

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



Saksbehandler:  
Øyvind Næss  
Innvalgsnr. 114

Vår dato:  
29.05.2009

Vår referanse:  
no/2009/1817

Deres dato:  
06.03.2009

Deres referanse:  
09/360-4 MRB

## HØRINGSUTTALELSE – FORSLAG TIL LOVENDRINGER FOR Å FOREBYGGE PROBLEMER MED LAVINNSKUDDSBORETTSLAG

Vi viser til Kommunal- og regionaldepartementets høringsutkast av 6. mars 2009 vedrørende ovennevnte forslag til lovendringer.

### 1. Sakens bakgrunn

Etter at den nye borettslagsloven åpnet for at også andre enn boligbyggelag kunne kontorstifte borettslag, ble borettslagsformen meget populær blant norske utbyggere. Mens det i perioden 2000-2003 i snitt ble registrert 161 nye borettslag årlig i foretaksregisteret, var årsgjennomsnittet i perioden 2004-2007 hele 415 nyregistrerte borettslag.

Men med den nye borettslagsloven kom det på banen aktører med et kortsiktig profittmotiv som i liten grad har vært opptatt av å bygge økonomisk bærekraftige borettslag. Godt hjulpet av en lav rente og kreativ markedsføring har disse aktørene fått kostbare boliger til å framstå med lave bokostnader. Med renteøkningene i 2007 og 2008 ble imidlertid det reelle kostnadsbildet tydelig, og plutselig kom mange boligkjøpere i problemer. Boligene ble etter hvert vanskelige å selge uten tap, og problemene medførte en massiv medieomtale av det som etter hvert ble omtalt som "lavinnskuddskrisen".

Selv om det kan herske en viss uenighet av omfanget av problemene, er det liten tvil om at borettslagsmodellen er kommet i betydelig miskreditt den senere tid. Problemene i enkelte borettslag har gjort boligkjøpere skeptisk til alle typer borettslag, også de trygge og velfunderte borettslagene som utgjør hovedtyngden av norske borettslag.

Sett på denne bakgrunn er det viktig av det gjøres endringer i borettslagsmodellen slik at man kan avhjelpe de svakhetene som er avdekket, og slik at man kan gjenskape tillitten til borettslaget som boform.

Forbrukerrådet tror mange av de forslagene som nå er på høring vil bidra til dette. Vi er derfor grunnleggende positive til de fleste forslagene. På noen punkter mener vi imidlertid det er behov for noen presiseringer, og vi gir i det følgende en nærmere begrunnelse for det.



Forbrukerrådet  
Nordland

Postadresse:  
Molovn. 10  
8002 Bodø

Besøksadresse:  
Molovn. 12  
8002 Bodø

Epost/web:  
bodokontoret@forbrukerradet.no  
forbrukerportalen.no  
org.nr: 871 033 382

Telefon:  
81558200  
Telefax:  
75530544

## 2. Opplysninger om totalpris

Forbrukerrådet støtter forslaget om å lovfeste prinsippet om at totalprisen alltid skal oppgis ferdig summert når det selges boliger med fellesgjeld. Prinsippet er i dag nedfelt i bransjenormen for salg av boliger, som er en frivillig avtale mellom Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, eiendomsmeglerbransjen og boligbyggelagene.

Departementet skriver i høringsnotatet "at det er flere fordeler med at kjøper skal få oppgitt summen av kontantvederlaget og tillagt eventuell andel fellesgjeld ved salg av boliger. Et slikt krav kan sikre at kjøpere er klar over den totale kjøpesummen for boligen. Kravet kan videre gjøre det lettere for kjøpere å sammenligne priser for boliger som legges ut for salg."

Dette er i tråd med de synspunkter Forbrukerrådet lenge har hevdet. Forbrukerrådet mener det er nødvendig å lovfeste prinsippet om totalpris også i eiendomsmeglerloven, i bustadoppføringslova og i avhendingslova for å få en bedre sammenheng med markedsføringslovens regler, og for å sikre at manglende opplysning om totalpris får privatrettslige konsekvenser.

### ***Merknader til forslaget om endringer i eiendomsmeglerloven***

I endringsforslaget i eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd nr 12 foreslår departementet at totalkostnaden som skal oppgis, også skal inkludere boligens andel av fellesgjelden. Når boligen selges til fast pris skal dermed alle priselementer, dvs. både den pris kjøper betaler, eventuell andel fellesgjeld og omkostninger ved kjøpet, summeres i én sum, omtalt som "totalkostnaden".

