



DET KONGELIGE
KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENT

Prop. 115 L

(2009–2010)

Proposisjon til Stortinget (forslag til lovvedtak)

Endringer i burettslagslova mv.

Innhold

1	Proposisjonens hovedinnhold	5	5	Borettslagets og forretningsførerens informasjonsplikt	28
2	Bakgrunn for lovforslagene	7		Gjeldende rett	28
2.1	Om borettslagsboliger med høy fellesgjeld	7	5.1	Departementets høringsutkast	28
2.2	Gjennomførte undersøkelser	8	5.2	Høringsinstansenes syn	28
2.3	Høringen	10	5.3	Departementets vurderinger	29
2.3.1	Hovedhøringen	10			
2.3.2	Høring av NOU 2009:17	11	6	Maksimalgrense for andel fellesgjeld i borettslag mv.....	31
3	Gjeldende rettslige rammer for borettslag	13	6.1	Gjeldende rett	31
3.1	Generelt om borettslag og boligbyggelag	13	6.2	Departementets høringsutkast	32
3.2	Stiftelse og utbygging av borettslag	13	6.3	Høringsinstansenes syn	32
3.3	Borettslagets økonomi	14	6.3.1	Maksimalgrense for fellesgjeld ved stiftelse av borettslag	32
3.3.1	Finansiering av borettslag	14	6.3.2	Maksimalgrense for fellesgjeld ved senere låneopptak	33
3.3.2	Borettslagets inntekter (felleskostnader)	14	6.3.3	Ulik prosentvis fordeling av fellesgjelden	33
3.3.3	Borettslagets utgifter	14	6.4	Departementets vurderinger	34
3.4	Oppsigelse av boretten	14	6.4.1	Maksimalgrense for fellesgjeld ved stiftelse av borettslag	34
3.5	Tvangssalg av borettslagsandeler	15	6.4.2	Maksimalgrense for fellesgjeld ved senere låneopptak	37
3.6	Konkurs i borettslag	16	6.4.3	Ulik prosentvis fordeling av fellesgjelden	37
4	Informasjon om totalpris og forventet kostnadsutvikling	17	7	Selgerfinansiering av borettslagsboliger	39
4.1	Gjeldende rett	17	7.1	Gjeldende rett	39
4.1.1	Borettslagslova	17	7.2	Departementets høringsutkast	40
4.1.2	Forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag	17	7.3	Høringsinstansenes syn	40
4.1.3	Bustadoppføringslova og avhendingslova	17	7.4	Departementets vurderinger	41
4.1.4	Eiendomsmeglingsloven	19			
4.1.5	Markedsføringsloven og bransjenormen	20	8	Stipulering av felleskostnader ved stiftelse av borettslag	43
4.1.5.1	Markedsføringsloven	20	8.1	Gjeldende rett	43
4.1.5.2	Bransjenormen	21	8.2	Departementets høringsutkast	45
4.2	Departementets høringsutkast	22	8.3	Høringsinstansenes syn	45
4.3	Høringsinstansenes syn	22	8.4	Departementets vurderinger	45
4.3.1	Opplysninger om totalpris	22			
4.3.2	Opplysninger om felleskostnader mv. .	23	9	Plikt til forretningsførsel i borettslag	46
4.4	Departementets vurderinger	24	9.1	Gjeldende rett	46
4.4.1	Opplysninger om totalpris	24	9.2	Departementets høringsutkast	46
4.4.1.1	Eiendomsmeglingsloven	24	9.3	Høringsinstansenes syn	46
4.4.1.2	Bustadoppføringslova og avhendingslova	25	9.4	Departementets vurderinger	47
4.4.2	Opplysninger om felleskostnader mv. .	26			

10	Endringer i hvem som kan kjøpe framtidige andeler		12.8.3	Høringsinstansenes syn	69
		49	12.8.4	Departementets vurderinger	69
10.1	Gjeldende rett	49	12.9	Tvangssalg av borettslagsboliger	69
10.2	Departementets høringsutkast	49	12.9.1	Gjeldende rett	69
10.3	Høringsinstansenes syn	49	12.9.2	Utvalgets forslag	69
10.4	Departementets vurderinger	44	12.9.3	Høringsinstansenes syn	70
			12.9.4	Departementets vurderinger	70
11	Endringer i tomtefesteloven	52	12.10	Overgangsregler	70
11.1	Gjeldende rett	52	12.10.1	Utvalgets forslag	70
11.2	Departementets høringsutkast	52	12.10.2	Høringsinstansenes syn	70
11.3	Høringsinstansenes syn	52	12.10.3	Departementets vurderinger	71
11.4	Departementets vurderinger	53	12.11	Andre forslag fra høringsinstansene	71
			12.11.1	Høringsinstansenes forslag	71
12	Sikring mot tap av felleskostnader i borettslag	57	12.11.2	Departementets vurderinger	71
12.1	Innledning	57	12.12	Endringer i eiendomsmeglingsloven	71
12.2	Kjente modeller for sikring mot tap av felleskostnader	57	12.12.1	Utvalgets forslag	71
12.3	Behovet for å lovfeste krav til sikring mot tap av felleskostnader	60	12.12.2	Høringsinstansenes syn	72
12.3.1	Gjeldende rett	60	12.12.3	Departementets vurderinger	73
12.3.2	Utvalgets forslag	60	13	Økonomiske og administrative vurderinger	74
12.3.3	Høringsinstansenes syn	61	13.1	Endringer i avhendingslova og bustadoppføringslova	74
12.3.4	Departementets vurderinger	61	13.2	Endringer i burettslagslova	74
12.4	Unntak fra gjeldende lovgivning for sikring mot tap av felleskostnader	62	13.2.1	Innføre maksimalgrense for andel fellesgjeld	74
12.4.1	Gjeldende rett	62	13.2.2	Innføre forbud mot enkelte avtaler om å tegne eller kjøpe framtidige andeler – spekulasjonsskjøp	74
12.4.2	Utvalgets forslag	62	13.2.3	Innføre nye regler for sikring mot tap av felleskostnader	74
12.4.3	Høringsinstansenes syn	64	13.2.4	Andre endringer	75
12.4.4	Departementets vurderinger	64	13.3	Endring i tomtefesteloven	75
12.5	Krav til tilbyder av sikring mot tap av felleskostnader	64	13.4	Endring i eiendomsmeglingsloven	76
12.5.1	Gjeldende rett	64	13.5	Endring i finansieringsvirksomhetsloven	76
12.5.2	Utvalgets forslag	64			
12.5.3	Høringsinstansenes syn	65	14	Merknader til de enkelte bestemmelser i lovforslaget	77
12.5.4	Departementets vurderinger	66	14.1	Finansieringsvirksomhetsloven	77
12.6	Krav til produktet	66	14.2	Avhendingslova	77
12.6.1	Gjeldende rett	66	14.3	Tomtefesteloven	77
12.6.2	Utvalgets forslag	66	14.4	Bustadoppføringslova	77
12.6.3	Høringsinstansenes syn	66	14.5	Skatteloven	78
12.6.4	Departementets vurderinger	67	14.6	Burettslagslova	78
12.7	Oppsigelse av sikringen	67	14.7	Eiendomsmeglingsloven	82
12.7.1	Gjeldende rett	67			
12.7.2	Utvalgets forslag	67	Forslag til lov om endringer i burettslagslova mv.		83
12.7.3	Høringsinstansenes syn	67			
12.7.4	Departementets vurderinger	68			
12.8	Markedsføring av sikringen	68			
12.8.1	Gjeldende rett	68			
12.8.2	Utvalgets forslag	68			



DET KONGELIGE
KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENT

Prop. 115 L

(2009–2010)

Proposisjon til Stortinget (forslag til lovvedtak)

Endringer i burettslagslova mv.

*Tilråding fra Kommunal- og regionaldepartementet av 30. april 2010,
godkjent i statsråd samme dag.
(Regjeringen Stoltenberg II)*

1 Proposisjonens hovedinnhold

Kommunal- og regionaldepartementet foreslår i denne proposisjonen lovendringer i avhendingslova, burettslagslova, bustadoppføringslova, eiendomsmeglingsloven, finansieringsvirksomhetsloven, skatteloven og tomtefesteloven.

Bakgrunnen for lovforslagene er omtalt i kapittel 2.

I kapittel 3 i proposisjonen gis det en kort oversikt over gjeldende rettslige rammer for borettslag.

I kapittel 4 i proposisjonen foreslås det flere lovendringer for å sikre kjøpere av borettslagsboliger opplysninger om totalprisen. Med totalpris menes her den pris kjøper må betale til selger tillagt denne boligens andel av fellesgjelden. I samme kapittel foreslås det også en lovendring for å sikre kjøper opplysninger om borettslagets fellesgjeld ved salg fra yrkesutøver som nevnt i burettslagslova § 2-12. Eiendomsmeglingsloven har egne krav til opplysninger ved salg som omfattes av den loven.

I kapittel 5 i proposisjonen vurderer departementet lovendringer for å bidra til at eiendomsmeglere får nødvendige opplysninger om eiendommen ved salg av borettslagsandeler.

I kapittel 6 i proposisjonen foreslår departemen-

tet en maksimalgrense for andel fellesgjeld i borettslag. Fellesgjelden i borettslag skal ikke utgjøre mer enn 75 prosent av kostnadsoverslaget i bygge- og finansieringsplanen. Ved stiftelse av borettslag foreslås det regler om fordeling mellom den delen av borettslagets fellesgjeld som andelseierne skal nedbetale gjennom felleskostnadene og den summen andelseierne ifølge bygge- og finansieringsplanen skal finansiere på egen hånd.

I kapittel 7 i proposisjonen foreslås det en endring av finansieringsvirksomhetsloven som innebærer et forbud mot selgerfinansiering av borettslagsboliger i de tilfeller selger ikke har konsesjon til å drive finansieringsvirksomhet.

I kapittel 8 i proposisjonen foreslås det å innføre en hjemmel slik at departementet i forskrift kan fastsette hvilke kostnader som skal inngå i borettslagets budsjett.

I kapittel 9 i proposisjonen foreslår departementet at borettslag i utgangspunktet skal ha forretningsfører. Det er også foreslått regler som åpner for at borettslag, etter at to tredjedeler av andelene er overtatt av beboerne, kan vedtektsfeste at borettslaget ikke skal ha forretningsfører.

I kapittel 10 i proposisjonen foreslår departementet å begrense hvem som kan inngå avtaler om rett til bolig som er knyttet til eller skal knyttes til andel i borettslag. Det foreslås et forbud mot å inngå slike avtaler med part som ikke kan eie andeler etter burettslagslova §§ 4-1 flg. Brudd på dette forbudet kan medføre et erstatningsansvar for selger eller kjøper overfor borettslaget eller andelseierne.

I kapittel 11 i proposisjonen blir det vurdert endringer i tomtefesteloven. I tilknytning til en del lavinnskuddsprosjekter, er det blitt etablert festeforhold for boliger på grunn som allerede er bygd ut. Dette kan bidra til å vanskeliggjøre verdsettelsen av boligene og beregne den framtidige kostnadsutviklingen. Det foreslås innført forbud mot å etablere slike festeforhold.

I kapittel 12 i proposisjonen blir forslagene i NOU 2009:17 *Sikring mot tap av felleskostnader i bo-*

rettslag fulgt opp av departementet. Departementet følger i hovedsak utvalgets forslag til ufravikelige minstekrav til sikring mot tap av felleskostnader i borettslag. I et nytt kapittel i burettslagslova foreslås det krav til hvem som kan tilby sikring. Videre gis departementet hjemmel til i forskrift å fastsette minstekrav til produktet.

Hoveddelen av proposisjonen er utarbeidet i samarbeid med Barne-, likestillings- og inkluderingsdepartementet, Finansdepartementet og Justis- og politidepartementet. Departementene har utarbeidet forslag til lovendringer innenfor egne ansvarsområder. Kommunal- og regionaldepartementet har hatt ansvar for koordineringen. NOU 2009:17 *Sikring mot tap av felleskostnader i borettslag* er blitt fulgt opp av Kommunal- og regionaldepartementet.

2 Bakgrunn for lovforslagene

2.1 Om borettslagsboliger med høy fellesgjeld

De siste årene har det vært mye negativt fokus på såkalte lavinnskuddsboliger og borettslag. Media har særlig fokusert på enkelte prosjekter hvor unge mennesker har latt seg lokke til å kjøpe boliger til en tilsynelatende lav pris. Ansvar for fellesgjeld, muligheter for økte felleskostnader og ansvar for naboens betalingsproblemer har vært underkommunisert til kjøperne. Dette har ført til at enkelte kjøpere har fått problemer med å betjene sine gjeldsforpliktelser. Denne type borettslagsboliger er blitt omtalt som «lavinnskuddsboliger». Den 23. april 2008 nedsatte regjeringen et hurtigarbeidende statssekretærutvalg til å vurdere tiltak for å forebygge problemer med lavinnskuddsboliger.

Lavinnskuddsboliger er en variant av borettslag. Lavinnskuddsboliger kjennetegnes ved at kjøper ikke trenger mye egenkapital for å finansiere boligkjøpet. Boligene er i det vesentlige finansiert gjennom felleslån som borettslaget har tatt opp. Det er ikke lovfestet hva som er en lavinnskuddsbolig. I praksis omtales lavinnskuddsboliger gjerne som boliger hvor fellesgjelden utgjør 80 prosent eller mer av boligens totalpris ved stiftelsen av borettslaget.

En fordel med lavinnskuddsboliger er at det blir lettere for personer med begrenset egenkapital å komme inn på boligmarkedet. På 50-, 60- og 70-tallet var mange av borettslagene som Husbanken finansierte lavinnskuddsboliger. Lavinnskuddsboliger har bidratt til at «vanlige folk» har kunnet kjøpe egen bolig. Det er imidlertid et problem hvis kjøperne ikke forstår konsekvensene av hva de har kjøpt, og kjøperne heller ikke har økonomi til å betale sin del av felleskostnadene.

Det finnes ca. 345 000 borettslagsboliger i Norge. Av disse utgjør de omtalte lavinnskuddsboligene en meget liten andel.

Regjeringen ba det nedsatte hurtigarbeidende statssekretærutvalget om å sette opp en tiltaksplan for å forebygge problemer med lavinnskuddsboliger. Tiltakene fra statssekretærutvalget skulle ikke være avgrenset til lavinnskuddsboliger, dersom tiltakene kunne hindre liknende problemer i andre

boligsammenslutninger. Statssekretærutvalget la fram følgende tiltaksplan for regjeringen den 20. juni 2008:

- «– Det vert lagt fram lovframlegg som sikrar kjøparar av nye og brukte burettslagsbustader informasjon om totalpris og forventa kostnadsutvikling. Kjøparar bør så langt rå er få same informasjon enten bustaden er selt gjennom meklar, utbyggjar eller annan profesjonell seljar. Ein må mellom anna vurdere kva slags informasjon kjøparar av burettslagsbustader skal få om lånevilkår, konsekvensar av endra rente på fellesgjelda og liknande. Ein må dessutan sikre at burettslaget/forretningsføraren får plikt til å levere ut naudsynt informasjon slik at seljar/meklar kan oppfylle informasjonsplikta si.
- Partane forhandlar om å endre bransjenorma for marknadsføring av bustader. Partane vert truleg samde om å endre norma slik at kjøparar ved sal gjennom egedomsmeklar får informasjon om totalpris for bustaden inkludert fellesgjeld.
- Det blir nedsett eit utval som skal komme opp med ny lovgivning for sikringsordning mot husleigetap. Utvalet skal også komma med forslag til borettslaga som ikkje er omslutta av slike ordningar i dag, at dei kan bli omslutta av ei slik forsikring.
- Det vert lagt fram lovframlegg om nokre endringar i burettslagslova.
- Det skal fastsetjast ei maksimalgrense for storleiken på andelen fellesgjeld for den einskilde andelseigaren ved stifting av nye burettslag. Framlegget vil sikre kredittvurdering av dei fleste kjøparar, og bankane vil ha frårådingsplikt etter gjeldande reglar dersom lånsøkar ikkje har råd til å betale bu- og lånekostnadene.
- Det skal vere forbod mot seljarfinansiering ved sal av burettslagsbustader. Alle som treng lån frå framande vil då vere sikra den same kredittvurderinga og bankane vil ha same frårådingsplikt for dei som manglar betalingsevne.
- Det skal fastsetjast klare reglar om stipulering av felleskostnader i burettslag, mellom anna kva kostnader som skal inngå i budsjettet som

ligg til grunn for fordelinga, og ansvar for feilstipulering.

- Det skal vurderast å påby burettslag over ein fastsett grense å ha forretningsførar. I dag er det mogeleg å gjere unntak.
- Det skal vurderast å innføre forbod mot at burettslag eig enkeltseksjonar i eigarseksjonssameiger. Slike koplingar kan gje uoversiktlege eigarformer.
- Det skal vurderast om ein skal «adoptere» nokre reglar frå den svenske burettsslagsmodellen, til dømes strengare krav til og kontroll med oppretting av burettslag.
- Husbanken har skjerpa praksisen sin for utlån til burettslag. For at burettslag skal få lån stiller banken no krav om at burettslaget har teikna forsikring mot «husleigetap». Dei som tilbyr slike forsikringar stiller krav om at burettslaget ved stifting av laget ikkje har høgare fellesgjeld enn 80 pst. Dermed vert òg kravet om maksimalt 80 pst. felleslån eit vilkår for å få lån i Husbanken. Dette blir no regelfesta.
- Husbanken er i konstruktive forhandlingar med to låginnskottsburettslag som har økonomiske problem, og der banken har finansiert fellesgjelda. Siktemålet er å finne varige løysingar som hindrar at burettslaget går konkurs. Arbeidet er i god gjenige.
- Finansdepartementet har dialog med finansnæringa om problema kring låginnskottsburettslag og frårådingsplikta til bankane. Utvalet tek til etterretning at Bankklagenemnda i ei fråsegn har kome til at ein bank, som ikkje har oppfylt frårådingsplikta si må ettergje gjeld til to forbrukarar som ikkje har råd til å betale auka lånekostnader på fellesgjelda til burettslaget.
- Husbanken skal gjennomføre ei ny kartlegging av omfanget av, og problema knytt til låginnskottsburettslag. Kartlegginga vil gje grunnlag for å vurdere fleire tiltak. Kartlegginga føreligg før jul.
- Vi vil gjere gjeldsrådgivarane i kommunane betre i stand til å handtere desse problema. Informasjonen vert retta mot styra i burettslaga, andelseigarar, forbrukarar og kommunane.
- Det vert lagt fram eit lovframlegg om at ein ikkje kan etablere nye festeforhald for bustader på grunn som allereie er bygd ut. Bakgrunnen er at det ved etablering av ein del prosjekt med låginnskottsbustader er inngått festekontraktar som gjer det vanskeleg å verdsetje prisen på bustadane, og som gjer det vanskeleg å vite noko om kostnadsutviklinga. Dessutan vil det gjennomgåande ikkje vere eit reelt behov for å

etablere nye bustadfeste på grunn som er bygd ut, og som så langt har vore eigartomter.

- Det vert vurdert å opprette ei sentral rådgjevingssgruppe. Dersom kartlegginga, jf. omtalen ovanfor viser at det er mange som vil få store økonomiske problem etter investering i låginnskottsburettslag, skal ein vurdere å opprette ei sentral rådgjevingssgruppe som kan hjelpe til med rådgjeving til gjeldsrådgjevarane i kommunane, burettslag, og andelseigarar.»

Statssekretærutvalget foreslo således mange tiltak for å forebygge problemer med lavinnskuddsboliger, deriblant vurdere flere forslag til lovendringer. Departementet vurderte forslagene og utarbeidet et høringsnotat. Enkelte av forslagene til lovendringer bygde på departementets egne erfaringer. Notatet ble sendt på høring 6. mars 2009.

Statssekretærutvalget foreslo også at Kommunal- og regionaldepartementet skulle sette ned et utvalg til å komme med lovforslag om minimumskrav til frivillige sikringsordninger mot tap av felleskostnader i burettslag. Et slikt utvalg ble oppnevnt ved kongelig resolusjon den 3. oktober 2008 med følgende medlemmer:

Advokat Kristin Bjella, leder

Advokat Thor Eek (etter forslag fra NBBL)

Fagsjef Rune Fjørtoft (etter forslag fra Finansnæringens Hovedorganisasjon)

Spesialrådgiver Anne-Kari Tuv (etter forslag fra Finanstilsynet¹)

Regiondirektør Torgeir Øines (etter forslag fra Forbrukerrådet)

Utvalget leverte sitt lovforslag 1. juli 2009, NOU 2009:17 *Sikring mot tap av felleskostnader i burettslag*.

2.2 Gjennomførte undersøkelser

Det er gjennomført to større kartlegginger som belyser om og hva som er spesielle utfordringer ved lavinnskuddsburettslag.

Etter oppdrag fra Husbanken utarbeidet Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) høsten 2006 en undersøkelse om boliger i burettslag med lave innskudd og høy fellesgjeld, jf. rapporten *Høyt og lavt – En undersøkelse om boliger i burettslag med lave innskudd og høy fellesgjeld* av Arntsen, Bugge og Johannesen. I rapporten defineres lavinnskudds-

¹ Skiftet navn fra Kredittilsynet til Finanstilsynet 21. desember 2009 og blir heretter omtalt som Finanstilsynet.

boliger som *boliger* hvor inntil 20 prosent av totalprisen (sum av innskudd og andel fellesgjeld) utgjør kjøpe-/kontantsummen (heretter kalt innskuddsandel). I NBBLs rapport vil dermed borettslaget ikke nødvendigvis ha en gjennomsnittlig innskuddsandel på 20 prosent eller mindre, selv om noen leiligheter har innskuddsandeler i denne størrelsesorden.

I rundt halvparten av prosjektene i rapporten er det bare noen av boligene i borettslagene som har en innskuddsandel på 20 prosent eller mindre.

Det vises til følgende funn fra rapporten:

- Lavinnskuddsboliger er nokså like andre borettslagsboliger både i størrelse og hustype.
- Lavinnskuddsboliger er overrepresentert i Oslo og tildels i Stavanger, og underrepresentert i Bergen og Trondheim.
- I mange av prosjektene varierte innskuddsandelen mellom boligene i samme prosjekt, dvs. at prosjektene dels kunne bestå av lavinnskuddsboliger og dels av andre boliger.
- En oversikt over kvadratmeterprisene synes ikke å vise at lavinnskuddsboligene hadde høyere kvadratmeterpriser enn andre nye boliger. Her tas det i rapporten forbehold siden det ikke eksisterer god statistikk over salgspriser på nye boliger.
- De fleste av prosjektene har felleslån med en avdragsfri periode på 5 år, deretter en nedbetaling over 20 år etter annuitetsprinsippet.
- Husbanken er overrepresentert i finansieringen av lavinnskuddsboliger sammenlignet med bankens engasjement i andre boligprosjekter.
- Markedsføringen av prosjektene synes ikke å avvike fra det som ellers er vanlig for nye boliger.
- Andelen lavinnskuddsprosjekter antas å ligge i intervallet 15-20 prosent av det totale antallet ny-registrerte borettslag.

Høsten 2008 ga Husbanken Norsk institutt for by- og regionforskning (NIBR) i oppdrag å gjennomføre en ny kartlegging av lavinnskuddsboliger. Poenget med undersøkelsen var å bidra med oppdatert kunnskap om omfang og problemer knyttet til lavinnskuddsboliger. Det var blant annet ønske om å belyse hva boligene ble solgt for, finansieringen, hvordan fellesgjelden nedbetales, i hvilket omfang borettslagene er forsikret mot tap ved mislighold av felleskostnader, hvem som solgte boligene og om god meglerskikk er fulgt. Rapporten ble ferdigstilt 21. januar 2009 *Lavinnskuddsboliger – En felle for boligkjøpere?* av Barlindhaug, Astrup og Nordahl. Rapporten baserer sine konklusjoner på prosjekter som var lagt ut for salg i databasen til Eien-

domsverdi AS i perioden 1. juli 2006 til og med september 2008. NIBR fikk også tilgang til databasen som NBBL lagde i forbindelse med sin rapport.

Det vises til følgende funn fra NIBR rapporten:

- En undersøkelse av nye boliger bygd i 2005, viste at 9 prosent av beboerne i nye borettslagsboliger har en innskuddsandel under 20 prosent, mens 77 prosent har en innskuddsandel på 25 prosent eller mer. Andelen borettslag med innskuddsandel lavere enn 20 prosent har vært avtagende i perioden fra 2005 og fram til september 2008.
- Omtrent 1 av 3 lavinnskuddsborettslag bebos av kategorien unge, mens 40 prosent av borettslagene har en blanding av alle aldersgrupper.
- Omtrent halvparten av borettslagsboligene er tilknyttet et boligbyggelag og andelen som er knyttet til et boligbyggelag er høyest blant borettslagene med innskuddsandel under 20 prosent.
- Forretningsførerene i spørreundersøkelsen oppgir at 8 av 10 lavinnskuddsborettslag er forsikret mot tap som skyldes mislighold av felleskostnader.
- God meglerskikk ble definert etter endringene i eiendomsmeglingsloven vedtatt i 2007. Forretningsførerene mener at god meglerskikk er fulgt i 6 av 10 borettslag. NIBRs gjennomgang av prospektene viser at kun 14 prosent tilfredsstiller kravet til god meglerskikk etter dagens lov.
- Mange av prospektene har mangelfulle opplysninger om hvem som skal finansiere fellesgjelden. For borettslag som er etablert og har finansieringen på plass, svarer forretningsførerene at Husbanken finansierer fellesgjelden i 44 prosent av prosjektene med innskuddsandeler under 25 prosent.
- Av registrerte borettslag var det 8 prosent som hadde en innskuddsandel under 20 prosent, mens 25 prosent av borettslagene hadde en innskuddsandel på 20 prosent.
- Antall borettslag med innskuddsandel under 20 prosent har vært synkende over registreringsperioden, men andelen har økt fra 2007 til 2008. Også andelen borettslag med 20 prosent innskuddsandel finansiering er redusert i perioden.
- De fleste borettslag i undersøkelsen har leiligheter av ulik størrelse. Nesten 4 av 10 borettslag har kun leiligheter som er på 3 rom eller mer.
- Utbyggere mener at omfanget av speulasjonssalg er stort. For små leiligheter i sentrum anslår de at omtrent 20 prosent av leilighetene sel-

ges til spekulanter, jf. mer om dette under punkt 10.

- I omtrent halvparten av prospektene, opplyses det om at borettslaget har eller vil få en ordning med individuell nedbetaling av fellesgjelden (IN-ordning).
- Omfanget av betalingsproblemer varierer ikke med byggeår, men er noe høyere i borettslagene med de laveste innskuddsandelene.

2.3 Høringen

2.3.1 Hovedhøringen

Hovedforslagene fra statssekretærutvalget om endringer av burettslagslova, bustadoppføringslova, eiendomsmeglingsloven, finansieringsvirksomhetsloven og tomtefesteloven ble sendt på høring 6. mars 2009 til følgende instanser:

Alle departementene

Finanstilsynet
Forbrukerombudet
Forbrukerrådet
Forsvarsbygg
Fylkesmennene
Husbanken²
Innovasjon Norge
Konkurransetilsynet
Norges Bank
Norges Teknisk-Naturvitenskapelige Universitet
Norges Statsbaner
Regjeringsadvokaten
Sametinget
Standard Norge
Stortingets ombudsmann for forvaltningen
Statens bygningstekniske etat
Statens landbruksforvaltning
Statens vegvesen / Vegdirektoratet
Statistisk Sentralbyrå
Statsbygg
Statskog SF
Universitetet for miljø- og biovitenskap
Universitetet i Bergen Det juridiske fakultet
Universitetet i Oslo Det juridiske fakultet
Universitetet i Tromsø Det juridiske fakultet

Alle kommuner

Asker og Bærum Boligbyggelag
Bankklagenemnda

Bedriftsforbundet
Boligprodusentenes Forening
Byggenæringens Landsforening
Den Norske Advokatforening
Den norske Dommerforening
Eiendomsmeglerforetakenes forening
Entreprenørforeningen – Bygg og Anlegg
Finansforbundet
Finansieringsselskapenes forening
Finansnæringens Hovedorganisasjon
Finnmarkseigedomen
Forening for Byggesak og Samarbeid
NKF-byggesak
Grunneierforeningen
Handelshøyskolen BI
HSH
Huseiernes Landsforbund
Juss-Buss
Juss-Hjelpe i Nord-Norge
Jussformidlingen i Bergen
Kommunale boligadministrasjoners landsråd (heretter omtalt som KBL)
KS
Landsorganisasjonen i Norge
Leieboerforeningen
Leieboerforeningen Bergen
Maskinentreprenørenes Forbund
Norges Autoriserte Regnskapsføreres Forening
Norges Bondelag
Norges Byggmesterforbund
Norges Eiendomsmeglernesforbund
Norges Huseierforbund
Norges Jordskifte kandidatforening
Norges Juristforbund
Norges Praktiserende Arkitekter
Norges Skogeierforbund
Norges Takseringsforbund
Norges tomtefesteforbund
Norsk forening for Byggesak og Byggeplastsilsyn
Norsk Almenningsforbund
Norsk senter for menneskerettigheter
Norsk Bonde- og Småbrukarlag
Norske Arkitekters Landsforbund
Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL)
Norske Kommunale Regnskapskontrollørers forbund
Norske Murmesteres Landsforening
NORSKOG
Næringslivets Hovedorganisasjon
Opplysningsvesenets fond
Oslo Bolig- og Sparelag (heretter omtalt som OBOS)
Rådgivende Ingeniørers Forening
Sintef Byggeforsk
Sparebankforeningen i Norge

² Skiftet navn fra Den norske stats Husbank fra 1. januar 2010

Takentreprenørenes Forening
Tekniske Entreprenørers Landsforening
Teknisk-Naturvitenskapelig Forening
Tomtefesteforbundet i Norge

Høringsfristen ble satt til 5. juni 2009. Det har kommet uttalelser fra følgende instanser:

Barne- og likestillingsdepartementet
Justisdepartementet
Miljødepartementet

Husbanken
Forbrukerombudet
Forbrukerrådet
Finanstilsynet
Statens landbruksforvaltning

Bergen kommune
Horten kommune
Larvik kommune
Marker kommune
Porsgrunn kommune
Trondheim kommune

Asker og Bærum Boligbyggelag
Boligprodusentenes Forening
Den Norske Advokatforening
Eiendomsmeglerforetakenes forening
Finansieringsselskapenes forening
Finansnæringens Hovedorganisasjon
HSH
Huseiernes Landsforbund
Jussformidlingen i Bergen
KBL
Norges Eiendomsmeglersforbund
NBBL
Opplysningsvesenets fond
OBOS
Sparebankforeningen i Norge

Følgende instanser har oppgitt at de ikke har merknader til forslagene:

Arbeids- og inkluderingsdepartementet
Forsvarsdepartementet
Fornying- og administrasjonsdepartementet
Helse- og omsorgsdepartementet
Kunnskapsdepartementet
Landbruks- og matdepartementet
Nærings- og handelsdepartementet
Utenriksdepartementet

Forsvarsbygg
Konkurransetilsynet

Norges Bank
Regjeringsadvokaten
Statistisk sentralbyrå

Hå kommune

Næringslivets Hovedorganisasjon

Statens bygningstekniske etat, Fjell kommune, Landsorganisasjonen i Norge og Teknisk-Naturvitenskapelig Forening støtter framlagte forslag i høringsnotatet uten å kommentere de enkelte forslagene.

HSH anmoder departementet om å foreta en ny vurdering av lovforslagene ut fra forholdene som er påpekt i høringsuttalelsen fra *Asker og Bærum Boligbyggelag*. Relevante hovedsynspunkter fra de øvrige høringsinstansene er referert i tilknytning til de enkelte forslagene.

2.3.2 Høring av NOU 2009:17

NOU 2009:17 *Sikring mot tap av felleskostnader i bo-rettslag* ble sendt på høring 13. august 2009 til følgende:

Alle departementer

Finanstilsynet
Forbrukerombudet
Forbrukerrådet
Forsvarsbygg
Fylkesmennene
Husbanken
Konkurransetilsynet
Norges Bank
Statistisk Sentralbyrå
Statsbygg
Universitetet i Bergen Det juridiske fakultet
Universitetet i Oslo Det juridiske fakultet
Universitetet i Tromsø Det juridiske fakultet

Alle kommuner

Asker og Bærum Boligbyggelag
Bergen Huseierforening
Boligprodusentenes Forening
Byggenæringens Landsforening
Den Norske Advokatforening
Den norske Dommerforening
Eiendomsmeglerforetakenes forening
Entreprenørforeningen – Bygg og Anlegg
Finansforbundet
Finansieringsselskapenes forening
Finansnæringens Hovedorganisasjon
Handelshøyskolen BI

Huseiernes Landsforbund
Juss-Buss
Juss-Hjelpe i Nord-Norge
Jussformidlingen i Bergen
Kommunale boligadministrasjoners landsråd (heretter omtalt som KBL)
KS
Leieboerforeningen
Leieboerforeningen Bergen
LO
Norges Autoriserte Regnskapsføreres Forening
Norges Eiendomsmeglersforbund
Norges Huseierforbund
Norges Juristforbund
Norges Takseringsforbund
NBBL
Norske Kommunale Regnskapskontrollørers forbund
Næringslivets Hovedorganisasjon
OBOS
Sintef Byggforsk
Sparebankforeningen i Norge

NOU 2009:17 *Sikring mot tap av felleskostnader i borettslag* ble også ettersendt til følgende høringsinstanser: Stavanger Boligbyggelags sikringsfond, Sandefjord Boligbyggelags sikringsfond, Oslo og Omegn Boligforvaltning fond AS' mot boligselskapers tap av fellesinntekter, Skien Boligbyggelag – Borettslagenes sikringsfond, LABOs sikringsfond for felleskostnader (Larvik boligbyggelag) og Planbo Garanti AS.

Høringsfristen ble satt til 20. november 2009. Det har kommet uttalelser fra følgende instanser:

Forbrukerrådet
Forbrukerombudet
Finanstilsynet

Oslo kommune

Asker og Bærum Boligbyggelag
Boligbyggelaget Romerike

Den Norske Advokatforening
Eiendomsmeglerforetakenes forening
Finansnæringens Hovedorganisasjon
Frittstående boligforvalteres interesseorganisasjon
HSH
Huseiernes Landsforbund
Jussformidlingen
NBBL
Norges Eiendomsmeglerforbund OBOS
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Sparebankforeningen

Følgende instanser har ikke hatt merknader til forslagene:

Arbeids- og inkluderingsdepartementet
Finansdepartementet
Fornyings- og administrasjonsdepartementet
Forsvarsdepartementet
Justis- og politidepartementet
Helse- og omsorgsdepartementet
Kunnskapsdepartementet
Landbruks- og matdepartementet
Miljøverndepartementet
Nærings- og handelsdepartementet
Samferdselsdepartementet
Utenriksdepartementet

Konkurransetilsynet
Norges Bank
Regjeringsadvokaten
Sametinget
Statistisk sentralbyrå

Horten kommune

LO
Næringslivets hovedorganisasjon

Relevante hovedsynspunkter fra de øvrige høringsinstansene er referert i tilknytning til de enkelte forslagene.

3 Gjeldende rettslige rammer for borettslag

3.1 Generelt om borettslag og boligbyggelag

Borettslag er en eieform for boliger. Borettslaget eier boligene som andelseierne disponerer. Hovedformålet til borettslaget er å skaffe andelseierne bruksrett til egen bolig (boret) i borettslagets eiendom, jf. burettslagslova § 1-1 første ledd annet punktum.

Boligbyggelag har som hovedformål å skaffe boliger til andelseierne gjennom borettslag eller på annen måte, samt forvalte boliger for andelseierne, jf. bustadbyggjelagslova § 1-1 første ledd.

Både borettslag og boligbyggelag er selskaper med begrenset ansvar. Det følger av burettslagslova § 1-2 første ledd og bustadbyggjelagslova § 1-2 første ledd at andelseierne ikke hefter overfor borettslagets/boligbyggelagets kreditorer.

Borettslag er en indirekte eiermodell. Dette innebærer at borettslaget eier eiendom, bygninger og eventuell grunn, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andelen gir andelseier boret til en bestemt bolig. Borettslaget er låntager til felleslån, og borettslagets eiendom er pantsatt som sikkerhet for dette lånet. Andelseierne har ikke noe personlig ansvar for borettslagets gjeld, «fellesgjelden». Borettslagets løpende driftsutgifter dekkes av andelseierne gjennom de månedlige felleskostnadene. Felleslånet til borettslaget betjenes og nedbetales også indirekte av andelseierne gjennom de månedlige felleskostnadene. Når driftsutgiftene eller lånekostnadene stiger, øker også de månedlige felleskostnadene til andelseierne. Lånekostnadene kan stige for eksempel som følge av høyere renter eller av at avdragene begynner å løpe etter en avdragsfri periode. Hvis naboen ikke klarer å betjene sin del av felleskostnadene, vil de andre andelseierne kunne bli nødt til å dekke disse utgiftene. Her kan det nevnes at borettslaget kan inngå en avtale om sikring mot tap av felleskostnader, jf. kapittel 12. Borettslaget har også legalpant for felleskostnadene. Legalpanteretten tilsvarer inntil to ganger grunnbeløpet i folketrygden, jf. burettslagslova § 5-20. Sik-

kerheten utgjør dermed ca. kr. 145 000 pr. 1. februar 2010¹.

Burettslagslova skiller mellom tilknyttede og såkalte frittstående borettslag. *Tilknyttede borettslag* er borettslag der det følger av vedtektene at andelseierne i borettslaget skal være medlem av et bestemt boligbyggelag, jf. bustadbyggjelagslova § 1-3 og burettslagslova § 1-3 første ledd. Normalt vil tilknyttede borettslag være stiftet og oppført av boligbyggelaget de er knyttet til. Det er imidlertid også anledning til å knytte seg til et boligbyggelag etter at borettslaget er stiftet, jf. burettslagslova § 1-3 annet ledd. Videre er det vanlig at et boligbyggelag har en avtale om å være borettslagets forretningsfører, jf. burettslagslova § 8-11, jf. § 8-10. I tillegg har andre andelseiere i borettslaget og boligbyggelaget normalt forkjøpsrett ved salg av en bolig i et tilknyttet borettslag.

Frittstående borettslag benyttes gjerne som en betegnelse på borettslag hvor det ikke er noe krav om at andelseieren skal være andelseier i et boligbyggelag. Etter burettslagslova § 2-12 kan en yrkesutøver, herunder organisasjoner og offentlige virksomheter, stifte borettslag og stå som eier av samtlige andeler i laget. Betegnelsen «frittstående borettslag» benyttes verken i burettslagslova eller bustadbyggjelagslova. Frittstående borettslag er vanligvis stiftet av en utbygger.

3.2 Stiftelse og utbygging av borettslag

Ved stiftelse av borettslag skal stifter (-ne) tegne seg for alle andelene, jf. burettslagslova § 2-1 annet ledd. Yrkesutøvere, boligbyggelag, organisasjoner og offentlige virksomheter med videre, kan stifte et borettslag og eie alle andelene i borettslaget i byggeperioden, jf. burettslagslova § 2-12. Burettslagslova har minstekrav til hva et stiftingsdokument skal inneholde og hva slags vedlegg som skal følge stiftingsdokumentet.

¹ Grunnbeløpet justeres neste gang 1. mai 2010. Det har vært en årlig justering i mai siden 1991.

3.3 Borettslagets økonomi

3.3.1 Finansiering av borettslag

Når borettslag etableres, har det i prinsippet tre mulige finansieringskilder: andelskapitalen, innskudd fra andelseierne og/eller annen lånekapital. Andelskapitalen for hver andel skal være mellom kr 5 000 og kr 20 000, jf. borettslagslova § 3-1 første ledd. Andelskapitalen som den enkelte andelseier innbetaler blir ikke pantsikret. Den samlede *andelskapitalen* utgjør borettslagets formelle egenkapital.

Det kan også være fastsatt at deler av kjøpesummen andelseieren skal betale, er et *innskudd* til borettslaget, jf. borettslagslova § 2-10. Loven har ingen nærmere bestemmelser om hvordan innskuddene skal fastsettes. Formelt sett er innskuddet et lån fra andelseieren til borettslaget. Det er imidlertid et lån på særskilte vilkår ettersom borettslaget verken skal betale renter eller avdrag. Lånet kan normalt heller ikke kreves tilbakebetalt før borettslaget oppløses, jf. borettslagslova § 2-10 tredje ledd. Reelt sett er innskuddene derfor en måte å øke borettslagets egenkapital ut over andelskapitalen. Innskudd er sikret med pant i borettslagets faste eiendommer med prioritet bak blant annet borettslagets fellesgjeld.

Borettslagslova inneholder som nevnt ingen regler om hvor stort innskuddet skal være, men det normale er at innskuddene utgjør ca. 20-40 prosent av finansieringen. Utgjør innskuddene 20 prosent eller mindre av finansieringen, blir boligene i borettslaget ofte omtalt som lavinnskuddsboliger.

Det kan også være bestemt at borettslaget som siste finansieringskilde opptar et lån (*felleslån* eller *fellesgjeld*). Borettslaget kan ta opp lån med sikkerhet i borettslagets eiendommer, se forutsetningsvis borettslagslova § 2-11 første ledd og § 8-9 nr. 4. Slike lån tas vanligvis opp i forbindelse med oppføring av nye boliger eller rehabilitering av eldre boliger. Loven begrenser i dag ikke størrelsen på felleslånet, men dette foreslås endret, jf. kapittel 6. For nye borettslag utgjør felleslånet normalt 60-80 prosent av borettslagets samlede finansiering. Borettslaget er låntaker og står som ansvarlig for felleslån overfor långiver. Betaling av renter og avdrag på felleslånet utgjør en sentral del av borettslagets utgifter som andelseiere betaler indirekte gjennom månedlige felleskostnader.

3.3.2 Borettslagets inntekter (felleskostnader)

Det følger av borettslagets formål hvilke inntekter

et borettslag kan ha. Borettslagets hovedformål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Andelseiere med bruksrett til egen bolig må betale en del av borettslagets kostnader. Man kan si det slik at hovedformålet sikrer borettslaget månedlige inntekter i form av betaling av *felleskostnader* fra andelseiere, jf. borettslagslova § 5-19.

Som *tilleggsformål* kan borettslag drive med virksomhet som henger sammen med boretten, jf. § 1-1 første ledd tredje punktum. Også slik tilleggsvirksomhet kan gi borettslaget inntekter. Dette er inntekter som normalt skriver seg fra leieinntekter fra boliger som det ikke er knyttet andel til, for eksempel vaktmesterbolig, se forutsetningsvis borettslagslova § 3-2 første ledd.

Andelseieres betaling av felleskostnader er klart den viktigste inntektskilde for borettslag.

3.3.3 Borettslagets utgifter

Borettslag har ulike utgifter: driftskostnader, samt renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld.

Driftskostnadene vil typisk bestå av utgifter til forretningsfører, strøm, renhold, forsikringspremie, kommunale avgifter, regnskapsføring, vaktmester, vedlikehold av bygningsmassen med videre. Driftskostnadene vil ofte være lavest når borettslaget er nystiftet og stige etter hvert på grunn av økt vedlikeholdsbehov.

Renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld vil for nystiftede borettslag ofte utgjøre en betydelig del av utgiftene. Særlig gjelder dette lavinnskuddsboligene. Renteutgiftene og avdragene vil normalt reduseres med årene, men vil igjen stige dersom borettslaget tar opp felleslån for å foreta større vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider på bygningsmassen.

3.4 Oppsigelse av boretten

Borettslag er et selskap med begrenset ansvar, jf. borettslagslova § 1-2. En konsekvens av dette er at andelseierne kan si opp boretten med en frist på seks måneder og etter denne perioden ikke lenger være forpliktet til å betale felleskostnader, jf. borettslagslova § 5-21 første ledd. Andelseier svarer for felleskostnader som ikke er betalt fram til utløpet av oppsigelsestiden, med mindre ny andelseier tar over ansvaret, jf. borettslagslova § 5-21 første ledd.

Det er bare andelseierens personlige ansvar for felleskostnadene som faller bort etter seks måneder. Det følger av borettslagslova § 5-21 fjerde ledd at felleskostnader som faller på andelen omfattes av legalpantet i § 5-20 uavhengig av om en andelseier

har personlig betalingsplikt. Det betyr at borettslaget også kan kreve felleskostnader som påløper etter at seks måneders fristen er ute, dekket av legalpantet i den grad pantet på to ganger grunnbeløpet i folketrygden ikke allerede er fylt opp av restanser.

For at den tidligere andelseieren skal anses å ha sagt opp boretten, må andelseier ha gitt boretten fra seg innen oppsigelsesperiodens utløp, jf. burettslagslova § 5-21 annet ledd. Det betyr i praksis at andelseieren må ha fraflyttet boligen, og gitt borettslaget uhindret adgang til boligen, se også husleieloven § 10-2 første ledd annet punktum.

Andelseieren kan forsøke å overdra andelen til andre. Har andelseieren ikke lyktes med å få solgt boligen innen oppsigelsesperiodens utløp men opprettholder oppsigelsen og gir fra seg boretten, kan borettslaget kreve andelen tvangssolgt, jf. burettslagslova § 5-21 tredje ledd.

En andelseier vil normalt bare anse det aktuelt å si opp boretten når andelen har en lavere markedsverdi enn den del av fellesgjelden som tilligger denne andelen, jf. omtalen i kapittel 6. Det vil derfor i praksis være vanskelig å få nye andelseiere til å overta andelen og dermed plikten til å betale felleskostnader. Dette gjelder både ved forsøk på frivillig salg og ved forsøk på tvangssalg av andelen.

