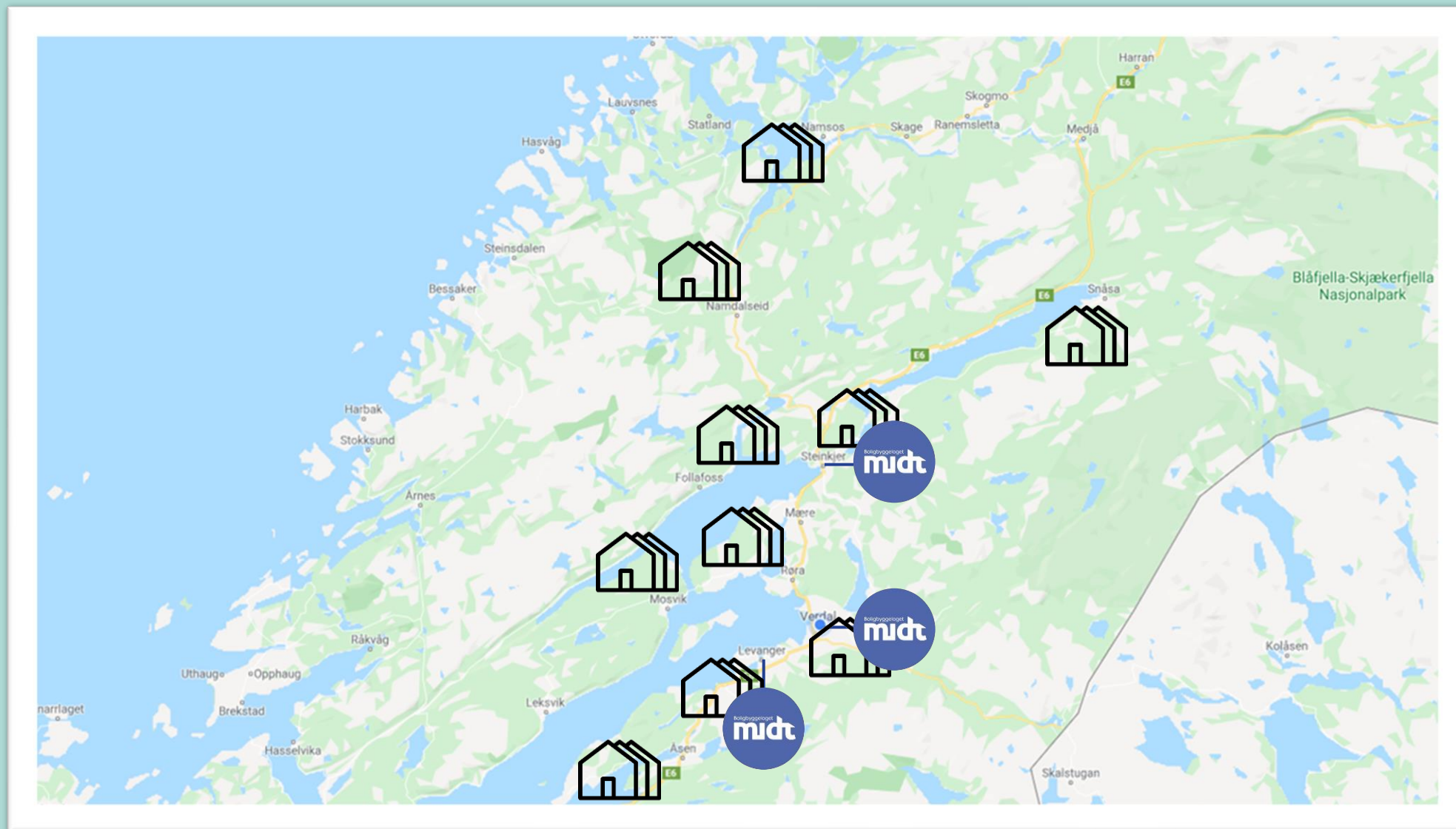
Boligbyggelaget
midt

Veger inn i boligmarkedet

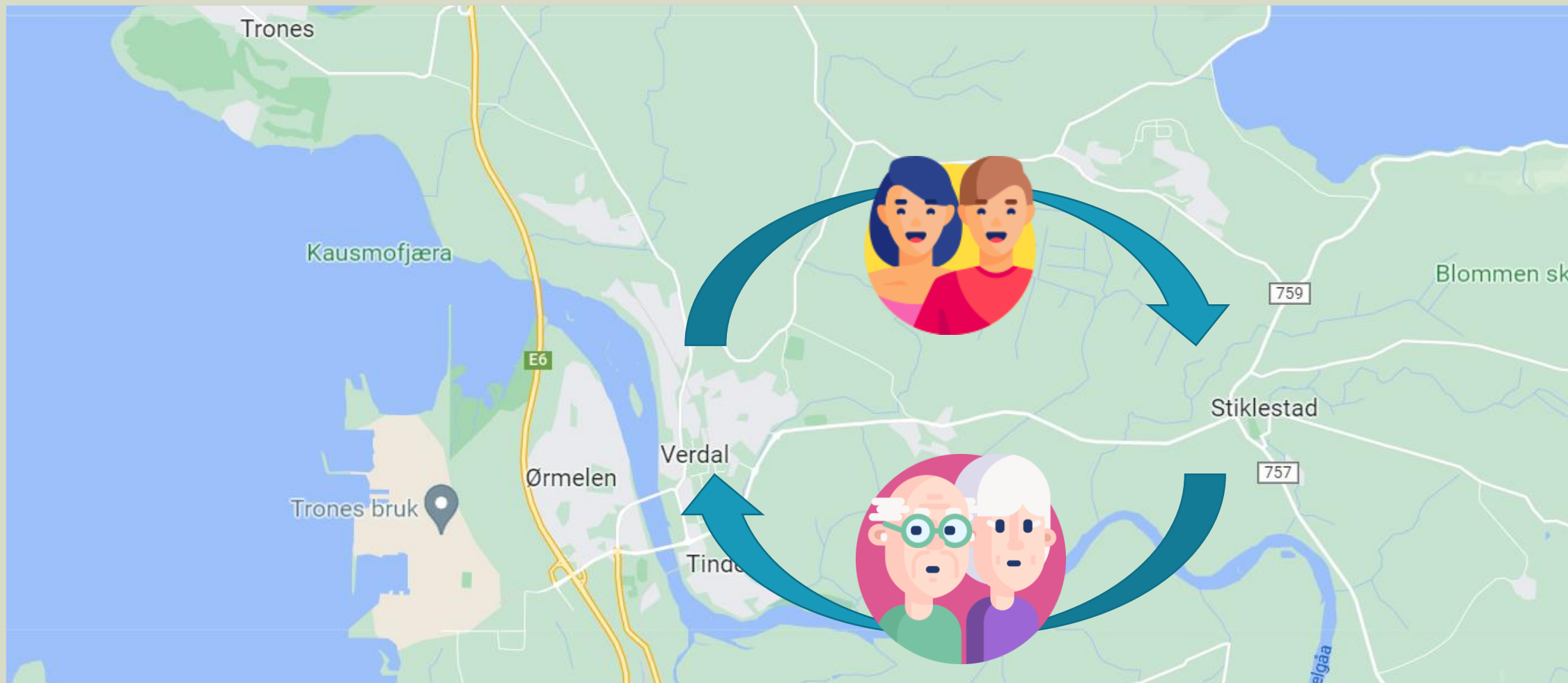
2022



Regionen



Flyttemønster



Trender i regionen

NBBLs Boligvennlighetskåring

Kommune	Plassering på Boligvennlighet	Plassering på Tilrettelegging	Plassering på Boligbygging
Vestre Toten	1	2	5
Rakkestad	2	3	6
Levanger	3	18	1
Fauske	4	21	2
Narvik	5	9	15
Ringsaker	5	7	17
Eigersund	7	12	19
Sunndal	8	23	10
Randaberg	9	17	20
Alver	10	36	8
Modum	10	1	43
Verdal	10	41	3
Elverum	13	14	31
Vefsn	13	33	12
Namsos	15	24	27
Arendal	16	15	37
Orkland	17	10	49
Time	17	18	41



Boligbyggelaget
midt | hjelpin

RABATTERTE BOLIGER

Vi gir deg «hjelp in» på boligmarkedet gjennom rabatterte boliger. Rabatten kan utgjøre nærmere 40 % på innskuddet på boligen. Det eneste vi krever er en tilbakekjøpsrett når du skal selge.

Boligbyggelaget
midt | årning

BOLIG UTEN EGENKAPITAL VED INNFLYTTING

Nå blir det «årning» med ny bolig for deg med vår leie-før-eie-ordning. Bygg opp egenkapital gjennom verdiøkning og sparing og kjøp boligen etter 3-5 år. Prisen på boligen er fastsatt ved oppstart av leieforholdet.

Boligbyggelaget
midt | framom

BOLIGER MED FORKJØPSRETT

Vi tilbyr både lokal og nasjonal forkjøpsrett på boliger. Dette betyr at du som medlem har fortrinnsrett til rundt 70.000 boliger i Norge og kan være «framom» andre i jakten på drømmeboligen.

