

Kommunal- og regionaldepartementet  
Bolig- og bygningsavdelingen  
Postboks 8112 Dep  
0032 Oslo  
Sendes også pr e-post til: postmottak@krd.dep.no

Oslo, 5. juni 2009

---

Deres ref. 09/360-4 MRB  
Vår ref. 647-12649/FS

---

## **Høring - Oppfølging av statssekretærutvalgets forslag til lovendringer for å forebygge problemer med lavinnskuddsborettslag – forslag til lovendringer**

Vi viser til høringsbrev fra Kommunal- og regionaldepartementet av 06.03.09.

### **Generelt**

AL Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) er positive til departementets arbeid i forbindelse med lavinnskuddsboliger og er i hovedsak enig i lovforslagene.

### **Kommentarer til de enkelte lovforslag**

Våre kommentarer tar utgangspunkt i systematikken i høringsnotatet.

#### **Pkt. 4.2.1**

#### **Opplysninger om totalprisen, jf. pkt 14 - lovforslag III endring av bustadoppføringslova § 1a annet ledd og lovforslag V endring av eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd nr. 12 og 13.**

Det er viktig at kjøperne av boliger sikres opplysninger om totalprisen, det vil si den prisen kjøperen skal betale til selgeren inkludert andel fellesgjeld. Vi deler departementets syn om at dette bør gå frem både av bustadoppføringslova og eiendomsmeglerloven.

Ved kjøp av ny borettslagsbolig vil det imidlertid kunne tenkes at det kontantbeløp som kjøperen skal betale til selgeren ikke er identisk med innskuddet. Den samlede summen av andelsbeløpet, innskuddet og andel fellesgjeld slik dette nå vil lyde i bustadoppføringslova § 1a sier først og fremst noe om borettslagets finansiering av boligen, men ikke nødvendigvis noe om det kjøperen skal betale. Det kjøperen skal betale er andel fellesgjeld pluss kontantbetalingen samt omkostninger. Det er summen av dette som andelseieren må få oppgitt og som derfor bør inntas i bustadoppføringslova.

Når det gjelder endringene i eiendomsmeglerloven er vi enig i at denne endres slik at den følger det som er fastsatt i bransjenormen.

#### **Pkt. 4.2.2**

##### **Opplysninger om felleskostnader mv. , jf. pkt 14 - lovforslag III endring av bustadoppføringslova § 1a annet ledd og lovforslag IV borettslagsloven ny § 2-15.**

Det har vært stilt spørsmål om begrepet "fellesgjeld i burettslaget" slik det står i bustadoppføringslova § 1a omfatter den totale fellesgjelden i burettslaget eller kun den enkelte andels del av fellesgjelden. For at det skal gi noen fornuftig informasjonsverdi for kjøperen må det være vedkommendes andel av fellesgjelden som er ment. NBBL er enig med departementet i at presiseres i bustadoppføringslova at det er den enkeltes andel av fellesgjelden som skal oppgis.

NBBL finner det hensiktsmessig at det foreslås et nytt underkapittel i kapittel 2 som skal omhandle fellesgjeld. Rent systematisk vil det være naturlig at dette underkapittel kommer i forlengelsen av underkapittel II om innskudd. NBBL foreslår derfor at dette nye underkapittel IV flyttes fram som underkapittel III og at det foretas nødvendige justeringer som følge herav. Alternativt kan underkapittel II omfatte så vel innskudd som fellesgjeld og at de to foreslåtte nye paragrafer benevnes § 2-11a og § 2-11b for å slippe endringer av allerede eksisterende paragrafernummerering.

