



# Representantforslag nr. 100

(2007-2008)

fra stortingsrepresentantene Trine Skei Grande, Vera Lysklætt og André N. Skjelstad

Dokument nr. 8:100 (2007-2008)

## 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

### BAKGRUNN

#### Sterk økning i antall borettslag

Pr. 1. januar 2002 var det registrert 6 183 borettslag i Norge, etablert over mange tiår. I dag er det over 7 000 borettslag i landet. Av de drøyt 7 000 borettslagene er ca. 5 000 tilknyttet boligbyggelag som er med i Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL).

Den nye loven om borettslag 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. Også eksisterende bygninger har blitt omdannet til borettslag.

Et økt tilbud av boliger, særlig i pressområder, er bra. Samvirkeformen, som et borettslag representerer, kan også bidra til at flere kommer inn på boligmarkedet i en eierform ved at de kan dele på gjeldsbyrde og felleskostnader. Dette er åpenbart positivt, så lenge det er basert på selvkost og felles forståelse av økonomiske forpliktelser. Det siste er imidlertid helt avhengig av at alle har den nødvendige informasjonen om borettslagets felles økonomi og forpliktelser ved innskudd. Mye tyder på at en økende andel unge ikke har fått tilstrekkelig informasjon om de framtidige forpliktelsene fra selger, samt at bankene har vært lite kritiske til å yte private lån til innskytere i borettslag med stor fellesgjeld.

I 2007 ble 2 573 borettsandeler tvangssolgt i Norge. Med ytterligere rentestigninger og stagnasjon i prisutviklingen på boliger kan tvangssalg av borettsandeler øke i antall i 2008. 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. Mange av de nye borettslagsprosjektene har avdragstid på 30 år, avdragsfrihet på renter i 10 år og en fellesgjeld fra 80–100 prosent.

I rapporten "Tilstanden i finansmarkedet" har Kredittilsynet vurdert forekomsten av lavinnskuddsleiligheter i det norske boligmarkedet. De mener omfanget av slike boliger ikke lenger bare kan forstås ut fra boligpolitiske motiver. Kredittilsynet mener lave innskudd og høy fellesgjeld synes å være et markedsmessig grep for å gjøre det enklere å omsette boliger, fordi det blir lettere for utsatte husholdninger å få etablert seg med egen bolig. De mener også at lavinnskuddsboliger kan fremstå som billigere enn hva de reelt sett er.

Forbrukerrådet kritiserer i Dagens Næringsliv av 29. mars 2008 bankene for ikke å ha gjort jobben sin. De hevder bankene bare har sett på innskuddet til låntagerne og ikke vurdert totalkostnadene.

#### Husbandens rolle

Husbanden 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. Omfanget kan dreie seg om drøyt 2 000 boliger. Avisen Dagens Næringsliv omtaler i sin artikkel 29. mars 2008 en del av prosjektene som "statsfinansierte gjeldsbomber".

Bjørn Erik Øye i Prognosesenteret AS har karakterisert leiligheter med lavt innskudd og høy fellesgjeld som "subprime" på norsk, der personer med

svak betalingsevne har sluppet inn i boligmarkedet. Sjeføkonom Harald Magnus Andreassen i First Securities betegner det som *"det mest ekstreme markedet i Norge"*. Forslagsstillerne er spesielt bekymret for de frittstående borettslagene som står uten økonomisk evne til å skaffe seg kompetanse til å bistå dem med økonomisk rådgivning og juridisk bistand. Dersom det er riktig at Husbanken har gitt lån til flere av disse prosjektene, må den moralske forpliktelsen strekke seg noe lenger enn førsteprioritet pant i eiendom. Husbanken besitter, eller har tilgang til, nødvendig kompetanse til å kunne bistå de aktuelle borettslagene vederlagsfritt.

### Sikringsfond

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. Bakgrunnen var en tilsvarende utvikling som den vi ser i dette markedet nå. Stiftelsen fikk raskt stor oppslutning. I dag er 3 500 borettslag med 135 000 leiligheter sikret gjennom dette fondet. I tillegg er 75 000 boliger sikret via egne lokale fond gjennom boligbyggelaget.

Forbrukerrådet har ved flere anledninger uttalt seg offentlig om at en endring av borettslagsloven kan være en mulighet, slik at alle borettslag må ha en garantiordning. Da opprettes det et sikringsfond som borettslaget kan bruke av dersom noen får problemer. Å lovregulere sikringsfond kan være ett tiltak for å heve terskelen for useriøse utbyggere, samt sikre både borettslagets og det enkelte medlems interesser i større grad. Det forutsetter imidlertid en seriøs forvaltning av fondet, slik at dette ikke blir enda en mulighet for useriøse aktører til å tilrive seg en kortsiktig økonomisk gevinst. Forslagsstillerne ser derfor et behov for en gjennomgang av sikringsfondsmodellen og egnetheten for å lovregulere denne.

### Markedsføringsloven og praksis i bransjen

Forbrukerrådet gjorde før jul 2007 en undersøkelse av markedsføringen av 70 nye borettslag. Her kom det fram at mange eiendomsめglere og selgere syntet mot egen bransjenorm. Blant annet oppga 13 selgere en lavere rentesats enn Norges Banks styringsrente. I sju av de 70 prosjektene var ikke størrelsen på fellesgjelda nevnt i annonsen. I ti tilfeller måtte selv Forbrukerrådet gi opp å regne ut den månedlige bokostnaden. Etter undersøkelsen ble 22 eiendomsめglere og selgere klaget inn for Forbrukerombudet. Når mobiltelefon eller hvitevare annonseres, så oppgis kontantprisen og kredittkjøpsprisen. Verken total kjøpspris, inklusive fellesgjeld eller kredittkjøpspris, blir i dag oppgitt i borettslagsannonser.

### FORSLAG

På bakgrunn av dette fremmes følgende

f o r s l a g :

Stortinget ber Regjeringen gjennomgå og fremme forslag om:

- lov om borettslag, lov om eiendomsめgling 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.

23. april 2008