3.5 Tvangssalg av borettslagsandeler

Burettslagslova gir borettslaget mulighet til å gi pålegg om tvangssalg i visse tilfeller. De viktigste grunnene for å iverksette tvangssalg er mislighold av plikten til å betale felleskostnader, jf. burettslagslova § 5-19. Andelseieren kan også ha sagt opp bo-

retten uten å ha overført andelen til andre, jf. burettslagslova § 5-21.

Tvangsfullbyrdsloven kapittel 11 regulerer tvangssalg av borettslagsandeler. Det følger av tvangsfullbyrdsloven § 11-1 fjerde ledd at tvangsdekning i borettslagsandeler ikke kan skje ved tvangsbruk. Det innebærer at tvangsdekningen alltid må skje ved tvangssalg. Borettslagets legalpant i andelen etter burettslagslova § 5-20 er et særlig tvangsgrunnlag etter tvangsfullbyrdsloven § 11-2 første ledd bokstav c. Det betyr at borettslaget ikke behøver å skaffe seg annet tvangsgrunnlag (som en dom, se tvangsfullbyrdsloven § 4-1 annet ledd) for kravet. Retten avgjør om tvangssalget skal gjennomføres som et medhjelpersalg eller som tvangsauksjon på grunnlag av hva som antas å gi størst utbytte, jf. tvangsfullbyrdsloven § 11-12 første ledd. Av disse salgsmåtene er det i praksis medhjelpersalg som benyttes i dag.

Regjeringens utvalg som utredet frivillig sikringsordning mot tap av felleskostnader i borettslag har sett på antall begjæringer og tinglyste tvangssalg av borettslagsandeler de siste årene. Utvalget innhentet statistisk materiale for årene 2007 og 2008 for å belyse omfanget av tvangssalg og tiden det tar å gjennomføre et tvangssalg, både på landsbasis og fra Oslo byfogdembete. Tendensen i denne perioden var et stigende antall tvangssalg og saksbehandlingstid. I tabell 3.1 redegjøres det for tallene på landsbasis, mens tallene fra Oslo byfogdembete framgår av tabell 3.2. Nedenfor følger tall hentet fra utvalgets redegjørelse i NOU 2009:17 *Sikring mot tap av felleskostnader i borettslag* på side 17 følgende. Tabellene er supplert med tallene for 2009.

Tabell 3.1 Antall begjæringer og tinglyste beslutninger om tvangssalg av borettslagsandeler på landsbasis i 2007, 2008 og 2009

	2007	2008	2009
Innkomet antall begjæringer	3139	4202	5005
Antall tinglyste beslutninger om tvangssalg	923	1444	1919

Kilde: Tall innhentet fra Domstolsadministrasjonen og grunnboken

Tabell 3.2 Tvangssalg av borettslagsandeler ved Oslo byfogdembete i 2007, 2008 og 2009

	2007	2008	2009
Innkomet antall begjæringer	1105	1288	1432
Antall besluttede tvangssalg	259	422	535
Antall gjennomførte tvangssalg	29	57	113
Saksbehandlingstiden stadfestede saker (i dager)	243	338	283

Kilde: Tall fra Oslo byfogdembete

3.6 Konkurs i borettslag

I utgangspunktet kan ethvert rettssubjekt, personlig eller upersonlig, gå konkurs. Borettslag står ikke i noen særstilling, se forutsetningen i burettsslagslova § 5-25.

Borettslag er et selskap med begrenset ansvar, jf. burettsslagslova § 1-2. Dette innebærer at andelseierne ved en konkurs ikke er ansvarlige for borettslagets forpliktelser. For andelseierne har konkursen i første omgang den virkning at bruksretten til egen bolig i borettslagets eiendom (boretten) går over til å bli en tidsubestemt leierett etter husleielovens regler, jf. burettsslagslova § 5-25 første ledd første punktum. Andelseierne kan dermed bli boende i boligene som leiere hvis borettslaget går konkurs. Sammenlignet med eiere av eierseksjoner og andre eierboliger som normalt må fraflytte boligen ved konkurs er andelseierne bedre vernet.

At boretten ved konkursåpningen bortfaller og går over til å bli en leierett etter husleieloven, fører til at (den tidligere) andelseieren ikke lenger skal betale felleskostnader, men husleie fastsatt etter gjengs leie, jf. burettsslagslova § 5-25 første ledd annet punktum.

Eventuelle innskudd fra andelseierne etter burettsslagslova § 2-10, vil som regel gå tapt ved konkurs. Innskuddene har prioritet bak borettslagets felleslån. Salg av eiendommene vil ofte bare kunne gi delvis dekning til banken som har ytt felleslånet. For den som har foretatt individuell nedbetaling av fellesgjeld, vil det ofte være av avgjørende betydning for muligheten til å få beløpet tilbake, at vedkommende har fått sikkerhet med lik prioritet som banken.

Dersom konkursboet eller andre overtar eiendommen etter konkursåpningen, kan det tidligere borettslaget drives videre som en utleiegård eller seksjoneres. Ved en seksjonering har de tidligere andelseierne som fremdeles leier bolig, og eventuelle nye leiere, rett til å kjøpe seksjonen de bebor til 80 prosent av seksjonens salgsverdi, jf. eierseksjonsloven §§ 14 til 17. En tidligere andelseier som ikke kjøper boligen ved seksjoneringen, beholder sine rettigheter etter leieavtalen, jf. eierseksjonsloven § 18.

Tabell 3.3 viser antall åpnete konkurser i borettslag fra 2000 til 2009. Tallene viser at konkurser i borettslag knapt har forekommet de siste ti årene. I forbindelse med de økonomiske problemene i samfunnet i perioden 2008-2009, har imidlertid antallet konkurser økt.

Tabell 3.3 Antall åpnete konkurser i norske borettslag i perioden 2000 til 2009

År	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009 ¹
Antall	0	0	1	1	0	0	0	0	1	4

¹ Tall pr. 15. desember 2009.

Kilde: Tall innhentet fra Konkursregisteret, samt opplysninger tilgjengelige på <http://w2.brreg.no/enhet/sok/>

4 Informasjon om totalpris og forventet kostnadsutvikling

4.1 Gjeldende rett

4.1.1 Burettslagslova

Det skal utarbeides en bygge- og finansieringsplan ved stifting av borettslag etter burettslagslova § 2-6 som lyder:

«§ 2-6 *Bygge- og finansieringsplan*

(1) Ein bygge- og finansieringsplan skal leggjast ved stiftingsdokumentet.

(2) Planen skal innehalde teikningar og skildring av lagets bygg med bustadene, kostnadsoverslag, finansieringsplan og driftsbudsjett.

(3) Planen skal vise kva bustad som er knytt til kvar andel, og fordelinga av felleskostnadene.

(4) Planen kan endrast av styret, eventuelt med samtykke frå generalforsamlinga etter § 8-9. Endring av innskotet kan berre skje etter § 2-10, og endring av fordelinga av felleskostnadene kan berre skje etter § 5-19.»

Bygge- og finansieringsplan skal legges ved stiftingsdokumentet. Planen skal blant annet inneholde tegninger og beskrivelse av bygningene og boligene til borettslaget, kostnadsoverslag, finansieringsplan og driftsbudsjett. Med driftsbudsjett menes budsjett over inntekter og utgifter etter at boligene er oppført. Det angis ikke for hvilken periode det skal oppstilles et driftsbudsjett. Det skal også framgå av planen hvilke boliger som er knyttet til hvilke andeler og fordelingen av felleskostnadene.

Burettslagslova har ikke regler om i hvilken grad kjøpere av andeler skal gjøres kjent med bygge- og finansieringsplanen. Burettslagslova har heller ingen generelle bestemmelser om opplysningsplikt ved salg av borettslagsboliger. Det er dermed ikke plikt etter burettslagslova til å oppgi totalpris ved salg av borettslagsboliger. Det er heller ikke plikt etter denne loven til å opplyse om forventede kostnadsendringer, for eksempel høyere felleskostnader som følger av økte renter på felleslånet. Spørsmål om selgers opplysningsplikt overfor kjøper må vurderes etter reglene i avhendingslova og bustadoppføringslova, jf. omtalen av dette under punkt 4.1.3.

4.1.2 Forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag

Forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag av 30. juni 2005 nr. 745 stiller krav til innholdet i borettslagets årsregnskap. § 5 inneholder bestemmelser om noter til årsregnskapet. Det siteres følgende fra forskriftens § 5 annet ledd nr. 9:

«For hver post under langsiktig gjeld skal det opplyses om rente- og avdragsbetingelser, løpetid og eventuelle andre betingelser av vesentlig betydning for regnskapsbrukerne. Dersom det er foretatt individuell nedbetaling av gjeld, skal det gis opplysning om dette.»

Forskriften stiller krav til hva årsregnskapet og årsberetningen til et borettslag skal inneholde. Forskriften stiller derimot ikke krav til hvilke opplysninger som skal gis til kjøper ved salg av en borettslagsbolig.

4.1.3 Bustadoppføringslova og avhendingslova

De kontraktsrettslige reglene om opplysningsplikt ved salg av nye og brukte borettslagsboliger følger av bustadoppføringslova § 26 og avhendingslova § 3-7.

Bustadoppføringslova gjelder dersom arbeid som entreprenøren står for enda ikke er fullført på avtaletidspunktet, jf. bustadoppføringslova § 1 første ledd bokstav b, mens avhendingslova gjelder dersom boligen er fullført på avtaletidspunktet. I avhendingslova er det noen særregler for forbrukerkjøp av nyoppført bolig, med andre ord slik at loven generelt ikke kan fravikes til skade for forbrukeren, jf. avhendingslova § 1-2 annet ledd første punktum.

Både bustadoppføringslova og avhendingslova gjelder for kjøp av andeler i borettslag, jf. bustadoppføringslova § 1a, avhendingslova § 1-1a, og burettslagslova § 2-13 første ledd. Bustadoppføringslova omfatter også kjøp av bolig som senere skal knyttes til en andel i et borettslag. Når det i det følgende tales om kjøp av andeler i borettslag, er meningen at også disse tilfellene skal være omfattet.

Verken avhendingslova eller bustadoppføringslova inneholder særlige regler om opplysningsplikt

ved salg av borettslagsboliger. Etter bustadoppføringslova § 1a annet ledd skal imidlertid avtalen opplyse om andelssum, innskudd og fellesgjeld i borettslaget.

Ved salg av borettslagsboliger som er omfattet av avhendingslova, må selgerens opplysningsplikt vurderes etter lovens § 3-7, som lyder slik:

«§ 3-7 Manglande opplysning om egedomen

Egedomen har mangel dersom kjøparen ikke har fått opplysning om omstende ved egedomen som seljaren kjente eller måtte kjenne til, og som kjøparen hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at det har verka inn på avtala at opplysning ikkje vart gitt.»

Kjerneområdet for bestemmelsen er opplysninger om eiendommens tilstand, egenskaper og bruk. Uttrykket «omstende ved egedomen» er imidlertid ment å favne vidt, og vil for eksempel omfatte opplysninger om offentligrettslige rådgighetsbegrensninger, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990–91) *Om lov om avhending av fast egedom (avhendingslova) side 88–90*. Bestemmelsen gjelder også opplysninger om økonomiske forpliktelser knyttet til eendommen, se for eksempel dommen i RG 1999 s. 1334 (Borgarting lagmannsrett) om festeavgift. Det må anses som klart at den som selger en borettslagsbolig, må gi forhåndsopplysning om hvor mye som skal betales i månedlige felleskostnader, jf. burettslagslova § 5-19 tredje ledd. Selgeren må trolig også opplyse om hvor stor del av fellesgjelden som er knyttet til andelen, men plikter neppe å informere om borettslagets samlede gjeldsforpliktelser.

Opplysninger om lånevilkår og konsekvenser av endret rente på fellesgjelden faller som utgangspunkt ikke innenfor informasjonsplikten i avhendingslova § 3-7. Selgeren kan heller ikke sies å ha noen alminnelig plikt til å opplyse om totalprisen. Som utgangspunkt har selgeren ikke plikt til å opplyse om forventet kostnadsutvikling. Selgeren kan likevel ha plikt til å informere om dette dersom han er kjent med at de månedlige felleskostnadene vil stige som følge av planlagte eller pågående rehabiliteringsarbeider, at avdragsfriheten på felleslånet utløper eller lignende.

Ovenfor er det bare skissert noen utgangspunkter og normalløsninger. Innholdet i selgerens opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 må vurderes konkret i hver enkelt sak, og det må i denne forbindelse tas hensyn til om begge parter er forbrukere eller om en av partene er profesjonell.

Dersom selgeren gir uriktige opplysninger, kan det utgjøre en mangel etter avhendingslova § 3-8. Det gjelder også om selgeren uttaler seg om for-

hold som han ikke har plikt til å informere om etter § 3-7.

Avhendingslova §§ 3-7 og 3-8 om manglende og uriktige opplysninger stiller informasjonskrav til «seljaren». Begrepet «seljaren» skal etter forarbeidene og rettspraksis tolkes vidt, slik at det også kan omfatte eiendomsmeglere, takstmenn og eventuelle andre som har medvirket ved salget, se nærmere drøftelser i Høyesteretts dom i Rt. 2001 s. 369 (takstmanndommen).

Ved kjøp av andeler i borettslag som faller inn under bustadoppføringslova, må spørsmålet om opplysningsplikt vurderes etter lovens § 26, som lyder slik:

«§ 26 Manglande opplysningar

Mangel ligg òg føre dersom forbrukaren før avtalen vart gjort ikkje har fått opplysningar om arbeidet, materialane eller egedomen som entreprenøren kjende eller måtte kjenne til, og som forbrukaren hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at det har verka inn på avtalen at opplysningane ikkje vart gjevne.»

Paragrafen må tolkes i lys av bustadoppføringslova § 1a annet ledd, som stiller krav om at avtalen skal opplyse om andelssum, innskudd og fellesgjeld i borettslaget. Dette kravet til innholdet i avtalen gjør at spørsmålet om kontraktsrettslig opplysningsplikt før avtaleinngåelsen får noe mindre betydning enn det ellers ville hatt.

Etter bustadoppføringslova § 1a annet ledd skal avtalen for det første opplyse om andelssummen. Andelen skal lyde på minst 5 000 kroner og maksimalt 20 000 kroner, jf. burettslagslova § 3-1 første ledd. For det andre skal avtalen opplyse om et eventuelt innskudd. Kjøperen skal normalt betale et slikt innskudd (eller egenkapital), som sammen med andelssummen vil utgjøre kontantvederlaget. For det tredje skal det opplyses om «fellesgjeld i burettslaget». Det framgår ikke klart av lovteksten eller lovforarbeidene om det er den samlede fellesgjelden som skal opplyses, om det er kjøperens andel av fellesgjelden, eller begge deler. Ordlyden isolert sett kan tale for at lovteksten sikter til den samlede fellesgjelden. Bestemmelsens formål og den indre sammenhengen i bestemmelsen tilsier derimot at det er kjøperens andel av fellesgjelden som skal opplyses. Det synes dessuten å være vanlig praksis at kjøperens andel av fellesgjelden framgår av avtalen. Det antas på denne bakgrunn at avtalen skal opplyse om andel fellesgjeld, mens den ikke trenger å opplyse om den samlede fellesgjelden. Er avtalen inngått før bygge- og finansieringsplan etter burettslagslova § 2-6 er vedtatt, kan det

imidlertid vanskelig stilles krav om at andel fellesgjeld blir oppgitt.

Bustadoppføringslova § 1 a annet ledd stiller ikke krav om at avtalen skal inneholde opplysninger om de månedlige felleskostnadene. Det kan reises spørsmål om bustadoppføringslova § 26 pålegger utbyggeren å opplyse om dette. En forbruker kan sies å ha «grunn til å rekne med å få» opplysninger om beregning av månedlige felleskostnader. Dette er også opplysninger som skal framgå av bygge- og finansieringsplanen, jf. burettslagslova § 2-6 tredje ledd, jf. annet ledd. Mer tvilsomt er det om estimer over månedlige felleskostnader kan sies å være «opplysninger om arbeidet, materialene og eiendommen» etter bustadoppføringslova § 26 første punktum. Ordlyden taler for at bestemmelsen primært omfatter opplysninger som gjelder fysiske egenskaper ved eiendommen. Forholdet til den tilsvarende bestemmelsen i avhendingslova § 3-7 kan derimot tilsi at bestemmelsen gis et noe videre anvendelsesområde. I motsatt retning trekker at det kan virke urimelig om eventuelle feilanslag skal utløse kontraktsrettslige misligholdsvirkninger hvis anslaget bygger på en forsvarlig vurdering.

Spørsmålet om opplysningsplikt etter bustadoppføringslova § 26 er ikke drøftet i forarbeidene til burettslagslova, som inneholdt forslaget til bestemmelsen i bustadoppføringslova § 1a. Siden bestemmelsen om opplysningsplikt i bustadoppføringslova § 26 ikke er nevnt, kan det virke som om tanken har vært at det er § 1a annet ledd kombinert med burettslagslova § 2-6 (bygge- og finansieringsplan) som skal gi forbrukeren et tilstrekkelig opplysningsunderlag. Det legges etter dette til grunn at utbyggeren neppe har en plikt etter bustadoppføringslova § 26 til å gi opplysninger om beregning av månedlige felleskostnader.

Forbrukeren er gjennom bustadoppføringslova § 1a annet ledd sikret informasjon som gjør det lett å fastsette totalprisen. Det er imidlertid ikke krav om at summen av andelssum, innskudd og andel fellesgjeld framgår av avtalen. Plikt til å opplyse om totalsummen kan heller ikke forankres i bustadoppføringslova § 26. Det samme gjelder informasjon om forventet kostnadsutvikling, lånevilkår og konsekvenser av endret rente på fellesgjelden. Her må det imidlertid tas hensyn til at bygge- og finansieringsplanen vil inneholde beskrivelser av blant annet kostnadsoverslag, finansieringsplan og driftsbudsjett.

Informasjonskravene i bustadoppføringslova §§ 26 og 27 retter seg mot «entreprenøren». Ved salg av borettslagsboliger under oppføring vil informasjonsplikten påhvile «bustadbyggjelag eller annen yrkesutøver», jf. bustadoppføringslova § 1a

første ledd. Begrepet «entreprenøren» i bustadoppføringslova §§ 26 og 27 må tolkes vidt, slik at det for eksempel også omfatter eiendomsmeglere som formidler salget. Drøftelsene i Høyesteretts dom i Rt. 2001 s. 369 (takstmanndommen), som gjaldt avhendingslova, må antas å ha overføringsverdi til de tilsvarende bestemmelsene i bustadoppføringslova.

4.1.4 Eiendomsmeglingsloven

Eiendomsmeglingsloven omfatter boligsalg med videre der det brukes mellommann i form av eiendomsmegler eller advokat som har stilt særskilt sikkerhet. For eksempel vil salg av egen bolig fra en person, som selv er forbruker, ikke være regulert av eiendomsmeglingsloven. Eiendomsmeglingsloven omfatter heller ikke den situasjon at en entreprenør selger boliger vedkommende selv har oppført. Når det i det følgende tales om megler, er meningen å dekke enhver mellommann som faller inn under eiendomsmeglingslovens anvendelsesområde.

Etter eiendomsmeglingsloven har megler en omfattende undersøkelses- og opplysningsplikt overfor kjøper. Det følger av eiendomsmeglingsloven § 6-7 som lyder:

«§ 6-7. Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

(1) Oppdragstakeren skal sørge for at kjøperen før handel slutes får opplysninger denne har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen. Har oppdragstakeren ikke foretatt innhenting og kontroll av opplysninger som nevnt i første punktum, skal kjøperen før handel slutes, gis skriftlig orientering om grunnen til dette.

(2) Oppdragstakeren plikter før handel slutes å gi kjøperen en skriftlig oppgave som minst inneholder følgende opplysninger:

1. eiendommens registerbetegnelse og adresse,
2. eierforhold,
3. tinglyste forpliktelser,
4. tilliggende rettigheter,
5. grunnareal,
6. bebyggelsens arealer og angivelse av alder og byggemåte,
7. eventuell adgang til utleie av eiendommen eller deler av denne til boligformål,
8. ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse,
9. ligningsverdi og offentlige avgifter,
10. forholdet til endelige offentlige planer, konsesjonsplikt og odelsrett,
11. spesifikasjon over faste løpende kostnader,
12. hvis kjøpesum er fastsatt, totalkostnad som omfatter alle gebyr og avgifter og øvrige kostnader,

13. hvis kjøpesum ikke er fastsatt, en samlet oppstilling over prisantydning og alle gebyrer, avgifter og øvrige kostnader, og
14. hva som er avtalt om meglers vederlag, jf. § 7-2.

(3) I forbindelse med transaksjoner som omfattes av lovens § 1-2 annet ledd nr. 3, og i forbindelse med formidling av sameieandeler og eierseksjoner, skal den skriftlige oppgaven også inneholde følgende opplysninger:

1. Lånevilkårene for nedbetaling av fellesgjeld og beregning av månedlige felleskostnader, samt andre faste kostnader som knytter seg til dette,
2. separat beregning av månedlige felleskostnader etter en eventuell avdragsfri periode,
3. opplysninger om kjøper kan holdes ansvarlig for andres mislighold av felleskostnader eller usolgte enheter hørende til prosjektet,
4. relevante rettigheter og forpliktelser for innehaveren av atkomstdokumentet, sameieandelen eller eierseksjonen ifølge lov, forskrift, vedtekter, vedtak og avtaler, og
5. vesentlige opplysninger om borettslaget, sameiet el. sitt budsjett og regnskap, samt opplysninger om at disse dokumentene er tilgjengelige hos oppdragstaker.

(4) I forbindelse med transaksjoner som omfattes av lovens § 1-2 annet ledd nr. 4, skal den skriftlige oppgaven inneholde vesentlige opplysninger om selskapets budsjett og regnskap, samt opplysninger om at disse dokumentene er tilgjengelige hos oppdragstakeren.

(5) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om hvilke opplysninger som skal inntas i oppgave som nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, samt fastsette ytterligere krav.»

Med «totalkostnad som omfatter alle... kostnader» i § 6-7 annet ledd nr. 12 og «en samlet oppstilling over prisantydning og alle gebyrer, avgifter og øvrige kostnader» i annet ledd nr. 13, menes alle kostnader som knytter seg til selve boligkjøpet, jf. Ot. prp. nr. 16 (2006–2007) *Om lov om eiendomsmegling*, første spalte, nederst på side 160. Det vil for eksempel omfatte dokumentavgift og tinglysingsgebyr. I Ot. prp. nr. 16 (2006–2007) *Om lov om eiendomsmegling* side 160 annen spalte fremgår det at departementet mente at kravet til prisinformasjon må ses i sammenheng med eiendomsmeglingslovutvalgets forslag om at eiendommens andel av eventuell fellesgjeld skal framgå ved omsetning av blant annet borettslagsboliger. Dette kommer imidlertid – i motsetning til Eiendomsmeglingslovutvalget i NOU 2006: 1 *Eiendomsmegling* - ikke uttrykkelig frem av ordlyden i gjeldende eiendomsmeglingslov, verken av § 6-7 annet ledd eller tredje ledd. Uttrykket «totalkostnad» i § 6-7 annet ledd nr.

12 omfatter etter gjeldende rett neppe andel av fellesgjeld som skal betjenes av andelseieren. Det må imidlertid legges til grunn at megler plikter å gi opplysninger om eventuell andel av fellesgjeld som skal betjenes av andelseieren i medhold av den generelle bestemmelsen om meglers opplysningsplikt i eiendomsmeglingsloven § 6-7 første ledd første punktum.

Ved salg av borettslagsboliger plikter eiendomsmegler å utarbeide en skriftlig salgsoppgave som inneholder «lånevilkårene for nedbetaling av fellesgjeld og beregning av månedlige felleskostnader, samt andre faste kostnader som knytter seg til dette» og «separat beregning av månedlige felleskostnader etter en eventuell avdragsfri periode», jf. eiendomsmeglingsloven § 6-7 tredje ledd nr. 1 og 2. Eiendomsmeglernes plikter gjelder også ved andre transaksjoner enn formidling av borettslagsboliger, jf. eiendomsmeglingsloven § 1-2. Departementet mener at «*beregning av månedlige felleskostnader*», jf. eiendomsmeglingsloven § 6-7 tredje ledd nr. 1 og nr. 2, i utgangspunktet må bety det samme som opplysninger om størrelsen på de månedlige felleskostnadene. I forarbeidene til loven (NOU 2006:1 *Eiendomsmegling* punkt 10.3.2.4) framgår det at salgsoppgaven også skal gi opplysninger om vedtatte kostnadsøkninger som ikke er effektivert.

4.1.5 Markedsføringsloven og bransjenormen

4.1.5.1 Markedsføringsloven

Markedsføring av boliger faller inn under markedsføringsloven. En villedende eller utilstrekkelig veiledende framstilling av boligen som skal selges, vil være lovstridig, jf. markedsføringsloven kapittel 2. Videre gjelder markedsføringsloven for alle næringsdrivende. Eiendomsmeglere og utbyggere som driver med oppføring og salg av boliger, faller dermed inn under markedsføringsloven og må innrette sin markedsføring etter reglene i loven.

Ny markedsføringslov ble vedtatt høsten 2008 og trådte i kraft 1. juni 2009. Loven har blant annet bakgrunn i direktiv 2005/29/EF om foretaks urimelige handelspraksis overfor forbruker og er i hovedsak en videreføring av tidligere rett. Direktivet er basert på totalharmonisering, som innebærer at det ikke er anledning til å ha avvikende regler. Sentralt i loven er bestemmelser som beskytter forbrukerens økonomiske interesser for å hindre handelspraksis som er villedende eller aggressiv. Gjennomføring av direktivet har medført endringer i begrepsbruk og utforming.

Den nye loven vil dekke markedsføring i vid forstand. Det er i markedsføringsloven § 6 første ledd

presisert at urimelig *handelspraksis* er forbudt. En handelspraksis omfatter markedshandlinger foretatt både før, under og etter at en avtale er inngått. Kommersiell kommunikasjon som har til formål å markedsføre en ytelse, vil være handelspraksis uansett hvilken form den har. Markedsføring i form av arrangementer («events»), eksempelvis messer og visningsturer for presentasjon av boligprosjekter, vil være omfattet av loven. Også andre handlinger foretatt før avtaleinngåelse, vil være handelspraksis, for eksempel framleggelse av prospekt, opphenging av salgsplakater og annet materiale i butikk/meglerkontor, eller atferd for å fremme salg. Det vises til mer utfyllende kommentarer i Ot.prp. nr. 55 (2007–2008) *Om lov om kontroll med markedsføring og avtalevilkår mv. (markedsføringsloven)*, spesialmerknader til § 5 bokstav d.

4.1.5.2 Bransjenormen

Forbrukerombudet sluttførte høsten 2008 et samarbeid med boligbransjen med formål å legge fram nye regler for markedsføringen, den såkalte bransjenormen for markedsføring av boliger. Det er gjort mange endringer i normen blant annet etter erfaringer fra nyboligsalg. Den nye bransjenormen inkluderer også nye krav som følger av eiendoms-meglingsloven.

Bransjenormen skal sikre at markedsføringen er i tråd med de til enhver tid gjeldende rettsregler, innenfor kravene til god megleriskikk. Normen innebærer en tolking og presisering av hva som er god markedsføring, men bransjenormen er ikke bindende i seg selv. Ved brudd på normen må det derfor vurderes om det foreligger brudd på loven, og dette vil som hovedregel være tilfelle.

Forbrukerombudet har signalisert at ombudet også vil følge svært nøye med på markedsføringen av borettslag framover og slå ned på eventuelle manglende eller villedende opplysninger i annonser og prospekter.

Normen oppstiller krav til hvordan pris og fellesgjeld skal angis i borettslag. Det siteres følgende fra den nye bransjenormen datert desember 2008:

«3.2.1 Generelle krav til prismarkedsføring

I all markedsføring (salgsoppgaver/prospekt, boligannonser på Internett, boligannonser i aviser og andre trykte medier, samt ved annen prismarkedsføring) skal det gis klare og fullstendige prisopplysninger. Alle kjente kostnader og økonomiske forpliktelser ved kjøpet skal fremgå.

De totale omkostningene ved kjøpet skal i umiddelbar tilknytning til øvrige prisopplysninger oppgis som et anslag i prosent av kjøpe-

sum/prisantydning, eller på annen like tydelig måte.

Kjøpesum/prisantydning og andel fellesgjeld skal i all markedsføring summeres i et samlet beløp («Totalt»). Det samlede beløp skal fremkomme minst like tydelig som øvrige prislelement.

Eksempel på prismarkedsføring av eierseksjon i papirbasert medium/avisannonse:

Verditakst: kr. 1 800 000,-

Prisantydning: kr. 1 800 000,-

Andel fellesgjeld: kr. 200 000,-

Totalt (prisantydning + fellesgjeld): kr. 2 000 000,- + omkostninger

Omkostninger: ca. 2,75 % av kjøpesum ekskl. fellesgjeld

Felleskostnader: kr. 1 500,- inkl. nedbet. fellesgjeld, forsikring

Eksempel på prismarkedsføring av borettslagsbolig i papirbasert medium/avisannonse:

Verditakst kr. 1 800 000,-

Prisantydning kr. 1 800 000,-

Andel fellesgjeld: kr. 200 000,-

Totalt (prisantydning + fellesgjeld): kr. 2 000 000,- + omkostninger

Omkostninger: (Bør angis i kronebeløp)

Felleskostnader: kr. 2 000,- inkl. nedbet. fellesgjeld, forsikring»

Forbrukeren skal dermed ha klar og god informasjon om blant annet kjøpesum for boligen og andel fellesgjeld. Forbrukerombudet mener at dette best kan gis ved at man oppgir en totalpris (prisantydning + fellesgjeld) slik det nå framgår av bransjenormen.

Ifølge normen stilles det også særkrav til salgsoppgave/prospekt til lavinnskuddsboliger. Det siteres her følgende fra deler av bransjenormens punkt 3.2.3:

«Ved markedsføring av boliger

- som har et særlig lavt innskudd og en høy andel fellesgjeld og/ eller
- som er rettet spesielt mot unge boligkjøpere og/ eller
- som har en avdragsfri periode,

bør det gis særlig god informasjon om konsekvensene av eventuelle renteendringer, lengden på eventuell avdragsfri periode, samt de økonomiske konsekvensene ved utløpet av en eventuell avdragsfri periode.»

Dette er opplysninger som vil bidra til å gjøre kjøpere kjent med risikoen for økte felleskostnader. Her nevnes en annen bestemmelse i bransjenormen som vil bidra til bedre opplysninger om felleskostnadene knyttet til boliger. Det siteres følgende fra punkt 3.2.5:

«3.2.5 Bruk av beregninger av bokostnader/månedskostnader

Dersom det opplyses om bokostnader/månedskostnader i salgsoppgave/prospekt eller annen markedsføring, må forutsetningene for slike beregninger klart fremgå. Det kan ikke opplyses om beregninger av netto bokostnader/månedskostnader uten at det samtidig og like tydelig oppgis bruttostørrelsene, altså kostnadene før mulige skattefradrag og andre mulige fradragsposter/inntektsposter er trukket fra. Bokostnader/ månedskostnader bør ikke presenteres på en mer fremtredende måte enn andre prisopplysninger.

Dersom det benyttes et konkret eksempel på bokostnader per måned, må det klart opplyses dersom eksemplet kun gjelder for bestemte år. Like klart må det opplyses dersom Bokostnadene vil stige etter utløpet av den angitte perioden.»

4.2 Departementets høringsutkast

Departementet foreslo at det framkommer klart av både bustadoppføringslova og eiendomsmeglingsloven at det skal opplyses om totalprisen. Det ble også foreslått en endring i bustadoppføringslova § 1a annet ledd slik at det presiseres at det skal opplyses om den enkeltes andel av fellesgjelden. For eiendomsmeglingslovens del gikk forslaget i høringsutkastet ut på at salgsoppgaven skulle inneholde en summering av salgssum/prisantydning, eventuell andel av fellesgjeld og alle gebyrer, avgifter og andre kostnader knyttet til boligkjøpet.

For å sikre kjøpere av boliger opplysninger om felleskostnader og forventet kostnadsutvikling også hvis boligen ikke ble solgt gjennom megler, foreslo departementet en opplysningsplikt i burettslagslova for boligbyggelag eller annen yrkesutøver som nevnt i burettslagslova § 2-12. Etter forslaget skulle det opplyses om rente- og avdragsvilkår, løpetid og andre vilkår av vesentlig betydning for nedbetaling av fellesgjelden. Det ble foreslått at denne opplysningsplikten likevel ikke skulle gjelde dersom den delen av fellesgjelden som er knyttet til andelene var mindre enn 10 prosent av totalprisen for den samme andelen. Det ble foreslått at opplysningsplikten ikke skulle gjelde for privatpersoner.

4.3 Høringsinstansenes syn

4.3.1 Opplysninger om totalpris

Bergen kommune, Horten kommune, Marker kommune, Porsgrunn kommune, Trondheim kommune,

KBL, Eiendomsmeglerforetakenes forening, Finansieringsselskapenes forening og Sparebankforeningen støtter de foreslåtte lovendringene uten ytterligere kommentarer.

Forbrukerombudet støtter lovendringene, men mener det bør presiseres tydeligere i eiendomsmeglingslovens § 6-7 annet ledd nr. 12 og 13 at priselementene skal summeres i et totalbeløp. Forbrukerombudet mener også at totalprisprinsippet bør gjelde ved privat internettannonsering, og viser til at det er sannsynlig at egensalg av bolig vil øke dersom nettportaler som Finn.no åpnes for privat annonsering.

Finansnæringens Hovedorganisasjon tror at de foreslåtte lovendringene for økt og bedre informasjon om totalpris og forventet kostnadsutvikling vil være et viktig bidrag for å sørge for viktig informasjon til kjøpere av borettslagsandeler med høy fellesgjeld.

Forbrukerrådet støtter forslaget om å lovfeste prinsippet om at totalprisen alltid skal oppgis ferdig summert når det selges boliger med fellesgjeld. Forbrukerrådet mener at endringsforslag for eiendomsmeglingslovens § 6-7 annet ledd nr. 13 ikke er tilstrekkelig tydelig på at de ulike priselementene skal summeres i en totalsum og foreslår følgende formulering: «hvis kjøpesum ikke er fastsatt, en samlet oppstilling som omfatter prisantydning, andel av fellesgjeld og alle gebyrer og avgifter og øvrige kostnader, og den samlede summen av disse beløpene og,». Denne formulering vil innebære at totalprisen skal inkludere omkostningene. I de tilfeller det er problematisk å fastslå omkostningene (pga. dokumentavgiften), kan det løses ved at estimatene for omkostningene baseres på prisantydningen, og at dette vil endres dersom kjøpesummen endres. Forbrukerrådet mener at krav om å inkludere omkostningene vil sikre kjøperne fullstendige prisopplysninger, og sikre at store omkostninger er inkludert i den samlede summen (for eierboliger) og gjøre det enklere å sammenligne borettslagsboliger og andre eierboliger. Formuleringen innebærer også at det er klart at enkeltelementene skal oppgis, noe Forbrukerrådet mener er en fordel. Forbrukerrådet uttaler videre:

«For borettslagsboliger skaper dette få problemer, ettersom omkostningene i de fleste tilfeller er gitt i faste beløp og ikke som prosent-sats. For eierboligene skaper dette noen problemer, ettersom omkostningene i hovedsak består av dokumentavgiften, som er gitt som en prosentsats. Dette må løses ved at det presiseres i salgsoppgaven at estimatet for omkostningene er basert på prisantydningen, og at dette vil endres dersom kjøpesummen endres».

Forbrukerrådet mener fordelene med en totalpris som inkluderer omkostningene langt overstiger ulempen med at endelig fastsettelse vil måtte justeres noe etter budgivningen. Hensynet til forbrukerne tilsier at de får fullstendige prisopplysninger, og at de ikke trenger å foreta egne regneoperasjoner når de skal kjøpe bolig. Dette prinsippet gjelder i de fleste markeder i Norge, priser til forbrukere skal for eksempel alltid oppgis med merverdiavgift. Videre utgjør omkostningene store summer, og det er avgjørende å sikre at kjøper tar høyde for dette.

Den Norske Advokatforening mener forslaget er klargjørende, og støtter forslaget.

Forbrukerrådet og *Husbanken* mener det er nødvendig å ta inn et nytt ledd i avhendingslovas § 1-1a som stiller krav til totalpris etter mønster fra bustadsoppføringslova § 1a annet ledd.

Forbrukerrådet mener betegnelsen «kjøpesum» bør brukes i stedet for «andelssum» og «innskot», ettersom kjøpesummen kan avvike betydelig fra andelssummen og det opprinnelige innskuddet. Forbrukerrådet mener det i prosjektsalg er tilfeldig om det er den ene eller den andre loven som benyttes. Forbrukerrådet mener dette taler for å ha like regler i avhendingslova og bustadsoppføringslova. Forbrukerrådet mener det kan være usikkert om norske utbyggere er bundet av bransjenormen, herunder om utbyggerne opptrer i strid med markedsføringsloven. Forbrukerrådet tror heller ikke en slik bestemmelse vil skape nevneverdige problemer for salg mellom private uten bruk av profesjonelle medhjelpere. *Justisdepartementet* etterlyser en omtale av forslaget i bustadsoppføringslova § 1a annet ledd.

Forbrukerrådet mener en lovfesting av prinsippet om totalpris i eiendomsmeglingsloven, bustadsoppføringslova og avhendingslova vil sikre en bedre sammenheng med reglene i markedsføringsloven og sikre at manglende opplysning om totalpris vil få privatrettslige konsekvenser.

Norges Eiendomsmeglerforbund støtter forslag til endring i bustadsoppføringslova, men foreslår i tillegg endring i avhendingsloven § 1-1a annet ledd. Dette for at opplysningsplikt om totalkostnad også skal gjelde ved salg av andel i nystiftet borettslag i bygning som ikke er nyoppført og ved salg av «brukte» andelsleiligheter. Norges Eiendomsmeglerforbund viser videre til at forslaget til endringer i eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd er en presisering av plikter som eiendomsmegler allerede har og som i dag følger av bransjenormen. Norges Eiendomsmeglerforbund slutter seg til forslaget i høringsnotatet, men vil imidlertid peke på betydningen av at borettslagene eller representanter for

disse pålegges å gi eiendomsmeglerne opplysninger megleren er pålagt å gi kjøper. Derfor er Norges Eiendomsmeglerforbunds forslag til endring i borettslagsloven § 4-6 viktig, jf. nærmere omtale av dette forslaget under punkt 5.3.

Finanstilsynet går generelt inn for en størst mulig harmonisering av eiendomsmegleres og andre profesjonelle eiendomsaktørers plikter til å gi opplysninger om boliger som selges til forbrukere. Finanstilsynet mener gjeldende lovgivning ikke godt nok sikrer at kjøpere av borettslagsleiligheter får opplysninger om totalprisen på boligen som inkluderer andel fellesgjeld. Tilsynet støtter forslaget om endring i eiendomsmeglingslovens § 6-7 annet ledd nr. 12 og 13. Finanstilsynet bemerker at eiendomsmeglingsloven ikke regulerer eiendomsmeglerens annonsering av boliger. Endringen får derfor bare virkning for de opplysninger som skal gis kjøperen i skriftlig oppgave før handel inngås. Videre støtter Finanstilsynet forslag om endring av bustadsoppføringslovas § 1a annet ledd, men er av den oppfatning at avhendingslova må få tilsvarende regulering. Finanstilsynet mener opplysningsplikten også bør omfatte forbrukerkjøp som omfattes av avhendingsloven når selger er næringsdrivende. Finanstilsynet mener ferdigstilte boliger som selges fra næringsdrivende utgjør en ikke uvesentlig del av totalmarkedet for borettslagsboliger til forbrukere. Finanstilsynet foreslår følgende ordlyd: «*For avtaler gjort som ledd i næringsverksemd skal selger opplyse om andelssum, innskot, andel fellesgjeld i borettslaget og den samla summen av disse beløpa.*»

NBBL støtter foreslåtte endringer i eiendomsmeglerloven. NBBL presiserer at det er summen av andel fellesgjeld pluss *kontantbetalingen* samt omkostninger som kjøper må få oppgitt og som derfor bør inntas i bustadsoppføringslova. Den samlede summen av andelsbeløpet, innskuddet og andel fellesgjeld sier ikke nødvendigvis noe om det kjøperen skal betale.

Sparebankforeningen savner regler for hva som skjer dersom informasjonsplikt om totalkostnader ikke overholdes.

4.3.2 Opplysninger om felleskostnader mv.

Marker kommune, Trondheim Kommune, Den Norske Advokatforening, Finansnæringens Hovedorganisasjon og Finansnæringsselskapenes forening støtter lovforslaget.

Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Husbanken, Porsgrunn kommune, Eiendomsmeglerforetakenes forening, KBL, NBBL og OBOS støtter de foreslåtte endringer, men mener at unntaket hvor andelen fellesgjeld utgjør 10 prosent bør sløyfes. *Forbrukerrå-*

det mener det er viktig at også betalingsvilkårene for fellesgjeld på 10 prosent eller mindre oppgis. OBOS mener situasjonene med 10 prosent fellesgjeld i et borettslag er så upraktisk at et slikt unntak bare vil skape uklarhet om bestemmelsens rekkevidde uten at det gir noen gevinst. NBBL foreslår at bestemmelsen kommer som underkapittel III eller som del av kapittel II.

Jussformidlingen og Sparebankforeningen ser det som naturlig at opplysningsplikten gjelder i alle tilfeller, og ikke bare der fellesgjelden er høyere enn ti prosent. Om det likevel skal innføres en slik grense bør den være kronebasert framfor prosentuell. Huseiernes Landsforbund mener grensen for fritak bør heves fra de foreslåtte 10 prosent til for eksempel 20 prosent andel fellesgjeld.

Porsgrunn kommune og KBL ønsker at det skal framgå av loven at det skal framlegges en rente- og avdragsmatrise som viser forholdet mellom fellesgjelden og endringer i rente. Også framtidige vedlikeholdskostnader, avsetning til fond med videre bør være spesifisert og oppgitt ved salget. Husbanken mener det bør vurderes om det skal opplyses om kvadratmeterpris, samt framlegges en renteberegning som viser forholdet mellom fellesgjelden og forventede endringer i rentesats på kort og mellomlang sikt.

Den Norske Advokatforening, Huseiernes Landsforbund, NBBL og OBOS mener at opplysningene må foreligge før bindende avtale om kjøp inngås. OBOS viser imidlertid til at kjøpstidspunktet ofte vil finne sted før borettslaget er stiftet og lån er tatt opp, slik at det vil være avvik mellom endelige lånevilkår og det en har mulighet for å gi opplysninger om. OBOS mener forutsetningen for denne lovendringen må være at det er en viss aksept for at et overslag over lånevilkår, renter etc. ikke alltid kan anses endelig, men må anses gitt med forbehold. Erfaringene til OBOS med utbyggere er at det tilsynelatende i liten utstrekning opereres med bevisst underbudsjettering, men at det å beregne riktig fellesgjeld fullstendig korrekt i praksis viser seg vanskelig.

4.4 Departementets vurderinger

4.4.1 Opplysninger om totalpris

Departementet mener det er viktig at kjøperne av borettslagsbolig sikres opplysninger om totalprisen på boligen. Med totalprisen for borettslagsbolig menes her den pris kjøper må betale til selger tillagt denne andelens del av fellesgjelden. For eksempel: Dersom kjøper skal betale kr. 300.000 til

selger og denne andelens fellesgjeld er på kr. 1.200.000, er totalprisen kr. 1.500.000. Dette omtales heretter som totalprisen for borettslagsboligen. Departementet mener at det er flere fordeler med at kjøper av boliger skal få oppgitt summen av kontantvederlaget og tillagt eventuell andel fellesgjeld. Et slikt krav kan sikre at kjøpere er klar over den totale kjøpesummen for boligen. Kravet kan videre gjøre det lettere for kjøpere å sammenligne priser for boliger som legges ut for salg.

Ved kjøp av borettslagsbolig vil kjøper i tillegg til totalprisen måtte betale kostnader for å gjennomføre kjøpet. Dette kan for eksempel være tinglysingsgebyr.

Markedsføringsloven er bindende for enhver næringsdrivende også ved salg av bolig. Det er utarbeidet en bransjenorm for markedsføring av bolig, jf. punkt 4.1.5.2. Bransjenormen innebærer som nevnt en tolking og presisering av hva som er god markedsføring, men bransjenormen er ikke bindende i seg selv. Ved brudd på normen må det derfor vurderes om det foreligger brudd på loven, og dette vil som hovedregel være tilfelle, jf. punkt 4.1.5.2. Når det gjelder hva som skal opplyses om pris på eiendommen, framkommer det nå klart av bransjenormens punkt 3.2.1 at totalprisen (prisantydning + fellesgjeld) skal framkomme like tydelig som øvrige priselementer. Det skal i tillegg opplyses om omkostninger ved kjøpet. Totalprisen og omkostningene skal angis som en samlet sum. Dette har vært et viktig punkt for partene ved vedtagelse av den nye bransjenormen. Det er dermed grunn til å regne med at totalprisen og omkostningene må opplyses for at markedsføringen ikke skal være villedende eller utilstrekkelig. I etterfølgende punkter har departementet en vurdering av likevel å lovregulere nye prisopplysninger i eiendomsmeglingsloven, avhendingslova og bustadoppføringslova.

