

Kommunal- og regionaldepartementet  
Postboks 8112 Dep.  
0032 Oslo

Oslo, 15. juni 2009

r:\saker\2009\005800+\s-005891\ 35590.doc

***Høring - oppfølging av statssekretærutvalgets forslag til lovendringer – departementets ref. 09/360-4 MRB***

**1. Innledning – noen overordnede betraktninger**

Det vises til departementets høringsbrev av 6. mars 2009 samt vårt brev av 3. juni der vi tilkjennega at vår uttalelse ville bli litt forsinket i forhold til fristen. Vi håper at våre synspunkter på de spørsmål saken reiser er av interesse for departementet i forhold til det videre lovarbeid.

OBOS konstaterer at fenomenet lavinnskuddsborettslag har fått mye oppmerksomhet i media og det politiske miljø de siste år og måneder. Debatten rundt lavinnskuddsborettslag har avdekket visse svakheter rundt dagens lov- og regelverk som med fordel kan rettes opp. OBOS stiller seg følgelig positiv til en rekke av de forslag til endringer som departementet har framlagt i denne høringen.

Vi føler imidlertid et visst behov for å advare mot at man gjør dette fenomenet større og alvorligere enn det rent faktisk er. Det foreligger nå to større utredninger om fenomenet lavinnskuddsborettslag, utført av henholdsvis NBBL og NIBR. Hovedkonklusjonen som kan trekkes ut fra begge disse synes å være at man står overfor noe som rent faktisk må beskrives som et marginalt problem.

Det er derfor viktig at man ikke ”skyter spurv med kanon” gjennom uten tilstrekkelig vurdering av konsekvensene gjør lovendringer som i seg selv kan få større negative konsekvenser enn det forholdsvis marginale problemet man vil til livs.

Vi tenker her blant annet på forslaget om maksgrense på fellesgjeld på 75 % av finansieringen. Vi er ikke uenige i at dette meget vel kan være hovedregelen, men slik forslaget er formulert vil det være en unntaksfri regel, noe vi mener er uheldig. Slik vi ser det vil det være slik at det i enkelte tilfeller kan være legitimt å operere med en annen grense dersom man ønsker å

tilgodese bestemte formål slik som ungdomsborettslag eller borettslag for personer med funksjonshemming.

Likeledes mener vi at man skal være forsiktig med å gi regler som vil vise seg vanskelige å håndheve i praksis, og som i verste fall kan bli noe som utnyttes til fordel for de som man har ment å ramme, vi tenker her på forslaget til ”spekulantsperre” i brl. § 2-12, nytt annet ledd.

Det er et faktum at vi lever i et marked som tidvis er preget av til dels stor kreativitet fra mange aktører. Departementet er seg uten tvil bevisst at en hver lovendring man gjennomfører vil bli møtt med en tilpassninger, eventuelt også rene omgåelsesforsøk. Det er derfor viktig at de lovendringer man gjør er godt gjennomtenkt og gjennomarbeidet slik at disse oppnår sin hensikt.

Vi vil ellers begrunne vårt syn på de forskjellige forslagene nærmere nedenfor.

## **2. Nærmere om de enkelte lovforslag**

### **2.1. Forslag om at kjøper av nye borettslagsandeler skal gis opplysninger om boligens totalpris**

Det er foreslått endring bl.a. av eiendomsmeglingsloven § 6-7 og boligoppføringsloven § 1 a for å imøtekomme dette, slik at andel fellesgjeld og den samlede sum av andel, innskudd og andel felleksgjeld er opplyst.

OBOS støtter forslaget, i de tilfeller der forbrukere har fått problemer i forhold til kjøp av andel i lavinnskuddsborettslag synes det som om et gjennomgående problem er at forbrukeren ikke har vært forklart, eller ikke har forstått, den totale prisen på andelen. Det kan synes som om selve bevisstheten om at fellesgjelden må hensyntas som en del av den totale kjøpesummen i mange tilfeller har vært svak eller fraværende.

Klare regler på dette punktet - som etterleves i markedet - må forventes å virke konfliktforebyggende.

