

Kommunal- og regionaldepartementet
Bolig- og bygningsavdelingen
Postboks 8112 Dep

0032 OSLO

Oslo, 18. november 2009

NOU 2009 17 – sikring mot tap av felleskostnader i borettslag

Huseiernes Landsforbund (HL) takker for muligheten til å avgi høringsuttalelse til utkast til endringer i borettslagsloven og eiendomsmeglingsloven angående sikring av tap av felleskostnader i borettslag.

Generelt

HL mener i det vesentlige at forslaget er godt. Vi er tilhengere av at sikringsordninger er frivillige. En tvungen ordning vil kunne medføre unødvendige utgifter for mange borettslag med god økonomi.

Videre er HL enige i at en sikringsordning ikke kan være noen ordning som dekker alle tap fullt ut. Borettslagene må først å fremst basere seg på egen økonomistyring. Med et styre som følger godt med, og benytter mulighetene til å realisere legalpantet borettslaget har i alle andeler i tide, vil mange gjeldsproblemer for borettslag kunne unngås. Først når dette ikke er tilstrekkelig bør eventuelle sikringsordninger slå inn. En sikringstid på 24 måneder etter at tapet oppsto, slik det foreslås i § 15-20 c anser vi som fornuftig.

HL deler også den oppfatning at konkurs i borettslag ikke for enhver pris alltid skal unngås. Noen borettslag vil kunne få så svak økonomi at det ikke er noen vei utenom en konkurs.

Vilkår om bruk av en bestemt forretningsfører

HL deler ikke utvalgets syn i spørsmålet om adgangen til å stille vilkår om bruk av en bestemt forretningsfører i avtaler om sikring mot tap av felleskostnader. Vi vet at en meget stor andel av de borettslag som i dag er sikret, er det i OBOS eller NBBLs sikringsordninger. Når det gjelder den form for sikkerhet som OBOS tilbyr, som innebærer utøvelse av finansieringsvirksomhet, ser vi at båndene mellom laget og tilbydere må være så tette at det må kunne stilles vilkår om bruk forretningsfører.

Der sikringsordningen er organisert som en forsikring, kan vi ikke se det samme behovet for en binding. Utvalget argumenterer godt for de uheldige konsekvensene som er forbundet med at man ikke skal kunne si opp en forretningsføreravtale med tilbyderen uten samtidig å si opp sikringsordningen. I tillegg til at forretningsføreren får et svært uheldig grep om sine kunder, og kan utøve forretningsførselen på en dårlig måte uten at kunden vil våge å si opp avtalen, vil en slik ordning medføre ytterligere et konkurransefortrinn for boligkooperasjonen fremfor de selvstendige forretningsførerne.

HL er av den oppfatning at det er behov for konkurranse også på forretningsførermarkedet. Vi er ikke enige i at bindinger mellom tilbyder av sikringsordninger og forretningsførsel vil føre til økt konkurranse. At en binding mellom tilbyder av sikring og et borettslag kan heve kvaliteten på forretningsførertjenesten er meget mulig. Den bindingen bør etter HLs oppfatning bestå fordi forretningsfører i utgangspunktet leverer en tjeneste av høy kvalitet, og ikke fordi lovgiver bestemmer seg for å gi eksisterende tilbydere av sikkerhet et fortrinn på de selvstendige foretningførernes bekostning. Vedtas loven med et slikt innhold, er vi redd det vil bli meget vanskelig for frittstående forretningsførere å konkurrere med de eksisterende tilbyderne av sikringsordninger om forretningsføreroppdrag for borettslag.

Når det gjelder sikringsbeløpets størrelse, slik det er foreslått i utkastets § 5-20 c bokstav b, er HL redd små borettslag med høy fellesgjeld vil komme dårlig ut med en sikkerhet på 15 prosent av de årlige fastsatte felleskostnadene. Vi ber departementet vurdere å forhøye sikkerheten noe for de mindre lagene, for eksempel slik at sikkerheten skal utgjøre 20 prosent for de 20 første andelene, og 15 prosent for de øvrige.

Utover dette gir Huseiernes Landsforbund sin tilslutning til de foreslåtte endringene i borettslagsloven og lov om eiendomsmegling.

Med vennlig hilsen for
Huseiernes Landsforbund

Peter Batta
Adm. dir

Anders Leisner
advokat