4.4.1.1 Eiendomsmeglingsloven

Når boligen selges gjennom megler, har megler opplysningsplikt overfor kjøper i henhold til eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd, jf. redegjørelse ovenfor under punkt 4.1.4. Bestemmelsen gjelder ikke bare borettslagsandeler, men alle transaksjoner som faller inn under eiendomsmeglingslovens anvendelsesområde, jf. eiendomsmeglingsloven § 1-2.

Departementet mener eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd nr. 12 og 13 bør endres slik at det gjøres klart at eventuell andel av fellesgjeld skal inngå i de opplysninger megler plikter å gi kjøper i salgsoppgaven. Endringen innebærer at megler

plikter å gi en oversikt over både de enkelte kostnadselementene, samt summen av disse, jf. nedenfor.

Alle høringsinstansene som har uttalt seg om forslaget, har vært positive.

Forbrukerombudet mener at det i eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd nr. 12 bør fremgå uttrykkelig at salgsoppgaven skal inneholde summen av de ulike kostnadselementene. Departementet mener det er klart at dette allerede følger av høringsutkastet. «Totalkostnad» i § 6-7 annet ledd nr. 12 må etter departementets syn nødvendigvis bety summen av de ulike kostnadselementene. Når andel av fellesgjeld tas inn som et av kostnadselementene det skal opplyses om i salgsoppgaven etter § 6-7 annet ledd nr. 12, vil «totalkostnad» også måtte inkludere andel av fellesgjeld. Det vises til forslaget til endringer i eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd nr. 12.

Forbrukerrådet mener at det bør presiseres at de ulike prislelementene skal summeres i en totalsum i eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd nr. 13. Departementet er enig i at en slik presisering i nr. 13 vil gjøre det enda klarere at salgsoppgaven må inneholde både en oppstilling av de enkelte kostnadselementene og totalsummen av disse kostnadselementene. Det vises til forslaget til endring av eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd nr. 13. Siden oppstillingen etter § 6-7 annet ledd nr. 13 må basere seg på prisantydning, og det ved andre eierformer enn borettslag er dokumentavgift knyttet til kjøpet, må totalsummen nødvendigvis bli et overslag. Det bør fremgå av salgsoppgaven at totalsummen er et prisoverslag basert på prisantydning. Det er etter departementets syn ikke nødvendig eller naturlig å si dette uttrykkelig i loven.

4.4.1.2 Bustadoppføringslova og avhendingslova

Etter bustadoppføringslova § 1a annet ledd skal avtaler om rett til bolig under oppføring som er eller skal knyttes til borettslag, opplyse om «andelssum, innskot og fellesgjeld i burettslaget». I høringsnotatet ble det foreslått å gjøre en tilføyelse om at slike avtaler også skal opplyse om totalpris, det vil si summen av disse beløpene. Det ble også foreslått en presisering slik at det fremgår klart at det er den enkeltes andel av fellesgjelden som skal opplyses. Departementet gikk ikke inn for å innføre en tilsvarende bestemmelse i avhendingslova. Det ble vist til at forbrukeres krav på totalprisopplysninger var ivarettatt i markedsføringsloven og eiendomsmeglingsloven ved salg fra profesjonelle eller gjennom meglere. Departementet la til grunn at en bestemmelse i avhendingslova da bare ville ha selvstendig

betydning ved salg mellom private og anså det ikke ønskelig å innføre en slik regel for disse tilfellene.

I høringen har flere høringsinstanser tatt til orde for at det også bør innføres en bestemmelse om totalprisopplysninger i avhendingslova. Departementet er etter nærmere vurderinger kommet til at gode grunner kan tale for en slik løsning. Behovet for totalprisopplysninger vil gjennomgående være like stort enten det dreier seg om salg av andeler knyttet til boliger under oppføring eller andeler knyttet til ferdigstilte boliger. Dette taler for at det på samme måte som i bustadoppføringslova klargjøres i avhendingslova at det skal opplyses om totalprisen. Departementet foreslår derfor at det innføres en bestemmelse i avhendingslova etter mønster fra bustadoppføringslova § 1a.

Når det gjelder den nærmere utformingen av en slik regel i avhendingslova, oppstår spørsmålet om den skal gjelde generelt for salg som omfattes av loven, eller kun for salg fra næringsdrivende til forbrukere. I høringen har enkelte av høringsinstansene pekt på at forbrukeres behov for slike opplysninger er like stort enten det dreier seg om salg fra næringsdrivende eller salg fra forbrukere, og at regelen derfor bør gjelde generelt for salg etter avhendingslova. Til dette vil departementet fremheve at det neppe er så utbredt at private selv selger sin borettslagsbolig på egenhånd. Videre vil slike salg gjerne foregå innen familien eller til venner og bekjente. I slike tilfeller hvor det er tette bånd mellom kjøper og selger, synes det lite naturlig med lovfaste krav til hvilke opplysninger som skal fremgå av avtalen. Også utenfor disse tilfellene er det mye som taler for at en regel om totalprisopplysninger ikke gis anvendelse på salg mellom forbrukere. Selgerne vil vanligvis ikke være profesjonelle, og det synes lite rimelig å kreve at slike selgere skal kjenne til et krav om totalprisopplysninger. Departementet går etter dette inn for å begrense regelen til salg fra næringsdrivende til forbrukere.

Forbrukerombudet påpeker at andelen egen salg fra private kan øke betydelig dersom nettportaler åpnes for privat annonsering og mener at et krav om totalpris i så fall også bør gjelde ved privat internettannonsering. Ved forskrift 9. september nr. 1169 om tilgang til boligannonsering på internett har privatpersoner fått tilgang til å avvertere salg av bolig på internett fra 1. januar 2010. Hvorvidt dette skaper særlige reguleringsbehov, vil eventuelt måtte vurderes i lys av erfaringer med den nye ordningen.

Hovedformålet med å innføre krav om totalprisopplysninger er å sikre at kjøpere gjøres kjent med den reelle prisen på boligen. *NBBL* og *Forbrukerrådet* har i den forbindelse pekt på at det kon-

tantbeløp kjøperen skal betale til selgeren, kan avvike fra summen av andelsbeløp og innskudd. Den samlede summen av andelsbeløp, innskudd og andel fellesgjeld slik det lyder i høringsnotatets forslag til nytt annet ledd i bustadoppføringslova § 1a, vil da først og fremst si noe om borettslagets finansiering av boligen, men ikke nødvendigvis være dekkende for hva kjøperen skal betale. Departementet mener det er viktig at kjøpere sikres korrekte opplysninger om den reelle prisen på boligen og går inn for å fravike forslaget i høringsnotatet slik at det er *kontantvederlaget*, andel fellesgjeld og summen av disse beløpene som inntas i de foreslåtte bestemmelsene om totalprisopplysninger. At kontantvederlaget avviker fra summen av andelsbeløp og innskudd er nok i praksis mest forekommen ved salg etter avhendingslova. Det kan imidlertid ikke utelukkes at det også vil være aktuelt ved salg etter bustadoppføringslova. Departementet foreslår derfor at totalprisopplysningene skal bygge på kontantvederlaget også i disse tilfellene.

Den foreslåtte bestemmelsen i bustadoppføringslova § 1a annet ledd vil ikke kunne fravikes ved avtale mellom partene, jf. bustadoppføringslova § 3. Den tilsvarende bestemmelsen i avhendingslova bør heller ikke være fravikelig. Departementet foreslår derfor en endring i avhendingslova § 1-2 annet ledd slik at det framgår klart at bestemmelsen om totalprisopplysninger ikke kan fravikes ved avtale mellom partene.

Departementet understreker at hvilke virkninger eventuelle brudd på de foreslåtte kravene til totalprisopplysninger måtte få, fortsatt må vurderes etter generelle regler om mulige sanksjoner.

4.4.2 Opplysninger om felleskostnader mv.

Departementet mener det er viktig at kjøperne av boliger sikres opplysninger om felleskostnadene. Selger har trolig ansvar for å opplyse om størrelsen på felleskostnadene etter avhendingslova og bustadoppføringslova, jf. punkt 4.1.3 ovenfor. Megler har plikt til å opplyse om dette i den skriftlige salgsoppgaven, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-7 tredje ledd nr. 1.

Departementet mener det også er viktig å sikre kjøper opplysninger om forventet kostnadsutvikling for boligene. De færreste kostnadene er konstante. Gjennom året vil strøm, forsikring med videre kunne øke. Som regel vil en økning i denne type kostnader likevel få en begrenset betydning for den enkelte andelseier. Det er dessuten forutsigbart at slike kostnader vil kunne endre seg. I borettslagsboliger med høy fellesgjeld, vil borettslagets lånevilkår kunne spille en stor rolle for størrelsen på

den enkelte andelseiers månedlige felleskostnader. Rente- og avdragsvilkårene til borettslaget avhenger av hva som er avtalt med finansinstitusjonen. Borettslag kan derfor ha ulike betingelser slik som fast eller flytende rente, lån med eller uten avdragsfrihet, serie- eller annuitetslån med mer. Det er derfor viktig for kjøper å være kjent med viktige elementer knyttet til vilkårene for felleslånet og hvilken betydning dette kan ha for størrelsen på fellesutgiftene. Slike vilkår vil selger neppe ha plikt til å opplyse om etter avhendingslova og bustadoppføringslova, jf. punkt 4.1.3 ovenfor. Etter burettslagslova vil en del opplysninger om borettslagets felleslån kunne framgå av bygge- og finansieringsplanen, jf. burettslagslova § 2-6, se nærmere i punkt 4.1.1. Det er imidlertid ikke krav til at denne type opplysninger formidles videre til kjøperne etter burettslagslova. Det kan også være at opplysningene endres etter at bygge- og finansieringsplanen er utarbeidet.

Eiendomsmeglere har etter gjeldende rett plikt til å opplyse om «Lånevilkårene for nedbetaling av fellesgjeld og beregning av månedlige felleskostnader, samt andre faste kostnader som knytter seg til dette», jf. eiendomsmeglingsloven § 6-7 tredje ledd nr. 1, samt «separat beregning av månedlige felleskostnader etter en eventuell avdragsfri periode», jf. eiendomsmeglingsloven § 6-7 tredje ledd nr. 2. Dette skal sikre kjøperne opplysninger om forventet kostnadsutvikling på boligen.

Opplysningsplikten etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 tredje ledd gjelder borettslagsandeler, generelt i forbindelse med transaksjoner som omfattes av eiendomsmeglingsloven § 1-2 annet ledd nr. 3, sameieandeler og eierseksjoner, jf. innledningen til § 6-7 tredje ledd. Når det gjelder eiendomsmegleres muligheter til å fremskaffe opplysninger om fremtidig kostnadsutvikling som nevnt i eiendomsmeglingsloven § 6-7 tredje ledd nr. 2 fra borettslaget er dette omtalt under punkt 5 nedenfor. Pliktene til å gi opplysninger i salgsoppgave med videre etter eiendomsmeglingsloven gjelder kun for salg av bolig i tilfeller der salget foregår gjennom eiendomsmegler eller advokat som har stilt særskilt sikkerhet. Eiendomsmeglingsloven omfatter dermed ikke samtlige næringsdrivende som selger bolig. Enhver næringsdrivende er bundet av avhendingslova, bustadoppføringslova og markedsføringsloven. Som utgangspunkt vil verken avhendingslova eller bustadoppføringslova forplikte den næringsdrivende til å gi opplysninger om lånevilkår og konsekvenser av endret rente på fellesgjelden, jf. punkt 4.1.3.

Den næringsdrivende bør gi særlig god informasjon om konsekvensene av eventuelle renteen-

dringer, lengden på eventuell avdragsfri periode, samt de økonomiske konsekvensene ved utløp av en eventuell avdragsfri periode ved markedsføring av boliger som har særlig lavt innskudd og høy andel fellesgjeld og/eller er rettet spesielt mot unge boligkjøpere, jf. bransjenormens punkt 3.2.3.

Departementet mener det er tvil knyttet til hvor langt den næringsdrivende som ikke omfattes av eiendomsmeglingsloven har plikt til å opplyse om vilkårene for felleslånet og konsekvensene av endret rente. Departementet mener det er viktig at også kjøpere av borettslagsboliger sikres denne type opplysninger ved salg gjennom næringsdrivende som ikke omfattes av eiendomsmeglingsloven. Departementet foreslår derfor å følge opp forslaget i høringsnotat om å endre burettslagslova for å sikre kjøper disse opplysningene. Forslaget har fått bred støtte av høringsinstansene. Flere høringsinstanser påpeker at slike opplysninger må foreligge før det inngås en bindende kjøpsavtale. Formålet med bestemmelsen er å sikre kjøper et så riktig bilde som mulig av kostnadsutviklingen for boligen som vurderes kjøpt. Departementet er dermed enig med høringsinstansene som peker på at opplysningene må foreligge før kjøper og selger inngår en bindende kjøpsavtale. Departementet har derfor justert forslaget til lovbestemmelse i tråd med dette.

OBOS mener at lovbestemmelsen ikke kan være til hinder for at overslag over lånevilkår og så videre ikke alltid kan anses som endelig. I den sammenheng viser OBOS til at salg av boliger kan skje før borettslaget er stiftet og lån er tatt opp. Departementet viser til at det er adgang til å selge boliger i nyprosjekter før blant annet endelige detaljer om finansieringen er på plass. Opplysningsplikten i burettslagslova skal heller ikke være til hinder for dette. Departementet mener derfor at opplysninger om vilkår om fellesgjeld kan baseres på anslag. Dette vil være tilfelle når den endelige finansieringen ikke er avklart. Om selger i slike tilfeller har oppfylt sin opplysningsplikt, vil bero på en konkret vurdering av forholdene i saken.

Departementet mener det er viktig ikke å gi pålegg om å framskaffe flere opplysninger enn en kjø-

per kan ha nytte av. For mange opplysninger kan føre til at kjøper mister oversikt over de viktigste opplysningene ved kjøp av boligen. Departementet foreslo derfor i høringsutkastet at det ikke var nødvendig å opplyse om felleskostnadene dersom andel av fellesgjeld utgjorde 10 prosent eller mindre av totalkostnaden på boligen. En rekke av høringsinstansene har påpekt at dette forslaget burde sløyfes. Departementet har spesielt merket seg at OBOS mener en slik regel er upraktisk og kan skape uklarhet om bestemmelsens rekkevidde. Departementet ser at dette har sammenheng med at bestemmelsen i burettslagslova vil ha betydning ved førstegangsomsetning av borettslagsboligen. Ved førstegangsomsetning vil en andel fellesgjeld på 10 prosent eller mindre være sjelden forekommende. Ved senere omsetninger, vil formidlingen med bistand fra privat næringsdrivende som regel anses som megling etter eiendomsmeglingsloven. Departementet foreslår derfor at det skal opplyses om vilkårene for fellesgjelden uavhengig av størrelsen på fellesgjelden. Følger av brudd på denne opplysningsplikten må vurderes etter den øvrige kontraktslovgivningen som avhendingslova og bustadoppføringslova.

Departementet foreslår ikke at det innføres en særskilt opplysningsplikt om vilkårene for fellesgjelden ved salg mellom privatpersoner. Privatpersoner har ikke de samme forutsetninger for å skaffe til veie opplysninger som profesjonelle aktører. Det er heller ikke vanlig å pålegge private de samme plikter som de profesjonelle partene i andre deler av lovverket. Det kan her vises til eiendomsmeglingsloven og markedsføringsloven. Departementet viser også til at det neppe er så utbredt at privatpersoner selger sin borettslagsbolig på egen hånd. Departementet vil imidlertid følge utviklingen. Departementet har blant annet merket seg at privatpersoner, etter lovverket fra 1. januar 2010, har fått rett til å avvertere salg av sine faste boliger på internett. Så vidt departementet kjenner til, har de store aktørene for avertering på internett fram til 1. januar 2010 bare tillatt at privatpersoner fikk avvertere salg av sine fritidsboliger på internett.

5 Borettslagets og forretningsførerens informasjonsplikt

5.1 Gjeldende rett

Det er ikke noen generell plikt i burettslagslova som pålegger borettslaget å informere om borettslagets økonomi.

Ved salg av boliger er eiendomsmeglere forpliktet til å utarbeide en skriftlig salgsoppgave før handel sluttes, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-7. Så vidt departementet er kjent med, skaffer eiendomsmeglere til veie de fleste opplysningene som er nødvendige for å gi kjøperen en skriftlig salgsoppgave.

Ifølge eiendomsmeglere har forretningsførere på vegne av borettslag i begrenset utstrekning villet gi opplysninger om «separat beregning av månedlige felleskostnader etter en eventuell avdragsfri periode», jf. eiendomsmeglingsloven § 6-7 tredje ledd nr. 2. Borettslag har ikke plikt til å foreta en separat beregning av månedlige felleskostnader etter en eventuell avdragsfri periode etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, jf. punkt 4.1.2. Borettslag har heller ikke plikt til å utarbeide slik informasjon etter annet regelverk. Det er dermed lite trolig at borettslag eller forretningsfører foretar en separat beregning av de månedlige felleskostnadene for hver enkelt andelseier etter en eventuell avdragsfri periode.

5.2 Departementets høringsutkast

Departementet foreslo en endring i forskrift 30. juni 2005 nr. 745 om årsregnskap og årsberetning for borettslag § 5 annet ledd nr. 9 nytt tredje punktum. Forslaget innebar at det skulle være plikt til å utarbeide en årsoversikt over hva felleskostnadene forventes å bli for den enkelte borettslagsbolig etter en avdragsfri periode.

5.3 Høringsinstansenes syn

Flere høringsinstanser har kommet med innspill til forslaget til forskrifter. Disse innspillene vil bli vurdert ved utarbeiding av forskriften. Høringsuttalelser som har gitt grunnlag for å vurdere eksisterende lovbestemmelser vil likevel bli referert her.

Forbrukerrådet og *Norges eiendomsmeglerforbund* foreslår en endring av burettslagsloven § 4-6 som innebærer at borettslaget mister sitt krav på gebyr hvis megler eller kjøper ikke får opplysninger om hva som er størrelsen på de månedlige felleskostnadene ved utløpet av en avdragsfri periode.

NBBL mener at det å utarbeide en oppstilling for hver enkel andel i borettslaget for hva en teoretisk felleskostnad vil være ved utløpet av en avdragsfri periode, lettere vil kunne tilsløre enn gi en god opplysning. *NBBL* mener det er sikkert hva avdragene vil utgjøre i kroner etter den avdragsfrie perioden, og hvor mye avdragene vil medføre i økte felleskostnader for den enkelte andelseier, gitt at nedbetalingsplanen fastholdes. *NBBL* mener derfor det beste er at dette beløpet fremgår av en note i årsregnskapet. Det vil også være enklere å forstå for andelseierne. *NBBL* ser ikke behov for å gjøre andre endringer i burettslagslova.

OBOS går i mot forslaget fordi merarbeidet en slik lovendring vil medføre, ikke står i noe rimelig forhold til det man eventuelt oppnår.

Finanstilsynet støtter forslaget. Finanstilsynet viser til eiendomsmeglingsloven § 6-7 tredje ledd nr. 2, som oppstiller en plikt for megler til å ta inn i salgsoppgaven en «separat beregning av månedlige felleskostnader etter en eventuell avdragsfri periode». Finanstilsynet har i likhet med departementet fått rapportert fra eiendomsmeglingsbransjen om problemer med å fremskaffe slike beregninger fra borettslagene/forretningsførerne. Finanstilsynet har i sin tilsynspraksis lagt til grunn at nevnte bestemmelse i eiendomsmeglingsloven innebærer at plikten til å fremskaffe beregningen ligger på meglerforetaket, uavhengig av avtalen borettslaget har med forretningsføreren. Finanstilsynet har imidlertid forstått det slik at meglerforetakene finner det vanskelig å påta seg ansvaret for en korrekt beregning. Finanstilsynet uttaler videre:

«Etter Kredittilsynets vurdering vil departementets forslag om å pålegge borettslaget i forbindelse med avleggelse av årsregnskapet å foreta en beregning tilsvarende opplysningsplikt i eiendomsmeglingsloven, langt på vei løse de problemer eiendomsmeglingsforetakene har med praktisering av nevnte bestemmelse i eien-

domsmeglingsloven. Imidlertid vil megler etter ordlyden i eiendomsmeglingslovens bestemmelse ikke kunne nøye seg med opplysningene i årsregnskapet, uten å undersøke eventuelle endrede beregningsforutsetninger i perioden mellom tidspunktet for avleggelsen av borettslagets årsregnskap og tidspunktet for bolighandelen. Ved endrede vilkår vil megler – som det påpekes i departementets høringsnotat – likevel måtte beregne virkningene av endringen, med mindre borettslaget/forretningsføreren vil bidra i den forbindelse.

Prinsipielt mener Kredittilsynet det er uheldig at meglers opplysnings- og undersøkelsesplikt når det gjelder forholdet til finansiering, avtaler og økonomi i borettslaget går lenger enn det borettslaget selv plikter å opplyse sine medlemmer. Særlig gjelder dette forhold knyttet til forventet kostnadsutvikling. På bakgrunn av departementets forslag om å utvide borettslagets opplysningsplikt i forbindelse med notene til årsregnskapet, vil Kredittilsynet ytterligere foreslå en oppmyking av reguleringen av meglers plikter når det gjelder opplysningene som skal gis om forventet kostnadsutvikling.

Finanstilsynet foreslår på denne bakgrunn et nytt fjerde ledd i eiendomsmeglingsloven § 6-7, der det fremgår at opplysninger i medhold av forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag § 5 annet ledd nr. 9 tredje punktum, kan benyttes i forbindelse med de opplysninger som skal gis om beregning av månedelige felleskostnader etter en eventuell avdragsfri periode i salgsoppgaven. Forutsetningen er at årsregnskapet er avgitt mindre enn 12 måneder før handel sluttet, og at kjøper er gitt skriftlig orientering om at det er opplysningene fra borettslaget som benyttes. I tilfeller der borettslaget ikke har oppfylt plikten til å avgi årsregnskap, må meglerforetaket i henhold til Finanstilsynets forslag selv foreta beregningen. Det samme gjelder der et eierseksjonssameie har fellesgjeld med avdragsfri periode, noe som faller utenfor forslaget. Finanstilsynet understreker at forslaget ikke fritar megler fra å undersøke eventuelle endringer i lånevilkårene for fellesgjelden etter at årsoversikten ble utarbeidet.

Finanstilsynet ser det også som hensiktsmessig at departementet gir en avklaring av den foreslåtte bestemmelsen i forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

5.4 Departementets vurderinger

Departementet mener det er viktig å sikre kjøpere informasjon om hva felleskostnadene vil utgjøre et-

ter utløpet av den avdragsfrie perioden. Dette er viktig informasjon fordi felleskostnadene kan øke i betydelig omfang når borettslaget må betale avdrag. Eiendomsmeglere er pålagt å gi opplysninger om dette, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-7 tredje ledd nr. 2. Det foreslås også en opplysningsplikt for boligbyggelaget eller en annen yrkesutøver i burettslagslova, jf. punkt 4.4.2.

I praksis har det vist seg å være et problem at eiendomsmeglerne ikke får kjennskap til hva felleskostnadene vil utgjøre etter den avdragsfrie perioden. For å bedre informasjonen vil departementet endre forskrift 30. juni 2005 nr. 745 om årsregnskap og årsberetning for borettslag § 5 annet ledd nr. 9. Det vil være en egen prosess for denne forskriftsendringen. Departementet vil likevel berøre innspillene fra høringsinstansene til forskriftsendringen dersom innspillene har gitt grunnlag for å vurdere gjeldende lovbestemmelser.

Departementet mener NBBL har et interessant forslag til utforming av opplysningsplikten i forskriften. NBBL foreslår å utarbeide en oppstilling over hva avdragene vil utgjøre i kroner etter den avdragsfrie perioden, og hvor mye avdragene vil medføre i økte felleskostnader for den enkelte andelseier, gitt at nedbetalingsplanen fastholdes. Departementet ser at fordelene med en slik modell er at opplysningene kan legges til grunn selv om størrelsen på felleskostnadene ellers endres, forutsatt at lånevilkårene for fellesgjelden er uendret. Denne modellen vil dermed i større grad sikre eiendomsmeglere nødvendige opplysninger uten at meglere selv må foreta kompliserte utregninger. En slik modell vil dermed sikre at meglerne i mange tilfeller enkelt vil kunne lage en separat beregning av de månedlige felleskostnadene etter utløpet av den avdragsfrie perioden. Departementet legger til grunn at i praksis vil megler kunne oppfylle sin opplysningsplikt ved å summere felleskostnadene med økningen som skjer ved opphør av avdragsfriheten. Som regel vil megler kunne bygge på opplysninger fra borettslagets årsregnskap om forventet kostnadsutvikling etter en avdragsfri periode. Departementet vil påpeke at etter en slik modell er det viktig at megler gjør det klart for kjøper at beregningen bygger på en forutsetning om at dagens felleskostnader er uforandret på tidspunktet avdragsfriheten utløper. Dersom det er en økning i felleskostnadene når avdragsfriheten utløper, vil også felleskostnadene måtte økes tilsvarende dette beløpet.

Finanstilsynet har i sin høringsuttalelse foreslått at meglers opplysningsplikt etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 tredje ledd nr. 2 mykes opp, slik at det i salgsoppgaven i utgangspunktet vil være tilstrekkelig å benytte opplysninger fra borettsla-

get om forventet kostnadsutvikling for månedlig felleskostnader etter utløpet av en avdragsfri periode. Megler har plikt til å gi vesentlige opplysninger om borettslaget etter eiendomsmeglingsloven, jf. § 6-7 tredje ledd nr. 5. I den grad det har skjedd endringer i forventet kostnadsutvikling for de månedlige felleskostnadene etter utløpet av en avdragsfri periode, og borettslaget eller forretningsfører ikke vil foreta nye beregninger, finner ikke departementet å kunne gjøre unntak fra meglers opplysningsplikt. En modell, slik som foreslått av NBBL for å opplyse om hva avdragene vil utgjøre etter utløpet av den avdragsfrie perioden, legger dessuten til rette for at meglerne kan oppfylle sin opplysningsplikt uten å måtte foreta kompliserte utregninger. Siden borettslaget uansett årlig må foreta beregninger dersom det er endringer som påvirker avdragets størrelse, vil borettslaget/forretningsfører trolig opplyse megler om dette, muligens mot et vederlag. Departementet antar derfor at en endring av forskrift 30. juni 2005 nr. 745 om

årsregnskap og årsberetning for borettslag § 5 annet ledd nr. 9, vil løse de praktiske problemene meglerne har i den forbindelse. På denne bakgrunn følger departementet ikke opp forslaget fra Finanstilsynet til et nytt fjerde ledd i eiendomsmeglingsloven § 6-7.

Departementet mener den nye modellen vil sikre meglere nødvendige opplysninger for å oppfylle sin opplysningsplikt. Departementet følger derfor heller ikke opp forslaget om en redusert gebyrplikt etter burettslagslova § 4-6 uten først å ha realitetsvurdert dette.

Departementet foreslår en endring i eiendomsmeglingsloven § 6-7 tredje ledd nr. 1 slik at det framkommer klart at megler har plikt til å opplyse om størrelsen på felleskostnadene. Dette innebærer ikke en endring av dagens rettsstilstand, men er en presisering. Megler skal altså ikke opplyse om hvilke utregninger som ligger til grunn for felleskostnadene, jf. punkt 12.12.

6 Maksimalgrense for andel fellesgjeld i borettslag med videre

6.1 Gjeldende rett

Etter borettslagslova skal en bygge- og finansieringsplan legges ved stiftingsdokumentet, jf. borettslagslova § 2-6. En bygge- og finansieringsplan inneholder en plan som skal vise hvordan borettslaget er finansiert. Borettslagets finansiering består av andelskapital, eventuelt innskudd fra andelseierne, og annen lånekapital som gjerne er omtalt som borettslagets fellesgjeld. Andelseier kan betale et kontantbeløp, i tillegg til, eller istedenfor et innskudd.

Borettslagslova har minimums- og maksimumskrav til størrelsen på andelene, jf. borettslagslova § 3-1 nr. 1. Borettslagslova har verken regler om størrelsen på innskuddene fra andelseiere eller størrelsen på fellesgjelden. Det er heller ikke krav til at andelseiere betaler et innskudd. Men dersom andelseiere betaler innskudd til borettslaget, skal størrelsen på innskuddet framgå av bygge- og finansieringsplanen, jf. borettslagslova § 2-10 nr. 1. Det er også krav til at innskuddet sikres med pant i borettslagets faste eiendommer, jf. borettslagslova § 2-11 som lyder:

«2-11. Sikring og betaling

(1) Dei samla innskota skal sikrast med pant i dei faste eigedommane laget har, med prioritet bak fellesgjeld som nemnd i byggje- og finansieringsplanen, og i tilfelle bak lån som blir tekne opp med samtykke etter § 8-9 nr. 4. Panteretten skal tinglyst med fellesskapen av innskytarar som panthavar. Styret kan disponere som panthavar på vegner av innskytarane.

(2) Laget kan ikkje ta mot innskot frå andre enn andelseigarar. Innskota kan ikkje krevjast inn før panteretten er tinglyst med rett prioritet. Er innskotet eller delar av det ikkje betalt innan fjorten dagar etter at andelseigaren har teke mot påkrav som er sendt på eller etter forfallsdagen, kan laget påleggje andelseigaren å selje andelen innan ein frist som ikkje kan setjast kortare enn tre månader frå pålegget er motteke. Føresegnene i § 4-8 gjeld tilsvarande.»

Borettslagslova har ikke tilsvarende krav til sikring for andre kontantbeløp som innbetales. Dette innebærer at den enkelte andelseiers finansiering av borettslagsbolig kan bestå av pålydende på ande-

len og andel lånekapital (fellesgjeld), uten innskudds- eller annen egenbetaling. Det er heller ikke noe til hinder for at den enkelte andelseiers finansiering består av andelens pålydende og innskudd (eller annen egenbetaling), uten andel lånekapital (fellesgjeld). I praksis finansieres de fleste borettslag med en kombinasjon av innskudd fra andelseiere og lån opptatt av det enkelte borettslag.

Enkelte borettslag tilbyr ordninger for individuell nedbetaling av fellesgjeld, også kalt IN-ordning. En IN-ordning innebærer at den enkelte andelseier kan velge helt eller delvis å nedbetale sin andel av borettslagets fellesgjeld utover det som nedbetales ordinært gjennom de månedlige felleskostnadene. En slik nedbetaling fører til bortfall av renter og avdrag som skal komme den aktuelle andelseieren til gode gjennom tilsvarende reduserte månedlige felleskostnader. IN-ordningen er ikke lovregulert. Enkelte aktører tilbyr slike ordninger. Forretningsfører har som regel lagt til rette for ordningen, og avtalene inngås mellom borettslaget, finansinstitusjonen og den enkelte andelseier. Hvorvidt andelseiere kan benytte en IN-ordning, avhenger av om tilbyder av lånekapitalen og borettslaget har inngått en avtale om individuell nedbetaling av fellesgjelden. Vilkårene for nedbetaling framgår av avtalen.

Ved salg av andeler hvor det er foretatt nedbetaling av fellesgjelden, plikter man ikke etter borettslagslova å opplyse at det er foretatt nedbetalinger eller gitt sikkerhet. Det er heller ikke et slikt generelt krav etter eiendomsmeglingsloven. Megler vil likevel kunne ha plikt til å opplyse om nedbetalinger etter en IN-ordning ut fra det alminnelige krav til god meglerskikk. Regnskapet til borettslaget skal opplyse om det er foretatt individuell nedbetaling av fellesgjeld, jf. forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag § 5 annet ledd nr. 9.

Selger av en borettslagsbolig har trolig plikt etter avhendingslova § 3-7 til å opplyse om størrelsen på fellesgjeld som er knyttet til andelen, jf. punkt 4.1.3 ovenfor. Som utgangspunkt foreligger det neppe noen kontraktsrettslig plikt til å opplyse om det er foretatt nedbetalinger i henhold til en IN-ordning eller om hvilken sikkerhet som eventuelt er gitt ved nedbetalingen. Etter omstendighetene kan selgeren likevel tenkes å ha en slik plikt, typisk der-

som selgeren har foretatt betydelige nedbetalinger av andel fellesgjeld i et lavinnskuddsborettslag.

6.2 Departementets høringsutkast

Departementet foreslo en maksimalgrense på inntil 75 prosent fellesgjeld for andelene i bygge- og finansieringsplanen. Etter forslaget ville låneopptak som oversteg denne grensen være ugyldig. Det ble også foreslått at fellesgjelden som andelseierne skulle betjene gjennom felleskostnadene, skulle prosentvis være lik for andelen i borettslaget.

6.3 Høringsinstansenes syn

6.3.1 Maksimalgrense for fellesgjeld ved stiftelse av borettslag

Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Finansieringsselskapenes forening, Huseiernes Landsforbund, LO, Norges Eiendomsmeglerforbund, OBOS og Sparebankforeningen støtter lovforslaget, og mener en grense på 75 prosent er akseptabel. *Forbrukerrådet* er ikke bekymret for at maksimumsgrensen vil gjøre det vanskeligere for unge å komme inn på boligmarkedet. Ønsker man å hjelpe unge eller andre inn på boligmarkedet, mener *Forbrukerrådet* at Husbankens startlånsordning eller andre individuelle låneordninger er bedre løsninger enn lavinnskuddsboliger.

NBBL støtter forslaget, men mener grensen bør gå ved 70 prosent. *NBBL* mener denne grensen sikrer at andelene i borettslaget ikke får en negativ verdi ved markedsprisfall. Grensen sikrer også at legalpanteretten ikke blir uten verdi. *Marker kommune* mener grensen bør gå ved 60-70 prosent av boligens kostnad. *Bergen kommune* og *Trondheim kommune* foreslår at grensen for andel av fellesgjeld settes lavere enn de foreslåtte 75 prosent. *Bergen kommune* mener en tilpasset bruk av andre virkemidler som etableringstilskudd kan motvirke den negative effekten av lav fellesgjeld. *Trondheim kommune* har her veid en inngangsbillett som særlig gir unge en mulighet til å skaffe egen bolig, opp mot behovet for økonomisk sikkerhet for både kjøper og borettslag.

Finansnæringens Hovedorganisasjon støtter forslaget. Finansnæringens Hovedorganisasjon viser til at en slik endring vil gjøre borettslaget mer robust mot framtidig prisfall i markedet samt skjermer, herunder trygger, tredjeparter som de øvrige andelseierne og borettslagets långivere. Det påpekes likevel at forslaget griper inn i avtalefriheten mellom kjøpere og stiftere. Dersom kjøper er godt

informert og ellers har god økonomi, bør det normalt ikke være noe i veien for at fellesgjelden er høy i forhold til innskuddet. For mange kan dette også være en fornuftig inngang til boligmarkedet. Finansnæringens Hovedorganisasjon tilføyer at det bør tas inn i loven at «om utbygger senere ikke får solgt andelen til den pris som er lagt til grunn i bygge- og finansieringsplanen, vil låneopptaket likevel ikke være ugyldig».

Jussformidlingen støtter forslaget, men foreslår også at det innføres en regel som setter krav om gjeldsforsikring i de tilfellene der fellesgjelden utgjør mer enn en viss prosentandel av kjøpesummen.

OBOS viser til at forslaget vil beskjære både private og offentlige aktørers mulighet for fleksibel utnyttelse av borettslagsformen. *OBOS* mener det derfor bør gis en unntakshjemmel hvoretter hovedregelen kan fravikes i særlige tilfeller, for eksempel der det ytes støtte fra Husbanken eller annen offentlig aktør innen det boligsosiale området. *KBL* og *NBBL* mener også det bør kunne dispenseres fra denne grensen. *OBOS* mener det er et paradoks at med den foreslåtte grensen ville storparten av de borettslag boligsamvirke og *OBOS* oppførte på 50-, 60- og 70-tallet vært forbudt. *OBOS* reiser derfor spørsmål om lovregelen går lenger enn det som er nødvendig for å komme til livs et problem.

Husbanken er generelt helt imot et forslag om maksimalgrense for fellesgjelden i borettslag. Husbanken har en inngående drøftelse av temaet. I korthet kan det her nevnes at en maksimalgrense for fellesgjeld vil redusere Husbankens muligheter til å drive boligpolitisk påvirkning. Husbanken har brukt denne muligheten og har derigjennom klart å påvirke byggebransjen. Adgangen til høy fellesgjeld gir også folk mulighet til å etablere seg i egen bolig uten for store krav til egenkapital. Dette er i dag spesielt praktisk for ungdom, førstegangsetablerende familier, bostøttetottakere og innvandre- re.

Boligprodusentenes forening, KBL og Porsgrunn kommune støtter ikke forslaget fordi en slik maksimalgrense vil utelukke mange i etableringsfasen fra å komme inn på boligmarkedet. *KBL* ber departementet vurdere forslaget på nytt i lys av dagens situasjon på boligmarkedet. *Boligprodusentenes Forening* mener et slikt krav også vil begrense de mulighetene for eksempel Husbanken har til å fremme boligprosjekter med universell utforming og gode energi- og miljøkvaliteter. Høy låneutmåling (opptil 90 prosent) vil være et viktig incitament for mange medlemmer i Boligprodusentenes Forening i arbeidet med å utvikle boliger med ekstra gode kvaliteter.

Porsgrunn kommune og KBL tror ikke at en maksimalgrense for fellesgjeld vil føre til en bedre kredittvurdering av boligkjøpere og mener andel fellesgjeld er et godt virkemiddel for å gi alle mulighet til å eie og disponere egen bolig. I tillegg kan kjøpers økonomiske situasjon endre seg etter gjennomføring av kjøpet. Porsgrunn kommune og KBL mener at alle som bor i borettslag kjenner eierskapstilknytning til sin bolig. Porsgrunn kommune og KBL mener at medlemskap i en forsikringsordning for tap av felleskostnader bør gjøres obligatorisk. Porsgrunn kommune og KBL mener videre at alle tiltakene bør sees i sammenheng før det innføres en maksimalgrense. Det stilles også spørsmål til hvordan forslaget skal håndteres og at det er mulig å omgå forslaget.

Asker og Bærum Boligbyggelag er imot et forbud mot lavinnskuddsborettslag. Boligbyggelaget mener en ugyldighet som refererer seg til kostnadsoverslaget, og ikke faktiske byggekostnader, åpner for omgåelser. Boligbyggelaget mener problemene med lavinnskuddsborettslagene ikke er at enkelte ikke makter å betjene felleskostnadene, men at de øvrige beboerne i borettslaget risikerer medansvar for å dekke de manglende innbetalte fellesutgiftene. Asker og Bærum Boligbyggelag mener dette kan løses dels ved en risikofordeling, og dels gjennom forsikringsordninger. Jo større det enkelte borettslaget er, desto flere er det å fordele risikoen på, og jo lettere er det å oppnå en forsikringsdekning til en lav pris. Asker og Bærum Boligbyggelag viser også til at jo høyere felleskostnadene er, desto viktigere er det med «stram» forvaltning. Dette kan løses ved å lovfeste uoppsigelig forretningsførerkontrakt med et boligbyggelag. Asker og Bærum Boligbyggelag foreslår at det kun er boligbyggelag som kan stifte denne type borettslag.

Utvalget som har utarbeidet NOU 2009:17 Sikring mot tap av fellekostnader i borettslag, er positiv til at det fastsettes en maksimalgrense for fellesgjeld. Utvalget mener at en maksimalgrense vil innebære en styrking av borettslagets økonomi. Utvalget har imidlertid ikke noen endelig oppfatning av grensen for maksimal tillatt fellesgjeld.

6.3.2 Maksimalgrense for fellesgjeld ved senere låneopptak

Finanstilsynet, KBL og Den Norske Advokatforening mener forslaget ikke vil forhindre at borettslaget kan pådra seg gjeld som overstiger maksimalgrensen etter at borettslaget er stiftet. *Finanstilsynet* mener det vil være praktisk med opptak av gjeld etter stiftelsen i tilfellene der andelen ennå ikke er solgt, men fortsatt er på utbyggers hånd. Når ande-

lene legges ut for salg, vil andel fellesgjeld etter lovforslaget lovlig kunne overstige maksimalkravet. Finanstilsynet mener denne muligheten kan undergrave formålet med lovendringen.

Huseiernes Landsforbund mener det bør vurderes en maksimalgrense på 75 prosent fellesgjeld også for låneopptak som foretas etter at borettslaget er stiftet.

Sparebankforeningen gir sin støtte til at det ikke foreslås en maksimalgrense etter stiftelsestidspunktet. Det er ikke utenkelig at borettslag og bank i ettertid finner det naturlig og forsvarlig å øke opplåningen for bestemte formål, og at dette kan bringe fellesgjelden over 75 prosent. For eksempel kan en kombinasjon av et lite låneopptak og fallende boligpriser raskt bringe andelen fellesgjeld over denne grensen. Sparebankforeningen viser også til forsvarlighetsvurderingen som følger av borettslagsloven og bankenes kredittvurderinger.

Flertallet i utvalget som har utarbeidet NOU 2009:17 Sikring mot tap av fellekostnader i borettslag, mener at dersom det skal lovfestes et krav til maksimal andel fellesgjeld ved stiftelsen, er det også grunn til å lovfeste et krav om maksimal andel fellesgjeld ved senere låneopptak. Flertallet i utvalget mener et slikt krav vil sikre en økonomisk gjennomgang av borettslagets økonomiske situasjon når nye lån skal tas opp. Dette vil legge grunnlag for en sunn økonomi. Flertallet mener kravet til forsvarlig drift ikke nødvendigvis vil hindre låneopptak fra 75 til 85 prosent. Flertallet mener likevel at det bør være adgang til å gjøre unntak fra en slik absolutt regel i særlige tilfeller. *Ett av utvalgsmedlemmene* mener det ikke bør stilles et absolutt krav om maksimal andel fellesgjeld etter at borettslaget er stiftet og kommet i ordinær drift. Dette medlemmet viser til problemet med verdifastsettelse og at det kan være tungtveiende grunner til at et borettslag ønsker å øke fellesgjelden utover den maksimale andelen ved stiftelsestidspunktet.

6.3.3 Ulik prosentvis fordeling av fellesgjelden

Husbanken, Marker kommune, Porsgrunn kommune, KBL og OBOS støtter forslaget.

Forbrukerrådet og NBBL støtter forslaget om lik prosentvis fordeling av fellesgjeld på den enkelte andel, og er også tilfreds med at departementet vurderer å lovregulere IN-ordninger.

Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening og Huseiernes Landsforbund tilføyer at departementet bør presisere i lovteksten at en IN-ordning kun er aktuell dersom det foreligger en slik avtale med finansinstitusjonen som har ytt felleslånet. Forbru-

kerrådet foreslår følgende tilføyelse: «Den enskilte andelseigar kan likevel foreta ei individuell nedbetaling av si del av fellesgjelda dersom burettslaget og finansinstitusjonen som har gitt felleslånet, har avtalt ein slik rett for andelseigarane.».

Den Norske Advokatforening har ingen innvendinger mot forslaget om lik prosentvis fordeling av fellesgjelden, men påpeker at dersom bestemmelsen skal knytte seg til stiftelsestidspunktet, bør det komme fram i selve lovteksten.

Porsgrunn kommune og *KBL* mener at hele ordningen rundt individuell nedbetaling av fellesgjeld bør lovreguleres. *Husbanken* mener at dersom andelseiere skal kunne benytte IN-ordninger bør ordningen lovreguleres. En slik lovregulering krever en grundig gjennomgang av juridiske og praktiske problemstillinger.

Asker og Bærum Boligbyggelag mener at det er uklart hvordan den enkelte andelseier skal kunne foreta en individuell nedbetaling av fellesgjelden.

Horten kommune er skeptisk til at andelen av fellesgjelden skal være lik uansett eierandel. Fordeelingen bør følge den prosentvise andelen, slik at de med liten kjøpekraft må svare for like stor andel som de med stor kjøpekraft.

6.4 Departementets vurderinger

6.4.1 Maksimalgrense for fellesgjeld ved stiftelse av borettslag

En rekke prosjekter med lavinnskuddsboliger er etablert de siste årene. Andelen lavinnskuddsprosjekter antas å ligge i intervallet 15-20 prosent av det totale antallet nyregistrerte borettslag i perioden for NBBLs rapport, jf. punkt 2.2. Antall borettslag med innskuddsandel lavere enn 20 prosent har vært avtagende over perioden 2005 og fram til september 2008, jf. rapporten «Lavinnskuddsboliger – En felle for boligkjøpere?» fra NIBR, også omtalt under punkt 2.2.

Burettslagslova er ikke til hinder for at andelseiers finansiering av borettslagsboligen bare består av andelens pålydende og andel lånekapital (fellesgjeld). Långiver for borettslagets fellesgjeld vurderer ikke de enkelte andelseieres evne til å betjene de løpende felleskostnadene. Kjøper kredittvurderes dermed ikke for den delen av borettslagets fellesgjeld som eier av andelen er ansvarlig for å betjene gjennom felleskostnadene, med mindre kjøper i tillegg trenger egne lån. Selger av borettslagsboligen vil ha en egen interesse i å få solgt boligen. Tilgang til borettslagsboliger med høy fellesgjeld kan åpne for at personer som ikke har råd til å kjøpe bolig kommer seg inn på boligmarkedet. Der-

som disse personene ikke klarer å betjene sine felleskostnader, vil dette kunne gå ut over de andre andelseierne i borettslaget.

Departementet mener det spesielt er to hensyn som tilsier at det settes en maksimalgrense for fellesgjelden: hensynet til kjøper selv og til de øvrige andelseierne i borettslaget.

