



Kommunal- og regionaldepartementet
Postboks 8112 Dep
0032 OSLO

Saksbehandler: Anne-Kari Tuv
Dir. tlf.: 22 93 98 04
Vår referanse: 09/3352
Deres referanse: 09/360-4 MRB
Arkivkode: 630.1
Dato: 02.06.2009

HØRINGSSVAR - FORSLAG TIL LOVENDRINGER FOR Å FOREBYGGE PROBLEMER MED LAVINNSKUDDSBORRETTSLAG

1 INNLEDNING

Det vises til departementets brev av 6. mars 2009 vedlagt høringsnotat med forslag til endringer i burettslagslova, bustadoppføringlova, eiendomsmeglingsloven, finansieringsvirksomhetsloven og tomtefesteloven, samt i forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

2 INFORMASJON OM TOTALPRIS OG FORVENTET KOSTNADSUTVIKLING

2.1 Generelt

Mange utbyggere og andre profesjonelle aktører i boligmarkedet velger å selv stå for salgsarbeidet i forbindelse med boligprosjekter. Eiendomsmeglere og advokater blir da gjerne engasjert utelukkende for å forestå oppgjøret og eventuelt sette opp kjøpekontrakt. Opplysningsplikten i eiendomsmeglingsloven § 6-7, herunder plikten til å gi skriftlig oppgave som minst inneholder de minstekrav som følger av bestemmelsens annet ledd, gjelder som utgangspunkt bare fullt ut når eiendomsmeglerforetaket har et fullstendig meglingsoppdrag som også omfatter salgsarbeidet.

Kredittilsynet er generelt av den oppfatning at det er uheldig dersom regelverket pålegger eiendomsmeglere strengere og mer omfattende opplysningsplikt enn det som gjelder for utbyggere og andre profesjonelle aktører i eiendomsbransjen. Kredittilsynet går derfor generelt inn for en størst mulig harmonisering av eiendomsmegleres og andre profesjonelle eiendomsaktørers plikter til å gi opplysninger om boliger som selges til forbrukere.

2.2 Opplysninger om totalpris

Kredittilsynet er enig i at gjeldende lovgivning ikke godt nok sikrer at kjøpere av borettslagsleiligheter får opplysninger om *totalprisen* på boligen som inkluderer andel fellesgjeld. Kredittilsynet støtter forslaget om endring i eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd nr. 12 og 13, som vil dekke omsetning av borettslagsleiligheter gjennom eiendomsmeglingsforetak. Kredittilsynet bemerker for ordens skyld at bestemmelsen i eiendomsmeglingsloven ikke regulerer eiendomsmeglerens annonsering av boliger, heller ikke

opplysningene som legges inn på for eksempel nettstedet finn.no. Endringen får derfor bare virkning for de opplysninger som skal gis kjøperen i en skriftlig oppgave før handel inngås.

I tråd med Kredittilsynets generelle oppfatning er det også et behov for en tilsvarende opplysningsplikt for næringsdrivende som formidler egne boliger uten å benytte eiendomsmegler, og Kredittilsynet støtter forslaget om endring av bustadoppføringslova § 1a annet ledd. Det er imidlertid Kredittilsynets oppfatning at forslagets målsetting ikke i tilstrekkelig grad ivaretas uten at også avhendingsloven får tilsvarende regulering. Boliger som selges av næringsdrivende, men som er ferdigstilt på avtaletidspunktet, faller utenfor bustadoppføringslovas anvendelsesområde. Ferdigstilte boliger som selges fra næringsdrivende (investorer eller utbyggere) utgjør en ikke uvesentlig del av totalmarkedet for borettslagsboliger til forbrukere. Dersom selgers opplysningsplikt bare gjelder for boliger som ikke er ferdigstilt på avtaletidspunktet, vil det være tilfeldig - også innenfor ett og samme prosjekt - i hvilken grad kjøper har krav på opplysninger om totalprisen. Etter Kredittilsynets vurdering bør opplysningsplikten også omfatte forbrukerkjøp som omfattes av avhendingsloven når selger er næringsdrivende. Kredittilsynet er usikker på den lovtekniske løsningen, men antar det vil kunne være hensiktsmessig å innta i avhendingsloven § 1-1a et nytt annet ledd med følgende ordlyd:

For avtaler gjort som ledd i næringsverksemd skal selger opplyse om andelssum, innskot, andel fellesgjeld i burettslaget og den samla summen av desse beløpa.

