



Innst. S. nr. 43

(2008–2009)

Innstilling til Stortinget fra kommunal- og forvaltningskomiteen

Dokument nr. 8:100 (2007–2008)

Innstilling fra kommunal- og forvaltningskomiteen om representantforslag fra stortingsrepresentantene Trine Skei Grande, Vera Lysklætt og André N. Skjelstad om å forebygge antallet unge gjeldsslaver, antallet tvangssalg og konkurser i borettslag

Til Stortinget

SAMMENDRAG

I dokumentet fremmes følgende forslag:

"Stortinget ber Regjeringen gjennomgå og fremme forslag om:

- Lov om burettslag, lov om eiendomsmegling og lov om lov om kontroll med markedsføring og avtalevilkår med aktuelle forskrifter som regulerer kjøp og salg av borettslagsandeler. Lovregulering av sikringsfond i borettslagsloven og borettslagets rettigheter behandles spesielt.
- Begrepet lavinnskuddsboliger, som minimum tar for seg avdragstid, avdragsfrihet og gjeldsgrad, samt vurdere eventuelle føringer som er aktuelle å pålegge Husbanken.
- Behovet for å pålegge Husbanken en rådgivningstjeneste overfor frittstående borettslag uten sikringsfond, og uten en ordning for individuell nedbetaling."

Forslagsstillerne viser til at den nye loven om burettslag av 2003, som trådte i kraft i 2005, åpner for at ikke bare organiserte boligbyggelag kan stifte borettslag. Dette har, sammen med lav rente og nye finansieringsformer, medført at bygging av borettslagsboliger har skutt fart de siste årene.

I 2007 ble 2 573 borettsandeler tvangssolgt i Norge. Mange av de som har kjøpt andeler i borettslag har trodd de har investert i en såkalt lavinnskuddsbolig, men som i realiteten viser seg å være en høyutgiftsbolig. Forbrukerrådet hevder bankene bare har sett på innskuddet til låntagerne og ikke vurdert totalkostnadene.

Husbanken har, ifølge tall fra Norges Boligbyggelag (NBBL), finansiert halvparten av alle boligprosjekter med innskudd under 20 prosent av boligens totalkostnad og resten fellesgjeld i perioden 1. januar 2004 til 30. juni 2006. Forslagsstillerne mener Husbanken besitter, eller har tilgang til, nødvendig kompetanse til å kunne bistå de aktuelle borettslagene vederlagsfritt.

Norske Boligbyggelags Landsforbund opprettet i 1994 Borettslagenes sikringsfond for å sikre borettslag og andelseiere mot økonomiske tap som følge av manglende betaling av felleskostnader fra andre beboere. Forslagsstillerne mener at lovregulering av sikringsfond kan være ett tiltak for å heve terskelen for useriøse utbyggere, samt sikre både borettslagets og det enkelte medlems interesser i større grad.

KOMITEENS MERKNADER

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, lederen Tore Hagebakken, Silvia K. Kosmo, Inger Løite, Arild Stokkan-Grande og Karin Yrvin, fra Fremskrittspartiet, Per-Willy Amundsen, Oddvar Hallset Reiakvam og Ib Thomsen, fra Høyre, Kari Lise Holmberg og Bent Høie, fra Sosialistisk Venstreparti, Rolf Reikvam, fra Kristelig Folkeparti, Bjørg Tørresdal, fra Senterpartiet, Anna Ceselie Brustad Moe, og fra Venstre, Vera Lysklætt, viser til repre-

sentantforslag fra flere Venstre-representanter om å forebygge antallet unge gjeldsslaver, antallet tvangssalg og konkurser i borettslag. Komiteen viser også til brev fra kommunal- og regionalministeren datert 12. september 2008, som er vedlagt innstillingen.

Komiteen konstaterer at det er et bredt politisk engasjement rundt boligpolitikken. Kommunal- og regionalministeren og finansministeren inviterte i vår berørte aktører til et høringsmøte om saken. Regjeringen nedsatte deretter et hurtigarbeidende statssekretærutvalg til å gjennomgå situasjonen og vurdere tiltak. Utvalget la i sommer frem en tiltaksplan med forslag om en rekke tiltak for å forebygge nye problemer med såkalte lavinnskuddsboliger. Regjeringen sluttet seg til forslagene og følger nå opp tiltakslisten.