4

Hjølpin

Dette er muligheten for deg som ønsker å flytte inn i en ny bolig, men som har manglet den siste delen av finansieringen for å komme i mål med boligkjøpet. Bli **hjølpin** i boligmarkedet!

Boligbyggelaget
midt | hjølpin

Slik fungerer Hjølpin

- Hjølpin tilbys på utvalgte nybyggboliger.
- Du kjøper og eier din egen bolig.
- Du betaler en pris som er rundt 10 % lavere enn ordinær salgspris. Dette utgjør inntil 40 % reduksjon på innskuddet.
- Du gir Boligbyggelaget Midt rett til å kjøpe boligen om du skulle velge å selge. Denne retten blir tinglyst for å hindre spekulasjon og tilfeldig gevinst.



- Hvis Boligbyggelaget Midt velger å kjøpe boligen din når du skal selge, får du tilbake salgspris regulert i henhold til Eiendom Norges boligprisindeks for Midt-Norge. Du sitter da igjen med eventuell prisøkning som gevinst i tillegg til det du har betalt ned på lånet. Du slipper også utgifter til megler.
- Du kan selge boligen på det åpne markedet dersom Boligbyggelaget Midt ikke ønsker å benytte seg av retten til å kjøpe.
- Det er ingen aldersgrense for å benytte seg av Hjølpin, men du må være medlem i Boligbyggelaget Midt.



Priseksempel**Ordinær pris**Boligbyggelaget
midt hjelpin

Innskudd:

Kr 1 107 000,-

Kr 699 000,-

Fellesgjeld:

Kr 2 583 000,-

Kr 2 583 000,-

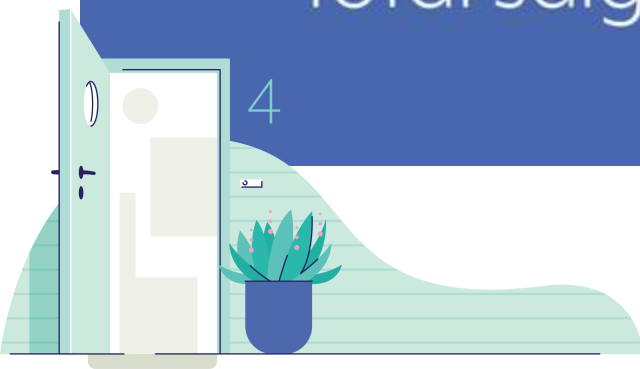
Netto bokostnad:

Kr 3 658,-

Kr 3 658,-

Total salgssum:

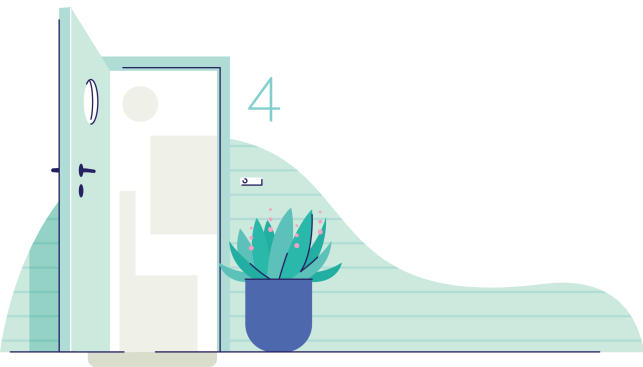
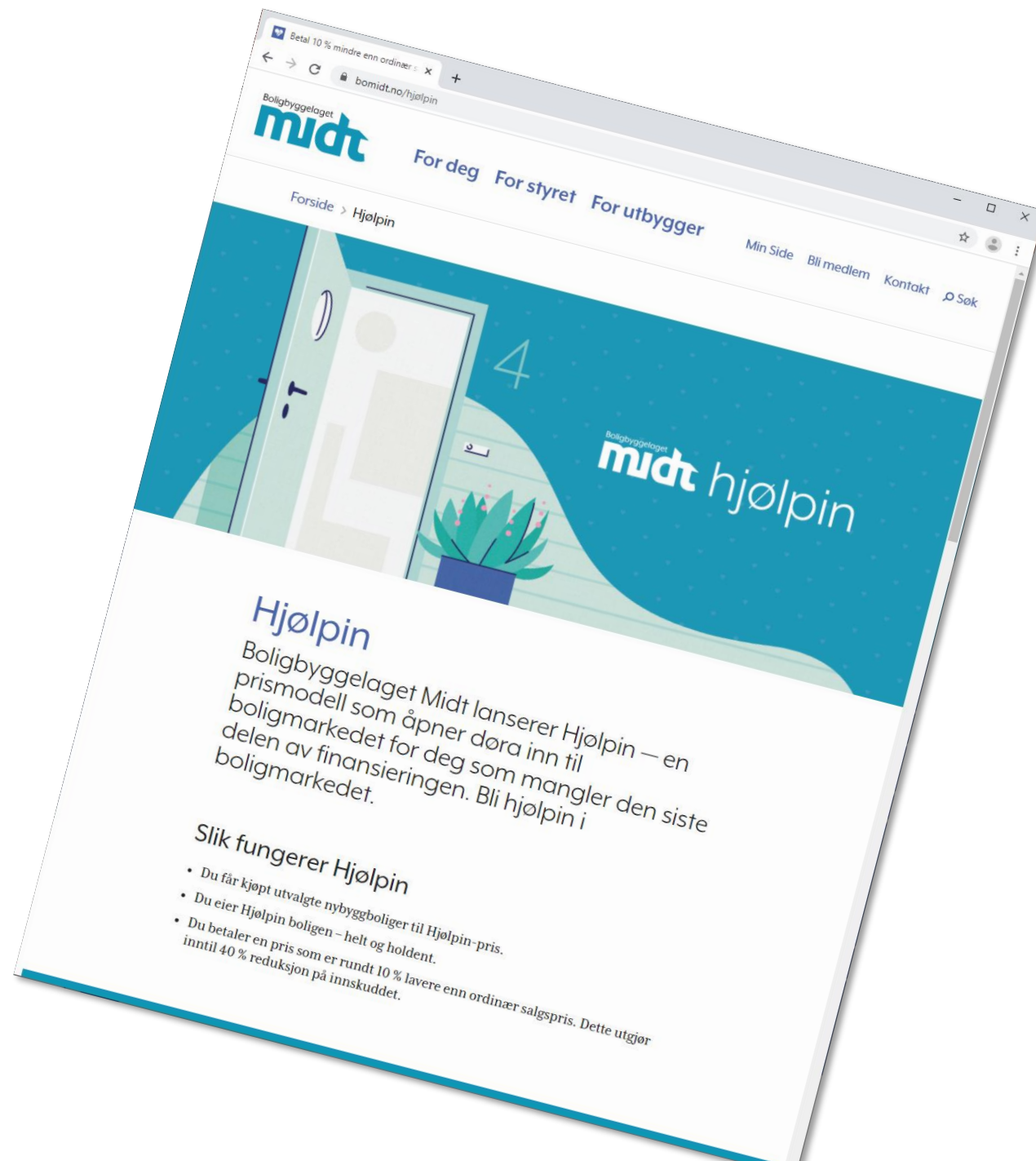
Kr 3 690 000,-

Kr 3 282 000,-

Mer informasjon om HJØLPIN?

Se våre nettsider

www.bomidt.no/hjølpin



Det bli ei
årning
med leie så eie!

Boligbyggelaget
midt





BOLIG UTEN EGENKAPITAL VED INNFLYTTING

Nå blir det «årning» med ny bolig for deg med vår leie-før-eie-ordning. Bygg opp egenkapital gjennom verdiøkning og sparing og kjøp boligen etter 3-5 år. Prisen på boligen er fastsatt ved oppstart av leieforholdet.

EN FANTASTISK INNGANG I BOLIGMARKEDET

- Når har du mulighet til å skaffe deg en helt ny bolig uten egenkapital ved innflytting
- Du leier først boligen i 3 til 5 år til en kostnadsdekkende leiepris
- I denne perioden vil du gjennom prisstigning/verdiøkning, og eventuelt sparing, bygge opp egenkapital
- Du har rett (men ikke plikt) til å kjøpe boligen etter 3 til 5 år til kjøpesummen som foreligger ved oppstart leie
- Leieprisen inkluderer de faste kostnadene, eksklusive strøm og innboforsikring
- Med en gjennomsnittlig prisstigning i boligmarkedet på rundt 3 % vil du ha dekt inn egenkapitalkravet på 15 % etter 5 år
- Om du i tillegg har noe egenkapital og/eller sparer litt i tillegg vil du kunne kjøpe ut boligen tidligere



BOLIG UTEN EGENKAPITAL VED INNFLYTTING

Nå blir det «årning» med ny bolig for deg med vår leie-før-eie-ordning. Bygg opp egenkapital gjennom verdiøkning og sparing og kjøp boligen etter 3-5 år. Prisen på boligen er fastsatt ved oppstart av leieforholdet.

