NOU Norges offentlige utredninger 2009: 17

Sikring mot tap av felleskostnader i borettslag

Norges offentlige utredninger 2009

Seriens redaksjon:
Departementenes servicesenter
Informasjonsforvaltning

---

1. Individ og integritet.
   Fornyings- og administrasjonsdepartementet.

2. Kapital- og organisasjonsformer i sparebanksektoren mv.
   Finansdepartementet.

3. På sikker veg.
   Samferdselsdepartementet.

4. Tiltak mot skatteunndragelser.
   Finansdepartementet.

5. Farskap og annen morskap.
   Barne- og likestillingsdepartementet.

6. Tilstandsrapport ved salg av bolig.
   Barne- og likestillingsdepartementet.

7. Om grunnlaget for inntektsoppgjørene 2009.
   Arbeids- og inkluderingsdepartementet.

8. Kompetanseutvikling i barnevernet.
   Barne- og likestillingsdepartementet.

9. Lov om offentlige undersøkelseskommisjoner.
   Justis- og politidepartementet.

10. Fordelingsutvalget.
    Finansdepartementet.

11. Kredittavtaler.
    Justis- og politidepartementet.

12. Et ansvarlig politi.
    Justis- og politidepartementet.

13. Bedre pensjonsordninger.
    Finansdepartementet.

14. Et helhetlig diskrimineringsvern.
    Barne- og likestillingsdepartementet.

15. Skjult informasjon – åpen kontroll.
    Justis- og politidepartementet.

16. Globale miljøutfordringer – norsk politikk.
    Finansdepartementet.

17. Sikring mot tap av felleskostnader i boretttslag.
    Kommunal- og regionaldepartementet.

NOU Norges offentlige utredninger 2009: 17

Sikring mot tap av felleskostnader i borettslag

Utredning fra et utvalg oppnevnt ved kongelig resolusjon 3. oktober 2008.
Avgitt til Kommunal- og regionaldepartementet 1. juli 2009.

Departementenes servicesenter
Informasjonsforvaltning

Oslo 2009

ISSN 0333-2306
ISBN 978-82-583-1031-7

Lobo Media AS

Til Kommunal- og regionaldepartementet

Utvalget for utredning av lovforslag om frivillig sikring mot tap av felleskostnader i borettslag ble oppnevnt ved kongelig resolusjon 3. oktober 2008. Utvalget har bestått av advokat Kristin Bjella (leder), advokat Thor Eek, fagsjef Rune Fjørtoft, spesialrådgiver Anne-Kari Tuv og regiondirektør Torgeir Øines. Stipendiat Harald Benestad Anderssen har vært sekretær for utvalget.

Utvalgets hovedoppgave etter mandatet har vært å legge fram forslag om minstekrav til en frivillig ordning om sikring mot tap av felleskostnader i borettslag. Utvalget legger med dette fram et forslag til nye bestemmelser i burettslagslova m.v. med krav til en slik ordning. Utvalgets innstilling til dette forslaget er enstemmig. Utvalget gir også en vurdering av enkelte andre tiltak som er egnet til å sikre borettslagets økonomi generelt. For en begrenset del av denne vurderingen har utvalgets medlemmer hatt ulike syn.

Oslo, 1. juli 2009

Kristin Bjella
Leder

Thor Eek

Rune Fjørtoft

Anne-Kari Tuv

Torgeir Øines

Harald Benestad
Anderssen
Sekretær

Innhold

1 Utvalgets oppnevning, mandat, arbeidet i utvalget og sammendrag 7
1.1 Oppnevning og mandat ... 7
1.2 Arbeidet i utvalget ... 8
1.3 Kort sammendrag og oversikt over innstillingen ... 8

2 Felleskostnader i borettslag – gjeldende rammer ... 10
2.1 Historisk utvikling og bakgrunnen for innstillingen ... 10
2.2 Generelt om boligsamvirket ... 12
2.3 Stiftelse og utbygging av borettslag ... 13
2.4 Borettslagets økonomi ... 14
2.4.1 Finansiering av borettslag ... 14
2.4.2 Borettslagets inntekter (fellekostnader) ... 15
2.4.3 Borettslagets utgifter ... 16
2.5 Oppsigelse av boretten ... 16
2.6 Tvangssalg av borettslagsandeler ... 17
2.7 Konkurs i borettslag ... 18
2.8 Tap av felleskostnader ... 18

3 Kjente modeller for sikring mot tap av felleskostnader ... 20
3.1 Innledning ... 20
3.2 Oppbygning av sikringsordninger ... 21
3.2.1 Sikring ved fond ... 21
3.2.2 Sikring ved avsetninger i tilbyders regnskap ... 22
3.2.3 Sikring ved overtakelse av fordringer 22
3.2.4 Sikring ved garanti fra utbygger ... 22
3.2.5 Sammenligning av de ulike modellene ... 22
3.3 Offentlig tilsyn med dagens sikringsordninger ... 23

