



Innst. 326 L

(2009–2010)

Innstilling til Stortinget fra kommunal- og forvaltningskomiteen

Prop. 115 L (2009–2010)

Innstilling fra kommunal- og forvaltningskomiteen om endringer i burettslagslova mv.

Til Stortinget

1. Bakgrunn for lovforslagene

1.1 Sammendrag

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

Departementet peker i proposisjonen på at det de siste årene har vært mye negativt fokus på såkalte lavinnskuddsboliger og borettslag. Det vises til at 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 pst. 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. 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.

Den 23. april 2008 nedsatte regjeringen et hurtigarbeidende statssekretærutvalg til å vurdere tiltak for

å forebygge problemer med lavinnskuddsboliger. Tiltakene skulle ikke være avgrenset til lavinnskuddsboliger, dersom tiltakene kunne hindre liknende problemer i andre boligsammenslutninger.

Statssekretærutvalget foreslo mange tiltak for å forebygge problemer med lavinnskuddsboliger, deriblant 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 borettslag. Et slikt utvalg ble oppnevnt ved kongelig resolusjon den 3. oktober 2008. Dette utvalget leverte sitt lovforslag 1. juli 2009, NOU 2009:17 Sikring mot tap av felleskostnader i borettslag. Utredningen ble sendt på høring 13. august 2009. Forslagene fulgtes opp i proposisjonens kapittel 12, jf. denne innstillingens kapittel 11.

Uttalelser fra begge høringene er omtalt og kommentert i proposisjonen.

I proposisjonen omtales også to større kartlegginger som belyser spesielle utfordringer ved lavinnskuddsborettslag; utarbeidet av henholdsvis Norske Boligbyggelags Landsforbund og Norsk institutt for by- og regionforskning (NIBR), begge utarbeidet på oppdrag av Husbanken.

1.2 Komiteens merknader

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Lise Christoffersen, Håkon Haugli, Hilde Magnusson Lydvo, Ingalill Olsen og Eirik Sivertsen, fra Sosialistisk Venstreparti, lederen Heikki Holmås, fra Senterpartiet, Ola

Borten Moe, og fra Kristelig Folkeparti, Geir Jørgen Bekkevold, minner om at ordninger med boligbyggelag og borettslag i sin tid ble etablert for å sikre gode og trygge boliger til folk flest. Boligsamvirket har i etterkrigstiden åpnet boligmarkedet for mange mennesker, og også i dag er borettslag en utbredt og velegnet boform. Ca. 14 pst. av norske boliger eies i dag på denne måten (kilde: SSB). Av disse er et fåtall den type borettslagsboliger som er blitt omtalt som «lavinnskuddsboliger».

Flertallet er opptatt av å sikre tilliten til borettslagsmodellen, redusere risikoen i borettslag som oppføres, og hegne om egenarten til borettslag som en trygg og demokratisk boform. For å sikre dette foreslås det en regel om at det maksimalt kan være 75 pst. fellesgjeld når et borettslag stiftes, et nytt forbud mot «spekulasjonskjøp», og lovfestede minimumskrav til tilbydere av sikringsordninger. I tillegg stilles det krav til informasjonen om totalpris og fremtidige økonomiske forpliktelser.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet, Per-Willy Amundsen, Gjermund Hagesæter og Åge Starheim, fra Høyre, Trond Helleland og Michael Tetzschner, og fra Kristelig Folkeparti bemerker at den foreliggende proposisjon legger til grunn at problemet med borettslag med for lave, individuelle innskudd fra andelseierne i forhold til fellesgjelden som hviler på borettslaget, er et soliditetsproblem som nødvendiggjør lovmessige inngrep. Inngrepene faller i tre hovedkategorier. For det første foreslås innført en lovbestemmelse om at det heretter ikke skal kunne opprettes borettslag med belåningsgrad høyere enn 75 pst. fra eksterne långivere. Den andre hovedgruppen av lov- og forskriftshjemler har det til felles at de grunnleggende skal bevisstgjøre kjøpere av borettsleiligheter på hvilke reelle økonomiske forpliktelser de påtar seg i og med kjøpet, med særlig vekt på å synliggjøre den reelle prisen på det tidspunkt man treffer beslutning om å kjøpe og likeledes omfanget av de fremtidige økonomiske forpliktelser en andelseier påtar seg av borettslagets driftsutgifter og kapitalkostnader. Den tredje hovedkategori av lovtiltak er knyttet til risikobildet dersom andre andelseieres misligholder sine forpliktelser til å betale felleskostnader, og ordninger som kan avlaste eller redusere slik risiko.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet og Høyre minner om at borettsformen og boligkooperasjonen generelt har gitt betydelige bidrag til norsk boligreising i etterkrigstiden,