### **2.2. Forslag om at kjøper skal få opplysninger om borettslagets fellesgjeld mv.**

Det er foreslått at kjøper av andelsbolig skal få opplysninger om borettslagets fellesgjeld herunder rente- og avdragsvilkår, løpetid eller andre vilkår av vesentlig betydning fra boligbyggelag eller annen utbygger.

OBOS er i og for seg positiv til at selger skal gi nærmere opplysninger om andelenes fellesgjeld mv. Det er imidlertid på det rene at dette vil medføre noe ekstraarbeid for boligbyggelaget.

Det bemerkes at ordlyden i forslaget til ny § 2-15 er egnet til å skape en viss tvil om når disse opplysningene skal foreligge. I utkastet til lovtekst står det ”bustadbyggjelag ... skal før overføringa opplyse om...”. ”Overføringa” vil som regel være til dels betydelig i ettertid etter at andelseieren har inngått bindende avtale om kjøp av andelen herunder avtale om kjøpesum.

Dersom opplysningene først skal foreligge på overføringstidspunktet må det forventes at dette kan virke konflikt drivende idet det vil kunne reises diskusjon om betingelsene for kjøpet er

vesentlig endret i kjøpers disfavør. Tilbøyeligheten til å reise innsigelser rundt dette må antas å øke i et nedadgående marked der mange erfaringsmessig er på leting etter grunner til å fri seg fra en kjøpekontrakt. Det kan forsterke en allerede nedadgående trend for borettslaget dersom antallet usolgte andeler øker fordi flere går fra kontraktene sine. Ideelt sett bør opplysningene derfor foreligge allerede når kontrakt på kjøp av andelen inngås. Det er imidlertid på det rene at salg ofte vil finne sted før borettslaget er stiftet og lån er tatt opp, slik at det kan være avvik mellom endelige lånevilkår og det en har hatt mulighet for å gi opplysninger om.

Forutsetningen for denne lovendringen må med andre ord være at det er en viss aksept for at et overslag over lånevilkår, renter etc. ikke alltid kan anses endelig, men må anses gitt med forbehold.

Det bemerkes for fullstendighetens skyld at vår alminnelige erfaring med eksterne utbyggere, fra hvem vi mottar borettslag til forvaltning, er at det tilsynelatende i liten utstrekning opereres med bevisst underbudsjettering, men at det å beregne riktig fellesgjeld fullstendig korrekt i praksis viser seg vanskelig.

OBOS ser ingen grunn til at det skal være noe unntak for borettslag som stiftes med mindre enn 10 % fellesgjeld, denne situasjonen anses i dag så upraktisk at det antagelig bare vil skape uklarhet om bestemmelsens rekkevidde uten at det gir noen gevinst.

### **2.3. Informasjonsplikt for styret i borettslaget der det er felleslån med avdragsfrihet**

Det er foreslått et nytt ledd i brl. § 5-19 (4) hvoretter styret i borettslag der det er felleslån med avdragsfrihet hvert år skal gi andelseierne en oversikt over hvor mye den enkelte andelseier skal betale hver måned.

OBOS har forståelse for ønsket om å synliggjøre for beboerne konsekvensene av lån med avdragsfrihet, men mener samtidig at det merarbeid dette medfører for borettslagene og deres forretningsførere ikke står i noe rimelig forhold til det man eventuelt oppnår.

OBOS går følgelig imot forslaget.

Det bemerkes for øvrig at det er en liten skrivefeil i utkastet til lovtekst idet det står ”styr” i stedet for ”styret” under første pkt.

### **2.4. Forslag om at fellesgjelden maksimalt skal utgjøre 75 % ved stiftelsen av laget**

Det er foreslått at fellesgjelden maksimalt skal være på 75 % ved lagets stiftelse. OBOS er i og for seg positiv til at det fastsettes en maksimalgrense og har ingen sterke synspunkter på at denne settes til 75 % som framstår som et kompromiss, vi har merket oss at NBBL har foreslått at grensen settes til 70 %.

En maksimalgrense for andel fellesgjeld må forventes å virke forebyggende i forhold til de mest åpenbare forsøkene på å kamuflere den reelle prisen på borettslagsleiligheter og er antagelig et av de i praksis viktigste lovforslagene i høringen.