Komiteen mener at det er en målsetting at flest mulig av de som ønsker det, skal være i stand til å kjøpe sin egen bolig, enten alene eller sammen med andre. Norge er blant de landene i Europa der en stor andel av befolkningen foretrekker å eie egen bolig i en eller annen form framfor å leie.

Komiteens medlemmer fra Kristelig Folkeparti og Venstre er enige i at en skal sette en stor andel i stand til å kjøpe og eie sin egen bolig. Disse medlemmer vil imidlertid peke på det høye kostnadsnivået vi har i Norge nå, samt det stadig stigende antallet tvangssalg av boliger. Dette indikerer at ikke alle har eller vil få økonomiske forutsetninger for å investere i og eie en bolig. Vi står også foran en liten "ungdomsbølge" med store årskull ungdommer de neste årene, flere arbeidsinnvandrere og flyktninger som skal bosettes og flere utenlandske studenter. Til sammen sier dette at vi må ta på alvor en økende leiesektor i det norske boligmarkedet. Disse medlemmer mener leiesektoren må få en større politisk oppmerksomhet og offentlige bidrag til økt profesjonalisering. I dag er leiesektoren preget av mange små, private utleierytter som er dårlig organisert på tilbydersiden og mange unge, uerfarne leietakere på etterspørselsiden som også er dårlig organisert. En økt tilgang på leieboliger og et mer profesjonelt leiemarked kan være med på å redusere fristelsen for de med dårlig økonomi til å investere i egen bolig. De siste årene er det særlig kommet på markedet en type "lavinnskuddsboliger" som har vært "pakket inn" i urbane og trendy konsepter, men som egentlig har vist seg å være "høyutgiftsboliger" med en svært høy kvadratmeterpris og svært høye fellesutgifter. Det er ikke noe mål at flest mulig unge, ofte på feil premisser, skal bli eiere – eller rettene sagt leilendinger – av slike boliger.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Høyre, Sosialistisk

Venstreparti, Kristelig Folkeparti, Senterpartiet og Venstre, viser til at borettslag er en eieform som på mange måter er et særnorsk fenomen. Flertallet er grunnleggende positive til tanken bak borettslag som eieform, og er bekymret for at de siste tids hendelser svekker tilliten til borettslag som eieform.

Flertallet har også registrert at i de siste årene er kjøp av bolig blitt vanskeligere for mange grupper i det norske samfunnet. Dette er spesielt vanskelig i de store byene og tettbygde strøk der mangel på boligarealer er stort. Boligkjøp er spesielt vanskelig for mange unge, førstegangsetablerere og enslige.

Flertallet registrerer at i det siste er det oppdagget en del markedsførings- og salgsframstøt hos enkelte eiendomsutviklere som gjør det nødvendig med tilstrømning av lovgivning på dette området. Det er behov for ny lovgivning samt klare presiseringer i den eksisterende for å rydde av veien uklarheter.

Mesteparten av boligbyggingen foregår i privat regi. Selv om boliglovgivningen er effektiv, ser flertallet viktigheten av å holde markedet under oppsyn fra det offentlige side.

Etter flertallets mening er det avgjørende at boligmarkedet er underlagt reguleringer som ivaretar vanlige menneskers rettigheter.

Flertallet viser til at mange aktører i markedet ofte lar kortvarige økonomiske fortjenester gå foran helhetlige samfunnshensyn. Rene forretningsmessige hensyn er ofte avgjørende, med det resultat at mange mennesker på grunn av manglende informasjon og uten kjennskap til innviklede salgsbegrep, havner i økonomisk uføre.

Et annet flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Fremskrittspartiet, Høyre, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, registrerer Regjeringens forslag til forbedringer i boligmarkedet og viser til vedlagte brev fra kommunal- og regionalministeren. I dette brevet går det tydelig fram at det blir lagt fram et lovforslag som sikrer kjøperne av nye og brukte borettslagsbosteder informasjon om totalpris og forventet kostnadsutvikling, og informasjonsplikten blir styrket. På denne måten reguleres markedet bedre.

Dette flertallet mener Regjeringens forslag til lovendringer og andre tiltak er i samsvar med de forslag som representantene fra Venstre foreslår i Dokument nr. 8:100 (2007–2008).