Boligbyggelaget
midt

Leilighet 201



ETASJE: 2. etg
BRA: 72 m²
P-ROM: 69,2 m²

INNSKUDD: 1 560 000 kr
FELLESGJELD: 2 190 000 kr
OMK: 30 352 kr

TOTALSUM INK OMK: 3 780 352 kr
SAMLET/MND: 5 717 kr
STATUS: Ledig

Leiepris per mnd:

10.400,-

Leieprisen inkluderer de faste kostnadene, eksklusive strøm og innboforsikring.

«Det bli ei årning!»





BOLIG UTEN EGENKAPITAL VED INNFLYTTING

Nå blir det «årning» med ny bolig for deg med vår leie-før-eie-ordning. Bygg opp egenkapital gjennom verdiøkning og sparing og kjøp boligen etter 3-5 år. Prisen på boligen er fastsatt ved oppstart av leieforholdet.



OM PROSESSEN

- **Interessert i ny bolig uten behov for egenkapital nå?**
- Du sender inn en søknad til Boligbyggelaget Midt
- I samarbeid med Aasen Sparebank går boligbyggelaget gjennom søknaden
- Vi inviterer til et møte og felles gjennomgang av økonomi og forutsetninger
- Om søknaden innvilges vil det inngås 2 avtaler:
- Én leieavtale som regulerer leieforholdet i 3-5 år
- Én avtale om kjøpsopsjon
- Deretter kan du flytte inn i det som vil bli din nye bolig!

Betraktninger, tips og innspill



Husbanken

Søk lån fra Husbanken



Lån til boligkvalitet →

Bygge eller oppgradere boliger med høy kvalitet.

Lån og tilskudd til utleieboliger →

Bygge eller kjøpe boliger for utleie til vanskeligstilte på boligmarkedet.

Tilskudd til heis →

Til prosjektering, kostnadsoverslag og installering av heis.

Lån og tilskudd til studentboliger →

For studentsamskipnader og studentboligstiftelser.

Tilskudd til boligsosiale tiltak →

Til kunnskapsutvikling, innovasjon og nytenkning om boligsosialt arbeid og boligsosial politikk.

Tilskudd til tilstandsvurdering →

For borettslag, sameier og andre som vurderer behov for vedlikehold og oppgradering.

Tilskudd til forsøk med nye boligmodeller →

for et større mangfold av botilbud og gode boligløsninger.

Stipend til masteroppgaver →

Til masterstudenter som skriver om tema knyttet til bolig og boligsosialt arbeid.

Lån til barnehager →

Husbanken gir ikke lån til barnehager i 2022.

Lån og tilskudd til boligkjøpsmodeller →

For å kunne tilby «Leie-til-eie»-løsninger (ÅRNING), Del-eie og Bo-start (HJØLPIN).

Øvrige banker



Bransjestandard og lovverk



- Avtaledokumenter
- Fastsettelse leiepris
- Verdsettingspraksis (indeks)
- Løpetid leieavtale
- Tildelingspraksis
- Ord og uttrykk
- Mm

Lov om borettslag (borettslagslova)

Dato: LCV-2003-05-05-28
Departement: Kommunal- og distriktdepartementet
Stil endret: LCV-2017-05-25-18 fra 01.04.2017
Ikrafttredelse: 01.01.2004, 01.03.2004, 15.08.2005, 01.07.2006
Endret: LCV-1960-02-04-2
Revisert: 05.08.2021 (daglige noter fjernet, Utløst)
Kortittel: Borettslagslova - bil

Kapitelloversikt:

- Kapittel 1. Innledende bestemmelser (§§ 1-1 - 1-7)
- Kapittel 2. Stifting av borettslag, innsett, avtaler med utbygger o.a. (§§ 2-1 - 2-13)
 - I Stifting (§§ 2-1 - 2-9)
 - II Innsett (§§ 2-10 - 2-11)
 - III Avtaler med bostadbygging eller annen utbygging o.a. (§§ 2-12 - 2-13)
 - IV Fellesgjeld (§§ 2-14 - 2-16)
- Kapittel 3. Anselskapital (§§ 3-1 - 3-3)
- Kapittel 4. Andelsoppgaver: overgang av andeler m.m. (§§ 4-1 - 4-22)
 - I Andelsoppgaver (§§ 4-1 - 4-3)
 - II Egarakt og utvåk for egarakt (§§ 4-4 - 4-7)
 - III Pløgg om sal, Tvangsøl (§§ 4-8 - 4-9)
 - IV Utlysning av andelsoppgaver (§§ 4-10)
 - V Forkjøpsrett (§§ 4-11 - 4-22)
- Kapittel 5. Bustadene (§§ 5-1 - 5-30)
 - I Bustaden (§§ 5-1 - 5-2)
 - II Overføring av bruken til andre (§§ 5-3 - 5-10)
 - III Andelsoppgavers bruk, vedlikehold o.a. (§§ 5-11 - 5-16)
 - IV Lagets vedlikehold o.a. (§§ 5-17 - 5-18)
 - V Dekning av felleskostnader (§§ 5-19 - 5-20)

Lov om husleieavtaler (husleie-loven)

Dato: LCV-1999-03-25-17
Departement: Kommunal- og distriktdepartementet
Stil endret: LCV-2017-06-15-51 fra 01.01.2018
Ikrafttredelse: 01.01.2000
Endret: LCV-1999-06-15-6
Revisert: 01.07.2021 (daglige noter fjernet, Utløst)
Kortittel: Husleie-loven - hull

Kapitelloversikt:

- Kapittel 1. Alminnelige bestemmelser (§§ 1-1 - 1-6)
- Kapittel 2. Overlevering og krav til husrommet (§§ 2-1 - 2-17)
- Kapittel 3. Leie og andre ytelser (§§ 3-1 - 3-8)
- Kapittel 4. Leieprøven (§§ 4-1 - 4-6)
- Kapittel 5. Partenes plikter i leietiden (§§ 5-1 - 5-8)
- Kapittel 6. Beboerrepresentasjon i visse boligleieforhold (§§ 6-1 - 6-3)
- Kapittel 7. Oppsatt i husstand og framleie (§§ 7-1 - 7-7)
- Kapittel 8. Personskifte (§§ 8-1 - 8-6)
- Kapittel 9. Leieforholdets varighet - opphør (§§ 9-1 - 9-11)
- Kapittel 10. Tilbakelevering av husrommet ved leieforholdets opphør (§§ 10-1 - 10-6)
- Kapittel 11. Samme for visse boligleieforhold (§§ 11-1 - 11-4)
- Kapittel 12. Prose
- Kapittel 13. Ikraft

Lov om foreldelse av fordringer (foreldelsesloven)

Dato: LCV-1979-05-15-18
Departement: Justis- og beredskapsdepartementet
Stil endret: LCV-2020-05-23-98 fra 01.01.2021
Publisert: ISSN 82-304-1289-3
Ikrafttredelse: 01.01.1980, 01.06.1980
Endret: LCV-1996-07-27-7
Revisert: 01.07.2021 (daglige noter fjernet, struktur)
Kortittel: Foreldelsesloven - 8

Kapitelloversikt:

- Kapittel 1. Alminnelige foreldelsesfrist (§§ 2 - 3)
- Kapittel 2. Foreldelsesfrister (§§ 4 - 9)
- Kapittel 3. Foreldelsesfrister (§§ 10 - 13)
- Kapittel 4. Foreldelsesfrister (§§ 14 - 19)
- Kapittel 5. Foreldelsesfrister (§§ 20 - 23)
- Foreldelsesvirkninger (§§ 24 - 27)
- Alminnelige bestemmelser (§§ 28 - 30)
- Ikrafttredelse m.m. (§§ 31 - 32)
- Konvensjon av 14 juni 1974 om forelding i internasjonale kjøpsforhold
- Innledning
- Del I Materielle bestemmelser
- Virkningsområde
- Foreldelsesfristens lengde og utgangspunkt
- Opphør og forlenging av fristens løp
- Partenes fravikelse av foreldelsesfristen
- Alminnelig grense for foreldelsesfristen
- Virkninger av foreldelsesfristens utløp
- Beregning av fristen
- Internasjonal virkning

Kommunene



Info og omdømme

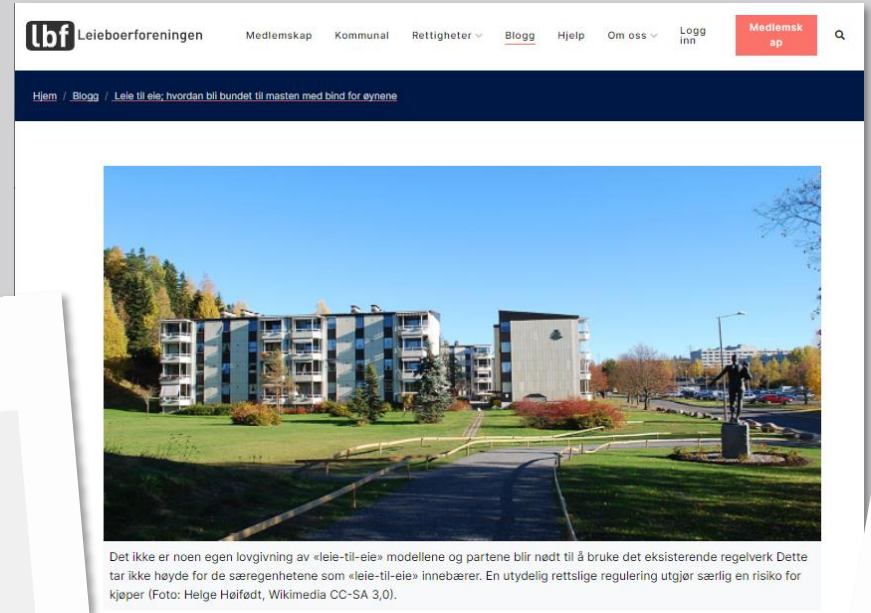


Huseierne

FAKTA:
Huseiernes vurdering av de ulike metodene


Bostart er kanskje den beste modellen av disse. Her blir du som boligkjøper heleier av boligen, og kommer fullt og helt inn i boligmarkedet. Pengene du betaler i avdrag er med på å øke egenkapitalen din. Når du skal selge, vil du kunne få ut boligmarkedets stigning som gevinst.

