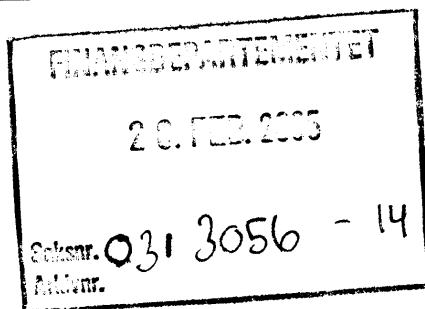


Det kongelige finansdepartement
Postboks 8008 Dep
0030 Oslo



Oslo, 24. februar 2005

HØRING – REGNSKAPSREGLER FOR BOLIGBYGGELAG OG BORETTSLAG

FBIO vil uttrykke tilfredshet med at organisasjonen er kommet med på listen over høringsinstanser.

Innledningsvis vil FBIO gi uttrykk for at vi ser positivt på arbeidsgruppens forslag om å tilpasse praktiseringen av regnskapsreglene for borettslag og boligbyggelag til den ordinære regnskapsloven. Vi mener at dette bidrar til enklere forståelse av regnskapene for alle.

Innledning

Som utgangspunkt for arbeidsgruppen er det lagt til grunn at lovverket i den nye loven harmoniserer reglene for borettslag og eierseksjonssameier. Det er imidlertid fremdeles enkelte forskjeller som til dels er betydelige. Innledningsvis finner vi det derfor riktig stikkordsmessig å nevne noen av disse.

På side 10 uttrykker arbeidsgruppen at fordelene i boligsamvirket springer ut av boligsamvirkets egen virksomhet og markedskraft og ikke er en følge av fordelaktige rammebetingelser. Vi mener at følgende stikkord heller i retning av at boligsamvirket fortsatt har noen særfordeler og vil derfor gjerne belyse dette litt nærmere:

- Boligsamvirkets merverdiavgiftsfritak for forretningsførsel for tilknyttede borettslag. FBIO vil få presisere at ny lov gir adgang til fristilling rent juridisk, men at lovgivningen med fordelene av merverdiavgiftsfritak for tilknyttede borettslag i praksis gir borettslagene en ny økonomisk binding i stedet. Dette gjør konkurransesituasjonen for frittstående forvaltere vanskeligere enn det er konkurranse på like vilkår.
- Adgang til felles mellomregningssystem som gir store rentegevinster til boligbyggelagene
- Adgang til fortsatt inngåelse av uoppsigelige forretningsførerkontrakter

- Det kan ses som en fordel at boligbyggelaget kan overstyre borettslagets valgte representanter i byggesaker (der de selv er utbyggere). Dette betyr at de (beboervalgte) tillitsvalgte kan miste sin reelle rolle og myndighet i byggesakene.

Regler for borettslag

Arbeidsgruppen kommenterer flere steder at borettslag på noen områder vil skille seg fra boligsameier. Dette er FBIO enig i, men vi kan ikke se at forskjellen har noen betydning for reglene om regnskapsføring.

Felles lån

Både eierseksjonssameier og boligaksjeselskaper kan ta opp felles lån på lik linje med borettslagene. For eierseksjonssameier er det praktiske hindringer for pantsikring av lån (lån kan sikres med pant i alle seksjoner men dette medfører store praktiske ulemper så vel for sameiet som for den enkelte sameier). Sameiene tar derfor som regel opp usikrede lån. Men dette påvirker ikke regnskapsføringen som sådan, bortsett fra kravet til noteopplysning i borettslag om pantsikringen. Aksjeselskaper og sameier vil ved store rehabiliteringer også komme ut med en negativ egenkapital, rent regnskapsmessig.