der forholdsvis lave innskudd var og for mange fortsatt er eneste realistiske inngangsbillett til egen bolig, utenom det rene leiemarkedet. Disse medlemmer påpeker at proposisjonen legger opp til at det er lovgiverne en gang for alle som bestemmer finansieringsgraden, og ikke långivere og låntagere i en konkret situasjon, som er de nærmeste til å bedømme hvilken risiko de ønsker å påta seg.

Disse medlemmer vil derimot hovedsakelig støtte de forslag som går ut på å gi den enkelte andelshaver god oversikt og informasjon som setter vedkommende i stand til å treffe rasjonelle beslutninger, og forslag som gir avtalepartene mulighet til å avlaste seg for risiko for medeierens betalingsmislighold.

Disse medlemmer viser til at omfanget av konkurs i borettslag har vært meget beskjedent, med 10 tilfeller på 10 år. I konkurstilfeller bortfaller plikten til å betale felleskostnader, og leieforholdet går enten over til å bli et ordinært, ikke tidsbegrenset leieforhold, eller leilighetene kan seksjoneres. Andelshavernes stilling er bedre i en konkurs enn tilsvarende for selveiere som må fraflytte leiligheten. I en konkurs er det først og fremst innskuddene som tapes, fordi de har dårligere prioritet enn felleslånet fra ekstern långiver. Dersom innskuddene er forholdsvis beskjedne, vil tapene for andelshaverne også være det i en konkurssituasjon.

Dersom man ikke lenger tillater lavinnskuddsleiligheter, vil det øke soliditeten i borettslaget. Men denne soliditeten kommer først og fremst långiverne, ikke andelshaverne, til gode. Disse medlemmer mener også at proposisjonen legger ensidig vekt på lav belåningsgrad, mens det er den nominelle størrelsen på gjelden og rentebetingelsene og om hvorvidt også innskuddet må lånes, som avgjør betjeningsevnen til andelseierne.

Disse medlemmer ser videre lovforslaget som svært omfattende og detaljert i forhold til det underleggende problem man skal løse. Slik «ideell» lovgivning gir i sum et uoversiktlig lovverk hvor det blir stadig vanskeligere for enkeltmenneskene å holde oversikt over rettigheter og plikter, men gjør dem mer avhengige av juridisk eller annen profesjonell bistand for å unngå å bli lovbrytere. Rettspolitisk er det på tide med en debatt om ikke mer lovregulering i visse tilfeller gir større ulemper enn fordeler. En slik rettspolitisk forståelse kan man ikke vente å finne i det enkelte sektordepartement, som er de sterke pådrivere for særlovgivning. Ikke desto mindre bør Stortinget som lovgiver være opptatt av en rettspolitisk helhet.

2. Gjeldende rettslige rammer for borettslag

2.1 Sammendrag

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.

Burettslagslova skiller mellom tilknyttede borettslag hvor andelseierne skal være medlem av et bestemt boligbyggelag, og frittstående borettslag hvor det ikke er noe slikt tilknytningskrav.

Når borettslag etableres, har det i prinsippet tre mulige finansieringskilder: andelskapitalen, innskudd fra andelseierne og/eller annen lånekapital.

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

Borettslag er et selskap med begrenset ansvar, jf. burettslagslova § 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. burettslagslova § 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. burettslagslova § 5-21 første ledd.

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 boretten uten å ha overført andelen til andre, jf. burettslagslova § 5-21. Tvangsfullbyrdsloven kapittel 11 regulerer tvangssalg av borettslagsandeler.

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

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. burettslagslova § 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.

Eventuelle innskudd fra andelseierne etter burettslagslova § 2-10 vil som regel gå tapt ved kon-

kurs. Innskuddene har prioritet bak borettslagets felleslån.

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 pst. 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.

Konkurser i borettslag har knapt forekommet de siste ti årene. I forbindelse med de økonomiske problemene i samfunnet i perioden 2008–2009 har imidlertid antallet konkurser økt til henholdsvis 1 i 2008 og til 4 pr. 15. desember 2009.

