

Kommunal- og regionaldepartementet
Bolig- og bygningsavdelingen
Postboks 8112 Dep
0030 Oslo

Også sendt pr. e-post til postmottak@krd.dep.no

Deres ref: 09/360-4 Vår ref: #81125v1/th-th
MRB

Saksbehandler: Trude Hafslund
th@jus.no T +47 22 03 50 61

04.06.2009

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

Vi viser til departementets høringsbrev av 6. mars 2009 vedrørende ovennevnte høring.

Det er en prioritert oppgave for Advokatforeningen å drive rettspolitisk arbeid gjennom høringsuttalelser. Advokatforeningen har derfor en rekke lovutvalg inndelt etter fagområder. I våre lovutvalg sitter advokater med særskilte kunnskaper innenfor det aktuelle fagfelt og hvert lovutvalg består av advokater med ulik erfaringsbakgrunn og kompetanse innenfor fagområdet. Arbeidet i lovutvalgene er frivillig og ulønnet.

Advokatforeningen ser det som sin oppgave å være en uavhengig høringsinstans med fokus på rettssikkerhet og på kvaliteten av den foreslåtte lovgivningen.

I saker som angår advokaters rammevilkår vil imidlertid regelendringen også bli vurdert opp mot advokatbransjens interesser. Det vil i disse tilfellene bli opplyst at vi uttaler oss som en berørt bransjeorganisasjon og ikke som et uavhengig ekspertorgan. Årsaken til at vi sonder mellom disse rollene er at vi ønsker å opprettholde og videreutvikle den troverdighet Advokatforeningen har som et uavhengig og upolitisk ekspertorgan i lovgivningsprosessen.

I den foreliggende sak uttaler Advokatforeningen seg som ekspertorgan. Saken er forelagt lovutvalget for Fast eiendom (tings- og leierett). Lovutvalget består av Rolf Christensen (leder), Botolf Botolfsen jr., Harald Heggen Brørby, Frode Seim Halvorsen, Jarle Wallevik Holstrøm, Jan-Erik Nielsen og Line Andreassen Parelius.

Advokatforeningen avgir følgende høringsuttalelse:

Kommunal- og regionaldepartementet har i høringsbrevet foreslått endringer i burettslagslova, bustadoppføringslova, eiendomsmeglingsloven, finansieringsvirksomhetsloven og tomtefesteloven, samt endring av forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Høringsnotatet punkt 4 om informasjon om totalpris

Det er foreslått en presisering av lovteksten i lov om eiendomsmegling § 6-7 nr. 12 og 13 og bustadoppføringslova § 1a annet ledd, slik at det fremkommer klart at andel fellesgjeld skal inngå

i den totalkostnaden som oppgis i salgsoppgaven. Advokatforeningen mener forslaget bidrar til klargjøring, og støtter forslaget.

Det er også foreslått et nytt kapittel IV under burettslagslova kapittel 2. I ny § 2-15 er det foreslått en bestemmelse som skal sikre kjøper opplysninger om vilkår for borettslagets fellesgjeld, ved salg fra yrkesutøver eller annen part som skal stå for erverv eller oppføring av boliger i borettslaget. Advokatforeningen er positiv til forslaget, og har ingen innvendinger mot den foreslåtte grensen på 10 %.

Når det gjelder formulering av lovtekst, følger det av forslaget at opplysningsplikten er knyttet opp mot "før overføringa". Siden overføring av andel vil skje etter at det er inngått bindende avtale om kjøp av andel, mener Advokatforeningen at det ville være bedre å knytte opplysningsplikten til et tidligere tidspunkt i salgsprosessen, for eksempel før avtale om kjøp av andel i borettslaget er inngått.

Høringsnotatet punkt 5 om borettslagets/forretningsførerens informasjonsplikt

Det er foreslått en endring av § 5 annet ledd nr. 9 i forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, slik at et nytt tredje punktum pålegger utarbeidelse av en årlig oversikt over hva felleskostnadene forventes å bli for den enkelte borettslagsandel etter en avdragsfri periode. Det er også foreslått et nytt fjerde ledd i burettslagslova § 5-19, hvoretter styret innen utgangen av juni måned skal gi den enkelte andelseier oversikt over felleskostnader etter at den avdragsfrie perioden er over. Advokatforeningen har ingen innvendinger mot forslaget, men påpeker at det i lovforslaget er skrevet "styrt" istedenfor "styret".