Fellesutgifter

Sameier og aksjeselskap har etter vår vurdering samme behov for oversikt mht. fastsettelse av fellesutgifter/husleie som borettslag har for fastsettelse av felleskostnader i ny lov. Vi mener av denne grunn at regnskapsreglene for borettslag, boligaksjeselskaper og boligsameier bør harmoniseres. Da blir det også enklere for beboerne å orientere seg i regnskapet i alle selskapstypene samtidig som beboernes eksisterende kompetanse innen regnskap blir direkte anvendelig. FBIO er derfor enig med arbeidsgruppen i at det er riktig å harmonisere regnskapsreglene for boligselskapene selv om organisasjonsformen er noe forskjellig.

Egenkapital

Ved foreslått bruk av UB fra oversikt over eiendeler og gjeld som IB i nytt regnskap med resultat og balanse, vil de fleste borettslag med lån til rehabilitering/utbedringer komme ut med negativ egenkapital og i noen grad stor negativ egenkapital. Dette kan bli gjenstand for mistolkning/misforståelser ved kredittvurderinger og låneopptak. Vi mener at denne virkningen er uheldig siden borettslag ofte har en god økonomi og god sikkerhet for lånene. Vi tror at løsningen med noteopplysninger om for lave bokførte eiendomsverdier ikke er god nok. Derfor bør eiendomsverdien oppskrives som en overgang til de nye reglene. FBIO vil i denne sammenheng ikke ta stilling til hvorledes de oppskrevne verdier skal fastsettes.

Vedlikehold og påkostninger

FBIO er delt i synet på hvorledes dette forholdet bør reguleres.

Flertallet (Løversbakke og Madsen) mener følgende:

Flertallet i styret mener at en løsning med aktivering av vedlikeholdet/rehabiliteringen, med avskrivning i takt med avdragene der tiltakene er finansiert med lån, vil kunne gi et vel så riktig bilde av økonomien og likvidbehovet som en kostnadsføring. Dette vil gjøre regnskapet mer lettfattelig for andelseierne, samtidig som budsjett ikke må følges av tilleggsinformasjon om avdrag på gjeld. Budsjett og regnskap blir med dette i større grad selvforklarende. Vi anser dette også for å være en enklere løsning rent praktisk i stedet for å vise en fullstendig oversikt over endring disponible midler i tillegg til resultatregnskapet. Vi foreslår at det føres en samlet post for aktivert vedlikehold/påkostning som for eksempel heter "påkostninger" og der alle prosjekter er ført samlet. Bokført verdi skal samsvare med saldo lån til enhver tid hvis påkostningen er finansiert med låneopptak. Tiltak som finansieres ved bruk av egne midler foreslås avskrevet etter alminnelige avskrivningsregler.

I note gis tilleggsopplysninger med historiske data om hva som er gjort og når i det enkelte prosjekt. På denne måten vil også noe mer av borettslagets vedlikeholdshistorikk kunne framstilles og på denne måten bidra til synliggjøring av framtidig vedlikeholdsbehov.

Mindretallet (Enqvist) har følgende oppfatning:

Det oppfattes uheldig å innføre et helt nytt prinsipp for avskrivninger som ikke er forankret i regnskapsloven. Ulikebehandling av kostnader til vedlikehold/rehabilitering ut fra på hvilke måte disse finansieres, er uheldig – i det blant annet bygningens verdi blir forskjellig etter finansieringsform.

Mindretallet slutter seg derfor til arbeidsgruppens forslag om å beholde en note der disponible midler fremkommer som forskjellen mellom omløpsmidler og kortsiktig gjeld.

Innsendingsplikt

FBIO kan ikke se behovet for foreslått ny innsendingsplikt for borettslag. Sameier har ikke slik innsendingsplikt i dag, mens boligsaksjeselskapene har dette. Vi kan ikke se noe behov for innsendingsplikt for noen av boligselskapene.

