



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

Oslo, 5. juni 2009

Oppfølging av statssekretærutvalgets forslag til lovendringer for å forebygge problemer med lavinnskuddsborettslag – forslag til lovendringer; høringsvar fra Norges Eiendomsmeglerforbund

Deres ref; 09/360-4 MRB

Vår ref; FT/bn

1 Innledning

Det vises til departementets høringsbrev av 6. mars 2009, samt til tilhørende høringsnotat.

Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) har deltatt i departementets prosess med å kartlegge og bote på problemer knyttet til lavinnskuddsboliger. NEF registrerer at flere av de innspill vi kom med i møtene med utvalget er videreført i høringsnotatet som forslag til lovendringer. NEF er i all hovedsak tilfreds med departementets forslag til lovendringer.

I tillegg til departementets foreslåtte endringer, har NEF egne forslag. Disse fremkommer markert i ramme. NEFs begrunnelse følger umiddelbart etter hver ramme.

2 Kommentarer og innspill til departementets foreslåtte lovendringer

Pkt I – forslag til endring i finansieringsvirksomhetsloven § 1-2, nytt annet ledd

Forslaget går ut på at selgerfinansiering av borettslagsboliger ikke skal kunne skje uten at selger har konsesjon.

KRDs forslag:

Unntakene i første ledd nr 3 og 6 omfatter ikke kreditt eller annen finansiering fra selger som ikke er forbruker i forbindelse med salg av andel i borettslag.

NEF støtter i hovedsak KRDs forslag, men mener at annet ledd bør lyde:

Unntakene i første ledd nr 3 og 6 omfatter ikke kreditt eller annen finansiering fra selger i forbindelse med salg av andel i borettslag.

Begrunnelse:

NEF er kjent med at en del privatpersoner investerer i boliger som tenkes videresolgt med gevinst før ferdigstillelse. Ved videresalg i disse tilfellene kan det være vanskelig å ta stilling til om selger er å anse som forbruker eller ikke, og derfor også vanskelig å avgjøre om finansieringen omfattes av eller faller utenfor unntakene i finansieringsvirksomhetsloven § 1-2, første ledd.

Pkt II – Forslag til endring i tomtefesteloven, ny § 5 a

Forslaget innebærer begrensninger i muligheten til å etablere nye festeavtaler i tomter som allerede er utbygde.

NEF støtter KRDs forslag med forbud mot å etablere nye festeforhold på bebygde eiertomter. NEF legger likevel til at forbudet også bør omfatte fritidsboliger organisert som borettslag.

NEF mener derfor at § 5 a i tomtefesteloven bør lyde (NEFs tillegg i kursiv):

Det kan ikkje skipast feste på utbygde eigartomter når bygningane på tomta i hovudsak skal nyttast til bustad *eller fritidsbustad*. Dette gjeld likevel berre om avhending av tomta kan sameinast med eigarens rettsgrunnlag etter lov eller avtale.

Begrunnelse:

Problemer med lavinnskuddsboliger eksisterer også for fritidsboliger organisert i borettslag. NEF ser ingen god grunn for ikke å la en lovendring også omfatte fritidsboliger.

Pkt III – Forslag til endring i bustadoppføringslova (og avhendingsloven)

Forslaget medfører en plikt for selger til å opplyse om andelssum, innskudd, andel fellesgjeld og total kjøpesum (summen av innskudd og andel fellesgjeld).

NEF støtter KRDs forslag. NEF foreslår imidlertid at tilsvarende også skal gjelde 1) ved salg av andel i nystiftet borettslag i bygning som ikke er nyoppført, men rehabilitert, og hvor bustadoppføringsloven derfor ikke får anvendelse, og 2) ved salg av ”brukte” andelsleiligheter. Se for øvrig NEF begrunnelse under pkt I, om at det i en del tilfeller er vanskelig å slå fast om selger ved videresalg før ferdigstillelse er forbruker eller ”profesjonell”, og derfor også vanskelig å avgjøre om handelen reguleres av bustadoppføringslov eller avhendingslov.

NEF støtter KRDs forslag, men foreslår i tillegg endring i avhendingsloven § 1-1 a), nytt annet ledd:

Seljaren skal seinast i avtalen opplyse om andelssum, innskott, andel fellesgjeld i borettslaget og den samla summen av desse beløpa.

