

Spekulanter i borettslag s

■ Ny lov gjør det tryggere for boligkjøpere

Snart er spekulantenes herjinger med boligkjøpere i borettslag over. Flere lovendringer skaper trygghet.

BRIT MYHRVOLD
JON HAUGE (foto)

Skyhøy fellesgjeld, skjev prosentvis fordeling av gjelden, selgerfinansiering uten kredittvurdering av boligkjøpere, lure festeavtaler og salg av borettslagsleiligheter til folk og aksjeselskaper som ikke har til hensikt å bo der. Alt dette blir forbudt når myndighetene tetter igjen hullene i borettslagsloven.

Nesten frisk. Majorstuveien 32 i Oslo var ett av borettslagene som fikk problemer, men nå er pasienten nesten frisk.

– Vårt mål er å kunne bli medlem av sikringsfondet for borettslag. Der er vi ikke riktig ennå, men situasjonen har bedret seg veldig, sier styreleder Lene Døvik.

Ett av problemene var at selger ble sittende med usolgte leiligheter og ikke betalte fellesutgiftene. Da renten steg, fikk flere beboere problemer med å betale. I to tilfeller endte det med at borettslaget overtok leilighetene og leide dem ut i stedet for å vente på tidkrevende tvangs salg.

– På sikt skal disse leilighetene selges, sier Døvik.

– Ved en anledning tok beboerne også i et tak og betalte inn ekstra, sier hun.

Nå ser det ut til at ting ordner seg, og de som ikke kunne betale, bor ikke der lenger.

– Vi hadde rett og slett ikke fantasi til å forestille oss at borettslagsloven kunne misbrukes slik, sier administrerende direktør Martin Mæland i OBOS.

Han var medlem av lovutvalget som jobbet frem et forslag til ny borettslagslovgivning. Den nye og mer liberale loven som trådte i kraft i 2005, ble brukt av flere utbyggere til å selge små boliger til skyhøye priser. Innskuddene kunne være veldig lave og fellesgjelden skyhøy.

Alle sider av bordet. I Oslo var flere av prosjektene i ombygde, gamle bygårder. Selgerne og stifterne av borettslagene kunne sitte på alle sider av bordet og gjøre vedtak til fordel for seg selv før leilighetene var videregitt til kjøpere.

Elendigheten ble forsterket av hipp markedsføring av såkalte konseptboliger. Innskuddet og renten var lav og fellesgjelden høy. Meglere og utbyggere var ikke særlig flinke til å fortelle de unge kjøperne hva boutgiftene ville bli med normal eller til og med høy rente. På toppen var det som regel lån med avdragsfrihet.

– Borettslag er en veldig god måte å drive boliger på. Vi ante ikke at det fantes så mange råttasser der ute, sier Mæland.

Totalt gikk fire borettslag konkurs i fjor, mens ett lag gikk konkurs i 2008.

Lovendring

Fellesgjelden skal ikke være høyere enn 75 prosent av prisen.

Forbud mot skjev (prosentvis) fordeling av fellesgjeld.

Forbud mot selgerfinansiering.

Strengere regler for markedsføring og opplysningsplikt.

Forbud mot å lage feste tomter på bebygd grunn.

Forbud mot å selge til aksjeselskaper og andre som ikke har rett til å eie borettslagsleilighet

Aftenposten fakta

Dårlig likviditet. – Noen borettslag hadde store utfordringer med likviditeten fordi det tok lang tid å få inn pengene. Flere lag er nok glade for at det ikke er høy rente i dag, sier forvaltningsdirektør Henning Hoel i boligbyggelaget Usbl.

Usbl har overtatt forvaltningen av flere kriselag i Oslo, og de fleste har det nå rimelig bra.

– Jeg synes synd på kjøperne, sier Hoel.