2.2 Komiteens merknader

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti, Senterpartiet og Kristelig Folkeparti, peker på at borettslag som ikke er etablert for beboernes beste, men for at stifterne skal kunne berike seg på dem som kjøper bolig, har bidratt til å sette borettsformen i vanry. Borettslagsboligen har alltid vært ment for den som eier den. I et opphetet boligmarked har det forekommet at små og store spekulanter har kjøpt flere andeler i borettslag under oppføring. Dette har skapt et unødig press i markedet. I noen tilfeller har slike spekulanter også hatt problemer med å gjøre opp for seg, noe som har skapt problemer for de øvrige beboerne i borettslaget.

Flertallet konstaterer at det ikke er noe utbredt fenomen at borettslag går konkurs. Det er imidlertid noen fellestrekk ved de konkurser som har forekommet: Det dreier seg om private utbyggere uten tilknytning til boligbyggelag, boligene er solgt med en høy andel fellesgjeld, og konkursen skyldes manglende betaling fra andelseierne. Det kan se ut som beboere i de aktuelle borettslagene har fått mangelfull informasjon og/eller overvurdert egen betalingsvevne.

Flertallet ser det som en klar fordel ved borettslagsmodellen at andelseierne har mulighet til samlet å kunne oppta lån, for eksempel ved rehabilitering. Låneopptak ved utbygging og etablering av borettslag skjer uten at beboerne har innflytelse, men legger premissene for de kostnader den enkelte andelseier må bære. Høy belåningsgrad (80–90 pst.), i kombinasjon med noen års avdragsfrihet og svingninger i rentenivået, kan utgjøre «gjeldsfeller» som den enkelte boligkjøper vil ha vanskelig for å forholde seg til uten informasjon om totalpris og andel fellesgjeld.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet og Høyre viser til at omfanget av konkurs i borettslag har vært meget beskjedent, med 10 tilfeller på 10 år. I konkurstilfeller bortfaller plikten til å betale felleskostnader, og leieforholdet går enten over til å bli et ordinært, ikke tidsbegrenset leieforhold eller leilighetene kan seksjoneres med en rabatt på 20 prosent. Andelshavernes stilling er bedre i en konkurs enn tilsvarende for selveiere som må fraflytte leiligheten. I en konkurs er det først og fremst innskuddene som tapes, fordi de har dårligere prioritet enn felleslånet fra ekstern långiver. Dersom innskuddene er forholdsvis beskjedne, vil tapene for andelshaverne også være beskjedne i en konkurssituasjon.

Disse medlemmer viser til at dersom man ikke lenger tillater lavinnskuddsleiligheter, vil det øke soliditeten i borettslaget. Men denne soliditeten kommer først og fremst långiverne, ikke andelshaverne, til gode. Disse medlemmer mener også at proposisjonen legger ensidig vekt på lav belåningsgrad, mens det er den nominelle størrelsen på gjelden og rentebetingelsene og om hvorvidt også innskuddet må lånes, som avgjør betjeningsevnen til andelseierne.

3. Informasjon om totalpris og forventet kostnadsutvikling

3.1 Sammendrag

I proposisjonen er det gitt en oversikt over gjeldende rett hva angår informasjons- og opplysningsplikt om totalpris og forventet kostnadsutvikling ved salg av nye og brukte borettslagsboliger.

3.1.1 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. 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 tinglysningsgebyr.

Markedsføringsloven er bindende for enhver næringsdrivende også ved salg av bolig. Det er utarbeidet en bransjenorm for markedsføring av bolig. Det

er grunn til å regne med at totalprisen og omkostningene må opplyses for at markedsføringen ikke skal være villedende eller utilstrekkelig. Departementet foreslår likevel å lovregulere nye krav om prisopplysninger i eiendomsmeglingsloven, avhendingslova og bustadoppføringslova.

EIENDOMSMEGLINGSLOVEN

Når boligen selges gjennom megler, har megler opplysningsplikt overfor kjøper i henhold til eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd. 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 de enkelte kostnadselementene, samt summen av disse.

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

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 borettslaget». Departementet foreslår å gjøre en tilføyelse om at slike avtaler også skal opplyse om totalpris, det vil si summen av disse beløpene. Det foreslås også en presisering slik at det fremgår klart at det er den enkeltes andel av fellesgjelden som skal opplyses.

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, og foreslår derfor at det innføres en bestemmelse i avhendingslova etter mønster fra bustadoppføringslova § 1a.

Departementet går inn for å begrense regelen til salg fra næringsdrivende til forbrukere.

Hvorvidt privates adgang til annonsering av boligsalg på Internett vil skape særlige reguleringsbehov, vil måtte vurderes i lys av erfaringer med denne nye ordningen.