Departementet mener en maksimalgrense for fellesgjelden vil legge til rette for at kjøpere av borettslagsboliger blir kredittvurdert. Dersom kjøper opptar egne lån i finansinstitusjon for å finansiere boligkjøpet, kredittvurderes kjøper for dette låneopptaket. Ved denne kredittvurderingen skal långiver ta hensyn til de øvrige låneforpliktelser som kjøper selv er ansvarlig for å betjene, samt til de lån som kjøper indirekte er ansvarlig for å betjene gjennom felleskostnadene (borettslagets felleslån). Jo høyere fellesgjeld som er knyttet til en andel, jo mindre er behovet for egen finansiering. Det er mindre sannsynlig at kjøper trenger egne lån for å finansiere boligkjøpet hvis det er en høy andel fellesgjeld i borettslaget. Departementet mener det er viktig med en kredittvurdering fordi denne vurderingen kan føre til at boligkjøperen frarådes å ta opp lån i de tilfellene kjøper har for svak økonomi til å håndtere de samlede boutgiftene. Finansavtaleloven har regler om kredittvurderinger.

Finansavtaleloven § 47 første punktum fastsetter at dersom långiveren før låneavtale inngås med en forbruker eller lånet utbetales til denne, må anta at økonomisk evne eller andre forhold på låntakerens side tilsier at denne alvorlig bør overveie å avstå fra å ta opp lånet, skal långiveren skriftlig underrette låntakeren om dette. Dette er den såkalte frarådningsplikten. Ved vurderingen av «økonomisk evne» må det tas utgangspunkt i situasjonen på tidspunktet for inngåelse av låneavtalen. Institusjonen skal likevel også ta hensyn til kjente og sannsynlige framtidige regelendringer eller endringer i låntakerens situasjon, jf. NOU 1994: 19 *Finansavtaler og finansoppdrag* side 55. Bestemmelsen i finansavtaleloven innebærer ikke et forbud mot at långiveren yter lånet. Når låntakeren skriftlig er advart om motforestillingene, vil begge parter være klar over den betydelige risikoen for mislighold som foreligger. Hovedformålet med bestemmelsen er å hindre at låntakeren tar opp lån som denne sannsynligvis ikke vil makte å betjene på vanlig måte. Dermed kan låntakeren unngå de vanskeligheter som låneopptaket ville ha medført.

Bestemmelsen gir også finansinstitusjonen ytterligere interesse av å unngå kredittgivning til forbrukere som ikke har realistisk oppfatning av egen økonomi. Dersom finansinstitusjonene likevel låner ut i slike tilfeller, vil dette kunne føre til tap for fi-

nansinstitusjonen. Dersom långiver ikke skriftlig underretter låntaker, kan låntakers forpliktelser lempes for så vidt dette finnes rimelig. Et eksempel på dette finner vi i en sak som gjaldt lån til kjøp av borettslagsleilighet med høy fellesgjeld som ble behandlet av Bankklagenemda i 2008, sak 2008-044. Saken gjaldt kjøp av borettslagsleilighet i 2006, med opptak av førstehjemslån på til sammen kr 602 500. Boligens andel av fellesgjeld i borettslaget var på kr 2 160 000. Klagerne var henholdsvis hjelpepleier og sykepleierstudent. Banken hadde ved kredittvurderingen tatt hensyn til renteøkning på førstehjemslånene, men ikke på fellesgjelden. Nemnda uttalte at banken burde ha avdekket at klagerne ville få en gjeldsbyrde på over kr 2,8 millioner, som de ikke ville kunne klare å betjene. Nemnda kom til at klagerne burde ha vært frarådet å ta opp førstehjemslånene på kr 602 500, jf. finansavtaleloven § 47. Nemnda fant at det var rimelig at klageres ansvar etter lånene ble lempet fullt ut.

Tilsvarende regler er innført i kredittkjøpsloven, og det er foreslått at frarådningsplikten som hovedregel skal gjelde ved enhver kredittgivning, jf. punkt 7.1.

Departementet mener en maksimalgrense for fellesgjelden vil minke risikoen for at andelseiere må betale naboers felleskostnader. Dette fordi en slik maksimalgrense kan hindre at personer som ikke har økonomisk evne til å klare låneforpliktelser knyttet til boligkjøpet kommer seg inn på boligmarkedet. En slik maksimalgrense vil også sikre at boligen som skal være sikkerhet for felleskostnadene har en positiv verdi, jf. legalpanteretten i burettslagslova § 5-19. En bolig med høy andel fellesgjeld er sårbar for fall i boligmarkedet. Dersom en borettslagsbolig har en andel fellesgjeld på 90 prosent, vil et prisfall på mer enn 10 prosent føre til at boligen er mindre verdt enn dens andel fellesgjeld. Borettslag er en indirekte eiermodell. Dette betyr at andelseiere ikke har personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, jf. burettslagslova § 1-2. Borettslaget er låntager og ansvarlig for fellesgjelden. Kostnadene for fellesgjelden dekkes imidlertid av andelseierne gjennom de månedlige felleskostnadene. Hvis én eller flere av andelseierne misligholder sine felleskostnader, kan borettslaget få betalingsproblemer. For å unngå betalingsproblemer, vil det ofte være nødvendig å øke de månedlige felleskostnadene. Departementet mener det er viktig å verne andelseiere mot økte kostnader som følge av andre andelseieres manglende betaling av felleskostnader. De enkelte andelseiere kan også fri seg fra ansvaret for å betale felleskostnader ved å si opp boretten med seks måneders varsel. Andelseier vil da være forpliktet til å betale felleskostnadene i

oppsigelsesperioden, men ikke utover dette. Etter oppsigelsesperioden må andelseier overlate boligen til borettslaget. Andelseier blir da fri sine forpliktelser overfor borettslaget, men har heller ingen bolig. Summen av det som andelseier har betalt for boligen, går da tapt. En slik oppsigelse kan også føre til at felleskostnadene i borettslaget må økes.

Hensynet til kjøper selv og til de øvrige andelseierne i borettslaget tilsier at maksimalgrensen for fellesgjelden settes lavt. Departementet mener på den annen side at det er store fordeler med fellesfinansiering i borettslag. Fellesfinansiering kan bidra til at den enkelte andelseier nyter godt av borettslagets låneopptak i tilfeller der dette er gunstigere økonomisk enn om andelseieren selv hadde opptatt et tilsvarende lån for finansiering av borettslagsboligen. En gunstig fellesfinansiering vil dermed kunne bidra til å hjelpe unge, førstegangsetablerere og andre personer inn på boligmarkedet. Departementet mener det likevel ikke bør være slik at personer som muligens ikke vil klare sine økonomiske forpliktelser, hjelpes inn på boligmarkedet, da dette vil være uheldig for den enkelte. En begrensning i størrelsen på fellesgjelden vil innebære at kjøper må finansiere deler av kjøpesummen for boligen. Finansieringen kan skje ved oppsparte midler eller ved låneopptak. En begrensning i størrelsen på fellesgjelden vil dermed hindre at det er mulig å kjøpe en borettslagsbolig uten annen betaling enn å overta ansvar for fellesgjeld. Kjøpere som trenger private lån, vil sikres en kredittvurdering fra finansinstitusjonen hvor lånet opptas. Personer med svak økonomi som ikke får lån, vil dermed ikke kjøpe bolig, heller ikke en borettslagsbolig. Departementet viser til at hvem som er andelseiere kan få stor betydning for de øvrige andelseierne i borettslaget. Hvis noen ikke klarer sine økonomiske forpliktelser, vil dette kunne føre til økonomisk tap for de andre andelseierne i borettslaget. Selv om det ikke fører til økonomisk tap, vil de andre andelseierne som regel i en periode likevel måtte betale felleskostnadene til andelseierne som ikke betaler sine felleskostnader. Etter en avveining av forannevnte hensyn foreslo departementet i høringsutkastet at det kunne være inntil 75 prosent fellesgjeld for andelene i bygge- og finansieringsplanen. Høringsinstansene ble bedt om å komme med sine merknader til denne grensen. Departementet har også avholdt et møte med enkelte av høringsinstansene for å få utdypet instansenes synspunkter.

Høringsinstansene har ulikt syn på denne grensen. De ulike synspunktene har sammenheng med en ulik vektning av forannevnte hensyn. Enkelte hø-

ringsinstanser mener hensynet til at folk kan etablere seg på boligmarkedet bør veie tyngre, mens andre i større grad vil sikre borettslaget slik at andelene ikke får en negativ verdi. En del av høringsinstansene mener en maksimalgrense på fellesgjelden vil bidra til å styrke omdømmet til borettslagsmodellen.

Departementet mener det er viktig å fastsette en maksimalgrense for fellesgjelden. Dette har også støtte hos de fleste høringsinstansene. Når det gjelder maksimalgrensen for fellesgjelden, har flere høringsinstanser foreslått at det gis en unntakshjemmel hvoretter hovedregelen kan fravikes i særlige tilfeller. Departementet mener det er viktig med retts teknisk enkle regler. Som mange aktører har påpekt, er borettslagsformen allerede komplisert å forstå. Departementet mener en skjønnsmessig regel med et klart innhold vanskelig lar seg utforme. Dette gjelder spesielt når departementet ikke ser det ønskelig at dispensasjonsadgangen legges til departementet eller annen offentlig myndighet, fordi slike dispensasjoner vil kreve en inngående behandling av enkeltsaker. Det er viktig at regelen om maksimalgrense er klar fordi brudd på bestemmelsen har alvorlige følger. Dersom det gis felleslån utover maksimalgrensen, er den delen av lånet som overstiger denne grensen ugyldig. Den delen av lånet som overstiger maksimalgrensen vil borettslaget derfor ikke være forpliktet til å betale. Når det gjelder maksimalgrensen for fellesgjelden, er det viktig at det er en viss trygghet mot fall i markedet. Departementet mener derfor den foreslåtte grensen på 75 prosent er en riktig grense.

Departementet har vurdert om det likevel er grunn til å akseptere en høyere andel fellesgjeld dersom borettslaget har en sikringsordning mot tap av felleskostnader. I slike tilfeller har andelseierne et vern mot å skulle betale for naboens felleskostnader. Departementet ser likevel at en ordning mot tap av felleskostnader ikke alltid er til hinder for at et borettslag går konkurs. Det siteres følgende fra NOU 2009:17 på side 27:

«Et annet hensyn utvalget framhever i forlengelsen av dette, er at det må aksepteres at det ikke alltid kan eller bør unngås at et borettslag går konkurs. Konkursinstituttet innebærer blant annet en opprydning av selskaper som ikke har en sunn økonomi, og dermed økonomisk sett ikke har livets rett. Borettslag som over tid ikke makter å skaffe tilstrekkelige felleskostnader til å dekke sine utgifter, og som heller ikke har oppbygde midler, bør ikke holdes kunstig i live ved hjelp av en sikringsordning.»

Dette innebærer at andelseierne ikke er vernet mot ethvert tap ved mislighold av felleskostnader

fra de andre andelseierne selv om borettslaget har en ordning mot tap av felleskostnader. Dette tilsier at det ikke settes en annen maksimalgrense for borettslag som er med i en sikringsordning. Borettslaget kan også si opp eller selv bli oppsagt fra sikringsordninger. Departementet mener også at oppsigelsesmuligheten er grunn til ikke å akseptere en høyere andel fellesgjeld selv om borettslaget har en sikringsavtale. Det er også viktig å ha enkle regler. Departementet har også merket seg følgende kommentarer fra utvalget når det gjelder om lavinnskuddsborettslag antas å kunne inngå i en sikringsordning, jf. NOU 2009:17 side 57 punkt 6.4:

«Utvalgets lovforslag åpner for at lavinnskuddsboliger og andre borettslag som i dag ikke tilfredsstiller kravene til opptak i sikringsordningene, kan få ta del i en sikringsordning. Utvalget foreslår ikke en regel om minste andel innskudd som må være oppfylt for å kunne ta del i sikringsordningen. En slik bestemmelse vil utelukke enkelte borettslag fra sikringsordningene. Etter utvalgets syn må det være opp til tilbyder av sikringsordningen å fastsette vilkårene for opptak, blant annet basert på risikovurderinger. Dette medfører at det kan tenkes at en tilbyder vil tillate opptak også av lavinnskuddsboliger, men vil beregne seg ulikt vederlag avhengig av størrelsen på fellesgjelden.

Utvalget ser at det er en aktuell mulighet at lavinnskuddsborettslag med utvalgets lovforslag i praksis ikke vil få ta del i en sikringsordning, eventuelt at det vil bli svært dyrt å ta del.»

Det er dermed opp til tilbyderne om borettslag med andel fellesgjeld over 75 prosent vil få ta del i ordningen. De største eksisterende sikringsordninger mot tap av felleskostnader har som hovedregel en maksimalgrense for fellesgjelden på 70 prosent.

På bakgrunn av ovennevnte argumenter foreslår ikke departementet ulik maksimalgrense for borettslag som er tilknyttet en sikringsordning eller ikke. Departementet legger spesielt vekt på at et borettslag kan si opp eller selv bli sagt opp fra en sikringsordning, og behovet for å ha enkle regler.

Departementet foreslo også at låneopptak skulle være ugyldig dersom lånet oversteg maksimalgrensen. Dette innebærer at finansinstitusjonen lider tap dersom maksimalgrensen overstiges. Det vil i så fall bare være den overstigende del av lånet som er ugyldig.

Når det gjelder om maksimalgrensen på 75 prosent er oversteget, foreslo departementet at forholdene på stiftelsestidspunktet av borettslaget skulle være avgjørende. Departementet har fått innspill om at dette kan være et uheldig skjæringstidspunkt. Dette har sammenheng med at det kan være behov for å gjøre endringer i bygge- og finansie-

ringsplanen etter stiftelsen av borettslaget. Departementet foreslår derfor en tilføyelse i bestemmelsen slik at maksimalgrensen også gjelder ved endringer i bygge- og finansieringsplanen, jf. burettslagslova § 2-6 fjerde ledd (nytt femte ledd). Ved vurderingen om maksimalgrensen for låneopptaket er oversteget, vurderes dette ut fra kostnadsoverslaget i bygge- og finansieringsplanen. Dette innebærer at om utbygger faktisk ikke får solgt andelene til den pris som er lagt til grunn i bygge- og finansieringsplanen, vil låneopptaket likevel ikke være ugyldig. Finansnæringens Hovedorganisasjon mener det bør framkomme klart av ordlyden. Departementet har foreslått flere justeringer av ordlyden slik at det framkommer at det avgjørende er kostnadsoverslaget.

6.4.2 Maksimalgrense for fellesgjeld ved senere låneopptak

I høringsutkastet foreslo departementet ikke en maksimalgrense for fellesgjelden etter at borettslaget var stiftet. Flere høringsinstanser har påpekt at dette gir muligheter for å omgå forslaget om maksimalgrense for fellesgjelden, og disse instansene foreslår derfor at det skal gjelde en tilsvarende grense etter at borettslaget er stiftet.

Departementet er enig i at et forslag om maksimalgrense for fellesgjeld ved senere låneopptak ville ivareta de samme hensyn som en maksimalgrense ved stiftelsen av borettslag. En slik grense ville begrenset den enkeltes og de andre andelseiernes risiko for å lide tap som følge av investeringen. Departementet mener at burettslagslova allerede har regler som sikrer forsvarlig låneopptak, jf. burettslagslova § 3-3. Avgjørende for om det er forsvarlig, er om man kan regne med at de økte kostnadene kan dekkes inn gjennom økte felleskostnader. I tillegg til dette har finansinstitusjonene plikt til å foreta vurderinger når det innvilges lån. Det er i den forbindelse grunn til å tro at finansinstitusjonene vil legge vekt på at det ved stiftelse av borettslag gjelder en maksimalgrense på 75 prosent andel fellesgjeld.

Departementet mener det kan være behov for en fleksibel regel med hensyn til låneopptak etter at et borettslag er i drift. Det kan for eksempel vise seg å være behov for å foreta utbedringer som ikke var forutsatt ved opptak av felleslånet. Hvis det oppstilles en maksimalgrense vil dette avkjære denne fleksibiliteten. Også her mener departementet at det vil være uheldig med skjønnsmessige dispensasjonsbestemmelser, jf. foregående punkt.

Departementet mener videre et forslag om maksimalgrense for fellesgjeld ved senere låneopptak ville gjøre det nødvendig å skaffe oversikt over hva eiendommen er verdt, for på den måten estimere om taket på maksimalgrensen med dette ble oversteget. Boligene vil også kunne ha en ulik verdi avhengig av markedsutviklingen og hva den enkelte andelseier selv har foretatt av oppgraderinger i egen bolig. Det ville også måtte vurderes hva som skal telle med ved verdsetting av eiendommen.

På bakgrunn av ovennevnte mener departementet at det på nåværende tidspunkt ikke er nødvendig med en regulering av maksimalgrensen etter at borettslaget er stiftet. Departementet vil innskyte at dersom bygge- og finansieringsplanen endres av styret etter burettslagslova § 2-6 fjerde ledd (nytt femte ledd), gjelder maksimalgrensen for det nye kostnadsoverslaget i planen. Departementet antar at dette kan være praktisk dersom borettslaget blir stiftet i en tidlig fase, og det viser seg behov for en omprosjektering som har betydning for kostnadsoverslaget, jf. burettslagslova § 2-6.

6.4.3 Ulik prosentvis fordeling av fellesgjelden

I rapportene fra NBBL og NIBR samt i media er det vist til eksempler med ulik prosentvis fordeling av fellesgjeld for boligene i ett og samme borettslag, jf. punkt 2.2.

Det kan for eksempel være et borettslag hvor boligene er finansiert som vist i tabell 6.1.

Tabell 6.1 Eksempel på finansiering av andeler i borettslag

Andel nr.	Andel fellesgjeld kroner (A)	Egenfinansiering kroner (B)	Totalsum kroner	Prosentvis fordeling (A/B)
1	2 000 000	500 000	2 500 000	80/20
2	1 000 000	1 000 000	2 000 000	50/50

Dette gir andelseierne en ulik risiko i borettslaget. En ulik fordeling kan også føre til at en person som kjøper en bolig med lav andel fellesgjeld, tror borettslaget ikke har boliger med en høy andel fellesgjeld. Departementet mente det var uheldig at lovverket åpner for slike løsninger og forslo at det ikke lenger skulle være anledning til å ha en slik ulik prosentvis fordeling av fellesgjelden i ett og samme borettslag. Høringsinstansene er positive til at lovverket ikke lenger skal tillate en ulik prosentvis andel fellesgjeld.

Departementet følger derfor opp intensjonen med forslaget fra høringsutkastet. Departementet foreslår at det ikke skal være krav til at den absolutte størrelsen på fellesgjelden er lik for alle andelene i borettslaget, men at det skal være lik prosentvis fordeling av fellesgjeld på den enkelte andel. Fordelingen kan f.eks. være slik som vist i tabell 6.2. Departementet foreslår at stipuleringen i bygge- og finansieringsplanen på stiftelsestidspunktet skal legges til grunn for beregningen. Det kan skje endringer etter stiftelsen, for eksempel pga en omprosjektering. Det er adgang til å endre bygge- og finansieringsplanen, jf. burettslagslova § 2-6 fjerde (nytt femte) ledd. Departementet foreslår en presisering slik at det framkommer at reglene om fordeling i § 2-15 gjelder dersom bygge- og finansieringsplanen endres. Dersom borettslaget derimot tar opp et nytt lån etter å ha vært i drift en tid, vil dette ikke føre til en endring av bygge- og finansieringsplanen. I slike tilfeller vil reglene om myndighetsmisbruk sørge for en rettferdig fordeling av fellesgjelden mellom andelene, jf. burettslagslova § 7-13.

Departementet vil presisere at en regel om lik prosentvis fordeling likevel ikke kan forhindre at prisene i et borettslag utvikler seg ulikt for boligene. Slik utvikling kan føre til en ulik prosentvis fordeling av fellesgjelden. Dette kan også vise seg å være tilfellet i en tidlig salgsfase dersom boligene ikke blir solgt til totalsummen som er lagt til grunn i bygge- og finansieringsplanen.

Departementet viser til at det tilbys ordninger for individuell nedbetaling av fellesgjeld, også kalt

IN-ordning. Ordningen innebærer at den enkelte andelseier kan velge helt eller delvis å nedbetale sin andel av borettslagets fellesgjeld, jf. punkt 6.1. En IN-ordning vil føre til at det oppstår ulik prosentvis fordeling av fellesgjelden, på de enkelte andelene i borettslaget. Departementet har derfor vurdert om det fortsatt skal tillates etablert nye IN-ordninger.

IN-avtaler fører til at det oppstår ulik eiertilknypning i borettslaget hvis noen av andelseierne nedbetaler etter ordningen, noe som er uheldig etter departementets syn. På den annen side kan det være andelseiere som har mye egenkapital, og som derfor ønsker å benytte seg av slike ordninger. Andelseiere som etter nærmere avtaler foretar slike nedbetalinger, vil trolig også få informasjon om hva dette innebærer. Departementet vil spesielt bemerke at det er ekstra risikofylt å foreta slike nedbetalinger i lavinnskuddsborettslag. Dette har sammenheng med at lavinnskuddsborettslag har høy andel fellesgjeld. Det er dermed større fare for konkurs i slike borettslag. Ved konkurs vil andelseiere som har nedbetalt hele eller deler av sin fellesgjeld, være avhengig av om sikkerhetsstillelsen som vedkommende har fått ved nedbetaling av sin del av fellesgjelden, er tilfredsstillende. Risikoen for konkurs er mindre dersom borettslaget har en betryggende sikringsordning mot tap av felleskostnadene. Departementet følger opp lovutvalgets forslag til regler om minimumskrav til frivillige sikringsordninger i borettslag, jf. punkt 12. Det foreslås også en maksimalgrense for fellesgjelden ved stiftelse av borettslag. Departementet vil derfor fortsatt tillate IN-ordninger.

Om andelseier kan inngå i en IN-ordning, avhenger av om tilbyder og borettslaget enes om dette. I tråd med forslag fra enkelte av høringsinstansene foreslår departementet en presisering i lovbestemmelsen slik at det framgår klarere at avtaler om individuell nedbetaling av fellesgjelden forutsetter avtale mellom borettslaget, finansinstitusjonen og den aktuelle andelseier.

Tabell 6.2 Eksempel på finansiering av andeler i borettslag

Andel nr.	Andel fellesgjeld kroner (A)	Egenfinansiering kroner (B)	Totalsum kroner	Prosentvis fordeling (A/B)
1	3 000 000	1 000 000	4 000 000	75/25
2	1 500 000	500 000	2 000 000	75/25

7 Selgerfinansiering av borettslagsboliger

7.1 Gjeldende rett

De fleste som kjøper bolig finansierer eiendomskjøpet ved bruk av oppsparte midler og lån. Kjøper kontakter gjerne en finansinstitusjon for opptak av lån.

Etter at gjeldende borettslagslov trådte i kraft, har andre enn boligbyggelag fått adgang til å stifte borettslag, jf. borettslagslova § 2-12. Det finnes flere nyere eksempler på at stiftere av borettslag selv har gitt lån til kjøpere av borettslagsboliger som ikke har fått lån i en finansinstitusjon. Denne type lån omtales heretter som selgerfinansiering. Departementet er ikke kjent med omfanget av denne type lånevirkksomhet.

Det kreves i utgangspunktet konsesjon for å yte kreditt til finansiering av annet enn egen virksomhet etter finansieringsvirksomhetsloven § 1-2 som lyder:

«§ 1-2. Finansieringsvirksomhet

Som finansieringsvirksomhet regnes å yte, formidle eller stille garanti for kreditt eller på annen måte medvirke ved finansiering av annet enn egen virksomhet, unntatt

1. plassering av midler i finansinstitusjon, men ikke formidling av slike plasseringer eller annet mottak av andres midler for videreplassering i finansinstitusjon
2. erverv av aksjer eller andre eierinteresser
3. kreditt fra den som selger en vare eller tjeneste
4. utleie av fast eiendom eller løsøre som ikke er finansiell leasing
5. lån eller garanti for lån til egne ansatte
6. finansiering som bare forekommer som enkeltstående tilfeller.
7. virksomhet i foretak regulert i lov om e-penforetak.»

Bestemmelsen har flere unntak som fritar fra konsesjonsplikt. Følgende to unntak i finansieringsvirksomhetsloven kan være aktuelle når det ytes selgerkreditt for borettslagsboliger: «kreditt fra den som selger en vare eller tjeneste» etter § 1-2 første ledd nr. 3 og «finansiering som bare forekommer som enkeltstående tilfeller», jf. § 1-2 første ledd nr. 6.

Finansdepartementet er av den oppfatning at unntaket «kreditt fra den som selger en vare eller tjeneste» i finansieringsvirksomhetsloven § 1-2 første ledd nr. 3 ikke omfatter borettslagsboliger, jf. Finansdepartementets tolkningsuttalelse av 23. juni 2006. I saken ble det lagt vekt på at borettslagsboliger inneholder et vesentlig element av en fordring, som ikke faller inn under en naturlig språklig forståelse av begrepet «vare» i finansieringsvirksomhetsloven § 1-2 første ledd nr. 3. En slik forståelse av ordlyden har støtte i lovens forarbeider. Uttalelsene i forarbeidene trekker i retning av at unntaket for selgerkreditt er ment for tradisjonell varehandel, jf. NOU 1974:1 *Finansieringsselskaper og låneformidling*. Finansdepartementet viste i tolkningsuttalelsen også til at Banklovkommisjonen synes å forutsette at fast eiendom etter gjeldende rett ikke omfattes av varebegrepet i finansieringsvirksomhetsloven § 1-2 første ledd nr. 3, jf. utredning nr. 4 Finansforetak mv. (NOU 1998:14) side 196 i tilknytning til forslag til ny, tilsvarende unntaksbestemmelse for selgerkreditt. Forutsetningen fra Banklovkommisjonen ble ifølge Finansdepartementet ansett å måtte gjelde desto mer for borettslagsboliger, som både språklig og faktisk ligger lenger unna begrepet «vare» enn det fast eiendom gjør.

Et annet argument var at kredittkjøpsloven inneholder regler som beskytter debitor ved kjøp av løsøre på kreditt. I henhold til forskrift fastsatt i medhold av kredittkjøpsloven, skal kjøper betale minst 35 prosent av prisen kontant der varen har en pris på over 10 prosent av folketrygdens grunnbeløp¹. Kredittkjøpsloven gjelder ikke kreditt fra selger ved salg av borettslagsboliger. Det ble i tolkningsuttalelsen også vist til at hvis en forbruker henvender seg til en finansinstitusjon for finansiering av kjøp av borettslagsbolig, får reglene i finans-

¹ Etter at Finansdepartementet har avgitt sin tolkningsuttalelse, er det innført en frarådningsplikt i kredittkjøpsloven. Dersom kredittytteren må anta at forbrukerens økonomiske evne eller andre forhold på forbrukerens side tilsier at han eller hun alvorlig bør overveie å avstå fra å ta opp kreditten eller fra å gjennomføre kredittavtalen, skal kredittytteren skriftlig underrette forbrukeren om dette. Gjør kredittytteren ikke det, kan forbrukerens forpliktelser lempes for så vidt dette finnes rimelig, jf. kredittkjøpsloven § 9a.

avtaleloven til beskyttelse av debitor anvendelse, jf. for eksempel finansavtaleloven § 47 om plikten til å fraråde forbrukere fra å ta opp lån i strid med økonomisk evne.

Det er også unntak fra konsesjonsplikten etter finansieringsvirksomhetsloven for «finansiering som bare forekommer som enkeltstående tilfeller». Unntaksbestemmelsen, som fremgår av finansieringsvirksomhetsloven § 1-2 første ledd nr. 6, er en videreføring av bestemmelsen i lov 11. juni 1971 nr. 71 om finansieringsvirksomhet § 1 første ledd nr. 6. Uttalelser i forarbeidene til sistnevnte bestemmelse viser at dette er et snevert unntak, jf. Ot. prp. nr. 36 (1975-76) side 6 og 23. På side 6 i proposisjonen, annen spalte uttaler Finansdepartementet blant annet:

«... Hvis imidlertid virksomheten antar en mer permanent karakter, og det dreier seg om betydelige beløp, vil den rammes av lovens forbud mot å drive finansieringsvirksomhet uten konsesjon. Dette vil gjelde selv om ikke virksomheten framtrer som foretakets hovedvirksomhet, og selv om foretaket nytter seg av andre til å formidle utlånene.»

I samme Ot.prp. heter det på side 23 (merkningene til § 1 første ledd nr. 6):

«... En mer tilfeldig långivning mellom enkeltpersoner faller således klart utenfor. Hvis det derimot drives noen form for akvisisjon, som f.eks. avertering, utsendelse av brosjyrer eller sirkulærer eller lignende, vil det være tale om en virksomhet som normalt vil gå under loven.»

Hvis en utbygger/stifter av borettslag gir mer enn én kjøper langsiktig lån som omfatter en ikke ubetydelig del av borettslagsboligens verdi, mener Finansdepartementet at det som en hovedregel ikke faller inn under unntaket «finansiering som bare forekommer som enkeltstående tilfeller» i finansieringsvirksomhetsloven § 1-2 første ledd nr. 6. Finansdepartementet viser til at lovens ordlyd og forarbeider, samt lovens formål og reelle hensyn, taler for en slik forståelse. I tilfeller der utbygger/stifter av borettslag gir flere kjøpere lån, dreier det seg etter Finansdepartementets vurdering ikke om «tilfeldig långivning mellom enkeltpersoner», jf. det som er sitert ovenfor fra forarbeidene til finansieringsvirksomhetsloven. Det vil i slike tilfeller dreie seg om konsesjonspliktig virksomhet som lovgiver har ment å regulere i finansieringsvirksomhetsloven.

Finansinstitusjoner har plikt til å frarå låntaker som er forbruker, å ta opp lån dersom forbrukerens økonomiske evne eller andre forhold på låntakerens side tilsier at denne alvorlig bør overveie å avstå fra å ta opp lånet, jf. finansavtaleloven § 47.

Borettslagslova har ikke regler som setter krav hvis selger gir kreditt til kjøp av borettslagsboliger.

7.2 Departementets høringsutkast

Departementet foreslo at unntaket i finansieringsvirksomhetsloven fra konsesjonsplikt for kreditt som skulle ytes i enkeltstående tilfeller, ikke skulle omfatte kreditt eller annen finansiering fra selger som ikke er forbruker i forbindelse med salg av borettslagsandel. Departementet foreslo også en presisering i finansieringsvirksomhetsloven § 1-2 første ledd nr. 3 slik at det skulle framkomme klart at unntaket ikke skulle gjelde for kreditt ved salg av borettslagsboliger fra selger som ikke er forbruker.

7.3 Høringsinstansenes syn

Forbrukerombudet, Marker kommune, Porsgrunn kommune, Trondheim kommune, Den Norske Advokatforening, Huseiernes Landsforbund, KBL og OBOS støtter foreslåtte endringer i finansieringsvirksomhetsloven. *Barne- og likestillingsdepartementet, Justis- og politidepartementet, Forbrukerrådet og NBBL* mener det i tillegg bør vurderes om innskrenkningen bør gjelde generelt ved salg av parter i andre typer boligsammenslutninger og dermed ikke være begrenset til andeler i borettslag.

Norges Eiendomsmeglerforbund støtter i hovedsak forslaget, men mener at forslaget til nytt annet ledd i finansieringsvirksomhetsloven § 1-2 ikke bør være begrenset til å omfatte «selger som ikke er forbruker». Begrunnelsen for dette er at Norges Eiendomsmeglerforbund er kjent med at en del privatpersoner investerer i boliger som tenkes vidresolgt med gevinst før ferdigstillelse. Ved vidresalg i disse tilfellene kan det være vanskelig å ta stilling til om selger er å anse som forbruker eller ikke, og derfor også vanskelig å avgjøre om finansieringen omfattes av eller faller utenfor unntakene i finansieringsvirksomhetsloven § 1-2 første ledd.

Forbrukerrådet mener at hvis selger mot formodning likevel skulle yte kreditt ved salg av borettslagsandel uten konsesjon vil det gjelde en fradragsplikt.

Husbanken støtter forslaget, men tilføyer at slik de forstår lovforslagets ordlyd vil det ikke innebære et forbud mot selgerfinansiering, selv om det vil gi kjøper bedre forbrukervern.

Finansieringsselskapenes Forening mener det formål som ligger bak ønsket om endring av finansieringsvirksomhetslovens § 1-2 er ivarettatt gjennom forslaget til nytt kapittel 3 i finansavtaleloven fremmet i NOU 2009:11 *Kredittavtaler*. Frarådningsplikten § 55 i forslaget i NOU 2009:11 *Kredittavtaler* vil gjelde alle kredittavtaler omfattet av forslagets

§ 44, og kredittgiver er i § 45 bokstav d definert som alle som yter kreditt som ledd i næringsvirksomhet. Siden forslaget er gjennomføring av EUs forbrukerkredittdirektiv, som er et fullharmoniseringsdirektiv, er det ikke tvil om at dette om noen tid vil bli gjeldende rett. Det heter videre i høringsuttalelsen:

«Å pålegge selgere som mer tilfeldig gir kreditt i forbindelse med salg av andel i borettslag full konsesjonsplikt for kun å pålegge frarådningsplikt, blir etter vår oppfatning alt for drastisk».

7.4 Departementets vurderinger

Departementet mener det er viktig at alle som trenger lån fra fremmede er sikret en kredittvurdering. Finansavtaleloven § 47 første punktum fastsetter at dersom långiveren før låneavtale inngås med en forbruker eller lånet utbetales til denne, må anta at, «økonomisk evne eller andre forhold på låntakerens side tilsier at denne alvorlig bør overveie å avstå fra å ta opp lånet», skal långiveren skriftlig underrette låntakeren om dette. Dette omtales gjerne som kredittvurderingen og frarådningsplikten til finansinstitusjoner, jf. mer om dette under punkt 7.1.

Kjøper kan ha behov for en kredittvurdering, og eventuelt til å bli frarådet fra å oppta et lån. Kjøper kan ha dette behovet både ved lån fra en finansinstitusjon og fra en utbygger. Finansiering som bare forekommer som enkeltstående tilfeller, er unntatt fra konsesjonsplikt etter finansieringsvirksomhetsloven, jf. punkt 7.1, og frarådningsplikten i finansavtaleloven § 47 vil ikke gjelde i disse tilfellene.

Finansieringsselskapenes Forening har i sin høringsuttalelse tatt til orde for at formålet som ligger bak forslaget om endring av finansieringsvirksomhetsloven § 1-2 blir ivaretatt gjennom forslaget til nytt kapittel 3 i finansavtaleloven, jf. NOU 2009:11 *Kredittavtaler – Gjennomføring i norsk rett av forbrukerkredittdirektivet (2008/48/EF) m.m.* Det er redegjort nærmere for høringsuttalelsen ovenfor under punkt 7.3.

Departementet viser til at mange av forslagene i NOU 2009:11 er fulgt opp i Prop. 65 L (2009-2010) *Endringer i finansavtaleloven mv. (gjennomføring av direktiv 2008/48/EF om kredittavtaler for forbrukere mv.)* som er oversendt for behandling i Stortinget. Foreslåtte endringer i finansavtaleloven innebærer at ved kreditt til en forbruker gjelder finansavtaleloven kapittel 3 «enhver» som gir kreditt som ledd i næringsvirksomhet, jf. § 1. I slike tilfeller vil det dermed gjelde en frarådningsplikt. Departementet utelukker ikke at det kan være tilfeller hvor

det vil være tvil knyttet til om kreditt gitt fra en utbygger er å anse som næringsvirksomhet. Departementet mener at det derfor er grunn til å foreslå et nytt annet ledd i finansieringsvirksomhetsloven § 1-2, slik som foreslått i høringsnotatet. Departementet mener også det kan være andre grunner for at lån til kjøp av borettslagsboliger uansett skal omfattes av finansvirksomhetsloven. Dette vil blant annet kunne sikre minsterettigheter for oppsigelse av lån.

Departementet viser videre til at alle høringsinstansene – med unntak av Finansieringsselskapenes Forening – har vært positive til forslaget i høringsutkastet.

Enkelte av høringsinstansene har også tatt til orde for at forslaget i høringsutkastet bør utvides. Norges Eiendomsmeglerforbund mener forslaget til nytt annet ledd i finansieringsvirksomhetsloven § 1-2 bør også omfatte selger som er forbruker, jf. punkt 7.3. Departementet viser til at unntaket fra konsesjonsplikt for finansiering som bare forekommer i enkeltstående tilfeller i finansieringsvirksomhetsloven § 1-2 første ledd nr. 6 i utgangspunktet har gode grunner for seg. Man kan for eksempel tenke seg salg av en borettslagsandel mellom slektninger, der det gis helt eller delvis betalingsutsettelse. Det kan etter departementets syn ikke være ønskelig at slike tilfeller skulle omfattes av konsesjonsplikten. Departementet mener derfor at forslaget til nytt annet ledd i finansieringsvirksomhetsloven § 1-2 kun bør omfatte tilfeller der selger ikke er forbruker.

Flere høringsinstanser mener det bør vurderes om forslaget til nytt annet ledd i finansieringsvirksomhetsloven § 1-2 bør gjelde boligsammenslutninger generelt, og ikke bare for borettslagsandeler. Departementet ser at det er argumenter som tilsier at bestemmelsen gis et videre anvendelsesområde. Departementet kjenner ikke til at selgerfinansiering i forbindelse med salg av andre typer boligsammenslutninger har forekommet. Departementet viser også til at forslaget om at forbudet mot selgerfinansiering bør gjelde boligsammenslutninger generelt, kom inn som et innspill i høringsrunden. Forslaget har således ikke vært på høring. En eventuell utvidelse av forbudet mot selgerfinansiering til å omfatte boligsammenslutninger generelt, bør etter Finansdepartementets oppfatning sendes på alminnelig høring. Departementet vil i denne omgang foreslå å begrense reguleringen til å omfatte det som har vært på høring. Finansdepartementet vil imidlertid følge utviklingen. Hvis det viser seg at reglene omgås, og selgerfinansiering skulle bli et problem for andre boligsammenslutninger enn bo-

rettslag, vil Finansdepartementet vurdere å utvide forbudet mot selgerfinansiering i finansieringsvirksomhetsloven § 1-2.

Departementet foreslår etter dette et nytt annet ledd i finansieringsvirksomhetsloven § 1-2 i samsvar med høringsutkastet. Det innebærer en presisering av at unntakene fra konsesjonsplikt i finansi-

eringsvirksomhetsloven § 1-2 første ledd nr. 3 og 6 ikke vil gjelde for kreditt eller annen finansiering fra selger som ikke er forbruker i forbindelse med salg av andel i borettslag. Det vises til forslaget til nytt annet ledd i finansieringsvirksomhetsloven § 1-2.

8 Stipulering av felleskostnader ved stiftelse av borettslag

8.1 Gjeldende rett

Eier av en borettslagbolig må betale felleskostnader. Som regel betaler andelseier månedlig felleskostnader til borettslaget.

Ved stiftelse av borettslag skal en bygge- og finansieringsplan legges ved stiftingsdokumentet, jf. burettslagslova § 2-6. Bygge- og finansieringsplanen skal inneholde et driftsbudsjett. Driftsbudsjettet er et overslag over forventede kostnader og inntekter som danner grunnlag for stipulering av felleskostnader. Forventede kostnader vil knytte seg til driften av eiendommen og til betjening av borettslagets gjeld, jf. punkt 3.3. Det er ikke angitt for hvor lang driftsperiode et slikt budsjett skal gjelde. Burettslagslova har heller ikke regler om hvilke kostnader som skal inngå i et driftsbudsjett.

Felleskostnadene vil framgå av budsjettet. Bygge- og finansieringsplanen skal vise fordelingen av felleskostnadene, den såkalte fordelingsnøkkelen. Fordelingsnøkkelen gir grunnlaget for deling av utgiftene mellom andelseierne i borettslaget. Burettslagslova har ikke regler om hvordan fordelingsnøkkelen skal fastsettes i bygge- og finansieringsplanen. Stifterne står dermed fritt til å bestemme fordelingsnøkkelen.

Dersom det ikke er retningslinjer i bygge- og finansieringsplanen, skal felleskostnadene fordeles mellom andelseierne ut fra forholdet mellom verdien på boligene etter burettslagslova § 5-19. Fordelingen skal justeres ved endringer i boligene eller eiendommen som fører til vesentlige endringer i verdiforholdet. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader deles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk. Det kan også være ulik fordelingsmåte for ulike driftskostnader, for eksempel felles strøm fordelt ut fra areal på boligene og kabel-tv fordelt likt på hver bolig. Er det fellesgjeld, kan kapitalkostnadene knyttet til fellesgjelden være fordelt ut fra verdiforholdet mellom boligene.

Ansvar for feilstipulering kan vurderes med utgangspunkt i bustadoppføringslova § 27, som lyder:

«§ 27 Urette opplysningar

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje svarer til opplysningar om eigenskapar eller bruk som er gjevne i samband med avtaleinngåinga eller ved marknadsføring

- a) av entreprenøren eller på entreprenørens vegner, eller
- b) av nokon annan i eigenskap av eller på vegner av materialleverandør eller tidlegare salsledd.

Første ledd gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at opplysningane har verka inn på avtalen, og opplysningane ikkje er retta i tide på ein tydeleg måte.»

Forutsetningen for den videre drøftelsen er at bygge- og finansieringsplanen er gjort kjent for kjøperen «i samband med avtaleinngåinga eller ved marknadsføring», jf. bustadoppføringslova § 27 første ledd.

Et sentralt spørsmål er her om de opplysningene som framgår av en bygge- og finansieringsplan, er «opplysningar om eigenskapar eller bruk». Planens beskrivelse og tegninger av bygget med boligene, må sies å falle inn under dette. Mer usikkert er det om kostnadsoverslaget, finansieringsplanen og driftsbudsjettet er omfattet. Felles for disse opplysningene er at de inneholder framtidsvurderinger, og at det derfor vil hefte større eller mindre usikkerhet ved dem. Dette kan tale for at opplysningene faller utenfor bustadoppføringslova § 27. I samme retning taler det at avtalen skal inneholde opplysninger om andelssum, innskudd og fellesgjeld i borettslaget, jf. bustadoppføringslova § 1a annet ledd. Det kan hevdes at dette tyder på at det ikke skal knytte seg kontraktsrettslige virkninger til eventuelle forhåndsopplysninger om de samme forholdene. Synspunktet er i tilfelle at bestemmelsen i bustadoppføringslova § 1a annet ledd gir forbrukeren et tilstrekkelig vern, og at man ikke i tillegg skal kunne statuere mangelsansvar på grunnlag av reglene om opplysningssvikt.

I motsatt retning peker det at Høyesterett i Rt. 2008 s. 976 har lagt til grunn at utelatte eller mangelfulle opplysninger om fellesgjelden omfattes av avhendingslova §§ 3-7 og 3-8. Situasjonen var her at salgsoppgavens opplysninger om stipulert fellesgjeld ikke lenger var korrekte da kjøpsavtalene ble

inngått. Høyesterett la til grunn at opplysningene skulle ha vært rettet før avtaleinngåelsen (jf. avhendingslova § 3-8 annet ledd), og at unnlatelsen av å gjøre dette innebar at det var gitt feilaktige opplysninger. Overført til avtaler som blir regulert av bustadoppføringslova, kan dette tale for at bustadoppføringslova § 27 i prinsippet kan omfatte estimer over fellesgjelden som framgår av en bygge- og finansieringsplan som er lagt fram for kjøperen. Forhåndsopplysninger om stipulert fellesgjeld vil imidlertid i praksis ikke utløse mangelsansvar på dette grunnlaget, fordi kjøperen her må forholde seg til den summen som framgår av avtalen, jf. bustadoppføringslova § 1a annet ledd. Opplysninger om forventede, månedlige felleskostnader er ikke omtalt i Høyesteretts dom, og det er derfor usikkert om slike opplysninger faller innenfor bustadoppføringslova § 27. Dersom utbyggeren ikke har plikt til å gi slike opplysninger etter bustadoppføringslova § 26, kan det tale for at opplysningene heller ikke faller inn under § 27.

Den alminnelige lojalitetsplikten i kontraktsforhold tilsier at en part har plikt til å korrigere opplysninger som på avtaletidspunktet ikke lenger er riktige. Høyesteretts dom i Rt. 2008 s. 976 synes å bygge på en slik tanke. Dersom den opprinnelige bygge- og finansieringsplanen på avtaletidspunktet ikke lenger er dekkende, må kjøperen få opplysning om det, i alle fall dersom kjøperens økonomiske forpliktelser ser ut til å bli vesentlig høyere enn det man først antok. Det gjelder uavhengig av om planen har blitt endret eller ikke. Om det på avtaletidspunktet viser seg at et tidligere anslag over de månedlige felleskostnadene ikke lenger er dekkende, har kjøperen krav på å få opplysninger om det anslaget som da gjelder. Hvis ikke taler Høyesteretts dom i Rt. 2008 s. 976 for at det foreligger en mangel. Er anslaget derimot dekkende også på avtaletidspunktet, kan det imidlertid neppe utløse mangelsansvar dersom det viser seg ikke å slå til.

Hvis avtalen om kjøp av en borettslagsbolig omfattes av avhendingslova, må ansvaret for en eventuell feilstipulering vurderes ut fra avhendingslova § 3-8, som lyder:

«§ 3-8 Uriktig opplysning om egedomen

(1) Egedomen har mangel dersom omstendene ved egedomen ikkje svarer til opplysning som seljaren har gitt kjøparen. Det same gjeld dersom egedomen ikkje svarer til opplysning som er gitt i annonse, i salsprospekt eller ved anna marknadsføring på vegner av seljaren.