Vi er enig i at lånevilkårene for fellesgjelden er viktige opplysninger. Slike opplysninger vil i den utstrekning disse er kjent tas inn i salgsoppgavene. På et tidlig tidspunkt under markedsføring av nye prosjekter kan situasjonen være den at det ikke er helt avklart de nærmere detaljene knyttet til fellesgjelden, og det vil være nødvendig å ta forbehold i denne sammenheng. Uansett vil det i alle tilfelle være slik at renten bare kan oppgis som en pt rente. I disse tilfellene vil det være nødvendig å ta forbehold om renteendringer. Etter det opplyste vil det også ved fastrentelån være slik at renten først fikseres på det tidspunkt lånet kommer til utbetaling,

I forslag til ny § 2-15 i borettslagsloven går det frem at opplysningene skal gis før "overføringa". Partene blir bundet ved aksept av bud eller ved at kjøperen aksepterer selgerens betingelser. Etter vårt syn er det naturlig at de nevnte opplysningene blir gitt senest i forbindelse med kontraktsinngåelsen. Det er ved kontraktsinngåelsen at partene går gjennom vilkår og betingelser og inngår den skriftlige kontrakten, det er derfor grunn til å presisere begrepet "overføringa" enten ved at dette uttrykkes i forarbeidene eller at begrepet vurderes endret til "skriving av kontrakt".

I siste punktum i § 2-15 foreslår departementet at den ovennevnte opplysningsplikten ikke skal gjelde der hvor fellesgjelda utgjør mindre enn 10 % av totalprisen. Etter det vi kjenner til er det svært få borettslag, om noen, som finansieres med mindre enn 10 % fellesgjeld. Unntaksbestemmelsen vil derfor ikke ha noen praktisk betydning og vi foreslår at den utgår.

#### **Pkt. 5.2**

##### **Borettslagets/forretningsførerens informasjonsplikt, jf. pkt 14 - lovforslag V borettslagsloven ny § 5-19 fjerde ledd og Andre endringer, endring i forskrift 30. juni 2005 nr. 745 om årsregnskap og årsberetning for borettslag.**

Det er viktig at kjøperne får informasjon og forståelse for hva som vil skje med de månedlige felleskostnadene når den avgiftsfrie perioden er over. Hva felleskostnadene vil utgjøre om for eksempel 5, 10, 20 år når nedbetaling av fellesgjelden starter etter en avdragfri periode vil det i dag være vanskelig å ha noen formening om. Dette vil avhenge i stor grad av endringer i de løpende driftskostnader og ikke minst den aktuelle rente på det framtidige tidspunkt. Å utarbeide en oppstilling for hver enkelt andel i burettslaget for hva en teoretisk felleskostnad vil være etter den avdragsfrie perioden vil lettere kunne tilsløre enn gi god opplysning.

Det som imidlertid vil være sikkert er hva avdragene vil utgjøre i kroner etter den avdragsfrie perioden og hvor mye de vil medføre i økte felleskostnader for den enkelte andelseier, gitt at nedbetalingsplanen fastholdes.

Etter NBBLs syn vil det beste derfor være at det er dette beløpet som skal gå frem i en note til årsregnskapet. Andelseierne vil hvert år få tilsendt årsregnskapet og det vil derfor ikke være noe behov for ytterligere informasjon fra styrets side. Etter vår oppfatning vil det være enklere for andelseierne å forstå at de til enhver tid løpende felleskostnadene må plusses på et gitt beløp, enn at de hvert år skal få nye opplysninger om felleskostnadene og hva som skjer med disse etter at avdragene begynner å løpe.

Departementet har ikke kommentert forslaget til nytt fjerde ledd i borettslagsloven § 5-19. Etter vårt syn kan vi ikke se behovet for denne lovendringen og foreslår at dette forslaget utgår. Forslaget til endring i forskriften om årsregnskap bør omformuleres slik at det framgår av bestemmelsen at det skal opplyses om hvor stor økningen i felleskostnadene blir fra det tidspunktet avdragsbetalingen starter.