4 Nordisk rett ... 24
4.1 Svensk rett ... 24
4.2 Dansk rett ... 25

5 Utvalgets vurderinger ... 26
5.1 Behovet for lovfestet sikring av felleskostnader ... 26
5.2 Overordnede hensyn ved utforming av rettslige rammer ... 27
5.3 Aktuelle modeller for sikring ... 27
5.3.1 Innledning ... 27
5.3.2 Sikring ved fond ... 28
5.3.2.1 Forholdet til forsikringslovgivningen 28
5.3.2.2 Kredittforsikring eller skadeforsikring ... 29
5.3.3 Sikring ved overtakelse av fordringer 30
5.3.4 Sikring ved avsetninger i tilbyders regnskap ... 31
5.3.5 Sikring ved avsetninger i borettslagets eget regnskap ... 31
5.3.6 Sikring ved garanti fra utbygger ... 31
5.3.7 Oppsummering og valg av modell ... 32
5.4 Gjeldende rettslige rammer for de valgte modeller ... 32
5.4.1 Innledning ... 32
5.4.2 Konsesjonspliktig virksomhet ... 32
5.4.3 Forsikringsvirksomhet ... 32
5.4.4 Finansieringsvirksomhet ... 34
5.4.5 Behov for unntak fra gjeldende kapitalkrav ... 35
5.5 Vilkår om bruk av bestemt forretningsfører ... 36

6 Utvalgets forslag ... 39
6.1 Innledning ... 39
6.2 Forslag til lovfestet sikring av felleskostnader ... 39
6.2.1 Krav til tilbyder ... 39
6.2.2 Krav til produktet ... 40
6.2.2.1 Generelle minstekrav ... 40
6.2.2.2 Minstekrav til dekningsperiode ... 41
6.2.2.3 Minstekrav til dekningssum ... 42
6.2.2.4 Øvre grense for egenandel ... 46
6.2.2.5 Oppsigelse ... 47
6.2.3 Markedsføring ... 48
6.3 Andre nødvendige tiltak ... 48
6.3.1 Innledning ... 48
6.3.2 Maksimalgrense for fellesgjeld ... 49
6.3.3 Krav til forretningsfører ... 52
6.3.4 Oppsigelse av boretten og realisering av boligen ... 53
6.3.5 Opplysningsplikt om sikringsordning 55
6.3.5.1 Borettslagets opplysningsplikt ... 55
6.3.5.2 Eiendomsmeglers opplysningsplikt . 55
6.4 Virkning for dagens borettslag uten sikringsordning ... 57

7 Økonomiske og administrative konsekvenser ... 59
7.1 Konsekvenser av endringene i burettslagslova ... 59
7.2 Konsekvenser av endringene i eiendomsmeglingsloven ... 60

7.3 Konsekvenser av endringene i forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag 60

8 Merknader til de enkelte bestemmelsene i lovutkastet 61

9 Utkast til lov om endringar i burettslagslova og eiendomsmeglingsloven 68

10 Utkast til forskrift om endring i forskrift juni 2005 nr. 745 om årsregnskap og årsberetning for borettslag 70

Kapittel 1
Utvalgets oppnevning, mandat, arbeidet i utvalget og sammendrag

1.1 Oppnevning og mandat

I statsråd 3. oktober 2008 ble det oppnevnt et lovutvalg for å utarbeide lovforslag om nye regler til frivillige sikringsordninger i borettslag. Som medlemmer i utvalget ble følgende oppnevnt:

Advokat Kristin Bjella (H), leder
Advokat Thor Eek,
Fagsjef Rune Fjørtoft,
Spesialrådgiver Anne-Kari Tuv
Regiondirektør Torgeir Øines

Sekretær for utvalget har vært stipendiat Harald Benestad Anderssen, Universitetet i Tromsø. Seniorrådgiver Marianne Raa Bjaaland, Kommunal- og regionaldepartementet, har vært til stede på utvalgets møter som observatør.

Med unntak av lederen er medlemmene foreslått oppnevnt av sine respektive organisasjoner, men medlemmene er personlig oppnevnte. Utvalgets leder, Kristin Bjella, er advokat i Oslo, Thor Eek er avdelingsdirektør i Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL), Rune Fjørtoft er fagsjef i Finansnæringens Hovedorganisasjon (FNH), Anne-Kari Tuv er spesialrådgiver i Kredittilsynet, og Torgeir Øines er regiondirektør i Forbrukerrådet.

I utvalgets mandat heter det blant annet:

> «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 vurdera kva som skal vera minstekravet i slike ordningar, og dei bør vurdera 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 vurdera andre verkemiddel.
>
> Utvalet bør vurdera 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 vurdera om ordninga krev tilsyn, og i så fall kven som skal føra tilsyn. Utvalet bør òg vurdera 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 vurdera om det er naudsynt med overgangsordningar for dei sikringsordningane som allereie finst. Utvalet bør òg vurdera 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.»

Utvalget ble gitt slikt nærmere mandat:

«1. Utvalet skal vurdera og gjera framlegg om minimumskrav til friviljuge sikringsordningar i burettslag – ei ordning som skal sikra andelseigarane mot å verta ansvarlege for felleskostnadene til dei andelseigarane som ikkje betalar.
2. Utvalet skal vurdera 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 vurdera om ein skal krevja konsesjon for å tilby slike tenester, om det skal førast tilsyn med ordninga, og kven som i så fall bør vera tilsynsstyresmakt.
4. Utvalet må vurdera 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 vurdera 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 uttømmande. Utvalet må òg vurdera andre tilhøve som vil vera av betyding for slike sikringsordningar.»

Utvalget ble bedt om å legge frem sin utredning senest 1. juli 2009.

1.2 Arbeidet i utvalget

Utvalget har hatt elleve møter; ni av møtene har vært heldagsmøter, to møter har vært halvdagsmøter og to av møtene har gått over to dager. Utvalget har hatt møter med representanter for Oslo Bolig- og Sparelag (OBOS), Frittstående Forretningsføreres Forening og Norsk institutt for by- og regionforskning (NIBR) for å drøfte ulike aspekter av de problemstillingene mandatet reiser.