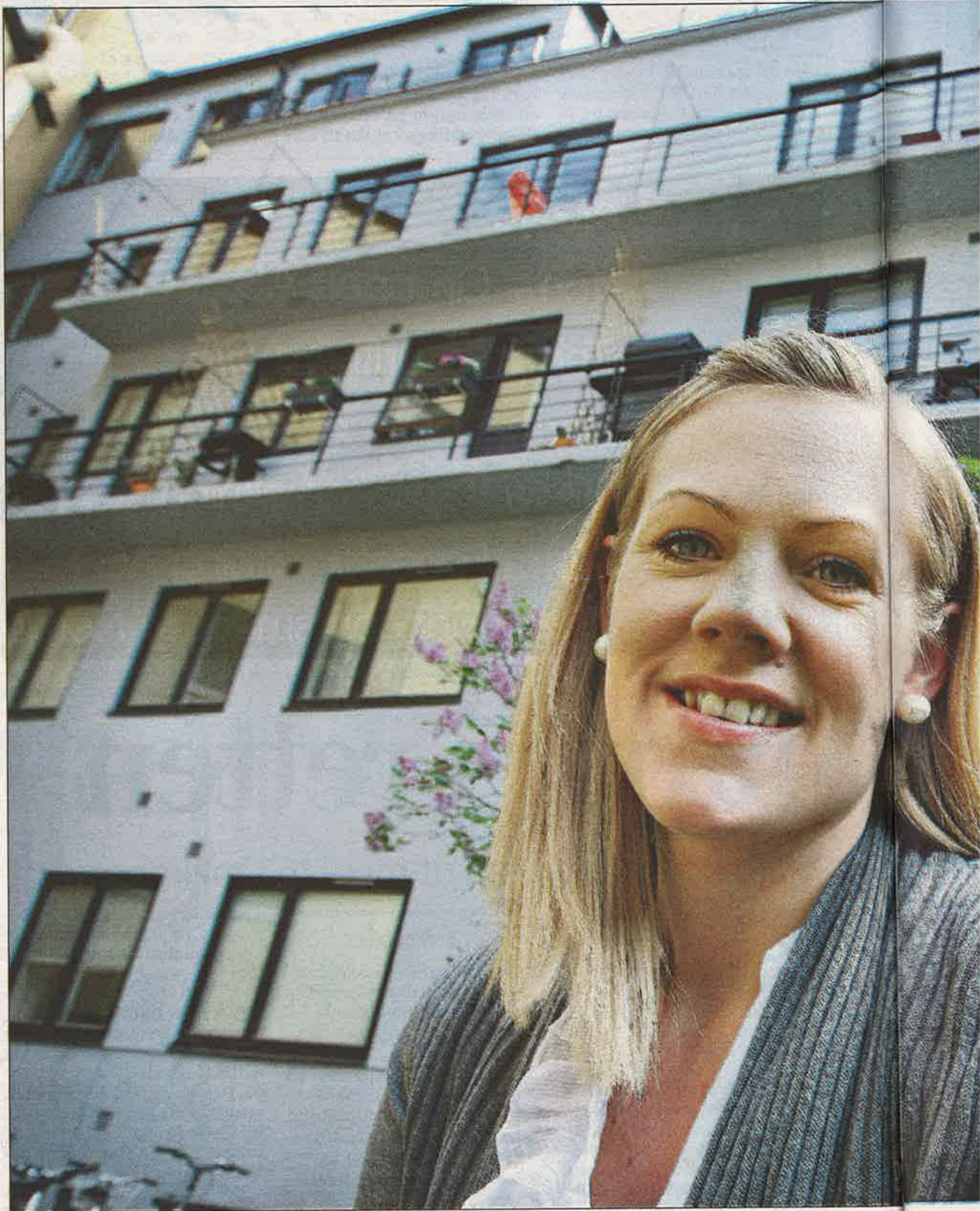
Skjevdeling av fellesgjeld var også et triks som ble brukt. Noen leiligheter fikk lav andel fellesgjeld, andre høy. Men det var ikke lett for kjøperne av leiligheter med lav andel fellesgjeld å forstå at borettslagets totale gjeld var skyhøy. Prospektene var mangelfulle og ga ikke oversikt.

Et av eksemplene på skjev fordeling av fellesgjeld finnes i Gamle Aker Borettslag. Der gikk flere beboere til sak for å heve kjøpet fordi de ikke fikk informasjon om all fellesgjelden. Dette borettslaget er også et eksempel på at kjøperne som ikke hadde lov til å bli andelseiere, ble sittende på et stort antall boliger og ikke betjente fellesutgiftene.