Begrunnelse:

Dette er viktige opplysninger for kjøper også når det er brukte andelsboliger som avhendes. I tillegg omfattes ikke alle salg av "nye" andelsboliger i rehabiliterte bygninger av bustadoppføringslova. Dette gjelder tilfeller hvor borettslaget er nystiftet, men hvor bygningen ikke har vært gjenstand for "full ombygging", jf bustadoppføringslova § 1, tredje ledd siste pkt.

Pkt IV – Forslag til endringer i borettslagsloven

Forslaget medfører skjerpede vilkår knyttet til å stifte borettslag, herunder til hvilken dokumentasjon som skal vedlegges og hvilke opplysninger denne dokumentasjonen skal inneholde. Forslaget innebærer også skjerpede krav til utbyggers opplysningsplikt hva gjelder fellesgjeld og vilkår for denne samt til fordeling av fellesutgifter. Endelig medfører forslaget endring i andelseiers frist ved oppsigelse av andelen og endrede krav til forretningsførselen i borettslag.

NEF gir sin støtte til alle KRDs forslag. NEF foreslår i tillegg følgende endring i borettslagslovens § 4-6 (forslag til endring i kursiv):

For arbeid med eigarskifte og eventuell godkjenning, kan laget krevje eit vederlag på opp til fire gonger rettsgebyret av den som avhender andelen. *Vederlag kan likevel ikkje krevjast uten at laget har gjeve eigar eller meklar alle opplysingar av tyding for handelen og gjennomføringa av denne.*

Det kan ikkje gjerast avtale om at andre enn den som avhender andelen, skal betale vederlaget.

Forslaget ble sendt KRD separat i brev av 5. mai d.å. Se brevet med NEFs begrunnelse i vedlegg 1.

Pkt V – Forslag til endringer i eiendomsmeglingsloven § 6-7, annet ledd

Forslaget medfører en plikt for eiendomsmegler til å opplyse om totalsummen kjøper skal betale, dvs summen av innskudd (evt kjøpesum) andel fellesgjeld, gebyrer og avgifter. Denneplikten for megler til å opplyse om totalkostnadene for kjøper er en presisering av plikter eiendomsmegler allerede har og som i dag følger av bransjenormen.

NEF slutter seg til KRDs forslag. NEF vil imidlertid peke på viktigheten av at borettslagene eller representanter for disse (forretningsførere, styret) pålegges å gi eiendomsmeglerne opplysninger megleren er pålagt å gi kjøper. Eiendomsmegler har som mellommann til oppgave å innhente, kontrollere og videreformidle opplysninger om eiendommen som er til salg, jf eiendomsmeglingsloven § 6-7 (1). For at megler skal kunne overholde sin plikt etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 (2), er det avgjørende at lovgiver legger til rette for at megler på forhånd kan innhente og kontrollere de samme opplysninger. Derfor er NEFs forslag til endring i borettslagsloven § 4-6 viktig, se vedlegg 1.

Tillegg

Til orientering har NEF anmodet Justis- og politidepartementet om en tolkning av Forskrift om tvangssalg ved medhjelper, FOR 1992-12-04 nr 895, § 3-3, som regulerer størrelsen på medhjelpers godtgjørelse ved tvangssalg av fast eiendom og adkomstdokumenter til leierett til bolig. Se vedlegg 2. Forsinkelser eller endog stans i tvangssalg av lavinnskuddsboliger knyttet til samme borettslag, vil kunne ramme borettslaget og dets øvrige andelseiere ved at laget ikke (raskt nok) får inn nye andelseiere til å bidra ved betjeningen av fellesgjelden. Anmodningen må derfor ses i sammenheng med KRDs arbeid med å forebygge problemer med og i lavinnskuddsborettslag.

Vennlig hilsen
Norges Eiendomsmeglerforbund



Finn Tveter
Direktør



Bodil Næssvik
Fagsjef

Antall vedlegg:
2

Vedlegg 1



Kommunal – og regionaldepartementet
V/ Kommunalminister Magnhild Meltveit Kleppa
Postboks 8112 Dep.
0032 Oslo

Oslo, 5. mai 2009

Sak: Forslag til endring av borettslagsloven § 4-6 om eierskiftegebyr

Det vises til flere møter avholdt i perioden juni 2008 og frem til nå over temaer som ”lavinnskuddsboliger” og sist ”tiltak for å sikre forbruker ved salg av boliger under oppføring”, samt til forslag gitt statssekretærutvalget i 2008.

Et vesentlig tiltak for å sikre forbrukere ved kjøp av alle typer boliger, er å sørge for at kjøperne får korrekt og utfyllende informasjon forut for at handel inngås. Ny lov om eiendomsmegling, som trådte i kraft 1. januar 2008, har i vesentlig grad bidratt til at kjøper får god informasjon.