Utvalget har vurdert om det burde innhentes eksterne utredninger om hvilket marked en lovfestet sikringsordning ville ha, og hvilke aktører som ville ha interesse av å gi tilbud i et slikt marked. Etter utvalgets vurdering ville det vært formålstjenlig å få utredet dette og de økonomiske og administrative konsekvenser for borettslagene og andelseierne. Med den tiden utvalget har hatt til rådighet, og med de lovsatte rammer for offentlige innkjøp, har det ikke vært mulig å innhente slike eksterne utredninger før levering av innstillingen. Utvalgets medlemmer har imidlertid hatt kontakt med sine organisasjoner og innhentet synspunkter til lovforslaget på den måten.

1.3 Kort sammendrag og oversikt over innstillingen

Utvalget legger fram forslag om å lovfeste ufravikelige minstekrav til frivillig sikring mot tap av felleskostnader i borettslag. Kravene knytter seg i hovedsak til to aspekter. For det første foreslås krav til *hvem* som kan tilby sikring (lovforslaget § 5-20 b, se særlig utredningen punkt 6.2.1). For det andre foreslås minstekrav til *hvor stor dekning* sikringen må gi borettslagene (lovforslaget § 5-20 c, se særlig utredningen punkt 6.2.2). Minstekravene foreslås lovfestet som et nytt kapittel 5 avsnitt VI i burettslagslova. I overensstemmelse med mandatet foreslås ikke en modell for obligatorisk sikring. En slik modell omtales bare kort i utredningen punkt 6.4.

Bakgrunnen for oppnevnelsen av utvalget var et initiativ fra et hurtigarbeidende statssekretærutvalg om lavinnskuddsborettslag. Utvalget har imidlertid ikke som siktemål å sørge for en sikringsordning for lavinnskuddsboligene (se likevel omtalen i punkt 2.4.1). Lovforslaget retter seg mot alle former for sikring som tilbys overfor borettslag, uavhengig av størrelsen på andelseiernes innskudd i borettslaget.

Felleskostnadene utgjør en viktig del av borettslagenes inntekter og økonomi. I *kapittel 2* gjør utvalget rede for det regelverket som i dag regulerer borettslagenes økonomi. Her gjør utvalget rede for de problemstillinger som påvirker borettslagenes inntektssituasjon, tvangssalg av borettslagsandel (punkt 2.6) og konkurs i borettslag (punkt 2.7). Videre inneholder kapittel 2 en sammenfatning av hvilke situasjoner som kan føre til at borettslagene taper felleskostnader (punkt 2.8). I kapittel 2 har utvalget også redegjort for en del statistisk materiale som er innhentet om borettslagenes økonomi. Det er blant annet innhentet tall som indikerer at det ikke foregår omfattende tvangssalg av borettslagsandeler og at antall konkurser de siste ti år (tom. 15. juni 2009) har vært begrenset.

Kapittel 3 inneholder en redegjørelse for hvilke sikringsordninger som i dag finnes og beskriver de ulike modellene sikring i dag skjer etter (punkt 3.2). I dette kapittelet er det redegjort for hvilket tilsyn det offentlige fører med sikringen som i dag tilbys (punkt 3.3). Her redegjøres også for en del statistiske opplysninger om dagens sikringsordninger, herunder at tilbyderne av sikring tradisjonelt har hatt små inntekter og utbetalinger knyttet til sikringen (se punkt 3.1).

I *kapittel 4* gir utvalget en kort oversikt over den rettslige situasjonen i Sverige og Danmark. Ingen av disse landene har ordninger som tilsvarer de norske sikringsordningene.

Kapittel 5 gir en framstilling av utvalgets overordnede vurderinger. I punkt 5.1 drøfter utvalget behovet for lovfestet sikring av felleskostnader, mens punkt 5.2 redegjør for de overordnede hensyn som må ligge til grunn ved utformingen av regelverket. I punkt 5.3 gjør utvalget rede for hvordan de ulike typetilfellene for sikring som er kjent fra praksis forholder seg til gjeldende rammelovgivning. Utvalgets hovedkonklusjoner er at «sikring ved fond» (se punkt 3.2.1) og «sikring ved overtakelse av fordringer» (se punkt 3.2.3) faller inn under henholdsvis forsikringslovgivningen (punkt 5.3.2) og finansieringslovgivningen (punkt 5.3.3). I punkt 5.4 redegjør utvalget for regelverket for slik konsesjonspliktig virksomhet, og drøfter i punkt 5.4.5 om det bør gjøres unntak fra de alminnelige krav som regelverket stiller til slike aktører.

Utvalget konkluderer med at det ikke vil foreslå slike unntak. I punkt 5.5 drøfter utvalget om en tilbyder av sikring kan pålegge borettslaget å bruke en bestemt forretningsfører.

Kapittel 6 inneholder en nærmere redegjørelse for og drøftelse av de forslag utvalget legger fram for frivillig sikring mot tap av felleskostnader. I kapittelet redegjør utvalget også for sitt syn på noen spørsmål som vil være av betydning for borettslagenes økonomi generelt, og dermed også for behovet for sikring mot tap av felleskostnader.

I punkt 6.2 drøfter utvalget hvilke krav som skal stilles til sikring mot tap av felleskostnader. I punkt 6.2.1 behandler utvalget først hvilke krav som skal stilles til tilbyder av sikring. Utvalget foreslår at det skal kreves at tilbyderen har konsesjon til å drive skadeforsikrings-, kredittforsikrings- eller finansieringsvirksomhet. Dernest drøfter utvalget hvilke minstekrav som bør stilles til produktet som tilbys. Herunder redegjør utvalget for sitt syn på hvor lenge sikringen minst må dekke borettslagenes tap, hvor stort tap sikringen minst må dekke og hvor stor egenandel det maksimalt kan kreves av borettslagene (punkt 6.2.2). Utvalgets tilråding i lovforslaget § 5-20 c er at sikringen minst må dekke tap knyttet til den enkelte andelen i 24 måneder, at sikringen minst må utgjøre 15 prosent av felleskostnadene i det forutgående regnskapsåret (men ikke mindre enn 4 G) og at egenandelen ikke kan være høyere enn ti prosent (likevel slik at det alltid kan kreves egenandel på 1/10 G).

