

**Det Kongelige Kommunal- og regionaldepartement
Bolig- og bygningsavdelingen
Postboks 8112 Dep
0032 OSLO**

Deres ref.
09/360-4 MRB

Vår ref.
Sak nr: 09/1134-1
Saksbehandler: Ole Andre Tveit
Dir.tlf: 45 23 00 06

Dato:
05.06.2009

Forbrukerombudets høringsuttalelse til Kommunal- og regionaldepartementet vedrørende oppfølging av statssekretærutvalgets forslag til lovendringer for å forebygge problemer med lavinnskuddsborettslag

Jeg viser til departementets høringsbrev av 6. mars 2009 med høringsnotat og utkast til endringer i burettslagslova, bustadoppføringslova, eiendomsmeglingsloven, finansieringsvirksomhetsloven, tomtefesteloven samt en endring i forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Jeg ser positiv på departementets grundige utredning av problemene knyttet til lavinnskuddsborettslag. Som departementet påpeker i høringsnotatet er problemene og utfordringene sammensatte. Erfaring viser at sentrale elementer som totalpris, risiko, finansieringsmåte, forsikringsordninger, felleskostnader og forventet kostnadsutvikling i betydelig grad ble underkommunisert til kjøperne i salgsprosessen, med den konsekvens at mange førstegangsetablerere investerte i bolig på feil grunnlag.

Jeg er gjennomgående positiv til departementets tiltak for å trygge omsetningen av lavinnskuddsboliger, og har tro på at endringene kan bidra til å løse de fundamentale utfordringene knyttet til lavinnskuddsborettslag.

Nedenfor følger mine merknader til departementets forslag til endringer i ovennevnte lover og forskrift.

1. Opplysninger om totalpris

Kjøp av bolig er for de fleste forbrukere den største investeringen i løpet av livet, og viktigheten av fullstendige prisopplysninger er således åpenbar.

Som departementet er kjent med slutførte jeg høsten 2008 et samarbeid med eiendomsmeglingsbransjen om kravene til markedsføring av bolig, herunder totalpris. Det følger nå klart av bransjenormens punkt 3.2.1 at totalprisen (prisantydning + fellesgjeld) skal fremkomme minst like tydelig som øvrige priselementer. Dette var et viktig punkt for partene i forhandlingene om den nye bransjenormen, og jeg er meget tilfreds med at en samlet bransje nå praktiserer totalprisprinsippet.

Selv om det nå er bransjepraksis at totalprisen oppgis i markedsføring av bolig, er jeg enig med departementet i at det er viktig og riktig med en lovregulering av totalprisprinsippet i bustadoppføringslova § 1a annet ledd og eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd nr. 12 og 13. Etter min vurdering bør det imidlertid presiseres enda tydeligere i eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd nr. 12 og 13 at priselementene skal *summeres* i et totalbeløp.

Jeg er i utgangspunktet enig med departementet i at det ikke er rimelig å kreve at privatpersoner som selger bolig på egenhånd skal kjenne til kravet om totalpris. På den annen side er det viktig å være forberedt på at andelen egensalg kan øke betydelig dersom nettportaler som Finn.no åpnes for privat annonsering. Med hensyn til at internett er den dominerende markedsføringskanalen i dagens boligmarked mener jeg at gode grunner taler for at totalprisprinsippet også bør gjelde ved privat internettannonsering. Etter mitt syn vil dette effektivt kunne oppnås ved at nettportalene pålegges å utarbeide gode maler for internettannonsering

2. Opplysninger om felleskostnader og forventet kostnadsutvikling mv.

I borettslag med høy fellesgjeld spiller rente- og avdragsvilkårene en avgjørende rolle for størrelsen på den enkelte andelseiers månedlige felleskostnader. Erfaring viser at manglende opplysninger om forventet kostnadsutvikling som følge av renteendringer var en av hovedårsakene til at mange andelseiere fikk store økonomiske problemer.

Den nye eiendomsmeglingsloven og bransjenormens punkt 3.2.3 sikrer kjøpere av borettslagsboliger opplysninger om felleskostnader og forventet kostnadsutvikling. Jeg er enig med departementet i tilsvarende bestemmelse bør fremkomme i borettslagslova § 2-15 første ledd første punktum.

Jeg er imidlertid kritisk til departementets forslag om å gjøre unntak fra opplysningsplikten i tilfeller hvor andelen fellesgjeld utgjør mindre enn 10 prosent av totalprisen, jf. § 2-15 første ledd annet punktum. Jeg er enig i at lånevilkårene spiller en mindre rolle ved liten andel fellesgjeld, men likevel mener jeg at viktigheten av disse opplysningene tilsier at man bør være varsom med å gjøre unntak fra hovedregelen. Eksempelvis vil informasjon om størrelsen på felleskostnadene etter avdragsfri periode være av stor interesse for forbrukeren uavhengig av størrelsen på fellesgjelden.

3. Borettslagets/forretningsførerens informasjonsplikt

Som nevnt under punkt 2 er størrelsen på felleskostnadene og forventet kostnadsutvikling særlig viktig informasjon for den enkelte andelseier. Etter mitt skjønn er det derfor et godt forslag at borettslagene pålegges å utarbeide en årlig beregning over hva felleskostnadene forventes å bli for den enkelte borettslagsbolig etter den avdragsfrie perioden.

