

Kommunal- og regionaldepartementet  
Postboks 8112, Dep  
0030 OSLO

Oslo, 20. november 2009

---

Deres ref.  
Vår ref. 32-12833/TE

---

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

Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) viser til Kommunal- og regionaldepartementets høringsbrev av 13. august d.å. hvor ovennevnte NOU er sendt på høring. NBBL har via sitt heleide datterselskap NBBL Partner AS forretningsførsel for Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond. Borettslagenes Sikringsfond sikrer i dag over 4250 borettslag med til sammen mer enn 163.000 boliger. I inneværende år har det vært en økning av nye boliger i fondet på ca 14.700.

Stiftelsen Borettslagenes sikringsfond ble etablert 23. april 1993 under navnet Stiftelsen Boligsamvirkets fond mot husleietap. Grunnkapitalen på kr 200.000 ble bevilget av NBBL. Staten bevilget noe senere et tilskudd til fondet på kr 5 mill. I 1995 bevilget Oslo kommune kr 3 mill i forbindelse med at borettslag omfattet av den offentlige byfornyelsen ble tatt opp i fondet. I 1993 ble etableringen av fondet begrunnet med at det var viktig å sikre alle andelseiere best mulig i tider med økonomiske svingninger. NBBL mente den gang som nå at slik sikring av borettslagene best kunne organiseres i boligsamvirkets egen regi for de borettslag som boligbyggelagene forvalter. Ideen bak etableringen er og har vært at gjennom betaling av et fortløpende bidrag av meget beskjedent omfang skulle fondet sikre andelseierne i borettslaget mot tap ved å måtte være ansvarlig for "naboens gjeld".

Borettslagenes Sikringsfond har oppfylt dette formål innenfor det regelverk som fondet har fastsatt.

### Behovet for lovregulering

Med borettslagsloven av 2003 fikk vi en meget sterkt oppblomstring av etablering av nye borettslag som dels hadde sin årsak i en generell sterk økning i etterspørselen etter nye boliger, men som også skyldtes det faktum at med ny lov ble det fritt fram for enhver yrkesutøver å nytte borettslag som organisasjonsform for bolig. Inntil vi fikk borettslagsloven av 2003 var det kun boligbyggelag som hadde hatt lovmessig adgang til å kontorstifte borettslag og eie inntil alle andelene i borettslag. Blant annet som følge av denne utviklingen har vi sett at det har blitt etablert flere borettslag som ikke har hatt tilstrekkelig sunn økonomi og organisering. Dette har ført til at vi har fått flere borettslag med stor grad av skjevfordeling av fellesgjeld og stor grad av investorkjøpte boliger i borettslaget. I et marked med prisnedgang har dette gitt seg meget synlige konsekvenser med hensyn til betalingsproblemer for enkelte andelseiere med påfølgende økonomiske problemer for borettslaget. Borettslagets tap på manglende betaling av felleskostnadene rammer de øvrige andelseierne dersom ikke betalingspågang og legalpanteretten sørger for dekning av tapet.

Som følge av ovennevnte har det etablert seg en sunn oppfatning blant kjøpere av borettslagsbolig om at det er ønskelig at borettslag bør være med i en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Ved siden av Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond har OBOS en stor sikringsordning som omfatter ca 60.000 boliger for deres tilknyttede forvaltede borettslag. I tillegg til disse finnes det 6 andre kjente sikringsordninger.

Pr i dag er det ingen lovregulering av krav til etablering av slike ordninger eller til det reelle innholdet i en slik ordning. På grunn av den sterke veksten i ordningene, den økte etablering av borettslag utenom boligsamvirket, den alminnelige oppfatning om at det først er trygt å kjøpe en borettslagsbolig når borettslaget er med i en sikringsordning er NBBL av den oppfatning at en lovregulering er påkrevet.

I stadig større omfang markedsføres boliger med at borettslaget er med i en sikringsordning. I og med at det i dag ikke er noen krav til slike ordninger kan man risikere at det etableres ordninger som har et svært begrenset dekningsomfang og/eller ingen kapitalbase som kan stå den risiko som man vil påta seg.

NBBL støtter derfor at det nå foreslås en lovregulering av ordninger som har til formål sikring mot tap av felleskostnader i borettslag.

NBBL støtter også det forslag til lovregulering som er framlagt. NBBL har ved gjennomgangen av lovforslaget kommet til at det bør foretas enkelte presiseringer.

### **Omdanning av eksisterende ordninger**

Det følger av lovforslagets overgangsregel at sikringsordninger mot tap av felleskostnader etter forslaget § 5-20 a som er etablert før de foreslåtte endringene trer i kraft, må oppfylle kravene i forslaget kap 5 avsnitt VI innen 2 år fra lovens ikrafttreden.

