



Kommunal- og regionaldepartementet

Postboks 8112 Dep
0032 Oslo

Deres ref.: 08/1881-17 MRB

Vår ref.: 200900082-1

Oslo 09.11.2009

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

NOU-utvalgets hovedoppgave etter mandatet har vært å legge fram forslag om minstekrav til en frivillig ordning om sikring mot tap av felleskostnader i borettslag. Utvalget legger i NOU'en frem forslag om å *lovfeste* ufravelige minstekrav til frivillig sikring mot tap av felleskostnader i borettslag. Kravene knytter seg i hovedsak til to aspekter. For det første foreslås krav til *hvem* som kan tilby sikring. For det andre foreslås minstekrav til *hvor stor* dekning sikringen må gi borettslagene.

Utvalget har også gitt en vurdering av enkelte andre tiltak som er egnet til å sikre borettslagets økonomi generelt. I den forbindelse viser vi til vårt eget høringssvar i forbindelse med høringen: *Oppfølging av statssekretærutvalgets forslag til lovendringer for å forebygge problemer med lavinnskuddsborettslag - forslag til lovendringer*, datert 5. juni i år.

Lovfesting av minstekrav til frivillig sikring

En viktig premiss for utvalgets arbeid har vært å bidra til at borettslag anses som en like trygg og forutsigbar eierform for bolig framover som andre eierformer. Utvalget skriver: "Utrygghet for framtidige utgifter til felleskostnader, og for at borettslaget skal miste kontrollen over økonomistyringen pga. uforutsette tap av felleskostnader, kan virke uheldig for hele borettslagsformen i den forstand at boligkjøpere vil vegre seg mot denne type bolig. Slik utrygghet vil også kunne gjenspeiles i kredittmarkedet ved at borettslagene får dårligere finansielle vilkår."

Sparebankforeningen deler denne beskrivelsen og konsekvensvurderingen. Derfor gir vi også vår tilslutning til utvalgets forslag om å lovfeste at en frivillig sikringsordning for borettslag må ha konsesjon enten etter forsikringsvirksomhetsloven eller finansieringsvirksomhetsloven avhengig av hvilken modell for sikring det er tale om. Dette innebærer at:

- En ordning med sikring ved fond er å anse som forsikringsvirksomhet, og omfattes dermed av gjeldende konsesjonsbestemmelser for ordinær forsikringsvirksomhet.
- En ordning med sikring ved overtakelse av fordringer er å anse som finansieringsvirksomhet, og omfattes dermed av gjeldende konsesjonsbestemmelser for ordinær finansieringsvirksomhet.

Begge organisasjonsformene er dessuten underlagt løpende tilsyn fra Kredittilsynet.

Videre foreslår utvalget at det lovfestes særlige vilkår for tilbud av slik sikring, vilkår som kommer i tillegg til de alminnelige kravene til forsikrings- eller finansieringsvirksomhet. Med dette mener utvalget at det bør lovfestes felles minstekrav til produktet som skal tilbys:

- *Minstekrav til dekningsperiode:* Etter utvalgets syn bør dekningsperioden knytte seg til tapene for hver enkelt andel. Utvalget foreslår en dekningsperiode for hver enkelt andel på 24 måneder.
- *Minstekrav til dekningssum:* Utvalget mener at dekningssummen bør tilsvare minst 15 prosent av borettslagets felleskostnader i forutgående år. For at borettslagene skal være sikret en god dekning uavhengig av størrelse, men uten at sikringen blir for omfattende og dermed fungerer som en konkurshindring, antar utvalget at regelen om dekning av 15 prosent av de årlige felleskostnader bør suppleres med en regel om absolutt minste dekning i kroner, foreslått satt til 4 ganger grunnbeløpet (G) i folketrygden.
- *Øvre grense for egenandel:* Utvalget er kommet til at det ikke bør være adgang til å fastsette vilkår om høyere egenandel enn ti prosent av de tapte felleskostnadene. Som framhevet over, mener utvalget at det også er grunn til å fastsette en minste egenandel som tilbyderen alltid kan kreve, dvs. selv om det utgjør mer enn ti prosent av de tapte felleskostnadene. Etter utvalgets syn vil en egenandel svarende til 1/10 av folketrygdens grunnbeløp (G) på avtaletidspunktet være passende.
- *Oppsigelse:* Utvalget er blitt stående ved å foreslå at det bør gjelde en oppsigelsesfrist på seks måneder. Fristen er begrunnet ut fra hensynet til at en finansieringsavtale er sterkt knyttet til borettslagets økonomi og at borettslaget da bør ha god tid til å områ seg. Når det gjelder borettslagets oppsigelsesfrist, overlater utvalget det til partene å regulere dette i avtale.

Sparebankforeningen gir sin tilslutning også til disse forslagene. I sum gir dette en homogen og svært detaljert regulering av sikring mot tap av felleskostnader i borettslag. Dette, sammen med varslede lovendringer for å forebygge problemer med lavinnskuddsborettslag (vår referanse innledningsvis), vil gjøre borettslagsmodellen trygg både for kjøperer/innehavere av borettslagsboliger og finansnæringen som finansieringskilde både for kjøperer/innehaver (egenandel) og borettslaget (fellesgjeld).

Med vennlig hilsen
for Sparebankforeningen i Norge



Erik Johansen
Avdelingsdirektør



Rolf Mæhle
Ass. direktør