Leie til eie med subsidiert husleie er også en ok modell. Men pass på at her må du ha et langtidsperspektiv for inngåelse av avtalen. Først skal du bo i boligen i en tid, deretter kjøpe den. Men: For å kunne selge boligen uten gevinstskatt, må du så bo i boligen i minst 12 måneder. Dette betyr at for å inngå en leie til eie-avtale, bør du minst ha et tre til fem års horisont på boliganskaffelsen.



lbf Leieboerforeningen Medlemskap Kommunal Rettigheter **Blogg** Hjelp Om oss Logg inn Medlemsk ap

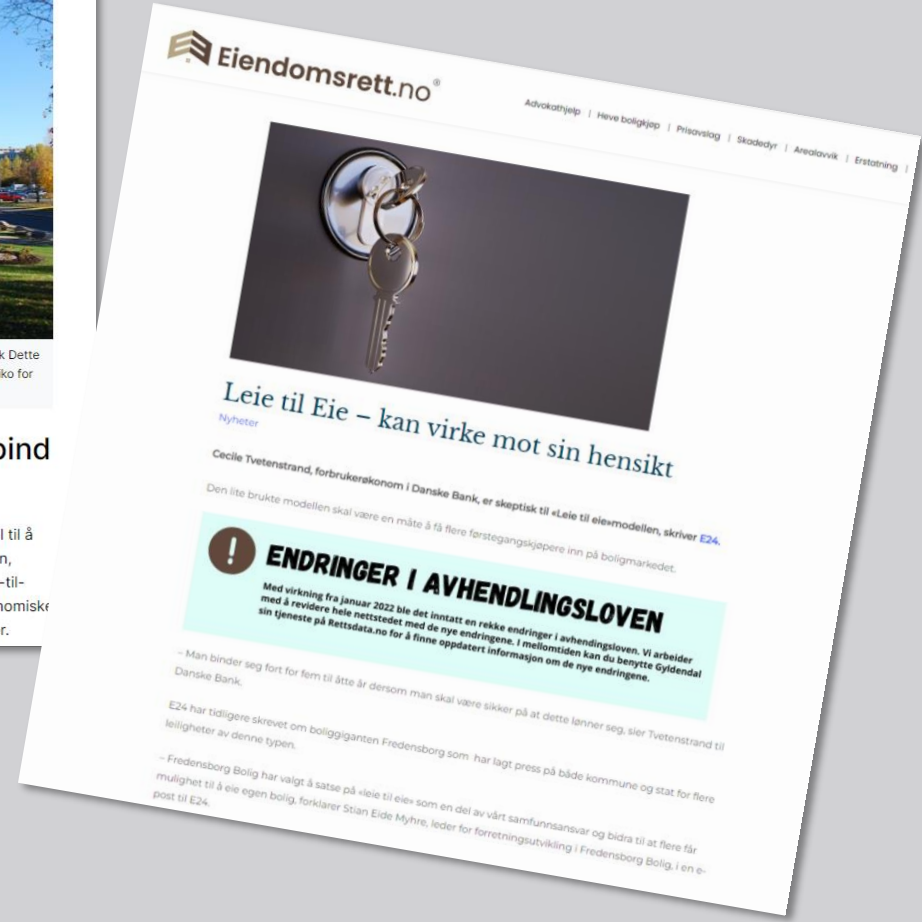
Hjem / Blogg / Leie til eie, hvordan bli bundet til masten med bind for øynene



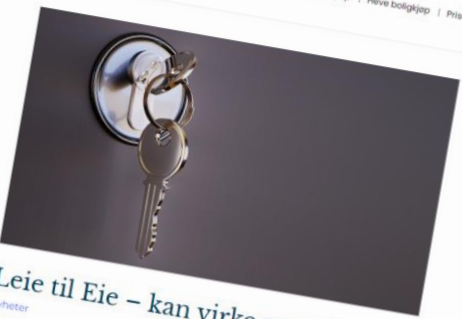
Det ikke er noen egen lovgivning av «leie-til-eie» modellene og partene blir nødt til å bruke det eksisterende regelverk. Dette tar ikke høyde for de særegenhetene som «leie-til-eie» innebærer. En utydelig rettslig regulering utgjør særlig en risiko for kjøper (Foto: Helge Høifødt, Wikimedia CC-SA 3,0).

Leie til eie; hvordan bli bundet til masten med bind for øynene

«Leie-til-eie» skal gi leieboere mulighet til å kjøpe en bolig, selv om de ikke har nok egenkapital til å kjøpe en bolig på det vanlige kjøpemarkedet. Men «leie-til-eie» er ikke en løsning på boligkrisen, reduserer ikke priskrusellen og vil ikke gjøre alle leieboere som ønsker det til boligeiere. «Leie-til-eie» har så mange forskjellige former og så mange uavklarte spørsmål om det rettslige og økonomisk ansvar for kjøper/leier og for selger/utleier, at det er grunn til å være varsom med slike avtaler.



Eiendomsrett.no Advokathjelp | Heve boligkjøp | Prisavslag | Skadedyr | Arealavvik | Erstatning



Leie til Eie – kan virke mot sin hensikt

Nyheter

Cecile Tvetenstrand, forbrukerøkonom i Danske Bank, er skeptisk til «Leie til eie»-modellen, skriver E24.

Den lite brukte modellen skal være en måte å få flere førstegangskjøpere inn på boligmarkedet.

! ENDRINGER I AVHENDLINGSLOVEN

Med virkning fra januar 2022 ble det innført en rekke endringer i avhendingsloven. Vi arbeider med å revidere hele nettstedet med de nye endringene. I mellomtiden kan du benytte Gyldendal sin tjeneste på [Rettsdata.no](https://rettsdata.no) for å finne oppdatert informasjon om de nye endringene.

– Man binder seg fort for fem til åtte år dersom man skal være sikker på at dette lønner seg, sier Tvetenstrand til Danske Bank.

E24 har tidligere skrevet om boligjiganten Fredensborg som har lagt press på både kommune og stat for flere leiligheter av denne typen.

– Fredensborg Bolig har valgt å satse på «leie til eie» som en del av vårt samfunnsansvar og bidra til at flere får mulighet til å eie egen bolig, forklarer Stian Eide Myhre, leder for forretningsutvikling i Fredensborg Bolig. I en e-post til E24.

Boligbyggelaget
midt

Vegar Furunes | vf@bomidt.no | 90118171

Leie-før-Eie

i

Ringboregi

21. April 2022

Leie-før-Eie (basert TOBBs modell fra 2019)

- Ringbo kjøper leiligheter av utbyggere
- Leier ut på ordinær husleieavtale til de uten tilstrekkelig EK
- Grunnlag leie = rente på boligverdi + andel brl drift
- Leieperiode inntil 5 år
- Parallell opsjonsavtale på kjøp til opprinnelig pris
 - leietaker får prisøkn. om man kjøper leiligheten
 - prisøkn. i perioden regnes inn som EK for kjøper

Ringbos tilbud til utbyggere

Tilgang til Ringbos borettslagskonsept med:

- Trygghet for kjøperne med Ringbo involvert
- Tilgang til storkundeavtaler, herunder finansiering med rente på pt 1,79 % og 20 avdragsfrihet (50/50)
- Avtale om salg av inntil 30 % av leilighetene med rabatt på 5 – 10 %, hvorav noen de kan «ta tilbake» (letter utbyggers utfordring med nødvendig salg)

Ringbos «utbytte»:

Sterk interesse fra stadig flere utbyggere som gir:

- Etableringsinntekter på 5 – 9 000 per bolig
- Suksesshonorar på 0,4 til 0,8 % av samlet salg
- Mange nye forvaltningsoppdrag og styrket «brand»
- God markedsføring av tilbudet med Leie-før-Eie
- Gevinster når boligene blir solgt + margin på drift

Ringbos kostnader:

- Administrasjonen av utleien (ikke ubetydelig)
- Binder en begrenset egenkapital

Leie-før-Eie i Ringbo så langt:

- Etablering av pilot med 2 leiligheter i 2020
- Øker fra 11 til 19 leiligheter i 2022
- Avtaler om 19 (11) nye i 2023 – 4 prosjekter
- Samlede boligverdier på 130 mill.
- Avtalte rabatter på drøyt 10 mill.
- EK-bindingen knyttet til finansiering begrenser skaleringen for oss fremover

Ringbos rolle knyttet til nye prosjekter

Samarbeidsavtale med utbygger, der Ringbo bidrar med:

- informasjon om prosjektet til medlemmene
- å gi utbygger og kjøperne tilgang på utviklet borettslagsmodell med fremforhandlede avtaler, herunder blant annet finansieringsløsningen
- etablering av borettslaget som blir eier av det ferdige prosjektet
- å bistå kjøperne i forbindelse med overtakelse av boligene, samt borettslaget med overtakelse av fellesområder ute og inne

Videre:

- blir Ringbo forretningsfører for borettslaget når driften skal igangsettes
- bidrar Ringbo med forkjøpsrett for medlemmene





LEIE TIL EIE



LEIE TIL EIE

PER 31.03.22



113

LEIE TIL EIE-AVTALER
9 stk. konvertering til kjøp



11

PROSJEKTER



11

OVERTAKELSER
80% er boligeiere i dag



34 år

MEDIAN-KUNDEN
525 000 årlig inntekt
3% EK (kr 120 000)



450M

VERDI TILDELTE BOLIGER



5 400

INTERESSETER
PÅ NYHETSREV

LEIE TIL EIE

- Boligsosial kjøpsmodell som gir flere mulighet til å eie egen bolig
- Egnet for de som i dag mangler egenkapital, men har fast inntekt til å betjene bokostnader og spare ved siden av
- Kjøpekontrakt erstattes med 3 års leieavtale med valgfri kjøperett på boligen til opprinnelig fastpris (opsjon)
- Leietaker får glede av all eventuell verdistigning på boligen, men uten eksponering for å tap ved verdifall

A woman with blonde hair, wearing blue scrubs, is sitting on a concrete ledge in front of a brick building. She is looking upwards and to the right with a thoughtful expression. The background shows a brick wall with windows and a brick chimney.

**Jeg har en jobb
med mening**

... men kan ikke kjøpe egen bolig

SKALERING

- Skalering av nye boligkjøpsmodeller handler om vilje
- I dag er det primært økonomiske forhold og kommersielle vurderinger som begrenser spredning av Leie til eie-ordninger
- Vi ser ingen regulatoriske hinder for skalering av Leie til eie. Tilpasninger av lovverket kan styrke og forbedre ordningen





"Når idealismen havarerer i jussen"

Henrik B. Taubøll - Wiersholm

Wiersholm

Hvilke rettsregler er aktuelle?

- Avtale- og privatrettslige regler er viktig ved nye eie- og boformer
 - Sosial bærekraft er et hensyn som skal ivaretas etter plan- og bygningsloven - f. eks § 1-1, § 3-1
- Hensynet til sosial bærekraft har en tendens til ikke å bli prioritert
- Nye modeller skaper innovasjon
 - Etterspurt av marked og politikere
- Sosial bærekraft realiseres av både sosiale boformer og boligsosiale tiltak



**"Nye" sosiale
boformer**



HØY STANDARD: Utleieboligene skal holde en høy standard, forteller Juan David Alexander Myrann i Evergreen Management

Vil tilby co-living i Norge

Evergreen Management AS satser på co-living, og har planene klare for sitt konsept i Norge.

Rakettvekst for ukjent boligutleier

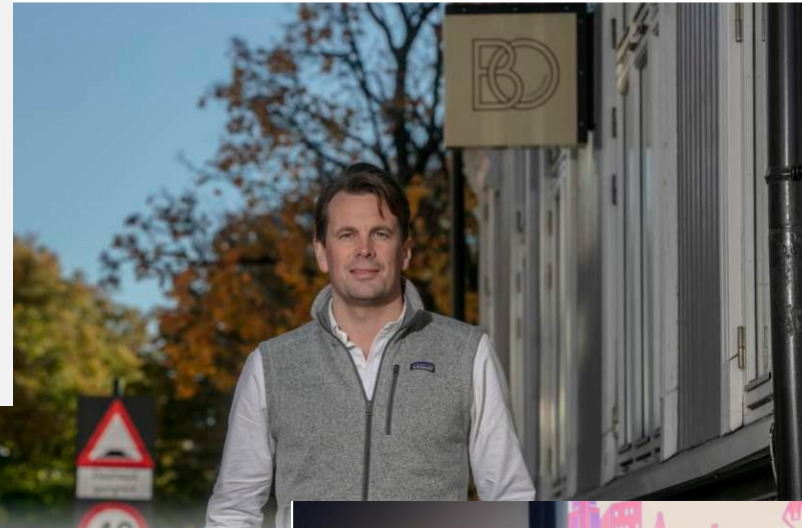
Snart eier tidligere DNB Markets-aksjemeidler Johan Rasting sammen med kjente investorer studentleiligheter for 1,2 milliarder kroner.



FRØKTE SKYFPE-INVESTOR: Morten Lund, første investor i Skype, satser nå hardt på coliving. Han skal holde innlegg under PropTech#3.

Vil etablere Coliving som begrep

For to år siden etablerte PropTech Norway begrepet proptech og coworking i eiendomsbransjen, i år vil de gjøre det samme med coliving.



Home™
LEV LIVET FULLT OG DELT

Heime Om oss Prosjekter Partnere



Nærbyen 24/7

160 enheter, Trondheim



GRÅDE: Slik kan det nye «kollektiv» i Storgata 37 bli seende ut.

FOTO: WE COME IN PEACE

U, fester, eventer og leiligheter på ett og samme sted:

– Det blir Norges største kollektiv

Utelivsaktør vil forvandle Oslo-bygård til eksklusiv medlemsklubb, hvor studenter er målgruppen.



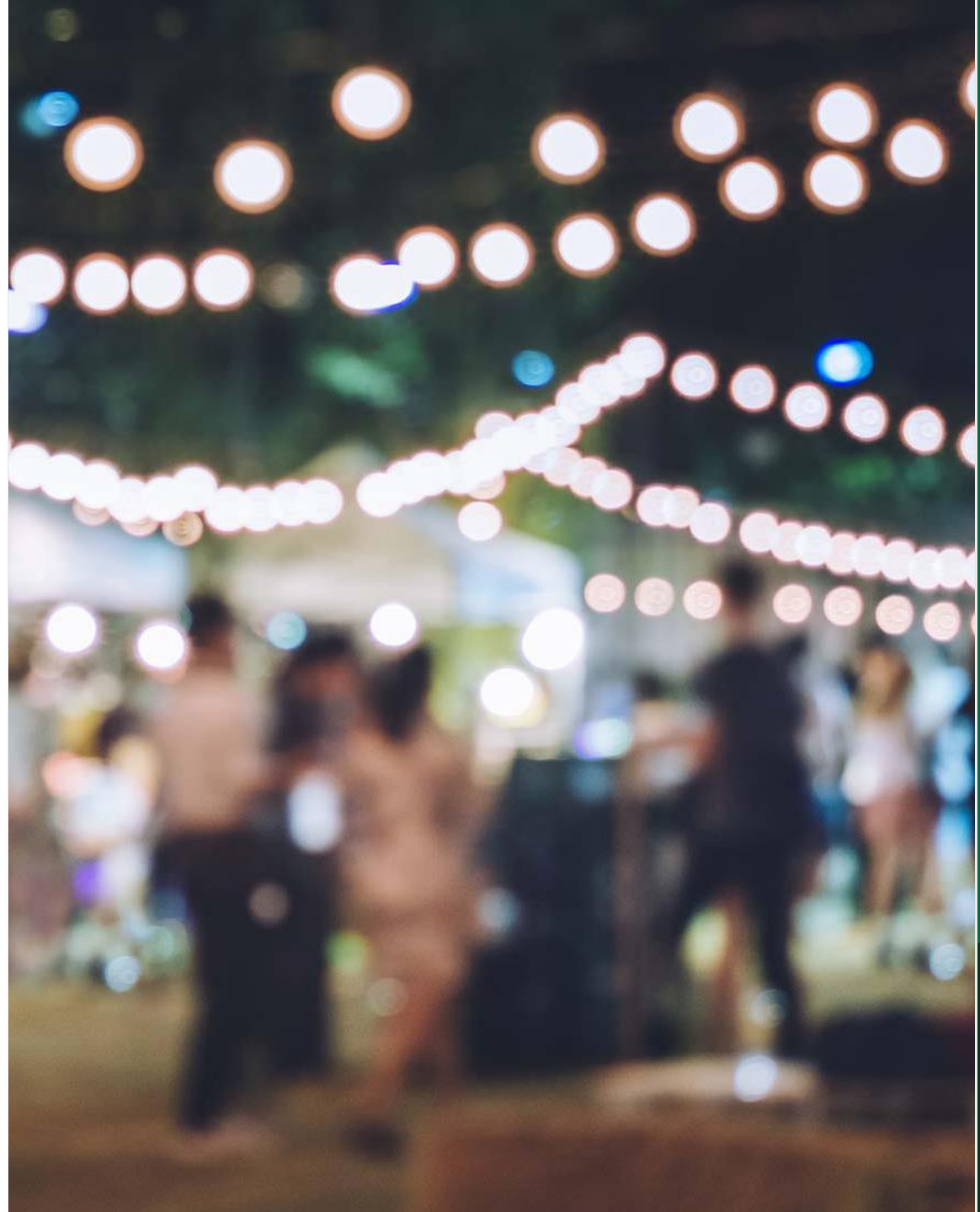
FRA CO-WORKING TIL CO-LIVING: Salman Saed er med på et nytt Co-living-konsept.