#### **Pkt. 6.2.1**

##### **Maksimalgrense for fellesgjeld ved stiftelse av borettslag, jf. pkt. 14 - lovforslag IV borettslagsloven ny § 2-14 første ledd.**

NBBL foreslo i brev til KRD av 19. februar d.å. at det burde lovfestes en maksimal belåningsgrad for borettslag, og at grensen burde settes til 70 %. NBBL støtter naturlig nok derfor departementets forslag om at det skal settes en øvre ramme på borettslagets låneopptak ved etablering/stiftelse. Ved å begrense låneopptak på borettslagets hånd vil det normalt være behov for kjøper å ta opp et lån for å betale kontantbeløpet. Dette fører til at kjøper vil bli kredittvurdert av sin bank. Hvis banken mener at vedkommende ikke har økonomisk evne til å betjene sine forpliktelser skal banken fraråde vedkommende å ta opp lån. Dette vil være med å bidra til at borettslaget får andelseiere som med stor grad av sannsynlighet evner å betjene sine forpliktelser. I tillegg vil en begrensning av belåningsgraden i borettslaget føre til at markedsprisfall ikke får den konsekvens at andelen får en negativ verdi (verdi lavere enn andel fellesgjelden). Det er viktig å unngå at en andel får negativ verdi da dette fører til at andelen blir uomsettelig, og at selv legalpanteretten blir uten verdi for borettslaget.

Videre er vi av den oppfatning at departementets forslag om å beregne maksimal lånesum ut fra kostnadsoverslaget i bygge- og finansieringsplanen er en god løsning. Det kan riktignok være en usikkerhet i hvilken grad det er tilstrekkelig realisme i det kostnadsoverslaget som settes. Det er normalt slik at kostnadsoverslaget har sitt motstykke i den kjøpesum som borettslaget skal betale til "yrkesutøvar" for tomt og bygningsmasse. Innskuddsbeløp og andelsbeløp som er lagt inn i kostnadsoverslaget behøver ikke å være identisk med det kontantbeløp som "yrkesutøvar" selger andelen eller boretten for. Som kjent må "yrkesutøvar" selge andelen eller boretten i et marked og det er hva markedet til enhver tid er villig til å gi for andelen eller boretten som er det avgjørende. Det kan derfor være en fare for at kostnadsoverslaget settes høyere enn det som reelt burde gjenspeile markedet for derigjennom å kunne få en lånesum som etter en markedsmessig vurdering går ut over den fastsatte maksimalgrense. Det er ikke lett å se hvordan man eventuelt skal kunne gi bestemmelser som vil hindre et slikt resultat. Det er for øvrig grunn til å håpe at finansinstitusjonene vil være gode og medvirkende aktører som vil etterprøve de kostnadsoverslag som blir satt i finansieringsplanen. Hvis dette skulle bli et problem bør departementet være forberedt på å komme tilbake med korrigerende lovendringer på et senere tidspunkt.

Departementet foreslår at det settes en maksimalgrense på 75 %. NBBL fastholder sitt ovennevnte forslag på 70 %. Vi er av den oppfatning at man da fortsatt sikrer borettslaget mulighet til å få et meget stort og betydelig felles låneopptak som vil

kunne ha en betydelig effekt for den enkelte andelseier ved at felleslånet normalt har bedre lånebetingelser enn det den enkelte selv kan oppnå. Videre er det slik at markedet pr i dag langt på vei har lagt en slik regel til grunn. I den forbindelse kan nevnes at Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond har innført dette som vilkår for opptak i stiftelsen av nye borettslag.

NBBL erkjenner at gjennom fastsettelse av en slik grense enten den settes til 75 eller 70 % så vil de typiske lavinnskuddsprosjekter være et tilbakelagt stadium. Mange lavinnskuddsprosjekter har vært svært vellykket og vi ønsker fortsatt at det skulle være mulig å etablere dette også for fremtiden under forutsetning av at denne type prosjekter baserer seg på grundige vurderinger og hvor subsidie- og eventuelle tilskuddsmidler fra stat eller kommune vil være en del av bakgrunnen for etableringen. For at dette skal være mulig foreslår vi at det innarbeides et forslag om en dispensasjonsordning som kan sikre en slik løsning.

