

Finansdepartementet
Pb. 8008 Dep.
0030 Oslo

OBOS
Hovedkontor

Besøksadresse
Hammersborg torg 1

Postadresse
Postboks 6666
St. Olavs plass
0129 Oslo

Telefon 02333

Foretaksregisteret
NO 937 052 766 MVA

Oslo, 8. desember 2015
83923

Høringsuttalelse – Ny lov om regnskapsplikt

Det vises til Finansdepartementets høringsbrev av 02.09.15 vedrørende Regnskapslovutvalgets utredning om ny lov om regnskapsplikt. Det påpekes innledningsvis at utvalgets utredning er svært omfattende og at det er en krevende jobb å sette seg inn dette materialet innen høringsfristen, det tas derfor et generelt forbehold for å komme tilbake til enkelte spørsmål senere.

OBOS er landets største aktør innen regnskaps- og forretningsførertjenester for borettslag, boligaksjeselskap (heretter i fellesskap benevnt boligselskap) og eierseksjonssameier. OBOS med datterselskaper har pr 30. september 2015 full forretningsførsel - herunder regnskapsførsel - for 3 266 boligselskaper og eierseksjonssameier, og i tillegg har vi 629 mindre boligselskaper og eierseksjonssameier som vi kun har regnskapsførsel for. Det innebærer bla at vi krever inn felleskostnader fra rundt 185.000 leiligheter, og at samtlige boenheter mottar årsregnskapet til boligselskapet de bor i. OBOS og beboerne vi representerer vil følgelig i sterk grad kunne bli berørt av endringer som vil følge av ny lov.

I den nye loven er borettslag eksplisitt nevnt som regnskapspliktig i kategori 4 – som «ikke næringsdrivende juridiske personer». Vi er enige i dette, borettslagets formål er å sikre andelseierne egen bolig og noen annen kategorisering for borettslag er i praksis ikke tenkelig. Egen bolig er for de fleste deres viktigste aktivum, borettslagene forvalter følgelig store verdier på vegne av andelseierne og borettslagene - i hvert fall borettslag over en viss størrelse – bør derfor være underlagt regnskapsplikt.

Vår vesentligste innvending til lovforslaget er at eierseksjonssameier ikke er nevnt som regnskapspliktige. Vi mener bestemt at også eierseksjonssameier bør være regnskapspliktige i henhold til loven. Gitt at formålet med eierseksjonssameiet i praksis er det samme som borettslaget – å forvalte seksjonseierens egen bolig – er det ingen rasjonell grunn til at disse skal behandles annerledes enn borettslag. I dagens regnskapslov er eierseksjonssameier nevnt og det er ingen grunn til å endre dette

Det kan være hensiktsmessig å operere med en «terskelverdi» for derigjennom å frita de minste sameiene fra regnskapsplikten, for eksempel kan det reguleres slik at alle sameier med ni eller flere seksjoner skal være regnskapspliktige. Borettslag og eierseksjonssameier fremstår som forholdsvis like organisasjoner og bør derfor behandles likt.

Vi vil på det sterkeste advare mot at eierseksjonssameier ikke trenger følge den nye loven med tilhørende standard. Det er risikabelt hvis man tillater at for eksempel store sameier som i praksis gjerne tar inn over ti millioner kroner i årlige felleskostnader kan føre regnskapet nær sagt slik de ønsker og ubundet av lovens regler.

Vi er oppmerksomme på at eierseksjonslovutvalget i NOU 2014:16 har foreslått å lempe på regnskapsplikten for små og mellomstore eierseksjonssameier, blant annet ved at sameier med 20 seksjoner eller mindre ikke trenger å følge regnskapslovens regler, men i stedet henvises til et mer diffust krav om «*ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring*». Også sameier med mer enn 20 seksjoner kan vedtektsfeste at man ikke skal føre regnskap etter regnskapsloven, men i stedet føre det man selv anser som «*ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring*».

OBOS advarte i sin høringsuttalelse mot dette og vi hitsetter fra denne:

«OBOS mener det er uheldig å lempe på regnskapsplikten for denne kategorien av sameier. Vi ser ikke noen prinsipielle forskjeller på borettslag og eierseksjonssameier i denne sammenheng. I forarbeidene til borettslagsloven (prp. s. 184 med henvisning til lovutvalgets syn i NOU s.156) pekes det på at også små borettslag forvalter store økonomiske verdier for andelseierne. Boligen er som regel andelseiernes største økonomiske aktivum. Dette begrunner at alle borettslag både har en plikt til å føre regnskap iht. regnskapslovens regler, og til å ha revisor. Etter vår oppfatning taler de samme hensynene for at det stilles tilsvarende krav til små eierseksjonssameier, både når det gjelder regnskapsføring og revisjon. Investeringene seksjonseierne gjør er i praksis like store i de små sameiene som i små borettslag, og hensynet til at seksjonseiernes verdier ivaretas på en tryggende måte tilsier at man sikrer tryggende regnskapsrutiner også i disse.