Når det gjelder forhold knyttet til borettslagenes økonomi generelt, vises til punkt 6.3.4 der utvalget legger fram forslag om hvordan tvangssalg av andelen etter at en andelseier har sagt opp bruksretten skal foregå, og punkt 6.3.5 om forslag om opplysningsplikt omkring borettslagenes sikringsordninger.

Videre redegjør utvalget i punkt 6.3.2 for sitt syn på spørsmålet om minstekrav til innskudd, og i punkt 6.3.3 tar utvalget opp spørsmålet om krav til forretningsfører. Her legger utvalget ikke fram konkrete forslag til lovendringer.

Kapittel 7 inneholder en redegjørelse for de økonomiske og administrative konsekvensene av de forslagene utvalget legger fram.

I *kapittel 8* kommenteres de enkelte forslagene nærmere. Kapittelet må særlig sees i sammenheng med kapittel 5 og 6.

I *kapittel 9* og *kapittel 10* legger utvalget fram forslag til lov- og forskriftstekst.

Kapittel 2
Felleskostnader i borettslag – gjeldende rammer

2.1 Historisk utvikling og bakgrunnen for innstillingen

En generell gjennomgang av borettslagets historie er inntatt i NOU 2000: 17.

Det eldste boligbyggelaget i landet som er organisert etter det mønsteret vi kjenner i dag, er OBOS, som ble stiftet i 1929. OBOS eide ikke boligene som medlemmene (andelseierne) disponerte. Disse var eid av borettslag som var stiftet av boligbyggelaget.

OBOS-modellen ble lagt til grunn da en lang rekke boligbyggelag ble stiftet fra 1945 og framover. Boligbyggingen økte sterkt i den samme perioden, dels grunnet at mange boliger hadde blitt ødelagt under krigen, dels fordi boligbyggingen i stor grad hadde ligget nede under krigen, og dels fordi man fikk en ny finansieringsordning gjennom Den norske stats husbank (Husbanken) opprettet i 1946. En landsomfattende sammenslutning for boligbyggelagene, i dag Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL), ble stiftet samme året.

Borettslagsmodellen gjorde det mulig for personer uten mye kapital å skaffe seg bolig. Ved å skyte inn et mindre beløp fikk man tilgang til en bolig hvor den største delen av finansieringen var et felles låneopptak borettslaget hadde gjort. Dette lånet ble igjen betjent ved at andelseierne betalte husleie til borettslaget. Andelseiernes innskudd utgjorde på denne tiden ofte ikke mer enn 10-20 prosent av den totale prisen for boligen. På 1950- og 1960-tallet var slike boliger med lave innskudd den normale form for borettslag. Gunstige lånebetingelser i Husbanken, en styrt rente, prisreguleringer på borettslagsboliger og en vedvarende stor etterspørsel etter boliger i hele perioden gjorde at det ikke oppsto nevneverdige problemer knyttet til andelseieres manglende betjening av husleie.

Lov 4. februar 1960 nr. 2 om borettslag trådte i kraft 1. juli 1960. Loven viste til to modeller for stiftelse av borettslag. De fleste borettslag ble stiftet av boligbyggelag ved at boligbyggelaget foretok en såkalt «kontorstiftelse» og tegnet seg for alle andelene i borettslaget, normalt tre stykker, jf lovens § 5. Kjøpere av bolig i borettslaget inngikk avtale med borettslaget hvor de forpliktet seg til å overta en andel når laget skulle gå over i ordinær drift. Først i forbindelse med overgangen til ordinær drift, etter at byggeberetning og byggeregnskap var avgitt, foretok generalforsamlingen en utvidelse av antall andeler til det reelle antall som borettslaget skulle bestå av. Lovens § 4 inneholdt en annen modell for å stifte borettslag, såkalt «simultanstiftelse», hvor samtlige som skulle bli framtidige andelseiere kom sammen og stiftet borettslaget. Denne modellen ble brukt i langt mindre grad.

Fra 1960-tallet og utover inngikk OBOS en avtale med sine tilknyttede borettslag som i dag kalles «Avtale om garantert betaling av felleskostnader». Avtalen innebar at OBOS betalte det fulle beløpet borettslagets andelseiere skulle betale i husleie («teoretisk husleie«) mot at OBOS overtok borettslagenes krav mot andelseierne på betaling av husleie. Ordningen ble finansiert ved at kravene mot andelseierne forfalt til betaling før betalingsplikten overfor borettslagene. Denne avtalen er den første kjente ordningen som innebærer en form for sikring mot tap av felleskostnader i borettslag.

De økonomiske problemene i samfunnet omkring 1990 fikk betydning både for boligbyggelag, borettslag og andelseiere. Mange andelseiere ble rammet av arbeidsløshet, høye renter og redusert verdi av inntektsfradrag ved ligningen, sammen med fall i salgsverdien på boligen. Noen frittstående borettslag som var stiftet i forbindelse med byfornyelsen fra slutten av 1970-tallet og senere, gikk konkurs. Noen boligbyggelag fikk alvorlige økonomiske problemer på grunn av investeringer i byggeprosjekter som ikke lenger var regningssvarende. Borettslagene led tap på grunn av manglende husleiebetaling fra andelseierne. En beregning NBBL foretok viste at borettslagenes samlede tap i 1991 var ca. 9 millioner kroner.

