

Høring, NOU: 2009: 17 om sikringsordninger

Kommunal- og Regionaldepartementet
Bolig- og bygningsavdelingen
Postboks 8112 Dep
0032 Oslo

Deres ref:
08/1881-17 MRB

Vår ref:
Philip Bugge

Dato:
19.11.2009

Innledning

Vi viser til NOU:2009:17 om tap av felleskostnader i borettslag fra det offentlige utvalget som ble oppnevnt av regjeringen 3. oktober 2008. Kommunal og regionaldepartementet har sendt forslaget på høring med høringsfrist 20. november. OBF har først mottatt forslaget til høring ved departementets oversendelsesbrev datert 9. november.

Kort om OBF

OBF er en forretningsfører som ble stiftet i 1956 og eies av frittstående borettslag og boligsameier. OBF forvalter ca 300 boligselskaper og er på landsbasis en av de største forretningsførere som ikke eies av det offentlige, eller er en del av boligsamvirket.

I dag har OBF en frivillig sikringsordning som gjør det mulig for boligselskaper å sikre seg mot tap av felleskostnader. Av de alternative sikringsordningene som utvalget utreder har OBF i hovedsak samme sikringsordning som NBBL.

I det følgende vil utvalgets krav til tilbyder av sikringsordning bli nærmere vurdert.

Vurdering av § 5-20 b i lovutkastet.

Det følger av lovforslagets ordlyd i § 5-20 b at "Berre foretak som har løyve til å drive skadeforsikrings,- kredittforsikrings,- eller finansieringsverksemd kan tilby sikring etter § 5-20 a". Ordlyden stiller formelle krav til tilbyder som må inneha konsesjon, og derunder også høye krav til egenkapital og likviditet.

Etter OBF`s mening er § 5-20 b et for vidtrekkende, og i tillegg et unødvendig inngrep i markedet for sikringsordning.

Det følger av utredningen, side 34, at det kun er 8 tilbydere av sikringsordninger i Norge pr.1 januar 2009. Antall aktører på tilbudssiden fremstår derfor som meget begrenset. Det er heller intet som tyder på at det vil komme nye aktører i noe omfang av betydning som tilbydere av sikringsordninger.

Det følger av utredningen, på side 34, at det historisk sett har vært lave inntekter og beskjedne utbetalinger knyttet til sikringsordninger. Videre skriver utvalget, på side 35, at OBOS som tilbyder av sikring mot tap av felleskostnader ”aldri har hatt tap under sin sikringsordning”.

Når det gjelder tap under sikringsordning har den største aktøren, Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond, også etter det utvalget har presentert i tabellen på side 35, hatt svært lave utbetalinger. Det er også verdt å merke at OBF heller ikke har hatt tap under sin sikringsordning.

På bakgrunn av dette kan det ikke være tvil om at lovutkastet er for vidtrekkende fordi det ikke fullt ut balanserer den reelle risiko borettslagene løper i forhold til dagens sikringsordning. Denne anførselen kan underbygges med forretningsøkonomiske betraktninger. Dagens tilbydere må forutsettes å foreta grundige kontroller av borettslagenes soliditet før det inngås avtale om sikringsordning. Lovforslaget går av denne grunn lengre enn nødvendig fordi markedsmekanismen i større grad vil bidra til å regulere borettslagenes sikkerhet.

OBF merker seg utvalgets betraktninger om konkurranse på side 121. Der antas det at en virkning av lovforslaget kan medføre at mindre aktører kan konsolidere for å danne en felles sikringsordning. Det er klart at en grunnforutsetning for en slik konsolidering vil være at ordningen er økonomisk gunstig for tilbyderne. Etter OBF sitt syn vil en konsolidering som sannsynligvis vil må bestå av mange små aktører på grunn av høye kapitalkrav ikke kunne ivareta konkurransedyktighet og krav til avkastning på en god måte. Ved først å se hen til årsrapporten til Borettslagenes sikringsfond fra 2007 følger det av denne at stiftelsen hadde et driftsresultat på 1.278829,- kr. Tall fra 2007 viser at det var 3591 borettslag med i sikringsordningen og at egenkapitalbeholdningen og avsetningene var på 54.093727,-kr til sammen.

Ved å se på forholdet mellom driftsresultat og egenkapitalen vil dette kunne tale for at avkastningen pr investerte krone er såpass lav, sett i forhold til den kapital som bindes opp, at de små aktørene heller vil investere i annen forretningsutvikling. Dette taler for at et inngrep i frikonkurransen vil kunne ha som virkning at det bare er noen få og store aktører som blir tilbydere av en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Videre er det klart at lovgiver i sin regulering også må ta i betraktning rettsreglens eksterne virkninger ved inngrep i markedet. På side 121 i utredningen nevner utvalget at ”Utvalget har fått indikasjoner på at banker i større grad enn tidligere vil kreve at borettslaget er medlem i en sikringsordning for å yte borettslaget lån”.