Tidligere WeWork-topp satser på Co-living

Tidligere WeWork-direktør Salman Saed er med på oppstarten av det nye Co-living-selskapet Podium Living.

Co-living

- Leie sammen med andre
 - Økende popularitet? Ikke nytt
- Tilleggstjenester – forbud mot å innkalkulere ulike avgifter i leien
- Leiekontraktens varighet må være i samsvar med reguleringen og brukstillatelsen
- Egen regulering for Co-living på sikt?
- Merverdiavgift ved hoteldrift
- Ordinær leievirksomhet har ikke fradragsrett for merverdiavgift
- Fornuftig supplement?



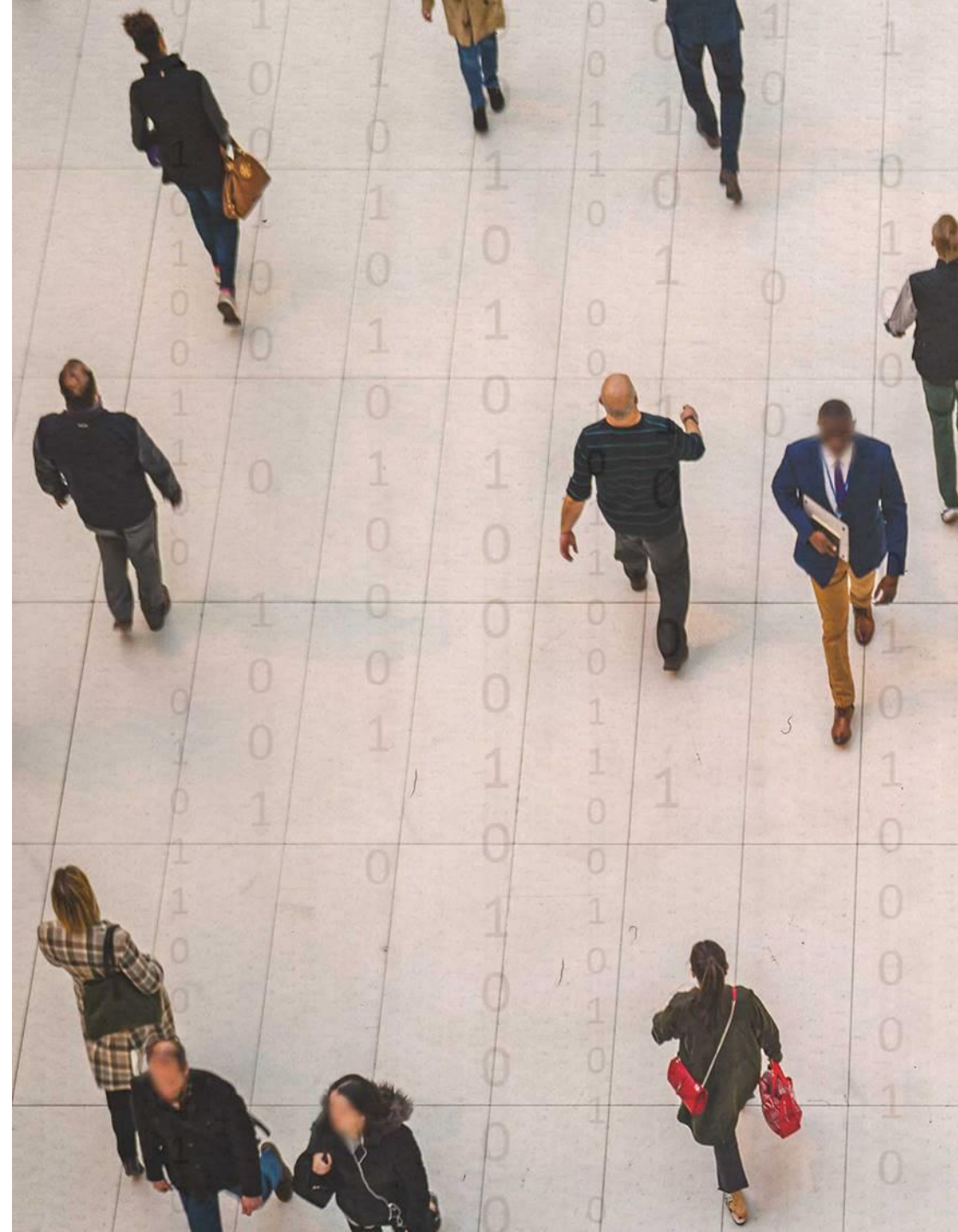
Co-owning

- En ideell andel og eksklusiv bruksrett
- Forholdet mellom eierne reguleres av sameieavtale eller sameieloven
- Ukjente samboere?
- Utkastelse av sameier
- Lån fra banker til sameie leiligheter – ofte skeptisk til å ha flere pant i en leilighet
- Konesesjonspliktig eiendomsmegling?



Eiendomsmeglings konsesjon

- Innovative plattformer som formidler boliger kan bli ansett som konsesjonspliktig eiendomsmegling
- Avgjøres ut ifra en helhetsvurdering – deltar man i flere faser av en eiendomstransaksjonen?
- "kun å drive salgsarbeid, kunngjøring og visning med informasjon til mulige kjøpere om et salgsubjekt uten at man bistår med salgsforhandlinger, utforming av kontrakt osv. ikke er å anse som eiendomsmeglingsvirksomhet" - Ot.prp.nr.16 (2006-2007) s. 19
- Dagens lovverk ikke utarbeidet med tanke på nye bo-konsepter og plattformer
- Hvis det foreligger konsesjonspliktig eiendomsmegling – forbud mot å koble eiendomsmegling med salg og kjøp gjennom plattformen



Modeller for leie

- Ulike boligsosiale ordninger
 - Leie til eie
 - Deleie
 - Divvy
- Mer fra andre om dette!



Jussens "tregghet"

- Regulering skjer vanligvis etter endringer eller at ny rettslige problemer oppstår – f.eks UBER
- Lovgiver må gjøre en vurdering av innovasjonen innenfor eiendomsbransjen, og vurdere rettslige tilpasninger til nye konsepter og trender



**Takk for
oppmerksomheten!**

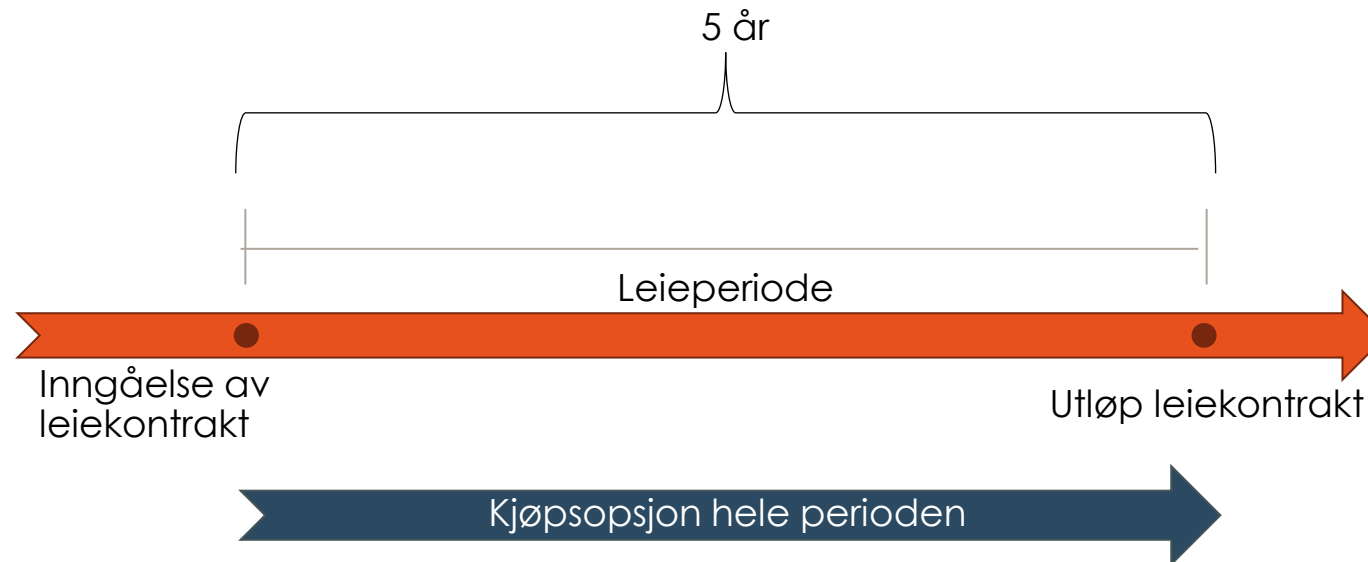
Debattemøte 21.4.22

BAHR

Leie til eie – enkel beskrivelse

Hovedtrekkene i en leie til eie-modell:

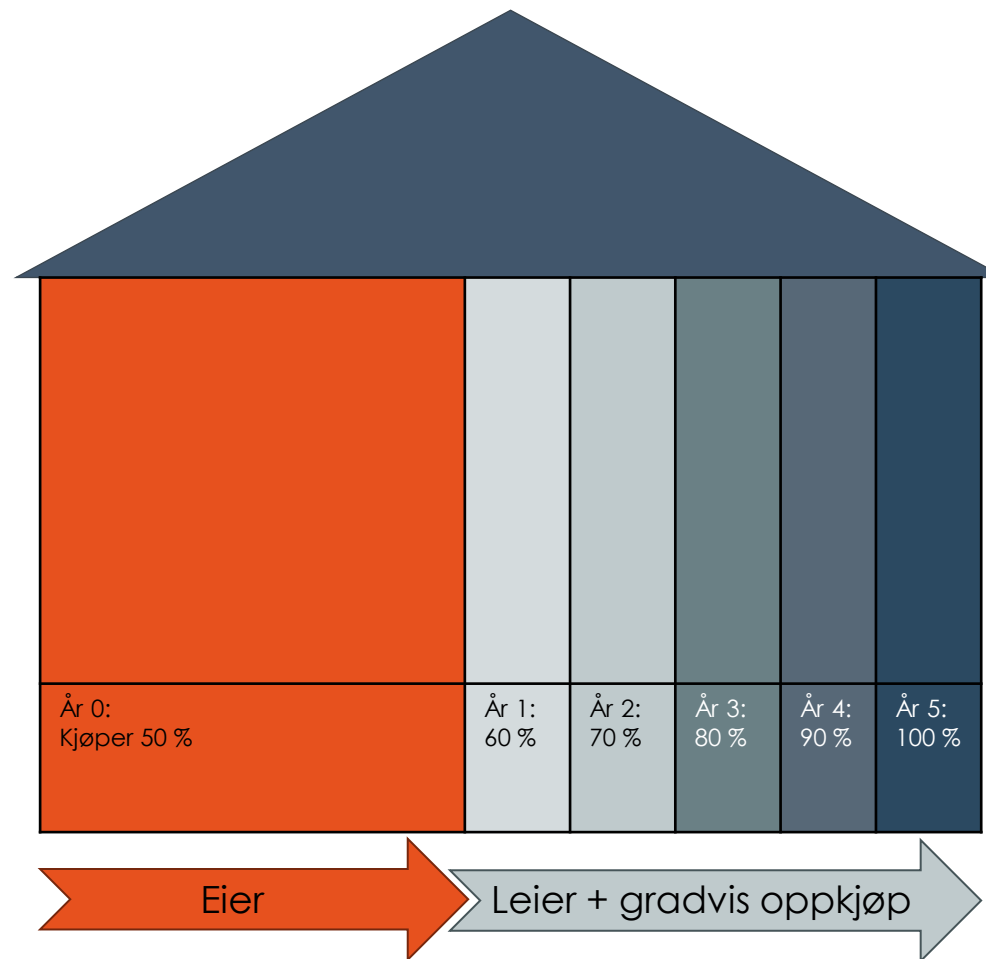
- En leieavtale på x-antall år (for eksempel 5 år) og en avtale om valgfri rett til å kjøpe boligen til opprinnelig fastpris for boligkjøperen/leietakeren. Kjøpsretten kan benyttes når som helst i løpet av leieperioden på 3 år
- I denne perioden på til sammen 5 år er målet at verdistigningen på boligen sammen med den egenkapitalen som boligkjøperen sparer, bidrar til at hun får finansieringsbevis til å kjøpe boligen



Deleie – enkel beskrivelse

Hovedtrekkene i en deleie-modell:

- Boligkjøperen kjøper en andel av boligen, for eksempel 50 % og leier den resterende andelen (50 %) av boligutvikleren
- Det inngås en leieavtale for den delen som boligkjøperen leier, og en sameieavtale for eierskapet til selve boligen, da denne rettslig sett eies i et sameie mellom boligutvikleren og boligkjøperen. Boligkjøperen disponerer hele andelen selv
- Boligkjøperen kan kjøpe seg gradvis opp og til slutt eie hele boligen selv dersom hun ønsker det

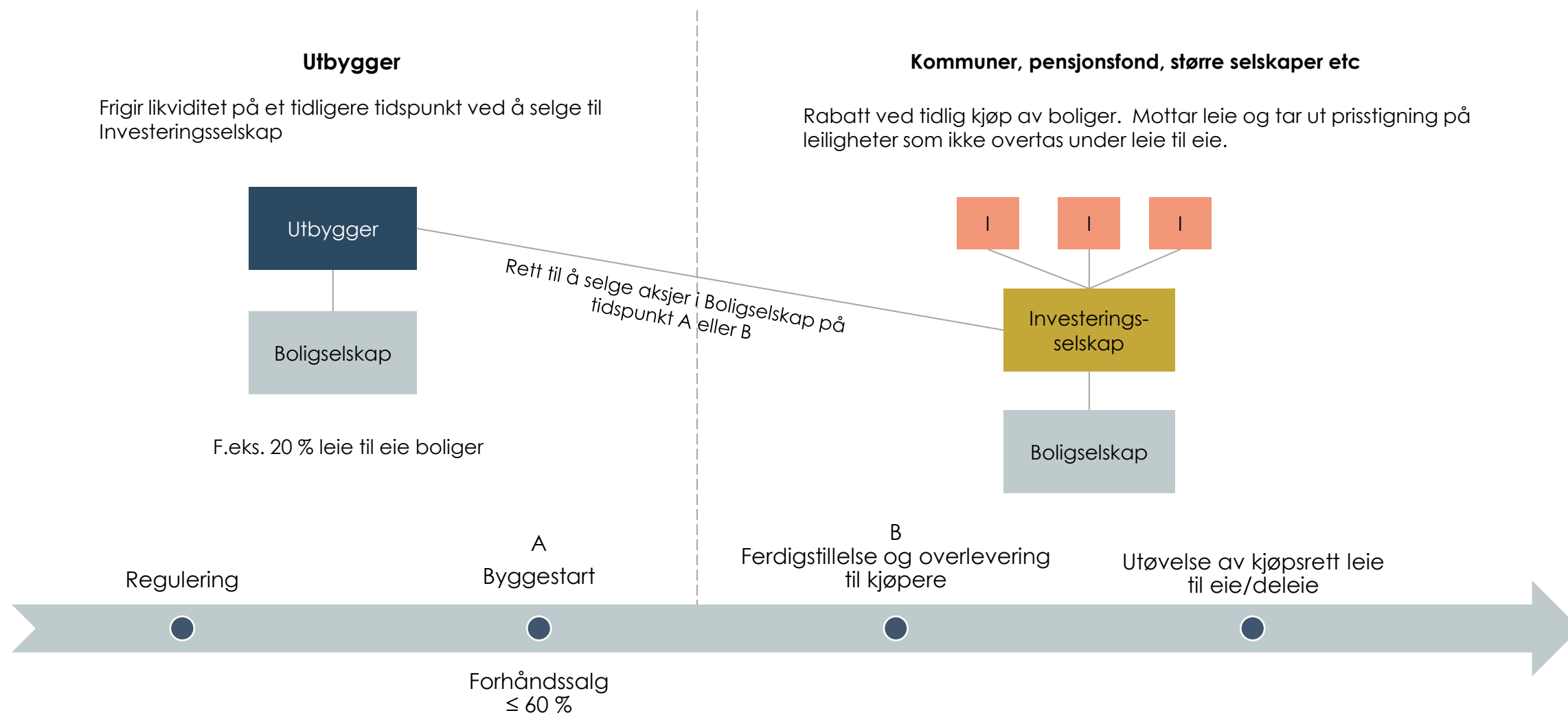


Kapitalbindingsproblemet

- Den delen forbruker ikke eier, både i deleie og leie til eie-modellen, må utbygger fortsette å eie
- Utbyggere ikke rigget for å binde kapital - behov for å frigjøre kapital for nye prosjekter



Løsning på kapitalbindingsproblemet?



Velge borettslag eller eierseksjon?