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet og Høyre er i utgangspunktet positive til Regjeringens ulike forslag og tiltak, men vil ta endelig stilling til de enkelte forslag i forbindelse med behandlingen av forslagene i Stortinget.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Fremskrittspartiet, Høyre, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, foreslår på bakgrunn av dette at forslaget vedlegges protokollen.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet er tilhengere av selvregulerende markeder. Disse medlemmer mener at hovedproblemet i det norske boligmarkedet er at tilbudssiden i markedet ikke fungerer godt nok. Det er per i dag omfattende restriksjoner som hindrer nybygging, for eksempel politisk vedtatt totemangel, innskrenking av eiendomsretten gjennom begrensninger på bruk av eksisterende tomter, og at kommunene ikke har sterke nok incentiver til å legge til rette for vekst og utvikling. Der hvor det er ledige tomter er det gjerne vedtatt rigide reguleringsplaner som hindrer effektiv arealutnyttelse. De høye boligprisene i Norge skyldes ifølge disse medlemmer i stor grad bevisste politiske valg fra de andre partiene. Regjeringen har for eksempel endret teknisk forskrift til plan- og bygningsloven (TEK) og forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) fra 1. januar 2007, og dette gjorde det 15 pst. dyrere å bygge nye boliger i Norge, jf. Per-Willy Amundsens spørsmål til kommunal- og regionalministeren i Stortinget 4. oktober 2007. Når det gjelder borettslagsloven vil disse medlemmer vise til sitt forslag i Innst. O. nr. 35 (2007–2008) om å utrede muligheten for å fjerne ordningen med forkjøpsrett ved omsetning av boliger og leiligheter.

Disse medlemmer vil peke på den vanskelige situasjonen som mange mennesker med gjeldsproblemer befinner seg i, og viser til at gjeldsproblemer kan knekke et menneske og følge det livet ut. Disse medlemmer viser til at Fremskrittspartiet fremmet syv konkrete forslag om bedring av situasjonen for mennesker med gjeldsproblemer i Dokument nr. 8:16 (2007–2008), og mener disse tiltakene er langt mer målrettede enn forslagene Venstre fremmer i Dokument nr. 8:100 (2007–2008). Disse medlemmer vil for øvrig vise til sine merknader om utvidelse av bostøtteordningen i statsbudsjettet for 2009 i Budsjett-innst. S. nr. 5 (2008–2009).

Komiteens medlemmer fra Kristelig Folkeparti og Venstre er tilfredse med Regjeringens varslede lovendringer og tiltak for å regulere uønskede virkninger i markedet for borettslagsboliger. Disse medlemmer mener at lovendringene og tiltakene vil ha en forebyggende effekt, når de blir vedtatt og satt i virke. Disse medlemmer ser fram til den videre prosessen. Disse medlemmer vil imidlertid påpeke at det allerede er en stor gruppe

som er rammet av uønskede virkninger og har kommet i en gjeldsfelle. Bare i 2007 og til nå i 2008 er det foretatt over 5 500 tvangssalg av borettslagsandeler. Mange av disse gjelder såkalte "lavinnskuddsboliger". I tillegg er det en betydelig gruppe både av borettslag og enkeltvise låntagere som de siste årene har fått lån med både 5 og 10 års avdragsfrihet, i verste fall både på fellesgjeldslån og sitt personlige lån. Det er sannsynlig at en andel av disse vil ende i den framtidige statistikken for tvangssalg. Et forebyggende tiltak som ikke er nevnt er utvidelse av nedbetalingstiden for startlån fra 20 til 30 år. En slik utvidelse vil lette de månedlige utgiftene for den enkelte som har fått innvilget startlån. Sammen med økt mulighet for bostøtte vil dette kunne være et svært treffsikkert og forebyggende tiltak overfor de med minst betalingsevne som allerede har kommet seg inn på eiersiden, og uten at det vil kreve en for stor subsidiering fra statens side.

På denne bakgrunn fremmer disse medlemmer følgende forslag:

"Maksimal nedbetalingstid for startlån i Husbanken heves fra 20 til 30 år."