3.1.2 Opplysninger om felleskostnader mv.

I tillegg til å sikre kjøperne av boliger opplysninger om felleskostnadene, mener departementet det også er viktig å sikre kjøper opplysninger om forventet kostnadsutvikling for boligene. I borettslagsboliger med høy fellesgjeld vil borettslagets lånevilkår

kunne spille en stor rolle for størrelsen på den enkelte andelseiers månedlige felleskostnader.

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.

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.

Den næringsdrivende bør gi særlig god informasjon om konsekvensene av eventuelle renteendringer, 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 viktig at også kjøpere av borettslagsboliger sikres denne type opplysninger ved salg gjennom næringsdrivende som ikke omfattes av eiendomsmeglingsloven. Departementet foreslår derfor å endre burettslagslova for å sikre kjøper disse opplysningene. Forslaget har fått bred støtte av høringsinstansene.

Departementet foreslår at det ikke innføres en særskilt opplysningsplikt om vilkårene for fellesgjelden ved salg mellom privatpersoner.

3.2 Komiteens merknader

Komiteen mener de foreslåtte endringene vil bidra til å gi kjøpere av andeler et informert grunnlag for å treffe forsvarlige beslutninger, og støtter det materielle innholdet i bestemmelsene.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti, Senterpartiet og Kristelig Folkeparti, er kjent med at boligsalg mellom privatpersoner forventes å øke de nærmeste årene, blant annet fordi forskrift av 9. september 2009 nr. 1169 om tilgang til boligannonsering på Internett gir privatpersoner rett til å avvertere salg av bolig på Internett fra 1. januar 2010. Det er i dag ikke noe utbredt fenomen at private selger sin borettslagsbolig på egen hånd. Slike salg forekommer sannsynligvis oftest innen familien eller til venner og bekjente. Flertallet ber regjeringen følge utviklingen i omfanget av salg av borettslagsboliger mellom privatpersoner og eventu-

elt foreslå regelendringer som sikrer boligkjøpere den samme informasjonen ved slike salg.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet, Høyre og Kristelig Folkeparti støtter regjeringens vurdering om at reglene bør rette seg mot profesjonelle aktører ved forbrukersalg, og ikke ved overdragelse mellom forbrukere, typisk nærstående eller familie.

4. Borettslagets og forretningsførerens informasjonsplikt

4.1 Sammendrag

Departementet mener det er viktig å sikre kjøpere informasjon om hva felleskostnadene vil utgjøre etter 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.

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 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 rettstilstand, men er en presisering. Megler skal altså ikke opplyse om hvilke utregninger som ligger til grunn for felleskostnadene.

4.2 Komiteens merknader

Komiteen slutter seg til de forannevnte forslag om presiserte plikter for eiendomsmeglere til å fremskaffe relevante opplysninger. Megler skal etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 innhente, kontrollere og videreformidle opplysninger om eiendommen videre til kjøperen. Slik det er i dag, får eiendomsmeglere i mange tilfeller ikke opplysninger fra forretningsfører, som megler plikter å opplyse om.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti, Senterpartiet og Kristelig Folkeparti, registrerer at regjeringen vil endre forskrift 30. juni 2005 nr. 745 om årsregnskap og årsberetning for borettslag § 5 annet ledd nr. 9, og er tilfredse med at høringsinstansenes innspill vil bli vurdert i denne

sammenheng. Blant annet har NBBL et interessant forslag om at borettslagene må 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.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet, Høyre og Kristelig Folkeparti fremmer følgende forslag:

"Burettslagslova § 4-6 nytt annet ledd skal lyde:

Vederlag kan ikke krevjast utan at forretningsfører/andelslaget har gitt eigar eller meklar alle opplysningar som har betydning for handelen og gjennomføringa av denne.»

5. Maksimalgrense for andel fellesgjeld i borettslag med videre

5.1 Sammendrag

5.1.1 *Maksimalgrense for fellesgjeld ved stiftelse av borettslag*

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.

Departementet mener også at 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.

Etter å ha vurdert ulike hensyn foreslår departementet at det kan være inntil 75 pst. fellesgjeld for andelene i bygge- og finansieringsplanen.

Høringsinstansene har ulikt syn på denne grensen.

Departementet har vurdert om det likevel er grunn til å akseptere en høyere andel fellesgjeld dersom borettslaget har en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

De største eksisterende sikringsordninger mot tap av felleskostnader har som hovedregel en maksimalgrense for fellesgjelden på 70 pst.