2.3 Opplysninger om forventet kostnadsutvikling

Kredittilsynet slutter seg til departementets forslag når det gjelder regulering av borettslagets opplysningsplikt knyttet til forventet kostnadsutvikling ved omsetning av borettslagsandeler direkte fra utbygger, herunder at det i forbindelse med årsregnskapet for borettslaget skal utarbeides en årsoversikt over forventede felleskostnader for den enkelte borettslagsboligen etter en avdragsfri periode.

Kredittilsynet har nærmere vurdert forslagets betydning for eiendomsmeglingsforetak. Fra 1. januar 2008 har eiendomsmegleren i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-7 tredje ledd nr. 2 vært forpliktet til å ta inn i salgsoppgaven en ”*separat beregning av månedelige felleskostnader etter en eventuell avdragsfri periode.*” Kredittilsynet har i likhet med departementet fått rapportert fra eiendomsmeglingsbransjen om problemer med å fremskaffe slike beregninger fra borettslagene, evt. lagenes forretningsfører.

Kredittilsynet har i tilsynspraksis lagt til grunn at ovennevnte bestemmelse i eiendomsmeglingsloven innebærer at plikten til å fremskaffe beregningen ligger på meglerforetaket, uavhengig av avtalen borettslaget har med forretningsføreren. Kredittilsynet har imidlertid forstått det slik at meglerforetakene finner det vanskelig å påta seg ansvaret for en korrekt beregning i denne forbindelse.

Etter Kredittilsynets vurdering vil departementets forslag om å pålegge borettslaget i forbindelse med avleggelse av årsregnskapet å foreta en beregning tilsvarende opplysningsplikt i eiendomsmeglingsloven, langt på vei løse de problemer eiendomsmeglingsforetakene har med praktisering av nevnte bestemmelse i eiendomsmeglingsloven. Imidlertid vil megler etter ordlyden i eiendomsmeglingslovens bestemmelse ikke kunne nøye seg med opplysningene i årsregnskapet, uten å undersøke eventuelle endrede beregningsforutsetninger i perioden mellom tidspunktet for avleggelsen av borettslagets årsregnskap og tidspunktet for bolighandelen. Ved endrede vilkår vil megler - som det påpekes i departementets høringsnotat - likevel måtte beregne virkningene av endringen, med mindre borettslaget/forretningsføreren vil bidra i den forbindelse.

Prinsipielt mener Kredittilsynet det er uheldig at meglers opplysnings- og undersøkelsesplikt når det gjelder forholdet til finansiering, avtaler og økonomi i borettslaget går lenger enn det

borettslaget selv plikter å opplyse sine medlemmer. Særlig gjelder dette forhold knyttet til forventet kostnadsutvikling. På bakgrunn av departementets forslag om å utvide borettslagets opplysningsplikt i forbindelse med notene til årsregnskapet, vil Kredittilsynet ytterligere foreslå en oppmyking av reguleringen av meglers plikter når det gjelder opplysningene som skal gis om forventet kostnadsutvikling. Det foreslås en endring av eiendomsmeglingsloven § 6-7 med et nytt fjerde ledd (slik at gjeldende fjerde ledd blir femte ledd) med følgende ordlyd:

I forbindelse med opplysninger etter tredje ledd nr. 2, kan opplysninger i medhold av forskrift 30. juni 2005 nr. 745 om årsregnskap og årsberetning for borettslag § 5 annet ledd nr. 9 tredje punktum benyttes dersom årsregnskapet er avgitt mindre enn 12 måneder før handel slutes og kjøper er gitt skriftlig orientering om dette.

Forslaget vil innebære at opplysningsplikten i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-7 tredje ledd nr. 2 vil være oppfylt fra meglers side dersom megler aktsomt gjengir opplysningene fra borettslagets årsregnskap for foregående år, og det i salgsoppgaven fremgår hvilket årsregnskap opplysningene er basert på. Når det gjelder vilkår om at årsregnskapet må være avgitt innenfor de siste de 12 måneder, bygger dette på burettslagslova § 7-4 som bestemmer at generalforsamling (med behandling av borettslagets årsregnskap) må være avholdt innen utgangen av juni hvert år. Dersom salget finner sted i perioden januar til juni, og årsregnskapet for foregående år da ikke foreligger, må opplysningene hentes fra årsregnskapet for året før, som da skal være avlagt innenfor et tidsrom på maksimalt 12 måneder.