Advokatforeningen ønsker samtidig å peke på at denne årlige oversikten ikke alltid alene vil gi megler tilstrekkelige opplysninger til å kunne overholde opplysningsplikten etter lov om eiendomsmegling. Det fremgår av høringsnotatet at forretningsfører vil kunne gi opplysninger om hvorvidt årsregnskap og årsberetning fremdeles gir et korrekt bilde av situasjonen, og om det er nødvendig å foreta nye beregninger av de månedlige felleskostnadene. Siden forretningsfører innehar alle opplysninger av betydning for ny beregning av fremtidige felleskostnader, mener Advokatforeningen at det hensiktsmessig at forretningsfører også foretar en ny beregning når det er nødvendig på grunn av omsetning av andel i borettslaget.

Høringsnotatet punkt 6 om maksimalgrense for andel fellesgjeld i borettslag m.m

Høringsnotatet punkt 6.2.1 og 6.2.2

Det foreslås ny § 2-14 i burettslagslova, som setter forbud mot at fellesgjelden, på stiftelsestidspunktet, skal overstige 75 % av kostnadsoverslaget. Låneopptak som overstiger denne grensen er ugyldig. Det foreslås ikke noen maksimalgrense for fellesgjeld ved senere låneopptak.

Advokatforeningen stiller seg tvilende til hvorvidt en slik grense vil ha den ønskede effekt, all den tid grensen kun gjelder på stiftelsestidspunktet.

Høringsnotatet punkt 6.2.3

Advokatforeningen har ingen innvendinger mot forslaget om prosentvis lik fordeling av felleskostnader.

Det påpekes imidlertid at dersom bestemmelsen skal knytte seg til stiftelsestidspunktet, bør det fremkomme i selve lovteksten. (For eksempel "Fellesgjelda, som andelseigarane skal betene gjennom felleskostnadane, skal ved stiftinga av laget prosentvis vere lik for andelane i burettslaget".)

Advokatforeningen merker seg videre at det i lovteksten er inntatt en setning om at den enkelte

andelseier likevel kan foreta individuell nedbetaling av sin del av fellesgjelden. Dette kan oppfattes som en selvstendig hjemmel for at den enkelte andelseier har en individualrettighet til å foreta individuell nedbetaling av fellesgjeld, noe som neppe er tilsiktet. Advokatforeningen foreslår at ordlyden på dette punktet endres.

Høringsnotatet punkt 7 om forbud mot selgerfinansiering av borettslagsboliger

Det foreslås presisert i finansieringsvirksomhetsloven § 1-2 annet ledd 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.

Advokatforeningen støtter den foreslåtte bestemmelsen.

Høringsnotatet punkt 8 om stipulering av felleskostnader ved stiftelse av borettslag

Advokatforeningen har ingen innvendinger mot at det i burettslagslova § 2-6 annet ledd inntas en forskriftshjemmel.

Høringsnotatet punkt 9 om plikt til forretningsførsel i borettslag

Advokatforeningen har heller ingen innvendinger mot begrensninger i adgangen til å gjøre unntak fra kravet om å ha forretningsfører.

Høringsnotatet punkt 10 om hvem kan kjøpe fremtidige andeler

Det er foreslått endring av burettslagslova §§ 2-1 og 2-12, slik at det ikke kan inngås forhåndsavtaler om tegning eller kjøp av andeler som kjøper ikke lovlig kan eie etter burettslagslova §§ 4-1 og 4-4. Advokatforeningen støtter lovforslaget.

Høringsnotatet punkt 11 om oppsigelsesreglene for andelseier

Det er foreslått å endre burettslagslova § 5-21 slik at andelseiers oppsigelsesfrist endres fra 6 til 9 måneder. Advokatforeningen har ingen innvendinger mot forslaget.

Høringsnotatet punkt 12 om tomtefeste

Det er foreslått ny § 5a i tomtefesteloven, som går ut på at det ikke kan etableres festeforhold på bebygde eiertomter, når bygningene på tomten i hovedsak skal benyttes til bolig. Forbudet mot å etablere festeforhold gjelder ikke dersom overdragelse av eiendomsretten er uforenlig med eierens rettsgrunnlag etter lov eller avtale.

Advokatforeningen er positiv til lovforslaget. Siden de samme hensyn gjør seg gjeldende for fritidsboliger, mener Advokatforeningen at forbudet også burde omfatte boliger med fritidsformål.

Vennlig hilsen

Berit Reiss-Andersen
leder

Merete Smith
generalsekretær