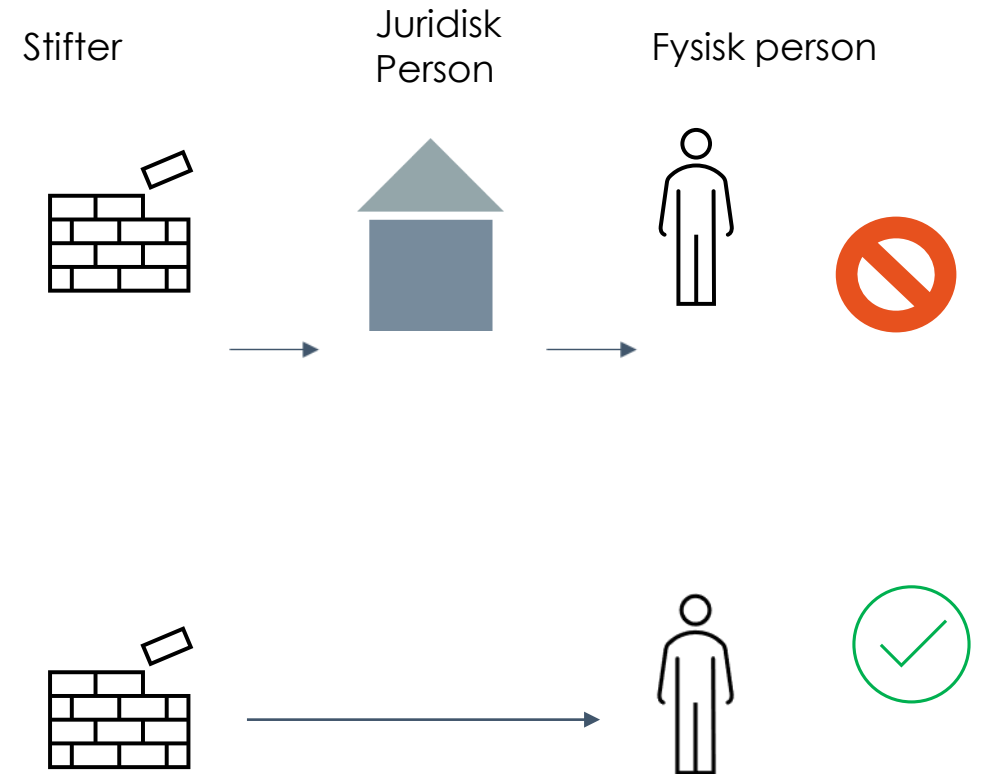
- Borettslagsformen binder mindre kapital pga. fellesgjelden
- Andeler i borettslag selges uten dokumentavgift (2,5%)



Eierbegrensninger i borettslag

Borettslagsloven § 2-12

- Begrenser ikke hvor mange andeler den som har stiftet borettslaget kan eie, jf. Borettslagsloven § 2-12
- Deleie og leie til eie kan derfor benyttes i borettslag når det er den som har stiftet borettslaget (og som derfor eier alle andelene) som står for utleien
- En annen juridisk person enn stifteren kan imidlertid ikke eie mange andeler i et borettslag. Det gjelder visse unntak for kommuner, selskapet med samfunnsnyttige formål (inntil 30%)
- Utleie vil innebære bruksoverlatelse, jf. borettslagsloven § 5-2 andre ledd
 - Nødvendig med samtykke fra styret.







Hvordan arbeider KDD med nye veier til eie?

Anna Møkkelgjerd, seniorrådgiver i Bolig- og
byggningsavdelingen

21. April 2022



Hurdalsplattformen

«Vi vil at flere skal få mulighet til å eie egen bolig»

«Legge til rette for at kommunene i samarbeid med aktører som boligbyggelagene kan bygge boliger til folk med begrenset egenkapital»



Erfaringsnettverk for leie-til-eie og andre kjøpsmodeller

Formål:

- Kartlegge aktivitet og omfang
- Utvikle informasjon som gjør etablering av modeller enklere
- Se på hvordan modellene ivaretar forbrukernes interesser
- Se på unødvendige hindringer i lovverket

Nettverket består av både kommuner, utbyggere, meglere og aktører som ivaretar forbrukerperspektivet



Hva gjør vi?

- Endringer i skatteloven
- Vurdering av juridiske hindringer i lovverket
- Innhenting av rapporter og evalueringer
 - Rapport om «sosial bærekraft og planbestemmelser om boligsammensetning» utarbeidet av Oslo Economics og By- og regionforskningsinstituttet NIBR, OsloMet
 - Utlysning av flere utredninger?

Sammenligning av alternative etableringsmodeller

Kim Christian Astrup

Problemstilling og bakgrunn

- ▶ Kan alternative etableringsmodeller bidra til å løse etableringsutfordringene på det norske boligmarkedet, og i så fall i hvilken grad?
- ▶ Omfanget av etableringsutfordringen i følge forskningen
- ▶ Fem etableringsmodeller
 - ▶ Leie
 - ▶ Leie-før- eie
 - ▶ Delt eierskap
 - ▶ Kausjoneringsmodeller
 - ▶ Bostart

Inntektskrav til leie versus eie

- For både brukt bolig og nybygg øker inntektskravet med omtrent 40 prosent dersom husholdningen skal eie boligen sammenlignet med å leie boligen
- Å øke andelen utleieboliger i visse boområder kan dermed øke visse innteksgruppers muligheter til å bosette seg i områder hvor de ikke har råd til å kjøpe bolig selv

Eieandel	Inntektskrav (brukt bolig)	Inntektskrav (nybygg)
Eie	544 718	600 230
Leie	394 640	427 640

Delt eierskap

- Hvis eierandelen reduseres, vil også inntektskravet som gir betjeningsevne reduseres, fordi:
- Slipper avsetninger avdragsbetalinger
- Redusere kravet til selvforsikring ved mulig renteoppgang
- Ved at delt eierskap når lengre ned inntektsfordelingen hvor sparepotensialet er lavere vil dette bidra til å forsterke etableringseffektene gjennom redusert sparetid.

Eierandel i prosent	Inntekt (brukt bolig)	Inntekt (nybolig)
100	544 718	600 230
90	529 710	582 971
80	514 703	565 712
70	499 695	548 453
60	484 687	531 194
50	469 679	513 935

Inntekt	Lav leie (4 % av kjøpesum)	Høy leie (5,5 % av kjøpesum)
510 000	3,5	5,4
530 000	3,2	4,8
550 000	2,9	4,3
570 000	2,8	4,0
590 000	2,7	3,6
610 000	2,5	3,4

Leie-til-eie modeller

- ▶ For at kjøper skal klare å kjøpe boligen i slutten av opsjonsperioden må kjøper:
 - Klare egenkapitalkravet på 15 prosent, som i eksemplet innebærer at kjøper må ha en egenkapital på 571 000 kroner.
 - Klare inntektskravet på 536 000 kroner, som følger av at kjøper må betjene et lån på 2 933 000 kroner
- ▶ Kjøpesummen 3,45 millioner kroner minus egenkapitalkravet på 0,57 millioner kroner.
- ▶ For å innfri egenkapitalkravet må kjøper enten oppleve nok prisvekst på boligen i opsjonsperioden eller spare nok mens kjøper leier boligen i opsjonsperioden, eller en kombinasjon av disse
- ▶ Jo svakere boligprisvekst i perioden, desto høyere inntekt kreves for å kunne spare i henhold til sparebehovet som følger av egenkapitalkravet. Modellen opererer dermed med et dobbelt inntektskrav. Dels må kjøper ha tilstrekkelig inntekt til å betjene boliglånet og dels må kjøper ha høy nok inntekt til å spare opp nok egenkapital utover den drahjelpen markedet gir gjennom boligprisveksten.
- ▶ Vi antar at boligprisene i løpet av en 3-års periode vil øke med mellom 0 og 15 prosent. Inntektskrav 1 viser inntekten som kreves for å spare tilstrekkelig for å dekke egenkapitalkravet, mens inntektskrav 2 viser inntektskravet som må til for å innfri bankenes krav til betjeningsevne

Boligprisvekst og inntektskrav i leiemodellene

Boligprisvekst	Egenkapital	Egenkapital-krav	Sparebehov	Inntektskrav 1 (egenkapital)	Inntektskrav 2 (betjenings-evne)
0 %	0	517 500	517 500	725 000	536 453
2 %	69 000	517 500	448 500	690 000	536 453
4 %	138 000	517 500	379 500	640 000	536 453
6 %	207 000	517 500	310 500	600 000	536 453
8 %	276 000	517 500	241 500	550 000	536 453
10 %	345 000	517 500	172 500	505 000	536 453
12 %	414 000	517 500	103 500	460 000	536 453
14 %	483 000	517 500	34 500	415 000	536 453
15 %	517 500	517 500	0	0	536 453

Konklusjon

- ▶ Tradisjonelt oppfattes eie og leie som dikotome begreper(enten leier man eller så eier man). Alternative etableringsmodeller utfordrer denne tankegangen.
- ▶ Alternative etableringsmodeller Bostart, Leie-til- eie og delt eierskap har ulike egenskaper og effekter, men bidrar generelt til å redusere etableringsterskelen i det norske boligmarkedet, samt bidrar til å letter overgangen fra leie til eie for dem som har betjeningsevne, men mangler egenkapital.
- ▶ Disse virkningene oppnås med minimale subsidier og til tross for at nybyggsegment ligger vesentlig høyere i pris enn brukt boligmarkedet. I tillegg er leie generelt lite personøkonomiske gunstig pga boligbeskatningen.
- ▶ Virkningene bør forstås på bakgrunn av skjerpete krav til betjeningsevne.

Veier til eie



Takk for at du var med oss!

Spørsmål eller tilbakemeldinger:

nbb1@nbb1.no