I andre tilfeller enn de bestemmelsen angir, må meglerforetaket fortsatte å selv foreta beregningen av fellesutgiftene basert på tilgjengelig opplysninger om lånevilkårene. Dette vil kunne omfatte tilfeller der borettslaget ikke har oppfylt plikten til å avgi årsregnskap eller årsregnskap er avgitt, men at borettslaget likevel ikke har oppfylt opplysningsplikten etter forskriftsforslaget. Det kan også tenkes tilfeller der et eierseksjonssameie har fellesgjeld med avdragsfri periode, noe som faller utenfor forslaget.

Kredittilsynet vil understreke at endringsforslaget i eiendomsmeglingsloven ikke fritar megler fra å undersøke eventuelle endringer i lånevilkårene for fellesgjelden etter at årsoversikten ble utarbeidet. Bestemmelsen i § 6-7 tredje ledd nr. 1 skal forstås som gjeldende lånevilkår på tidspunktet handelen finner sted. Endringsforslaget innebærer imidlertid at megler ikke behøver å foreta en separat beregning utover den beregningen som etter høringsforslaget vil fremgå av årsregnskapet. Det vil være tilstrekkelig at megler opplyser om de eventuelle endrede lånevilkårene. Kjøper vil da eventuelt måtte være henvist til selv å foreta nærmere undersøkelser ved å kontakte borettslagets styre eller forretningsfører.

Kredittilsynet vil også bemerke at ordlyden i forslaget reiser visse tolknings spørsmål knyttet til hvilke forutsetninger som skal legges til grunn for beregningen av fremtidige felleskostnader. Kredittilsynet ser det som hensiktsmessig dersom det fra departementet gis en avklaring om den nærmere forståelsen av hvordan bestemmelsen skal praktiseres. Det kan i denne forbindelse nevnes at Kredittilsynets forståelse av eiendomsmeglingsloven § 6-7 tredje ledd nr. 2 følger av Kredittilsynets rapport fra tematisert syn av 6. mai 2008 hvorfra hitsettes:

Kredittilsynet vil bemerke at dersom det på salgstidspunktet er avdragsfrihet på fellesgjelden, skal det gis et estimat over hva de månedlige felleskostnadene vil utgjøre når avdragene begynner å løpe. Størrelsen på avdragene for den aktuelle leiligheten må fastsettes basert på låneavtale og intern fordeling i laget. Det er etter Kredittilsynet vurdering forsvarlig at det ved denne beregningen tas forbehold om at øvrige elementer i felleskostnadene (så som vaktmestertjenester, kommunale avgifter, forsikring mv.) forblir uendret, herunder også rentesatsen som skal opplyses i medhold av bestemmelsens nr. 1. Dette forutsetter naturligvis at det ikke foreligger opplysninger om vedtatte investeringer/vedlikehold etc. som medfører kostnadsøkning for laget/sameiet.

For ordens skyld bemerker Kredittilsynet at et eventuelt nytt fjerde ledd i eiendomsmeglingsloven § 6-7 som her foreslås, fordrer endring i henvisningene i bestemmelsens siste ledd.

3 STIPULERING AV FELLESKOSTNADER

For å sikre at alle kostnadene til borettslaget er iberegnet i felleskostnadene i forbindelse med borettslagets budsjetter, er det foreslått en forskriftshjemmel for departementet til å regulere hvilke kostnader som skal inngå i et slikt budsjett.

Kredittilsynet støtter dette forslaget og vil bemerke at en forskrift som spesifiserer hvilke kostnader som skal inngå i budsjettet, og som vil være grunnlaget for beregning av felleskostnadene for den enkelte borettslagsleilighet, vil kunne fungere som en sjekklister ved eiendomsmeglerens kontroll av oppgitte opplysninger om felleskostnader i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-7 tredje ledd nr. 1 og 2.

4 MAKSIMALGRENSE FOR ANDEL FELLESGJELD I BORETTSLAG M.M.

Det foreslås å lovfeste en maksimal andel fellesgjeld som ikke skal overstige 75 % av kostnadsoverslaget som skal fremgå av bygge- og finansieringsplanen på tidspunktet borettslaget blir stiftet. Departementet har også vurdert, men ikke villet foreslå, at maksimalgrensen på 75 % fellesgjeld også skal gjelde for låneopptak som foretas etter at borettslaget er stiftet.