Forbrukerrådet er enig i dette. Forbrukerrådet vil imidlertid presisere at bestemmelsen ikke står i veien for at enkeltelementene også oppgis separat, så lenge enkeltelementene også summeres i én sum. En slik oppstilling vil være ryddig og informativ og gi boligkjøperne en god forståelse av det samlede kostnadsbildet ved kjøpet.

Når det gjelder eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd nr 13, mener Forbrukerrådet at endringsforslaget ikke er tilstrekkelig tydelig på at de ulike priselementene skal summeres i én totalsum. Departementets intensjon er å lovfeste kravet om at totalprisen skal oppgis i salgsoppgaven også når kjøpesummen fastsettes ved budgiving, men Forbrukerrådet er i tvil om begrepet "en samlet oppstilling" entydig slår dette fast.

For å unngå slik tolkningstvil foreslår Forbrukerrådet følgende formulering:

**13.** hvis kjøpesum ikke er fastsatt, en samlet oppstilling som omfatter prisantydning, andel av fellesgjeld og alle gebyrer og avgifter og øvrige kostnader, og den samlede summen av disse beløpene, og

Med en slik formulering skulle det være hevet over en hver tvil at salgsoppgaven skal inneholde opplysning om den totale forpliktelsen boligkjøpet innebærer. Det skulle også være klart at enkeltelementene også skal oppgis, noe Forbrukerrådet anser som en fordel.

Vår foreslåtte formulering innebærer at totalprisen skal inkludere omkostningene, i motsetning til i bransjenormen, der man kom fram til at omkostningene skulle oppgis separat.

Forbrukerrådet mener imidlertid at de beste argumenter taler for totalprisen inkluderer omkostningene.

For borettslagsboliger skaper dette få problemer, ettersom omkostningene i de fleste tilfeller er gitt i faste beløper og ikke som prosentsatser. For eierboligene skaper dette noen

problemer, ettersom omkostningene i hovedsak består av dokumentavgiften, som er gitt som en prosentsats. Dette må løses ved at det presiseres i salgsoppgaven at estimatet for omkostningene er basert på prisantydningen, og at dette vil endres dersom kjøpesummen endres.

Forbrukerrådet mener at fordelene med en totalpris som inkluderer omkostningene langt overstiger ulempen med at endelig fastsettelse vil måtte justeres noe etter budgivingen.

For det første tilsier hensynet til forbrukerne at de får fullstendige prisopplysninger og at de ikke trenger å foreta egne regneoperasjoner når de skal kjøpe bolig. Dette prinsippet gjelder i de fleste markeder i Norge – priser til forbrukerne skal for eksempel alltid oppgis med merverdiavgift. Vi kan ikke forstå at boligmarkedet bør behandles annerledes.

For det andre utgjør omkostningene store summer. For en bolig til 2 millioner utgjør bare dokumentavgiften 50.000 kroner, og da er det avgjørende at man er sikre på at kjøper tar høyde for dette. Det gjøres best ved at beløpet inkluderes i totalprisen som presenteres ferdig summert. At det så kan bli noen små justeringer på denne ved endelig prisfastsettelse er etter Forbrukerrådets oppfatning uproblematisk.

For det tredje vil det bli enklere å sammenligne prisen på borettslagsboliger og eierboliger. Omkostningene ved kjøp av borettslagsboliger er betydelig lavere enn ved kjøp av eierboliger, og dette konkurransefortrinnet bør tydeligere fram. Ved å kreve at totalprisen som oppgis summerer prisantydning, eventuell andel fellesgjeld og omkostninger får man en reell sammenligning, som gir det beste grunnlaget for å fatte informerte valg.

Vi ber på denne bakgrunn departementet vurdere å tydeliggjøre innholdet i eiendomsmeulingsloven § 6-7 annet ledd nr 13 slik vi har foreslått.

#### ***Merknader til forslaget om endringer i bustadoppføringslova – avhendingslova***

Når det gjelder de privatrettslige konsekvensene av manglende opplysning om totalpris, har departementet drøftet rettstilstanden ved kjøp av borettsandel i forhold til avhendingslova §§ 3-7 og 3-8, og bustadoppføringslova §§ 1a, 26 og 27.

