



Boligbyggelaget Romerike  
Besøksadr: Skedsmøgt. 1, Lillestrøm Tlf: 63 89 02 00 Faks: 63 89 02 01  
E-post: [firmapost@bori.no](mailto:firmapost@bori.no) Postadr: Pb 323, 2001 Lillestrøm  
Bankgiro: 5005.06.03226, Org nr: 989987011 MVA  
[www.bori.no](http://www.bori.no)

Kommunal og regionaldepartementet  
Postboks 8112, Dep  
0030 Oslo

Oslo, 20. november 2009

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

Boligbyggelaget Romerike (BORI) er et boligbyggelag med om lag 27.000 medlemmer. Boligbyggelaget er forretningsfører for mer enn 300 borettslag, sameier og boligstiftelser på Romerike med til sammen mer enn 15 000 boliger.

Boligbyggelaget slutter seg til den høringsuttalelse NBBL har sendt departementet med ett unntak. Dette gjelder minstekrav til egeninnskudd, NOU 2009: 17 punkt 6.3.2

I et høringsnotat fra Kommunal- og regionaldepartementet av mars 2009 er det foreslått at det fastsettes en maksimalgrense for fellesgjeld ved stiftelse av borettslag på 75 %.

Ett flertall i utvalget mener det vil være en konsekvens av dette at denne maksimalgrensen på 75 % også bør gjelde ved låneopptak etter stiftelsen. Men utvalget antyder likevel at det bør være en dispensasjonsadgang for dette, for eksempel knyttet til akuttsituasjoner. Flertallet i utvalget foreslår ikke en konkret lovbestemmelse om dette, men overlater utformingen av dette til lovgiver.

Utvalgets medlem Rune Fjørtoft er uenig i dette. BORI deler de synspunkter som FNHs representant, Rune Fjørtoft, har fremmet. Vi kan ikke se at det er hensiktsmessig at en slik lovfestet maksimalgrense på 75 % fellesgjeld også skal gjelde etter stiftelsen. Andelseierne i borettslaget er, sammen med aktuelle långivere, selv de nærmeste til å vurdere hensiktsmessigheten av ytterligere

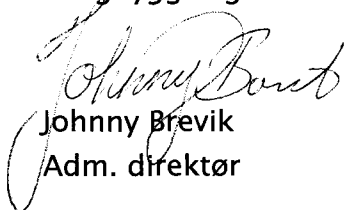
låneopptak og bør ikke være avhengig av at et utenforstående organ gir dispensasjon for dette. Flertallets forslag om at en dispensasjonsadgang eksempelvis skal være knyttet til akutt situasjoner, innebærer ikke en hensiktsmessig avgrensning av dette.

Ett konkret eksempel i et av våre borettslag viser dette. I et av våre nye borettslag var det lagt til grunn at det vanlige telenettet ville kunne gi en tilstrekkelig bredbåndskapasitet. Denne oppfatningen ble ikke delt, verken av andelseierne eller borettslagets styre. Borettslaget besluttet derfor etter kort tid å ta opp ytterligere lån for å bygge et fiberoptisk bredbåndnett. Låneopptak for et slikt formål kan knapt sies å oppfylle kravet til å være en "akutt situasjon" og ville neppe kunne skjedd med den lovgivning flertallet i utvalget gjør seg til talsmann for. Denne investeringen i et fiberoptisk nett førte sannsynligvis til en betydelig større økning av boligenes verdi enn kostnaden ved investeringen.

Det er også uklart hvilket organ som på en hensiktsmessig måte skal kunne foreta en slik vurdering og eventuelt gi samtykke til slike låneopptak på en bedre måte enn aktuelle långivere. Det forhold at det eventuelt blir innført en maksimalgrense for låneopptak ved stiftelsen av borettslag og at myndighetene utformer lovgivning om sikringsordninger, vil i seg selv antagelig være en tilstrekkelig signaleffekt til at aktuelle långivere vil utøve nødvendig skjønn ved innvilgelse av lån etter stiftelsen.

BORI ber om at de synspunkter som utvalgets medlem Rune Fjørtoft har fremmet blir lagt til grunn for det videre arbeid med endringer i loven.

Med vennlig hilsen  
Boligbyggelaget Romerike



Johnny Brevik  
Adm. direktør