Kredittilsynet forventer at finansinstitusjonene utlånspraksis vil tilpasses de erfaringer man hittil har hatt med engasjementer i lavinnskuddsboliger, og viser for øvrig til kapitalkravene som gjelder for slike institusjoner. Kredittilsynet finner det ut fra tilsynsrollen ikke nødvendig å ta standpunkt til om det bør lovfestes en maksimalgrense for andel fellesgjeld i borettslag.

Kredittilsynet vil imidlertid bemerke et departementets forslag ikke vil forhindre at borettslaget kan pådra seg gjeld som overstiger maksimalgrensen etter at borettslaget er stiftet. Dette vil være praktisk der andelene ennå ikke er solgt men fortsatt er på utbyggers hånd. Når andelene legges ut for salg, vil andel fellesgjeld etter forslaget lovlig kunne overstige maksimalkravet, noe som kan undergrave formålet med lovendringen på dette punktet.

5 FORBUD MOT SELGERFINANSIERING AV BORETTSLAGSBOLIGER

Det foreslås en endring i finansieringsvirksomhetsloven § 1-2 første ledd nr. 3 som presiserer at unntakene i første ledd nr. 3 og 6 ikke omfatter kreditt eller annen finansiering fra selger som ikke er forbruker i forbindelse med salg av andel i borettslag. Kredittilsynet har ingen bemerkninger til forslaget.

6 PLIKT TIL FORRETNINGSFØRSEL I BORETTSLAG

Kredittilsynet støtter departementets syn om at det vil være en trygghet for borettslaget å knytte til seg profesjonell forretningsfører, og har ingen innvendinger til forslaget om å begrense adgangen til å fravike kravet til forretningsfører i borettslag. Kredittilsynet har heller ingen bemerkninger til grensen på åtte andeler.

7 ENDRINGER I HVEM SOM KAN KJØPE FRAMTIDIGE ANDELER

Kredittilsynet er enig med departementet i at det er uheldig at selskaper eller personer kan avtale kjøp av andeler som selskapene/personene ikke lovlig kan eie, og stiller seg som utgangspunkt positiv til forslag som vil styrke brukereierprinsippet.

Kredittilsynet vil likevel gi uttrykk for visse betenkeligheter ved forslaget, herunder at avtaler inngått med personer som ikke har lov å eie borettslagsandeler ikke vil være bindende mellom partene. I et stigende boligmarked kan det ikke utelukkes at investorer likevel tegner seg i prosjekter – i mer eller mindre forståelse med selger. Dersom investoren lykkes med å videreselge andelene, er spørsmålet om opprinnelig selger/utbygger ovenfor kjøper 2 kan påberope seg ugyldighetsvirkningene, med den begrunnelse at avhenderen manglet hjemmel. Spørsmålet er da hvilke konsekvenser dette får for annengangskjøperen, og om vedkommende kan påberope erverv i god tro. Et mulig større problem vil kunne oppstå dersom investor ikke lykkes med å videreselge andelene. Investoren vil da tilsynelatende enkelt på ugyldighetsgrunnlag komme unna forpliktelsen etter kjøpsavtalen. At utbyggerselskapet i en slik situasjon blir sittende med ansvaret for de ”usolgte” andelene, vil kunne medføre at borettslagets får problemer med å få dekket felleskostnadene, noe som vil gå ut over de øvrige kjøperne i prosjektet. Det bemerkes at selger ofte er organisert som ”single purpose” selskap, som innebærer redusert sikkerhet for at selger oppfyller sine betalingsforpliktelser overfor borettslaget.

Etter Kredittilsynets vurdering kan det fremstå som mer hensiktsmessig å lovfeste et forbud mot omsetning av andeler i borettslaget til personer som ikke kan eie andelene etter § 4-1 flg, uten å regulere det privatrettslige forholdet mellom partene. Kredittilsynet legger til grunn at overtredelse av et slikt forbud vil kunne medføre erstatningsansvar overfor øvrige andelshavere etter alminnelige erstatningsrettslige regler.

For øvrig legger Kredittilsynet til grunn at dersom borettslagprosjekter formidles av eiendomsmeglingsforetak, kan megler ikke - uten å komme i konflikt med god meglerskikk - formidle avtaler som er i strid med lov, og må innrette sine kontrollrutiner i tråd med dette. Et klart forbud mot denne type omsetning i borettslagsloven vil lette håndheving av regleverket overfor eiendomsmeglingsforetak.