Ikke aksjeselskaper. Ifølge lov om borettslag kan juridiske personer som aksjeselskaper ikke eie borettslagsleiligheter. Det er heller ikke lov for noen å eie mer enn én leilighet i samme borettslag. Til tross for dette ble det i mange borettslag solgt en lang rekke kontrakter til aksjeselskaper og andre som ikke hadde planer om å bo i boligene. Da finanskrisen kom, sprakk boblen, og spekulantene fikk ikke solgt. Beboerne ble sittende igjen med eiere som ikke gjorde opp for seg.

I andre prosjekter fikk kjøperne lån til innskuddet fra selger. Det skjedde uten at noen bank vurderte kredittverdighet og betalingsevne. Også dette blir nå forbudt.

brit.myhrvold@aftenposten.no



Slutt på festeavtaler for

Det blir også foreslått å endre tomtfesteloven slik at det blir forbudt å etablere festeavtaler for gamle bygårder.

Aftenposten tok opp problemene med slike festeavtaler høsten 2006. NBBL (Norske Boligbyggelags Landsforbund) kom raskt på banen og jobbet for å få et lovforbud. Fire år etter kommer det altså.

Ved hjelp av festeavtaler solgte investorene i realiteten eiendommen to ganger. Oppskriften var å kjøpe en gammel bygård, belåne den til piben, pusse opp og selge borettslagsleiligheter til høy pris med lavt innskudd og høy fellesgjeld. Tomten beholdt investorene selv – og inngikk så festeavtale med borettslaget før andelseierne kunne påvirke avtalen.

Selveiere. Samme metode ble også brukt for bygårder hvor leilighetene ble solgt som selveierleiligheter. Festeavtalene kunne selges videre til



Etter Aftenpostens oppslag tok NBBL opp saken med blant andre Justisdepartementet. Faksimile fra 16. november 2006.

høye priser i det profesjonelle eiendomsmarkedet. Avtalene ble utformet slik at borettslagene eller sameiene skal betale alle fremtidige utgifter og skatter som er knyttet til den tomten de ikke eier.

g stenges ute

■ Gigantgjeld og tomtetriksing blir forbudt



– Nå går det heldigvis mye bedre og jeg er kjempefornøyd med leiligheten, sier styreleder Lene Døvik i Majorstuveien 32.

bygårder

Noen av borettslagene, som boligbyggelaget Usbl har overtatt forvaltningen av, har svært urimelige festeavtaler.

– Noen lag hadde festeavtaler hvor festeavgiften var billig i noen få år. I de verste avtalene gikk festeavgiften opp fra 150 000 kroner til 800 000 kroner. Dette mener jeg var på grensen til svindel. Kjøperne fikk ikke se hva de skulle betale i måneden, sier Hoel.

Det var også gjennomgående at boligannonse på Finn.no og prospektene ofte ikke ga god informasjon om festeavtalene.

– Vi frykter et misbruk av tomtfesteinstituttet som lett kan tilsløre realitetene ved et boligkjøp. Festeordningen er meget komplisert, den er uoversiktlig og lite gjennomskuttelig for boligkjøpere, sa avdelingsdirektør Thor Eek i NBBL da Aftenposten tok opp saken for fire år siden.

Stort sett skiller ikke aktørene i boligmarkedet prismessig mellom boliger på festetomt og boliger på eiet tomt.

Frivillig sikring

■ Det blir også foreslått å innføre minimumskrav sikringsordninger som skal sørge for at beboere i borettslag ikke må betale nabosens gjeld. Det er foreslått å stille minimumskrav både til dem som tilbyr sikringsordninger og til selve produktet.

Både Forbrukerrådet og NBBL er fornøyd med at vi får regler for sikringsordninger.

I dag har NBBL Borettslagenes Sikringsfond, mens OBOS har en ordning hvor boligbyggelaget forskutterer de månedlige fellesutgiftene i sine tilknyttede borettslag. Samme tjeneste tilbys også frittstående borettslag som forvaltes av OBOS, men da mot betaling.

Ifølge forslaget må man enten ha konsesjon som finansforetak eller som forsikringsselskap for å kunne tilby slike sikringsordninger.

I Borettslagenes Sikringsfond er porten i dag relativt trang. Borettslag med høyere andel fellesgjeld enn 70 prosent vil normalt sett ikke slippe inn.