(2) Fyrste ledd gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at opplysningane har verka inn på avtala, og opplysningane ikkje i tide er retta på ein tydeleg måte.»

Hvert tilfelle må her vurderes konkret ut fra den informasjonen kjøperen har fått i forbindelse med kjøpet. Som nevnt ovenfor i punkt 4.1.3, har selgeren som utgangspunkt ikke plikt til å opplyse om forventet kostnadsutvikling. Dersom selgeren er kjent med at de månedlige felleskostnadene vil stige, for eksempel som følge av planlagte eller pågående rehabiliteringsarbeider eller fordi borettslaget skal begynne å betale avdrag på felleslån, kan selger likevel ha plikt til å informere om det. Så lenge selgeren gir opplysninger om forventede endringer i de månedlige felleskostnadene basert på oppdatert informasjon fra borettslaget eller forretningsfører, kan det som utgangspunkt ikke bli tale om mangelsansvar etter avhendingslova. Hvorvidt borettslaget eller forretningsfører kan bli erstatningsansvarlig, beror på alminnelige erstatningsrettslige regler utenfor kontraktsforhold. Erstatningsspørsmålet kommer bare opp dersom anslagene ikke har vært forsvarlige.

Eiendomsmeglers generelle opplysnings- og undersøkelsesplikt følger av eiendomsmeglingsloven § 6-7 første ledd første punktum som lyder:

«Oppdragstakeren skal sørge for at kjøperen før handel slutes får opplysninger denne har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen.»

Bestemmelsen er en parallell til avhendingsloven § 3-7. Eiendomsmeglingsloven inneholder ikke særskilte bestemmelser om opplysningsplikt for stipulerte felleskostnader ved stiftelse av borettslag. Men eiendomsmeglere plikter i følge eiendomsmeglingsloven § 6-7 å utarbeide salgsoppgave, der det blant annet skal gis opplysninger om beregning av månedlige felleskostnader, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-7 tredje ledd nr. 1 og 2. Plikten omfatter i følge loven også – i tillegg til månedlige felleskostnader – «andre kostnader som knytter seg til dette». Finansdepartementet legger til grunn at plikten til å opplyse om felleskostnader i eiendomsmeglingsloven innebærer en plikt for eiendomsmegler til å gi opplysninger også om stipulerte felleskostnader. Som nevnt i punkt 5.1 ovenfor, vil eiendomsmeglere i praksis være avhengig av å få disse opplysningene fra borettslaget. I forarbeidene til eiendomsmeglingsloven, NOU 2006:1 *Eiendomsmegling* side 120, framgår det at det etter omstendighetene kan følge av meglers opplysningsplikt at det også skal opplyses om særlige forhold som kan føre til økte felleskostnader.

8.2 Departementets høringsutkast

Departementet foreslo en forskriftshjemmel slik at departementet kunne regulere hvilke kostnader som skulle inngå i et borettslags driftsbudsjett.

8.3 Høringsinstansenes syn

Finanstilsynet, Forbrukerrådet, Forbrukerombudet, Marker kommune, Eiendomsmeglerforetakenes forening, Huseiernes Landsforbund, KBL og NBBL støtter forslaget.

NBBL vil gjerne bistå i det videre arbeidet med å fastsette de kostnader som skal være med i et slikt driftsbudsjett.

Forbrukerrådet mener det neppe er rettslig grunnlag for å kreve et driftsbudsjett for mer enn første driftsår, og foreslår derfor at ordlyden i burettslagslova § 2-6 endres slik at forskriften kan definere hvor langt frem i tid et driftsbudsjett skal gjelde.

Porsgrunn kommune og *KBL* ser det som nødvendig at alle kostnader vedrørende drift av et borettslag inngår i en oversikt, også renter på fellesgjeld med rentematrikse. Driftsbudsjettet må også inneholde forholdene knyttet til lånets vilkår med eventuell avdragsfri periode med videre.

Forbrukerombudet fremmer forslag til hvilke kostnader som bør inngå i driftsbudsjettet. Driftsbudsjettet bør også ta høyde for forventet kostnadsutvikling etter at eventuell avdragsfri periode har utløpt. Driftsbudsjettet bør ha en varighet utover avdragsfri periode med for eksempel to år.

OBOS påpeker at det er viktigere å få opplyst om store kostnadsdrivere på en skikkelig måte, framfor en oppramsing av småposter. *OBOS* mener den opplyste driftsperioden settes til et år, slik at en får et godt grunnlag for å sammenligne stipulerte kostnader med de faktiske kostnadene.

8.4 Departementets vurderinger

Departementet viser til at det ved stifting av borettslag skal lages en bygge- og finansieringsplan. Planen skal blant annet inneholde et budsjett og en

nøkkel som viser hvordan kostnadene skal fordeles mellom andelseierne. Spesielt i borettslag med høy fellesgjeld kan felleskostnadene være betydelige på grunn av store utgifter knyttet til renter og avdrag på lån. Størrelsen på felleskostnadene vil også avhenge av hvilke driftskostnader som inngår ved beregning av felleskostnadene. Burettslagslova har ikke klare regler knyttet til hvilke kostnader som skal inngå som del av felleskostnadene i et borettslag. Det er heller ikke klare regler for hvor lang driftsperiode et slikt budsjett skal gjelde. Departementet viser til at dette har ført til ulik praksis når det gjelder hvilke utgifter som er tatt med ved beregning av felleskostnadene i borettslag og hvor lang driftsperiode som er lagt til grunn for budsjettene.

Departementet mener en del kostnader skal inngå i budsjettet som ligger til grunn for felleskostnadene. Dette vil sikre at disse kostnadene inngår i felleskostnadene. Departementet mener en slik detaljert spesifisering er best egnet til å reguleres i en forskrift. Det foreslås derfor at det vedtas en forskriftshjemmel slik at departementet kan regulere hvilke kostnader som skal inngå i et slikt budsjett. Det er bred enighet blant høringsinstansene om å ha en slik bestemmelse.

Departementet har allerede fått synspunkter fra en del høringsinstanser blant annet på hvilke kostnader som bør inngå i en forskrift. Dette er synspunkter departementet vil vurdere ved utarbeidelse av et utkast til forskrifter. Departementet er enig med de høringsinstansene som viser til at de samme hensyn også gjør seg gjeldende ved fastsettelse av felleskostnader i eierseksjonssameier. Departementet vil imidlertid ta opp dette i forbindelse med en generell gjennomgang av eierseksjonsloven.

Forbrukerrådet mener det neppe er rettslig grunnlag for å kreve et driftsbudsjett for mer enn første driftsår, og foreslår derfor en endring i burettslagslova § 2-6. Departementene vil vurdere dette i forbindelse med forskriftsarbeidet. Det åpnes derfor for en slik mulighet i forskriftshjemmelen. Hvilke virkninger eventuelle manglende opplysninger om felleskostnader skal få, må vurderes etter generelle regler om mulige sanksjoner.

9 Plikt til forretningsførsel i borettslag

9.1 Gjeldende rett

Et borettslag skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene, jf. burettslagslova § 8-10 som lyder:

«§ 8-10. *Forretningsførsel*

(1) Laget skal ha ein forretningsfører om ikkje anna er fastsett i vedtektene. Forretningsføraren kan vere ein juridisk person.

(2) Avtale om forretningsførsel kan gjerast av styret. Avtalen kan seiast opp av laget med seks månaders varsel om ikkje kortare varsel er avtala. Med to tredjedels fleirtal kan generalforsamlinga gi samtykke til at avtale om forretningsførsel blir gjort uoppseieleg for eit tidsrom på opp til fem år.»

Etter den tidligere burettslagsloven kunne borettslaget bestemme om det skulle ha forretningsfører eller ikke, uten å vedtektsfeste dette. Dette kan utledes indirekte av burettslagsloven av 1960 § 46.

Selve forretningsføretjenesten som sådan er ikke lovregulert. Det er likevel to regelsett som kan ha betydning for utførelse av forretningsførselen. Forretningsførere som påtar seg regnskapsførsel for borettslag, skal ha autorisasjon fra Finanstilsynet, jf. lov 18. juni 1993 nr. 109 om autorisasjon av regnskapsførere § 1 første ledd. Slik autorisasjon kan bare gis dersom vedkommende fyller visse kvalifikasjonskrav, jf. lovens § 4 første ledd. Det er unntak fra autorisasjonskravet i konsernforhold og for andre samarbeidende foretak, jf. forskrift 8. februar 1999 nr. 196 om autorisasjon av regnskapsførere mv. § 5-1.

Hvis forretningsfører også innkrever forfalte felleskostnader, gjelder i utgangspunktet inkassoloven, jf. inkassoloven § 1 første ledd. Finanstilsynet tildeler inkassobevillinger til personer som oppfyller kvalifikasjonskravene i lovens § 5, jf. lovens § 30 annet ledd.

9.2 Departementets høringsutkast

Departementet foreslo en regel som skulle pålegge borettslag å ha forretningsfører, men likevel slik at borettslag med åtte andeler eller færre kunne vedtektsfeste at borettslaget ikke måtte ha forretningsfører.

9.3 Høringsinstansenes syn

Finanstilsynet, Forbrukerrådet, Forbrukerombudet, Husbanken, Marker kommune, Porsgrunn kommune, Trondheim kommune, Eiendomsmeglerforetakenes Forening, Finansnæringens Hovedorganisasjon, Huseiernes Landsforbund, KBL, NBBL og Norges Eiendomsmeglerforbund støtter forslaget.

Eiendomsmeglerforetakenes Forening er enig i at grensen går ved ni andeler hvis det betyr at de fleste borettslag vil omfattes av kravet til forretningsførsel.

Husbanken er usikker på om grensen bør gå ved ni andeler. Det er gjerne de minste borettslagene som er mest sårbare og utsatt for betalingsmislighold. Det kan også vise seg å være en nødvendig forutsetning å ha forretningsfører knyttet til laget for å fremskaffe informasjon og oppfylle informasjonsplikten som foreslås innført.

NBBL foreslår at grensen bør gå ved fire andeler.

Forbrukerombudet, Porsgrunn kommune, Trondheim kommune, Finansnæringens Hovedorganisasjon, KBL og Sparebankforeningen mener det bør stilles krav til profesjonell forretningsfører i alle borettslag, uavhengig av størrelse. *Finansnæringens Hovedorganisasjon* viser til at styret ikke alltid har nødvendig kompetanse på regnskap og formueshåndtering til å sikre at borettslaget skal ha en sunn drift. Organisasjonen mener det derfor er særlig viktig å kunne støtte seg på en profesjonell forretningsfører. *Finansnæringens Hovedorganisasjon* viser også til at særlig borettslag med få andeler er utsatt hvis det går så langt at én eller flere andelseiere misligholder felleskostnadene.

Barne- og likestillingsdepartementet påpeker at

det er uklart hva en eventuell plikt til å ha forretningsfører i realiteten innebærer, og derved også hva som blir konsekvensene av å innføre et skille som foreslått. Det pekes på at de forutsetninger som synes å ligge til grunn for å kunne benevne noen som forretningsfører, ikke er de samme som gjeldende bestemmelser i kapittel 8 eller etter forslaget. Det sies heller ikke noe om forretningsførers oppgaver, funksjoner og ansvar. Det er videre ikke henvist til andre eventuelle bestemmelser som regulerer slike forhold.

Forbrukerrådet mener at alle borettslag, uansett andeler, bør ha forretningsfører ved stiftelsen. Dette for å unngå at mer kyniske utbyggere deler opp et prosjekt i flere borettslag som ikke omfattes av et krav til å ha forretningsfører. Når alle andelene er solgt eller tidligst når utbygger ikke lenger eier alle andelene, jf. burettslagslova § 2-12, mener *Forbrukerrådet* at mindre lag igjen kan vedtektsfeste ikke å ha forretningsfører. Dette mener *Forbrukerrådet* sikrer at det er beboerne i de små borettslagene som reelt tar stilling til om de finner det hensiktsmessig å ha forretningsfører. *Forbrukerrådet* mener også at grensen for plikt til å ha forretningsfører når borettslaget har kommet i normal drift kan settes noe høyere enn ni andeler, og foreslår en grense ved 16 andeler. *Barne- og likestillingsdepartementet* mener også grensen bør kunne settes høyere enn åtte andeler, gjerne opp mot 16.

OBOS mener grensen for plikt til forretningsfører bør settes noe høyere, for eksempel ved 20 andeler eller flere. Etter *OBOS'* praksis er også borettslag med 9 andeler eller mindre ansett som for lite til at det har behov for full forretningsførsel. Det vil normalt være tilstrekkelig med regnskapsførsel og mulighet til å kjøpe tilleggstjenester etter behov. *OBOS* poengterer også at loven ikke inneholder krav til forretningsførers kompetanse eller kvalifikasjoner for øvrig, noe som kan gjøre det enkelt å omgå bestemmelsen.

Huseiernes Landsforbund ber departementet vurdere om det kan være mer hensiktsmessig å knytteplikten til å ha forretningsfører til størrelsen på fellesgjelden, og ikke til antall andeler. *Huseiernes Landsforbund* mener det ikke er størrelsen på borettslaget alene som er avgjørende for behovet for en forretningsfører, men i like stor grad andelen fellesgjeld.

Asker og Bærum Boligbyggelag mener ethvert lavinnskuddsborettslag bør ha en forretningsfører, og forretningsføreren må være et boligbyggelag med lovbestemt tilkynningsforhold.

9.4 Departementets vurderinger

Burettslagslova slår fast at borettslag skal ha en forretningsfører om ikke annet er bestemt i vedtektene, jf. burettslagslova § 8-10 første ledd. Innholdet i forretningsføreravtalen er ikke nærmere regulert. Når det gjelder hva som er en forretningsførers ordinære oppgaver, siteres det følgende fra Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) *Om lov om bustadbyggjelag (bustadbyggjelagslova) og lov om burettslag (burettslagslova)* på side 296:

«Når det her er tale om forretningsførsel, er det tale om den daglege leiinga av burettslaget. Utvalet reknar med at gjeldande avtalepraksis kan gje rettleiing i avgrensinga av dette omgrepet. ... dei sentrale oppgåvene er føring av rekneskap og i den samanhengen utarbeiding av sjølvmelding for burettslaget og oppgåver til likningsstyresmaktene; innkrevjing og utbetaling av faste inntekter og utgifter; husleigeinnkrevjing, fremjing av utkastingsaker medrekna ...; betaling av forsikring.»

Departementet har ikke foreslått lovregler som regulerer oppgavene til forretningsførerne. Departementet vil vurdere en regulering av disse oppgavene dersom dette viser seg nødvendig.

Departementet mener de fleste borettslag vil være tjent med å ha en forretningsfører som utfører oppgaver som er nevnt ovenfor, og at dette blir gjort på en profesjonell måte. Innholdet i forretningsførselen vil likevel kunne variere fra borettslag til borettslag, avhengig av hvilke oppgaver som ønskes utført, og forholdene i det enkelte borettslag. En viktig oppgave for forretningsføreren vil vanligvis være å påse at andelseierne betaler felleskostnadene til riktig tid, og sørge for inndrivelse dersom felleskostnader ikke blir betalt i tide. I lavinnskuddsborettslag fører den høye fellesgjelden normalt til at felleskostnadene er høyere enn i borettslag med lav fellesgjeld. For lavinnskuddsborettslag vil det derfor være ekstra viktig med en effektiv inndrivning av felleskostnadene.

I dag kan borettslag vedtektsfeste at laget ikke skal ha forretningsfører, jf. burettslagslova § 8-10. Det vil gjerne være utbygger som tar initiativ til slike vedtekter ved stifting av borettslaget. De stipulerte felleskostnadene i et utbyggingsprosjekt er lavere uten forretningsfører, og utbygger vil derfor ha et incitament til å vedtektsfeste at borettslaget ikke skal ha en forretningsfører. De framtidige andelseierne i et nystiftet borettslag vil derimot ofte ha behov for en forretningsfører. En forretningsfører kan gi andelseierne trygghet for at forvaltningen av borettslaget er tilfredsstillende. Andelseiere

i nystiftede borettslag vil dermed vanligvis ønske å engasjere en forretningsfører. Det er også en fordel at det foreligger en forretningsfører så tidlig som mulig etter at borettslaget er i drift.

Departementet mener det er uheldig at det er full frihet til å vedtektsfeste at et borettslag ikke skal ha forretningsfører. Departementet anser det som spesielt uheldig at utbyggere ut fra egne ønsker om størst mulig fortjeneste ved salg av boliger, kan stifte borettslag uten at det inngås avtale om forretningsførsel. En forskriftsbestemmelse som fastslår at forretningsførsel skal inngå i felleskostnadene, vil på en indirekte måte sikre at borettslaget har forretningsfører, jf. mer om dette i kapittel 8. Det foreligger ikke slike forskrifter i dag. Etter departementets vurdering er det bedre å regulere en eventuell plikt til å ha forretningsfører direkte i loven.

Departementet har derfor vurdert om det skal være en plikt til å ha forretningsfører i alle borettslag. I høringsutkastet foreslo departementet at alle borettslag med mer enn 9 andeler måtte ha forretningsfører. De fleste høringsinstansene er enige i at borettslag bør ha forretningsfører, men høringsinstansene har ulikt syn på hvilke borettslag som bør ha plikt til å ha forretningsfører. Enkelte høringsinstanser mener grensen for å måtte ha en forretningsfører bør settes noe høyere enn det departementet foreslo i høringsutkastet, andre mener grensen bør settes lavere.

Etter departementets vurdering er det flere hensyn som gjør seg gjeldende. Departementet er enig med Finansnæringens Hovedorganisasjon i at borettslag med få andeler og høy prosentvis andel fellesgjeld er mer risikoutsatte enn borettslag med tilsvarende andel fellesgjeld, men som består av mange andeler. Grunnen til at borettslag med høy fellesgjeld og få andeler er mer risikoutsatt, skyldes at dersom enkelte av andelseierne ikke betaler sine felleskostnader, vil disse kostnadene som utgangspunkt måtte dekkes av et fåtall andre andelseiere. Dette tilsier atplikten til å ha forretningsfører bør gjelde for borettslag med få andeler. For borettslag med få andeler, men med lav fellesgjeld, kan det være unødvendig kostnadskrevenende å ha forretningsfører. Dette skulle tilsi atplikten til forret-

ningsførsel også er knyttet til størrelsen på borettslagets fellesgjeld.

Departementet mener at størrelsen på fellesgjelden ville måtte sees i sammenheng med antall andeler. Det ville dermed ikke være en god løsning å knytteplikten til forretningsførsel til en bestemt størrelse på fellesgjelden. Departementet mener det heller ikke er en god løsning å legge den relative størrelsen på fellesgjelden til grunn, fordi den relative størrelsen kan variere over tid, avhenge av markedsforholdene med videre. Departementet har etter dette kommet til at alle borettslag, uavhengig av størrelse på borettslag og fellesgjeld, i utgangspunktet skal ha en forretningsfører og at stifteren av borettslaget ikke bør ha mulighet til å fravike dette kravet gjennom en vedtektsbestemmelse. Etter at andelene er overtatt av beboerne, vil det etter departementets vurdering ikke være samme behov for å opprettholde en *plikt* til at alle borettslag må ha en forretningsfører. Det foreslås derfor at beboerne etter overtagelse kan beslutte å endre vedtektene slik at borettslaget ikke lenger skal ha forretningsfører. I den forbindelse bør andelseierne legge vekt på størrelsen på fellesgjelden, antall andeler, kompetansen blant andelseierne med videre.

Det bør ikke være enkelt å fjerne en vedtektsbestemmelse som pålegger en plikt til å ha forretningsfører i et borettslag. Å ha forretningsfører gir som nevnt borettslag trygghet for at inndrivelse og forvaltning er tilfredsstillende. Departementet mener kravet til kvalifisert flertall for å endre vedtektene til et borettslag ivaretar hensynet til at det ikke skal være enkelt å fjerne en plikt til å ha forretningsfører, jf. burettslagslova § 7-11 tredje ledd. Departementet vil også foreslå at borettslag først kan vedtektsfeste at laget ikke skal ha forretningsfører når to tredjedeler av beboerne har overtatt sine andeler.

Departementet bemerker at borettslag på annet grunnlag kan ha forpliktet seg til å ha forretningsfører. Som eksempel kan borettslaget ha bundet seg til en bestemt forretningsfører for fem år, jf. burettslagslova § 8-10 annet ledd, eller en forretningsføreravtale mellom et boligbyggelag og et tilknyttet borettslag kan være uoppsigelig i ti år, jf. burettslagslova § 8-11.

10 Endringer i hvem som kan kjøpe framtidige andeler

10.1 Gjeldende rett

Departementet har erfart at enkelte selskaper og personer har avtalt å kjøpe *mange* boliger som er knyttet til eller skal knyttes til andeler i borettslag. Slike avtaler inngås gjerne før borettslaget er stiftet og er ofte blitt omtalt som spekulasjonsskjøp. I en rapport fra NIBR, jf. omtalen under punkt 2.2, mente utbyggerne at omfanget av spekulasjonsskjøp var stort. For små leiligheter i sentrum anslo utbyggerne at omtrent 20 prosent av leilighetene ble solgt til spekulanter. I slike tilfeller er det som regel en forutsetning mellom partene at kjøper skal videreselge kjøpsavtalene før det skal betales fullt oppgjør og før andelene skal overføres fra utbyggeren til kjøper.

Utgangspunktet etter burettslagslova er at andelseiere i borettslag bare kan eie én andel, og bare fysiske personer kan være andelseiere, jf. burettslagslova § 4-1. Noen juridiske personer har likevel en lovbestemt rett til å kjøpe andeler, og det kan også vedtektsfestes at enkelte bestemte juridiske personer kan kjøpe andeler, jf. burettslagslova §§ 4-2 og 4-3. Begrensningene gjelder å eie andeler i borettslag. Dersom selskaper eller privatpersoner avtaler å kjøpe boliger og videreselge disse før andelene overdras fra utbygger, er det tvilsomt om dette rammes av disse bestemmelsene i burettslagslova. Dette gjelder ikke minst dersom avtale er inngått forut for stiftelsen av borettslaget. Departementet er kjent med at spørsmålet har vært oppe for Salten tingrett, Bodø, saksnr. 09-071161TVI-SALT. I saken la retten til grunn at burettslagslova § 4-1 får anvendelse hvor det er stiftet et borettslag. Retten kunne ikke se at loven begrenser hvem som kan kjøpe rett til en ferdig prosjektert leilighet i et borettslag som skal stiftes i framtiden.

Avtale med utbygger om senere overføring eller tegning av andel er derimot bindende etter vanlige regler, jf. Ot.prp. nr. 30 (2002–2003) *Om lov om bustadbyggjelag (bustadbyggjelagslova) og lov om burettslag (burettslagslova)* side 251-252. Et annet spørsmål er om et omfattende salg av prosjekterte leiligheter til enkeltpersoner eller selskaper harmonerer med borettslagsmodellen, herunder med formålet

til borettslag. Departementet finner imidlertid ikke grunn til å drøfte dette nærmere.

Dersom boligene ikke videreselges før overføringstidspunktet, vil selskapet/personen erverve andeler i strid med reglene i burettslagslova. Borettslaget vil i så fall som utgangspunkt kunne gi pålegg om salg av andelene, jf. burettslagslova § 4-8. Borettslaget kan også nekte godkjenning av en ny andelseier dersom det skal gis en slik godkjenning, jf. burettslagslova § 4-5.

Etter burettslagslova er en forhåndsavtale med *borettslaget* om å tegne en andel ikke bindende, jf. burettslagslova § 2-1 annet ledd.

10.2 Departementets høringsutkast

Departementet foreslo at det ikke skal kunne inngås forhåndsavtaler om tegning eller kjøp av andeler i strid med burettslagslova §§ 4-1 flg. Det ble foreslått at slike avtaler ikke skulle være bindende, og dermed innebar også forslaget et forbud mot å inngå slike avtaler.

10.3 Høringsinstansenes syn

Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Marker kommune, Porsgrunn kommune, Den Norske Advokatforening, Huseiernes Landsforbund og KBL støtter forslaget.

Finanstilsynet er grunnleggende enig i forslaget. Finanstilsynet gir likevel uttrykk for betenkeligheter ved at avtaler inngått med personer som ikke har lov til å eie borettslagsandeler ikke vil være bindende mellom partene. I et stigende boligmarked kan det ikke utelukkes at investorer likevel tegner seg i prosjekter i mer eller mindre forståelse med selger. Dersom investoren lykkes med å videreselge andelene, er spørsmålet om opprinnelig selger/utbygger ovenfor annengangsskjøper kan påberope seg ugyldighetsvirkningene med den begrunnelse at avhender manglet hjemmel. Spørsmålet er da hvilke konsekvenser dette får for annengangsskjøper. Et mulig større problem vil kunne oppstå dersom investoren ikke lykkes med å videreselge

andelene. Investoren vil da tilsynelatende enkelt på ugyldighetsgrunnlag komme unna forpliktelsen etter kjøpsavtalen. At utbyggerselskapet i en slik situasjon blir sittende med ansvaret for de «usolgte» andelene, vil kunne medføre at borettslaget får problemer med å få dekket felleskostnadene, noe som vil gå ut over de øvrige kjøperne i prosjektet.

Finanstilsynet bemerker også at selger ofte er organisert som «single purpose» selskap, noe som innebærer redusert sikkerhet for at selger oppfyller sine betalingsforpliktelser overfor borettslaget. Etter Finanstilsynets vurdering kan det derfor framstå som mer hensiktsmessig å lovfeste et forbud mot omsetning av andeler i borettslag til personer som ikke kan eie andelene etter burettslagslova §§ 4-1 flg, uten å regulere det privatrettslige forholdet mellom partene. Finanstilsynet legger til grunn at overtredelse av et slikt forbud vil kunne medføre erstatningsansvar overfor øvrige andelseiere etter alminnelige erstatningsrettslige regler. Finanstilsynet legger også til grunn at dersom borettslagsprosjekter formidles av eiendomsmeglerforetak, kan megler ikke formidle avtaler som er i strid med lov uten å komme i konflikt med god meglerskikk, og må innrette sine kontrollrutiner i tråd med dette. Finanstilsynet mener et klart forbud vil lette håndhevingen av regelverket overfor eiendomsmeglingsforetak.

Sparebankforeningen bemerker at de ikke oppfatter det som at burettslagslova § 4-3 settes til side. Sparebankforeningen vurderer det som positivt at for eksempel en arbeidsgiver kan eie opptil 20 prosent av andelene for utleie til ansatte, da dette gir en ekstra sikkerhet.

Eiendomsmeglerforetakenes Forening savner en grundigere vurdering av hvilke konsekvenser forslaget antas å få. Dette gjelder også forslaget om at avtaler inngått i strid med et slikt forbud ikke er bindende. Etter vurderingen til Eiendomsmeglerforetakenes forening ville flere av prosjektene de siste årene ikke ha blitt igangsatt dersom investorer/spekulanter ikke hadde hatt adgang til å kjøpe mer enn én andel.

NBBL støtter intensjonen i forslaget, men er usikker på hvilken konsekvens det vil ha for borettslaget at slike avtaler ikke er bindende. NBBL foreslår derfor at det tas inn et forbud mot denne type avtaler i begge paragrafer, og mener det vil gi klare og tydeligere bestemmelser.

OBOS er positiv til at det treffes tiltak for å begrense spekulasjon i borettslagsandeler, men er skeptisk til lovforslaget slik det er utformet. OBOS er redd bestemmelsen vil bli vanskelig å håndheve i praksis, og at det ikke vil være særlig vanskelig å omgå forbudet ved at spekulanter lar et antall strå-

menn stå som formelle kjøpere i første omgang for deretter formelt å overdra andelene i annen hånd fra disse. Etter lovforslaget er det bare avtalen mellom boligbyggelag/yrkesutøver som ikke er bindende, ikke lenger ut i kjeden. OBOS mener også forslaget vil kunne vise seg å være til gunst for spekulanter. Dette er fordi spekulanten kan påberope seg ugyldighet i en situasjon der han eller hun på et eller annet vis har klart å sikre seg flere kontrakter, men av en eller annen grunn ikke vil gå videre med handelen.

Trondheim kommune mener prinsipielt at brukereieprinsippet skal oppfylles, men tror samtidig at en viss spredning av risiko i oppstartsfasen kan bidra til framskaffelse av nye boliger. Trondheim kommune ber derfor departementet vurdere om en mellomløsning er mulig, for eksempel en begrensning i antall andeler som kan forhåndstegnes av én og samme person eller selskap.

10.4 Departementets vurderinger

Departementet vil innledningsvis bemerke at når man i dette punktet omtaler «spekulasjonsavtalen» og «spekulanter» i borettslag, siktes det til kjøpsavtaler som gir kjøper rett til bolig som er eller skal knyttes til andel i borettslag, til tross for at burettslagslova ikke tillater denne kjøperen å bli andelseier, eller ikke tillater at kjøper blir eier av det antall andeler som avtalen omfatter. «Spekulantene» kan for eksempel være en juridisk person som ikke har rett til å bli andelseier i borettslaget, eller en fysisk person som ikke har rett til å eie mer enn én andel i borettslaget, jf. burettslagslova § 4-1. Slike avtaler kan være inngått både før og etter at borettslaget er stiftet. Denne type kjøpsavtaler kan være inngått med boligbyggelag eller yrkesutøver etter burettslagslova § 2-12, eller med annen part som har kjøpt slike rettigheter av boligbyggelag eller yrkesutøver. Det er på det rene at spekulanten må videreselge rettigheten(e) til å bli andelseier før andelen blir overført fra boligbyggelaget eller annen yrkesutøver til personer som har rett til å eie andelene. Departementet legger til grunn at det er uklårheter knyttet til hvilke begrensninger som gjelder for slike spekulasjonsavtaler, jf. omtalen under punkt 10.1.

Departementet viser til at långivere som regel stiller krav om at det inngås et visst antall avtaler om rett til å bli andelseier i borettslag før det gis endelig lånetilsagn. Dette skaper ingen problemer så lenge kjøperne senere har rett til å bli andelseiere. Rett til å inngå spekulasjonsavtaler kan bidra til raske igangsetting av prosjekter, og dermed bidra

positivt til bygging av flere boliger. Departementet mener det likevel er uheldig at utbygger eller andre kan inngå spekulasjonsavtaler med parter som ikke lovlig vil kunne eie andeler i borettslag, jf. burettslagslova §§ 4-1 flg. Spekulasjonsavtaler harmonerer dårlig med det overordnede brukereieprinsippet i borettslag, som går ut på at boligene som hovedregel skal brukes av andelseierne selv, og at boligene ikke skal brukes som investeringsobjekter.

Departementet vil videre framheve at dersom enkeltpersoner ikke klarer å betale sin andel av felleskostnadene, vil kostnadene bli veltet over på de andre andelseierne i borettslaget. Dersom enkeltpersoner eller selskaper blir eiere av mange andeler, fører dette til økt risiko knyttet til denne eierens betalingsevne. Selv om enkeltpersonene eller selskapene har planlagt å videreselge boligene før overføringstidspunktet, er det ikke sikkert disse personene eller selskapene får videresolgt boligene. Særlig i et fallende boligmarked kan det bli vanskelig å få solgt boligene. Dersom boligens andel av fellesgjelden overstiger markedsverdien, kan det bli umulig å få solgt boligene. Innstramming i muligheten for spekulasjonsavtaler, vil redusere faren for at øvrige andelseiere i borettslaget lider tap som følge av betalingsmislighold.

Departementet mener det også vil være uheldig om borettslaget må pålegge tvangssalg av andeler tilhørende selskaper eller personer som ikke lovlig kan eie andeler etter burettslagslova. Borettslaget kan gi pålegg om tvangssalg dersom enkeltpersoner eller selskap ikke videreselger boligen før overføring av andelene, jf. burettslagslova § 4-8. For å ivareta brukereieprinsippet, for å redusere faren for betalingsmislighold og for å forebygge at borettslag må begjære tvangssalg av burettslagsboliger, foreslår departementet å forby muligheten for spekulasjonsavtaler.

I høringsnotatet foreslo departementet at avtaler om å kjøpe andeler som kjøper ikke kan eie etter burettslagslova §§ 4-1 flg. ikke skulle være bindende. Finanstilsynet og OBOS har ulike betenkeligheter til at avtaler inngått med selskaper/personer som ikke lovlig kan eie andeler etter burettslagslova ikke er bindende. Departementet er enig med høringsinstansene i at det kan få uheldige følger hvis det inngås avtaler om tegning eller kjøp av

andeler med parter som ikke kan eie andeler etter burettslagslova §§ 4-1 flg. og denne avtalen ikke er bindende mellom partene. Under utarbeidelse av høringsforslaget hadde departementet forutsatt at finansinstitusjoner i forbindelse med innvilgelse av lån, ville sikre at denne type avtaler ikke ble inngått. Etter høringen mener departementet at det likevel ikke kan utelukkes at denne type avtaler blir inngått, og at dette av ulike årsaker ikke fanges opp av finansinstitusjonene. Partene kan også inngå denne type avtaler etter at finansinstitusjonen har innvilget lån. En følge av at avtalen ikke er bindende, er at interessene til andelseierne i borettslaget kan bli betydelig skadelidende dersom selger blir sittende med mange andeler i stedet for at andelene eies av flere spekulasjonskjøpere. Som Finanstilsynet har påpekt er det ikke uvanlig at selger er et «singel purpose» selskap som innebærer redusert sikkerhet for at selger oppfyller sine betalingsforpliktelser.

Departementet har derfor vurdert om andre sanksjoner kan være like effektive for å hindre spekulasjonsavtaler. Departementet foreslår et forbud mot å inngå spekulasjonsavtaler. Det vil imidlertid ikke være tilstrekkelig å vedta en forbudsbestemmelse. Dette er fordi det da ikke vil være klart hva som er følgene av å overtre et slikt forbud. Et hovedformål med forslaget er å beskytte andelseiere i borettslag. Formålet er også å sikre brukereieprinsippet i borettslag. Departementet har etter dette kommet til at brudd på denne forbudsbestemmelsen skal føre til at selger eller kjøper kan bli erstatningsansvarlige for tap som borettslaget eller øvrige andelseierne måtte lide ved brudd på forbudet. Departementet antar at et erstatningsansvar vil føre til at partene vil være varsomme med å overtre en slik bestemmelse. En slik regel kan også bidra til at borettslaget ikke lider økonomisk tap ved brudd på bestemmelsen. Departementet har grunn til å tro at eiendomsmeglerne også vil være forsiktige med å medvirke til overtredelse av en klar forbudsbestemmelse. Som Finanstilsynet påpeker, vil et klart forbud lette håndhevingen av regelverket ovenfor eiendomsmeglingsforetak, jf. punkt 10.3. Borettslaget vil fortsatt kunne kreve andelen tvangssolgt etter burettslagslova § 4-8.

11 Endringer i tomtefesteloven

11.1 Gjeldende rett

I tilknytning til en del lavinnskuddsprosjekter har det blitt etablert festeforhold for boliger på grunn som allerede er bygd ut. Etter gjeldende rett er det ikke forbud mot å etablere slike festeforhold.

11.2 Departementets høringsutkast

Departementet foreslo endringer i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste. Forslaget gikk i hovedtrekk ut på at det ikke lenger skal være adgang til å etablere festeforhold på utbygde eiertomter når bebyggelsen hovedsakelig skal benyttes til bolig. Dette skulle imidlertid bare gjelde så langt overdragelse av grunnen var forenlig med eierens rettsgrunnlag etter lov eller avtale. Det ble antatt at behovet for et slikt forbud ville være mindre for fritidsboliger.

11.3 Høringsinstansenes syn

Forbrukerombudet og *Marker kommune* støtter forslaget.

Huseiernes Landsforbund og *Norges Eiendomsmeglerforbund* støtter forslaget, men mener at forbudet også bør gjelde for fritidsboliger organisert som borettslag. *Den Norske Advokatforening* er også positiv til lovforslaget, men mener at forbudet bør omfatte boliger med fritidsformål.

NBBL er enig i forslaget, men mener bestemmelsen bør gjøres generell, slik at det innføres et generelt forbud mot å inngå nye festeavtaler for boliger.

Forbrukerrådet støtter forslaget om å forby stiftelse av festeavtaler på eiertomter som er utbygd når bebyggelsen skal brukes til boligformål, men mener forslaget ikke rekker langt nok. Ifølge *Forbrukerrådet* må formålet med lovgivningen være i størst mulig grad å forenkle det rettslige rammeverket rundt kjøp av borettslagsleiligheter. Forbudet bør derfor også omfatte et skille mellom grunn og bebyggelse når det skal bygges nytt på ubebygd grunn, når eksisterende bebyggelse skal rives og

erstattes med ny bebyggelse, og når det skal foretas full ombygging som etter bustadsoppføringslova likestilles med nybygg. Utgangspunktet bør være at grunn og bygninger ikke kan skilles når det dreier seg om boliger, og at det eventuelt bare åpnes for festeforhold i spesielle tilfeller.

Finanstilsynet mener hensynene bak forslaget gjør seg gjeldende i minst like stor grad ved boligprosjekter hvor det settes opp nye boligbygg eller eksisterende bygg blir gjenstand for full ombygging. Ifølge *Finanstilsynet* vil den foreslåtte begrensningen bare delvis dekke formålet, og til en viss grad framstå som unødvendig med mindre forbudet også omfatter ubebygde tomter. *Finanstilsynet* bemerker også at festeforholdet kan etableres før borettslaget stiftes ved at festeavtalen inngås mellom grunneier og utbygger. Festeretten overdras deretter til borettslaget når dette er stiftet. *Finanstilsynet* forstår lovforslaget slik at det ikke vil gjelde i de tilfeller der utbygger avhender festeretten til borettslaget. Forbudet bør derfor omfatte både etablering og erverv av festerett. *Finanstilsynet* mener også at forslaget går lenger enn det tiltenkte formålet ved at forbudet ikke er begrenset til borettslag, men gjelder generelt for utbygde eiertomter som skal benyttes til bolig. Et forbud som var begrenset til borettslag, kunne inntas i borettslagsloven, eventuelt eierseksjonsloven. *Finanstilsynet* tar ikke stilling til om det bør innføres et forbud mot at borettslag erverver festerett, men fremhever at festeforholdet normalt etableres på et tidspunkt hvor andelshaverne er uten innflytelse på festeavtalen, som et argument for regulering på dette området.

Opplysningsvesenets fond støtter forslaget. Denne høringsinstansen fremhever at forslagens unnatak for tilfeller hvor grunneieren ikke har mulighet for å avhende tomten, er velbegrunnet. Det gis også støtte til at forbudet ikke omfatter bortfeste av grunn til nybyggprosjekter, noe som i realiteten ville bety et generelt forbud mot opprettelse av festekontrakter for boligformål. *Opplysningsvesenets fond* mener at det kanskje bør presiseres tydeligere at lovforslaget ikke omfatter tomter hvor det er oppført for eksempel garasje, naust, uthus eller skur av forskjellig art, slik at man unngår unødige

rivning av ellers nyttige bygninger. Det gis støtte til at forbudet begrenses til tilfeller hvor bygg skilles fra eiet tomt, og ikke omfatter etablering av nye festeforhold på bebygde festetomter. Dersom forbudet også skulle omfatte sistnevnte tilfeller, antas det å ville medføre en rekke praktiske ulemper. Opplysningsvesenets fond understreker at det er av betydning at den endelige lovbestemmelsen får en utforming som gjør det klart at den ikke stenger for å dele eksisterende bebygde festetomter på samme måte som den ikke stenger for bortfeste av ubebygde arealer eller fornyelse av eksisterende festeforhold.

Trondheim kommune er i tvil om den foreslåtte lovendringen løser den egentlige problemstillingen på noen god måte. Slik kommunen ser det, er ikke problemet at det opprettes festeforhold i ettertid, men at det kan skapes et uoversiktlig kostnadsbilde og dårlig forutsigbarhet for boligkjøperen. Trondheim kommune mener også at bestemmelsen favner videre enn formålet med lovendringen skulle tilsi og vil skape nye grensedragnings spørsmål.

Miljøverndepartementet bemerker at begrepsbruken i endringsforslaget bør tilpasses lov 17. juni 2005 nr. 101 om eigedomsregistrering (matrikkellova). Det bør vurderes å endre «eigartomt» til «grunneigedom».

11.4 Departementets vurderinger

Departementet vil innledningsvis gi en kort omtale av den nærmere bakgrunnen for saken. Det forekommer at investorer kjøper opp eldre bygårder som blir bygningsmessig rehabilitert og deretter lagt ut for salg som borettslag eller boligsameie. Samtidig blir tomten lagt over i et eget selskap som fester bort tomten til borettslaget eller boligsameiet. Justisdepartementet, som har ansvar for tomtefesteloven, har ikke noen tallmessig oversikt over utbredelsen av denne typen festekonstruksjoner, men er kjent med at den er brukt i en rekke tilfeller. I tillegg til at det i disse tilfellene etableres festeforhold uten at det synes å være noe reelt behov for det, kompliserer denne modellen verdsettelsen av boligen og beregningen av den fremtidige kostnadsutviklingen. Dette er uheldig i et forbrukerperspektiv. Bruk av festekontrakter – hvor det typisk fastsettes redusert festeavgift de første årene – sammen med avdragsfrihet på lån kan bidra til at boligene framstår som rimeligere enn de egentlig er. Det kan se ut som at festeinstituttet i slike tilfeller brukes som et virkemiddel for å øke fortjenesten ved boligprosjekter. Det er grunn til å tro at ver-

ken kjøpere eller takstmenn i tilstrekkelig grad skiller mellom bygninger på eiet eller festet grunn når de vurderer bygningens verdi. Forbrukere vil nok også ofte ha problemer med å holde oversikt over de ulike rettslige konstruksjonene og deres kostnadsmessige betydning. Festeinstituttet kan i disse tilfellene bidra til at enkelte forbrukere kjøper boliger som de på sikt ikke har råd til å bære kostnadene ved.

I høringsnotatet tok departementet til orde for at lovgivningen ikke bør åpne for å etablere festeforhold på utbygde eiendomter når bebyggelsen hovedsakelig skal benyttes til bolig. Det ble vist til at det på bebygde eiendomter normalt ikke vil være noe reelt behov for på denne måten å skille eiendomsretten til bebyggelsen fra eiendomsretten til grunnen. Departementet fremhevet at en slik splitting av eiendomsretten gir bygningseieren en mer usikker rettsstilling enn om vedkommende eier både bygning og grunn. Etablering av et festeforhold innebærer at det kan oppstå tvister om regulering av festeavgift, rådighet over tomten, forlengelse av festeavtalen, innløsning av tomten osv. I relasjon til lavinnskuddsprosje kter ble det påpekt at etablering av et festeforhold også kan vanskeliggjøre verdsettelsen av boligene, og gjøre den framtidige kostnadsutviklingen mer usikker. Departementet går inn for å følge opp forslaget i høringsnotatet om en ny § 5 a i tomtefesteloven som setter forbud mot å etablere festeforhold på bebygde eiendomter når bebyggelsen hovedsakelig skal benyttes til boligformål.

I høringen har enkelte av høringsinstansene tatt til orde for at forbudet ikke bør begrenses til boligbebyggelse, men også bør omfatte fritidsboliger organisert som borettslag. Departementet finner på det nåværende tidspunkt ikke grunn til å gå inn for dette. Forbrukervernhensyn gjør seg ikke gjeldende med samme tyngde som ved boliger. Når forbudet foreslås begrenset til tilfeller hvor bebyggelsen skal benyttes til bolig, innebærer ikke det et vilkår om at også den eksisterende bruken må være til dette formålet. Det avgjørende vil være om det etableres et festeforhold som har som formål å sikre grunn til boliger. Forbudet vil derfor også kunne ramme festeforhold som for eksempel etableres i forbindelse med at en næringseiendom rehabiliteres til boligeiendom.

Departementet går videre inn for at det skal være tilstrekkelig at bebyggelsen i hovedsak skal benyttes til bolig. Hvor bebyggelsen også tar sikte på å dekke andre formål, vil det avgjørende være om utnyttelse til bolig framstår som hovedformålet ved etableringen av festeforholdet.

Forbudets rekkevidde foreslås ikke knyttet til

tomtefestelovens begrep «feste til bustadhus». Riktignok vil avtaler om feste av bebygd grunn hvor bygningene skal benyttes til bolig, i det overveiende antall tilfeller også regnes som avtaler om «feste til bustadhus» i tomtefestelovens forstand. Dette kan imidlertid etter omstendighetene synes noe uklart der boligformålet ikke er det sentrale for partene i festeavtalen, for eksempel hvor et eiendoms-selskap inngår avtale om å feste en tomt til en bygning som skal brukes til leieboliger. Det kan hevdes at dette vil være et feste til næringsformål. For å unngå eventuell tolkningstvil går derfor departementet inn for at forbudet i stedet avgrenses til tilfeller hvor man etter en objektiv vurdering kommer til at bygningene i hovedsak skal benyttes til bolig. Den konkrete partskonstellasjonen og avtalepartenes subjektive formål med festet vil da ikke være avgjørende for forbudets virkeområde.

Finanstilsynet har i høringen gitt uttrykk for at lovforslaget går lenger enn formålet tilsier ettersom det ikke er begrenset til borettslag, men gjelder generelt for utbygde eiertomter som skal brukes til bolig. Til dette vil departementet bemerke at det nok kan tenkes at det særlig er ved boligsammenslutninger at de rettslige konstruksjonene og de kostnadmessige konsekvensene av dem vil være uoversiktlige og vanskelige å trenge inn i for brukere. Dette hensynet er imidlertid ikke nødvendigvis begrenset til borettslag, men kan i varierende grad også gjøre seg gjeldende ved andre boligsammenslutningsformer. Videre kan departementet heller ikke utenfor boligsammenslutningstilfellene se at det foreligger noe egentlig behov for å splitte eiendomsretten til grunn og bebyggelse. Departementet foreslår derfor ikke noen slik begrensning av forbudet.