Forbrukerrådet støtter forslaget til presisering av buofl § 1a annet ledd der det etter forslaget uttrykkelig vil fremgå at det er "*andel fellesgjeld*" knyttet til den aktuelle boligen avtalen skal opplyse om. Vi støtter også forslaget om endring av buofl § 1a annet ledd slik at bestemmelsen fastslår at avtalen skal opplyse om totalprisen eller "*den samla summen av disse beløpa [andelssum, innskot og andel fellesgjeld]*"

Forbrukeren er gjennom buofl § 1a sikret informasjon om totalprisen, og selger/entreprenør vil ha et kontraktsrettslig ansvar dersom denne opplysningen ikke gis.

Avhendingslova har ikke en tilsvarende bestemmelse om krav til prisopplysningene, og departementet har ikke foreslått å ta inn en slik bestemmelse i avhendingslovas § 1-1a. Begrunnelsen er at markedsføringsloven og eiendomsmeulingsloven vil sikre at disse opplysningene gis når profesjonelle medhjelpere bidrar i salgsprosessen, og at krav om prisopplysning i avhendingslova kun får selvstendig betydning i salg mellom private.

Forbrukerrådet er ikke enig i dette, og vil foreslå et nytt annet ledd i avhendingslovas § 1-1a etter mønster fra bustadoppføringslovens § 1a:

*Avtalen skal opplyse om kjøpesum, andel fellesgjeld og den samla summen av disse beløpa.*

I avhendingslova bør man bruke "kjøpesum" i stedet for "andelssum" og "innskot", ettersom kjøpesummen kan avvike betydelig fra andelssummen og det opprinnelige innskuddet.

Hovedbegrunnelsen for å innføre en slik regel er å sikre en klar og entydig privatrettslig plikt til å opplyse om pris, fellesgjeld og totalpris også ved salg av brukte boliger. I de fleste boligsalg vil denne plikten påligge meglere eller andre profesjonelle medhjelpere, men en presisering i avhendingslova sikrer at brudd på denne opplysningsplikten får privatrettslige konsekvenser.

En slik bestemmelse vil videre sikre bedre sammenheng mellom bustadoppføringslova og avhendingslova. I prosjektsalg kan det være noe tilfeldig om det er den ene eller andre loven som gjelder, avhengig av boligen selges i prosjektfasen eller etter ferdigstillelse. Dette taler klart for like regler.

Bestemmelsen vil også sikre at det er et klart krav om totalpris også i prosjektsalg direkte fra utbygger. I slike tilfeller gjelder ikke eiendomsmeglerloven, og ettersom norske utbyggere ikke deltok i arbeidet med utarbeidelsen av bransjenormen, er de neppe bundet av denne. Dermed kan det være usikkert om disse rammes av markedsføringsloven. Denne usikkerheten ryddes av veien ved å innføre en bestemmelse i avhendingslova § 1-1a som korresponderer med bustadoppføringslova § 1a annet ledd. Dessuten vil en slik bestemmelse tydeliggjøre at brudd på de offentligrettslige bestemmelsene i eiendomsmeglingsloven og markedsføringsloven vil få privatrettslige konsekvenser.

Forbrukerrådet tror ikke at et krav om totalpris vil skape nevneverdige problemer for salg mellom private uten bruk av profesjonelle medhjelpere. Vi tror det vil være en fordel at kravet om totalpris står i loven som regulerer dette salget direkte, ettersom det vil være her det vil være naturlig å undersøke hvilke regler som gjelder. Også i private salg er det viktig at kjøper forstår hvilke totale forpliktelser kjøpet innebærer. Dersom kjøper ikke har fått informasjon om totalprisen, må det dessuten i alle tilfeller vurderes konkret om den manglende opplysningen er en mangel etter avhl § 3-7. Er det klart at den manglende opplysningen ikke har innvirket på kjøpet, vil det ikke være en mangel.

Forbrukerrådet ber derfor departementet innføre en regel i avhendingslova § 1-1a som stiller krav til totalpris etter mønster fra bustadoppføringslova § 1a annet ledd.