Departementet konkluderer med at det ikke bør være ulik maksimalgrense for borettslag som er tilknyttet en sikringsordning. 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 foreslår også at låneopptak skal være ugyldig dersom lånet oversteg maksimalgrensen, jf. borettslagslova § 2-14. Dette innebærer at finansinstitusjonen lider tap dersom maksimalgrensen overstiges. Det vil i så fall bare være den overstigende del av lånet som er ugyldig.

Det kan være behov for å gjøre endringer i bygge- og finansieringsplanen 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.

5.1.2 *Maksimalgrense for fellesgjeld ved senere låneopptak*

Departementet mener 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.

5.1.3 *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.

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 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.

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. 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 tiltales etablert nye IN-ordninger, og har konkludert med å fortsatt tillate IN-ordninger. Om andelseier kan inngå i en IN-ordning, avhenger av om tilbyder og borettslaget enes om dette.

5.2 Komiteens merknader

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti, Senterpartiet og Kristelig Folkeparti, slutter seg til regjeringens vurdering når det gjelder behovet for en maksimalgrense for fellesgjelden. Det er særlig to hensyn som tilsier at det settes en maksimalgrense: hensynet til kjøper selv og til de øvrige andelseierne i borettslaget. Hovedformålet med bestemmelsen er å hindre at boligkjøpere kommer i en situasjon der de er ute av stand til å betjene sin boliggjeld på vanlig måte. Bestemmelsen legger til rette for at kjøpere av borettslagsleiligheter blir kredittvurdert. I tillegg vil en maksimalgrense redusere risikoen for at andelseiere må betale naboers felleskostnader. Hensynet til retts teknisk enkle regler tilsier også en fast grense på 75 pst.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet og Høyre viser til sine innledende bemerkninger, og deler ikke regjeringens syn på at belåningsgrense overfor eksterne lånyter har noen særlig positiv virkning. Den primære risiko ligger i usolgte andeler, i valg av låntype og hvordan lånebetingelsene kan endre seg.

Komiteens medlemmer fra Høyre vil på denne bakgrunn stemme imot lovforslaget § 2-14.

Komiteen slutter seg til regjeringens vurdering av at begrensningen i belåningsgrad ikke skal gjøres gjeldende for senere lånopptak i borettslaget. Likeledes slutter komiteen seg til departementets vurdering om ikke å endre den enkelte andelshavers mulighet til individuell nedbetaling (IN). Bolig er den viktigste spareform i Norge, og det bør den kunne være også for dem som bor i borettslag.

6. Selgerfinansiering av borettslagsboliger

6.1 Sammendrag

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 lånevirkosomhet.

Det kreves i utgangspunktet konsesjon for å yte kreditt til finansiering av annet enn egen virksomhet etter finansieringsvirkosomhetsloven § 1-2.

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

Flere høringsinstanser mener det bør vurderes om forslaget til nytt annet ledd i finansieringsvirkosomhetsloven § 1-2 bør gjelde boligsammenslutninger generelt, og ikke bare for borettslagsandeler. 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 borettslag, vil Finansdepartementet vurdere å utvide forbudet mot selgerfinansiering i finansieringsvirkosomhetsloven § 1-2.

6.2 Komiteens merknader

Komiteen slutter seg til regjeringens vurdering av at de som yrkesmessig yter selgerkreditt ved salg av borettslagsleiligheter, skal omfattes av finansieringsvirkosomhetsloven. Dog slik at en slik regel ikke skulle gjelde andre boligsammenslutninger.

7. Stipulering av felleskostnader ved stiftelse av borettslag

7.1 Sammendrag

Departementet viser til at det ved stiftning 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. 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.

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. Departementet 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.

7.2 Komiteens merknader

Komiteen slutter seg til regjeringens vurdering av behovet for forskriftsregulering av hva som skal inngå i felleskostnadene.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet, Høyre og Kristelig Folkeparti sier seg enig med Forbrukerrådet som påpeker at det er vanskelig å kreve formelle budsjetter utover førstkommande driftsår.

8. Plikt til forretningsførsel i borettslag

8.1 Sammendrag

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.

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

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. 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 boligene, kan stifte borettslag uten at det inngås avtale om forretningsførsel.

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.

Departementet har 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.

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.