I 1992 bevilget Stortinget 125 millioner kroner som skulle brukes til tiltak for å støtte opp om boligbyggelagene og borettslagene. Noen av midlene ble i 1994 brukt til å etablere det som i dag er Boligbyggelagenes Forsikring AS – et selskap som overtar utbyggerens økonomiske risiko ved salg

av nye boligprosjekter. Av det bevilgede beløpet ble ytterligere 5 millioner kroner brukt i 1993 til å støtte Stiftelsen boligsamvirkets fond mot husleietap (i dag: Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond), opprettet av NBBL. NBBL skjøt på sin side inn en grunnkapital på kr 200.000. I denne sikringsordningen betalte borettslagene en årlig premie for å delta og kunne kreve sine husleietap dekket når tapene var konstatert. Senere på 1990-tallet skjøt Oslo kommune inn 3 millioner kroner i Stiftelsen boligsamvirkets fond mot husleietap, mot at borettslagene under byfornyelsesprogrammet i Oslo kom med i fondet.

Omtrent samtidig med opprettelsen av Stiftelsen boligsamvirkets fond mot husleietap, opprettet flere enkeltstående boligbyggelag sikringsordninger som hadde større eller mindre likheter med det fondet NBBL hadde etablert.

I 1997 ble det nedsatt et lovutvalg som skulle foreta en revisjon av burettslagslova fra 1960. Utvalget la fram sin innstilling i 2000 (NOU 2000: 17). I denne gikk utvalget blant annet inn for en ny utbyggingsmodell som åpnet for at andre profesjonelle aktører enn boligbyggelagene fikk anledning til å stifte borettslag.

Omkring 2002 fattet nye, kommersielle aktører interesse for borettslagsmodellen. Det var antakelig flere årsaker til dette. Én årsak var at man var inne i en periode med sterk vekst i prisene på borettslagsboliger. En annen årsak var ventelig at lovutvalgets innstilling var blitt kjent. I en tilpasning til den nye utbyggingsmodellen, men under hensyn til at et nytt regelverk ennå ikke hadde trådt i kraft, begynte private utbyggere å selge andeler i ennå ikke stiftede borettslag hvor det var en forutsetning for salget at kjøperne kom sammen og simultanstiftet borettslaget på et senere tidspunkt. De private utbyggerne foretok dermed reelt sett nærmest en kontorstiftelse av borettslaget, mens det formelt framstod som et andelseierstiftet (simultanstiftet) borettslag.

En rekke av borettslagene som ble stiftet på denne måten, var «lavinnskuddsboliger». Felleslånene til disse borettslagene var gjerne ordnet slik at de var avdragsfrie i en periode (typisk fem til ti år, men opp til 30 år forekom), dvs. at det ble i denne perioden bare betalt renter på felleslånet. Konsekvensen av dette var at når avdragsfriheten utløp, ville de månedlige felleskostnadene stige.

Det som skilte disse lavinnskuddsboligene fra lavinnskuddsformen slik den tidligere var benyttet, var først og fremst formålet med boligene. I de tidligere fasene hadde formålet først og fremst vært boligsosiale, dvs. en måte å skaffe folk boliger, se St.meld. nr. 49 (1997-98) punkt 8.3:

> «Ordningen med lavinnskuddsboliger er ikke utprøvd i Norge. Ideen er basert på at disse boligene skal være et rimeligere alternativ enn ordinære borettslagsleiligheter. Dette kan gjøres både gjennom finansieringen og i kombinasjon med omsetnings- og prisreguleringer. Finansieringen kan bestå av grunnlån og etableringslån og eventuelt boligtilskudd, f eks en samlet finansiering på opp til 90 prosent. Dette vil bidra til at kravet til egenkapital blir lavt og boutgiftene lavere enn i ordinære borettslagsleiligheter. Tanken bak er at boligen klausuleres for ønsket gruppe, f eks aldersgruppen 18-35 år, og at det settes en maksimalpris for innskuddet.... Unge kan [...] bo rimelig og spare opp egenkapital før de skal inn på det ordinære boligmarkedet.»

Også dagens regjering har ønsket å benytte lavinnskuddsboliger til boligsosiale formål, se Soria Moria-erklæringen kapittel 8: Sosialpolitikk, underpunktet Boligpolitikk, hvor det heter at regjeringen vil: «...sette i gang et omfattende program for bygging av ...lavinnskuddsboliger..., jmf føringene fra de tre partier i boligmeldingen.»

De nye private aktørene som kom på banen omkring 2002 benyttet imidlertid finansieringsformen med lavinnskuddsboliger som et virkemiddel for lettere å få solgt boliger, dvs. et markedsøkonomisk formål.

I den samme perioden som de nye aktørene gjorde seg gjeldende, opplevde man et historisk lavt rentenivå i Norge. Mens Norges Banks styringsrente i juli 2002 var 7 prosent, var den i mars 2004 nede i 1,75 prosent. Bankenes utlånsrenter fulgte styringsrenten og mens Husbankens flytende rente i første kvartal 2003 var 7,6 prosent, var den 2,3 prosent i fjerde kvartal 2004. Så godt som alle lavinnskuddsborettslagene som ble stiftet i denne perioden hadde flytende rente på felleslånet. Dette var en fordel for borettslaget så lenge rentene var lave, men betød samtidig at eventuelle renteøkninger ville kunne få betydning for borettslagenes økonomi.