Av eiendomsmeglingsloven § 6-7, tredje ledd nr 2, har eiendomsmegler ved megling av (eierseksjoner og) andelsboliger plikt til i salgsoppgaven å gi kjøper opplysninger om ”separat beregning av månedlige felleutgifter etter en eventuell avdragsfri periode”. Eiendomsmeglernes oppgaver er som mellommann å innhente, kontrollere og videreformidle opplysninger.

Det har vist seg svært vanskelig, for ikke å si umulig, for eiendomsmeglere å få forretningsførere og andre representanter for borettslag til å gi opplysninger om månedlige fellesutgifter etter avdragsfri periode. Norges Eiendomsmeglerforbund er kjent med at argumentene for ikke å utlevere denne typen opplysninger varierer fra ”at feilmarginene ved disse beregningene er betydelige”, de ”...mangler programvare” til at de kort og godt ”ikke gir ut disse opplysningene”. Den manglende evnen eller viljen til å gi ut disse opplysningene er et gjennomgående problem, det er faktisk vanskelig å finne borettslag som gir ut opplysninger av denne art.

Borettslagene som har tatt opp fellesgjelden er de nærmeste til å gi ut opplysninger om vilkårene for og de økonomiske virkningene av lagets egen gjeld. Når borettslag og forretningsførere ikke gir ut disse opplysningene, kan heller ikke eiendomsmeglerne viderebringe opplysningene til kjøperne. Resultatet er at kjøperne ikke får de opplysninger de har krav på å få, og som bidrar til å danne godt grunnlag for vurdering av kjøp.

Når interessenter til en bolig ikke får opplysninger som er vesentlige for at de skal kunne vurdere om de kan betjene utgifter knyttet til å eie og bo i boligen, risikerer vi at kjøperne tar beslutninger som medfører at de etter avdragsfri periode ikke er i stand til å betjene sine bo-utgifter. Det er grunn til å anta at nettopp dette, i kombinasjon med den økning i lånerenten vi hadde i perioden 2004-2007, brakte kjøpere i økonomiske vanskeligheter.

For å unngå at forbrukere anskaffer seg andelsboliger de ikke kan betjene utgifter knyttet til, anser Norges Eiendomsmeglerforbund det som avgjørende at borettslagene og deres forretningsførere pålegges å utlevere opplysninger om månedlige fellesutgifter etter avdragsfri periode.

Norges Eiendomsmeglerforbund foreslår derfor at Borettslagsloven § 4-6 endres, slik at borettslagene ikke har krav på gebyr ved eierskifte uten at de har gitt eiendomsmegler eller andelseier selv alle opplysninger kjøper har krav på å få i henhold til eiendomsmeglingslovens kap 6, eventuelt alle opplysninger som er nødvendige for at kjøper skal kunne vurdere egen økonomi opp mot utgifter knyttet til kjøpet.

Borettslagsloven § 4-6 slik den nå lyder:

§ 4-6. Gebyr o.l.

For arbeid med eigarskifte og eventuell godkjenning, kan laget krevje eit vederlag på opp til fire gonger rettsgebyret av den som avhender andelen. Det kan ikkje gjerast avtale om at andre enn den som avhender andelen, skal betale vederlaget.

Norges Eiendomsmeglerforbunds forslag er at § 4-6 skal lyde (foreslått endring i kursiv):

For arbeid med eigarskifte og eventuell godkjenning, kan laget krevje eit vederlag på opp til fire gonger rettsgebyret av den som avhender andelen. *Vederlag kan likevel ikkje krevjast uten at laget har gjeve eigar eller meklar alle opplysingar av tyding for handelen og gjennomføringa av denne.*

Det kan ikkje gjerast avtale om at andre enn den som avhender andelen, skal betale vederlaget.

Norges Eiendomsmeglerforbund har tillit til at borettslag og forretningsfører vil gi ut opplysninger om andelenes fellesutgifter etter avdragsfri periode, hvis alternativet er at de taper sitt krav på eierskiftegebyr.

Ved eventuelle spørsmål, ta gjerne kontakt på mail: finn@nef.no eller bodil@nef.no.

