

Kommunal- Og Regionaldepartementet,  
Bolig- Og Bygningsavdelingen  
Postboks 8112 Dep  
0032 Oslo

Vår ref: /  
Vår dato: 16.06.09  
Deres ref: 09/360-4 MRB  
Deres dato: 06.03.09

## **Høringsuttalelse – Oppfølging av statssekretærutvalgets forslag til lovendringer for å forebygge problemer med lavinnskuddsboliger.**

Det vises til høringsbrev fra departementet datert 06.03.09, der det bes om kommentarer til Høringsutkast – Oppfølging av statssekretærutvalgets forslag til lovendringer for å forebygge problemer med lavinnskuddsboliger.

Jussformidlingen stiller seg positiv til de lovendringer som er foreslått i utkastet, men ønsker å komme med noen bemerkninger til enkelte av de punktene som høringsinstansene særskilt har blitt bedt om å ta stilling til.

Uttalelsen er også sendt til følgende e-postadresse: [postmottak@krd.dep.no](mailto:postmottak@krd.dep.no)

\*\*\*\*\*

### **I. Innledning**

Jussformidlingen er av den oppfatning at de foreslåtte lovendringene, som sikrer at kjøper blir opplyst om totalprisen ved kjøp av borettslagsleilighet, vil være med på å forhindre en del av de problemene som i dag kan oppstå i etterkant ved kjøp av slike leiligheter. Vi slutter oss i det vesentlige til departementets syn, men ønsker likevel å komme med noen bemerkninger til enkelte av de punktene som dere spesifikt ba om tilbakemelding på.

### **II. Grensen på 10 % i forhold til selgers opplysningsplikt**

Jussformidlingen er av den oppfatning at det er viktig at kjøperen av en andel i et borettslag blir opplyst hvilke betalingsforpliktelser som følger med kjøpet. Kjøper bør dermed gis informasjon slik at han kan sette seg inn i alle detaljene i forhold til hans egen andel av fellesgjelden, uansett om fellesgjelden utgjør mer eller mindre enn 10 % av totalprisen. Vi ønsker her å bemerke at det må forutsettes at opplysningen gis på en forståelig måte, slik at kjøper faktisk har muligheten til å sette seg inn i sine forpliktelser.

Vi er dermed av den oppfatning at det i alle tilfeller er viktig med utfyllende informasjon fra selger. Selv i de tilfeller der andelen fellesgjeld er under 10 % av kjøpesummen, kan likevel dette beløpet være høyt målt i kroner. Andelen av fellesgjelden kan også bli en belastning for kjøpere som generelt har en høy lånefinansiering. Særlig førstegangskjøpere vil kunne dra stor nytte av å få all informasjonen i forkant av kjøpet.

Jussformidlingen kan ikke se at argumentet om at det vil bli for mye informasjon for kjøper, kan tillegges vesentlig betydning. Vi er av den oppfatning at en vid opplysningsplikt vil kunne forebygge konflikter. For det første mellom kjøper og selger, ved at opplysningsplikten gir selger et vern og kjøper en oppfordring til å undersøke om han har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser overfor borettslaget. Videre vil det kunne forebygge konflikter mellom de forskjellige andelseierne i borettslaget ved at alle andelseierne oppfyller sine forpliktelser.

Vi ser det også som uproblematisk å gjennomføre i praksis, at selger gir slik informasjon til kjøper i forkant av kjøpet. Dette vil gjelde uansett hvor liten andel av kjøpesummen som er fellesgjeld, fordi informasjonsbehovet uansett vil være tilstede.

Jussformidlingen er dermed av den oppfatning at opplysningsplikten bør være den samme i de tilfellene der fellesgjelden utgjør 10 % eller mindre av den totale kjøpesummen. Dersom det skal settes en grense, er vi av den oppfatning at den bør settes til en fast sum som kan indeksreguleres årlig. På denne måten vil en sikre at fellesgjelden faktisk utgjør en lav sum, uavhengig av andelens totale kjøpesum.

### **III. Grensen på 75 % i forhold til hvor stor del av salgssummen som kan være fellesgjeld.**

Vi er av den oppfatning at det er svært viktig at grensen for hvor stor del av totalprisen som kan være fellesgjeld ikke settes for lavt, da borettslagsleiligheter gjør det vesentlig enklere for førstegangskjøpere å komme seg inn på boligmarkedet. Flere førstegangskjøpere ville ikke kunnet komme seg inn på boligmarkedet dersom det ikke hadde vært andelsleiligheter som var finansiert ved fellesgjeld.

På den annen side er vi av den oppfatning at prosenten kunne vært senket noe på grunnlag av hensynet til de øvrige beboerne i borettslaget. Når en andelseier misligholder sin andel av fellesgjelden, kan det bli en urimelig byrde for de øvrige andelseierne.

Vår konklusjon er likevel at den grensen departementet har satt er den mest fornuftige. Bakgrunnen for vår konklusjon er at de nye reglene om selgers opplysningsplikt vil redusere mange av de negative konsekvensene som tidligere har forekommet når en kjøper som ikke har råd til den andelen han sitter med, og følgelig misligholder sine låneforpliktelser overfor borettslaget.

Jussformidlingen ønsker å foreslå at departementet vurderer å innføre en regel som setter krav om gjeldsforsikring i de tilfellene der fellesgjelden utgjør mer enn en viss prosentandel av

kjøpesummen. Departementet bør her vurdere hvilken grense som vil være mest hensiktsmessig.

Med vennlig hilsen  
For Jussformidlingen

Ingve Larsen  
*Daglig leder*

Arve Bjørndahl  
*Leder rettspolitisk utvalg*