

Kommunal- og regionaldepartementet
Bolig- og bygningsavdelingen
Postboks 8112 Dep
0030 Oslo

Også sendt pr. e-post til postmottak@krd.dep.no

Deres ref: 08/1881- 17 MRB Vår ref: #87193v1/th-th

Saksbehandler:
th@jus.no T +47 22 03 50 61

16.11.2009

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

I. Innledning

Vi viser til departementets høringsbrev av 13. august 2009 vedrørende ovennevnte høring.

Det er en prioritert oppgave for Advokatforeningen å drive rettspolitisk arbeid gjennom høringsuttalelser. Advokatforeningen har derfor en rekke lovutvalg inndelt etter fagområder. I våre lovutvalg sitter advokater med særskilte kunnskaper innenfor det aktuelle fagfelt og hvert lovutvalg består av advokater med ulik erfaringsbakgrunn og kompetanse innenfor fagområdet. Arbeidet i lovutvalgene er frivillig og ulønnet.

Advokatforeningen ser det som sin oppgave å være en uavhengig høringsinstans med fokus på rettssikkerhet og på kvaliteten av den foreslåtte lovgivningen.

I saker som angår advokaters rammevilkår vil imidlertid regelendringen også bli vurdert opp mot advokatbransjens interesser. Det vil i disse tilfellene bli opplyst at vi uttaler oss som en berørt bransjeorganisasjon og ikke som et uavhengig ekspertorgan. Årsaken til at vi sonderer mellom disse rollene er at vi ønsker å opprettholde og videreutvikle den troverdighet Advokatforeningen har som et uavhengig og upolitisk ekspertorgan i lovgivningsprosessen.

I den foreliggende sak uttaler Advokatforeningen seg som ekspertorgan. Saken er forelagt lovutvalget for fast eiendom (tings- og leierett) . Lovutvalget består av Rolf Christensen (leder), Anne Sofie Bjørkholt, Frode Seim Halvorsen, Jarle Wallevik Holstrøm og Line Andreassen Parelius.

Advokatforeningen avgir følgende høringsuttalelse:

II. Sakens bakgrunn

Borettslag er en samvirkebasert modell for organisering som gjør det mulig for personer uten mye kapital å skaffe seg bolig. Modellen er kjent tilbake fra 1920 tallet. Den kjennetegnes ved at størstedelen av finansieringen består av at borettslaget gjør et felles låneopptak (fellesgjeld), mens andelshaverne skyter inn et relativt sett mindre beløp.

Når innskuddene fra andelshaverne utgjør mindre enn 20% og fellesgjelden således mer enn 80% av totalfinansieringen, kalles boligene "lavinnskuddsboliger". Formålet med lavinnskuddsboliger har opprinnelig vært boligsosialt (lette tilgang på boliger). I løpet av 1990 og 2000 ble bruken av lavinnskuddsboliger også drevet frem av markedsøkonomiske formål (selge flere boliger).

Gunstige lånebetingelser i Husbanken, styrt rente og prisregulering på borettslagsleiligheter har historisk medført at problemer med å finansiere fellesgjeld i borettslag har vært begrenset. Dette har endret seg i de siste 10-15 årene, hvor rammebetingelsene er endret og hvor markedskreftene i større grad får råde. De siste to årene har enkelte borettslag slitt fordi andelshaverne ikke klarer å betjene fellesgjelden. Noen borettslag har gått konkurs.

