

Byrådet

Høring - Oppfølging av statssekretærutvalgets forslag til lovendringer for å forebygge problemer med lavinnskuddsborettslag.

BTH SARK-03-200900914-30

Hva saken gjelder:

Kommunal- og regionaldepartementet har sendt på høring et notat med forslag til endringer i burettslagslova, bustadoppføringslova, eiendomsmeglingsloven, finansieringsvirksomhetsloven og tomtefesteloven. Det foreslås også endring i forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Høringsnotatet er utarbeidet i samarbeid med Barne- og likestillingsdepartementet, Finansdepartementet og Justisdepartementet. Koordineringsansvaret er lagt til Kommunal- og regionaldepartementet. Departementet ønsker høringsinstansenes synspunkter til samtlige eller eventuelt til kun enkelte av forslagene. Høringsfristen er satt til 5. juni 2009.

I høringsnotatet foreslås følgende:

- Endringer som sikrer kjøper av borettslagsandeler opplysninger om totalprisen. Med totalpris menes her den pris kjøper må betale til selger tillagt denne boligens andel av fellesgjelden.
- Lovendringer som sikrer kjøper opplysninger om vilkår for borettslagets fellesgjeld ved salg fra et boligbyggelag eller en annen yrkesutøver som skal stå for erverv eller oppføring av boliger i borettslaget.
- At det årlig skal foretas en bergning av fellesutgiftene etter en avdragsfri periode. Kravet foreslås nedfelt i forskriften om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
- En maksimalgrense på 75 prosent fellesgjeld i borettslag ved stifting av borettslaget.
- At det ved stiftelse av borettslag ikke lenger skal være anledning til å ha ulik fordeling av fellesgjelden i ett og samme borettslag.
- Et forbud mot selgerfinansiering av borettslagsandeler i de tilfeller selger ikke har konsesjon til å drive finansieringsvirksomhet.
- En forskriftshjemmel slik at departementet får hjemmel til å fastsette enkelte poster som alltid skal inngå i borettslagets budsjett.
- En begrensning i adgangen til å gjøre unntak fra kravet om å ha forretningsfører i borettslag.
- En begrensning i hvem som kan inngå avtaler om tegning eller kjøp av andeler i et borettslag. Det foreslås at det bare kan inngås slike avtaler med part som kan eie

andeler etter borettslagslova §§ 4-1 flg. Forslaget innebærer at forbud mot å inngå denne type avtaler med andre.

- Å heve terskelen for å fri seg fra ansvaret for fellesgjelden i borettslag, slik at terskelen for å si opp boretten utvides fra 6 til 9 måneder.
- Et forbud mot å etablere festeforhold for boliger på grunn som allerede er bygd ut.

Byrådets forslag til uttalelse fra Bergen kommune:

Lovendringene har først og fremst et forbrukerperspektiv og berører således i mindre grad kommunen som eier eller myndighetsutøver. Målet med endringsforslagene er å gi kjøpere et bedre beslutningsgrunnlag ved kjøp av borettslagsleiligheter/lavinnskuddsbolig. For kommunen er dette positivt fordi erfaringene med lavinnskuddsborettslag er at mange slike saker i siste instans havner hos kommunen når ting først går galt.

Selv om forslagene til lovendringer stort sett er gode, medfører endringene at inngangsbilletten for kjøp av borettslagsleiligheter stiger i pris. Dette vil kunne ha den konsekvens at personer med midlere inntekter ikke lenger vil kunne kjøpe leilighet. Det reiser spørsmål om ikke Husbanken samtidig med innføring av endringene, bør endre utmålingsreglene slik at lovendringen ikke fører til utestengelse fra boligmarkedet for de svakeste gruppene. Det kan skje ved at tilskuddsordningene til Husbanken styrkes.

For å unngå at personer skal komme skjevt ut foreslås en ordning der potensielle kjøpere - uansett øvre grense på fellesgjelden - blir kredittvurdert både mot innskuddsbeløpet og mot fellesgjeldbeløpet.

Forslaget om at et borettslag ikke kan finansieres ved en andel fellesgjeld som overstiger 75 prosent av de antatte kostnadene i bolig og finansieringsplanen, har kommunens tilslutning. Det oppfordres i tillegg til at det vurderes å sette grensen for andel av fellesgjelden lavere enn de foreslått 75 prosentene. I de eventuelle tilfellene hvor en lav fellesgjeld vil kunne vanskeliggjøre en kjøpergruppes særlige boligetableringsbehov, vil en tilpasset ekstraordinær bruk av andre virkemidler, f.eks. etableringstilskudd, motvirke den negative effekten av lav fellesgjeld.

Som konsekvens av at byrådet ikke får saken til behandling før høringsfristen, er kommunaldepartementet gjort kjent med innholdet i saken gjennom en administrativ oversendelse og med beksjed om at eventuelle merknader fra byrådet ettersendes.

Vedtakskompetanse:

Byrådets fullmakter § 5 vedtatt av bystyret 24.04. 2006 sak 102: "Byrådet avgir høringsuttalelser på vegne av Bergen kommune. Høringsuttalelser i prinsipielle saker som samtidig innebærer politiske avveininger, skal avgis av bystyret. Høringsuttalelser avgitt av byrådet sendes uten ugrunnet opphold bystyrets kontor til orientering."

Byråden innstiller til byrådet å fatte følgende vedtak:

1. Byrådet gir sin tilslutning til de vurderinger av oversendt forlag til lovendringer som fremgår av saken. Forslag til uttalelse oversendes kommunal- og regionaldepartementet som Bergen kommunes høringsuttalelse.
2. Melding om vedtak sendes bystyrets kontor.

Lisbeth Iversen
byråd for klima, miljø, byggesaker og byutvikling

Vedlegg: - Høringsutkast – Oppfølging av statssekretærutvalgets forslag til lovendringer for å forebygge problemer med lavinnskuddsborettslag.