Med vennlig hilsen
Norges Eiendomsmeglerforbund

Finn Tveter
Direktør

Bodil Næssvik
Fagsjef

Kopi sendt:

Finansdepartementet
Kredittilsynet, seksjon for eiendomsmegling og inkasso

Vedlegg 2



Justis- og politidepartementet
Postboks 8005 Dep
0030 Oslo

Oslo, 5. juni 2009

Sak: Medhjelpers godtgjørelse ved tvangssalg av lavinnskuddsboliger; anmodning om tolkningsuttalelse

Det vises til Forskrift om tvangssalg ved medhjelper, FOR 1992-12-04 nr 895, § 3-3, som regulerer størrelsen på medhjelpers godtgjørelse ved tvangssalg av fast eiendom og adkomstdokumenter til leierett til bolig.

Godtgjørelse til medhjelper skal i henhold til lovens ordlyd beregnes av "kjøpesummen". Spørsmålet er om medhjelperforskriften skal tolkes dit hen at "kjøpesummen" kun er kontantbeløpet, eller om "kjøpesummen" er det samlede vederlag kjøper betaler for andelen, nemlig summen av andel fellesgjeld og kontantvederlaget. Ved tvangssalg av adkomstdokumenter til leierett til bolig, påstås det fra et fåtall av namsrettene at forskriften må tolkes dit hen at "kjøpesummen" kun er kontantvederlaget og ikke også andel fellesgjeld kjøper overtar.

Forslag:

Norges Eiendomsmeglerforbund mener at medhjelperforskriften må tolkes dit hen at "kjøpesummen" er det samlede vederlag kjøper skal betale for andelen, hvilket er summen av andel fellesgjeld og kontantvederlag.

Begrunnelse:

- 1) Hvis ordningen med medhjelpersalg skal fungere også når det gjelder lavinnskuddsboliger (andelsboliger med høy andel fellesgjeld og lav kjøpesum), må kjøpers samlede vederlag tjene som grunnlag for beregning av godtgjørelse til medhjelper. Hvis godtgjørelsen kun skal beregnes av kontantvederlaget, blir godtgjørelsen til medhjelper svært lav og disse oppdragene derfor ikke attraktive.

Eksempel; Medhjelperoppdrag for en gjennomsnittsbolig med totalpris på kr 2.300.000,- og hvor andel fellesgjeld er kr 2.000.000,- og "kjøpesummen" er kr 300.000,- tilsier en godtgjørelse på kr 9.000,- hvis godtgjørelsen kun skal beregnes av kontantvederlaget. Dette vil gi medhjelper (eiendomsmeglingsforetaket) en timepris på ca kr 200,-, lagt til grunn at oppdraget tar 40 til 50 timer å gjennomføre (gjennomsnitt ved frivillig omsetning av boliger og fritidsboliger).

- 2) Det er viktig, både for saksøkte og for borettslagene, at disse medhjelperoppdragene kan gjennomføres på en rask og grei måte ved hjelp av medhjelper. Hensynet bak tvangsfullbyrdelseslovens regler om medhjelpersalg var da også å legge til rette for at disse salgene skulle kunne gjennomføres så likt frivillig omsetning som mulig.
- 3) Å tolke "kjøpesummen" i medhjelperforskriften til å omfatte det samlede vederlag kjøper må gi for andelen, vil videre være i tråd med plikten til å oppgi totalbeløp i bransjenorm og eiendomsmeglingslov.
- 4) Ved kjøp av andelsleilighet med andel fellesgjeld, overtar kjøper en andel med heftelse (andel fellesgjeld). I mange borettslag er det nå adgang til å foreta en individuell nedbetaling av andel fellesgjeld. Medhjelpersalg hvor det ikke er foretatt individuell nedbetaling av andel fellesgjeld bør ikke gi en annen godtgjørelse enn salg av tilsvarende andel, men hvor individuell nedbetaling er foretatt.
- 5) Hensynet til at samme beregningsgrunnlag legges til grunn ved samtlige namsretter.

Norges Eiendomsmeglerforbund foreslår dessuten at "overskriften" i medhjelperforskriften § 3-3 endres til:

Godtgjørelse ved tvangssalg av fast eiendom og andel i borettslag

Begrunnelse:

Dette harmonerer med terminologien i Lov om burettslag (burettslagslova), LOV 2003-06-06 nr 39.

Norges Eiendomsmeglerforbund ser frem til å motta departementets tolkning av medhjelperforskriften § 3-3, og legger til at dette må ses i sammenheng med Kommunal- og regionaldepartementets arbeid med å forebygge problemer med og i lavinnskuddsborettslag.

Ved eventuelle spørsmål, ta gjerne kontakt.

Vennlig hilsen
Norges Eiendomsmeglerforbund

Finn Tveter
Direktør

Bodil Næssvik
Fagsjef
Tlf dir: 22 54 20 85