

Kommunal- og regionaldepartementet
P.b. 8112 Dep.,
0032 Oslo

OBOS
Hovedkontor
Besøksadresse
Hammersborg torg 1
Postadresse
Postboks 6666
St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon 22 86 55 00
Foretaksregisteret
NO 937 052 766 MVA

Oslo, 19. november 2009
r:\saker\2009\006100+\s-006190\ 37895.doc

NOU 2009:17 OM SIKRING MOT TAP AV FELLESKOSTNADER I BORETTSLAG- HØRING

Det vises departementets høringsbrev av 13.08.2009 med frist den 20. november d.å.

I. Innledning

Innledningsvis skal bemerkes at legalpanteretten i lov om borettslag § 5-20 i kombinasjon med effektiv oppfølging av mislighold av felleskostnadene, for de fleste borettslag vil være tilstrekkelig til å unngå tap som følge av misligholdte felleskostnader. Det er likevel, slik utvalget redegjør for, en stor andel av borettslagene som allerede er tilknyttet en sikringsordning, og mange borettslag etterspør en slik ordning. Utvalgets redegjørelse viser at det er store variasjoner mellom de eksisterende sikringsordninger, og at det kan være vanskelig for boligkjøpere å vurdere hvilken trygghet de enkelte sikringsordningene faktisk gir. Ved å lovfeste minimumskrav til sikringsordningene, vil en skape større forutsigbarhet for borettslagene, og sikkerhet for at sikringsordningene faktisk gir dekning når behovet er der.

OBOS er derfor ikke uenig i utvalgets konklusjon om at det kan være en fordel å lovregulere dette markedet.

Utvalgets hovedgrep består i begrense retten til å tilby sikringsordninger til kun forsikrings- og finansieringsforetak samt til å fastsette minimumskrav til sikringsordningene som disse foretakene kan tilby. Denne tilnærmingen synes hensiktsmessig, og OBOS kan derfor slutte seg til hovedinnholdet i utvalgets forslag.

II. Merknader til de enkelte forslag:

1. Oppsigelse, § 5-20 c bokstav d)

Ved oppsigelse legger vi til grunn at sikringsordningen ikke dekker tap som oppstår i tiden etter at oppsigelsesfristen løper ut.

Utvalgets forslag § 5-20 b bokstav a) sier at sikringen for den enkelte andel skal dekke tap for minst 24 måneder. I forbindelse med oppsigelse kan dekningsperioden for misligholdstilfelle som har oppstått før oppsigelsesfristen løper ut, som følge av oppsigelsen, bli kortere enn 24 måneder. For å unngå enhver diskusjon om dette spørsmål, bør en vurdere å supplere § 5-20 d med en omtale av *virkningene* av oppsigelse. Det bør ikke være tvil om at sikringsordningen ikke plikter å dekke tap på felleskostnader som forfaller etter at oppsigelsesfristen løper ut.

2. Tvangsauksjon, § 5-21 tredje ledd nytt tredje punktum

OBOS er enig med utvalget i at det er viktig å sikre at borettslaget raskt kan få inntekter fra en andel der andelseier har sagt opp boretten og fraflyttet boligen. Tvangsauksjon kan nok i prinsippet gjennomføres raskere enn medhjelpersalg, men tidsforbruket er avhengig av saksbehandlingstiden hos namsmyndighetene, jf nedenfor.

Utvalgets forslag har i praksis interesse der andel fellesgjeld overstiger boligens markedsverdi, og erfaringsvis vil det derfor kunne gå mange år mellom hver gang namsmyndighetene får slike tvangssalg til behandling. Denne kategori tvangssalg forekommer normalt i perioder med synkende boligpriser, og det er i slike perioder namsmyndighetene gjerne har størst saksmengde. Eiendomsmeglere derimot vil ofte ha mindre å gjøre i slike perioder. Det er derfor ikke sikkert tvangsauksjon er et egnet virkemiddel for å sikre raskere gjennomføring av tvangssalg av denne kategori.

Prosedyrene som følges ved tvangssalg skal sikre størst mulig utbytte for saksøkte. Når boligene er uselgelige pga fellesgjeldens størrelse, er det andre hensyn som dominerer. For disse tilfelle bør det innføres en ny ordning som medfører de samme rettsvirkninger som tvangssalg, men med vesentlig kortere behandlingstid. Det kan for eksempel ikke være nødvendig å bruke tid på ordinært salgsarbeid når det er klart at fellesgjelden gjør boligen uselgelig.

Vi understreker at situasjonen der andel fellesgjeld overstiger markedsverdien, står i en særstilling. Overbeheftede boliger i sin alminnelighet kan tvangsselges fordi det gjelder regler om sletting av heftelser, jf bl.a. tvfbl. § 11-21. Men plikten til å betale felleskostnader (og dermed fellesgjeld, indirekte) reduseres ikke etter tvangssalg. Det er derfor vanligvis ingen andre enn borettslaget som er interessert i å overta disse boligene. Det bør derfor utredes mulige tiltak for å sikre rask gjennomføring av tvangsrealisering av boligene når andel fellesgjeld overstiger markedsverdien. Og en slik ordning bør i så fall gjelde generelt, og ikke bare når det foreligger oppsigelse av boretten.

Med vennlig hilsen

OBOS



Martin Mæland
adm.dir.

Morten Aagenæs /s/
konserndirektør