



DET KONGELIGE
BARNE- OG LIKESTILLINGSDEPARTEMENT

Kommunal- og regionaldepartementet
Pb. 8112 Dep
0032 OSLO

Deres ref
09/360-4 MRB

Vår ref
200901253-/ESKFOST

Dato
5. juni 2009

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

Vi viser til brev av 6. mars med vedlagt høringsnotat.

Som det fremgår har departementet deltatt i forberedelsen av notatet, og våre synspunkter på viktige punkter er kommet fram i den forbindelse. Vi er gjennomgående enig i de vurderinger som gjøres og de forslag som fremsettes, og mener at den tiltakspakke som notatet legger opp til i betydelig grad vil avhjelpe de problemer som påpekes. Vi vil likevel kommentere enkelte av de foreslåtte tiltakene.

Under pkt. 7.2 foreslås en endring i finansieringsvirksomhetslovens § 1-2, slik at utbygger som yter lån til kjøpere vil anses å drive finansieringsvirksomhet. Dette vil blant annet ha som virkning at utbygger må søke om konsesjon til å drive finansieringsvirksomhet. Utbygger vil derved også omfattes av frarådningssplikten i finansavtalelovens § 47. Vi er enig i dette forslaget og den argumentasjon som legges til grunn. Vi er klar over at høringsnotatet er begrenset til å omfatte forhold knyttet til borettslag. Vi vil likevel bemerke at begrunnelsen for forslaget synes relevant også for andre boligsammenslutninger, særlig for boligsameier. Det bør derfor vurderes å la lovendringen få anvendelse også på andre typer boligsammenslutninger.

Under pkt. 9 foreslås en innskrenkning i adgangen til å vedtektsfeste at borettslaget ikke skal ha foretningfører (borettslagslova § 8-10), slik at dette bare skal gjelde borettslag med 8 andeler eller mindre.

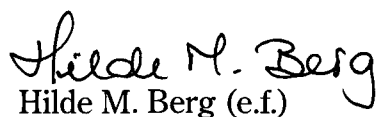
Det kan virke noe uklart når det i denne sammenheng argumenteres med fordelene ved

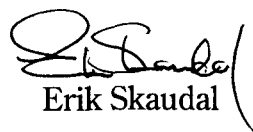
å ha en *profesjonell* (og da i praksis gjerne *ekstern*) forretningsfører, samtidig som det ikke synes å gjelde noen slik forutsetning for forretningsførerrollen hverken etter gjeldende bestemmelser i kapitel 8-II eller etter forslaget. (I høringsnotatet heter det således at "en forretningsfører vil *som regel* være en profesjonell aktør som bistår borettslaget"). Det sies heller ikke noe om forretningsførerens oppgaver, funksjoner og ansvar. Det er videre ikke henvist til andre eventuelle bestemmelser som regulerer slike forhold. Dette gjør det uklart hva en plikt til å ha forretningsfører i realiteten innebærer, og derved også hva som blir konsekvensene av å innføre et skille som foreslått.

Det synes i alle fall relativt utbredt at mindre boligselskaper har en intern forretningsfører (eller ansvarlig person for de funksjoner en forretningsfører vanligvis har). Både det begrensede behovet for profesjonell bistand i mindre selskaper og kostnadsaspektet gjør dette hensiktsmessig. I den grad et pålegg om forretningsfører får merkbare økonomiske konsekvenser bør grensen settes høyere enn 8 andeler, gjerne opp mot 16 som foreslått av Forbrukerrådet.

Under pkt 11 Endringer i oppsigelsesreglene fra andelseier foreslås at fristen for andelseier til å si opp boretten økes fra seks til ni måneder. Vi har forståelse for de synspunkter som fremføres til fordel for en slik utvidelse. På den annen side kan dette medføre betydelig vanskeligheter for andelseiere i en situasjon hvor oppsigelse av boretten fremstår som eneste utvei. Som det fremgår av dokumentet, tyder imidlertid rapportene fra NBBL og NIBR på at problemet med at andelseiere sier opp boretten er mindre utbredt enn inntrykket som gjengis av media. Den senere tids utvikling på boligmarkedet med synkende rente må videre antas å dempe eventuelle problemer i så måte. Etter vårt syn bør utviklingen avvantes og en fristutvidelse som foreslått utstå til klarere dokumentasjon på behovet for dette eventuelt måtte foreligge.

Med hilsen


Hilde M. Berg (e.f.)


Erik Skaudal