I høringsnotatet ble det foreslått at forbudet kun skulle gjelde for bebygde *eiertomter*, det vil si at samme rettssubjekt har den fulle eiendomsrett til både bebyggelsen og grunnen. Det ble reist spørsmål om forbudet også burde omfatte etablering av nye festeforhold til bolig på bebygde *festetomter*, men departementet gikk etter nærmere vurderinger ikke inn for dette. Det ble for det første vist til at eiendomsretten til bebyggelsen og grunnen i disse tilfellene allerede ville være splittet. Etablering av et nytt festeforhold trenger da ikke å innebære noen komplisering av rettsforholdet. For det annet framhevet departementet at det måtte antas at risikoen for etablering av festeforhold som det ikke var noe reelt grunnlag for, ville være langt mer beskjeden når eieren av bebyggelsen ikke hadde eiendomsretten til grunnen. Endelig ble det vist til at et forbud ville kunne reise vanskelige tolkningsspørsmål når det i det enkelte tilfellet skulle tas stilling til

om man stod overfor et nytt festeforhold eller kun en fornying av et eksisterende festeforhold. Etter departementets syn har det ikke framkommet synspunkter i høringen som gir grunnlag for å endre disse vurderingene. Departementet går derfor inn for å følge opp forslaget i høringsnotatet slik at forbudet begrenses til etablering av festeforhold på bebygde eiertomter.

Et av de sentrale hensynene bak forslaget i høringsnotatet var å forhindre oppsplitting av eksisterende eierforhold til grunn og bebyggelse som skal benyttes til bolig. I høringsnotatet ble det framhevet at dette hensynet bare gjør seg gjeldende ved etablering av festeforhold på utbygde eiertomter hvor den *eksisterende bebyggelsen* skal benyttes til bolig. På denne bakgrunn foreslo departementet at forbudet ikke skulle omfatte etablering av festeforhold til sikring av ubebygd grunn til nybyggprosjekter, herunder avtaler om feste på utbygde eiertomter hvor den eksisterende bebyggelsen var forutsatt revet eller bygget om i et slikt omfang at det i realiteten forelå et nybyggprosjekt. Forbrukerrådet og Finanstilsynet har i høringen tatt til orde for at forbudet bør gis et videre virkeområde og også omfatte festeavtaler til sikring av grunn til nybyggprosjekter. Disse høringsinstansene antar at behovet for et forbud er like stort i disse tilfellene og mener forslaget i høringsnotatet ikke dekker formålet. Departementet finner ikke grunn til å foreslå en slik utvidelse av forbudets rekkevidde. Dette ville i realiteten innebære et generelt forbud mot etablering av festeforhold til bolig. Departementet anser det ikke aktuelt å innføre et slikt generelt forbud og går derfor inn for å begrense forbudets rekkevidde som foreslått i høringsnotatet.

Det kan oppstå avgrensningsspørsmål hvor den eksisterende bebyggelsen blir gjenstand for rehabiliterings- og ombyggingsarbeider. Som framhevet i høringsnotatet vil slike arbeider i utgangspunktet ikke medføre at bebyggelsen må anses som ny i denne sammenheng. Det må imidlertid trekkes en grense mot tilfeller hvor ombyggingsarbeidene er så omfattende at det reelt sett foreligger et rent nybyggprosjekt. Et minstekrav kan da være at arbeidene er av et slikt omfang at de må regnes som «full ombygging» etter bustadoppføringslova § 1 tredje ledd tredje punktum. Utover dette må det vurderes konkret om ombyggingsarbeidene er så inngripende at bebyggelsen i realiteten får karakter av å være et rent nybygg. Departementet antar imidlertid at det skal mye til så lenge den eksisterende bebyggelsen representerer en reell verdi for den planlagte utnyttelsen til boligformål. Hvis for eksempel en kontorbygning blir bygd om til bolig-eiendom, vil bruk av boligeiendommen antakelig

måtte regnes som utnyttelse av eksisterende bebyggelse selv om bare bygningskroppen skulle stå igjen etter kontorbygningen.

Et eventuelt forbud mot etablering av festeforhold på bebygd grunn må ikke favne så vidt at det også rammer situasjoner hvor det er et reelt behov for å etablere festeforhold. Et slikt behov kan foreligge hvor en eier ønsker å overdra bebyggelsen, men ikke har mulighet til å overdra eiendomsretten til grunnen, for eksempel på grunn av privatrettslige forbud eller lovbestemte overdragelsesskranker. I slike tilfeller vil et forbud mot etablering av festeforhold i realiteten også innebære et forbud mot overdragelse av bebyggelsen. Departementet anser det ikke ønskelig å på denne måten utvide rekkevidden av overdragelsesskranker som i utgangspunktet kun knytter seg til grunnen. Dette er bakgrunnen for at det i høringsnotatet ble foreslått at forbudet bare skulle gjelde der overdragelse av grunnen var forenlig med eierens rettsgrunnlag etter lov eller avtale. Det er ikke framkommet synspunkter i høringen som gir grunn til å endre disse vurderingene. Departementet går derfor inn for å avgrense forbudet slik det var foreslått i høringsnotatet. Det tilføyes at det ved unntaket for tilfeller hvor overdragelse ikke er forenlig med eierens rettsgrunnlag etter avtale, må trekkes en grense mot avtalekonstruksjoner som framstår som rene omgåelser av forbudet. Det bør da legges vekt på om avtalen har noe reelt formål utover å åpne for etableringen av et festeforhold.

Forslaget i høringsnotatet inneholdt ingen uttrykkelig regulering av hvilke rettsvirkninger eventuelle brudd på forbudet skulle få. Departementet er etter nærmere vurderinger av den oppfatning at dette bør lovreguleres for å unngå rettsuklarhet. En mulighet er å la brudd på bestemmelsen medføre ugyldighet, enten kun for festeavtalen eller også for disposisjonen som splitter eiendomsretten til grunnen og bebyggelsen. Ingen av disse alternativene synes imidlertid formålstjenlige. Dersom ugyldighetsvirkningene kun rammer festeavtalen, risikerer man at nye eiere av bebyggelsen mangler rettsgrunnlag for å ha bygningene på tomte. Dersom ugyldigheten også omfatter disposisjonen som splitter eiendomsretten til grunnen og bebyggelsen, risikerer man på den annen side kompliserte restitusjons- og erstatningsoppgjør. I begge tilfeller synes boligkjøpernes interesser å bli skadelidende. Departementet går derfor ikke inn for at overtredelser av forbudet i seg selv skal medføre ugyldighetsvirkninger. En annen sak er at alminnelige avtalerettslige regler etter omstendighetene kan medføre ugyldighet i det enkelte tilfellet.

Departementet foreslår i stedet en bestemmel-

se som gir en skjønnsmessig adgang til å lempe festerens plikt til å betale festeavgift etter avtaler i strid med forbudet. Ved anvendelsen av denne bestemmelsen må det ses hen til at hovedformålet med forbudet er å forhindre at selgere av boliger benytter denne typen festekonstruksjoner for å øke fortjenesten på boligkjøpernes bekostning. Hvor profesjonelle aktører med interesser i bortfesterposisjonen tar initiativ til slike festeavtaler, tilsier dette at plikten til å betale festeavgift normalt lempes eller bortfaller i sin helhet avhengig av forholdene i den enkelte sak. På den annen side kan det være grunn til å være noe mer tilbakeholden med å lempe festeavgiften hvor bortfesteren ikke er en profesjonell aktør. Hver sak må imidlertid vurderes konkret i lys av forbudsbestemmelsens formål. Det vil da være naturlig å legge vekt på styrkeforholdet mellom partene, formålet med festekonstruksjonen samt hvem som har tatt initiativet til og eventuelt oppnådd en økonomisk gevinst ved den lovstridige avtalen.

Spørsmålet blir så om lemping av festeavgift etter den foreslåtte bestemmelsen bør skje for domstolene etter de alminnelige reglene i tvisteloven eller høre under skjønn. Bestemmelsen gir anvisning på en bred helhetsvurdering som dels omfatter momenter med paralleller til generelle kontraktsrettslige prinsipper om avtalerevisjon. Videre vil spørsmålet om forbudet er overtrådt, etter omstendighetene kunne reise kompliserte spørsmål av utpreget juridisk art. Etter departementets syn er dette skjønnstemaer som mest naturlig hører inn under domstolene og kan behandles i allmennprosessen former. Det kan imidlertid være situasjoner hvor det vil være hensiktsmessig å få spørsmålet avgjort ved skjønn. Det kan for eksempel tenkes at spørsmålet kommer opp i forbindelse med et forestående skjønn om regulering av festeavgift, jf. tomtefesteloven § 15 fjerde ledd. I slike tilfeller bør partene gis adgang til å avtale at også spørsmålet om lemping etter forslaget til ny § 5 a skal behandles som del av en slik skjønnssak. Departementet foreslår derfor at saker om lemping av festeavgift skal behandles etter vanlige rettergangsregler for domstolene med mindre partene avtaler at avgjørelsen skal høre under skjønn. Etter departementets syn bør partenes adgang til å inngå en slik avtale framgå uttrykkelig av tomtefesteloven. Det følger riktignok allerede av lov 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker § 4 første ledd at skjønn kan begjæres på grunnlag av avtale mellom partene. Det er imidlertid blitt hevdet at slike avtaleskjønn kun kan kreves dersom spørsmålet som skal avgjøres, har sider av utpreget skjønnsmessig karakter og hvor de skjønnsmessige momentene er av en slik

art og et slikt omfang at behandling av en skjønnsrett med dennes sammensetning og behandlingsmåte synes velbegrunnet, jf. blant annet Dragsten og Vislie, *Skjønnsloven* (1983) side 52-56 med videre henvisninger og Norsk Lovkommentar 2008 side 243 note 16. For å unngå eventuell tvil om adgangen til å kreve avtaleskjønn etter skjønnsloven § 4 går departementet inn for at partenenes adgang til å avtale skjønn skal følge uttrykkelig av den foreslåtte bestemmelsen i tomtefesteloven. Dette innebærer også at denne typen skjønn regnes som skjønn

etter tomtefesteloven i relasjon til tomtefesteloven § 43 første ledd.

I høringsnotatet ble det pekt på enkelte særlige problemstillinger knyttet til bebyggelse på «løkk» over grunn til vei, jernbanespor og lignende. Departementet finner ikke grunn til å gå nærmere inn på disse spørsmålene her ettersom de ikke lenger er aktuelle etter at de nye bestemmelsene om matrikkelenheter i lov 17. juni 2005 nr. 101 om eigedomsregistrering trådte i kraft 1. januar 2010.

12 Sikring mot tap av felleskostnader i borettslag

12.1 Innledning

Et lovutvalg ble oppnevnt ved kongelig resolusjon 3. oktober 2008. Hovedoppgaven til utvalget var å utarbeide lovforslag om nye regler til frivillig sikring mot tap av felleskostnader i borettslag, jf. punkt 2.1.

Når det gjelder utvalgets mandat siteres det følgende fra den kongelige resolusjonen:

«Utvalet bør få i oppdrag å koma med eit framlegg til minimumskrav til sikringsordningar i burettslag. Utgangspunktet for arbeidet er å sikra at lovverket legg til rette for trygge og gode sikringsordningar. Utvalet bør vurderer kva som skal vera minstekravet i slike ordningar, og dei bør vurderer om det skal vera vilkår knytte til ordninga. Slike vilkår kan til dømes vera krav om kor lenge sikringsordninga skal dekkja tapet, ei eventuell øvre grense for kor store tap som skal dekkjast, og eventuelle krav til kva som må gjerast for å minska tapet. Det kan òg vera grunn til å vurderer andre verkemiddel.

Utvalet bør vurderer om lovframlegget skal avgrensast til å innehalda minstekrav til ordninga, eller om det òg bør vera slik at ein må søkja om konsesjon for å tilby produktet. I samband med det bør utvalet òg vurderer om ordninga krev tilsyn, og i så fall kven som skal føra tilsyn. Utvalet bør òg vurderer kva lov krava skal forankrast i, og om nokre av vedtaka bør vera utforma som forskrifter.

Det finst fleire aktørar som tilbyr ordningar som skal sikra mot tap av felleskostnader. Utvalet bør vurderer om det er naudsynt med overgangsordningar for dei sikringsordningane som allereie finst. Utvalet bør òg vurderer om det bør vera innskrenkingar eller krav knytte til kva som kan marknadsførast som ei sikringsordning mot tap av felleskostnader eller liknande produkt.

Utvalet bør òg få i oppdrag å gjera andre vurderingar som det viser seg er naturleg å gjera i samband med arbeidet.»

Mandatet til utvalget ble presisert slik:

«1. Utvalet skal vurderer og gjera framlegg om minimumskrav til frivillige sikringsordningar i burettslag – ei ordning som skal sikra andelsei-

garane mot å verta ansvarlege for felleskostnadene til dei andelseigarane som ikkje betalar.

2. Utvalet skal vurderer om det bør vera innskrenkingar eller krav knytte til kva som kan verta marknadsført som ei sikringsordning mot tap av felleskostnader, eller liknande produkt.

3. Utvalet må vurderer om ein skal krevja konsesjon for å tilby slike tenester, om det skal først tilsyn med ordninga, og kven som i så fall bør vera tilsynsstyresmakt.

4. Utvalet må vurderer om det vil vera tilbydarar av slike sikringsordningar, medrekna om aktørar bør ha høve til å tilby produktet til berre delar av marknaden.

5. Utvalet skal òg gjera framlegg om korleis noverande burettslag utan sikringsordning kan koma inn under ei slik ordning.

6. Utvalet må vurderer om det er naudsynt med overgangsreglar for etablerte sikringsordningar.

7. Utvalet må gjere greia for dei administrative og økonomiske konsekvensane framlegga har for staten, bustadbyggjelaga og andre som har slike tilbod i dag.

Denne opplistinga er ikkje meint å vera uttømmende. Utvalet må òg vurderer andre tilhøve som vil vera av betydning for slike sikringsordningar.»

12.2 Kjente modeller for sikring mot tap av felleskostnader

Ordet «sikringsordning» blir gjerne benyttet for å omtale ordninger som direkte eller indirekte har til formål å sikre borettslag mot økonomiske tap som følge av manglende betaling av felleskostnader fra én eller flere andelseiere. Uten slike sikringsordninger vil det være fare for at borettslagets inntekter vil bli redusert dersom andelseiere misligholder sine betalingsforpliktelser overfor borettslaget. Slikt betalingsmislighold kan igjen få følger for de andre andelseierne, jf. punkt 3.3.

Det eksisterer flere sikringsordninger. De to største sikringsordningene i det norske markedet er: Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond (tilknyttet NBBL) og OBOS' «Avtale om garantert betaling av felleskostnader».

Tabell 12.1 Sikringsordninger i Norge pr. 1. januar 2009 (beløp i millioner)

Navn	Antall borettslag	Antall boliger	Kapital
Stiftelsen Borettslagenes sikringsfond	3 976	148 283	53,9
Stavanger Boligbyggelags sikringsfond	165	8 767	3,30
Sandefjord Boligbyggelags sikringsfond	78	2 358	3,38
AS OBFs fond mot boligselskapers tap av fellesinntekter	7	328	0,75
Skien Boligbyggelag – Borettslagenes sikringsfond	141	5 165	5,2
LABOs sikringsfond for felleskostnader (Larvik boligbyggelag)	116	3 004	3,01
OBOS	364	59 934	4 300 ¹
Planbo Garanti AS	63 ²	1 748 ³	2,24 ⁴

¹ Tallet tilsvarer OBOS' bokførte egenkapital ved utløpet av 2008, jf. OBOS' årsberetning for 2008.

² Herav 6 boligaksjeselskaper.

³ Herav 248 boliger i boligaksjeselskaper.

⁴ I utgangspunktet har Planbo Garanti AS et beløp på 2,24 millioner kroner til sin disposisjon. I tillegg har Planbo Forvaltning AS stilt en garanti på 5 millioner kroner.

Kilde: Tall hentet fra NOU 2009:17 *Sikring mot tap av felleskostnader i borettslag* side 20

Utvalget innhentet tall over hvor mange borettslagsboliger som var sikret gjennom sikringsordningene. Pr. 1. januar 2009 sikret de to største ordningene til sammen 208 217 boliger, hvilket utgjorde 91 prosent av alle boligene som er sikret gjennom en sikringsordning. I tillegg til disse to store ordningene fant utvalget fram til flere mindre ordninger. I tabell 12.1 gis det en oversikt over sikringsordninger i Norge.

Utvalget har også innhentet informasjon som viser at inntektene og utbetalingene fra sikringsordningene har vært beskjedne. Det kan her vises til NOU 2009:17 på side 20-21. Dagens sikringsordninger er bygget opp på ulikt vis. Det er sikring ved fond, sikring ved avsetninger i tilbyders regnskap, sikring ved overtakelse av fordringer og sikring ved garanti fra utbygger. Disse ulike ordningene omtales i NOU 2009:17 side 21 flg. hvor følgende siteres:

«3.2 Oppbygning av sikringsordninger

3.2.1 Sikring ved fond

En modell for sikringsordninger er et system med et sentralt fond. Borettslagene innbetaler terminvis et mindre beløp til et fond (sikringsordningen) som, etter nærmere fastsatte regler, dekker borettslagenes tapte felleskostnader hvis det ikke betales.

Sikringsordninger som bygger på denne modellen er ulikt selskapsrettslig organisert. Mens enkelte av sikringsordningene har organisert seg som en stiftelse, er andre organisert som aksjeselskaper.

De ulike sikringsordningenes vedtekter har forskjellig angivelse av hvilke borettslag som

kan delta. Normalt krever sikringsordningene at borettslaget har et eller annet forhold til et bestemt boligbyggelag, enten ved at det er tale om et tilknyttet borettslag eller et borettslag som forvaltes av boligbyggelaget. Bare i sjeldne tilfeller tillates at andre frittstående borettslag kan søke om opptak i sikringsordningen.

Den største og mest kjente sikringsordningen som bygger på denne modellen er Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond. Også Stavanger boligbyggelags sikringsfond, Sandefjord Boligbyggelags sikringsfond og Oslo og Omegn Boligforvaltning AS' fond mot boligselskapers tap av fellesinntekter er bygget opp etter denne modellen.

3.2.2 Sikring ved avsetninger i tilbyders regnskap

En annen modell for sikringsordninger ligner i stor grad på sikring ved fond (se punkt 3.2.1). Også etter denne modellen samles de terminvise innbetalingene fra borettslagene opp med sikte på utbetaling etter fastsatte regler hvis felleskostnader ikke betales. Det som skiller modellene, er at midlene etter denne modellen ikke skilles ut i egne stiftelser eller aksjeselskaper, men finnes som bundne avsetninger i regnskapene til det boligbyggelaget som borettslaget er tilknyttet. Hvordan avsetningen regnskapsteknisk er ført i regnskapet til det enkelte boligbyggelaget varierer.

Av kjente ordninger bygger Skien boligbyggelags sikringsordning og Larvik boligbyggelags sikringsordning på denne modellen.

3.2.3 Sikring ved overtakelse av fordringer

Den tredje kjente modellen for sikringsordninger er grunnleggende annerledes enn sikring ved fond (punkt 3.2.1) og sikring ved avsetninger i tilbyders regnskap (punkt 3.2.2).

Denne modellen bygger på at borettslagene som deltar i ordningen overdrar sine framtidige krav mot andelseierne på betaling av felleskostnader til sikringsordningen. Etter overdragelsen betaler andelseierne ikke felleskostnadene til borettslaget, men til sikringsordningen. Uavhengig av hvor mye andelseierne innbetaler, utbetaler sikringsordningen noen tid etter forfallstidspunktet for felleskostnadene – typisk omkring to uker – beløpet andelseierne skulle ha innbetalt til borettslaget. Er det avvik mellom beløpet innbetalt fra andelseierne og det sikringsordningen har utbetalt til borettslaget, er dette sikringsordningens risiko. Det er sikringsordningen som må forsøke å inn drive det utestående beløpet. Sikringselementet i denne ordningen ligger altså i at tilbyderer overtar risikoen for manglende innbetaling av felleskostnader. Som kompensasjon for risikoen sikringsordningen løper, mottar sikringsordningen renteinntektene i tidsrommet mellom andelseiernes innbetaling og utbetalingen til borettslaget.

Hvem som mottar innbetaling og besørger utbetaling, varierer mellom sikringsordningene. I noen tilfeller er det boligbyggelaget selv som fyller denne funksjonen, mens det i andre tilfeller er etablert et eget aksjeselskap som driver denne virksomheten.

«Avtale om garantert betaling av felleskostnader» inngått mellom OBOS og borettslagene er den største sikringsordningen som bygger på denne modellen. Også Planbo Garanti AS» ordning er bygget opp på denne måten.

3.2.4 Sikring ved garanti fra utbygger

Den fjerde kjente modellen av sikring går ut på at utbyggeren stiller garanti overfor borettslagets felleslångiver for betaling av felleskostnader som ikke andelseierne dekker. Ved at felleslångiveren sikres full betaling, unngår borettslaget at felleslångiveren sier opp felleslånet grunnet manglende dekning av felleskostnader fra andelseierne. Så vidt utvalget kjenner til, har slik sikring bare blitt etablert i ett tilfelle, omtalt i Avisa Nordland 2. mai 2009.

3.2.5 Sammenligning av de ulike modellene

Det er vesentlige strukturelle forskjeller mellom modellene beskrevet i punkt 3.2.1 (sikring ved fond) og punkt 3.2.2 (sikring ved avsetninger i tilbyders regnskap) på den ene siden, og modellen i punkt 3.2.3 (sikring ved overtakelse av fordringer) på den andre siden. Utvalget

framhever her noen av ulikhetene mellom disse. Sikring ved garanti fra utbygger (punkt 3.2.4) er en særordning som ikke omtales nærmere her, se likevel punkt 5.3.6.

Sikring ved fond eller sikring ved avsetninger i tilbyders regnskap krever at det er konstatert et endelig tap før borettslaget mottar betaling fra sikringsordningen. Sikring ved overtakelse av fordringer medfører betaling til borettslaget uten at et tap er konstatert. Denne forskjellen henger nær sammen med ulikheten i tidspunktet for utbetalingene. Mens sikring ved overtakelse av fordringer innebærer utbetaling til borettslaget kort tid etter at kravene mot andelseierne forfaller, medfører sikring ved fond og sikring ved avsetninger i tilbyders regnskap først betaling etter at tapet lar seg fastslå endelig. Dette forutsetter normalt en gjennomført tvangsfullbyrdsprosess mot andelseieren.

En annen side av dette, er at borettslag som er sikret ved fond eller ved avsetninger i tilbyders regnskap må ha tilstrekkelig egenkapital til å kunne håndtere sviktende inntekter i form av manglende betaling av felleskostnader i en periode. Disse sikringsordningene er dermed mer kapitalkrevende for borettslagene enn det sikring ved overtakelse av fordringer er. Denne modellen for sikring gir borettslaget betaling av alle felleskostnadene kort tid etter forfall av kravene mot andelseierne. Sett fra sikringsordningens ståsted, er derimot sikring ved overtakelse av fordringer mer kapitalkrevende enn sikring ved fond eller sikring ved avsetning i tilbyders regnskap.

Ovennevnte medfører også at det er forskjeller i hva som framstår som hovedformålet med de ulike sikringsordningene. Sikring ved fond og sikring ved avsetninger i tilbyders regnskap har kun som formål å avhjelpe den risiko borettslaget løper ved at borettslaget ikke mottar felleskostnader fra én eller flere andeler. De innebærer dermed en direkte risikodekning. For sikring som skjer ved overtagelse av fordringer er imidlertid formålet med å sikre borettslaget et stabilt inntektsgrunnlag det mest framtreddende. Dekning av borettslagets risiko ved manglende betaling av felleskostnader er en følge av inntektssikringsformålet og dermed disse sikringsordningenes indirekte formål.

Selv om sikring ved fond og sikring ved avsetninger i tilbyders regnskap ligner mye på hverandre, synes sistnevnte sikringsordning likevel å være mindre sikre enn førstnevnte. Etersom midlene når sikring skjer ved avsetninger i tilbyders regnskap ikke er skilt ut i egne rettssubjekter, er det risiko for at midlene kan bli tatt med i et generalbeslag etter dekningsloven § 2-2 ved konkurs i boligbyggelaget, selv om det ikke er virksomheten som sikringsordning som har foranlediget konkursen. Sikring

ved fond innebærer derimot ingen risiko knyttet til annen virksomhet.»

OBOS har konsesjon som finansieringsforetak og er underlagt offentlig tilsyn fra Finanstilsynet, jf. finanstilsynsloven § 1 nr. 6. Sikringsordningene, som er organisert som stiftelser, er undergitt tilsyn fra Stiftelsestilsynet, jf. stiftelsesloven § 7 første ledd annet punktum bokstav b. Stiftelsestilsynet skal også føre tilsyn med at stiftelsens kapital forvaltes på en forsvarlig måte, jf. stiftelsesloven § 18. Utvalget var ikke kjent med om det ellers blir foretatt offentlig tilsyn med dagens sikringsordninger.

12.3 Behovet for å lovfeste krav til sikring mot tap av felleskostnader

12.3.1 Gjeldende rett

Departementet viser til at en stor andel av eksisterende borettslag er knyttet til en sikringsordning. Det gjelder omtrent 61 prosent av borettslagsboligene. Dette tyder på at det er et marked og et behov for sikring mot tap av felleskostnader i borettslag.

Ordninger for sikring mot tap av felleskostnader er ikke særskilt regulert utover det alminnelige regelverket. Spesielt kan nevnes forsikringsvirksomhets- og finansieringsvirksomhetsloven.

12.3.2 Utvalgets forslag

Utvalget mener at sikring mot tap av felleskostnader ved fond utgjør, og bør utgjøre, forsikringsvirksomhet i forsikringsvirksomhetslovens forstand, jf. NOU 2009:17 side 29.

Utvalget mener at sikring ved overtakelse av fordringer på felleskostnader vil utgjøre finansieringsvirksomhet i finansieringsvirksomhetslovens forstand, jf. NOU 2009:17 side 31.

Sikring ved avsetninger i tilbyders regnskap, og sikring ved avsetninger i borettslagets eget regnskap, anser utvalget ikke å tilfredsstille de kravene som bør stilles til sikkerhet og forutsigbarhet for borettslagene og andelseierne. Utvalget mener det ikke er behov for å foreslå en modell om sikring ved garanti fra utbygger.

Det er også, ifølge utvalget, et behov for å regulere særlig minstekrav for tilbud om sikring mot risiko for tap av felleskostnader. Det siteres følgende fra NOU 2009:17 side 26:

«Et viktig hensyn for utvalget er videre å bidra til at borettslag anses som en like trygg og for-

utsigbar eierform for bolig framover som andre eierformer. 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. Dette er allerede kjent som en realitet i dagens marked. Etter utvalgets syn vil et etablert og forutsigbart regelverk for overtakelse av risiko mot tap av felleskostnader kunne bidra til å gi en bedre forutsigbarhet og trygghet for borettslagets økonomiske rammer, og dermed å motvirke slike tendenser som omtalt.

Etter utvalgets syn tilsier disse hensynene at det er behov for å lovregulere særlige minstekrav for tilbud om sikring mot risiko for tap i felleskostnader.»

Når det gjaldt forsikringsavtaler om sikring mot tap av felleskostnader, vurderte også utvalget å foreslå et lovfestet forbud mot å stille vilkår om bruk av en bestemt forretningsfører. Utvalget konkluderer med ikke å foreslå slike regler. Utvalget har følgende gjennomgang av forsikringsavtaleloven som ligger til grunn for utvalgets vurdering, jf. NOU 2009:17 side 36-37:

«Det følger av forsikringsavtaleloven § 3-10 første ledd at et skadeforsikringsselskap ikke uten saklig grunn kan nekte noen på vanlige vilkår en forsikring som selskapet ellers tilbyr allmennheten. Bestemmelsen gjelder også utenfor forbrukerforhold, jf. Ot.prp. nr. 41 (2007-2008) s. 36, og dermed også overfor borettslag. Etter utvalgets syn vil det antakelig være en saklig grunn å nekte et borettslag sikring mot tap av felleskostnader dersom det ikke har forretningsfører. Det vises til hva som er sagt ovenfor om hvor viktig rolle forretningsføreren spiller for borettslagets økonomiske situasjon. Om derimot et borettslag som vil benytte en forretningsfører som tilfredsstiller gitte kvalitetskrav kan nektes forsikring fordi forretningsføreren ikke er den forsikringsselskapet har utpekt, er ikke like opplagt, og kan i alle fall neppe oppstilles som en generell regel. Antakelig vil svaret på dette måtte avhenge av en helt konkret vurdering av avtalen og den konkrete situasjonen.

Etter forsikringsavtaleloven § 3-10 første ledd er det et vilkår for at bestemmelsen får anvendelse at forsikringen tilbys «allmennheten». Om dette heter det i Ot.prp. nr. 41 (2007-2008) s. 99:

«Dersom selskapet tilbyr forsikringer av en viss type bare til en bestemt krets, for eksempel

bare til medlemmer av enkelte organisasjoner e.l., vil selskapene kunne fortsette med dette, da forsikringen her ikke tilbys allmennheten.»

I dag tilbyr sikringsordningene kun sikring mot tap av felleskostnader til borettslag som har en form for tilknytning til et boligbyggelag, en forretningsfører etc. Antakelig er denne avgrensningen tilstrekkelig til at det er tale om en bestemt krets og hvor den partielle kontraheeringsplikten dermed ikke får anvendelse. Det nevnes for øvrig at et forsikringsselskap etter forsikringsvirksomhetsloven § 2-1 fjerde ledd kan få konsesjon til å bare tilby forsikring til en bestemt kundegruppe.»

12.3.3 Høringsinstansenes syn

Forbrukerrådet, Forbrukerombudet, Oslo kommune, Finansnæringens Hovedorganisasjon, HSH, Jussformidlingen, OBOS og Sparebankforeningen støtter forslaget.

Finanstilsynet og Finansnæringens Hovedorganisasjon deler utvalgets syn om at en ordning med sikring i fond vil være konsesjonsbelagt forsikringsvirksomhet, jf. forsikringsvirksomhetsloven § 1-2 første ledd. *Finanstilsynet* er også enig i at utvalgets forslag til sikring ved overtagelse av fordringer på felleskostnader vil være konsesjonsbelagt finansieringsvirksomhet, jf. finansieringsvirksomhetsloven § 1-2 første ledd.

Finansnæringens Hovedorganisasjon og Sparebankforeningen mener forslaget vil gi trygghet for økonomien til borettslag som har tegnet sikring mot tap av felleskostnader. Økt trygghet kan gi gunstigere betingelser på borettslagets fellesgjeld. *Finansnæringens Hovedorganisasjon* tror også forslaget vil gi økt tillit til borettslagsmodellen. *Sparebankforeningen* mener dette forslaget, sammenholdt med øvrige forslag til lovendringer, vil gjøre borettslagsmodellen trygg.

OBOS mener at legalpanteretten i kombinasjon med en god oppfølging ved mislighold av felleskostnadene, vil være tilstrekkelig til å unngå tap for de fleste borettslag. *OBOS* mener likevel en lovfesting av kravene vil gi større forutsigbarhet for borettslagene, og sikkerhet for at sikringsordningene faktisk gir dekning når behovet er der.

Asker og Bærum Boligbyggelag og Oslo og Omegn Boligforvaltning AS viser til at disse ikke har bokført tap under sine sikringsordninger. *Asker og Bærum Boligbyggelag* mener det derfor ikke er nødvendig å ha en sikring mot tap av felleskostnader. Forslag om sikring mot tap av felleskostnader kan sammenlignes med en forsikringsordning som vil påfø-

re de enkelte borettslagene store kostnader. Å pålegge sikringsordningen som obligatorisk for alle borettslag ville redusere enhetskostnaden for den enkelte bolig, men på den annen side påføre de som ikke ønsker eller har behov for en slik ordning, unødvendige kostnader. *Asker og Bærum Boligbyggelag* mener det heller bør reguleres hvem som kan etablere borettslag. *Oslo og Omegn Boligforvaltning AS* mener at forslaget er for vidtrekkende og et unødvendig inngrep i markedet for sikringsordning.

Frittstående boligforvalteres interesseorganisasjon og Huseiernes Landsforbund mener at dersom man kan etablere sikringsordninger hvor tilbyder kan stille spesielle krav til tilknytning til bestemte forretningsførere, vil dette kunne medføre en konkurransevridding som verken borettslag, beboere eller forretningsførere er tjent med. *Frittstående boligforvalteres interesseorganisasjon* viser også til at i den nye burettslagslova ble bindingene mellom boligbyggelag og forretningsfører myket opp. Det bør ikke nå vedtas forslag som begrenser mulighetene til å fristille seg fra boligkooperasjonen. *Frittstående boligforvalteres interesseorganisasjon* er enig i at det bør være krav til at det benyttes profesjonell forretningsfører. *Oslo og Omegn Boligforvaltning AS* mener at dersom forslaget blir vedtatt, vil sikringsordninger i realiteten kun være tilgjengelig for borettslag som er medlem av, eller blir forvaltet, av boligbyggelag. Dette vil være en merkbar konkurransevridding.

HSH mener det ikke bør innføres lovgivning som kan virke diskriminerende mellom de ulike modellene for sikringsordninger som eksisterer i dagens marked. Det bør fortsatt være opp til tilbyder å fastsette de nærmere vilkårene for opptak i ordningen.

Etter *Jussformidlingens* og *Den Norske Advokatforenings* syn vil det være uheldig dersom flere lavinnskuddsborettslag ikke kan ta del i en sikringsordning. *Jussformidlingen* mener en løsning på dette er å opprette offentlige støtteordninger som kan tilbys på vilkår som lavinnskuddsborettslagene har råd til. *Oslo og Omegn Boligforvaltning AS* mener staten har ansvar for å etablere sikringsordninger som er tilgjengelig for alle borettslag. *Jussformidlingen* mener mulighetene for obligatorisk sikringsordning for visse borettslag og offentlige sikringsordninger er noe som bør tas opp til vurdering ved en senere anledning.

12.3.4 Departementets vurderinger

Borettslag har legalpant for krav på dekning av felleskostnader og andre krav som følger av lagsfor-

holdet. Legalpantet tilsvarende inntil to ganger grunnbeløpet i folketrygden, jf. punkt 3.1. Departementet konstaterer likevel at en stor andel av eksisterende borettslag er knyttet til en sikringsordning. Dette viser at det er et marked for denne type ordninger, og at det også er et behov for slike ordninger. Slike sikringsordninger mot tap av felleskostnader i borettslag er i dag ikke særskilt regulert utover det alminnelige regelverket for forsikrings- og finansieringsvirksomhet.

Det eksisterer flere ulike sikringsordninger på markedet. Av dagens tilbydere av sikringsordninger er mange små og har en liten kapitalbase, jf. oversikten i punkt 12.2. Det er derfor en risikofaktor for borettslag dersom slike sikringsordninger opplever store tap som følge av misligholdte felleskostnader. Borettslagene kan i verste fall ha betalt for en ordning som ikke eksisterer når borettslaget har behov for å benytte seg av denne.

Media har fokusert på at det er veldig positivt dersom borettslag er knyttet til en sikringsordning mot tap av felleskostnader. Dette blir også framhevet ved salg av borettslagsboliger. Det er dermed viktig at det er en reell trygghet i ordningene. Flere av høringsinstansene understreker at sikring mot tap av felleskostnader gir økt tillit og trygghet for borettslagene. Høringsinstansene er også i hovedsak positive til at det lovreguleres minimumskrav til sikringsordninger.

Enkelte høringsinstanser mener at det derimot ikke er nødvendig å ha en sikring mot tap av felleskostnader og viser til at instansene ikke har hatt tap under sine ordninger. Departementet vil her vise til at selv om de fleste sikringsordningene ikke har hatt tap, er det likevel grunn til å sikre at ordningen som tilbys gir borettslagene et minimum av rettigheter. Det er også viktig at sikringsordningene har et minimum av kapital slik at ordningene er i stand til å dekke tap.

Asker og Bærum Boligbyggelag mener en sikringsordning påfører borettslagene unødvendige kostnader. Forslaget bygger på at det er frivillig for borettslag å inngå en avtale om sikring mot tap av felleskostnader. Departementet er dermed ikke enig i at forslaget påfører borettslag unødvendige kostnader. Det vil være opp til borettslaget å avgjøre om borettslaget vil inngå en avtale om sikring mot tap av felleskostnader.

Enkelte høringsinstanser mener at å tillate at tilbyder kan stille krav til tilknytning til bestemte forretningsførere, vil kunne medføre en konkurransevridding som verken borettslag, beboere eller forretningsførere er tjent med. Departementet vil vise til at utvalget ikke har foreslått spesielle regler på dette punktet. I hvilken grad forsikringstilbyder

av sikring mot tap av felleskostnader i borettslag kan stille krav til en bestemt forretningsfører, beror dermed på det alminnelige regelverket. Tilbyderne har frihet til å bestemme vilkårene innenfor disse rammene. Den generelle regelen etter forsikringsavtaleloven § 3-10 tilsier at en tilbyder av forsikring neppe kan kreve at et borettslag skal benytte en bestemt forretningsfører. Dersom selskapet ikke tilbyr forsikringen til allmennheten, vil selskapet derimot kunne stille krav til at et borettslag skal benytte en bestemt forretningsfører. I hvilken grad tilbyder kan stille krav til at det skal benyttes en bestemt forretningsfører vil dermed avhenge av om produktet tilbys til allmennheten. Som det framgår av forarbeidene til forsikringsavtaleloven, jf. Ot.prp. nr. 41 (2007-2008) *Om lov om endringer i lov 16. juni 1989 nr. 69 om forsikringsavtaler m.m.*, er det avgjørende om forsikringstilbudet bare tilbys til en bestemt krets. Departementet mener hva som er «en bestemt krets» vil måtte vurderes helt konkret. I en slik vurdering vil det være sentralt hvem som har anledning til å kjøpe forsikringsproduktet.

Departementet har forståelse for betenkelighetene fra enkelte av høringsinstansene når det gjelder om tilbyder stiller krav til å benytte en bestemt forretningsfører. I denne omgangen vil departementet likevel ikke foreslå andre regler enn det som gjelder for forsikringsvirksomhet ellers. Departementet vil følge utviklingen, og spesielt følge opp om mange av produktene bare tilbys til en bestemt krets. Departementet vil også understreke at det er forbud mot utilbørlig utnyttelse av dominerende stilling og konkurransebegrensende avtaler mellom foretak i konkurranseloven, jf. konkurranseloven §§ 10 og 11. Departementet mener det også er opp til markedet å etablere ordninger for sikring mot tap av felleskostnader.

Departementet slutter seg til utvalgets forslag om å ha minimumskrav til sikring mot tap av felleskostnader i borettslag.

12.4 Unntak fra gjeldende lovgivning for sikring mot tap av felleskostnader

12.4.1 Gjeldende rett

Det alminnelige regelverket gjelder for forsikrings- og finansieringsvirksomhet.

12.4.2 Utvalgets forslag

Utvalget mener det må foreslås unntak fra gjeldende lovgivning dersom ikke den alminnelige lovgivningen for forsikrings- og finansieringsvirksomhet

skal komme til anvendelse på produkt om sikring mot tap av felleskostnader i borettslag. Utvalget vurderte det slik at hensynene for å gjøre unntak fra de alminnelige kravene i forsikrings- eller finansieringslovgivningen ikke var tungtveiende nok sett i forhold til ulempene for borettslagene. Utvalget vurderte blant annet behovet for å gjøre unntak fra gjeldende startkapitalkrav. Det siteres følgende fra NOU 2009:17 på side 35:

«Antallet tilbydere av sikring mot tap av felleskostnader er i dag begrenset, jf. punkt 3.1. Om forsikringsselskaper eller finansieringsforetak som i dag driver med annet enn sikring mot tap av felleskostnader i framtiden vil tilby slik sikring, er uklart.

For å forsøke å få flere tilbydere av sikring mot tap av felleskostnader, har utvalget vurdert om det bør gjøres enklere å etablere seg som tilbyder enn det som følger av gjeldende krav til forsikrings- eller finansieringsvirksomhet, jf. omtalen i punkt 5.4.3 og punkt 5.4.4. Dersom det skal aksepteres slike lempeligere krav, vil dette gjelde den som har sikring mot tap av felleskostnader i borettslag som sin eneste virksomhet. Tilbydere som også skal drive annen virksomhet, vil uansett være underlagt de alminnelige kravene som regulerer forsikrings- og finansieringsvirksomhet.

Utvalget har i denne forbindelse vurdert om det bør gjøres unntak fra kravene til minste startkapital. Kravene innebærer at den som vil drive forsikrings- eller finansieringsvirksomhet allerede ved oppstart må ha en betydelig kapital til rådighet. Dette kan virke som et hinder for å etablere et foretak som skal drive med en begrenset virksomhet, som sikring mot tap av felleskostnader i borettslag vil være.

Etter de nasjonale reglene for forsikringsvirksomhet kreves en startkapital pr. 1. januar 2009 på 38,3 millioner kroner, (eventuelt 15,3 millioner kroner dersom det er tale om et gjensidig skadeforsikringsselskap med begrenset bransjekonsesjon). Etter EØS-reglene kreves en minste solvensmarginkapital på henholdsvis 3,2 millioner euro (ca. 29,1 millioner kroner pr. juni 2009) for selskaper som driver kredittforsikring og 2,2 millioner euro (ca. 20,0 millioner kroner pr. juni 2009) for selskaper som driver annen skadeforsikring enn ansvarsforsikring. Se nærmere punkt 5.4.3.

For å kunne starte finansieringsforetak kreves i utgangspunktet en minste startkapital på 5 millioner euro (ca. 45,5 millioner kroner pr. juni 2009), eventuelt et beløp ned til 1 million euro (ca. 9,1 millioner kroner pr. juni 2009) dersom foretaket kun skal drive en meget begrenset virksomhet innenfor landets grenser. Se punkt 5.4.4.

EØS-reglene stiller lavere krav til startkapital for skadeforsikringsselskaper som ikke er organisert som gjensidig selskap med begrenset bransjekonsesjon enn de nasjonale reglene. I forhold til EØS-avtalen er det følgelig rom for å lempe på det nasjonale kravet til startkapital (38,3 millioner kroner) for den forsikringsvirksomheten det her gjelder, dersom det finnes nødvendig og ønskelig for å sikre nok tilbydere. Rammen for hvor langt et slikt krav kan lempes, settes av EØS-regelverket (ca. 20,0 millioner kroner pr. juni 2009). Ettersom utvalget har konkludert med at de beste grunner taler for at de foreslåtte tilbydere bør følge gjeldende krav til forsikrings- og finansieringsvirksomhet, må det vises til sterke særlige behov for å gjøre unntak fra de generelle kravene.

Det kan reises spørsmål om et redusert krav til startkapital faktisk vil ha den virkning at det etableres flere tilbydere av sikring mot tap av felleskostnader. Kravene til startkapital vil i alle tilfelle måtte ligge innenfor rammene av EØS-regelverket (ca. 20,0 millioner kroner pr. juni 2009). Dette beløpet er så betydelig at det uansett vil representere et hinder for noen mot å etablere seg som tilbyder av sikring mot tap av felleskostnader. Dette tilsier at et unntak neppe vil ha stor betydning. I et konkurranseperspektiv kan det også spørres om det er heldig at én type forsikringsselskaper skal ha andre kapitalkrav enn andre forsikringsselskaper, selv om de bare skal drive innenfor et begrenset område. Et viktig hensyn mot å tillate unntak er at det ut fra et tilsyns- og forvaltningsperspektiv reises prinsipielle betenkeligheter mot å la visse finansinstitusjoner som tilbyr bestemte produkter operere under andre betingelser enn de øvrige. Når det er så usikkert om et redusert krav til startkapital vil ha den ønskede virkning og viktige hensyn taler mot en slik løsning, er utvalget kommet til at de beste grunner taler for at det ikke bør gjøres unntak fra kravene til startkapital for tilbyder av sikring mot tap av felleskostnader i borettslag.

For selskaper som er organisert på andre måter enn omtalt i de foregående avsnittene oppstår ikke det samme behovet for å lempe på kravet til startkapitalen. En tilbyder som bare skal drive med sikring mot tap av felleskostnader, vil kunne anses å drive en meget begrenset virksomhet innenfor landets grenser. Allerede etter gjeldende regelverk kan dermed foretaket etableres med et startkapitalkrav på 15,3 millioner kroner dersom det organiseres som et gjensidig skadeforsikringsselskap. På samme måte gir dagens regler mulighet for å kunne få konsesjon med et startkapitalkrav ned til ca. 9,1 millioner kroner (pr. juni 2009) som finansieringsforetak. Heller ikke for kredittforsikringsselskaper synes det å være et praktisk behov for å

lempe gjeldende krav til startkapital. Et foretak som vurderer å tilby sikring mot tap av felleskostnader vil normalt velge å organisere seg på den enkleste/rimeligste måten. Forskrift 10. mai 1991 nr. 301 om forsikringstekniske avsetninger og risikostatistikk i skadeforsikring og gjenforsikring § 5 og § 6 stiller høyere krav til forsikringstekniske avsetninger i kredittforsikring enn i annen skadeforsikring. Derfor er det lite trolig at et foretak som bare skal tilby sikring mot tap av felleskostnader vil velge å organisere seg som et kredittforsikringsselskap.»

