



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

Sandvika, 16. november 2009

Høringsuttalelse – NOU 2009:17 Sikring mot tap av felleskostnader i borettslag

Vi viser til høringsnotat publisert 13. august 2009, med forslag til sikring med tap av felleskostnader i borettslag, jf. NOU 2009:17. Herved oversendes høringsuttalelse fra Asker og Bærum Boligbyggelag AL (ABBL).

ABBL er et andelslag som eies av medlemmene. Vi utvikler, oppfører, formidler og forvalter boliger i Asker, Bærum, Røyken og Oslo Vest. ABBL forvalter i dag om lag 13 500 boliger, hvorav 2 000 utgjør andelsleiligheter i borettslag. Borettslagene under vår forvaltning har generelt en god økonomi og en god økonomisk forvaltning.

Bakgrunnen for forslaget om sikring mot tap av felleskostnader i borettslag er blant annet de økonomiske problemene som har oppstått i enkelte borettslag, særlig lavinnskuddsborettslag med høy fellesgjeld, blant annet som følge av den generelle økonomiske situasjonen i samfunnet, samt at nye private aktører har kommet på banen og benytter finansieringsformen med lavinnskuddsboliger som et virkemiddel for lettere å få solgt boliger.

Gjennom ABBLs 65 år lange historie har vi imidlertid aldri måtte bokføre tap av husleie i noen borettslag. Årsaken til dette har vært at borettslagene har vært sikret med ubegrenset avtalepant for utestående husleie og rask oppfølging ved mislighold. I forbindelse med endringene i borettsloven av 17. juni 2005 ble den ubegrensede panteretten erstattet med en lovbestemt 1. prioritets opp til 2 G. Innenfor et beløp på ca. NOK 150.000 har borettslagene i dag således relativt god tid til å gjennomføre nødvendig tvangssalg.

Vi kan med bakgrunn i dette vanskelig se at forslaget om å lovfeste en sikringsordning mot tap av felleskostnader vil imøtekomme noe behov for de borettslagene ABBL i dag er forretningsfører for.

Forslaget om sikring mot tap av felleskostnader kan sammenlignes med en forsikringsordning og vil medføre kostnader. Dersom kostnadene alene skal dekkes av de borettslagene som har behov for en slik ordning, vil dette påføre de enkelte borettslagene store kostnader. De borettslag som allerede sliter med økonomien vil dermed gjennom sikringsordningen bli påført ytterligere kostnader. Å pålegge sikringsordningen som obligatorisk for alle borettslag ville redusere enhetskostnaden for den enkelte bolig, men på den annen side påføre de som ikke ønsker eller har behov for en slik ordning unødige kostnader.

Asker og Bærum Boligbyggelag AL

Postboks 385, 1301 Sandvika
Kinoveien 3 A, 1337 Sandvika

Telefon: 67 57 40 00
Telefax: 67 54 73 75

post@abbl.no
www.abbl.no

Org.nr.: NO 940 007 801 MVA

ABBL - stiftet 1945

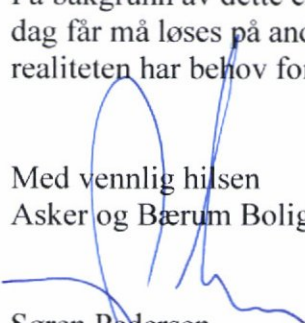
Det kan også reises spørsmål om hvorfor kun de som bor i borettslag i så fall skulle pålegges en slik ordning og ikke de som bor i andre typer boliger. Forslaget er også fremmet uten noen form for kostnadsestimering, noe som også er en svakhet.


Problemet med lavinnskuddsboliger og uforutsigbare felleskostnader er slik vi ser det i hovedsak et situasjonsbestemt problem som oppsto da Stortinget besluttet å fjerne boligbyggelagens enerett til å stifte borettslag. Resultatet ble at en rekke useriøse aktører engasjerte seg i stiftelse av borettslag for å kamuflere de faktiske bokostnadene. Dette har ABBL også tidligere påpekt i høringsuttalelser forbundet med forslag til endringer i borettslagsloven. Det er etter vår oppfatning mer adekvat å regulere adgangen til å stifte borettslag med lavinnskudd og derav store felleskostnader til for eksempel eksklusivt til boligbyggelag og kommuner, enn å innføre sikringsordninger.

- Vi viser forøvrig til våre høringsuttalelser forbundet med statssekretærutvalgets forslag til lovendringer for å forebygge problemer med lavinnskuddsborettslag, oversendt Kommunal- og regionaldepartementet 5. juni 2009, samt i kommentar til utkast til lov om boligbyggelag og borettslag, jf. NOU 200:17, oversendt Kommunalkomiteen ved brev datert 12. februar 2001.

- På bakgrunn av dette er ABBL av den oppfatning at de problemene som enkelte borettslag i dag får må løses på andre måter enn å innføre kostbare sikringsordninger som få borettslag i realiteten har behov for, f. eks. ved å regulere adgangen til å stifte borettslag.

Med vennlig hilsen
Asker og Bærum Boligbyggelag AL


Søren Pedersen
Adm. direktør


Trude Thorød
leder, juridisk seksjon