Disse medlemmer hadde sett for seg en grundigere drøfting av begrepet lavinnskuddsbolig og mulige boligpolitiske konsekvenser. Den strenge definisjonen av lavinnskuddsbolig er at dette er en bolig med mindre enn 20 pst. innskudd (eller egenandel). Disse medlemmer registrerer at Husbanken de siste årene har bidratt til å finansiere om lag 2 000 "lavinnskuddsboliger" i borettslag, de fleste av disse i borettslag stiftet av private utbyggere og ikke boligbyggelag. I tillegg er det bygget om lag 2 000 ytterligere slike, som Husbanken ikke har bidratt med finansiering i. Felles for de fleste er at de har høye felleskostnader, lang avdragsfrihet, høye kvadratmeterpriser, liten boligflate og gjerne sentral beliggenhet. Dessverre har "innskuddet" forledet mange, også banker, til å tro at dette er boliger med lave utgifter, mens det i realiteten er boliger med svært høye utgifter sett over en boligs levealder. For framtida trenger vi en politisk debatt om en andel mindre kommersielle boliger rettet særlig mot de med lavest betalings- og boevne, og hvilken type boliger staten skal prioritere sine tilskudd til. Det kan for eksempel være å gi stimuli til utbyggere som vil ta på seg forpliktelser ved å bygge borettslagsboliger med prisregulering rettet mot ungdom og unge, eller rettet mot de som har gjennomgått avrusing og trenger bistand til å øke boevnen en periode. Det kan også være regulering av en andel leieboliger som over tid kan nedbetales i husleie og bli til eid bolig, såkalt "hjemkjøp".

FORSLAG FRA MINDRETALL

v e d t a k :

Forslag fra Kristelig Folkeparti og Venstre:

Maksimal nedbetalingstid for startlån i Husbanken heves fra 20 til 30 år.

Dokument nr. 8:100 (2007–2008) – representantforslag fra stortingsrepresentantene Trine Skei Grande, Vera Lyskløtt og André N. Skjelstad om å forebygge antallet unge gjeldsslaver, antallet tvangssalg og konkurser i borettslag – vedlegges protokollen.

KOMITEENS TILRÅDING

Komiteen har for øvrig ingen merknader, viser til dokumentet og råar Stortinget til å gjøre følgende

Oslo, i kommunal- og forvaltningskomiteen, den 18. november 2008

Tore Hagebakken

leder

Karin Yrvin

ordfører

Vedlegg**Brev fra Kommunal- og regionaldepartementet v/statsråden til kommunal- og forvaltningskomiteen, datert 12. september 2008****Dok nr 8:100 (2007-2008) - Forslag fra representantene Trine Skei Grande, Vera Lysklætt og Andre N. Skjelstad om å forebygge antallet unge gjeldsslaver, antallet tvangssalg og konkurser i borettslag**

Jeg viser til representantforslag nr. 100 (2007-2008) av 28. april 2008 om tiltak for å forebygge antall gjeldsslaver mv. i såkalte lavinnskuddsboliger.

Regjeringen er opptatt av problemstillingen. Sammen med finansministeren inviterte jeg derfor berørte aktører til et høringsmøte om saken i vår. Deretter nedsatte Regjeringen et hurtigarbeidende statssekretærutvalg til å gjennomgå situasjonen og vurdere tiltak. Som ledd i sitt arbeid samlet statssekretærutvalget fremtredende representanter fra Forbrukerrådet, Forbrukerombudet, Kredittilsynet, Husbanken, NBBL og andre til et dagsseminar for å drøfte omfanget av problemene med slike boliger og mulige tiltak.

Statssekretærutvalget la i sommer frem en tiltaksplan med forslag om en rekke tiltak for å forebygge nye problemer med slike boliger. Regjeringen sluttet seg til forslagene og følger nå opp tiltakslisten. Tiltakslisten følger vedlagt til orientering.

Oppfølging av ein tiltaksplan frå statssekretærutvalet om låginnskottsbustader

Den 23. april 2008 vart det beslutta å nedsette eit hurtigarbeidande statssekretærutval om låginnskottsburettslag. Utvalet fekk i oppgåve å gå gjennom sentrale problemstillingar i samband med burettslag, med spesiell vekt på låginnskottsbustader.

Utvalet vart bede om å setje opp ein tiltaksplan innan 20. juni 2008. Utvalet har innan fristen lagt fram ein tiltaksplan.