Utvalget foreslår derimot nye regler i borettslagslova som kommer *i tillegg* til de alminnelige kravene til forsikrings- eller finansieringsvirksomhet, jf. nedenfor.

12.4.3 Høringsinstansenes syn

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS mener det under ingen omstendighet kan være behov for en så vidtgående regulering. *Oslo og Omegn Boligforvaltning AS* viser til at egenkapitalkravene må tilpasses den risiko ordningen tar, og har merket seg utvalgets betraktninger om konkurranse, jf. NOU 2009:17 side 121. Etter *Oslo og Omegn Boligforvaltning AS* syn vil en konsolidering, som sannsynligvis må bestå av mange små aktører på grunn av høye kapitalkrav, ikke kunne ivareta konkurransedyktighet og krav til avkastning på en god måte. *Oslo og Omegn Boligforvaltning AS* mener at reguleringen vil kunne ha den virkning at det bare er noen få og store aktører som blir tilbydere av en sikringsordning mot tap av felleskostnader. *Oslo og Omegn Boligforvaltning AS* frykter også at en lovregulering vil føre til at finansinstitusjoner i større grad vil kreve at borettslag er medlem i en slik ordning, jf. NOU 2009:17 side 121.

Finanstilsynet er enig i at en vurdering av de hensynene som taler for å gjøre unntak fra gjeldende rett for denne type sikringsordninger, for eksempel kravene til kapital, ikke er tungtveiende nok i forhold til de hensyn som gjeldende lovgivning allerede ivaretar. Dagens rammelovgivning er egnet for tilbydere av sikring mot tap av felleskostnader.

Forbrukerombudet er enig i at det ikke skal gjøres unntak fra startkapitalkravene.

12.4.4 Departementets vurderinger

Departementet legger til grunn at det generelle regelverket i forsikrings- eller finansieringslovgivningen gjelder med mindre det gjøres særskilte unntak for sikringsordninger mot tap av felleskostna-

der i borettslag. Det stilles høye krav til startkapital når det gjelder forsikrings- og finansieringsvirksomhet. Departementet ser at det kan være et mulig hinder for at det etableres ordninger for sikring mot tap av felleskostnader. EØS-reglene legger sterke begrensninger på muligheten for å gjøre unntak fra startkapitalen som kreves for skadeforsikringsselskaper, jf. punkt 12.4.2. Utvalget har foretatt en grundig vurdering av dette spørsmålet. Departementet støtter utvalgets synspunkter om at når det uansett vil representere et hinder for noen mot å etablere seg som tilbyder av sikring mot tap av felleskostnader, vil et unntak neppe vil ha stor betydning. I et konkurranseperspektiv er det neppe heldig at én type forsikringsselskaper skal ha andre kapitalkrav enn andre forsikringsselskaper, selv om de bare skal drive innenfor et begrenset område. Det kan også ut fra et tilsyns- og forvaltningsperspektiv være prinsipielle betenkeligheter mot å la visse finansinstitusjoner som tilbyr bestemte produkter, operere under andre betingelser enn de øvrige. Finanstilsynet støtter utvalget i at det ikke er tungtveiende grunner nok til å gjøre unntak fra gjeldende lovgivning.

Departementet foreslår derfor ikke å gjøre unntak fra dagens regelverk i forsikrings- eller finansieringslovgivningen.

12.5 Krav til tilbyder av sikring mot tap av felleskostnader

12.5.1 Gjeldende rett

Det er ikke lovkrav til tilbyder av sikring mot tap av felleskostnader i borettslag utover de alminnelige reglene i forsikrings- eller finansieringslovgivningen.

12.5.2 Utvalgets forslag

For å kunne tilby en ordning mot tap av felleskostnader i borettslag, foreslår utvalget at det skal stilles krav til tilbyder. Utvalget har følgende begrunnelse, jf. NOU 2009:17 side 39 flg.:

«Sett fra borettslagenes side er det særlig to hensyn som gjør seg gjeldende når kravene til tilbyder av sikring mot tap av felleskostnader skal fastsettes. Ordningen må sikre borettslagene fullt og riktig oppgjør i henhold til avtalen som er inngått med tilbyderen, og den må utformes slik at flest mulig aktører finner det markedsmessig interessant å etablere et slikt tilbud.

Disse hensynene er til dels motstridende. Jo lavere krav man stiller til sikkerhet, desto mind-

re kostnadskrevende vil det å være å etablere seg som tilbyder av sikring. Dermed vil man kunne få flere tilbydere og større grad av konkurranse. Omvendt vil strenge krav til sikkerhet medføre større kostnader og færre tilbydere. Utfordringen for utvalget er å balansere disse hensynene mot hverandre.

Hva kravene til sikkerhet angår, står utvalget ikke fritt i utformingen av regelverket. Som det framkommer i punkt 5.3.7, mener utvalget at sikring mot tap av felleskostnader ved oppbygning av fond eller ved overtakelse av fordringer, utgjør forsikrings- eller finansieringsvirksomhet. Gjeldende rammelovgivning, som for en stor del bygger på Norges EØS-rettslige forpliktelser, får da anvendelse, se nærmere punkt 5.4.3 og punkt 5.4.4.

Utvalget anser imidlertid rammelovgivningen som et hensiktsmessig og egnet regelverk også for tilbydere av sikring mot tap av felleskostnader. Det er tale om et etablert system, utviklet over lang tid, og med gode tilsynsordninger som er velegnet for å ivareta de kravene til sikkerhet som må stilles til tilbyder av sikring mot tap av felleskostnader i borettslag.

Utvalget har etter dette vurdert hvordan man skal oppnå virksom konkurranse uten å redusere gjeldende krav til sikkerhet. Det bør åpnes for at så mange tilbydere som mulig, og som tilfredsstiller rammelovgivningen, kan tilby sikring.

Utvalget foreslår derfor at både forsikrings-selskaper og selskaper som driver finansieringsvirksomhet skal kunne tilby sikring mot tap av felleskostnader. Vilårene for å etablere slike foretak varierer noe, se punkt 5.4.3 og punkt 5.4.4.

For forsikringsselskaper følger det av separasjonsprinsippet i forsikringsvirksomhetsloven § 1-3 at en bestemt type forsikring bare kan tegnes av én bestemt type forsikringsselskap. Regelen gjelder imidlertid ikke unntaksfritt, og etter forsikringsvirksomhetsloven § 1-3 andre ledd andre punktum kan Finanstilsynet gi tillatelse til at et skadeforsikringsselskap kan overta livsforsikringer i form av rene risikoforsikringer av høyst ett års varighet. Utvalget har også merket seg at Finanstilsynet i sin høringsuttalelse til NOU 2008: 20 har gitt uttrykk for at «[d]ersom separasjonsprinsippet videreføres bør det vurderes om kundekredittforsikring kan tillates også i ordinære skadeforsikringsselskaper.»

Som utvalget har pekt på i punkt 5.3.2.2, har sikring mot tap av felleskostnader likhetstrekk både med kreditt- og skadeforsikring. Når det i tillegg er tale om et produkt med begrenset marked, mener utvalget at det av hensyn til å oppnå en så virksom konkurranse som mulig

bør åpnes for at både kreditt- og skadeforsikringsselskaper kan gi slikt tilbud.»

12.5.3 Høringsinstansenes syn

Forbrukerombudet, Jussformidlingen og Eiendoms-meglerforetakenes forening støtter utvalgets vurderinger av krav til tilbyder.

Finanstilsynet mener det vil bidra til effektiv konkurranse at alle aktører nevnt i finansieringsvirksomhetsloven kan gis tillatelse til å tilby modellen som går ut på sikring ved overtagelse av fordringer på felleskostnader. Finanstilsynet har hatt en grundig gjennomgang av hvordan forsikringsproduktet skal klassifiseres. For å bedre samsvare med gjeldende forsikringslovgivning og Norges EØS-rettslige forpliktelser, foreslår Finanstilsynet at denne type forsikring klassifiseres som annen skadeforsikring enn kredittforsikring. Dette vil innebære at norske kredittforsikringsselskaper ikke vil ha anledning til å tilby den aktuelle forsikringen, men dette antas å ha liten, hvis noen, effekt på konkurransen, da det for tiden kun er ett aktivt norsk kredittforsikringsselskap. Finanstilsynet foreslår følgende ordlyd:

«§ 5-20 b. Krav til tilbydaren

Berre foretak som har løyve til å drive skadeforsikrings- eller finansieringsverksemd kan tilby sikring etter § 5-20 a.»

Videre tilrår Finanstilsynet at det klargjøres i proposisjonen at forsikring mot tap av felleskostnader i borettslag som bygger på sikring ved fond vil være annen skadeforsikring enn kredittforsikring, og at slik sikring kun kan tilbys av forsikringsforetak hjemmehørende i Norge eller EØS-området med konsesjon i klasse 16 slik denne er definert i klasseforskriften § 2 og vedlegg A til Direktiv 73/239/EØS.

Finansnæringsens Hovedorganisasjon mener det er positivt at forslaget legger til rette for konkurranse i markedet ved å gi skadeforsikringsselskapene rett til å tilby denne type sikring. Finansnæringsens Hovedorganisasjon påpeker at det er svært få kredittforsikringsselskaper, og mener det er uklart med dagens lovgivning om skadeforsikringsselskapene har anledning til å tilby dette. Finansnæringsens Hovedorganisasjon ser ikke bort fra at det med ny lovgivning kan være aktuelt for skadeforsikringsselskaper å knytte sikring mot tap av felleskostnader til det allerede etablerte kundeforholdet til borettslag. En slik utvikling vil bidra til konkurranse til gode for borettslagene.

Jussformidlingen er enig i at det er opptil den enkelte tilbyder å vurdere om en ønsker å tilby en sik-

ringsordning. En ordning der flere lavinnskuddsborettslag ikke kan ta del i en sikringsordning vil være uheldig. Dette er fordi disse er i kjernen av risikogruppen for å komme i betalingsmislighold.

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS mener forslaget er for omfattende.

12.5.4 Departementets vurderinger

Departementet mener ordningen må sikre borettslag fullt og riktig oppgjør i henhold til avtalen som er inngått med tilbyder. Dette hensynet må likevel vurderes opp mot at flest mulig aktører finner det markedsmessig interessant å etablere et slikt tilbud. Departementet mener utvalget har balansert disse hensynene på en tilfredsstillende måte.

Departementet har merket seg Finanstilsynets forslag om at denne type forsikring bør klassifiseres som annen skadeforsikring, enn kredittforsikring, for å samsvare bedre med gjeldende forsikringslovgivning og Norges EØS-rettslige forpliktelser. Departementet slutter seg til disse vurderingene. Endringen vil innebære at norske kredittforsikringsselskaper ikke vil ha anledning til å tilby den aktuelle forsikringen. Etter Finanstilsynets oppfatning antas denne endringen å ville ha liten, hvis noen, effekt på konkurransen, da det for tiden kun er ett aktivt norsk kredittforsikringsselskap. Finansnæringens Hovedorganisasjon bekrefter det samme.

Enkelte høringsinstanser mener forslaget er for omfattende. Her vil departementet påpeke at mange av eksisterende sikringsordninger allerede er regulert av det alminnelige regelverket for forsikrings- og finansieringsvirksomhet. Forslaget stiller imidlertid minimumskrav til hva slike ordninger bør dekke. Departementet mener at dersom et borettslag inngår en avtale om sikring mot tap av felleskostnader, bør ordningen gi borettslaget et minimum av rettigheter. Borettslagsmodellen er en kompleks eiermodell. Det er dermed viktig at andelseierne har trygghet for at en sikringsordning gir disse et minimum av rettigheter.

12.6 Krav til produktet

12.6.1 Gjeldende rett

Det er ikke lovkrav til innholdet i en sikringsordning mot tap av felleskostnader i borettslag.

12.6.2 Utvalgets forslag

Utvalget har vurdert om det burde stilles minstekrav til produktet, og i så fall hvilke krav. Utvalget pekte på at det innenfor skadeforsikringsvirksomhet ikke er vanlig at lovgivningen stiller krav til den materielle utformingen av forsikringsproduktet. Det ble også pekt på at utvalget ikke kjente til at situasjonen er vesentlig annerledes for kredittforsikringer eller finansieringsavtaler.

Utvalget foreslår likevel at det lovfestes minstekrav til produktet. Utvalget viser til følgende begrunnelse, jf NOU 2009:17 side 40:

«Det er av stor betydning for forutsigbarheten for både borettslag og andelseiere at et tilbud om sikring mot tap av felleskostnader inneholder grunnleggende vilkår som minstekrav. At sikringsordningen har som formål å gi trygghet for mange menneskers bolig, underbygger dette sterkt. Også hensynet til kredittgiver, og potensielle kjøpere, tilsier at tilbudene bør være gjenkjennbare og sikre minstekrav tilpasset dette særlige sikringsbehovet.»

Utvalget vurderte om det burde fastsettes felles materielle minstevilkår. Utvalget la vekt på at felles vilkår er fordelaktig av informasjonsmessige hensyn. Borettslagene som inngår avtalene vil lettere finne ut hvilke regler som gjelder hvis minstevilkårene er felles. Utvalget mener særlige hensyn likevel kan tilsi at det bør innføres særregler i enkelte tilfeller. Utvalgets forslag til regler er nærmere tradisjonelle forsikringsrettslige enn finansieringsvirksomhetsrettslige regler. Dette er begrunnet med at når de materielle minstevilkårene skal angi hvor stor risiko tilbyderen minst må overta fra borettslaget, kommer dette best fram ved regler som ligner de forsikringsrettslige. Utvalget foreslår minstekrav dels til hvilket tap, dels til hvilken tapperiode som dekkes, jf. NOU 2009:17 på side 41 flg.

12.6.3 Høringsinstansenes syn

Finanstilsynet, Forbrukerombudet, Den Norske Advokatforening, Finansnæringens Hovedorganisasjon og Jussformidlingen støtter utvalgets vurderinger av krav til produktet. *Finansnæringens Hovedorganisasjon* mener minstekravene gir trygghet både for borettslaget og andelseierne.

Finanstilsynet støtter også at tilbyderne skal kunne sette egne vilkår for opptak i ordningene ut fra en vurdering av hva som anses markedsmessig og risikomessig forsvarlig. En ordning der tilbyderne fratas muligheten til å avpasse pris etter en konkret risiko vil kunne tenkes å gå på akkord med de

konsesjons- og lovfestede krav til forsvarlig styring mv.

OBOS legger til grunn at sikringsordningen ikke dekker tap som oppstår i tiden etter at oppsigelsesfristen løper ut. Utvalget har foreslått at sikringen for den enkelte andel skal dekke tap for minst 24 måneder. I forbindelse med en oppsigelse kan dekningsperioden for misligholdstilfellene bli kortere enn 24 måneder. OBOS mener virkningene av en oppsigelse bør presiseres i § 5-20.

Jussformidlingen mener forslaget bør inneholde klare regler for når sikringsmidlene skal utbetales. Mangel på klare vilkår for utbetaling kan undergrave formålet med sikringsordningene. Vilkårene for utbetaling bør så langt som mulig få et preceptorisk vern som sikrer snarlig utbetaling.

Huseiernes Landsforbund mener små borettslag med høy fellesgjeld vil komme dårlig ut av forslaget om en sikkerhet på 15 prosent av de årlige fastsatte felleskostnadene. Huseiernes Landsforbund ber om at sikkerheten for de mindre lagene vurderes forhøyet, for eksempel at sikkerheten skal utgjøre 20 prosent for de 20 første andelene, og 15 prosent for de øvrige.

12.6.4 Departementets vurderinger

Minstekravene skal sikre forutsigbarhet for borettslag, andelseiere, kredittgivere og potensielle kjøpere. Minstekravene vil dermed sørge for at det ikke vil være nødvendig for aktørene å sette seg grundig inn i sikringsordningen til borettslaget. Departementet støtter utvalgets syn til at det bør være minstekrav til produktet som tilbys.

Utvalget foreslår meget detaljerte regler som sikrer minstekrav til produktet. Departementet mener at reglene er bedre egnet til å reguleres i forskrift. Departementet foreslår derfor at det gis en hjemmel til departementet til å gi forskrifter om minstekravene til produktet. Departementet vil vurdere innkomne høringsuttalelser i forbindelse med forskriftsarbeidet.

12.7 Oppsigelse av sikringen

12.7.1 Gjeldende rett

Det er regler i forsikringsvirksomhetsloven om oppsigelse av forsikringer. Det er ikke spesielle regler i burettslagslova med hensyn til hvem som har kompetanse til å si opp forsikringer eller oppsigelsesfrist. Når det gjelder forretningsføreravtaler, er hovedregelen at avtalen skal kunne sies opp med seks måneders frist om ikke kortere frist er avtalt.

Styret kan inngå avtale om forretningsførsel. Oppsigelse av avtale om andre tjenester vil følge vanlige regler, og oppsigelsesfristen kan være både kortere og lengre. Det kan også vises til følgende uttalelser i burettslagslova når det gjelder avtalte oppsigelsesfrister, jf. Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) *Om lov om bustadbyggjelag (bustadbyggjelagslova) og lov om burettslag (burettslagslova)* på side 296, jf. NOU 2000:17 *Burettsløvene* side 153:

«Føresegnene her og i dei neste paragrafane om oppseiingsfrist m.m. gjeld for den eigentleg forretningsførselen. Avtalar om andre tenester følgjer vanlege reglar, og da kan oppseiingsfristane vere både lengre og kortare. For avtalar om forvaltning av midlar har utvalet likevel teke med ein særregel om oppseiingsfrist i § 8-13. I andre tilfelle kan spesielt lange bindingstider bli råka av generalklausulen i § 36, ikkje minst dersom avtalen er gjord medan bustadbyggjelaget eller ein annan utbyggjar sit med alle andelane i laget.

Viktige unntak frå reglane om oppseiingstid følgjer av § 8-11»

12.7.2 Utvalgets forslag

Utvalget foreslår å overlate til partene å regulere *borettslagets* oppsigelsesfrist. Utvalget viser i den sammenheng til den alminnelige oppsigelsesfristen etter burettslagslova § 8-10 annet ledd for avtaler om forretningsførsel. Utvalget mener at ettersom sikring mot tap av felleskostnader angår andelseierne direkte økonomisk, burde andelseierne også ha direkte innflytelse på om, og når, en avtale om sikring bør sies opp. Utvalget foreslår derfor at generalforsamlingen i borettslaget må vedta oppsigelse av avtalen om sikring. Styret vil etter dette ikke ha kompetanse til annet enn å fremme forslag om oppsigelse overfor generalforsamlingen, og sette vedtaket i verk.

Dersom avtaler om sikring stiller vilkår om bruk av bestemt forretningsfører, må oppsigelse av avtalen om forretningsførsel også vedtas av generalforsamlingen.

12.7.3 Høringsinstansenes syn

Forbrukerombudet, *Den Norske Advokatforening* og *Eiendomsmeglerforetakenes forening* er positiv til at oppsigelsesadgangen blir regulert.

Eiendomsmeglerforetakenes forening støtter at oppsigelsen vedtas av generalforsamlingen med alminnelig flertall. Eiendomsmeglerforetakenes forening mener at også i de tilfeller hvor avtale om sikring sies opp av tilbyder bør andelseierne bli infor-

mert om dette. Eiendomsmeglerforetakenes forening begrunner dette med at slik oppsigelse kan påvirke omsetteligheten av andelen, samt andelens verdi.

12.7.4 Departementets vurderinger

Utvalget foreslår å overlate til partene å regulere borettslagets oppsigelsesfrist. Høringsinstansene har ikke kommet med synspunkter til dette. Departementet mener det er viktig å sikre borettslagene når det gjelder inngåelsen av slike avtaler. Avtaler om sikring kan være inngått av utbygger på vegne av borettslaget. En utbygger vil ikke nødvendigvis ha samme interesser som borettslaget selv. Hvis et borettslag inngår en slik avtale, er det ikke sikkert at borettslaget, som gjerne er den mindre profesjonelle aktør i den sammenheng, vil ha fokus på hva slags oppsigelsestid som gjelder for borettslaget. Departementet vil derfor foreslå at det også for borettslaget fastsettes en maksimal oppsigelsestid. Når det gjelder lengden på oppsigelsestiden, legger departementet vekt på hva slags oppsigelsestid som gjelder for forretningsførselen og hva utvalget foreslår som oppsigelsestid for avtaler om sikring som ikke er omfattet av forsikringsavtaleloven. For slike avtaler foreslår utvalget en seks måneders frist, jf. NOU 2009:17 side 47 flg. Departementet vil følge opp en slik oppsigelsesfrist i forskriften til produktet, jf. forslag til bestemmelse i burettslagslova § 5-28.

Utvalget foreslår at det er generalforsamlingen som har kompetanse til å si opp en avtale om sikring mot tap av felleskostnader. Departementet støtter synspunktet om at det er viktig at andelseierne har innflytelse på om og når en avtale om sikring mot tap av felleskostnader sies opp. Dette tilsier at en beslutning om oppsigelse av en sikring mot tap av felleskostnader skal besluttet av generalforsamlingen. Krav om behandling av borettslagets generalforsamling vil også bidra til at andelseierne blir kjent med at en avtale om sikring mot tap av felleskostnader kan vedtas å bli oppsagt. Departementet følger derfor opp dette forslaget fra utvalget.

Utvalget foreslår også at hvor en avtale om sikring stiller vilkår om bruk av en bestemt forretningsfører, må også oppsigelse av avtalen om forretningsførselen vedtas av generalforsamlingen. Oppsigelse av forretningsførselen vil i slike tilfeller kunne føre til at forretningsføreren sier opp avtalen om sikring mot tap av felleskostnader. Departementet er derfor enig i at slike forretningsførselsavtaler også må sies opp av generalforsamlingen.

Tilbyderen av sikringen mot tap av felleskostna-

der vil også under visse betingelser kunne si opp avtalen. Eiendomsmeglerforetakenes forening mener at andelseierne bør informeres om dette. Departementet ser ikke behov for en slik lovbestemmelse på nåværende tidspunkt. Departementet antar at styrene i borettslag, uavhengig av et lovpålegg, vil orientere andelseierne dersom tilbyder sier opp en avtale om sikring mot tap av felleskostnader.

12.8 Markedsføring av sikringen

12.8.1 Gjeldende rett

Det er i dag ikke særegler for markedsføring av sikring mot tap av felleskostnader i borettslag. Dette reguleres av de alminnelige rettsreglene om markedsføring mv.

12.8.2 Utvalgets forslag

Utvalget vurderte om det skulle foreslås en bestemmelse om markedsføring i burettslagslova. I den forbindelse siteres det følgende fra NOU 2009:17 side 48.

«Utvalget foreslår preseptoriske regler for tilbud om sikring mot tap av felleskostnader i borettslag. Dette innebærer at det ikke vil være rettslig adgang til å tilby eller drive ordninger for slik sikring uten at lovens krav tilfredsstilles. Ved omsetning av borettslagsandeler vil det være en markedsmessig fordel å kunne vise til at borettslaget har en avtale om sikkerhet mot risiko for tap på felleskostnader. Etter utvalgets syn er det viktig å sikre at markedsføring og informasjon om slik sikkerhet er i samsvar med lovens krav til hva som lovlig kan tilbys.

Å markedsføre tilbud om sikkerhet mot tap av felleskostnader som ikke oppfyller lovbestemte krav, vil være i strid med lov om markedsføring (lov 9. januar 2009 nr. 2). Det er følgelig ikke nødvendig å lovfeste en særlig regel om dette i burettslagslova for så vidt gjelder de aktører som faller inn under markedsføringslovens virkeområde. Ettersom markedsføringsloven retter seg mot næringsdrivende, vil likevel en bestemmelse om at det ikke er tillatt å markedsføre en ordning for sikring mot tap av felleskostnader i strid med bestemmelsene i burettslagslova kunne virke opplysende og forhindrende i forhold andre aktører i boligmarkedet.

Det foreslås ikke særlige sanksjoner for brudd på denne bestemmelsen. For næringsdrivende vil som nevnt markedsføringslovens alminnelige regler komme til anvendelse. Generelt vil en kjøper kunne anføre at det er mangel

ved kjøpet om en andel er solgt med løfte om en ulovlig sikringsordning. Videre har Finanstilsynet adgang til å pålegge stans av ordninger som ikke tilfredsstiller lovens krav, jf. kredittilsynsloven § 4a. Overtredelse av kredittilsynsloven kan sanksjoneres med straff og løpende mulkt, jf. kredittilsynsloven § 10 første og andre ledd. Dette vil imidlertid være en konsekvens av at det er etablert en ordning i strid med loven, ikke som konsekvens av ulovlig markedsføring alene.»

12.8.3 Høringsinstansenes syn

Forbrukerombudet er enig med utvalget i at dersom man i næringsvirksomhet markedsfører at et borettslag er tilknyttet en sikringsordning, vil det være villedende og innebære et brudd på markedsføringsloven dersom denne sikringsordningen ikke fyller minstekravene i burettslagslova. I de fleste tilfeller vil markedsføringsloven komme til anvendelse når boliger selges. Forbrukerombudet mener det likevel kan være fornuftig å ha et klart forbud i burettslagslova. Dette vil tydeliggjøre regelen og på den måten virke opplysende.

Den Norske Advokatforening ser det som positivt at kun sikringsordninger som oppfyller lovens minstekrav kan markedsføres som sikringsordning.

12.8.4 Departementets vurderinger

Departementet antar at det som regel vil være ulovlig etter gjeldende regler å markedsføre en ordning for sikring mot tap av felleskostnader hvis ordningen er i strid med bestemmelsene i burettslagslova. Det vil følge av markedsføringsloven, avhendingslova og bustadoppføringslova. Utvalget mener likevel at det kan virke opplysende og foreslår uttrykkelig å presisere dette i burettslagslova. Departementet viser til at høringsinstansene stiller seg positive til dette, og foreslår å følge utvalgets forslag.

12.9 Tvangssalg av borettslagsboliger

12.9.1 Gjeldende rett

Ved tvangssalg av borettslagsbolig må reglene i tvangsfullbyrdsloven følges. Gjennomføring av tvangssalg følger reglene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 11 II. Det er retten, som på grunnlag av hva som antas å gi størst utbytte, som avgjør om tvangssalget skal gjennomføres med bistand av en

medhjelper eller auksjon, jf. tvangsfullbyrdsloven § 11-12.

12.9.2 Utvalgets forslag

Utvalget kom fram til at det var mer formålstjenlig å foreslå regler som kan påskynde og forenkle tvangssalget enn andre mulige regelendringer som for eksempel en rett til å leie ut boligen. Utvalget er opptatt av å sikre et effektivt tvangssalg ved en raskest mulig overdragelse. Utvalget uttaler i den forbindelse, jf. NOU 2009:17 side 54 flg:

«Etter det utvalget er kjent med, gjennomføres tvangssalg som oftest som såkalt medhjelpersalg, dvs. at salget overlates til en eiendomsmegler eller advokat (se omtalen i punkt 2.6). Det må reises spørsmål ved om ikke et medhjelpersalg ofte vil føre til unødige forsinkelser og kostnader i tvangssalgprosessen. Når andelseieren selv ikke har maktet å selge andelen frivillig før og under oppsigelsesperioden, synes det lite sannsynlig at en ny utlysning ved eiendomsmegler vil sikre fortgang i prosessen. Etter utvalgets syn er borettslaget bedre sikret en rask prosess for tvangssalg dersom dette gjennomføres ved tvangsauksjon som hovedregel.

Det følger av tvangsfullbyrdsloven § 11-12 første ledd at retten avgjør om tvangssalg skal gjennomføres ved medhjelpersalg eller ved tvangsauksjon. Valget skal gjøres ut fra hva som antas å gi størst utbytte. Men når andelseieren som her har flyttet fra boligen uten å ha solgt, er situasjonen en annen enn i den normale tvangssalgssituasjonen. Når andelseieren har sagt opp boretten vil det allerede være forsøkt å selge boligen i det åpne markedet, og det kan normalt konstateres at det ikke har latt seg gjøre. Når en borettslagsbolig som er fraflyttet skal tvangsselges, vil valg av framgangsmåte for salget ikke være avgjørende for utbyttet, men for å avverge ytterligere tap. Eventuelle panthaveres krav i andelen vil være konstatert og fast, men borettslagets tap vil vokse fram til tvangssalget er gjennomført. Etter utvalgets syn bør det i denne situasjonen legges avgjørende vekt på å hindre at tapene vokser på borettslagets hånd. Dette kan best sikres ved rask overføring av andelen til en ny eier. Når andelen ikke har latt seg selge i det normale markedet, er det viktigste ved tvangssalget å få overført andelen til noen som er villig til å ta på seg forpliktelsen med felleskostnaden, eller til borettslaget selv. Borettslaget vil etter overtakelse av andelen kunne leie den ut for å begrense sitt tap. Utvalget mener derfor at tvangssalg av borettslagsboliger som hovedregel bør gjennomføres ved tvangsauksjon. Etter utvalgets syn er det ikke nødvendig å lovfeste en særregel i tvangsfullbyrdsloven

om dette. Utvalget vil foreslå at det i stedet tas inn en ny bestemmelse i borettslagslova § 5-21 tredje ledd, om at tvangssalg med grunnlag i § 5-21 skal skje ved tvangsauksjon med mindre borettslaget krever en annen framgangsmåte.»

12.9.3 Høringsinstansenes syn

OBOS er enig 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. OBOS mener tvangssalget i prinsippet nok kan gjennomføres raskere enn medhjelpersalg, men at tidsforbruket er avhengig av saksbehandlingstiden hos namsmyndighetene. OBOS mener at når boligene er uselgelige pga fellesgjeldens størrelse, bør det innføres en ny ordning som medfører de samme rettsvirkninger som tvangssalg, men med vesentlig kortere saksbehandlingstid. OBOS viser også til at overbeheftede boliger i sin alminnelighet kan selges fordi det gjelder regler om sletting av heftelser, jf. tvangsfullbyrdsloven § 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 boligen når andel fellesgjeld overstiger markedsverdien.

Den Norske Advokatforening støtter forslag som bidrar til en raskere gjennomføring av tvangssalg.

12.9.4 Departementets vurderinger

Departementet viser til at det følger av dagens regelverk at retten kan bestemme om tvangssalget skal gjennomføres med bistand av en medhjelper eller auksjon, jf. tvangsfullbyrdsloven § 11-12. Det er dermed retten som etter en vurdering avgjør hva som er den mest egnede måten. Utvalget foreslår at tvangssalg skal gjennomføres som auksjonssalg med mindre borettslaget krever en annen framgangsmåte.

Departementet mener dagens lovbestemmelse gir retten mulighet til å bestemme auksjonssalg som framgangsmåte ved salg av borettslagsboliger. I de fleste tilfeller vil en andelseier som har sagt opp sin boret, ha en overbeheftet andel. I slike tilfeller vil auksjonssalg som regel være den mest egnede måte. Det er også viktig at prosessen går så raskt som mulig, og borettslaget må anses som egned til å vurdere hva som er den mest egnede framgangsmåten. Departementet følger derfor opp utvalgets forslag.

12.10 Overgangsregler

12.10.1 Utvalgets forslag

Utvalget viste til at det i dag finnes en rekke ulike former for sikring mot tap av felleskostnader i borettslag. Utvalget mener at noen av disse formene for sikring tilfredsstiller lovforslagets krav til tilbyder, andre tilfredsstiller kravene til produktet, mens enkelte ordninger ikke tilfredsstiller noen av kravene. Utvalget mener det derfor vil variere hvor raskt sikringene vil kunne bringes i samsvar med kravene i lovforslaget. Utvalget uttaler også, jf. NOU 2009:17 side 66:

«Utvalget foreslår at ordninger som er etablerte før ikrafttreddelsen av lovforslaget, gis to år til å oppfylle og tilpasses kravene i loven her.

Overgangsordningen innebærer dermed at ordninger som i dag ikke har konsesjon til å drive skadeforsikrings-, kredittforsikrings- eller finansieringsvirksomhet senest innen to år må få slik konsesjon for å kunne fortsette sin virksomhet (se § 5-20 b). Borettslag som har inngått avtaler med tilbydere som ikke tilfredsstiller minstevilkårene får dermed også to år til eventuelt å finne en annen tilbyder.

Videre innebærer overgangsordningen at tilbyderne innen to år må sørge for at alle inngåtte avtaler tilfredsstiller de nye kravene til produktet (se § 5-20 c). Ettersom loven oppstiller minstevilkår vil det bare være de avtalene som i dag ikke oppfyller kravene som må endres. Eventuelle endringer vil dermed i utgangspunktet utelukkende være til fordel for borettslagene.

Overgangsbestemmelsen hjemler bare unntak fra denne lovens krav i overgangsperioden. Om etablerte tilbud om sikring er i strid med annet gjeldende regelverk, tar ikke utvalget stilling til, og det reguleres heller ikke av utvalgets lovforslag.»

12.10.2 Høringsinstansenes syn

NBBL mener at for å tilfredsstille lovens krav må ordningen få konsesjon enten til å drive forsikrings- eller finansieringsvirksomhet. Kravene til ansvarlig startkapital er meget høye. Det vil derfor være en grunnleggende forutsetning at Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond kan omdannes, og at kapitalen som ligger i stiftelsen kan danne basis for det kapitalkravet som tilsynsmyndigheten vil fastsette for at konsesjon kan gis. Omdanning er en omfattende og komplisert prosess. NBBL frykter at omdanningsprosessen vil kunne trekke ut i langdrag, og ikke vil bli gjennomført innen den overgangsperioden som

er foreslått i lovforslaget. NBBL viser til at det vil være en ulykke om man som følge av komplikasjoner i forbindelse med omdanning av stiftelsen ikke kan opprettholde en kontinuerlig sikring, men må avvike eller nedlegge virksomheten for en kortere eller lengre tid. NBBL foreslår derfor at det inntas en særlig omdanningshjemmel for stiftelser som skal videreføre sin virksomhet med sikring mot tap av felleskostnader.

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS mener det er nødvendig å etablere varige unntaksordninger for å ivareta medlemmer i allerede eksisterende ordninger.

12.10.3 Departementets vurderinger

Departementet mener det er viktig å gi eksisterende ordninger en overgangsperiode som er tilstrekkelig lang til at tilbyderne får tilpasset seg minstekravene som foreslås innført i burettslagslova. Utvalget foreslår en overgangsperiode på to år. NBBL frykter at Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond ikke klarer å gjennomføre omdanningen innen denne tidsperioden. Oslo og Omegn Boligforvaltning AS ønsker varige unntaksordninger.

Departementet ser at det kan være tidskrevende å innrette seg etter nye regler. Aktørenes behov for overgangsperiode må imidlertid avveies mot behovene til borettslagene. Borettslagene har behov for ensartede og trygge ordninger. Departementet er ikke blitt forelagt konkrete opplysninger om hva som er tilstrekkelig med tid. Departementet mener en overgangsperiode på to år i utgangspunktet er romslig.

Departementet foreslår imidlertid at loven kan settes i verk til ulik tid. Når det gjelder iverksetting av minstekravene til sikring mot tap av felleskostnader, vil ovennevnte synspunkter bli tillaget vekt.

12.11 Andre forslag fra høringsinstansene

12.11.1 Høringsinstansenes forslag

NBBL viser til at, i avtale mellom borettslag og sikringsordningen om overtakelse av borettslagets krav på felleskostnader, vil det antakelig avtales at sikringsordningen også overtar borettslagets panterettslige posisjon i forhold til den enkelte andel. Det vil i den forbindelse kunne oppstå usikkerhet om den rettslige posisjon som sikringsordningen besitter, blant annet forholdet til overtakelse av borettslagets legalpanterett. I forhold til tvangsrealisasjon er det en rekke ulike beføyelsesbestemmelser i burettslagsloven og tvangsfullbyrdelsesloven som

er tillagt borettslaget. NBBL foreslår at det inntas en bestemmelse i loven om at sikringsordningen ved overtakelse av borettslagets krav på felleskostnader kan gis rett til samtidig å overta alle borettslagets beføyelser i forhold til andeler hvor det oppstår mislighold.

NBBL viser til at Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond pr. i dag er fritatt for skatteplikt, og ber om en fritaksordning etter skatteloven § 2-30 første ledd bokstav l.

12.11.2 Departementets vurderinger

Etter burettslagslova er beføyelsene ved mislighold av en burettslagsandel lagt til borettslaget. Om tilbyder av ordning mot tap av felleskostnader i borettslag kan opptre på vegne av borettslaget, beror på hvilke avtaler borettslaget har inngått med tilbyder. NBBL foreslår at sikringsordningen kan overta alle borettslagets beføyelser. Det er uklart i hvilke tilfeller og hvordan NBBL mener sikringsordningen skal overta alle borettslagets beføyelser. Departementet er ikke kjent med at det er et slikt behov ut fra dagens regler. Her kan det nevnes at OBOS, som har konsesjon til å drive med finansieringsvirksomhet, ikke melder om behov for en slik regelendring. Departementet finner derfor ikke grunn til å foreslå en lovbestemmelse som foreslått av NBBL. Departementet viser også til at et slikt forslag ikke har vært på høring.

Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond har en fritaksordning for skatt etter skatteloven § 2-30 første ledd bokstav l. Departementet kan ikke foreslå å innføre en særordning som bare skal gjelde for NBBLs fremtidige sikringsordning som oppfyller kravene i burettslagslova. Departementet ser heller ikke grunn til at det skal innføres en særordning for skatt på dette området. Bestemmelsen i skatteloven § 2-30 første ledd bokstav l vil bli gjenstandsløs når Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond omdannes fra stiftelse til annen organisasjonsform. Departementet foreslår derfor at dagens bestemmelse i skatteloven § 2-30 første ledd bokstav l oppheves ved iverksetting av forslag til nye bestemmelser om sikring mot tap av felleskostnader i borettslag.

12.12 Endringer i eiendomsmeglingsloven

12.12.1 Utvalgets forslag

Utvalget foreslår endringer for å klargjøre innholdet i den skriftlige salgsoppgaven som eiendomsmeplerne må gi til kjøper før handel sluttet. Rekke-

vidden av bestemmelsen ble ansett som uklar. Utvalget uttaler følgende, jf. NOU 2009:17 side 56 flg:

«Etter utvalgets syn er det grunn til å klargjøre innholdet i bestemmelsen, slik at eiendomsmeglerne ikke er i tvil om hvilke opplysninger de plikter å gi og kjøpere vet hvilke opplysninger de har krav på. Dagens bestemmelse omfatter tre ulike opplysninger som eiendomsmegleren må gi til kjøper. Utvalget foreslår dagens § 6-7 tredje ledd nr. 3 omredigert slik at opplysninger om hva borettslagsmodellen innebærer og betydningen av usolgte andeler skal framgå av nr. 3, mens opplysninger om sikringsordning skal framgå av nr. 4.

Lovforslagets § 6-7 tredje ledd nr. 3 innebærer at eiendomsmeglere må opplyse om at borettslagsmodellen er slik at en andelseier kan bli ansvarlig for felleskostnadene andre andelseiere ikke betaler, herunder også konsekvenser for felleskostnadene ved usolgte andeler i et prosjekt. En slik opplysning antar utvalget vil kunne inntas som en standardtekst i eiendomsmeglernes salgsoppgaver når de bistår ved omsetning av en borettslagsbolig. Selv om borettslaget på tidspunktet for kjøpet har sikring mot tap av felleskostnader, vil en slik opplysning ha en funksjon, fordi en avtale om sikring kan sies opp. Sikringen er også tidsmessig og beløpsmessig avgrenset. I begge disse tilfellene vil det kunne være viktig å vite hva som gjelder når sikringen ikke (lenger) gir dekning.

Lovforslagets § 6-7 tredje ledd nr. 4 innebærer at eiendomsmegler må opplyse særskilt om borettslaget har sikring mot tap av felleskostnader eller ikke. En slik opplysning alene vil imidlertid ofte ikke gi kjøper nok informasjon. Meglers opplysningsplikt bør derfor rekke noe lenger enn dette. Det nærmere innholdet av hva eiendomsmegler må opplyse om bør derfor være det samme som hva borettslaget skal gi opplysninger om. Det vises til punkt 6.3.5.1 og begrunnelsen som er gitt der.

Dagens bestemmelse i § 6-7 tredje ledd nr. 3 omfatter eiendomsmeglers plikter både ved omsetning av andeler i borettslag/boligaksjeselskap og eierseksjoner/sameieandeler. Etter utvalgets syn er det prinsipielt uheldig at de to boligformene som bygger på fundamentalt ulike eierforhold behandles likt i loven. Når de behandles i samme bestemmelse, bidrar det også til å skape uklarhet med hensyn til hva bestemmelsen regulerer. Utvalget foreslår derfor at gjeldende eiendomsmeglingslov § 6-7 tredje ledd bare skal regulere boligselskaper (borettslag og boligaksjeselskap), mens et nytt fjerde ledd skal regulere sameieandeler og eierseksjoner.

I forslaget til nytt tredje ledd er det foreslått mindre endringer av ordlyden i forhold til gjel-

dende bestemmelse i punktene 1-3 og 5-6. Disse er ikke ment å ha materiell betydning. Krav til opplysninger om sikringsordning er presisert i nr. 4.

Da forslaget til ny eiendomsmeglingslov § 6-7 fjerde ledd bare gjelder formidling av sameieandeler og eierseksjoner, foreslår utvalget en annen og enklere utforming av bestemmelsen. Opplysninger om betaling av løpende felleskostnader skal opplyses i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-7 andre ledd nr. 11. Etter det utvalget er kjent med, er det ikke vanlig at boligsameier tar opp felles lån av vesentlig størrelse. Dette fordi en seksjonert eiendom ikke kan pantsettes. Dersom eierseksjonssameiet har behov for å få tilført kapital i forbindelse med rehabilitering, vil det normalt kreves at hver sameier tar opp lån som tinglyses på hver seksjon. Utvalget antar også at et felles låneopptak kan tinglyses pro rata på hver seksjon. Slik gjeld vil i så fall framkomme av panteattesten. Heftelser som ikke innfris i forbindelse med handelen, skal etter § 6-7 andre ledd nr. 3 opplyses i salgsoppgaven på lik linje med andre tinglyste heftelser som skal følge eiendommen. Det kan hende sameiet tar opp et mindre lån som betjenes via felleskostnadene, men hvor långiver ikke krever pantsikkerhet. Slike låneopptak må opplyses i medhold av forslagets henvisning til nr. 5 i tredje ledd; rettigheter og forpliktelser for sameiet i følge avtaler. Bestemmelsen innebærer at det minst må opplyses om lånets avdragstid, eventuell avdragsfri periode og rentebetingelser. Utvalget ser det som upraktisk og unødvendig å ha et krav om beregning av månedlige felleskostnader etter en eventuell avdragsfri periode for boligsameier. Utvalget viser i den forbindelse til høringsforslaget fra Kommunal- og regionaldepartementet av mars 2009, se punkt 2.1, om at slik beregning skal inntas i borettslagets årsregnskap. Noen tilsvarende bestemmelse er ikke foreslått i eierseksjonsloven.»

12.12.2 Høringsintansenes syn

Eiendomsmeglerforetakenes forening mener det er viktig at informasjon om hvorvidt det er stilt sikring eller ikke, samt vilkårene for eventuell sikring blir tilgjengelige for eiendomsmeglerforetak som får i oppdrag å formidle andeler i borettslag. Forslaget legger opp til en endring i eiendomsmeglingsloven hvor det i punkt 4 reguleres nærmere hvilke opplysninger om eventuell sikring som skal framgå av salgsoppgaven. Eiendomsmeglerforetakenes forening mener det bør pålegges en plikt til å gi slike opplysninger.

12.12.3 Departementets vurderinger

Departementet understreker viktigheten av at eiendomsmeglingsloven så lang som mulig har klare regler med hensyn til hvilke opplysninger som eiendomsmeglerne må gi til kjøper i anledning salget. Departementet støtter derfor utvalgets forslag

om å klargjøre innholdet i den skriftlige salgsopp-gaven som eiendomsmeglerne må gi til kjøper før handel slutes. Departementet følger hovedgrepe-ne i forslaget til utvalget. Departementet mener disse endringene i tilstrekkelig grad ivaretar syns-punktene til utvalget.

13 Økonomiske og administrative vurderinger

13.1 Endringer i avhendingslova og bustadoppføringslova

Forslaget til endringer i avhendingslova og bustadoppføringslova antas ikke å ha nevneverdige økonomiske eller administrative konsekvenser. Formålet med bestemmelsene er å sikre potensielle kjøpere bedre informasjon om totalpris ved kjøp av den aktuelle boligen. Departementet antar at disse reglene kan bidra til at færre forbrukere kjøper boliger uten å ha nødvendig økonomi til å bære kostnadene ved å eie den aktuelle boligen.

13.2 Endringer i burettslagslova

13.2.1 Innføre maksimalgrense for andel fellesgjeld

Forslaget som setter en maksimalgrense for andel fellesgjeld vil kunne føre til at enkelte personer ikke kommer inn på boligeiermarkedet. Enkelte av disse personene kan likevel kvalifisere for personrettede virkemidler som kan bidra til etablering i egen eid bolig. Dette kan være aktuelt for personer som ikke får lån i private finansinstitusjoner, men som likevel er i stand til å dekke økonomiske forpliktelser som følger ved kjøp av bolig. I andre tilfeller kan det være en økt fare for at personer som ikke kommer inn på boligmarkedet uten at borettslaget har en høy andel fellesgjeld misligholder sine økonomiske forpliktelser. Mislighold vil kunne føre til et økonomisk tap for finansinstitusjonen, andelseier selv og/eller de øvrige andelseierne i borettslaget. Det er dermed grunn til å anta at lovendringene vil føre til at færre kjøper borettslagsbolig uten å ha økonomisk evne til å betale felleskostnader. Dette kan føre til at færre misligholder sine felleskostnader. Det kan også gjøre det tryggere å eie borettslagsandeler samt styrke omdømme til borettslagsmodellen.