8.2 Komiteens merknader

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti, Senterpartiet og Kristelig Folke-

parti, slutter seg til regjeringens vurdering om at alle borettslag, uavhengig av størrelse, i utgangspunktet skal ha en forretningsfører. Etter flertallets syn bør stiftere av borettslag ikke ha mulighet til å fravike dette kravet. Samtidig er det viktig at beboerne etter overtagelse har mulighet til å bestemme at borettslaget ikke skal ha forretningsfører gjennom å endre vedtektene med kvalifisert flertall.

Komiteens medlemmer fra Framskrittspartiet og Høyre viser til at lovens normalordning er at borettslaget har forretningsfører, men at det kan avvikes med hjemmel i vedtektene. Prinsipielt burde det være opp til det enkelte borettslag å bestemme om det ønsker å ha en forretningsfører, og da gjennom ordinære flertallsvedtak.

9. Endringer i hvem som kan kjøpe framtidige andeler

9.1 Sammendrag

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 spekulasjonskjøp.

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 legger til grunn at det er uklarheter knyttet til hvilke begrensninger som gjelder for spekulasjonsavtaler.

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 raskere 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.

For å ivareta brukereieprinsippet, for å redusere faren for betalingsmislighold og for å forebygge at borettslag må begjære tvangssalg av borettslagsboliger, foreslår departementet å forby muligheten for spekulasjonsavtaler.

Departementet har 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. Borettslaget vil fortsatt kunne kreve andelen tvangssolgt etter burettslagslova § 4-8.

9.2 Komiteens merknader

Komiteen slutter seg til prinsippet om at de som erverver en andel, må ha evne til å oppfylle kravene til å senere kunne bosette seg i leiligheten.

10. Endringer i tomtefesteloven

10.1 Sammendrag

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.

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. Bruk av feste kontrakter – 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.

En slik splitting av eiendomsretten gir bygnings-eieren 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 lavinnskuddsprosjekter kan 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 eiertomter når bebyggelsen hovedsakelig skal benyttes til boligformål.

Dette skal imidlertid bare gjelde så langt overdragelse av grunnen er forenlig med eierens rettsgrunnlag etter lov eller avtale.

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 omgørelser av forbudet. Det bør da legges vekt på om avtalen har noe reelt formål utover å åpne for etableringen av et festeforhold.

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.

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.

Departementet foreslår en bestemmelse som gir en skjønnsmessig adgang til å lempe festerens plikt til å betale festeavgift etter avtaler i strid med forbudet.

Hver sak må 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.

Departementet foreslår 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. For å unngå eventuell tvil om adgangen til å kreve avtale-skjønn etter skjønnsloven § 4 går departementet inn for at partenes 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.

10.2 Komiteens merknader

Komiteen støtter forslaget om å forby etablering av tomtefesteforhold på allerede bebygget tomt.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet, Høyre og Kristelig Folkeparti viser til at forslaget kan forhindre at de va-

rige kostnader til tomt underkommuniseres. Derimot finner man avgrensningen mot at forbudet ikke skulle omfatte fritidsboliger, som tynt begrunnet. Også fritidsboligen er en investering av stor rekkevidde for en familie. Forutberegnelighet av økonomiske forpliktelser har en rimelig og like god begrunnelse for dem som bruker store beløp her.

11. Sikring mot tap av felleskostnader i borettslag

11.1 Sammendrag

11.1.1 Innledning

Det vises til omtale under punkt 1.1. foran vedrørende lovutvalget som har utarbeidet lovforslag om nye regler til frivillig sikring mot tap av felleskostnader i borettslag.

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.

Det eksisterer flere sikringsordninger. Mange er små og har en liten kapitalbase. De to største sikringsordningene i det norske markedet er: Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond (tilknyttet NBBL) og OBOS' «Avtale om garantert betaling av felleskostnader». De ulike ordningene er nærmere omtalt i proposisjonen.

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

Borettslag har legalpant for krav på dekning av felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Legalpantet tilsvare inntil to ganger grunnbeløpet i folketrygden. Departementet konstaterer likevel at en stor andel av eksisterende borettslag er knyttet til en sikringsordning. Sikringsordninger mot tap av felleskostnader i borettslag i dag er ikke særskilt regulert utover det alminnelige regelverket for forsikrings- og finansieringsvirksomhet.

Departementet vil 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.

Departementet er ikke enig i at avtale om sikringsordning 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 av sikringsordning kan stille krav til tilknytning til bestemte forretningsførere, vil kunne medfø-

re en konkurransevridning som verken borettslag, beboere eller forretningsførere er tjent med. Departementet vil vise til at utvalget ikke har foreslått spesielle regler på dette punktet. Departementet har forståelse for betenkelighetene, men vil i denne omgangen 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.

