

Kommunal- og regionaldepartementet  
Bolig- og bygningsavdelingen  
Postboks 8112 Dep.  
0032 OSLO

Sendes også på e-post til ”postmottak@krd.dep.no”

Deres ref. 09/360-4 MRB

Oslo, 5. juni 2009

### **Høringsutkast - oppfølging av statssekretærutvalgets forslag til lovendringer for å forebygge problemer med lavinnskuddsborettslag - høringsuttalelse**

Vi viser til Kommunal- og regionaldepartementet høringsbrev av 06.03.09 med forslag til endringer i burettslagslova, bustadoppføringslova, eiendomsmeglingsloven, finansieringsvirksomhetsloven og tomtefesteloven, samt endring av forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Eiendomsmeglerforetakenes Forening (heretter Eff) har følgende kommentarer til forslaget:

#### **1. Høringsnotatet punkt 4 om ”Informasjon om totalpris og forventet kostnadsutvikling”**

Eff slutter seg til forslaget om at det tas inn bestemmelser både i eiendomsmeglingsloven og bustadoppføringslova hvor det fremgår at det skal opplyses om totalprisen, dvs. at andel fellesgjeld skal inngå i totalkostnaden som oppgis i salgsoppgaven.

Når det gjelder forslaget til ny § 2-15 i burettslagslova som skal sikre kjøper tilstrekkelige opplysninger om vilkårene for borettslagets fellesgjeld, så foreslår departementet at det ikke er nødvendig å gi disse opplysningene dersom den delen av fellesgjelden som er knyttet til andelen er mindre enn 10 % av totalprisen for samme andel. Selv om Eff er enig i at behovet for disse opplysningene ikke er like stort når andel fellesgjeld er så vidt lav, tror vi at en slik unntaksregel kan skape unødig usikkerhet for potensielle budgivere. Videre vil enkelte interessenter kritisere megler for at disse opplysningene ikke er fremlagt, og i tillegg kreve at megler fremskaffer disse opplysningene. For å unngå slike situasjoner, og for at alle parter skal ha et enhetlig og enklest mulig system å forholde seg til, er det etter vår oppfatning mest praktisk at opplysningene om vilkårene for borettslagets fellesgjeld skal opplyses uansett størrelsen på fellesgjelden. Eff foreslår derfor at unntaksregelen sløyfes.

#### **2. Høringsnotatet punkt 5 om ”Borettslagets/forretningsførerens informasjonsplikt”**

Eff slutter seg til forslaget til tillegget i § 5 i forskrift 30. juni 2005 nr. 745 om årsregnskap og årsberetning for borettslag, som innebærer at det er borettslaget/forretningsfører som skal foreta den separate beregningen av de månedlige felleskostnadene etter en avdragsfri periode.

Departementet skriver i høringsutkastet på side 11 at ”*Forretningsfører vil kunne gi opplysninger om årsregnskap og årsberetning fremdeles gir et korrekt bilde av situasjonen, og det vil kunne være nødvendig å foreta nye beregninger av de månedlige fellesutgiftene. Dette vil følge av eiendomsmeglingsloven.*” Eff vil i den forbindelse understreke at når det nå legges opp til at borettslaget/forretningsfører skal lage en slik oversikt minst én gang i året, så bør det også være slik at det er borettslaget/forretningsfører som ved behov utarbeider eventuelle nye beregninger i løpet av året. Hovedbegrunnelsen for dette er at man ellers risikerer at ulike meglere som har salgsoppdrag for samme type leiligheter i et borettslag, av ulike årsaker kommer frem til forskjellige beregninger. Dette vil være svært uheldig både for selgere, kjøpere og borettslaget. Ved beregningen må det foretas en del valg, og det er derfor svært viktig at samme beregningsmodell brukes ved alle beregninger. I og med at borettslaget/forretningsfører blir pålagt å foreta denne beregningen én gang i året, så vil det etter Effs oppfatning være lite byrdefullt for borettslaget/forretningsfører ved behov å foreta en ny beregning i løpet av året. Når det er sagt, så er Eff selvsagt innforstått med meglers generelle opplysningsplikt knyttet til endringer i låneforholdene som kan påvirke de månedlige fellesutgiftene vesentlig etter en avdragsfri periode. Dersom endringene i låneforholdene er av en slik karakter at det må foretas en ny beregning av de månedlige fellesutgiftene etter en avdragsfri periode, så mener imidlertid Eff at det er mest hensiktsmessig at denne beregningen utføres av borettslaget/forretningsfører.

