

Oppfølging av ein tiltaksplan frå statssekretærutvalet om låginnskottsbustader

1. Bakgrunn

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 rå 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 eigedomsmeklar 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 eigarseksjonssameiger. 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 òg kravet om maksimalt 80 pst. felleslån 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 før 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 bustadfeste 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 til gjeldsrådgjevarane i kommunane, burettslag, og andelseigarar.