En skal imidlertid være oppmerksom på at en gjennom en slik innstramming også beskjerer både private og offentlige aktørers mulighet for fleksibel utnyttelse av borettslagsformen. Dette fordi forslaget til ny § 2-14 i borettslagsloven ikke har noen unntakshjemmel. Etter OBOS' mening er dette uheldig. Det må anses på det rene at det i en rekke tilfeller kan være legitimt å operere med borettslag med en høyere andel fellesgjeld, for eksempel der Husbanken går inn med støtte til forskjellige boligsosiale tiltak.

Det er også et paradoks at med den grensen som er foreslått satt ville storparten av de borettslag boligsamvirket og OBOS oppførte på 50, 60 og 70-tallet vært forbudt.

Dette reiser etter vår vurdering et spørsmål om man går lengre enn det som er nødvendig for å komme til livs et problem som etter alt å dømme har et forholdsvis begrenset omfang.

Vi anbefaler følgelig en oppmykning av bestemmelsen ved at det gis en unntakshjemmel hvoretter hovedregelen kan fravikes i særlige tilfeller, for eksempel der det ytes støtte fra Husbanken eller annen offentlig aktør innen det boligsosiale området.

## **2.5. Forslag om at det ikke skal være adgang til å ha ulik fordeling av fellesgjeld i samme borettslag**

I forslag til ny § 2-14 (2) i brl. foreslås det at det ikke skal være adgang til å operere med en prosentvis ulik fordeling av fellesgjelden i samme borettslag, dog slik at det stadig kan opereres med individuell nedbetaling av fellesgjeld.

OBOS støtter forslaget, vi kan ikke se noen god grunn til at det skal være adgang til å operere med forskjellige nivå på fellesgjelden innad i samme borettslag.

Det forhold at andelseierne er (relativt sett) like forpliktet i forhold til borettslagets økonomiske ansvar må anses å samsvare med best de underliggende samvirkeprinsippene som begrunner borettslagsloven. En ordning der man hadde et sett med andelseiere der andelen fellesgjeld utgjorde 60 % mens et annet sett hadde 90 % fellesgjeld ville gitt de forskjellige grupper incentiver til å handle ulikt i en situasjon der borettslaget kom i økonomiske vanskeligheter. Førstnevnte gruppe vil normalt være interessert i å gå vesentlig lengre for å redde sin investering i laget enn den sistnevnte som relativt sett vil bli mindre skadelidende ved en eventuell konkurs i laget.

## **2.6. Forslag om forbud mot selgerfinansiering**

Departementet forslår en endring i finansieringsvirksomhetsloven som vil sperre for selgerfinansiering av borettslagsboliger der selger ikke har konsesjon som finansforetak.

OBOS har ingen innvendinger til en slik lovendring og støtter forslaget.

Det bemerkes at vi ikke har noe empirisk grunnlag for å slutte at selgerfinansiering har hatt noe stort omfang og en kan heller ikke se at departementet går nærmere inn på dette i høringsnotatet.

## **2.7. Forslag om forskriftshjemmel for departementet til å fastsette poster som skal inngå i borettslagets driftsbudsjett**

OBOS har ingen prinsipielle innvendinger til forslaget. Vi forutsetter at et eventuelt forskrifts-utkast sendes til høring på vanlig måte når det er klart.

Som et innspill tillater vi oss imidlertid å påpeke at det er viktigere å få opplyst de store kostnadsdriverne, slik som kapitalkostnadene, på en skikkelig måte enn at man får en oppramsing av småposter som til syvende og sist har liten reell betydning.

Etter vårt skjønn bør perioden for den opplyste driftsperioden settes til et år slik at en får et godt grunnlag for å sammenligne stipulerte kostnader med faktiske.

## **2.8 Forslag om at borettslag med 9 eller flere andeler skal ha en forretningsfører**

OBOS har i og for seg ingen sterke synspunkter på dette forslaget. På den ene siden vil det normalt være en fordel for borettslaget at man har en profesjonell forretningsfører, på den annen side representerer et lovfestet krav en innskrenkning i borettslagets frihet til selv å organisere sine forhold som det finner hensiktsmessig og det vil påføre borettslaget ekstra utgifter.

Etter OBOS' praksis er også et borettslag med 9 andeler eller mindre ansett som for lite til at det har behov for full forretningsførsel, normalt vil det her greie seg med regnskapsførsel og mulighet for å kjøpe tilleggstjenester etter behov.