For å tilfredsstillere lovens krav må ordningene enten få konsesjon til å drive forsikrings- eller finansieringsvirksomhet. Slik virksomhet må etter gjeldende lovgivning etableres som selskap. Kravene til ansvarlig kapital for å få konsesjon til å drive forsikrings- eller finansieringsvirksomhet er meget høye. Det vil derfor være en grunnleggende forutsetning for å kunne opprettholde virksomheten med sikring at Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond kan omdannes, og at kapitalen som ligger i stiftelsen kan danne basis for det kapitalkrav som tilsynsmyndigheten vil fastsette for at konsesjon kan gis.

Reglene om omdanning av stiftelser følger av stiftelsesloven. Omdanning er en omfattende og komplisert prosess. Lovutvalget har ikke vurdert de utfordringene som kan følge i forbindelse med omdanning av eksisterende stiftelser til finans- eller forsikringsvirksomhet som skal ha til formål å tilby sikring etter lovforslaget. Fra NBBLs side gjør det seg gjeldende en umiddelbar engstelse for at omdanningsprosessen vil kunne trekke ut i langdrag og ikke bli gjennomført innen den overgangsperiode som er foreslått i lovforslaget. Det vil selvsagt være en ulykke for alle sikrede borettslag dersom man kommer i den situasjon at man som følge av komplikasjoner i forbindelse med omdanningen av stiftelsen til enten forsikrings- eller finansieringsvirksomhet ikke kan opprettholde en kontinuerlig sikring, men må avvikle eller nedlegge virksomheten for en kortere eller lengre tid.

NBBL foreslår på bakgrunn av ovennevnte at det i overgangsbestemmelsen inntas en særskilt omdanningshjemmel for stiftelser som skal videreføre sin virksomhet med sikring mot tap av felleskostnader i borettslag enten organisert som forsikrings- eller finansieringsvirksomhet.

### **Overtakelse av borettslagets panterettslige stilling**

Sikring mot tap av felleskostnader i borettslag som er organisert som finansieringsvirksomhet og hvor foretaket overtar borettslagets fordringer på felleskostnader reiser visse særlige utfordringer i forbindelse med innkreving av misligholdte beløp.

Hvis en andelseier misligholder sin forpliktelse til å betale felleskostnader sørger borettslaget for innkreving av utestående. Forretningsfører sørger for denne innkreving etter fullmakt og på vegne av laget. Dersom misligholdte felleskostnader ikke betales frivillig i forbindelse med innkrevingen vil det normalt bli begjært tvangssalg i henhold til tvangsfullbyrdelseslovens bestemmelser. Borettslagets krav på misligholdte felleskostnader har prioritet innenfor lagets legalpanterett i andelen.

I avtale mellom borettslaget og sikringsordningen om overtakelse av borettslagets krav på felleskostnader vil det antakelig avtales at sikringsordningen også overtar borettslagets panterettslige posisjon i forhold til den enkelte andel. Det vil i denne forbindelse kunne oppstå usikkerhet om den rettslige posisjon som sikringsordningen besitter, blant annet forholdet til overtakelse av borettslagets legalpanterett. I forhold til tvangsrealisasjon er det en rekke ulike beføyelsesbestemmelser i borettslagsloven og tvangsfullbyrdelsesloven som er tillagt borettslaget.

For å fjerne tvil og skape klarhet i denne forbindelse foreslår NBBL at det inntas en bestemmelse i kap 5 avsnitt VI om at sikringsordningen ved overtakelse av borettslagets krav på felleskostnader kan gis rett til samtidig å overta alle borettslagets beføyelser i forhold til andeler hvor det oppstår mislighold.

### **Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond - skattefritak**

Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond er pr i dag fritatt for skatteplikt etter skatteloven § 2-30 første ledd bokstav I. Fritaket har vært og er en viktig forutsetning for oppbygging av kapital i sikringsordningen. Selv om lovforslaget fører til et behov for omdanning til enten forsikrings- eller finansieringsvirksomhet endrer ikke dette behovet seg, og begrunnelsen for fritaket er det samme.

NBBL ber departementet om å legge forholdene til rette for at sikringsordninger som har et vedtektsfestet formål som er avgrenset til sikring mot tap av felleskostnader etter reglene i borettslagsloven kap 5 avsnitt VI kan gis fritak for skatteplikt slik Borettslagenes Sikringsfond har pr i dag.

Med vennlig hilsen  
AL Norske Boligbyggelags Landsforbund

Hege Skinner  
Adm. direktør

Thor Eek  
Avdelingsdirektør