Hvis dette ikke er en farbar vei å gå mener NBBL at det er viktig at Husbankens startlånordning kan sikres et slikt omfang og bruk at dette kan realisere gode prosjekter som vi her har i tankene.

### **Pkt. 6.2.3**

#### **Ulik prosentvis fordeling av fellesgjelden, jf. pkt. 14 - lovforslag V, borettslagsloven ny § 2-14 annet ledd.**

NBBL støtter forslaget om at det ikke skal være tillatt med ulik prosentvis fordeling av fellesgjelden i samme borettslag. Vi har sett flere eksempler på at utbygger vilkårlig har satt ulik prosentvis fordeling av fellesgjelden i samme borettslag. Der hvor borettslag har inneholdt flere byggetrinn har det også forekommet at fordeling av fellesgjeld har vært ulik i de forskjellige trinnene. Vi er enig med departementet at dette skaper uheldige risikomessige forskjeller mellom andelseierne i samme borettslag og bør forbyes.

I pkt. 6.2.3 (og 6.1) er ordningen med individuell nedbetaling av fellesgjeld, IN-ordningen, omtalt. Departementet foreslår at det inntas en presisering i borettslagsloven § 2-14 annet ledd siste punktum om at andelseier til tross for ovennevnte forslag kan foreta individuell nedbetaling av sin del av fellesgjelden. Dette er etter NBBLs syn en god og nødvendig presisering. Etter NBBLs syn forutsetter en IN-ordning at det er sørget for at det er inngått avtaler som gir andelseierne sikkerhet innenfor bankens pantobligasjon og at borettslaget er med i en sikringsordning for felleskostnader. At individuell nedbetaling ikke bør foretas i borettslag med svært høy andel fellesgjeld er vi imidlertid enig i. Med en maksimalgrense for fellesgjeld som foreslått vil dette uansett for fremtiden bli stadig mindre aktuelt.

### **Pkt. 7.2**

#### **Selgerfinansiering av borettslagsboliger, jf. pkt. 14 - lovforslag I finansieringsvirksomhetsloven nytt § 1-2 annet ledd.**

Etter NBBLs syn utgjør selgerfinansiering av boliger et meget beskjedent problem totalt sett.

Selv om problemet i antall saker ikke er omfattende mener NBBL at det kan være fornuftig å gi en regulering i finansieringsvirksomhetsloven som medfører at en selger som ikke er forbruker ikke har lov til å yte finansiering. NBBL kan ikke se at det er noen grunn til å avgrense denne type selgerfinansiering i forhold til salg av andel i borettslag. Vi foreslår at bestemmelsen bør gjelde salg av boliger generelt.

## **Pkt. 8.2**

### **Stipulering av felleskostnader ved stiftelse av borettslag, jf. pkt. 14 - lovforslag IV endring av borettslagslovens § 2-6 annet ledd.**

Departementet foreslår en forskriftshjemmel som kan gi mulighet for å regulere mer detaljert hvilke kostnader som skal være med i driftsbudsjettet i bygge- og finansieringsplanen. NBBL støtter forslaget og vil gjerne bistå i det videre arbeidet med å fastsette de kostnader som skal være med i et slikt driftsbudsjett.

## **Pkt. 9.2**

### **Plikt til forretningsførsel i borettslag,**

#### **Jf. pkt. 14 - lovforslag IV endring av borettslagslovens § 8-10 første ledd.**

Departementet foreslår at alle borettslag med 9 eller flere andeler skal ha en forretningsfører. Videre foreslås det at borettslag med 8 eller færre andeler også skal ha forretningsfører med mindre det er fastsatt noe annet i vedtektene.

