

Det Kongelige Kommunal - og Regionaldepartement  
v/ Marianne Raa Bjaaland  
Pb 8112 Dep

0032 OSLO

Deres ref.

Vår ref.

Dato:

Sak nr: 09/2111-2

24.11.2009

Saksbehandler: Ida Torgersdotter Øygard

Dir.tlf: 93 08 10 40

### **Forbrukerombudets høringsuttalelse vedrørende NOU 2009:17 Sikring mot tap av felleskostnader i borettslag**

Det vises til høringsbrev av 13.8.2009 vedrørende NOU 2009:17 Sikring mot tap av felleskostnader i borettslag, og vi takker for den forlengede svarfristen.

Bolighandel er ofte den største investeringen forbrukere gjør og den største økonomiske risikoen de bærer. Tapte felleskostnader og konkurser i borettslag skjer heldigvis sjelden, men innebærer store konsekvenser for den enkelte forbruker når det først skjer. Det er derfor positivt at man nå foreslår tiltak for å minske risikoen for økonomisk tap ved mislighold av felleskostnader i borettslag. Dette er en viktig oppfølging av Statssekretærutvalgets forslag til lovendringer for å forebygge problemer med lavinnskuddsborettslag som var ute på høring andre kvartal d.å.

Slik jeg ser det taler gode grunner for å ha en obligatorisk sikringsordning, kanskje særlig for lavinnskuddsboligene. Som påpekt i utredningen falt dette imidlertid utenfor utvalgets mandat. Det er derfor viktig at borettslagene i denne omgang gis et sterkt insentiv til å tegne sikringsavtaler og at man legger til rette for potensielle tilbydere.

I det følgende vil jeg gjøre rede for mitt syn på de problemstillingene jeg finner relevante for mitt myndighetsområde.

#### Krav til tilbyder:

Jeg støtter utvalgets vurdering om at tilbyder må ha konsesjon til å drive forsikringsvirksomhet eller finansieringsvirksomhet.

Jeg støtter videre utvalgets vurdering av at det ikke trengs et unntak fra reglene om startkapital ved etablering av foretak som skal tilby sikring ved å senke kravene til egenkapital. Som utvalget påpeker vil det være usikkert om et redusert krav til startkapital vil ha den ønskede virkningen. Med tanke på hvor viktig det er at selskapene som skal drive en slik virksomhet har en solid økonomi og at reglene om startkapital er en forsikring for dette, er det fornuftig å ikke foreslå unntak.

### Vurdering av de ulike sikringsordningene

Utvalget har vurdert de ulike aktuelle sikringsformene og konkluderer med at avsetninger i eget regnskap og i tilbyders regnskap ikke tilfredsstiller kravene til sikringsordning. Disse ordningene er ikke skilt ut i et eget rettssubjekt og de risikerer å kunne bli tatt med i et generalbeslag ved en eventuell konkurs. Jeg holder derfor med utvalget i deres vurdering av at disse formene for sikring ikke gir god nok trygghet for sikring av felleskostnader.

### Minstekrav til produktet

Når det gjelder dekningsperiode viser utvalget til at den alminnelige omsetningstiden for tvangssolgte boliger i Oslo er 11 måneder og at det andre steder i landet ser ut til å ta kortere tid å omsette boliger ved tvangssalg. Det er derfor god grunn til å tro at denne dekningsperioden gir den nødvendige tryggheten og jeg støtter forslaget om 24 måneder.

Utvalget foreslår at størrelsen på dekningssummen bør settes til 15 % av forrige års felleskostnader, men minst 4G. Etter min mening er dette en fleksibel og god ordning som jeg antar vil sikre godt nok i normaltillfellene. Videre fremstår det som en fornuftig ordning å fastsette en grense for hvor høy egenandelen kan være. Som utvalget påpeker er det liten realitet i kravet om minste dekningssum dersom tilbyder selv bestemmer størrelsen på egenandelen.

Når det gjelder oppsigelse av avtalen om sikring, er jeg enig i utvalgets vurdering av at det er ulike hensyn som gjør seg gjeldende for forsikringsavtalene og finansieringsavtalene. Jeg deler utvalgets syn om at det ikke er behov for unntak fra reglene om oppsigelse av skadeforsikringsavtaler, men at det er et behov for å regulere adgangen til å si opp finansieringsavtaler. Ut fra hensynet til at borettslaget skal ha tid til å områ seg og finne en ny tilbyder, fremstår det som fornuftig at oppsigelsesfristen for finansieringsavtalene settes til seks måneder.

### Markedsføring

Jeg er enig med utvalget i at dersom man i næringsvirksomhet markedsfører at et borettslag er tilknyttet en sikringsordning, vil det være villedende og innebære et brudd på markedsføringsloven § 7 jf. § 6 dersom denne sikringsordningen ikke fyller minstekravene foreslått inntatt i brl. §§ 5-20 a- 5-20 d. I de fleste tilfeller vil markedsføringsloven komme til anvendelse når boliger selges. Det kan likevel være fornuftig å ha et klart forbud i borettslagslova slik som foreslått av utvalget. Dette vil tydeliggjøre regelen og på den måten virke opplysende.

### Maksimalgrense for fellesgjeld

Når det gjelder spørsmålet om det bør settes en maksimalgrense for fellesgjeld i borettslag, viser jeg til min høringsuttalelse av 5.6.2009 vedrørende oppfølging av statssekretærutvalgets forslag til lovendringer for å forebygge problemer med lavinnskuddsborettslag. Her støtter jeg forslaget om en grense på 75 prosent. Jeg holder med utvalgets flertall i at den samme grensen bør gjelde ved senere låneopptak.

### Borettslagets opplysningsplikt

Når det gjelder opplysninger i årsregnskapet er jeg enig med utvalget i at av hensyn til den interessen allmennheten har av å få tilgang på disse opplysningene, bør det stilles

krav til at det i notene til årsregnskapet gis informasjon om hvorvidt borettslaget er tilknyttet en sikringsordning og hvem tilbyder er.

Eiendomsmeglers opplysningsplikt

Forbrukerombudet har tolket bestemmelsen i eiendomsmeglingsloven § 6-7 tredje ledd punkt 3 på samme måte som Kredittilsynet; at eiendomsmegleren ved salg av andel i borettslag har plikt til å opplyse om hvorvidt det foreligger en sikringsordning. Det følger av bransjenorm for markedsføring av bolig punkt 3.2.3 at de samme opplysningene må gis i prospekt/salgsoppgave.

Jeg holder imidlertid med utvalget i at denne bestemmelsen burde gjøres tydeligere, slik at det ikke foreligger noen tvil om hva den innebærer av opplysningsplikt ved omsetning. Det fremstår som en fornuftig løsning å ha et eget punkt 4 som kun omhandler sikringsordning i henhold til burettslagslova. Bransjenormen oppdateres i tråd med eiendomsmeglingsloven slik at en endring av eiendomsmeglingsloven vil medføre tilsvarende endring i bransjenormen.

Med vennlig hilsen



Bjørn Erik Thor  
forbrukerombud