8 ENDRINGER I OPPSIGELSE FRA ANDELSEIER

Kredittilsynet tar til etterretning at oppsigelsesretten for andelshavere er en del av ansvarsbegrensningen i borettslagsmodellen, og har ingen bestemt oppfatning av hvor lang oppsigelsesfristen bør være.

9 ENDRING I TOMTEFESTELOVEN

Det foreslås endring av tomtefesteloven som vil innebære at det ikke kan etableres festeavtaler på utbygde tomter når bygningen på tomten i hovedsak skal benyttes til bolig. Bakgrunnen for forslaget er at det i flere boligprosjekter etableres festeforhold ved at selger legger tomten over i et eget selskap som fester bort tomten til borettslaget. Det fastsettes gjerne redusert festeavgift de første årene. Dette sammen med avdragsfrihet for lån gjør at boligene gjerne fremstår som rimeligere enn de egentlige er, noe som anses som et virkemiddel til økt fortjeneste i prosjektet.

Etter Kredittilsynets oppfatning gjør ovennevnte hensyn seg gjeldende i minst like stor - og mulig større - grad ved boligprosjekter hvor det settes opp nytt boligbygg eller eksisterende bygg blir gjenstand for full ombygging. Slik Kredittilsynet ser det, vil den foreslåtte begrensningen bare delvis dekke formålet, og fremstår til en viss grad som unødvendig, med mindre forbudet også omfatter ubebygde tomter.

Videre vil Kredittilsynet bemerke at festeforholdet kan etableres før borettslaget stiftes, ved at festeavtalen inngås mellom grunneier og utbygger. Festeretten blir deretter *overdratt* til borettslaget når dette blir stiftet. Slik Kredittilsynet forstår lovforslaget, omfatter forbudet bare

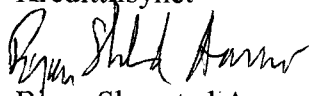
inngåelse av ny festeavtale, og vil da ikke de tilfeller der utbygger avhender festetomten til borettslaget. Forbudet bør derfor omfatte både etablering og erverv av festerett. Imidlertid mener Kredittilsynet forslaget går lengre enn formålet ved at forbudet ikke er begrenset til borettslag, men gjelder generelt for utbygde eiendomter som skal benyttes til bolig. Et forbud som er begrenset til borettslag kan inntas i borettslagsloven (eventuelt eierseksjonsloven).

Kredittilsynet tar ikke stilling til om det på ovennevnte bakgrunn bør innføres et forbud mot at borettslaget erverver festerett eller ikke. Det faktum at festeforholdet normalt etableres på et tidspunkt hvor andelshaverne er uten innflytelse på festeavtalens vilkår, er imidlertid et argument for regulering på dette området.

10 FORBUD MOT AT BORETTSLAG EIER ENKELTSEKSJONER I EIERSEKSJONSSAMEIER

Det fremgår av tiltaksplanen fra statssekretærutvalget av 20. juni 2008 at det også skulle vurderes å innføre forbud mot at borettslag kan eie enkeltseksjoner i eierseksjonssameier. Kredittilsynet kan ikke se at dette tiltaket er vurdert i høringsnotatet. Etter Kredittilsynets erfaring kan adgangen til å etablere borettslag i et eierseksjonssameie med både bolig- og næringsseksjoner innebære betydelige negative konsekvenser for boligsammenslutningen. Som illustrasjon kan nevnes borettslaget Moss Sentrum Panorama, hvor det var etablert et eierseksjonssameie som bestod av tre seksjoner, hvorav to næringsseksjoner var eiet av utbyggerselskapet. Den tredje seksjonen var en samleseksjon for bolig, som var eid av borettslaget med sine 33 andeler. Kredittilsynet vurderte dette forholdet i forbindelse med en tilsynssak knyttet til eiendomsmeglerens formidling av prosjektet: Borettslaget var - slik Kredittilsynet så det - uten reell innflytelse i sameiet, hvor vedtektene regulerte en rekke forhold som normalt ville vært gjenstand for andelseiernes beslutning og kontroll gjennom *borettslagets* organer.

Med hilsen
Kredittilsynet


Bjørn Skogstad Aamo
kredittilsynsdirektør


Eirik Bunæs
avdelingsdirektør