

Kommunal- og distriktsdepartementet

Oslo, 20 oktober 2023

HØRINGSNOTAT – forslag om endringer i borettslagsloven og eierseksjonsloven for å legge bedre til rette for nye boligkjøpsmodeller

OBOS viser til departementets høringsnotat fra 3. juli og her følger vårt hørings svar.

Overordnet

I likhet med regjeringen er OBOS sin målsetting at flere skal få mulighet til å eie sin egen bolig. De senere år har vi sett at ulike reguleringer på kredittsiden har medført at færre har fått muligheten til å eie sin egen bolig. Dette reflekteres også ved at eierandelen i Norge nå er svakt fallende. For å oppfylle våre medlemmers ulike boligbehov og senke terskelen inn til boligmarkedet har OBOS utviklet to boligkjøpsmodeller; OBOS Bostart og Deleie. Ved OBOS Bostart selges boligen til under markedspris, men med en tilbakekjøpsrett for OBOS med en justering etter boligens verdi i markedet. Ved OBOS Deleie kjøpes en andel av boligen, men med eksklusiv bruksrett til hele boligen. Boligkjøper kan senere kjøpe seg opp frem til vedkommende blir eier av hele boligen.

OBOS er derfor svært positive til departementets forslag til lovendringer som vil gi OBOS og andre en større mulighet til å tilby flere boliger med ulike former for boligkjøpsmodeller. For OBOS gjelder det først og fremst endringer i borettslagsloven som vil gi oss mulighet til å tilby deleiemodellen til langt flere enn i dag. Vårt hørings svar vil derfor konsentrere seg om endringer som endrer rammevilkårene for denne modellen. Vi er, i likhet med departementet, opptatt av at forbrukernes interesser blir godt ivaretatt i alle de ulike boligkjøpsmodellene.

Kommentarer til departementets vurderinger og forslag:

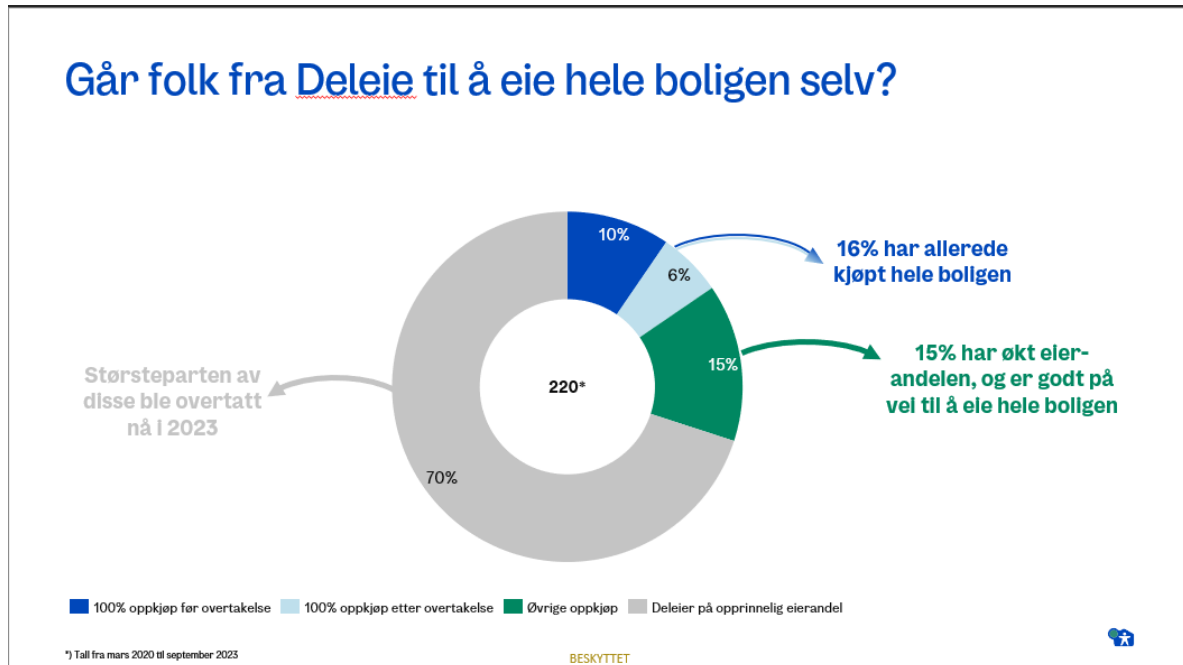
5.1. Generelt

Departementet viser til at det har vært en betydelig etterspørsel etter boliger med deleiemodell de senere årene. OBOS har siden introduksjonen av deleiemodellen solgt over 600 boliger i Norge med denne ordningen. Ved flere av våre prosjekt har OBOS ganske raskt nådd begrensningen på 20% som ligger i dagens lovverk og man har dermed måttet si nei til medlemmer som har ønsket å kjøpe bolig etter denne deleiemodellen. For mange av dem blir da alternativet leiemarkedet.

En undersøkelse fra Opinion viser at 37% av befolkningen i Stor-Oslo mener det er aktuelt å kjøpe bolig ved hjelp av alternative finansieringsformer som leie-til-eie og Deleie.