13.2.2 Innføre forbud mot enkelte avtaler om å tegne eller kjøpe framtidige andeler – spekulasjonsskjøp

Forslaget, som innebærer et forbud mot enkelte avtaler om å tegne eller kjøpe framtidige andeler, vil kunne føre til at forhåndssalg av prosjekter tar lengre tid enn om det var full frihet til å inngå slike avtaler. Det er kjent at det har foregått spekulasjonssalg til den gruppen som vil berøres av forbudet. Omfanget er usikkert. Det er på den annen side grunn til å tro at dette vil redusere risikoen for at borettslaget lider tap på grunn av betalingsmislighold. Dette vil være en fordel både for andelseierne og borettslaget.

13.2.3 Innføre nye regler for sikring mot tap av felleskostnader

De nye regler for sikring mot tap av felleskostnader antas ikke å ha vesentlige administrative eller økonomiske konsekvenser for staten. Det sies nå uttrykkelig i burettslagslova at det kreves konsesjon. Dette klargjør at sikringsordningene står under tilsyn av Finanstilsynet. Det må derfor påregnes økte tilsynsoppgaver fra Finanstilsynets side, hvilket har en kostnadmessig side både for Finanstilsynet og aktørene som undergis tilsyn. Omfanget av dette økte tilsynet må imidlertid antas å være beskjedent. På den annen side er det grunn til å anta at ordningene som i dag drives som stiftelser ikke vil fortsette sin virksomhet i den formen. Dette vil, om enn i beskjeden grad, føre til et redusert tilsynsbehov for Stiftelsestilsynet.

Siden forslagene vil bidra til å trygge økonomien i enkelte borettslag, og derigjennom økonomien til andelseierne, kan forslaget indirekte bidra til reduserte utbetalinger fra offentlige støtteordninger. Det antas likevel at en slik eventuell reduksjon vil være av begrenset omfang.

Boligbyggelag og andre aktører som i dag tilbyr en form for sikringsordning må søke om konsesjon til å drive forsikrings- eller finansieringsvirksomhet. Det er grunn til å tro at de to store tilbydere av sikringsordninger, OBOS og Stiftelsen Borettslagernes Sikringsfond, vil fortsette sin virksomhet og

justere vilkårene til de foreslåtte minstekravene der det eventuelt er nødvendig. OBOS har i dag konsesjon til å drive finansieringsvirksomhet, og vil trolig ikke ha kostnader av betydning ved å tilpasse seg lovforslaget. Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond har trolig økonomisk styrke til å tilpasse seg lovforslaget. For denne stiftelsen vil det imidlertid medføre kostnader å omdanne seg til et forsikrings- eller finansieringsforetak.

Det kan være usikkert om mindre boligbyggelag og andre aktører som i dag tilbyr sikring, har økonomisk styrke til å omdanne seg til selskaper med konsesjon til å drive forsikrings- eller finansieringsvirksomhet. Er selskapene ikke i stand til å foreta omdannelsen, kan dette påføre dem et økonomisk tap og en konkurranseulempe i forhold til boligbyggelag som er innenfor én av de to største eksisterende ordningene. Her er det imidlertid grunn til å peke på at det er et siktemål med lovforslaget, og en ønsket utvikling, at tilbydere som ikke har tilstrekkelig økonomisk fundament skal opphøre. Dette er for å oppnå trygghet i sikringen både for borettslag, andelseiere og tredjeparter. Det er også mulig det skjer en konsolidering blant dagens mindre tilbydere for å skape et alternativ til de to eksisterende store ordningene. En kan også tenke seg at de mindre tilbyderne av sikringsordninger innleder ulike samarbeidsløsninger med eksisterende aktører eller andre tilbydere som har konsesjon til å drive forsikrings- eller finansieringsvirksomhet.

Lovforslaget gir trygghet for økonomien til borettslag som har tegnet sikring mot tap av felleskostnader. For banker som finansierer borettslagenes fellesgjeld vil lovforslaget gi økt trygghet for engasjementet hvis borettslaget har sikret seg mot tap som følge av manglende dekning av felleskostnader. Lavere risiko for banken kan bidra til gunstige vilkår på borettslagets felleslån. Dette vil gi en gevinst for borettslaget og dets andelseiere.

Det er mulig at banker i større grad enn tidligere vil kreve at borettslag er medlem i en sikringsordning for å yte borettslag lån. Utvikling av en slik praksis vil kunne bidra til en økning i markedet for sikring av felleskostnader. Flere borettslag vil i så fall bli nødt til å tegne sikring mot tap av felleskostnader. Dette kan stimulere til at det kommer flere tilbydere av sikringsordninger på markedet og dermed bidra til større konkurranse.

Av nye aktører er skadeforsikringsselskapene aktuelle tilbydere av sikringsordninger mot tap av felleskostnader. De fleste borettslag har allerede et kundeforhold til et skadeforsikringsselskap for dekning av brann- og vannskader med videre. Det bør dermed være aktuelt for skadeforsikringssels-

skapene å tilby sikring mot tap av felleskostnader i borettslag til allerede etablerte kunder. Omfanget av utbetalinger fra eksisterende sikringsordninger har for øvrig vist seg å være lavt. Skadeforsikringsselskapenes fastsettelse av premie kan bli enklere når departementet har forskriftsfestet minimumskrav til produktet.

Det er grunn til å tro at kostnadene ved drift av sikringsordninger vil øke som en konsekvens av kravene i forsikrings- og finansieringsvirksomhetsloven. Dette kan isolert sett føre til høyere kostnader for tilbydere av sikring, og dermed også økte kostnader for borettslag som ønsker å tegne slik sikring. Hvis flere borettslag ser seg tjent med å tegne sikring mot tap av felleskostnader og det kommer flere tilbydere i markedet, kan dette bidra til økt konkurranse i markedet og at kostnadene ved sikring dermed reflekterer den reelle risikoen. En kostnadsøkning som følge av økt trygghet i sikringsordningen vil uansett neppe være til ulempe for borettslagene. Dette er derimot en tilsiktet virkning av ordningen.

13.2.4 Andre endringer

De øvrige endringene i burettslagslova antas ikke å ha administrative eller økonomiske virkninger av stor betydning for det offentlige. Forslagene antas heller ikke å ha økonomiske virkninger av stor betydning for private. Det er likevel grunn til å tro at lovendringene vil føre til at færre kjøper borettslagsboliger uten å ha økonomisk evne til å betale felleskostnader. Det kan dermed bli tryggere å eie andeler i borettslag. Endringene antas også å styrke omdømme til borettslagsmodellen.

13.3 Endring i tomtefesteloven

Det er vanskelig å foreta en nærmere vurdering av de økonomiske konsekvensene av forslaget om et begrenset forbud mot etablering av festeforhold på bebygde eiendomter. Det er på det rene at denne typen festekonstruksjoner er brukt i en rekke tilfeller, men det foreligger ikke eksakte data over utbredelsen. Den økonomiske betydningen av festeavtalene vil også variere i det enkelte tilfellet. Forslaget antas imidlertid å kunne bidra til en forenkling av de rettslige konstruksjonene knyttet til boligeiendommer. Dette kan føre til at forbrukere får bedre forutsetninger for å vurdere de reelle kostnadene ved kjøp av bolig. Forslaget vil på denne måten i noen grad kunne redusere eiendomsutvikleres og investorerens mulige fortjeneste ved omsetning av bolig. Det er likevel grunn til å tro at forsla-

gets innvirkning på omsetningsfortjenesten er så beskjedne at det ikke vil få nevneverdige konsekvenser for profesjonelle aktører i eiendomsbransjen. Forslaget antas ikke å ha nevneverdige økonomiske eller administrative konsekvenser for det offentlige.

13.4 Endring i eiendomsmeglingsloven

Endring i eiendomsmeglingsloven antas ikke å ha økonomiske eller administrative konsekvenser av betydning, men endringene vil trolig føre til at flere

potensielle kjøpere av andeler i borettslag får bedre informasjon ved kjøp av en borettslagsbolig.

13.5 Endring i finansieringsvirksomhetsloven

Endring i finansieringsvirksomhetsloven som går ut på at det sies uttrykkelig at selgerfinansiering av borettslagsboliger ikke kan gjøres uten konsesjon, kan føre til at noen færre får denne type finansiering ved kjøp av borettslagsbolig. Dette er imidlertid den tilsiktede virkningen av forslaget. Finansieringen vil da skje via ordinære kredittkanaler.

14 Merknader til de enkelte bestemmelser i lovforslaget

14.1 Finansieringsvirksomhetsloven

Til § 1-2 nytt annet ledd

Forslaget er omtalt i kapittel 7.

Nytt *annet ledd* innebærer en presisering av at unntakene fra konsesjonsplikt i bestemmelsens første ledd nr. 3 og 6 ikke gjelder for selgerkreditt som ytes ved omsetning av borettslagsandeler i de tilfellene der selger ikke er forbruker. Det betyr at for eksempel en utbygger som selger borettslagsandeler i en eiendom vedkommende har oppført, må ha konsesjon etter finansieringsvirksomhetsloven for å kunne yte kreditt i forbindelse med salg av andeler i borettslaget.

14.2 Avhendingslova

Forslagene er omtalt i kapittel 4, spesielt i 4.4.1.2.

Til § 1-1a nytt annet ledd

Det tilføyes et nytt *annet ledd* som oppstiller krav om at avtaler omfattet av bestemmelsen skal opplyse om kontantvederlag, andel fellesgjeld i borettslaget og den samlede summen av disse beløpene. Bestemmelsen gjelder kun forbrukerkjøp der selgeren har gjort avtalen som ledd i næringsvirksomhet.

Til § 1-2 annet ledd annet punktum

Det gjøres en tilføyelse i *annet ledd annet punktum* slik at avhendingslova § 1-1a annet ledd om totalprisopplysninger ikke kan fravikes ved avtale i forbrukerkjøp. Tilføyelsen vil ikke få betydning for kjøp mellom to forbrukere ettersom bestemmelsen i avhendingslova § 1-1a annet ledd etter sitt eget innhold kun gjelder avtaler selgeren har gjort som ledd i næringsvirksomhet.

14.3 Tomtefesteloven

Forslagene er omtalt i kapittel 11.

Til ny § 5 a

Bestemmelsens *første ledd* innebærer at det ikke lenger vil være adgang til å etablere festeforhold på bebygde eiendomter når bebyggelsen på tomten hovedsakelig skal benyttes til boligformål. Forbudet er begrenset til tilfeller hvor overdragelse av grunnen er forenlig med eierens rettsgrunnlag etter lov eller avtale.

I høringen har Miljøverndepartementet tatt til orde for at begrepet «eigartomt» bør endres til «grunneigedom» for å tilpasse begrepsbruken til lov 17. juni 2005 nr. 101 om egedomsregistrering (matrikkellova). Departementet går ikke inn for dette. Formålet med å benytte begrepet «eigartomt» er å få frem at forbudet kun retter seg mot tilfeller hvor samme rettssubjekt har den fulle eiendomsrett til både bebyggelsen og grunnen. Denne avgrensningen mot bebyggelse på festet grunn kommer ikke frem dersom man benytter begrepet «grunneigedom» slik det er definert i matrikellova § 5 a.

I bestemmelsens *annet ledd* gis domstolene en skjønnsmessig adgang til å lempe festerens plikt til å betale festeavgift etter avtaler inngått i strid med forbudet. Saker om lemping behandles for domstolene etter ordinære rettergangsregler med mindre partene avtaler at avgjørelsen skal høre under skjønn.

Til § 43 annet ledd første punktum

Det foreslås en tilføyelse i bestemmelsens *annet ledd* slik at skjønn etter avtaler som nevnt i tomtefesteloven § 5 a, underlegges tilsvarende regler om antall skjønnsmedlemmer og sakskostnader som skjønn etter tomtefesteloven §§ 15 og 37.

14.4 Bustadoppføringslova

Til § 1a annet ledd

Forslaget er omtalt i kapittel 4, spesielt i 4.4.1.2.

Det gjøres endringer i bestemmelsens *annet ledd* slik at det fullt ut tilsvarende forslaget til nytt annet ledd i avhendingslova § 1-1a. Det vises til merknadene til sistnevnte bestemmelse.

14.5 Skatteloven

Til § 2-30 første ledd

Forslaget er omtalt i punkt 12.11. Bokstav l i bestemmelsen oppheves.

14.6 Burettslagslova

Til § 2-6 annet ledd nytt annet punktum

Forslaget er omtalt i kapittel 8.

Departementet er i *annet ledd* nytt *annet punktum* gitt en forskriftshjemmel til å fastsette hvilke kostnader som skal være med i driftsbudsjettet. I tillegg til dette kan departementet gi andre bestemmelser om forhold som har sammenheng med et driftsbudsjett. Dette kan for eksempel være bestemmelser om for hvor lang driftsperiode et slikt budsjett skal gjelde.

Til § 2-6 nytt fjerde ledd

Forslaget er omtalt i punkt 6.4.

I nytt *fjerde ledd* stilles det krav til at det i bygge- og finansieringsplanen skal angis hvor mye hver andelseier skal nedbetale av fellesgjelden gjennom felleskostnadene. Det skal også angis hvor mye hver andelseier skal finansiere selv. Eier av andel nr. 4 skal for eksempel nedbetale 1,2 millioner kroner gjennom felleskostnadene og finansiere 400 000 kroner selv. Med «finansiere sjølve» menes summen av andelskapital, eventuelt innskudd og annet kontantvederlag som andelseier skal betale. Bestemmelsen har også betydning for ny § 2-15.

Til § 2-6 nytt femte ledd

Forslaget er omtalt i punkt 6.4.

Første og tredje punktum er en videreføring av dagens fjerde ledd. Ved endring av bygge- og finansieringsplanen må fellesgjelden være i samsvar med nye §§ 2-14 og 2-15. Dette følger av nytt *annet punktum*. Etter § 2-14 skal fellesgjelden ved stiftingen ikke utgjøre mer enn 75 % av kostnadsoverslaget i bygge- og finansieringsplanen. Dette innebærer at dersom bygge- og finansieringsplanen endres av styret etter § 2-6 femte ledd, gjelder maksimalgrensen for det nye kostnadsoverslaget. Dette kan for eksempel være praktisk dersom borettslaget blir stiftet i en tidlig fase, og det viser seg behov for en omprosjektering som har betydning for kostnadsoverslaget. Låneopptak som ikke fører til en

endring i bygge- og finansieringsplanen vil derimot ikke være berørt av dette. Dette kan være låneopptak som bestemmes av generalforsamlingen noen år etter at borettslaget er stiftet, for eksempel i forbindelse med senere rehabilitering av eiendommen.

Til ny § 2-12 a

Forslaget er omtalt i punkt 10.4.

Bestemmelsen innebærer et forbud mot å inngå avtaler mellom yrkesutøver som nevnt i § 2-12 og kjøper om rett til bolig som er knyttet til eller skal knyttes til en andel i borettslag. Forbudet gjelder dersom kjøper ikke kan eie andeler etter burettslagslova §§ 4-1 flg. Eksempelvis er dette et forbud mot at én fysisk person kan kjøpe to eller flere andeler i ett og samme borettslag, eller at en juridisk person kjøper én eller flere boliger for å videreselge boligene før innflytting.

Til ny § 2-14

Forslaget er omtalt i punkt 6.4.1.

Bestemmelsens *første punktum* innebærer at det ikke lenger er anledning til å la fellesgjelden utgjøre mer enn 75 prosent av kostnadsoverslaget i bygge- og finansieringsplanen. Det avgjørende er beregningene basert på kostnadsoverslaget på stiftelsestidspunktet. Om boligen faktisk selges til en lavere pris enn kostnadsoverslaget, og salget fører til at fellesgjelden reelt er høyere enn 75 prosent, er ikke avgjørende. Illojale handlinger kan derimot rammes av de ordinære kontraktsrettslige reglene.

Det fastslås i *annet punktum* at dersom fellesgjelden utgjør mer enn 75 prosent av kostnadsoverslaget i bygge- og finansieringsplanen på stiftelsestidspunktet er låneavtalen ugyldig for den delen av lånet som overstiger denne grensen. Dette innebærer at borettslaget ikke er ansvarlig for den delen av fellesgjelden som overstiger maksimalgrensen.

Til ny § 2-15

Forslaget er omtalt i punkt 6.4.3.

Det følger av § 2-6 nytt fjerde ledd at bygge- og finansieringsplanen skal vise hvor mye hver andelseier skal nedbetale av fellesgjelden gjennom felleskostnader og hvor mye hver andelseier skal finansiere selv. I *første punktum* slås det fast at fordelingen mellom disse to størrelsen på stiftelsestidspunktet skal være prosentvis like for alle andelene i borettslaget. Dette kan illustreres med et eksempel, jf. tabell 14.1.

Tabell 14.1 Eksempel på finansiering av andeler i borettslag

Andel nr.	Andel fellesgjeld kroner (A)	Egenfinansiering kroner (B)	Totalsum kroner	Prosentvis fordeling (A/B)
1	3 000 000	1 000 000	4 000 000	75/25
2	1 500 000	500 000	2 000 000	75/25

Eksemplet viser at den prosentvise fordelingen av fellesgjelden er lik mellom andel 1 og 2.

I nytt *annet punktum* slås det fast at den enkelte andelseier likevel kan få rett til å nedbetale sin del av fellesgjelden. Dette forutsetter at borettslaget og finansinstitusjonen, som har gitt felleslånet, har avtalt at andelseierne skal ha en slik rett.

Til ny § 2-16

Forslaget er omtalt i punkt 4.4.2.

Bestemmelsen innebærer at yrkesutøver som nevnt i § 2-12 må opplyse om vilkårene for felleslånet, rente- og avdragsvilkår, løpetid og andre vilkår av vesentlig betydning for nedbetaling av fellesgjelden. Opplysningene må foreligge før det inngås en bindende kjøpsavtale. Før de endelige detaljer om finansieringen er på plass, vil opplysningene om vilkår for fellesgjeld baseres på anslag. Om selger i slike tilfeller har oppfylt sin opplysningsplikt, vil bero på en konkret vurdering av forholdene i saken.

Følger av brudd på denne opplysningsplikten må vurderes etter den øvrige kontraktslovgivningen som avhendingslova og bustadoppføringslova.

Til § 5-21 tredje ledd nytt tredje punktum

Forslaget er omtalt i punkt 12.9.

Bestemmelsen innebærer at tvangssalg av andel skal holdes som tvangsauksjon etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11, med mindre borettslaget krever salg ved medhjelper.

Til ny § 5-26

Bestemmelsen fastsetter hva som menes med sikring mot tap av felleskostnader i borettslag. Bestemmelsen er i samsvar med utvalgets forslag til § 5-20 a. Av den grunn viser departementet til utvalgets spesielle merknader til bestemmelsen, jf. NOU 2009:17 side 61. Departementet har foretatt en annen nummerering av bestemmelsene i sitt lovfor-slag. For å lette oversikten har departementet derfor satt inn departementets nummerering i sitatet og satt inn utvalgets forslag til nummerering i parantes:

«Første ledd definerer hva sikring mot tap av felleskostnader i borettslag er. Det sentrale er at borettslaget helt eller delvis overfører sin økonomiske risiko for at felleskostnadene i borettslaget ikke dekkes til et annet rettssubjekt. Slike ordninger omtales iblant i dagligtale som sikringsordninger. ...

Definisjonen i første ledd favner i utgangspunktet vidt, og omfatter enhver form for risikooverføring knyttet til felleskostnader. Sikringen kan etter denne definisjonen etableres ved at borettslaget tegner forsikring til å dekke et eventuelt tap, ved at et annet rettssubjekt kjøper borettslagets fordringer på andelseierne (med eller uten etteroppgjør mellom borettslaget og tilbyderer), ved garantistillelse eller på annen måte. Andre ledd, og bestemmelsene i § 5-27 (§ 5-20 b) og § 5-28 (§ 5-20 c) begrenser imidlertid dette utgangspunktet. I praksis vil slik overtakelse av risiko innebære enten en form for forsikring, eller en finansieringsordning, som vil falle inn under den alminnelige lovgivning for slik virksomhet. Selv om § 5-26 (§ 5-20 a) slik den er formulert synes åpen mht. mulige ordninger, vil følgelig mulighetene for tilby slik risikooverføring innen lovlig rammer være begrenset. ...

Bestemmelsen i § 5-27 (§ 5-20 b) om hvem som kan tilby sikring setter rammer for hvilke former for overtakelse av risiko som lovlig kan etableres. ...

Lovens begrep «dekning» omfatter for det første dekning av andelseiernes mislighold av plikten til å betale felleskostnader fastsatt av styret i medhold av § 5-19 tredje ledd. Mislighold inntreffer når betalingsfristen for felleskostnadene er ute. For det andre omfatter lovens begrep dekning den situasjonen at en andelseier har sagt opp boretten sin etter § 5-21 første ledd og vedkommendes plikt til å betale felleskostnadene er opphørt, uten at en ny andelseier har tatt over ansvaret for felleskostnadene. Også i denne situasjonen lider borettslaget tap som følge av manglende dekning av felleskostnader. Etter burettsslagslova § 5-21 fjerde ledd omfattes krav på dekning av andelens felleskostnader av legalpantet etter § 5-20, uten hensyn til om en andelseier hefter for kravet. Den dekning § 5-26 (§ 5-20 a) sikter til gjelder tap ut over det som dekkes ved realisering av andelen.

Andre ledd gir uttrykk for et eksklusivitetsprinsipp, og for at reglene i kapittel 5 avsnitt VII (VI) er preseptoriske i den forstand at de fastsetter minstekrav. Tilbud om overtakelse av risiko for tap av felleskostnader i borettslag kan bare lovlig etableres i samsvar med bestemmelsene i dette avsnittet. Loven krever at minstekrav til henholdsvis tilbyderer av sikringen og innholdet av sikringen må være oppfylt. Slike minstekrav følger henholdsvis av § 5-27 og § 5-28 (§ 5-20 b og § 5-20 c). Reglene skal sikre en minstestandard for tilbud om sikring. De som kommer i kontakt med ulike tilbud om sikring mot tap av felleskostnader i borettslag, skal kunne være trygge på at denne minstestandarden alltid er oppfylt. Dette synet ligger også til grunn for forslaget i § 5-30 (§ 5-20 e) om forbud mot markedsføring av andre ordninger enn de som oppfyller lovens krav som sikring mot tap av felleskostnader i borettslag.

Lovens uttrykk «etablerast» og «tilbydast» er ment å favne vidt og omfatte enhver form for stiftelse og drift av sikringsordninger. Bestemmelsen vil også omfatte allerede eksisterende tilbydere. For disse er det likevel foreslått overgangsregler.»

Til ny § 5-27

Forslaget er omtalt i punkt 12.5.

Bestemmelsen stiller krav til at det bare er foretak som har tillatelse til å drive skadeforsikrings- eller finansieringsvirksomhet som kan tilby sikring mot tap av felleskostnader i borettslag. Konesjonskravene følger av regelverket forskadeforsikrings- eller finansieringsvirksomhet. De alminnelige kravene som stilles for å drive forsikringsvirksomhet framgår av forsikringsvirksomhetsloven kapittel 2, mens konsesjonskravene for å drive finansieringsvirksomhet framgår av regelverket som regulerer den aktuelle typen finansieringsvirksomhet, se blant annet finansieringsvirksomhetsloven § 3-3, sparebankloven § 3 og forretningsbankloven §§ 8 og 8a. Begrepet «foretak» skal ikke begrense hva slags organisasjonsform tilbyderer av sikringsordningen må ha. Uttrykket skal forstås like vidt som «selskap, foretak eller annen institusjon» som benyttes i finansieringsvirksomhetsloven § 1-3. De nærmere krav til organisering vil følge av den alminnelige lovgivning for forsikrings- og finansieringsvirksomhet.

Et foretak som vil tilby sikringsordninger overfor sine kunder, men som ikke selv har konsesjon som bestemmelsen krever, må inngå samarbeidsavtale med foretak som har konsesjon om å gi slikt tilbud. Avgjørende for om et tilbud står seg etter lo-

ven her, er om foretaket som reelt sett bærer risikoen for manglende dekning av felleskostnader i borettslag har konsesjon.

Til ny § 5-28

Forslaget er omtalt i punkt 12.6.

Bestemmelsen gir departementet hjemmel til å fastsette forskrifter om krav til produktet, og departementet kan i den sammenheng også gi bestemmelser som fraviker fra forsikringsvirksomhets- og finansieringsvirksomhetsloven. Forskriftene vil angå de materielle kravene til produktet som kan tilbys overfor borettslagene.

Til ny § 5-29

Forslaget er omtalt i punkt 12.7.

Bestemmelsen angir hvilket organ som har kompetanse til å si opp en avtale om sikring mot tap av felleskostnader i borettslag. Bestemmelsen er i samsvar med utvalgets forslag til § 5-20 d. Av den grunn viser departementet til utvalgets merknader til bestemmelsen, jf. NOU 2009:17 side 65:

«*Første punktum* fastsetter at det bare er generalforsamlingen av borettslagets organer som har kompetanse til å si opp en avtale om sikring.

Det hører under styret å lede virksomheten i borettslaget og treffe alle avgjørelser som ikke er lagt til andre organer, jf. burettslagslova § 8-8. Oppsigelse av en avtale om sikring ville uten den særskilte kompetansebestemmelsen dermed hørt under styret.

Formålet med regelen er å sikre at andelseierne får anledning til å ta del i en beslutning som kan utsette borettslaget for stor økonomisk risiko. Særlig er dette viktig i tilfeller der oppsigelsesspørsmålet blir aktualisert kort tid etter at andelseierne har flyttet inn i borettslaget med den forutsetning at borettslaget har en sikringsordning. Ved at kompetansen blir lagt til generalforsamlingen, sikrer kravene om innkalling til generalforsamlingen i § 7-6 og § 7-7 at et eventuelt forslag om oppsigelse av avtale om sikring både gjøres tidlig og tydelig kjent for andelseierne.

Et vedtak om oppsigelse av avtale om sikringsordning fattes med alminnelig flertall, jf. § 7-11 første ledd. Bestemmelsen her griper ikke inn i et eventuelt krav i forretningsføreravtalen etter § 8-11 andre punktum om to tredjedels flertall for å si opp avtalen om forretningsførsel.

I praksis vil spørsmålet om oppsigelse av avtale om sikring ofte bli aktualisert i forbindelse med at avtalen skal fornyes. Dette vil normalt ikke falle sammen med tidspunktet borettslaget skal holde generalforsamling. Dersom styret,

eller noen andelseiere, mener det er grunn til å si opp avtalen, vil det i praksis ofte bli nødvendig å avholde ekstraordinær generalforsamling, jf. § 7-5.

Andre punktum bestemmer at dersom avtalen om sikring stiller krav om at borettslaget skal benytte en bestemt forretningsfører ..., må oppsigelse av forretningsføreravtalen også vedtas av generalforsamlingen.

Inneholder avtalen om sikring en bestemmelse om pålagt bruk av en bestemt forretningsfører, er det en nær sammenheng mellom avtalen om sikring og forretningsføreravtalen. Sies forretningsføreravtalen opp, vil det også innebære at avtalen om sikring bortfaller. En bestemmelse om at oppsigelse av forretningsføreravtalen også må vedtas av generalforsamlingen sørger for at andelseierne blir kjent med, og får ta del i, behandlingen av et spørsmål som er av avgjørende betydning for avtalen om sikring.»

Til ny § 5-30

Forslaget er omtalt i punkt 12.8.

Bestemmelsen er i det vesentlige i samsvar med utvalgets forslag til § 5-20 e. Av den grunn viser departementet til utvalgets merknader til bestemmelsen, jf. NOU 2009:17 side 65-66. Departementet har foretatt en annen nummerering av bestemmelsene i sitt lovforslag. For å lette oversikten har departementet derfor satt inn departementets nummerering i sitatet og satt inn utvalgets forslag til nummerering i parantes:

«Bestemmelsen tar sikte på å sørge for at ordninger som i markedet omtales som sikring mot tap av felleskostnader i borettslag tilfredsstiller visse minstekrav. Dersom enhver ordning skal kunne benytte betegnelsen, uavhengig av om ordningen tilfredsstiller slike minstekrav, vil det være vanskelig for den som har behov for informasjon om ordningen å vite om den holder tilstrekkelig kvalitet. For å sikre dette, skal bare ordninger som tilfredsstiller lovens krav kunne markedsføres som en «sikring mot tap av felleskostnader ved sal av andelar i burettslag» eller med lignende betegnelser. Bestemmelsen har sammenheng med eksklusivitetsprinsippet i § 5-26 annet ledd (§ 5-20 a annet ledd). ...

Bestemmelsen ... omfatter enhver markedsføring av sikring mot tap av felleskostnader i borettslag. Lovens begrep «marknadsførast» innebærer en indirekte henvisning til reglene i markedsføringsloven, men ... har et videre virkeområde. Reglene i loven her rammer de samme subjektene som markedsføringsloven, dvs. næringsdrivende. Dermed omfattes både tilbydere av sikringsordning som markedsfører sine pro-

dukter overfor borettslaget, en profesjonell utbygger av borettslag som markedsfører andelen overfor individuelle forbrukerkjøpere og eiendomsmeglere som markedsfører nye eller brukte borettslagsboliger på vegne av selgere, enten disse er forbrukere eller næringsdrivende. Derimot faller salg av en andel som skjer mellom to privatpersoner uten bistand fra eiendomsmegler utenfor markedsføringsloven. Bestemmelsen ... omfatter imidlertid også disse og dermed en videre gruppe aktører enn markedsføringsloven.

Bruken av betegnelsen «marknadsføring» innebærer også i utgangspunktet at det er de former for markedsføring som omfattes av markedsføringsloven som omfattes av bestemmelsen her. «Marknadsføring» er et begrep som omfatter mer enn reklame, jf. Ot.prp. nr. 55 (2007–2008) s. 26. Eksempler på markedsføring som vil omfattes av bestemmelsen er sikringsordningenes informasjonsmaterieell som borettslaget innhenter, en utbyggers avisannonsering med presentasjon av et nytt prosjekt, eiendomsmeglers uttalelser i kontraktsmøte med kjøper etc.

Det er ikke bare begrepet «sikring mot tap av felleskostnader ved sal av andelar i burettslag» som skal kunne benyttes eksklusivt av de ordningene som oppfyller lovens krav. Også betegnelser som kan forveksles med dette omfattes. Det er uten betydning om begrepene ligner hverandre språklig, som «sikring mot tapte felleskostnader» eller lignende. Avgjørende er om begrepene innholdsmessig betyr tilnærmet det samme, som for eksempel «sikringsordning», «forsikringsordning», «forsikring for felleskostnader», «felleskostnadssikring», «garantiordning», «garanterte felleskostnader», «trygghet for felleskostnadsrisiko», «felleskostnadsgaranti», «husleiegaranti» mv.

Loven angir ikke selv noen rettsfølger av brudd på markedsføringsbegrensningen. Slike sanksjoner følger av markedsføringsloven og andre særlover, som eiendomsmeglingsloven. Om brudd på bestemmelsen også får andre konsekvenser, vil bero på omstendighetene. Eksempelvis kan det bli tale om erstatningsansvar for den som tilbyr sikring som ikke oppfyller lovens minstevilkår, mangelsansvar etter bustadoppføringslova for en utbygger eller mangelsansvar etter avhendingslova for en selger som identifiseres med eiendomsmeglers forsømmelser. Mangelfulle eller uriktige opplysninger om borettslaget har sikring mot tap av felleskostnader kan etter omstendighetene utgjøre en mangel etter bestemmelsene i avhendingslova § 3-7 eller § 3-8 også når salget skjer uten bistand av eiendomsmegler.»

Til § 8-10 første ledd nytt tredje punktum

Forslaget er omtalt i kapittel 8.

Bestemmelsen fastsetter at så lenge yrkesutøver eier mer enn en tredjedel av andelene, kan det ikke fastsettes i vedtektene at borettslaget ikke skal ha forretningsfører.

Til § 12-1 nytt annet ledd

Forslaget er omtalt i kapittel 10.

I nytt *annet ledd* slås det fast at yrkesutøver eller kjøper som bryter forbudet i § 2-12 a og forsettelig eller uaktsomt volder tap for borettslaget eller andelseierne har plikt til å bøte for tapet. Den ansvarlige må dekke det økonomiske tapet hvis vilkårene er oppfylt.

14.7 Eiendomsmeglingsloven

Til § 6-7 annet ledd nr. 12 og nr. 13

Forslagene er omtalt i kapittel 4, spesielt i punkt 4.4, og i punkt 12.12.

Endringen i *annet ledd nr. 12* innebærer at eiendomsmegleren i salgsoppgaven må sette opp en oversikt over kjøpesum, eventuell andel av fellesgjeld og alle gebyrer og avgifter med videre, og summere disse til et totalbeløp. Bestemmelsen omfatter både borettslagsandeler, eierseksjoner og sameieandeler.

Endringene i *annet ledd nr. 13* gjør det klart at salgsoppgaven i de tilfellene kjøpesummen ikke er fastsatt på forhånd, skal inneholde en samlet oppstilling av prisantydning, eventuell andel av fellesgjeld og alle gebyrer og avgifter med videre, samt en totalsum som inkluderer alle de nevnte kostna-

dene. Totalsummen må nødvendigvis bli et prisestimat, siden kjøpesummen i disse tilfellene ikke er fastsatt. Bestemmelsen omfatter både borettslagsandeler, eierseksjoner og sameieandeler.

Til § 6-7 tredje og nytt fjerde ledd

Forslagene er omtalt i punkt 12.12.

Tredje ledd angir hvilke opplysninger som den skriftlige oppgaven ved transaksjoner som omfattes av lovens § 1-2 annet ledd nr. 3 skal inneholde. I *nr. 1* framgår det nå klart at det er de månedlige felleskostnadene som skal oppgis. Etter *nr. 3* må det opplyses om at kjøper kan holdes ansvarlig for manglende dekning av felleskostnader. Dette er en begrepsendring. Etter *nr. 4* må det opplyses om borettslaget har sikring mot tap av felleskostnader etter reglene i burettslagslova. Det må i så tilfellet opplyses om hvem som er tilbyder, varigheten av avtalen og oppsigelsesvilkårene. Opplysningsplikten i *nr. 5* og *nr. 6* er endret til å begrense seg til boligselskaper. Denne endringen har sammenheng med at tredje ledd angir hvilke opplysninger som skal opplyses ved transaksjoner som omfattes av lovens § 1-2 annet ledd nr. 3.

I nytt *fjerde ledd* er bestemmelsene i tredje ledd som er av betydning ved formidling av sameieandeler og eierseksjoner gitt tilsvarende anvendelse for slik formidling.

Kommunal- og regionaldepartementet

tilrår:

At Deres Majestet godkjenner og skriver under et framlagt forslag til proposisjon til Stortinget om endringer i burettslagslova mv.

Vi HARALD, Norges Konge,

s t a d f e s t e r:

Stortinget blir bedt om å gjøre vedtak til lov om endringer burettslagslova mv. i samsvar med et vedlagt forslag.

Forslag

til lov om endringer i burettslagslova mv.

I

I lov 10. juni 1988 nr. 40 om finansieringsvirksomhet og finansinstitusjoner skal § 1-2 nytt annet ledd lyde:

Unntakene i første ledd nr. 3 og 6 omfatter ikke kreditt eller annen finansiering fra selger som ikke er forbruker, i forbindelse med salg av rett til bolig som er knyttet til eller skal knyttes til andel i borettslag.

Nåværende annet ledd blir nytt tredje ledd.

II

I lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom gjøres følgende endringer:

§ 1-1a nytt annet ledd skal lyde:

(2) Dersom seljaren har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, skal avtalen opplyse om kontantvederlag, andel fellesgjeld i burettslaget og den samla summen av desse beløpa.

Nåværende annet og tredje ledd blir nytt tredje og fjerde ledd.

§ 1-2 annet ledd annet punktum skal lyde:

Ved andre forbrukarkjøp kan § 1-1a andre ledd, § 1-3, § 2-6 første ledd tredje punktum, § 3-3, §§ 3-7 til 3-10, §§ 4-1 til 4-19, §§ 6-1 til 6-3 og §§ 7-1 til 7-3 ikke fråvikast ved avtale til ugunst for kjøparen.

III

I lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste gjøres følgende endringer:

Ny § 5 a skal lyde:

§ 5 a *Forbod mot festehøve på utbygde eigartomter*

Det kan ikkje skipast feste på utbygde eigartomter når bygningane på tomta i hovudsak skal nyttast til bustad. Dette gjeld likevel berre om avhending av tomta kan sameinast med eigarens rettsgrunnlag etter lov eller avtale.

Retten kan under omsyn til tilhøvet mellom partane, fordelinga av skuld og tilhøva elles lempe plikta festaren har til å betale festeavgift når det er skipa feste i strid med føresegnene i fyrste ledd. Partane kan avtale at slik avgjerd skal høyre under skjønn.

§ 43 annet ledd første punktum skal lyde:

Ved skjønn etter §§ 5 a, 15 og 37 skal talet på skjønnsmedlemer alltid vere to, både ved skjønn og overskjønn.

IV

I lov 13. juni 1997 nr. 43 om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. skal § 1a annet ledd lyde:

Avtalen skal opplyse om kontantvederlag, andel fellesgjeld i burettslaget og den samla summen av desse beløpa.

V

I lov 26. mars 1999 nr. 14 om skatt av formue og inntekt gjøres følgende endring:

§ 2-30 første ledd bokstav l oppheves.

Nåværende § 2-30 første ledd bokstav m til n blir bokstav l til m.

VI

I lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag gjøres følgende endringer:

§ 2-6 annet ledd nytt annet punktum skal lyde:

Departementet kan i forskrift gi føresegner om kva kostnader som skal vere med i driftsbudsjettet, og andre føresegner som heng saman med eit driftsbudsjett.

§ 2-6 nytt fjerde ledd skal lyde:

(4) Planen skal vise kor mykje kvar andelseigar skal nedbetale av fellesgjelda gjennom felleskostnadene og kor mykje kvar andelseigar skal finansiere sjølv.

Nåværende fjerde ledd blir nytt femte ledd og skal lyde:

(5) Planen kan endrast av styret, eventuelt med samtykke frå generalforsamlinga etter § 8-9. Ved endring av planen må fellesgjelda vere i samsvar med §§ 2-14 og 2-15. Endring av innskotet kan berre skje etter § 2-10, og endring av fordelinga av felleskostnadene kan berre skje etter § 5-19.

Ny § 2-12 a skal lyde:

§ 2-12 a *Forbod om avtale om rett til bustad*

Det er forbode å inngå avtale mellom yrkesutøvar som nemnt i § 2-12 og kjøpar om rett til bustad som er knytt til, eller skal knytast til andel i burettslag, der- som kjøparen ikkje kan eige andelen etter §§ 4-1 flg.

Kapittel 2 nytt avsnitt IV skal lyde:

IV Fellesgjeld

§ 2-14 *Maksimalgrense*

Er det fastset i byggje- og finansieringsplanen at laget skal ha fellesgjeld, skal fellesgjelda ved stiftinga ikkje utgjere meir enn 75 prosent av kostnadsoverslaget i byggje- og finansieringsplanen, jf. § 2-6. Ei låne- avtale som fører til at fellesgjelda går over grensa i første punktum, er ugyldig for den overskytande delen.

§ 2-15 *Krav til fellesgjeld*

Ved stifting av burettslag skal fordelinga mellom storleiken på den delen av fellesgjelda som kvar andelseigar skal nedbetale gjennom felleskostnadene og det dei skal finansiere sjølve, jf. § 2-6 fjerde ledd, vere prosentvis lik for alle andelane i laget. Den einskilde andelseigar kan likevel få rett til å nedbetale sin del av fellesgjelda dersom burettslaget og finansinstitusjonen, som har gitt felleslånet, har avtalt ein slik rett for andelseigarane.

§ 2-16 *Opplysningar*

Før avtale om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, vert inngått, skal yrkesutøvar som nemnt i § 2-12 opplyse kjøparen om rente- og avdragsvilkår, løpetid og andre vilkår av vesentleg betyding for nedbetaling av fellesgjelda.

§ 2-21 tredje ledd nytt tredje punktum skal lyde:
Tvangssal av andelen skal haldast som tvangsauksjon etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 11, om ikkje burettslaget krev sal ved medhjelpar.

Kapittel 5 nytt avsnitt VII skal lyde:

VII Sikring mot tap av felleskostnader

§ 5-26 *Sikring mot tap av felleskostnader*

(1) Med sikring mot tap av felleskostnader i burettslag er meint overtaking av den risikoen burettslaget har for manglande dekning av felleskostnader.

(2) Sikring som nemnt i første ledd kan berre etablerast og tilbydast etter lova her.

§ 5-27 *Krav til tilbydaren*

Berre føretak som har løyve til å drive skadeforsikrings- eller finansieringsverksemd, kan tilby sikring etter § 5-26.

§ 5-28 *Krav til produktet*

Departementet gir nærare forskrifter om krav til produktet, og kan i den samanhengen gi føresegner som vik frå forsikringsvirksomhetsloven og finansieringsvirksomhetsloven.

§ 5-29 *Oppseiing*

Oppseiing av avtale om sikring etter kapitlet her skal vedtakast av generalforsamlinga. Dersom avtale om sikring stiller vilkår om bruk av ein særskilt forretningsfører, må oppseiing av avtale om forretningsførsel også vedtakast av generalforsamlinga.

§ 5-30 *Marknadsføring og informasjon*

Berre sikring etter §§ 5-26 til 5-29 kan marknadsførast som sikring mot tap av felleskostnader ved sal av andelar i burettslag. Andre ordningar kan heller ikkje marknadsførast på ein måte som gjer at dei kan forvekslast med å vere sikring etter §§ 5-26 til 5-29.

§ 8-10 første ledd nytt tredje punktum skal lyde:

Så lenge yrkesutøvar som nemnt i § 2-12 eig meir enn ein tredjedel av andelane i laget, kan det ikkje fastsetjast i vedtektene at burettslaget ikkje skal ha forretningsfører.

§ 12-1 skal lyde:

§ 12-1 *Skadebotansvar*

(1) Den som i eigenskap av styremedlem, forretningsfører, granskar eller andelseigar valdar tap forsettleg eller aktlaust for laget, andelseigarar eller andre under utføringa av oppgåva si, har plikt til å bøte tapet. Det same gjeld for medlem av andre organ som er skipa etter vedtektene.

(2) Yrkesutøvar eller kjøpar som bryt forbodet i § 2-12 a og forsettleg eller aktlaust valdar tap for laget eller andelseigarar, har plikt til å bøte tapet.

VII

I lov 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling gjøres følgende endringer:

§ 6-7 annet ledd nr. 12 og nr. 13 skal lyde:

12. hvis kjøpesum er fastsatt, totalkostnad som omfatter andel av fellesgjeld, alle gebyrer, avgifter og øvrige kostnader,
13. hvis kjøpesum ikke er fastsatt, en samlet oppstilling som omfatter prisantydning, andel av fellesgjeld, alle gebyrer, avgifter og øvrige kostnader, samt summen av disse beløpene, og

§ 6-7 tredje ledd skal lyde:

(3) *Ved transaksjoner som omfattes av lovens § 1-2 annet ledd nr. 3, skal den skriftlige oppgaven også inneholde følgende opplysninger:*

1. *lånevilkårene for nedbetaling av fellesgjeld og månedlige felleskostnader, samt andre faste kostnader som knytter seg til dette,*
2. *separat beregning av månedlige felleskostnader etter en eventuell avdragsfri periode,*
3. *opplysninger om at kjøper kan holdes ansvarlig for manglende dekning av felleskostnader og usolgte enheter hørende til prosjektet,*
4. *opplysninger om borettslaget har sikring mot tap av felleskostnader, jf. lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag kapittel 5 avsnitt VII, og i så fall hvem som er tilbyder, varigheten av avtalen og oppsigelsesvilkårene,*
5. *relevante rettigheter og forpliktelser for boligselskapet ifølge lov, forskrift, vedtekter, vedtak og avtaler som har betydning for handelen,*

6. *vesentlige opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap, samt opplysninger om at disse dokumentene er tilgjengelige hos oppdragstaker.*

Nytt § 6-7 fjerde ledd skal lyde:

(4) Ved formidling av sameieandeler og eierseksjoner gjelder tredje ledd nr. 1, 5 og 6 tilsvarende.

Nåværende fjerde og femte ledd blir nytt femte og sjette ledd.

VIII

Loven gjelder fra den tid Kongen bestemmer. Kongen kan sette i kraft de enkelte bestemmelsene til forskjellig tid.

Offentlige institusjoner kan bestille flere
eksemplarer fra:
Departementenes servicesenter
Post og distribusjon
E-post: publikasjonsbestilling@dss.dep.no
Faks: 22 24 27 86

Opplysninger om abonnement, løssalg og
pris får man hos:
Fagbokforlaget
Postboks 6050, Postterminalen
5892 Bergen
E-post: offpub@fagbokforlaget.no
Telefon: 55 38 66 00
Faks: 55 38 66 01
www.fagbokforlaget.no/offpub

Publikasjonen er også tilgjengelig på
www.regjeringen.no

Trykk: OFA - 4/2010