Den nye burettslagslova, lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag (burettslagslova), trådte i kraft 15. august 2005. Ved ikrafttredelsen ble burettslagslova fra 1960 opphevet. Den nye loven erstattet blant annet andelseiernes husleieforhold til borettslaget med en såkalt borett, og som en følge av dette ble borettslagets krav om husleie endret til et krav om felleskostnader. Videre innførte loven en ny utbyggingsmodell.

Samme år som den nye burettslagslova trådte i kraft, etablerte nye aktører flere sikringsordninger i markedet. Disse ble organisert som aksjeselska-

per. De nye sikringsordningene var dels bygget over samme modell som OBOS', dels over samme modell som NBBLs.

Fra sommeren 2005 og til sommeren 2008 steg rentenivået i Norge kraftig. Norges Banks styringsrente økte fra 1,75 prosent til 5,75 prosent. Bankenes utlånsrenter økte i takt med styringsrenten. Mens Husbankens flytende rente var 2,3 prosent i fjerde kvartal 2005, var den i fjerde kvartal 2008 på 6,0 prosent. Samtidig med renteøkningene, begynte etter hvert avdragsfriheten på felleslånene som ble ytt borettslagene fra og med 2002 å opphøre. Til sammen forverret dette gradvis disse borettslagenes økonomiske situasjon. Dette ble ytterligere forsterket ved at en del andelseiere grunnet den generelle økonomiske utviklingen i samfunnet fikk problemer med å betale felleskostnadene sine. Problemene medførte til slutt at man høsten 2008 og våren 2009 for første gang på mange år fikk noen borettslag som gikk konkurs (fire pr. 15. juni 2009, se punkt 2.7). Av disse borettslagene var ett med i en sikringsordning som dekket tapte felleskostnader.

Etter hvert som problemene i økonomien til noen borettslag, og hvilken betydning dette kunne ha for andelseierne, gradvis ble mer synlig utover i 2006 og 2007, økte interessen for borettslagsmodellen og sikringsordningene. Høsten 2006 utarbeidet NBBL, etter oppdrag fra Husbanken, en undersøkelse om boliger i borettslag med lave innskudd og høy fellesgjeld, jf. rapporten «Høyt og lavt, En undersøkelse om boliger i borettslag med lave innskudd og høy fellesgjeld».

Den økende samfunnsinteressen for borettslagene, særlig lavinnskuddsboligene, resulterte i at myndighetene i april 2008 nedsatte et hurtigarbeidende statssekretærutvalg for å se på lavinnskuddsborettslagene. Statssekretærutvalget la fram sin innstilling til tiltakspakke i juni 2008.

Ett av forslagene fra statssekretærutvalget var å nedsette et lovutvalg for å komme opp med ny lovgivning for sikringsordninger mot tapte felleskostnader. Utvalget ble oppnevnt i statsråd i oktober 2008. Et annet av forslagene var at partene skulle forhandle om å endre bransjenormen for markedsføring av boliger slik at kjøpere ved salg gjennom eiendomsmegler fikk informasjon om totalprisen for boligen inkludert fellesgjeld. Ny bransjenorm ble vedtatt i desember 2008. Et tredje forslag var at Husbanken skulle gjennomføre en ny kartlegging av omfanget av, og problemene knyttet til lavinnskuddsboliger. Husbanken ga oppdraget til Norsk institutt for by- og regionforskning (NIBR). Deres rapport «Lavinnskuddsboliger – En felle for boligkjøpere?» ble ferdigstilt i januar 2009. Den vesentligste del av forslagene til statssekretærutvalget ble fulgt opp av Kommunal- og regionaldepartementet i forbindelse med at departementet i mars 2009 sendte følgende forslag på høring:

- Endringer som sikrer kjøper av borettslagsandeler opplysninger om totalprisen. Med totalpris menes her den pris kjøper må betale til selger tillagt denne boligens andel av fellesgjelden.
- Lovendringer som sikrer kjøper opplysninger om vilkår for borettslagets fellesgjeld ved salg fra et boligbyggelag eller en annen yrkesutøver som skal stå for erverv eller oppføring av boliger i borettslaget.
- At det årlig skal foretas en beregning av fellesutgiftene etter en avdragsfri periode. Kravet foreslås nedfelt i forskriften om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
- En maksimalgrense på 75 prosent fellesgjeld i borettslag ved stifting av borettslaget.
- At det ved stiftelse av borettslag ikke lenger skal være anledning til å ha ulik fordeling av fellesgjelden i ett og samme borettslag.
- Et forbud mot selgerfinansiering av borettslagsandeler i de tilfeller selger ikke har konsesjon til å drive finansieringsvirksomhet.
- En forskriftshjemmel slik at departementet får hjemmel til å fastsette enkelte poster som alltid skal inngå i borettslagets budsjett.
- En begrensning i adgangen til å gjøre unntak fra kravet om å ha forretningsfører i borettslag.
- En begrensning i hvem som kan inngå avtaler om tegning eller kjøp av andeler i et borettslag. Det foreslås at det bare kan inngås slike avtaler med part som kan eie andeler etter burettslagslova §§ 4-1 flg. Forslaget innebærer et forbud mot å inngå denne type avtaler med andre.
- Å heve terskelen for å fri seg fra ansvaret for fellesgjelden i borettslag, slik at terskelen for å si opp boretten utvides fra 6 til 9 måneder.
- Et forbud mot å etablere festeforhold for boliger på grunn som allerede er bygd ut.