11.1.3 Unntak fra gjeldende lovgivning for sikring mot tap av felleskostnader

Departementet legger til grunn at det generelle regelverket i forsikrings- eller finansieringslovgivningen gjelder med mindre det gjøres særskilte unntak for sikringsordninger mot tap av felleskostnader i borettslag. Det stilles høye krav til startkapital når det gjelder forsikrings- og finansieringsvirksomhet. 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 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.

11.1.4 Krav til tilbyder av sikring mot tap av felleskostnader

For å kunne tilby en ordning mot tap av felleskostnader i borettslag foreslår utvalget at det skal stilles krav til tilbyder.

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.

Det vises til forslag til ny § 5-27 i burettslagslova.

11.1.5 Krav til produktet

Utvalget har vurdert om det burde stilles minstekrav til produktet, og i så fall hvilke krav.

Departementet viser til at 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 om 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.

Det vises til forslag til ny § 5-28 i burettslagslova.

11.1.6 Oppsigelse av sikringen

Utvalget foreslår å overlate til partene å regulere borettslagets oppsigelsesfrist. Departementet påpeker at hvis et borettslag inngår en 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. For slike avtaler foreslår utvalget en seks måneders frist. 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. Det er viktig at andelseierne har innflytelse på om og når en avtale om sikring mot tap av felleskostnader sies opp. 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, jf. forslag til ny § 5-29 i burettslagslova.

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. Departementet er enig i dette.

11.1.7 Markedsføring av sikringen

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. Det vises til forslag til ny § 5-30.

11.1.8 Tvangssalg av borettslagsboliger

Departementet viser til at det følger av dagens regelverk at retten kan bestemme om tvangssalg 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 borettslag, 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 egnet til å vurdere hva som er den mest egnede framgangsmåten. Departementet følger derfor opp utvalgets forslag, jf. forslag til § 5-21 tredje ledd nytt tredje punktum i burettslagslova.

11.1.9 Overgangsregler

Departementet mener det er viktig å gi eksisterende sikringsordninger en overgangsperiode som er tilstrekkelig lang til at tilbyderne får tilpasset seg minstekravene som foreslås innført i burettslagslova.

Departementet ser at det kan være tidkrevende 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 tillagt vekt.

11.1.10 Andre forslag fra høringsinstansene

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.

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.

11.1.11 Endringer i eiendomsmeglingsloven

Utvalget foreslår endringer for å klargjøre innholdet i den skriftlige salgsoppgaven som eiendomsmeglerne må gi til kjøper før handel slutes.

Departementet understreker viktigheten av at eiendomsmeglingsloven så langt 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 salgsoppgaven som eiendomsmeglerne må gi til kjøper før handel slutes. Departementet følger hovedgrepene i forslaget til utvalget. Departementet mener disse endringene i tilstrekkelig grad ivaretar synspunktene til utvalget.

Det vises til forslag til endring av eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet, tredje og nytt fjerde ledd.

11.2 Komiteens merknader

Komiteen slutter seg til forslagene om sikringsordninger for dekning av tap som oppstår ved medandelseieres mislighold av felleskostnader, både hva gjelder minimumsytelser og krav til dem som tilbyr slike ordninger. Det understrekes at det er opp til borettslaget selv å avgjøre spørsmålet om sikringsordninger. Komiteen støtter at skadeforsikringselskaper kan være med på å tilby slike sikringsordninger.

12. Økonomiske og administrative vurderinger

12.1 Sammendrag

12.1.1 *Endringer i avhendingslova og bustadoppføringslova*

Forslaget til endringer i avhendingslova og bustadoppføringslova antas ikke å ha nevneverdige økonomiske eller administrative konsekvenser. Departementet antar at de nye reglene kan bidra til at færre forbrukere kjøper boliger uten å ha nødvendig økonomi til å bære kostnadene ved å eie den aktuelle boligen.

12.1.2 *Endringer i burettslagslova*

INNFØRE MAKSIMALGRENSE FOR ANDEL FELLESGJELD

Departementet mener det er grunn til å anta at lovendringene vil føre til at færre kjøper burettslagsbolig 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 burettslagsandeler samt styrke omdømme til burettslagsmodellen.

INNFØRE FORBUD MOT ENKELTE AVTALER OM Å TEGNE ELLER KJØPE FRAMTIDIGE ANDELER – SPEKULASJONSKJØP

Forslaget 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. Det er på den annen side grunn til å tro at dette vil redusere risikoen for at burettslaget lider tap på grunn av betalingsmislighold.