Regnskapsmessig behandling av lån med andre fordelingsnøkler

Siden det er blitt forholdsvis vanlig at borettslagene tar opp lån med andre fordelingsnøkler, for eksempel til nye balkonger, bad, og lignende, bør det antakelig fastsettes noen regler for hvordan disse lånene skal føres i regnskapet. Innbetalinger/betjening av disse, bør framgå av balansen der enten fordring eller gjeld til de andelseierne som har tatt opp lånet vises ved

regnskapsårets slutt (det kan være noen som ikke er med på låneopptaket eller at lånet har en annen fordeling enn den ordinære husleien). Det samme vil gjelde for lån med individuell-innbetaling vs. andre lån som alle skal betjene.

Avskrivninger/avsetninger

FBIO anbefaler at avskrivningssatsen settes til null også uten krav til avsetninger til vedlikehold. Hvis avsetningskravet opprettholdes bør det vurderes å innføre normer for avsetningens størrelse.

Regler for boligbyggelag

FBIO kan ikke se hvorfor de aller største boligbyggelagene som forretningsfører skal unngå å følge tilleggskravene for store foretak, hvis en frittstående boligforvalter av samme størrelse ville bli underlagt reglene. FBIO er opptatt av at det bør være like rammebetingelser for alle boligforvaltere, og mener derfor at alle enten må omfattes eller fritas fra kravene. Vi kan ikke se noen saklig grunn til at reglene skal være forskjellige for frittstående boligforvaltere og boligbyggelagene på dette området.

Mellomregning – forvaltning av medlemmenes midler

Boligbyggelagenes adgang til å føre mellomregningskonto med borettslagene som de forvalter, er sterkt konkurransevridende i forhold til de frittstående forvalteres strenge krav til klientkonti. Vi ser ikke at det er noen gode grunner til forskjellsbehandling av boligbyggelagene og frittstående boligforvaltere, det må være like rammevilkår slik at vi i størst mulig grad sikrer en lik behandling av klientenes midler. Kravet må være at klientmidler skal holdes på adskilte konti.

Autorisasjonskrav

FBIO underes også over utvalgets innstilling om at ” *bestemmelsene er forholdsvis omfattende og detaljerte. For boligbyggelag stilles det ikke krav om at regnskapsfører skal være autorisert når det gjelder regnskapsføring for tilknyttede borettslag*”. FBIO kan ikke se hvorfor reglene for autorisasjon bør fravikes for tilknyttede borettslag (side 22 2 avsnitt). Etter FBIOs vurdering er det ikke grunnlag for å sette lavere kunnskapskrav til føring av regnskap for tilknyttede borettslag enn for frittstående. Kravene til autorisasjon må etter FBIOs vurdering være like for alle boligselskap og alle boligforvaltere.

Avslutning

FBIO er enig i og tilfreds med prinsippet om at regnskapsreglene for de ulike organisasjonsformer for boligselskaper harmoniseres på samme måte som det løpende gjennom endret lov-

F B I O

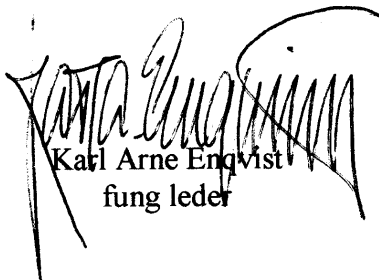
FRITTSTÅENDE BOLIGFORVALTERES INTERESSEORGANISASJON

givning foretas harmonisering i lovverkene for de ulike selskapsformene. Det er i utgangspunktet underlig at ulike organisasjonsformer skal innebære ulike regelverk for ellers like boliger.

FBIO anmoder om at våre innspill tillegges vekt når det nye regelverket utformes.

Med vennlig hilsen

FRITTSTÅENDE BOLIGFORVALTERES INTERESSEORGANISASJON



Karl Arne Enqvist
funq leder

FRITTSTÅENDE BOLIGFORVALTERES INTERESSEORGANISASJON

KARL ARNE ENQVIST – ENQVIST EIENDOM AS – POSTBOKS 6653 RODELØKKA – 0502 OSLO
TELEFON 22 80 95 95 - TELEFAX 22 80 95 96 – E-POST ENQVIST@ENQVIST-EIENDOM.NO