### **3. Opplysninger om forventet kostnadsutvikling**

#### ***Merknader til forslagene vedrørende brl § 2-15 og brl § 5-19 (4)***

Forbrukerrådet mener det er viktig at forbrukerne får opplysninger om alle økonomiske vilkår i forbindelse med kjøp av borettslagsbolig, herunder også hva felleskostnadene vil utgjøre etter en eventuell avdragsfri periode. Hvis den avdragsfrie perioden er kort vil kjøper kort tid etter kjøpet få en betydelig økning i felleskostnadene. Det er viktig at forbrukerne får denne informasjonen slik at den enkelte kan gjøre sine egne økonomiske overveielser.

Vi støtter derfor de foreslåtte endringer, men mener likevel at bestemmelsen i brl § 2-15 (1) annet punktum bør sløyfes. Etter Forbrukerrådets oppfatning er viktig at også betalingsvilkårene for fellesgjeld på 10 prosent eller mindre oppgis. Det er etter Forbrukerrådets mening lite heldig med et slikt unntak.

#### 4. Borettslagets/forretningsførers informasjonsplikt om felleskostnader

##### *Merknader til forslag om endring i forskrift om årsregnskap*

Departementet viser til at borettslaget ikke har plikt til å utarbeide eller gi ut informasjon om f eks månedlige felleskostnader etter en eventuell avdragsfri periode, jf emgl § 6-7 tredje ledd nr 2.

Departementet foreslår at forskrift 30. juni 2005 nr 745 om årsregnskap og årsberetning for borettslag endres slik at borettslaget får en plikt til å beregne månedlige felleskostnader for den enkelte borettsandel etter avdragsfri periode. Forbrukerrådet støtter dette forslaget.

Forbrukerrådet er kjent med at Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) i sin høringsuttalelse vil foreslå en endring av borettslagsloven § 4-6 som innebærer at borettslaget mister sitt krav på gebyr hvis ikke opplysninger om månedlige felleskostnader etter avdragsfri periode blir gitt til megler eller kjøper.

Forbrukerrådet mener dette forslaget, sammen med endringen av ovennevnte forskrift, kan være et nyttig incitament til at slike opplysninger blir fremskaffet. Vi støtter derfor forslaget fra NEF om endringer i brl § 4-6.

Når vi støtter forslaget fra NEF innebærer ikke det at vi godtar premisset som synes å ligge til grunn for NEFs forslag. Når andel fellesgjeld på boligen som skal selges er en kjent størrelse, er det mulig for eiendomsmegler å regne ut hva månedlige felleskostnader etter avdragsfri periode blir. Gitt at en megler ikke får ut denne informasjonen fra borettslaget eller forretningsfører har megler etter Forbrukerrådets vurdering en selvstendig plikt til å regne ut den månedlige felleskostnaden etter avdragsfri periode, slik at kjøpers informasjonsbehov ivaretas.

#### 5. Maksimalgrense for fellesgjeld i borettslag

##### *Merknader til forslaget om ny § 2-14 (1) i borettslagsloven*

Forbrukerrådet støtter en innføring av en maksimalgrense for fellesgjeld i borettslag. For at en slik grense skal ha betydning må ikke grensen settes for høyt. 75 prosent som departementet forslår i høringsutkastet, antar vi er et minimum. Forbrukerrådet mener 60 – 70 prosent fellesgjeld er det ideelle, men for å sikre at det er en viss fleksibilitet er en grense på 75 prosent akseptabelt. Noe høyere enn det bør ikke grensen være for at den skal ha den tilsiktede effekt.

Finansiering med fellesgjeld er både borettslagsmodellens styrke og svakhet. Svakheten ved finansieringsmodellen ligger bl.a. i det forhold at ikke alle potensielle andelseiere får tilgang til økonomisk rådgivning gjennom en kredittvurdering fra en profesjonell långiver, herunder at det ikke inntreer noen frarådningsplikt. Dette er naturlig nok særlig relevant for såkalte lavinnskuddsborettslag.

Formålet med en maksimalgrense for fellesgjeld er å hindre at forbrukere kjøper en bolig de ikke har råd til, og at dette igjen blir et økonomisk problem for både borettslaget og den enkelte. Sammen med andre lovendringer departementet foreslår (jf bl.a. forbud mot selgerfinansiering) vil en maksimalgrense for fellesgjeld legge til rette for at ingen blir andelseiere uten at de enten har egenkapital for å finansiere kontantvederlaget eller at de blir undergitt kredittvurdering av en profesjonell långiver.