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.

Siden forslagene vil bidra til å trygge økonomien i enkelte burettslag, 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 Borettslagenes Sikringsfond, vil fortsette sin virksomhet og justere vilkårene til de foreslåtte minstekravene der det eventuelt er nødvendig.

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.

Lovforslaget gir trygghet for økonomien til burettslag som har tegnet sikring mot tap av felleskostnader. For banker som finansierer burettslagenes fellesgjeld, vil lovforslaget gi økt trygghet for engasjementet hvis burettslaget har sikret seg mot tap som følge av manglende dekning av felleskostnader. Lavere risiko for banken kan bidra til gunstigere vilkår på burettslagets felleslån.

Det er mulig at banker i større grad enn tidligere vil kreve at burettslag er medlem i en sikringsordning for å yte burettslag lån. Flere burettslag 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 vil dermed bidra til større konkurranse.

Det er grunn til å tro at kostnadene ved drift av sikringsordninger vil øke som en konsekvens av kravene i forsikrings- og finansieringsvirksomhetsloven. Hvis flere burettslag 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 burettslagene. Dette er derimot en tilsiktet virkning av ordningen.

ANDRE ENDRINGER

De øvrige endringene i burettslagslova antas ikke å ha administrative eller økonomiske virkninger av stor betydning for det offentlige eller private. Endringene antas også å styrke omdømmet til burettslagsmodellen.

12.1.3 *Endring i tomtefesteloven*

Forslaget antas 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. Det er grunn til å tro at forslagens innvirkning på omsetningsfortjenesten er så beskjeden 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.

12.1.4 *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.

12.1.5 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.

12.2 Komiteens merknader

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, legger til grunn at lovendringene gir kjøpere av borettslagsboliger større forutsigbarhet og bedre informasjon. Regelverket er utformet på en måte som ivaretar behovet for retts-teknisk enkle regler.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet, Høyre og Kristelig Folkeparti viser til at virkemidlene består i flere lover og forskrifter som i seg selv forutsetter oppfølging og kontroll fra forvaltningen. En del av lovbestemmelsene inneholder skjønn, som stilt på spissen må avklares av en domstol. Rettsliggjøringen av mange spørsmål i samfunnet betyr økt press på domstolsapparat, inkludert forliks- og rettsmeklingsinstanser. Også partenes utgifter til juridisk rådgivning vil stige. Det er vanlig å undervurdere kostnadene ved innføring av lovgivning.

Disse medlemmer er enig at skattefrihet for sikringsordninger ikke bør finne sted, av hensyn til konkurranseflaten mot ordinær forsikring, og at unntaksbestemmelsen i skatteloven § 2-30 første ledd bokstav 1 oppheves ved innføring av de nye sikringsbestemmelsene. Det er for øvrig ikke urimelig å anta at bankene som betingelse for å yte lån vil kreve at borettslaget er med i en sikringsordning.

13. Forslag fra mindretall

Forslag fra Fremskrittspartiet, Høyre og Kristelig Folkeparti:

Burettslagslova § 4-6 nytt annet ledd skal lyde:

Vederlag kan ikkje krevjast utan at forretningsfører/andelslaget har gitt eigar eller meklar alle opplysningar som har betydning for handelen og gjenomføringa av denne.

14. Komiteens tilråding

Komiteen har ellers ingen merknader, viser til proposisjonen og rår Stortinget til å gjøre følgende

vedtak 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 ikkje 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 feste høve 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 første 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 driftsbudsjetten, 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, dersom 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 låneavtale 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 sjølv, jf. § 2-6 fjerde ledd, vere prosentvis lik for alle andelane i laget. Den ein-skilde 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 betydning for nedbetaling av fellesgjelda.

§ 5-21 tredje ledd nytt tredje punktum skal lyde:

Tvangssal av andelen skal haldast som tvangsauksjon etter tvangsfullbyrdesloven 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 eiendomsmeistring gjøres følgende endringer:

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

12. hvis kjøpesum er fastsatt, totalkostnad som omfattar andel av fellesgjeld, alle gebyrer, avgifter og øvrige kostnader,

13. hvis kjøpesum ikke er fastsatt, en samlet oppstilling som omfattar 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.

Oslo, i kommunal- og forvaltningskomiteen, den 4. juni 2010

Heikki Holmås

leder

Michael Tetzschner

ordfører