Dersom man går videre med dette forslaget bør grensen settes noe høyere, forslagsvis til 20 andeler eller flere.

Det er også et faktum at loven ikke inneholder noen krav til forretningsførers kompetanse eller kvalifikasjoner for øvrig, det må følgelig antas at dersom noen ønsker å omgå bestemmelsen kan det lett gjøres ved at en andelseier velges eller engasjeres som forretningsfører. Dette taler etter vårt skjønn også for at grensen bør settes høyere enn 9 andeler slik at en skummer unna den delen av porteføljen som i størst grad inviterer til omgåelsesforsøk.

## **2.9 Forslag om at avtale om kjøp av andel ikke kan inngås med person som ikke kan eie andelen etter brl. § 4-1.**

Hensikten med forslaget er å utgjøre en "spekulantsperre". OBOS er i utgangspunktet positiv til at det treffes tiltak for å begrense spekulasjon i borettslagsandeler, og har blant annet tilskrevet departementet i denne anledning tidligere, det vises til vårt brev av 28. juni 2007 – høringsuttalelse til endringer i borettslagsloven – der vi blant annet foreslo en hjemmel for boligbyggelaget til å pålegge tvangssalg av "overtallige" andeler ervervet i spekulasjonsøyemed.

Vi er imidlertid skeptiske til lovforslaget slik det nå er utformet, vi tror det kan bli vanskelig å håndheve i praksis. Det framstår ellers ikke som spesielt vanskelig å omgå forbudet ved at spekulanten lar et antall stråmenn stå som formelle kjøpere i første omgang for deretter å

formelt å overta andelene i annen hånd fra disse. Etter teksten i lovforslaget er det bare avtalen mellom boligbyggelag/yrkesutøver og spekulanten som vil være ugyldig, ikke avtaler lenger ut i kjeden.

Det må videre legges til grunn at også spekulanten vil kunne påberope seg ugyldighet i en situasjon der han eller hun på et eller annet vis har klart å sikre seg flere kontrakter, men av en eller annen grunn ikke vil gå videre med handelen. Slik sett vil regelen kunne gjøre det mindre risikabelt for vedkommende å tegne kontrakt på flere andeler og avskrekningseffekten som følger av å kunne bli holdt økonomisk ansvarlig for den fulle kjøpesummen vil svekkes. Følgen av dette vil være at man får en regel som paradoksalt nok kan vise seg å være mer til gunst for spekulantene enn for de hensyn regelen er ment å ivareta.

## **2.10. Utvidelse av fristen ved oppsigelse av boret**

Det er foreslått at fristen for oppsigelse av boret etter brl. § 5-21 skal utvides fra seks til ni måneder.

OBOS ser ikke noen behov for å endre fra dagens frist på seks måneder. Til tross for en del omtale av denne muligheten i media da boligmarkedet så som svartest ut, synes det som om antallet oppsigelser har vært meget beskjedent.

Det må antas at oppsigelsesretten i brl. § 5-21, som er en videreføring av gammel brl. § 38 som igjen har bestått i mange år, i liten utstrekning er noen trussel mot borettslagets økonomiske stilling og at det må foretas en interesseavveining i forhold til andelseieren.

OBOS mener følgelig at i en situasjon der någjeldende frist neppe kan sies å utgjøre noe problem taler det meste for ikke å endre den gjeldende frist, men understreker at dette ikke er noe punkt som vi har sterke synspunkter på.

## **2.11. Forbud mot å etablere festeforhold for boliger som allerede er bygd ut.**

Det er foreslått endringer i tomtefesteloven for å forhindre at man sjonglerer med festerett som et ledd i å kamuflere den reelle prisen på boligen.

OBOS har ingen innsigelser til dette forslaget.

Avslutningsvis takker vi for anledningen til å bli hørt. Dersom det er spørsmål eller behov for avklaringer står vi til disposisjon, enklere spørsmål kan med fordel tas pr. telefon eller e-post: [terje.sjovold@obos.no](mailto:terje.sjovold@obos.no).

Med vennlig hilsen  
OBOS

Martin Mæland  
Konsernsjef

Terje Sjøvold  
Advokat