Forbrukerrådet er ikke bekymret for at en maksimumsgrense for fellesgjeld vil gjøre det vanskeligere for unge å komme inn i boligmarkedet. Det avgjørende for en boligkjøper er at

UTGIVER AV:



**FORBRUKER  
RAPPORTEN**

**forbrukerportalen.no**



**FORBRUKERRÅDET**

vedkommende tåler de totale forpliktelsene kjøpet innebærer. Kjøpere med tilstrekkelig god økonomi vil normalt ha små problemer med å finansiere boligkjøpet selv om fellesgjelden utgjør en mindre del av den totale kjøpesummen. Dersom boligkjøperen ikke får slik finansiering, er det fordi totalprisen er for høy. Etter Forbrukerrådets mening bør ingen hjelpes inn i for dyre boliger av lave innskudd.

Ønsker man å hjelpe unge eller andre inn i egne boliger vil startlån eller andre individuelle låneordninger være bedre løsninger enn lavinnskuddsboliger. Med økt bruk av slike virkemidler kan flere hjelpes inn i boligmarkedet uten at de øvrige beboerne i borettslaget trenger å ta risikoen for at lave innskudd skal tiltrekke kjøpere som ikke har tilstrekkelig økonomi til å betjene fellesgjelden.

### **Merknader til forslaget om ny § 2-14 (2) i borettslagsloven**

Forbrukerrådet er enige med departementet i at det er uheldig med ulik risiko og ulik eiertilknytning ved at det som nå er adgang til ulik fordeling av fellesgjelden på andelene i ett og samme borettslag. Vi støtter derfor forslaget om lik prosentvis fordeling av fellesgjeld på den enkelte andel.

I tilknytning til forslaget til ny § 2-14 (2) er det foreslått inntatt en bestemmelse om at kravet om lik prosentvis fordeling ikke er til hinder for individuell nedbetaling av fellesgjelden (såkalte IN-ordninger).

IN-ordninger er i strid med "borettslagets natur", og prinsipielt bør individuell nedbetaling av fellesgjeld etter Forbrukerrådets mening ikke være tillatt. Forbrukerrådet erkjenner likevel at IN-ordninger etterspørres og tilbys. Det vil derfor ikke være rimelig å forby IN-ordninger på det nåværende tidspunkt. Det er etter Forbrukerrådets oppfatning meget viktig at slike avtaler lovreguleres for å sikre at andelseiere som på individuelt grunnlag betaler ned fellesgjeld får samme tinglyste sikkerhet på samme prioritet som kreditor for borettslagets fellesgjeld. Forbrukerrådet er derfor tilfreds med at departementet vil vurdere å lovregulere IN-ordninger.

Slik IN-ordningene er i dag vil § 2-14 (2) annet punktum, slik Forbrukerrådet ser det, ikke ha noen selvstendig juridisk betydning. Bestemmelsen er dermed unødvendig. Dersom man likevel ønsker en regel som den i § 2-14 (2) andre punktum, bør forslaget endres. Slik den står nå kan det forstås som en generell rett til individuell nedbetaling av fellesgjelden. Vi tror ikke det er departementets mening, men for å unngå misforståelser bør departementet presisere i lovteksten at en IN-ordning kun er aktuell dersom det foreligger en slik avtale med finansinstitusjonen som har ytt felleslånet. Ønsker man § 2-14 (2) andre punktum bør denne i tilfelle lyde (vår endring i kursiv):

*"Den enkelte andelseigar kan likevel foreta ei individuell nedbetaling av si del av fellesgjelda dersom borettslaget og finansinstitusjonen som har gitt felleslånet, har avtalt ein slik rett for andelseigarane."*

## **6. Forbud mot selgerfinansiering av borettslagsboliger**

### **Merknader til forslag om endring av finansieringsvirksomhetsloven § 1-2**

Som sagt ovenfor anser vi det som viktig at den enkelte boligkjøper får økonomisk rådgivning fra en profesjonell långiver med frårådningsplikt etter finansavtaleloven § 47. På denne bakgrunn gir vi vår tilslutning til forslaget om endring av finansieringsvirksomhetsloven § 1-2. Vi mener imidlertid at regelen også bør gjelde eierseksjoner og boligaksjeselskap og foreslår at dette inntas i lovteksten. Vi er enig i at konsesjonsplikten ikke bør gjelde for selgere som er forbrukere.

