

NORDKAPP BOLIGBYGGELAG

Postboks 468, 9751 Honningsvåg
Telefon: 78 47 23 93 • Foretak: NO 971 440 295

Dato: 03.06.2008

NBBL
v/advokat Finn Stormfelt

Nedenfor følger våre ankepunkt angående ny lov om eiendomsmegling som vi ber om blir tatt med i den videre prosessen:

KONSEKVENSER FOR NORDKAPP BOLIGBYGGELAG OG DETS MEDLEMMER

Nordkapp Boligbyggelag er forretningsfører for fem borettslag med til sammen 87 leiligheter. Laget har kun en person ansatt, daglig leder i 50% stilling. Vedkommende har ikke den meglerskompetansen som kreves etter den nye loven. Laget har de siste sju årene formidlet til sammen 56 leilighetsoverdragelser. Total omsetningsverdi for disse 56 leilighetene var kr 8.816.000.-. Gjennomsnittlig omsetning pr år blir da 8 leiligheter, og gjennomsnittlig omsetningsverdi pr år blir kr 1.259.000.-. I de aller fleste tilfeller av leilighetsoverdragelser blir boligbyggelaget kontaktet etter at selger og kjøper har gjort avtale om kjøp/salg. Vår oppgave er da kun oppgjør ved salg samt avertering for forkjøpsberettigede.

For oss som et lite boligbyggelag i en utkantkommune vil det ikke være til særlig hjelp at vår daglige leder tar medhjelpereksamen. Vi må likevel ut av kommunen for å finne fagansvarlig megler. Nærmeste person med jurist- eller meglerskompetanse befinner seg i Hammerfest eller Alta, som begge er ca 20 mil fra oss i Honningsvåg.

Med bakgrunn i overnevnte opplysninger finner vi kravene i den nye loven om eiendomsmegling svært urimelig.

Sikkerhet, eml § 2-7.

Som nevnt ovenfor, har den gjennomsnittlige omsetningsverdien de siste sju årene vært kr 1.259.000.-. Den høyeste omsetningsverdi for ett enkelt år har vært kr 1.870.000.-. At vi skal være nødt til å stille sikkerhet for kr 30.000.000.- synes for oss å være helt ulogisk. Det betyr i praksis at alle våre 87 leiligheter må omsettes godt og vel to ganger pr år for at vi skal ha behov for en slik sikkerhet.

Kompetansekrav, eml §2-9.

Med bakgrunn i at boligbyggelaget blir kontaktet først etter at kjøper og selger har gjort avtale, blir kravet om jurist- eller eiendomsmeglerkompetanse for å utføre jobben med leilighetsoverdragelser altfor høyt. All erfaring tilsier at Nordkapp Boligbyggelag er kompetent nok til å utføre oppgjør ved salg av leiligheter. Vi synes det er urimelig at vi i fremtiden ikke skal kunne utføre det papirarbeidet som skal til for at våre medlemmer skal få avhendet sine leiligheter. Vi har heller ikke i de sju årene som er henvist til tidligere i brevet, blitt idømt erstatningsansvar i forbindelse med denne virksomheten. Dette viser at vi gjør en fullt ut forsvarlig jobb knyttet til leilighetsoverdragelser.

Konsekvenser for våre medlemmer.

At våre medlemmer i fremtiden ikke kan bruke oss til å utføre oppgjør ved salg av leilighetene, vil medføre betydelig høyere kostnader for dem. Spesielt med tanke på de lave omsetningsverdiene i vårt område, vil et eventuelt meglerhonorar ta en stor del av salgssummen. Som eksempel kan vi nevne at vi for tiden er i ferd med å gjennomføre et oppgjør ved salg. Salgssummen for leiligheten er kr 65.000.-. For denne jobben betaler selgeren kr 5.000.- til oss. Et advokatkontor i Hammerfest som vi snakket med, skulle ha kr 12.500.- (inkl MVA) for å gjøre samme jobben. Det samme advokatkontoret har en minimumspris på kr 24.000.- for å ta et oppdrag fra A til Å.

Kompetansekravet for fagansvarlig vil i verste fall medføre at våre medlemmer mister muligheten til å omsette sine leiligheter med bistand fra sitt eget boligbyggelag.

Konsekvenser for Nordkapp Boligbyggelag.

Hvis lovforslaget blir stående, vil vi miste de inntektene som er knyttet opp mot omsetning av leiligheter. Disse inntektene utgjorde for 2007 i overkant av 14% av våre totale driftsinntekter. For oss, som er et lite boligbyggelag, er det mye penger.

Konklusjon.

Det synes for oss som om loven er tenkt for store byer og sentrale deler av landet. Slik vi ser det, vil det nye lovforslaget bety at betingelsene for små boligbyggelag i utkant-Norge blir så komplisert at lagene mister livets rett.

I forhold til de punkter som vi her har nevnt, vil styret i Nordkapp Boligbyggelag på det sterkeste anmode at departementet i forskrift fastsetter nærmere regler for boligbyggelag som er små og ikke ligger i store byer og sentrale strøk av landet..

Med hilsen
NORDKAPP BOLIGBYGGELAG


Marith Bakkevoll
Styrets leder


Inger Eriksen
daglig leder