Man kan stille spørsmål ved om borettslagsformen, gitt endrede rammevilkår, fremdeles har sin berettigelse sett fra et boligsosialt ståsted. Det er ikke gitt at borettslagsformen gjør boligmarkedet mer tilgjengelig også for de med lavere egenkapital. Når andelshaver regelmessig kan ha behov for å finansiere deler av investeringen utover fellesgjelden (hvilket vil bli mer aktuelt om det innføres maksimalgrense for fellesgjeld slik KRD har foreslått tidligere i år) vil långiver måtte vurdere den totale gjeldsbelastningen, inkl andel fellesgjeld. Det vil følgelig ikke nødvendigvis være enklere å finansiere kjøp av borettslagsbolig enn kjøp av annen bolig, til tross for det kollektive låneopptaket. Videre er det i praksis ikke slik at opptak av fellesgjeld for borettslag er enklere og skjer til bedre vilkår enn opptak av individuell gjeld, slik det var på 1950 og -60 tallet. I motsetning til en ekstern långiver vil et borettslag ikke foreta en kredittvurdering av en andelshaver som trer inn i borettslaget ved stiftelsen eller annenhåndssalg, og de øvrige andelshaverne eksponerer seg derfor for et (begrenset) kollektivt gjeldsansvar uten å kunne påvirke hvem dette ansvaret deles med. Derved får vi en situasjon hvor fordelene ved å delta i en kollektiv finansiering ikke nødvendigvis overstiger ulempene ved å tre inn i et kollektivt ansvar. En kan spørre om borettslagsformen i dagens marked snarere fremmer boligsosiale forskjeller enn å jevne dem ut. En vurdering av disse mer grunnleggende spørsmål ligger utenfor utvalgets mandat.

Utvalgets mandat er å vurdere sikringsordninger som *demper effekten* av andelshavernes mislighold av fellesgjeld, slik at borettslagsformen kan videreføres uten de risikoaspekter knyttet til det kollektive ansvaret for mislighold av fellesgjeld som har kommet til overflaten de senere år. Formålet er å gjøre investering i bolig gjennom borettslag mer sikker. Dette skal bidra til at borettslag får lån på like gode vilkår som andre samt å sikre verdien av andelshavernes investering på lik linje med investering i annen boform. På denne måten ønsker man å dempe effektene av at de mindre bemidlede på boligmarkedet, som pga dette går inn i borettslagsmodellen fremfor selveiermodellen, eksponeres for større risiko fordi de investerer i en struktur med et kollektivt ansvar. Slike sikringsordninger finnes i dag for borettslag organisert av de større boligbyggerlagene (OBOS, NBBL osv).

Utvalgets mandat er å vurdere hvilke *minstekrav* som skal stilles til slike sikringsordninger. Formålet er å tilrettelegge slik at borettslag selv eller via eksterne aktører kan tilby

sikringsordninger innenfor regulerte rammer. Utvalget vurderer ikke om slike ordninger skal være obligatoriske, idet mandatet forutsetter at det skal være frivillige ordninger.

III. Kommentarer til de enkelte forslagene – NOU kapittel 6

(nummereringen nedenfor følger tilsvarende nummerering i NOU)

6.2.1 Krav til tilbyder

Utvalget har konkludert med at de sikringsordningene som tilbys i dag, og som foreslås lovfestet, materielt er å anse som forsikrings- eller finansieringsvirksomhet. Advokatforeningen har ikke kommentarer til denne vurderingen. Basert på fremlagt data om omfanget av mislighold av fellesgjeld i borettslag, synes det ikke som risikoen tilsier høy pris på sikringsordninger. Markedet kan likevel være begrenset, og krav til konsesjon med tilhørende kapitalkrav for å tilby sikringsordninger kan høyne prisen. Tilsvarende gjelder om det stilles krav om bruk av forretningsfører. Derved kan en lagdeling av borettslagene oppstå ved at de ressurssterke velger borettslag med sikring, mens de ressursvake, som har det største behovet, velger borettslag uten sikring. Dermed øker også risikoen for mislighold i borettslag uten sikring. En slik tendens kan forsterkes dersom tilbyder av sikringsordninger stiller vilkår til andelseiernes soliditet for å tilby sikringsordninger. Slike vilkår kan stilles av forsikringsselskap når det er saklig grunn til det, ref forsikringsavtaleloven § 3-10.

Ut fra et boligsosialt perspektiv mener Advokatforeningen derfor at det bør vurderes å gjøre sikringsordninger obligatoriske.