Lovendringen innebærer at det ikke kan ytes lån eller gis annen form for kreditt fra selger til kjøper av borettslagsandel m.v. uten at selger samtidig har konsesjon til å drive finansieringsvirksomhet. Dette innebærer igjen at finansavtaleloven kommer til anvendelse herunder frarådningsplikten etter finavtl § 47. Hvis selger mot formodning likevel skulle yte kreditt ved salg av borettslagsandel uten konsesjon legger vi til grunn at det likevel vil gjelde en frarådningsplikt.

## **7. Stipulering av felleskostnader ved stiftelse av borettslag**

### ***Merknader til forslaget til endring av brl § 2-6***

Forbrukerrådet støtter forslaget om at det innføres en forskriftshjemmel i brl § 2-6 med krav om hvilke kostnader som skal med i bygge- og finansieringsplanens driftsbudsjett. Sammen med de øvrige forslagene vil en slik forskrift sikre forbrukerne nødvendige opplysninger om økonomiske forhold i borettslaget.

Fordi det er få krav til innholdet i bygge- og finansieringsplanens driftsbudsjett har det vært mulig å holde utenfor en rekke kostnader som det er naturlig eller nødvendig å ha med i et forsvarlig driftsbudsjett.

Et forsvarlig driftsbudsjett vil inneholde en kapitalkostnadsdel og en del som omfatter andre fellesutgifter, som renovasjon, vann- og kloakk, eiendomsskatt, vaktmester, forsikring, forretningsfører, fellesstrøm, vedlikehold, kabel-tv, telefoni mv, snømåking osv. Vi har imidlertid sett at for eksempel kostnad for forretningsfører, som ofte vil være en stor del av driftskostnaden, har vært holdt utenfor. Kommunale avgifter, vaktmestertjenester, fellesstrøm, vedlikehold osv har vært satt urealistisk lavt og/eller helt eller delvis utelatt for å få driftsutgiftene til å fremstå som lave. Domsstolene har godtatt slike kritikkverdige forhold, jf for eksempel RG 2004 side 1650.

Det er neppe rettslig grunnlag for å kreve et driftsbudsjett for mer enn første driftsår etter brl § 2-6. Hvis det skal innføres en forskriftshjemmel i brl § 2-6 bør ordlyden i brl § 2-6 også endres slik at forskriften kan definere hvor langt frem i tid et driftsbudsjett skal gjelde. Her er det nok å ta utvalgte driftsår (1.driftsår, 5.driftsår osv). Med hensyn til felleskostnadenes størrelse etter en avdragsfri periode bør 1. driftsår etter avdragsfri periode alltid tas med i driftsbudsjettet.

Når det gjelder innholdskontroll av driftsbudsjettet, vil Foretaksregisteret være kontrollmyndighet. Foretaksregisteret kan neppe pålegges å kontrollere realismen i et budsjett, og dermed blir det viktig å lage en forskrift som kan legge tilrette for at en utbygger ikke kan manipulere driftsbudsjettet for å få felleskostnadene ned. Dette kan gjøres ved at det brukes et skjema der kostnaden for de ulike elementene i driftsbudsjettet tas med. Det som bør opplyses på dette skjemaet er beløpet på den enkelte budsjettposten. For de postene som ikke er aktuelle for det enkelte borettslag settes kostnaden til kroner 0,-

I tillegg til kapitalkostnadene bør følgende kostnadselementer med i et forsvarlig driftsbudsjett (listen er ikke ment å være uttømmende): 1) forretningsfører og revisor, 2) forsikringer, 3) kommunale avgifter (eiendomsskatt, feieravgift, vann- og kloakkgift, renovasjonsavgift, utgifter ved plan- og byggesaker), 4) vaktmestertjenester, 5) fellestrøm, 6) vedlikehold/drift av felles bygningsareal (rengjøring, drift og kontroll av heis, drift og kontroll av alarmanlegg osv), 7) vedlikehold/drift av felles tomteareal (snørydding, plenklipping, blomsterplanting, lekeplasser, parkeringsplasser osv), 8) felles kabel-TV/telefon/internett, 9) honorar til styret, 10) kostnader ved dugnad, 11) utgifter til vekter/parkeringsvaktjenester.