Etter OBOS' oppfatning bør regnskaps- og revisjonsplikten derfor heller skjerpes enn å fjernes. Vi mener at det i utgangspunktet bør være en plikt for alle eierseksjonssameier til å føre regnskap iht. regnskapslovens regler, og til å ha revisor. Men atplikten av praktiske grunner kan begrenses til å gjelde de eierseksjonssameiene som er eller skal registreres i foretaksregisteret. Dette gjelder sameier med ni eller flere seksjoner jf. eierseksjonsloven § 11 tredje ledd. I § 11 tredje ledd andre punktum fremgår det at sameier med åtte eller færre seksjoner kan registreres i foretaksregisteret. Dersom det først skal skilles mellom større og mindre sameier, vil vi gå inn for atplikten til å føre regnskap etter regnskapsloven følger registreringsplikten.

OBOS mener under enhver omstendighet at dagens krav i § 44, annet ledd, første punktum om at sameier med 21 eller flere seksjoner må føre regnskap og utarbeide årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i medhold av regnskapsloven fortsatt må gjelde, og at det må være et absolutt krav. Det fremstår som uforsvarlig at sameier som kan bestå av flere hundre seksjoner og ha driftsinntekter på mange millioner kroner skal kunne vedta seg bort fraplikten til å føre regnskap etter regnskapsloven med 2/3 flertall.»

(OBOS til Kommunal- og regionaldepartementet, brev av 15. desember 2014)

OBOS mottar hvert år langt over 100 nye selskap til regnskapsføring. Selv med dagens regler ser vi mange lovbrudd, som for eksempel at selskap har avvikende regnskapsår, at oppgitt saldo på bankkonto regnskap ikke stemmer overens med kontoutskrift i bank, beregnede felleskostnader er ikke i samsvar med brøk, ingen kontroll med forskudd og restanser, styrehonorar som ikke er innberettet, styrehonorar gis som reduksjon av leie uten innberetning og ikke minst at regnskap ikke er avlagt på lang tid. Det kan ikke forventes at dette blir bedre med mindre stram lovgivning.

Ved siden av å gi mindre sikkerhet for seksjonseiernes verdier, tror vi at et regnskap som ikke føres etter lovens regler, men etter en av sameiestyret selvdefinert standard for «ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring» vil kreve større grad av individuelle tilpassninger og som sådan være mer «plundrete» å håndtere for regnskapsfører, dette vil drive prisene for forretnings- og regnskapsføring oppover.

Som nevnt over ser vi imidlertid at de minste eierseksjonssameiene – de med færre enn ni seksjoner - bør kunne fritas for regnskapsplikt uten store betenkeligheter. Det bør imidlertid være likebehandling mellom borettslag og eierseksjonssameier, slik at også borettslag av samme størrelse fritas. Det er ingen rasjonell grunn til å forskjellsbehandle de to boformene på dette området, ved å kreve regnskapsplikt også av de helt små borettslagene påfører man disse reelt sett unødvendige kostnader og det blir i det hele en utilsiktet diskriminering av små borettslag til fordel for eierseksjonssameier.

For øvrig ser vi ikke behov for noen store regelendringer når det gjelder regnskapsføring for boligselskaper. Før 2006 fulgte borettslag en særskilt forskrift som avvok ganske betydelig fra ordinært regnskapsoppsett. Nå føres regnskapene i både borettslag og i eierseksjonssameier over en viss størrelse etter regnskapslovens regler. Endringen for borettslag er derfor forholdsvis ny. Vi tror endringen har bidratt til å øke regnskapsforståelsen blant brukerne. Dagens regler fungerer bra og er godt innarbeidet. Til tross for at vi er godt fornøyd med dagens regler, har vi med nevnte unntak av at eierseksjonssameier ikke er nevnt som regnskapspliktige, ingen store innsigelser mot endringene som foreslås.

Vi forutsetter at vi som den største aktøren innen regnskapsføring av boligselskap vil få vært med på å forme den nye standarden som det er lagt opp til. Vi vil da bygge videre på dagens regler, men vil som alltid være svært opptatt av forbedringer som vil kunne gi en enda bedre regnskapspresentasjon for beboerne.

Med vennlig hilsen
OBOS



Daniel K. Siraj
Konsernsjef



Terje Sjøvold
Juridisk direktør