2.2 Generelt om boligsamvirket

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

Et *boligbyggelag* har som hovedformål å skaffe boliger til medlemmene, gjennom borettslag eller på annen måte, jf. bustadbyggjelagslova § 1-1 første

ledd. Boligbyggelaget oppfyller formålet enten ved avtaler med andelseierne om oppføring av eller salg av boliger organisert i borettslag eller på annen måte. Videre kan formålet oppfylles ved avtaler med andelseier om utleie av bolig. Gjennom vedtektsfestet forkjøprett i borettslag skaffer også boligbyggelagene medlemmene et stort antall boliger, jf. bustadbyggjelagslova § 7-1 første ledd. I tillegg har boligbyggelaget som formål å forvalte boliger for medlemmene, jf. bustadbyggjelagslova § 1-1 første ledd og § 7-2. Bortsett fra i utleietilfellene eier ikke boligbyggelaget de boliger som er skaffet til veie for medlemmene. Disse boligene eies i stedet vanligvis av medlemmene i fellesskap gjennom borettslag.

Både boligbyggelag og borettslag er selskaper med *begrenset ansvar*. Det følger av bustadbyggjelagslova og burettslagslova § 1-2 første ledd som bestemmer at andelseierne ikke hefter overfor boligbyggelagets/borettslagets kreditorer. For borettslagets del gjelder det unntaket fra ansvarsbegrensningen at andelseierne har plikt til å betale felleskostnader etter burettslagslova § 5-19. Ettersom felleskostnadene innebærer en utligning av borettslagets felles utgifter på andelseierne, hefter andelseierne dermed indirekte for utgiftene. Kreditorene kan imidlertid aldri kreve andelseierne direkte for utgiftene. Andelseierne kan i tillegg fri seg fra sitt begrensede ansvar ved å si opp boretten, jf. burettslagslova § 5-21 første ledd. Felleskostnader behandles nærmere i punkt 2.4.2 og punkt 2.4.3, og oppsigelsesadgangen behandles i punkt 2.5.

Blant borettslagene skiller man mellom tilknyttede og frittstående borettslag. *Tilknyttede borettslag* er borettslag der det følger av vedtektene at andelseierne skal være medlem av et bestemt boligbyggelag, jf. bustadbyggjelagslova § 1-3 og burettslagslova § 1-3 første ledd. Tilknyttede borettslag vil normalt 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 andre ledd. Det er 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 framgår av vedtektene at det er et tilknyttet borettslag, og hvor det ikke er noe krav om at andelseieren må være andelseier i et bestemt 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, men er et begrep som ofte benyttes om borettslag utenom boligsamvirket.

Rettslig sett er boligbyggelag og borettslag å regne som varianter av *samvirkeforetak*, jf. bustadbyggjelagslova og burettslagslova § 1-1 første ledd andre punktum. Lov om samvirkeforetak 29. juni 2007 nr. 81 (samvirkelova) gjelder likevel ikke for slike foretak, jf. samvirkelova § 1 fjerde ledd nr. 3 og 4.

2.3 Stiftelse og utbygging av borettslag

Gjeldende burettslagslov bygger på en annen modell for stiftelse og utbygging av borettslag enn den tidligere loven. Se omtalen av den tidligere modellen i punkt 2.1.

Ved stiftelsen skal stifterne tegne seg for alle andelene i borettslaget, jf. burettslagslova § 2-1 andre ledd. *Alle* yrkesutøvere, herunder boligbyggelag, organisasjoner og offentlige virksomheter, kan stifte et borettslag og eie alle andelene i borettslaget i byggeperioden, jf. § 2-12. Dermed står den tidligere lovens kontorstiftelse (borettslagsloven 1960 § 5) i dag åpen for praktisk talt alle som kan ha interesse av å stifte et borettslag, men det er et krav om at det skal tegnes like mange andeler som det skal være boliger, og ikke som etter den tidligere loven hvor det var tilstrekkelig for boligbyggelaget å tegne tre andeler.

Et av vedleggene som skal følge stiftelsesdokumentet, er bygge- og finansieringsplanen, jf. burettslagslova § 2-6. Loven stiller krav til hva planen skal inneholde. Den skal blant annet inneholde tegninger og skildringer av bygningene til borettslaget, kostnadsoverslag, finansieringsplan og driftsbudsjett. Det skal også framgå av planen hvilke boliger som er knyttet til hvilke andeler og fordelingen av felleskostnadene.

Finansieringsplanen skal vise hvordan borettslaget finansierer sine investeringskostnader. Borettslaget har tre mulige finansieringskilder: andelskapital, innskudd og lånekapital (sistnevnte omtales gjerne som borettslagets «fellesgjeld«). Mens et borettslag alltid vil ha andelskapital, er det ikke noe krav etter loven om innskudd fra andelseierne eller fellesgjeld. Fordi andelskapitalen ikke kan være høyere enn kr 20.000, jf. burettslagslova § 3-1 første ledd, må et borettslag i praksis ha minst én annen finansieringskilde enn andelskapitalen.

Normalt finansieres de fleste borettslag med en kombinasjon av innskudd fra andelseierne og opptak av fellesgjeld, i tillegg til andelskapitalen. Finansieringskildene omtales nærmere i punkt 2.4.1.

Med *driftsbudsjett* menes et budsjett over inntekter og utgifter etter at boligene er oppførte. Driftsbudsjettet er et overslag over forventede kostnader som danner grunnlag for stipulering av felleskostnader, herunder betjening av borettslagets fellesgjeld.

