

# FRITTSTÅENDE BOLIGFORVALTERES INTERESSEORGANISASJON

## HØRINGSUTTALELSE – NOU 2009:17 – SIKRING MOT TAP AV FELLESKOSTNADER I BORETTSLAG

Frittstående Boligforvalteres Interesseorganisasjon (FBIO) sender med dette sin uttalelse i forbindelse med ovennevnte. FBIO har dessverre ikke mottatt dokumentet til høring, men ber likevel om at vi betraktes som høringsinnstans.

### Generelt om forslaget

FBIO forstår foranledningen for at det er et behov for formalisering av forhold i forbindelse med sikring av felleskostnadene for borettslag. Foranledningen er naturligvis den praksis som har vært drevet de senere år ved etablering av frittstående borettslag med lave innskudd, høy fellesgjeld, rentebindinger og lave husleier ved etablering og de konsekvenser som har oppstått når rentebindinger oppheves og avdrag på fellesgjelden skal betales, med konsekvens vesentlig økning av fellesutgiftene for andelseierne. Hensiktsmessigheten er imidlertid betydelig mindre når det gjelder eldre borettslag hvor slike spekulative salgsfremmende ordninger ikke har vært benyttet.

Det kan være grunn til å nevne at ordningen nok kan bli benyttet for en rekke selskaper hvor slik sikring er fullstendig unødvendig, men som kan medføre provisjoner og andre goder for dem som er aktører i denne virksomheten.

### Bindinger mellom forretningsførere og tilbydere av sikringsordninger

FBIO er av den oppfatning at dersom man etablerer ordninger hvor tilbydere av sikringsordninger kan stille spesielle krav til tilknytning til bestemte forretningsførere, vil dette kunne medføre en konkurransevridning som hverken borettslag, beboere eller forretningsførere er tjent med.

Imidlertid kan det være slik at dersom aktører innen boligkooperasjonen, med lovlig adgang til å drive finansieringsvirksomhet/forsikring, kan få etablert slike bindinger, vil disse kunne begrense konkurransen mellom forretningsførervirksomhetene.

I den nye borettslagsloven ble bindingene mellom boligbyggelag og forretningsførsel oppmyket, i det forstand at det etter den nye loven var mulig for tilknyttede borettslag å fristille seg fra forretningsførsel gjennom boligbyggelagene. Bindingen vil derimot forsterkes om man nå skal tillate slike betingelser knyttet til forsikringsordningene.

Krav til forretningsførers kompetanse er et nøkkelspørsmål i denne sammenhengen. Vi mener det må stilles kvalifikasjonskrav, hvilket også eksisterer i dag i forhold til at de som driver forretningsførsel/regnskapsførsel må inneha nødvendig autorisasjon fra Kredittilsynet. Vi oppfatter dette som både kvalitetskrav og kompetansekrav som i sin natur burde være tilstrekkelige til å sikre tilbydernes interesse.

# FRITTSTÅENDE BOLIGFORVALTERES INTERESSEORGANISASJON

## Konkurransesvridning

Det er nevnt ovenfor at spesielle bindinger mellom borettslagenes forretningsførere og tilbyderne, kan innebære konkurransevidning. Dersom ordningen blir slik at borettslag som er sikret gjennom OBOS eller NBBLs ordninger ikke vil kunne skifte forretningsfører, vil man i prinsippet regulere dette i strid med intensjonene i den nye borettslagsloven, nemlig ved at borettslagenes mulighet for å fristille seg fra boligkooperasjonen begrenses.

Det bør ikke vedtas ordninger som hindrer friheten til borettslagene i forhold til gjeldende lov.

FBIO er selvsagt enig i at det bør være et krav at borettslag med slike sikringsordninger har profesjonell forretningsfører, hvilket like gjerne kan representeres av frittstående boligforvaltere som av boligkooperasjonen. Så vel borettslagslovens bestemmelser som regnskapslov og andre bestemmelser, blir selvsagt like godt ivaretatt av de frittstående forvaltere som av boligbyggelagene. Frittstående forvaltere har Kredittilsynets autorisasjon for å drive sin virksomhet i motsetning til flere boligbyggelag hvor daglig leder ikke har autorisasjon. Forskrift om risikostyring og internkontroll gjelder fra 1. Januar 2009 også for regnskapsbyråer og har blant annet som formål å beskytte brukerne av regnskapstjenester. Dette bidrar ytterligere til å ivareta og beskytte kunder som forvaltes av en frittstående forvalter.

FBIO kan ikke på noe område forstå at en binding mellom tilbyder av sikringsordningen og borettslaget kan heve kvaliteten på forretningsførselen.

## Konklusjon

FBIO anbefaler at tilknytningene mellom tilbyder av sikringsordninger og borettslagene ikke innrettes slik at det oppstår en konkurransevidning mellom boligbyggelagene og de frittstående forvalterne.

Konkurranse innen forretningsførsel vil innebære at kostnadene og kvaliteten på forretningsførsel til stadighet vil være gjenstand for evaluering. Det finnes neppe belegg for å kunne hevde at boligbyggelagene utøver en bedre kontroll og sikkerhet på vege av borettslagene enn de frittstående forvaltere.

Kravene til frittstående forvaltere om autorisasjon fra Kredittilsynet sikrer nødvendig kvalitet også overfor tilbydere av slike sikringsordninger som her er drøftet. Vi kan ikke se noen vesensforskjell mellom ordinære forsikringsordninger og finansiering for borettslag og de sikringsordninger som nå skal lovreguleres.

Oslo, den 18. November 2009.

FRITTSTÅENDE BOLIGFORVALTERES INTERESSEORGANISASJON

Kjell Strømme  
leder