4. Maksimalgrense for andel fellesgjeld i borettslag m.m.

Flere gode grunner taler for at det bør settes en forholdsvis lav maksimalgrense for andel fellesgjeld i borettslag. For det første bidrar høyere andel innskudd til at man i større grad oppnår kredittvurdering av kjøpere med lite egenkapital. For det annet vil lavere andel fellesgjeld føre til at svingninger i felleskostnadene dempes ved renteendringer. For det tredje bidrar en høyere innskuddsandel til at den enkelte andelseier vil føle en sterkere eiertilknytning til borettslaget.

På den annen side er borettslagmodellen en viktig eieform, og det er viktig å ta vare på borettslagsmodellens egenart, som blant annet bygger på fordelingen av at andelseierne kan oppnå gunstige lånebetingelser gjennom et felles lån. Sett i sammenheng med de andre tiltakene departementet foreslår, er jeg enig i at en maksimalgrense for andel fellesgjeld på 75 % er hensiktsmessig.

5. Endringer i oppsigelsesreglene for andelseier

Etter min vurdering er det ikke nødvendig å utvide fristen for oppsigelse fra 6 til 9 måneder. En utvidelse vil gå på bekostning av andelseier i en vanskelig situasjon, og være til fordel for borettslaget. Vi mener de øvrige regelendringene ivaretar borettslaget tilstrekkelig til at det ikke er nødvendig å gjøre denne utvidelsen på bekostning av andelseier.

6. Endringer i hvem som kan kjøpe fremtidige andeler – forbud mot forhåndssalg

Jeg er enig med departementet i at forhåndsavtaler i spekulasjonsinteresse bør forbys dersom kjøperen ikke kan innfri brukereieprinsippet i borettslagslova § 4-1. Jeg har tro på at forslaget vil bidra til å sikre borettslagsmodellens egenart og dempe svingningene i boligprisene.

7. Stipulering av felleskostnader ved stiftelse av borettslag

Jeg er enig med departementet i at det er formålstjenlig å detaljregulere hvilke kostnader som skal inngå som del av felleskostnadene i borettslagets driftsbudsjett. Standardiserte budsjettposter vil etter mitt skjønn skape trygghet og forutberegnelighet for både den enkelte andelseiers og borettslagets økonomi.

Nedenfor følger en oversikt over hvilke kostnader som bør inngå i driftsbudsjettet:

- 1) kommunale avgifter (eiendomsskatt, feieravgift, vann- og kloakkavgift, renovasjonsavgift, utgifter ved plan- og byggesaker),
- 2) renter og avdrag,
- 3) forsikringer,
- 4) forretningsfører og revisor,
- 5) vaktmestertjenester,
- 6) fellestrøm,
- 7) vedlikehold/drift av felles bygningsareal (rengjøring, drift og kontroll av heis, drift og kontroll av alarmanlegg osv),
- 8) vedlikehold/drift av felles tomteareal (snørydding, plenklipping, blomsterplanting, lekeplasser, parkeringsplasser osv),
- 9) felles kabel-TV/telefon/internett
- 10) honorar til styret
- 11) kostnader ved dugnad,
- 12) utgifter til vekter/parkeringsvakttjenester.

Listen er ikke uttømmende.

Jeg antar at de aller fleste av de ovennevnte budsjettpostene er relativt enkle å kalkulere langt fremover i tid. Gode grunner taler derfor for at driftsbudsjettet bør ha en varighet på flere år.

Dersom borettslaget tegner lånefinansiering med avdragsfrihet, er det etter mitt skjønn særlig viktig at driftsbudsjettet tar høyde for forventet kostnadsutvikling etter at avdragsfri periode er utløpt. På den bakgrunn tror jeg at det kan være formålstjenlig at driftsbudsjettet har en varighet utover avdragsfri periode, eksempelvis to år.

8. Plikt til forretningsførsel i borettslag

Profesjonell forretningsførsel er avgjørende for å sikre trygghet rundt borettslagets økonomi og utvikling. Jeg mener således at det er et godt forslag å utvide plikten til forretningsførsel i borettslag.

Etter mitt syn er forretningsførerens rolle så viktig at gode grunner taler for at plikten til forretningsførsel bør omfatte alle borettslag uavhengig av antall andeler. Jeg kan ikke se at utgiftene til forretningsførerhonorar bør være til hinder for denne løsningen.

9. Forbud mot selgerfinansiering av borettslagsboliger

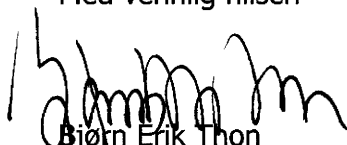
Jeg er enig med departementet i at det er viktig at alle som trenger lån i forbindelse med boligkjøp sikres en uavhengig kredittvurdering. Jeg er derfor positiv til forslaget om at selgerfinansiering blir underlagt konsesjonsplikt etter finansieringsvirksomhetsloven, samt de viktige forbrukervernsprinsippene i finansavtaleloven § 47.

10. Endringer i tomtefesteloven

Jeg støtter departementets vurdering og forslag til forbud mot å etablere festeforhold for boliger som allerede er bygd ut.

Jeg har i det øvrige ingen vesentlige merknader til departementets forslag til lovendringer i ovennevnte lover og forskrift.

Med vennlig hilsen



Bjørn Erik Thon
forbrukerombud