- Det vert lagt fram lovframlegg som sikrar kjøparar av nye og brukte burettslagsbustader informasjon om totalpris og forventa kostnadsutvikling. Kjøparar bør så langt råd er få same informasjon enten bustaden er selt gjennom meklar, utbyggjar eller annan profesjonell seljar. Ein må mellom anna vurdere kva slags informasjon kjøparar av burettslagsbustader skal få om lånevilkår, konsekvensar av endra rente på fellesgjelda og liknande. Ein må dessutan sikre at burettslaget/forretningsføraren får plikt til å levere ut naudsynt informasjon slik at seljar/meklar kan oppfylle informasjonsplikta si.
- Partane forhandlar om å endre bransjenorma for marknadsføring av bustader. Partane vert truleg samde om å endre norma slik at kjøparar ved sal gjennom egedomsmeklar får informasjon om totalpris for bustaden inkludert fellesgjeld.
- Det blir nedsett eit utval som skal komme opp med ny lovgivning for sikringsordning mot husleigetap. Utvalet skal også komma med forslag til borettslaga som ikkje er omslutta av slike ordningar i dag, at dei kan bli omslutta av ei slik forsikring.
- Det vert lagt fram lovframlegg om nokre endringar i burettslagslova.
- Det skal fastsetjast ei maksimalgrense for storleiken på andelen fellesgjeld for den einskilde andelseigaren ved stifting av nye burettslag. Framlegget vil sikre kredittvurdering av dei fleste kjøparar, og bankane vil ha frårådingsplikt etter gjeldande reglar dersom lånsøkar ikkje har råd til å betale bu- og lånekostnadene.
- Det skal vere forbod mot seljarfinansiering ved sal av burettslagsbustader. Alle som treng lån frå framande vil då vere sikra den same kredittvurderinga og bankane vil ha same frårådingsplikt for dei som manglar betalingsevne.
- Det skal fastsetjast klare reglar om stipulering av felleskostnader i burettslag, mellom anna kva kostnader som skal inngå i budsjettet som ligg til grunn for fordelinga, og ansvar for feilstipulering.
- Det skal vurderast å påby burettslag over ein fastsett grense å ha forretningsførar. I dag er det mogeleg å gjere unntak.
- Det skal vurderast å innføre forbod mot at burettslag eig enkeltseksjonar i eigarseksjonsameiger. Slike koplingar kan gje uoversiktlege eigarformer.
- Det skal vurderast om ein skal "adoptere" nokre reglar frå den svenske burettslagsmodellen, til dømes strengare krav til og kontroll med oppretting av burettslag.
- Husbanken har skjerpa praksisen sin for utlån til burettslag. For at burettslag skal få lån stiller banken no krav om at burettslaget har teikna forsikring mot "husleigetap". Dei som tilbyr slike forsikringar stiller krav om at burettslaget ved stifting av laget ikkje har høgare fellesgjeld enn 80 pst. Dermed vert og kravet om maksimalt 80 pst. fellelån eit vilkår for å få lån i Husbanken. Dette blir no regelfesta.

- Husbanken er i konstruktive forhandlingar med to låginnskottsburettslag som har økonomiske problem, og der banken har finansiert fellesgjelda. Siktemålet er å finne varige løysingar som hindrar at burettslaget går konkurs. Arbeidet er i god gjenge.
- Finansdepartementet har dialog med finansnæringa om problema kring låginnskottsburettslag og frårådingsplikta til bankane. Utvalet tek til etterretning at Bankklagenemnda i ei fråsegn har kome til at ein bank, som ikkje har oppfylt frårådingsplikta si må ettergje gjeld til to forbrukarar som ikkje har råd til å betale auka lånekostnader på fellesgjelda til burettslaget.
- Husbanken skal gjennomføre ei ny kartlegging av omfanget av, og problema knytt til låginnskottsburettslag. Kartlegginga vil gje grunnlag for å vurdere fleire tiltak. Kartlegginga føreligg for jul.
- Vi vil gjere gjeldsrådgivarane i kommunane betre i stand til å handtere desse problema. Informasjonen vert retta mot styra i burettslaga, andelseigarar, forbrukarar og kommunane.
- Det vert lagt fram eit lovframlegg om at ein ikkje kan etablere nye festeforhald for bustader på grunn som allereie er bygd ut. Bakgrunnen er at det ved etablering av ein del prosjekt med låginnskottsbustader er inngått festekontraktar som gjer det vanskeleg å verdsetje prisen på bustadane, og som gjer det vanskeleg å vite noko om kostnadsutviklinga. Dessutan vil det gjennomgåande ikkje vere eit reelt behov for å etablere nye bustadefeste på grunn som er bygd ut, og som så langt har vore eigartomter.
- Det vert vurdert å opprette ei sentral rådgjevingsgruppe. Dersom kartlegginga, jf. omtalen under punkt 2e ovanfor viser at det er mange som vil få store økonomiske problem etter investering i låginnskottsburettslag, skal ein vurdere å opprette ei sentral rådgjevingsgruppe som kan hjelpe til med rådgjeving gjeldsrådgjevarane i kommunane, burettslag, og andelseigarar.