6.2.2 Krav til produktet

6.2.2.2 Dekningsperiode

Utvalget foreslår en minimums dekningsperiode på 24 måneder, en dekningsgrad på 15% av årlige felleskostnader, maksimal egenandel på 10% og begrensinger i oppsigelsesadgangen for tilbyderen.

Advokatforeningen anser de foreslåtte 24 måneder som tilstrekkelige, idet de innebærer at borettslagets styre for praktiske formål kan gjennomføre et tvangssalg. Dette må ses i sammenheng med at tilbyder kan stille krav til bruk av forretningsfører. Bruk av forretningsfører vil sikre at borettslaget er i stand til raskt å ta de nødvendige rettslige skritt for å begrense sitt tap. Prosedyrene for gjennomføring av tvangssalg er ellers vanskelig tilgjengelige, og det er et tankekors at borettslagets styre (bestående av beboer-representanter) er tillagt et så stort ansvar for å forvalte fellesskapets verdier i en faktisk og juridisk komplisert situasjon.

6.2.2.3 Minstekrav til dekningssum

En minste dekningsgrad på 15% av foregående års felleskostnader, men minst 4 ganger grunnbeløpet vil gi en rimelig balanse mellom små og store borettslag. Man skal imidlertid være oppmerksom på at dersom det gis tillatelse til å slå sammen flere leiligheter i et borettslag vil denne dekningsgraden kunne bli for lav. Advokatforeningen mener at det derfor bør vurderes å

regulere adgangen til slik sammenslåing i forhold til sikringsordninger.

6.2.2.4 Øvre grense for egenandel

Øvre grense foreslås satt til 10% av grunnbeløpet, pt NOK 7.288 knyttet til tap pr andel. Erfaringsmessig oppstår gjerne mislighold for flere enn en andelshaver slik at borettslagets samlede egenandel i praksis ofte vil bli høyere. Likevel er Advokatforeningen av den oppfatning av taket på egenandelen er rimelig og vil innebære at ordningen også reelt sett må anses som en sikring. Advokatforeningen er herunder positiv til at minstekravet til egenandel ikke avhenger av størrelsen på fellesgjelden for den enkelte andel.

6.2.2.5 Oppsigelse

Advokatforeningen slutter seg til de vurderinger utvalget har gjort, hvoretter sikringsordninger gjennom fond følger de same oppsigelsesreglene som skadeforsikring generelt og sikringsordninger via factoring omfattes av en noe lengre oppsigelsesfrist.

Videre synes det fornuftig at generalforsamlingen i borettslaget må vedta en eventuell oppsigelse fra borettslagets side, dvs at dette ikke overlates til styret. Ettersom avtale om sikring kan oppfattes som sentralt for den enkelte andelseier og ventelig er brukt i markedsføringen, bør det etter Advokatforeningens oppfatnings vurderes å stille krav til et kvalifisert flertall for oppsigelse av slike ordninger.

6.3 Andre nødvendige tiltak

6.3.2 Maksimalgrense for fellesgjeld

Utvalget diskuterer KRDs forslag om maksimalgrense for fellesgjeld lik 75%. Utvalget er positiv til en grense knyttet til fellesgjeldens størrelse. Advokatforeningen deler dette syn hva angår en slik grense ved stiftelse av borettslag, men påpeker at en slik grense har mindre for seg dersom borettslaget er omfattet av en sikringsordning.

Utvalget konstaterer at det antakelig ikke vil være behov for sikringsordninger dersom fellesgjelden maksimalt kan være 50-60%. Advokatforeningen deler ikke dette synspunktet. En sikringsordning vil neppe være nødvendig for å unngå konkurs, men kan likevel være et viktig bidrag til å sikre forutberegnelighet med hensyn til størrelsen på boutgiftene. Utvalget diskuterer også om kravet bør knytte seg til senere opptak av gjeld i borettslaget, knyttet til rehabiliteringer osv. Utvalget mener det ikke bør være en *absolutt grense* i forhold til senere låneopptak, idet dette kan innebære en sperre for å gjøre nødvendige oppgraderinger mv. Advokatforeningen er enig i dette. Ved senere låneopptak er det beboerne selv som tar avgjørelsen, og behovet for å beskytte boligkjøper i forhold til profesjonell motpart er ikke det samme.

