



0032 OSLO

Oslo, 4. juni 2009

Deres ref.: 09/360-4 MRB

**HØRINGSUTKAST – OPPFØLGNING AV STATSSEKRETÆRUTVALGETS  
FORSLAG TIL LOVENDRINGER FOR Å FOREBYGGE PROBLEMER MED  
LAVINNSKUDDSBORETTSLAG**

Vi viser til høringsbrev av 6. mars 2009, og takker for muligheten til å utale oss om forslagene.

Kommunal- og regionaldepartementet foreslår endringer i burettslagslova, bustadoppføringslova, eiendomsmeglingsloven, finansieringsvirksomhetsloven og tomtfesteloven, samt endring av forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Huseiernes Landsforbund (HL) synes stort sett forslagene er gode, og har følgende kommentarer:

**Punkt 4- Informasjon om totalpris**

Det foreslås en presisering av lovteksten i lov om eiendomsmegling § 6-7 nr. 12 og 13 og bustadoppføringslova § 1a annet ledd, som går ut på at det klart skal fremkomme at andel fellesgjeld skal inngå i den totalkostnaden som oppgis i salgsoppgaven.

Det er også foreslått et nytt avsnitt IV under burettslagslova kapittel 2. I ny § 2-15 foreslås en bestemmelse om plikt for yrkesutøver som selger andeler i borettslag også å opplyse om rente og avdragsvilkår, lånets løpetid og andre vilkår av vesentlig betydning for nedbetaling av fellesgjelden.

HL støtter disse forslagene, men er av den oppfatning at det ikke vil svekke bestemmelsens formål om grensen for fritak fra å gi slike opplysninger heves fra de foreslåtte 10 prosent til for eksempel 20 prosent andel fellesgjeld.

Når det gjelder formulering av lovtekst, følger det av forslaget at opplysningsplikten er knyttet opp mot tidspunktet ”før overføringa”. Ettersom poenget vel må være forutberegnelighet for kjøper, bør opplysningene i stedet foreligge før bindende avtalen om kjøp inngås.

**Punkt 5- 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. HL støtter forslaget.

Som det fremgår av høringsforslaget, kan det i løpet av et år skje endringer som gjør det nødvendig med nye beregninger. Departementet forutsetter at forretningsførers oppgave da skal være å gi meglere en oversikt over de endrede forhold, og så la det være opp til megleren å foreta beregningen. HL er redd dette ikke vil slå heldig ut. HL ber derfor departementet vurdere om det kan være mer hensiktsmessig å pålegge forretningsføreren å foreta nye beregninger ikke bare årlig, men også når rammebetingelsene for fellesgjelden endrer seg.

#### **Punkt 6- Maksimalgrense for andel fellesgjeld i borettslag m.m**

Det foreslås at et borettslag ikke kan finansieres ved en andel fellesgjeld som overstiger 75 prosent av de antatte kostnadene i bolig og finansieringsplanen. Lån utover dette anses som ugyldig. Dersom utbygger ikke får solgt til den antatte prisen, og dette gjør at låneandelen overstiger 75 prosent, vil lånet likevel ikke være ugyldig.

Større eierandel og mindre fellesfinansiering gir større eiertilknytning. Det kan gi gunstigere lån til borettslaget når banken oppfatter situasjonen som trygg, noe som igjen kan gi fordeler for andelseierne, og hjelpe unge inn på markedet. Det er viktig at unge kan etablere seg, men det er ikke noe poeng å hjelpe folk inn i et marked de ikke har økonomi til å delta i.

HL støtter forslaget, og synes 75 prosent fellesgjeld er en fornuftig maksimumsgrense. HL er videre av den oppfatning at det også bør vurderes å innføre en tilsvarende maksimumsgrense også for senere låneopptak.

#### *Høringsnotatet punkt 6.2.3*

HL avventer forslaget fra lovutvalget som er nedsatt for å foreslå regler om minimumskrav til frivillige sikringsordninger i borettslag, og tar til etterretning at det ikke foreslås noen lovendring angående ordninger for individuell nedbetaling av fellesgjeld i denne omgang.

HL vil likevel bemerke at den foreslåtte bestemmelsen i brl. § 2-14 annet ledd om at ”Den einskilde andelseigar kan likevel foreta ein individuell nedbetaling av si del av fellesgjelda” kan leses som en rettighet den enkelte andelseier nå gis til individuell nedbetaling. Meningen har vel vært å signalisere at avtaler om individuell nedbetaling av fellesgjeld er lovlig, men vi går ut fra at dette også i fremtiden vil forutsette en avtale mellom andelseierne, borettslaget og banken. Dette bør i så fall komme klarere frem av lovteksten.

#### **Punkt 7 - 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.

HL støtter forslaget.

#### **Punkt - om stipulering av felleskostnader ved stiftelse av borettslag**

HL støtter forslaget om stipulering av felleskostnader i bygge og finansieringsplanen, men har ikke kompetanse til å foreslå noe om budsjettets innhold eller varighet.

**Punkt 9 - Om plikt til forretningsførsel i borettslag**

HL støtter forslaget om begrensninger i adgangen til å ha forretningsfører, men oppfordrer departementet til å vurdere om det kan være mer hensiktsmessig å knytte en plikt til å ha forretningsfører til størrelsen på fellesgjeld, og ikke til antall andeler. Etter forslaget vil man kunne ha små borettslag med tung gjeldsbyrde uten forretningsførere, noe som kan gi dårlig rettssikkerhet for kjøpere. Det er ikke størrelsen på borettslaget alene som er avgjørende for behovet for en forretningsfører, men i like stor grad andelen fellesgjeld.

**Punkt 10 - Hvem som 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.

HL ser at dette kan skape vanskeligheter med å finansiere prosjekter som har livets rett, men synes likevel ulempene med å ha investorer sittende som eiere i lenger tid enn de har lov til påfører borettslaget og andelseierne er såpass store at vi støtter forslaget.

**Punkt 11- oppsigelsesreglene for andelseier**

Det foreslås å endre burettslagslova § 5-21 slik at andelseiers oppsigelsesfrist endres fra 6 til 9 måneder. HL anser at dersom oppsigelsestiden blir for lang, utvannes det grunnleggende prinsippet om ansvarsbegrensning. Vi ser likevel at i en vanskelig økonomisk situasjon vil det være til stor nytte for borettslaget å ha en noe lenger oppsigelsestid, og vi gir forslaget vår tilslutning.

**Punkt 12- 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.

HL gir forslaget sin fulle støtte, og mener de samme hensyn som ligger bak forslaget gjør seg gjeldende også for fritidsboliger som er organisert som borettslag. HL ber departementet vurdere å la bestemmelsen gjelde for både boliger og fritidseiendommer.

Med vennlig hilsen  
For Huseiernes Landsforbund



Peter Batta  
adm. dir



Anders Leisner  
advokat