Ved å ta utvalgets uttalelser på ordet virker det som om det fremover kan bli en forutsetning for å få lån at borettslaget er knyttet til et sikringsfond. Lovforslaget vil dermed få eksterne virkninger som i større grad er med på å vri konkurransen til fordel for de store aktørene som fortsatt kan tilby sikringsordning.

Dersom utvalgets forslag blir vedtatt, vil sikringsordninger i realiteten kun være tilgjengelig for borettslag som er medlem av, eller blir forvaltet av, boligbyggelag. Dette vil være en markant konkurransevridning i forhold til alle andre boligforvaltere.

Det er derfor OBF's oppfatning at det for det første ikke er behov for å regulere adgangen til å etablere og drifte sikringsordninger, og dernest at en regulering som foreslått vil medføre en uakseptabel konkurransevridning i markedet for boligforvaltning/forretningsførsel.

Det kan under enhver omstendighet ikke være behov for en så vidtrekkende regulering som utvalget foreslår.

En alternativ ordning for lovgiver kan for eksempel være å utforme regler som gjør at den risiko tilbyder av sikringsordning kan ta, må være tilpasset den egenkapital sikringsordningen har. En slik regulering vil bidra til ytterligere å fremme de profesjonelle parters risikovurdering og samtidig vil reguleringen fremstå som verdinøytral når styret i borettslaget skal velge hvilken forretningsfører de skal inngå avtale med. På side 48 skriver utvalget litt om valg av forretningsfører som den viktigste forsikringen mot tap av felleskostnader. For noen borettslag med høye felleskostnader vil valget av forretningsfører kunne knytte seg til om det tilbys sikringsordning. Hvis lovgiver utformer regler der de respektive sikringsordningene må tilpasse sin risiko til sikringsordningens soliditet, vil frikonkurransen mellom tilbydere bli mer effektiv. En slik regulering vil ikke medvirke til en urimelig konkurransevridning der de største forretningsførerne, boligbyggelagene, automatisk blir vinnerne og borettslagenes naturlige valg av forretningsfører.

I denne sammenhengen må det også tas i betraktning at de aller fleste borettslag har en god og ryddig økonomi uten behov for sikringsordning.

Som ledd i ønsket om en effektiv konkurranse, og de nevnte mellomløsninger lovgiver kan vurdere, vil OBF bemerke at det største sikringsfondet i landet "Borettslagenes sikringsfond" har fått statlig tilskudd.

Ved opprettelsen av sikringsfondet i 1993 gikk NBBL inn med 200000,- kr og Stortinget tilførte den gang 5.000000,- kr. Denne kapitalen utgjorde grunnkapitalen i fondet og var en forutsetning for opprettelsen. Stortingets subsidiering av fondet ble foretatt før Norge påtok seg forpliktelser etter lov om gjennomføring av EØS-avtalen i 1994. Det kan reises tvil om hvorvidt en slik subsidiering ville vært tillatt etter EØS-avtalen.

Borettslagenes Sikringsfond ble som beskrevet ovenfor opprettet ved at Stortinget bevilget tilnærmet hele kapitalen til fondet. Til tross for at sikringsfondet ble finansiert av skattebetalernes penger, bestemmer fondets statutter, at ikke alle borettslag kan tas opp som medlemmer, men kun borettslag som er forvaltet av NBBL-tilknyttede boligbyggelag som forretningsfører som kan være medlem av sikringsordningen. I et konkurranseperspektiv

kunne lovgiver åpnet for at andre borettslag som ikke er tilknyttet NBBL kunne blitt medlem av fondet. Dette ville gjort konkurransen mer effektiv og Stortingets subsidiering i 1993 ville vært en fordel for alle borettslag uavhengig av tilknytning til forretningsfører.

Hvis lovgiver vedtar forslaget uendret, må det være et statlig ansvar å sikre alle borettslag tilgang Borettslagenes Sikringsfond uavhengig av hvilken forretningsfører de har, alternativt etablere en felles sikringsordning som er tilgjengelig for alle borettslag.

I motsatt fall vil det være nødvendig å etablere varige unntaksordninger for eksisterende sikringsordninger for å ivareta eksisterende medlemmer i de allerede etablerte sikringsordninger.

Konklusjon

Det er OBF`s oppfatning at den regulering av sikringsordningene som utvalget legger opp til, er unødvendig. I tillegg vil lovforslaget føre til at det kun blir et fåtall som kan tilby sikringsordning ut fra de kravene til egenkapital og likviditet som det legges opp til i utvalgets forslag. Forslaget vil samtidig innebære en uakseptabel konkurransevridding som særlig vil ramme mindre, og uavhengige forretningsførere. OBF er også av den oppfatning at det finnes gode og rettferdige mellomløsninger som i større grad vil kunne ivareta borettslagenes økonomi og frikonkurranse på en god måte.

Dersom lovforslaget vedtas uendret må det sikres at alle borettslag gis tilgang til sikringsfond uavhengig av hvem som er forretningsfører for borettslaget.

Med vennlig hilsen fra

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Arild Bruun
administrerende direktør

Philip Bugge
rådgiver