Deleiemodellen svarer også ut regjeringens målsetting om at flere bør få mulighet til å eie sin egen bolig. De erfaringer som OBOS har til nå med Deleie viser også at mange evner å

kjøre seg opp relativt raskt etter boligkjøpet, slik illustrasjonen under viser:



Departementet er, naturlig nok, opptatt av forbrukernes posisjon i boligkjøpsmodellene. OBOS har gjennom sine deleiesalg og kontakt med banker som gjør utlån til boligkjøpsmodeller høstet erfaringer som kan være av interesse for departementet i et forbrukerperspektiv:

- Deleie kunder vil alt annet like være noe mindre sensitive for renteøkninger siden de har et lavere lån i absolutte tall. Renten er normalt lavere på fellesgjelden enn på private banklån.
- Banken utsteder eget finansieringsbevis spesifikt til Deleie der markedisleien hensyntas. Dermed sikrer man seg at kunden har betjeningsevne til både boliglån, felleskostnader og leien.
- Deleie-kundene kredittvurderes på lik linje som øvrige boliglånskunder

Med hensyn til finansiell stabilitet hitsetter vi også følgende fra forskerne Eirik Brandsås og Jens Kværner som har sett på dette i et deleieperspektiv:

- *“While PO (Partial Ownership) has a high potential to increase welfare for many households, we suspect that policymakers and regulators will have financial stability concerns. From the regulator’s point of view, PO is potentially another “unintended consequence” of macroprudential policies. A potential concern is that PO increases the leverage of financially fragile households. Because many of these households would rent without PO, risk is transferred from various private property owners to a few PO vendors and ultimately to the banking sector.”*

- *“To conclude this section, introducing PO can negatively and positively affect financial stability. A potential adverse effect is that more people borrow—as many switch from renting to partial ownership—and as a result, the average liquid wealth to-income ratio in the population rises. Because many of these households borrow up to the limit, this finding indicates that it might be optimal to introduce PO with borrowing limits. On positive effects, we see that many households that are just wealthy enough to become traditional homeowners choose partial ownership instead and take out smaller loans. This is a remarkable result as these households are the most exposed to house price shocks and interest rate changes.”*

[Partial Homeownership: A Quantitative Analysis by Eirik E. Brandsaas, Jens Soerlie Kvaerner :: SSRN](#)

5.3 Forslag til endringer i borettslagsloven – deleie

5.3.2 Minstevilkår

OBOS viser til og støtter at forbrukeren må eie minst 50 prosent av boligen for at modellen skal kunne regnes som en deleiemodell etter borettslagsloven. Vi er også enige i at forbrukeren må ha en rett til å kjøpe seg suksessivt opp i boligen.

OBOS har heller ikke bemerkninger til departementets vurdering av forbrukers behov for sikkerhet knyttet til mulig oppløsning av sameiet. Tilbyder vil med dette frasi seg muligheten til å kreve oppløsning av sameiet før det har gått 10 år med unntak for de tilfeller der forbruker vesentlig har misligholdt sine forpliktelser etter avtalen. I OBOS sin deleimodell der mislighold fører til tvangssalg erklærer OBOS at hele boligen selges. Dette for at forbrukeren, OBOS og bankene ikke skal lide et unødig tap. Å selge en halv leilighet gir en dårlig pris som alle vil tape på. OBOS ber departementet se på om en slik mekanisme bør lovfestes.

Departementet forutsetter at det i avtalen mellom tilbyder og forbruker må fremgå hvilke rettigheter forbrukeren har som henholdsvis leier og kjøper når det gjelder feil og mangler ved boligen. OBOS har i sin modell generelt behandlet forbrukeren som om vedkommende har kjøpt en hel bolig. Forbruker vil videre få rettigheter etter bustadsoppføringslova og avhendingslova avhengig av når kjøpet/videre oppkjøp skjer. Dette vil gi forbruker et godt vern knyttet til reklamasjonsfrister mm. Som deleiekunde vil man på mange måter få en utvidet reklamasjonsfrist når mangler behandles etter avhendingslova all den tid forbrukeren allerede eier minst halvparten av boligen.

5.3.3 Foreldelse

OBOS er enig i at de alminnelige foreldelsesbestemmelser ikke passer i en deleiemodell. Forbrukeren må være trygg på at deres oppkjøpsopsjon ivaretas på en tilfredsstillende måte. Siden dette er et vesentlig element i modellene mener vi det er mest nærliggende å ta inn egne bestemmelser om foreldelse i borettslagsloven.

5.3.4 Hvem skal loven åpne for og hvor stor eierandel?

Departementet foreslår at det åpnes for at juridiske personer som tilbyr en bolig med en deleie-modell, kan erverve og eie opp til 50% av boligene på nærmere bestemte vilkår. OBOS er positiv til og støtter dette forslaget. Vi har tidligere pekt på muligheten for at fysiske personer som eier minst halvparten av en bolig ikke omfattes av begrensningene som slår inn for juridiske eiere; med særlig henvisning til at brukereieprinsippet ivaretas. OBOS vil imidlertid støtte den foreslåtte endringen, så kan man eventuelt vurdere om prosenten bør økes på et senere tidspunkt i tråd med at man høster erfaringer med de nye bestemmelsene.

5.4 Bør det lovfestes særregler for kommunene?

OBOS har forståelse for at enkeltkommuner ønsker en mulighet for høyere eierandel enn 50 prosent. Med denne begrensningen kan det bli krevende å etablere deres prosjekter som borettslag. OBOS vil ikke motsette seg at kommuner kan få anledning til en høyere eierandel, men er enig med departementet at det for bomiljøets skyld bør være en begrensning.

Vennlig hilsen,

Daniel Kjørberg Siraj (sign)
Konsernsjef