Regnskapsførsel, effektiv innkreving av felleskostnader, innrapportering av ligningsopplysninger, sikring av at nødvendige forsikringer er på plass etc er bare noen av de oppgaver som ethvert borettslag må ha orden på. For å sikre en forsvarlig drift og forvaltning av borettslag og gi trygghet for andelseierne er det nødvendig å ha en profesjonell leverandør av forretningsførertjenester. NBBL støtter derfor departementets forslag. Når det blir svært få andeler i et borettslag kan situasjonen stille seg noe annerledes, ikke minst fordi andelseierne som oftest vil ha en tettere, mer åpen og løpende dialog seg i mellom om borettslagets situasjon. NBBL er mer usikker på hvor grensen skal gå, men vi mener at unntaksmuligheten bare bør forbeholdes de helt små borettslagene og foreslår at den skal gjelde for lag med 4 eller færre andeler.

## **Pkt. 10. 2**

### **Hvem kan kjøpe fremtidige andeler,**

#### **jf. pkt. 14 - lovforslag IV endring av borettslagslovens §§ 2-1 annet ledd siste punktum og 2-12 annet ledd.**

Det er etter NBBLs syn uheldig at selskaper eller personer som etter borettslagsloven ikke kan bli andelseiere i borettslaget har kunnet inngå forhåndsavtaler eller avtale om kjøp av andeler eller boretter.

NBBL støtter intensjonen i departementets forslag. Vi er derimot usikre på hvilken konsekvens det har at slike avtaler ikke er bindende. Sikkert er det at det vil ha betydning for forholdet mellom selger og kjøper. Men hvordan er det i forhold til borettslaget. Hva hvis verken kjøper eller selger bestrider avtalen, de ønsker å oppfylle. Da vil problemet kunne bli at borettslaget fortsatt må kreve tvangssalg av andelen, eller vil det være slik å forstå at andelen da anses for usolgt og at selger (yrkesutøvar) fortsatt er å anse som andelseier og blant annet pliktig til å betale de løpende felleskostnadene. NBBL foreslår i stedet at det tas inn et forbud mot denne type avtaler i begge paragrafer og mener det vil gi klarere og tydeligere bestemmelser.

## **Pkt. 11. 2**

### **Endringer i oppsigelsesreglene fra andelseier,**

#### **jf. pkt. 14 - lovforslag IV endring av borettslagslovens § 5-21 første ledd.**

NBBL er enig i at ansvarsavgrensningen er et grunnleggende prinsipp i borettslagsloven. Det har imidlertid både etter gammel borettslagslov og dagens lov vært en mulighet for andelseierne til å si opp boretten. Av hensyn til de andre andelseierne er det foreslått at oppsigelsesfristen settes til 9 måneder.

NBBL er enig i at denne regelen bør gis et innhold som fører til en noe mer omfattende ansvarsforpliktelse for andelseier enn dagens regel. Når man først foretar en utvidelse

av ansvaret bør fristen etter NBBLs syn settes til 12 måneder. Dette vil fortsatt gi en regel som tar hensyn til at andelseierne skal ha et begrenset ansvar i forhold til borettslaget, men som samtidig tar hensyn til de andre andelseierne i borettslaget som ønsker å bli boende og betale de månedlige felleskostnadene.

**Pkt. 12.2.2**

**Endringer i tomtefestelova,**

**jf. pkt. 14 - lovforslag II ny § 5a i tomtefestelova.**

Departementet har foreslått at det skal settes forbud mot å etablere festforhold på bebygde eiendommer.

NBBL er enig i forslaget. Etter vårt syn bør imidlertid bestemmelsen, slik vi tidligere har foreslått i flere sammenhenger, gjøres generell, slik at det innføres et generelt forbud mot å inngå nye festeavtaler for boliger.

Med vennlig hilsen  
AL Norske Boligbyggelags Landsforbund



Hege Skinner  
Adm. direktør



Thor Eek  
avdelingsdirektør