### **3. Høringsutkastet punkt 6 om ”Maksimalgrense for andel fellesgjeld i borettslag m.m.”**

Eff har ingen spesielle kommentarer til forslaget om maksimalgrense på 75 % for andel fellesgjeld på stiftelsestidspunktet.

### **4. Høringsutkastet punkt 7 om ”Forbud mot selgerfinansiering av borettslagsboliger”**

Eff har ingen spesielle kommentarer til forslaget om forbud mot selgerfinansiering.

### **5. Høringsutkastet punkt 8 om ”Stipulering av felleskostnader ved stiftelse av borettslag”**

Eff er helt enig med departementet i at det er hensiktsmessig å gi en forskriftshjemmel slik at det i forskrifts form kan fastsettes hvilke type kostnader som alltid skal være med ved en stipulering av felleskostnadene, og for hvor lang driftsperiode et slikt budsjett skal gjelde for. Da det er utbyggerne/selgerne som er nærmest til å ha en berettiget oppfatning om dette spørsmålet, anser ikke Eff det som hensiktsmessig å komme med et konkret forslag.

### **6. Høringsutkastet punkt 9 om ”Plikt til forretningsførsel i borettslag”**

Eff ser positivt på at det nå fremmes et lovforslag om krav til forretningsførsel for borettslag av en viss størrelse. Eff mener at grensen for plikt til å ha forretningsfører bør settes slik at de

fleste borettslag omfattes av kravet til forretningsførsel. Gitt at dette er tilfelle ved en grense på 9 andeler, har Eff ingen øvrige kommentarer til forslaget.

#### **7. Høringsutkastet punkt 10 om ”Endringer i hvem som kan kjøpe fremtidige andeler”**

Ut fra de seneste års utvikling i boligmarkedet, har Eff forståelse for at problemstillingen om å begrense investorers/spekulanter mulighet til å kjøpe flere andeler i et borettslag blir reist. Da Eff mener at det er viktig at det fortsatt bygges relativt mange nye boliger, savner vi en grundigere vurdering av hvilke konsekvenser departementets forslag antas å få. Dette gjelder også departementets forslag om at avtaler inngått i strid med et slikt forbud ikke er bindende. Vår vurdering er at flere av de prosjektene som er igangsatt de siste årene ikke ville ha blitt igangsatt dersom investorer/spekulanter ikke skulle hatt adgang til å kjøpe mer enn en andel.

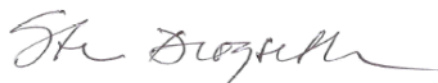
#### **8. Høringsutkastet punkt 11 om ”Endringer i oppsigelsesreglene fra andelseier”**

Eff har ingen spesielle kommentarer til forslaget om å utvide fristen for å si opp boretten fra 6 til 9 måneder.

#### **9. Høringsutkastet punkt 12 om ”Endringer i tomtefesteloven”**

Eff har ingen spesielle kommentarer til forslaget om å forby adgangen til å etablere festeforhold på utbygde eiertomter når bebyggelsen hovedsakelig skal benyttes til bolig.

Med vennlig hilsen  
Eiendomsmeglerforetakenes Forening (Eff)



---

Stein Drogseth  
Styreleder



---

Hanne K. Railo  
Daglig leder