NAF vil se nærmere på prisene på GPS i sin nettbutikk. Dette er en Garmin Nüvi 310. ARKIVFOTO: KLAUS BØRRINGBO

Rådyr GPS i nettbutikk

■ Å handle en Garmin GPS i Norges Automobil-Forbunds (NAF) nettbutikk kan bli en dyr fornøyelse. Butikken operer med både en medlemspris og en ikke-medlemspris, men selv medlemsprisen fremstår høyere enn prisene til konkurrenter som Elkjøp, Komplet.no og Amentio, melder DinSide.no. En Garmin Nüvi 1490 T koster for eksempel kroner 1789. For NAF-medlemmer er det 506

kroner billigere enn i NAF-butikken, mens ikke-medlemmer sparer hele 706 kroner ved å handle på Elkjøp kontra hos NAF. – Det er mulig vi bør se nærmere på disse prisene. Når det er sagt, tør jeg påstå at vi har svært konkurransedyktige priser på mange av produktene våre, sier Per Øystein Larsen, innkjøps- og logistikkansvarlig i NAF-butikken til Dinside.no.

Pengene strømmet inn

■ Da NTNU-student Gard Olve Sagen mistet pulsklokken sin etter en treningsøkt før helgen, var det nok svært få som kunne gjette hvordan han skulle få den erstattet. I et forsøk på å finne tilbake pulsmåleren, sendte Sagen ut en e-post til samtlige brukere av NTNUs læringssystem It's learning. Men i stedet for e-postsvar om hvorvidt noen hadde sett Sagens klokke, ble en Facebook-gruppe opprettet. Gruppen «Vi som IKKE har tatt, men vil hjelpe Gard Olve med å finne pulsklokken» fikk i løpet av to døgn hele 2500 medlemmer. Mandag kveld ble det opprettet en innsamlingsaksjon til inntekt for en ny pulsklokke, og allerede tirsdag morges kunne innsamlingsaksjonens initiativtager melde at det tilstrekkelige beløpet er samlet inn. Gruppen teller nå over 7500 medlemmer.

Lei mobilbruk på fødestuen

■ For ti år siden var det forbudt med mobil på fødestua. Nå sitter far med mobilen i hånden, mens mor presser. Det kan irritere jordmødrene på Fødeloftet, som mener at mobilen stjeler for mye oppmerksomhet, skriver Stavanger Aftenblad. – Folk trenger ikke vite om fødselen minutter etter at det har skjedd. Det er ofte far som er ivrigst med mobilen, og det er jeg litt redd for. Da er han to steder samtidig. Vi hører

av og til at damene ber mannen legge bort mobilen teller avdelingsjordmønnen Anne Aadnøy ved Fødestua på Stavanger Universitetshus (SUS). De forsøker å gi råd angående mobilbruk til syvende og sist den enkelte som bester. Det finnes ingen restriksjoner for mobilbruk på fødestua, sier Aadnøy. Hun råder parene til å snakke med noen på forhånd om hvordan de vil dele av fødselen.

Matbevisst utleier

■ At utleiere ønsker seg rolige ikke-røykere, og har andre, mer beskjedne krav, har vært et faktum i en årrekke. Men ifølge Din Side er det flere som nå stiller nye krav til leietagerne. Utleier av en hybel på 18 kvadratmeter på Ullevål i Oslo påpeker sen på Finn.no at «på kjøkkenet kan det kun lages lactovegetar, dvs. ikke kjøtt, fisk, sjødyr, egg etc. – ikke løk/hvitløk/ men gjerne melkeprodukter». Den tilsynelatende kjøttleieren krever 5200 kroner i måneden i leie.



Tror ikke på prisoppgang

■ – Jeg blir ikke forbauset hvis prisene ikke stiger. Det sier administrerende direktør Leif J. Laugen i meglerkjeden Krogsvæn. Han beskriver markedet som selektivt. – Det tar ikke av, sier han til Aftenposten.no. Tidligere i år har Krogsvæn anslått årets prisstigning til 10 prosent, men han ser ingen grunn til å endre prognosen foreløpig. Derimot er aktiviteten høy. An-

tall salg i år er økt med 10 prosent og det er kommet flere oppdrag enn tidligere. – Det er høy trykknivå både i oppgangen og salget. Dette sier noe om aktiviteten i markedet generelt, sier han. Med så mange boliger til salgs som det er nå, er det ikke sikkert at prisene fortsetter å stige.