



Vår saksbehandler:	Deres ref.:	Vår ref.:	Arkiv:	Vår dato:	Deres dato:
Tove Lisbeth Vasvik		09/32476	FE-613, TI- &13	20.05.2009	06.03.2009
Telefon: 33 17 10 74					

Det kongelige kommunale- og regionaledepartement

Postboks 8112 Dep
0032 OSLO



Høringsuttalelse fra Larvik kommune angående forslag til lovendringer for å forebygge problemer med lavinnskuddsborettslag

Det vises til brev av 06.03.09, der det ble bedt om høringsuttalelse vedrørende det oversendte forslaget til endringer i borettslagslova, bustadoppføringslova, eiendomsmeglingsloven, finansieringsvirksomhetsloven og tomtefesteloven, samt endring i forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Larvik kommune slutter seg til de forslagene til lovendringer som er sendt ut. Enkelte av forslagene vil bli kommentert under.

- Den foreslåtte endringen som sikrer kjøper av en borettslagsandel opplysning om totalprisen anses som svært viktig. Unge i etableringsfasen lar seg lett lokke av et lavt innskudd, og overser muligheten for renteøkning og at avdrag på fellesgjeld legges til fellesutgiftene etter en avdragsfri periode. Larvik kommune vil understreke at lavinnskuddskonseptet også blir brukt i nye borettslag som markedsføres som "seniorbolig". Kjøperne av andelene har ingen økning i inntekt som tilsier at de kan betale avdrag på fellesgjeld etter den avdragsfrie perioden, og har ofte heller ikke økonomi til å takle renteøkninger. I Larvik har vi eksempler på at andelseiere i slike borettslag har mindre enn 3.000,- kr. igjen å leve for når boutgiftene er betalt, selv med en inntekt som er for høy til å få bostøtte.
- Opplysningsplikt om vilkårene for borettslagets fellesgjeld kan være avgjørende for kjøper, og være det som får kjøper til å vurdere om fellesutgiftene er eller blir for høye til at det er forsvarlig å kjøpe boligen.
- Den foreslåtte maksimalgrensen på 75 prosent fellesgjeld i borettslag ved stifting av borettslaget støttes fullt ut. Potensielle kjøpere som ikke har tilstrekkelig egenkapital blir derved kredittvurdert både for egenkapitalen og fellesgjelda.
- Forbudet mot selgerfinansiering anses som viktig, da det sikrer at flere blir kredittvurdert før kjøp. En har sett eksempler på at selgerfinansiering blir brukt som "lokkemiddel" ved salg av nye prosjekter.

- Ideelt sett bør alle borettslag ha en forretningsfører. Departementet forslag om at borettslag med 8 andeler eller mindre kan vedtektsfeste at borettslaget ikke skal ha forretningsfører. Larvik kommune anser at 8 andeler er noe høyt, og vil foreslå 5, dog med det forbehold at borettslag med under 8 andeler kan bli noe sårbare hvis en andelseier misligholder sine forpliktelser.
- Begrensning i hvem som kan inngå avtaler om tegning eller kjøp av andeler i et borettslag vurderes som riktig. Det bes om at adgangen for juridiske personer (§ 4-2) ikke reduseres, da tilgang til borettslagsleiligheter som utleieboliger er svært viktig for at mange av kommunens leietakere skal kunne bo spredt i vanlige bomiljøer.

Med hilsen



Tove Lisbeth Vasvik
avdelingsleder