UTGIVER AV:



**FORBRUKER  
RAPPORTEN**

**forbrukerportalen.no**



**FORBRUKERRÅDET**

Forbrukerrådet forutsetter at departementet kommer tilbake med en høring i forbindelse med et utkast til forskrift.

## 8. Plikt til å ha forretningsfører i borettslag

### *Merknader til forslaget om endring av brl § 8-10*

Forbrukerrådet deler departementets syn om at det er uheldig at det er adgang til ved stiftelsen å vedtektsfeste at laget ikke skal ha forretningsfører. Utgifter til forretningsfører er ofte en betydelig kostnad, og det bør ikke være tillatt å holde slike utgifter utenfor driftsbudsjettet - særlig i forbindelse med stiftelsen. Det vil også ligge en trygghet for borettslaget og andelseierne i å ha en forretningsfører. Vi er også enig med departementet i at det for mindre borettslag ikke er det samme behov for å ha forretningsfører.

Når det gjelder detaljene i forslaget har Forbrukerrådet noen avvikende synspunkter.

Forbrukerrådet mener at alle borettslag uansett antall andeler skal ha forretningsfører ved *stiftelsen*. Dette for å unngå at mer kyniske utbyggere deler opp et prosjekt i to eller flere borettslag som ikke omfattes av et krav om å ha forretningsfører. Det er etter vårt syn dessuten viktig at andelseierne får bistand fra forretningsfører når laget er nystiftet. Når alle andelene er solgt eller tidligst når utbygger ikke lenger eier alle andelene (jf brl § 2-12) kan mindre lag igjen vedtektsfeste ikke å ha forretningsfører. Dette sikrer at det er beboerne i de små borettslagene som reelt tar stilling til om de finner det hensiktsmessig å ha forretningsfører.

Når det gjelder hvor grensen for plikt til å ha forretningsfører også når borettslaget er kommet i normal drift skal gå, mener vi at denne kan settes noe høyere enn 9 andeler, slik departementet har foreslått. Små borettslag vil normalt være oversiktelige, og det vil ikke rent sjelden være slik at det blant andelseierne finnes god nok kompetanse innenfor økonomi, administrasjon, juss osv. til at laget selv kan ta seg av den daglige driften uten bistand av forretningsfører. Dette forhold sett i sammenheng med at kostnadene til forretningsfører som regel utgjør en betydelig post på budsjettet gjør at Forbrukerrådet mener at det for mindre lag er rimelig med en viss fleksibilitet. Vi mener derfor at det for borettslag med mindre enn 16 andeler bør gis mulighet til å vedtektsfeste at man ikke skal ha forretningsfører etter at borettslaget er kommet i normal drift. For borettslag med 16 andeler eller flere mener vi det må lovfestes et krav om forretningsfører.

## 9. Endringer i hvem som kan kjøpe fremtidige andel

### *Merknader til forslag til endring i brl §§ 2-1 og 2-12*

Forbrukerrådet støtter departementets forslag til nytt andre ledd i borettslagslovas §§ 2-1 og 2-12.

Selv om salg til selskaper og salg av flere andeler til samme person kan bidra til raskere igangsetting, mener Forbrukerrådet det er riktig og viktig med en regel som begrenser omfanget av spekulasjonskjøp i borettslagsprosjekter. Forbrukerrådet deler departementets oppfatning av at slike spekulasjonskjøp kan skape problemer for borettslaget. Den nye § 2-12 andre ledd vil bidra til å sikre brukereierprinsippet, som er en av grunnidéene i borettslagsmodellen. Dette vil sikre borettslagsmodellens egenart og gjøre den mer forutsigbar for boligkjøperne. Utbyggere som er avhengig av investorer for å komme i gang med sine prosjekt, vil kunne velge eierseksjonssameie, hvor det ikke gjelder et brukereierprinsipp.

UTGIVER AV:



**FORBRUKER  
RAPPORTEN**

[forbrukerportalen.no](http://forbrukerportalen.no)



**FORBRUKERRÅDET**



Videre mener Forbrukerrådet det er grunn til å peke på at omfattende spekulasjonkjøp forsterker svingningene i boligprisene. I gode tider vil spekulasjonkjøp drive prisene oppover. Men når tilbudet øker for å møte den kunstige etterspørselen, risikerer man et kraftigere fall i boligprisene når konjunktorene snur. Dette har vi tydelig observert de siste årene. Forbrukerrådet mener det vil være en fordel med en jevnere utvikling i boligprisene, og vi tror det vil virke stabiliserende å begrense muligheten for spekulasjonkjøp. Dette vil være en fordel for hele boligmarkedet og for økonomien i sin helhet.