Utvalgets flertall mener det skal innføres en *dispensasjonsadgang* i forhold til en maksimal lånegrense ved senere låneopptak, mens mindretallet mener grensen ikke skal gjelde senere låneopptak og at avgjørelsen om økt lån bør overlates til långivers kredittvurdering. Advokatforeningen er enig med mindretallet i at denne vurderingen bør overlates til markedet og at innføring av en dispensasjonsadgang synes å innebære unødig byråkrati og en lite hensiktsmessig regulering av privat adferd.

6.3.3 Krav til forretningsfører

Utvalget er positive til KRDs forslag om at borettslag over en viss størrelse skal ha forretningsfører. Advokatforeningen er enig på dette punktet, som må ses i sammenheng med at utvalget åpner for at tilbyder kan stille krav om forretningsfører ved tilbud av sikringsordning. Borettslagenes styrer, bestående av beboere som ikke nødvendigvis har boligfaglige kvalifikasjoner, tillegges ellers et stort ansvar for forvaltningen av beboernes felles økonomiske anliggender. Dette kan medføre for omfattende ansvar og belastninger for enkeltpersoner, og øker risikoen ved å være andelseier i et borettslag.

6.3.4 Oppsigelse av boretten og realisering av boligen

Utvalget diskuterer om borettslaget skal få en rett til å disponere boretten for utleie før man gjennomfører et eventuelt tvangssalg. Det er etter gjeldende rett uklart om borettslaget har slik rett. Utvalget foreslår ikke å lovfeste en slik rett, men heller å foreslå at tvangsauksjon skal være hovedregelen ved tvangssalg. Formålet er å forkorte tiden for gjennomføring av tvangssalg. Vanligvis benyttes medhjelpersalg (eiendomsmegler) og utvalget mener dette forlenger salgsperioden. Utvalget mener utleierett har mye for seg, men at det også eksponerer borettslaget for risiko i forholdet til leietaker. Leieforholdet vil uansett være av kort varighet.

Advokatforeningen deler utvalgets syn. Selv om en generell utleieadgang isolert sett fremstår som en fordelaktig rettighet for borettslaget, må målsetningen være at borettslaget i størst mulig grad holder seg til sin kjernevirksomhet. Dette vil totalt sett begrense risikoen for styret og de øvrige andelshaverne. Advokatforeningen er enig i at dette sikres best ved at det som hovedregel gjennomføres et auksjonssalg, slik at tvangssalg kan skje raskest mulig.

Vi viser for øvrig til at borettslaget vil kunne ha rett til tvangsbruk iht tvfbl § 11-9.

6.3.5 Opplysningsplikt om sikringsordningen

Advokatforeningen ser det som positivt at kun sikringsordninger som oppfyller lovens minstekrav kan markedsføres som sikring. Videre deler Advokatforeningen utvalgets syn på at sikringsordninger bør fremgå av noter til borettslagets regnskap og at eiendomsmegler skal opplyse om slike ordninger.

6.4 Virkninger for dagens borettslag uten sikringsordninger

Advokatforeningen deler utvalgets bekymring i forhold til om lavinnskuddsboliger vil falle utenfor markedet sikringsordninger dersom de ikke gjøres obligatoriske og generelle. Advokatforeningen støtter utvalgets innspill om at lavinnskuddsboligene bør vurderes regulert av

egne ordninger i offentlig regi, hvor f eks Husbanken kan spille en rolle. Det vises til våre bemærkninger under punkt II.

Vennlig hilsen

Berit Reiss-Andersen
leder

Merete Smith
generalsekretær