

Kommunal- og regionaldepartement  
Bolig- og bygningsavdelingen  
Postboks 8812 Dep  
0032 Oslo

Vår ref: RPU/2009  
Vår dato: 06.11.09  
Deres ref: NOU 2009:17  
Deres dato: 20.11.09

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

Det vises til høringsbrev fra dere av 13. august d.å. der det bes om kommentar til forslag til endringer i borettslaglova.

Vi ønsker ikke å kommentere alle forhold som tas opp i høringen, men velger i stedet å knytte kommentarer til utvalgte punkter, samt forslaget helhet.

Uttalelsen er også sendt til følgende e-postadresse: [postmottak@krd.dep.no](mailto:postmottak@krd.dep.no)

### I. Behovet for lovregulering

Å kjøpe en borettslagsleilighet medfører en risiko på flere plan enn ved kjøp av en ordinær bolig. Andelseierne risikerer ikke bare komme i betalingsmislighold som følge av egen økonomisk situasjon, men bærer også i en viss utstrekning risiko for at andre andelseiere kommer i økonomisk uføre. Behovet for andelseiere i borettslag til å kunne sikre seg mot betalingsmislighold er således absolutt tilstede. Et slikt synspunkt underbygges av at 60 % av borettslag i dag er tilknyttet private sikringsordninger.

Flere konkurser i borettslag i 2008 og 2009, hvor kun ett av borettslagene var tilknyttet en privat sikringsordning, minner om mangler ved dagens ordninger for borettslag til å sikre seg mot tap av felleskostnader.

Jussformidlingen er enig med utvalgets konklusjon om at det er nødvendig med en lovregulering, hvor det settes klare minstekrav til tilbyderne av slike sikringsordninger og rammer for deres virksomhet.

### II. Krav til tilbyder og produkt

Jussformidlingen slutter seg til de vurderingene som er foretatt av utvalget på dette punktet. Vi er av den oppfatning at utvalgets forslag i tilstrekkelig grad ivaretar både hensynet til trygge rammer for borettslaget på den ene side, samtidig som de økonomiske rammene for

tilbyder blir gode nok til at det vil være et tilstrekkelig økonomisk incentiv for å tilby en slik forsikringstjeneste.

### **III. Virkning for dagens borettslag uten sikringsordning**

I høringsbrevet punkt 6.4, omtales aktuelle problemstillinger vedrørende lavinnskuddsborettslag som potensielt ikke vil bli tilbudt sikringsordning eller ikke vil ha økonomisk kapasitet til en slik ordning.

Jussformidlingen er enig med utvalget om at det må være opp til den enkelte tilbyder å vurdere om en ønsker å tilby et borettslag sikring, på bakgrunn av risikovurderinger. Så lenge det er tale om private aktører som skal tilby frivillige sikringsordninger, er Jussformidlingen enig i at tilbyderne selv må kunne sette vilkår for ordningen som de mener er markeds- og risikomessig fornuftige og forsvarlige.

En løsning hvor det er opp til den enkelte tilbyder å vurdere om og på hvilke vilkår sikringsordninger skal gis, vil imidlertid kunne medføre at en rekke lavinnskuddsborettslags enten ikke vil bli tilbudt å ta del i en sikringsordning, eller ikke vil ha råd til en ordning på de vilkår som tilbyder setter. Om et lavinnskuddsborettslag vil bli tilbudt en sikringsordning vil avhenge av om den premien som borettslaget har råd til å betale er tilstrekkelig i forhold til den konkrete risikoen for betalingsmislighold som borettslaget har.

Etter Jussformidlingens syn vil en ordning der flere lavinnskuddsborettslag ikke vil kunne ta del i en sikringsordning være uheldig. Et slikt syn begrunner vi med at det særlig er de borettslagene som ikke vil få tilbud om en sikringsordning som befinner seg i kjernen av risikogruppen hvor andelseierne vil kunne komme i betalingsmislighold.

En mulig løsning på dette problemet er, slik utvalget påpeker, å opprette offentlige støtteordninger for slike borettslag som kan tilby vilkår som disse borettslagene vil ha råd til. Jussformidlingen mener at muligheter for obligatorisk sikringsordning for visse borettslag og offentlige sikringsordninger er noe som bør tas opp til vurdering ved en senere anledning.

### **IV. Klarere regler for utbetaling.**

Jussformidlingen er av den oppfatning at lovforslaget også bør inneholde klarere vilkår for utbetaling av sikringsmidler. Slik lovforslaget er utformet, vil det være opp til den enkelte tilbyder å sette vilkårene når sikringsmidlene skal utbetales. Dette vil kunne medføre at et borettslag som har tap i felleskostnader vil måtte gå gjennom en skjønnsrunde, og i verste fall en kostbar rettslig prosess, med sikringstilbyder før sikringsmidlene blir utbetalt.

Ettersom borettslaget vil ha behov for midlene direkte etter at betalingsmisligholdet inntreffer, vil en mangel på klare vilkår for utbetaling kunne undergrave formålet med sikringsordningene.

I konsekvens vil dette kunne medføre at borettslaget får store økonomiske problemer før sikringstilbyder velger å utbetale sikringspremien. Det er således Jussformidlingens syn at

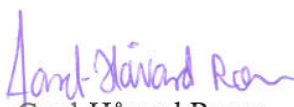
vilkårene for når utbetaling skal skje bør komme klarere frem i lovforslaget, og at vilkårene for utbetaling så langt som mulig bør gis et preseptorisk vern som sikrer snarlig utbetaling gjennom på forhånd faste rammer.

Jussformidlingen vil med dette anbefale at lovforslaget vedtas som foreslått med de endringer som er foreslått i punkt IV.

Med vennlig hilsen  
for Jussformidlingen  
ved Rettspolitisk utvalg



Ingve Larsen  
daglig leder



Gard-Håvard Røren  
leder rettspolitisk utvalg



Preben M. Thorbjørnsen  
Saksbehandler