## 10. Oppsigelse fra andelseier

### ***Merknad til forslag om endring av brl § 5-21***

Den kritikk som fra bankhold har vært reist mot adgangen andelseiere i borettslag har til å si opp boretten bygger på en grunnleggende misforståelse av hva et borettslag er. Uten en oppsigelsesrett ville ansvarsavgrensingen, jf brl § 1-2, ikke vært reell. Oppsigelsesadgangen vil heller ikke være reell hvis oppsigelsesfristen er for lang. For den enkelte andelseier kan en for lang oppsigelsesfrist være økonomisk ødeleggende.

Forbrukerrådet mener at den 6-månedersfristen som nå gjelder, jf brl § 5-21, på en tilfredsstillende måte balanserer hensynet til den enkelte andelseier og hensynet til borettslaget. Oppsigelsesfristens lengde har lenge vært 6 måneder, jf den gamle borettslagslovens § 38 første ledd første punktum. De øvrige endringene i høringsutkastet – som ikke har endret på det innbyrdes risikoforhold mellom andelseier og borettslaget – er etter vårt skjønn tilstrekkelige for å styrke borettslagets stilling. Det er derfor ikke ønskelig eller nødvendig å overføre ytterligere økonomisk risiko på den enkelte andelseier ved å forlenge oppsigelsesfristen.

På denne bakgrunn finner Forbrukerrådet ikke grunnlag for å støtte et forslag om en forlengelse av oppsigelsesfristen.

## 11. Endringer i tomtefesteloven

### ***Merknader til ny § 5a i tomtefesteloven***

Forbrukerrådet støtter forslaget om å forby stiftelse av festeavtaler på eiertomter som er utbygd når bebyggelsen skal brukes til boligformål. Selv om omfanget ikke er kjent er dette en av metodene vi har sett at utbyggere har brukt for "å kamuflere" de reelle kostnadene ved salg av borettslagsboliger. Denne rettstilstanden er meget uheldig, og er klart nok en medvirkende årsak til at borettslagsmodellen er kommet i miskreditt.

Men etter Forbrukerrådets mening rekker ikke forslaget langt nok. Etter vår oppfatning er problemet mer omfattende enn til å gjelde en oppsplitting av eksisterende eierforhold til bebyggelse og grunn på bebygde eiertomter. Formålet må være at lovgivningen i størst mulig grad forenkler det rettslige rammeverket rundt kjøp av borettslagsbolig spesielt for å legge til rette for at de reelle kostnadene blir klargjort for borettslaget og andelseierne. For eksempel tror vi at långivere også er tjent med at man i størst mulig utstrekning forenkler det rettslige rammeverket rundt borettslagsmodellen.

Forbudet bør derfor også omfatte et skille mellom grunn og bebyggelse når det skal bygges nytt på ubebygde grunn, når eksisterende bebyggelse skal rives og erstattes med ny bebyggelse og når det skal foretas full ombygging som etter bustadoppføringslova likestilles med nybygg. Utgangspunktet bør være at grunn og bygninger ikke kan skilles når det dreier seg om boliger, og at det eventuelt bare åpnes for festeforhold i spesielle tilfeller.

UTGIVER AV:



[forbrukerportalen.no](http://forbrukerportalen.no)



**FORBRUKERRÅDET**

## 12. Andre forslag fra statssekretærutvalget

I tiltaksplanen til statssekretærutvalget som er referert i høringsutkastet, er det også nevnt at det skal vurderes om det bør innføres forbud mot at borettslag eier seksjoner i eierseksjonssameier bl.a. pga. de uoversiktlige eierforhold dette kan medføre. Vi antar at departementet kommer tilbake til dette på et senere tidspunkt.

Med hilsen  
for Forbrukerrådet

  
Randi R. S. Flesland  
direktør

  
Torgeir Øines  
regiondirektør

UTGIVER AV:



[forbrukerportalen.no](http://forbrukerportalen.no)