Bygge- og finansieringsplanen skal også vise *fordelingen av felleskostnadene mellom andelene* (gjerne omtalt som «fordelingsnøkkelen«). Fordelingsnøkkelen danner grunnlaget for deling av borettslagets felles utgifter mellom andelseierne. Burettslagslova har ikke regler om hvordan fordelingsnøkkelen skal fastsettes og stifterne står dermed fritt til å bestemme fordelingen. Dersom ikke annet er fastsatt, skal felleskostnadene fordeles mellom andelseierne ut fra forholdet mellom verdien på boligene, jf. § 5-19 første ledd. I praksis er det vanlig å fastsette fordelingsnøkkelen både under hensyn til at noen kostnader er like for alle boligene og under hensyn til at andre kostnader varierer avhengig av boligens størrelse. En fordelingsnøkkel fastsatt på denne måten gir normalt et annet resultat enn fastsettelse i samsvar med boligenes verdi.

En utbygger (ofte et boligbyggelag) som skal bygge boliger og stifte et borettslag, ønsker å ha en viss trygghet for at han får solgt boligene før han igangsetter utbyggingen. Utbyggeren må i tillegg betale felleskostnadene for de usolgte boligene. Usolgte boliger innebærer ikke bare en økonomisk risiko for utbyggeren, men også risiko for tapte felleskostnader for borettslaget. En *fulltegningssikring* som sikrer utbygger midler til å betale felleskostnadene for usolgte boliger, kan redusere denne risikoen. Utvalget er kjent med at det eksisterer enkelte slike ordninger i markedet i dag.

2.4 Borettslagets økonomi

2.4.1 Finansiering av borettslag

Når borettslag etableres, har det i prinsippet tre mulige finansieringskilder: andelskapitalen, eventuelle innskudd fra andelseierne og eventuell annen lånekapital (gjerne omtalt som borettslagets «fellesgjeld«).

Ved å betale et fastsatt beløp på mellom kr 5.000 og kr 20.000, får andelseieren tegne en *andel* i borettslaget (borettsandel), jf. burettslagslova § 3-1 første ledd. Andelsbeløpet som den enkelte andelseier innbetaler er ikke pantesikret. Den samlede *andelskapitalen* utgjør borettslagets formelle egenkapital.

Som vilkår for å tegne en borettsandel, kan det være fastsatt at andelseieren skal betale et *innskudd* til borettslaget, jf. burettslagslova § 2-10. Loven har ingen bestemmelser om størrelsen på et eventuelt innskudd. Formelt sett er innskuddet et lån fra andelseieren til borettslaget. Det er imidlertid et lån på særlige vilkår ettersom borettslaget verken skal betale renter eller avdrag. Lånet kan normalt heller ikke kreves tilbakebetalt før borettslaget oppløses (§ 2-10 tredje ledd). Reelt sett er innskuddene derfor en måte å øke borettslagets egenkapital ut over andelskapitalen. Innskuddet er pantesikret med pant i borettslagets faste eiendommer med prioritet bak blant annet borettslagets fellesgjeld nevnt i bygge- og finansieringsplanen, jf. § 2-11 første ledd.

Loven pålegger ingen plikt til å betale innskudd. I stedet for innskudd, kan en andelseier betale *overkurs* for andelen, dvs. betale mer for andelen enn dens pålydende. Dette bidrar også til finansieringen av borettslaget. En overkurs vil imidlertid ikke være sikret ved pant i borettslagets eiendommer på samme måte som innskuddet. Overkursen vil dermed lettere kunne gå tapt dersom borettslaget går konkurs. Konkurs i borettslag er omtalt i punkt 2.7.

Burettslagslova inneholder som nevnt ingen regler om størrelsen på innskuddene. Det normale er at innskuddene utgjør ca. 20-40 prosent av finansieringen. Utgjør innskuddene mindre enn 20 prosent av finansieringen, blir boligene i borettslaget ofte omtalt som *lavinnskuddsboliger*.

Om lavinnskuddsboliger er en fordel eller en ulempe, er det delte oppfatninger om. Som nevnt i punkt 2.1 har man av boligsosiale grunner ofte ansett det som en fordel at også kjøpere uten stor egenkapital kan komme inn på boligmarkedet. For de øvrige andelseierne kan det imidlertid være en ulempe at en person som så vidt klarer å finansiere innskuddet kommer inn i borettslaget, ettersom det er en større risiko for at han senere misligholder sine forpliktelser. I borettslag med lavinnskuddsboliger vil utgiftene til avdrag og renter på borettslagets felles lån være større enn i et borettslag med høyere innskudd. Dermed vil renteøkninger slå hardere ut for lavinnskuddsboliger enn i andre borettslag (forutsatt at borettslaget har flytende rente på felleslånet). Dette øker igjen risikoen for at andelseiere ikke klarer å betale sin andel av felleskostnadene, noe som i tilfelle må dekkes av de øvrige andelseierne. I perioder med

fall i boligprisene og økonomiske problemer for borettslagene, er det potensielle tapet for kjøpere av nye lavinnskuddsboliger begrenset til det lave innskuddet, mens personer i eierboliger kan tape mye større beløp. Fallende boligpriser kan lettere medføre konkurs i borettslag med lavinnskuddsboliger enn i andre borettslag. Dermed vil andelseiere i lavinnskuddsboliger, som ellers kunne taklet en prisnedgang, lettere risikere å tape innskuddet sitt i et lavinnskuddsborettslag.

Den siste finansieringskilden borettslaget har, er opptak av lån. Borettslaget kan ta opp lån med sikkerhet i borettslagets eiendommer, se forutsetningsvis burettslagslova § 2-11 første ledd og § 8-9 fjerde ledd. Slikt lån tas regulært opp i forbindelse med oppføring av nye boliger eller rehabilitering av eldre boliger. Lånet omtales som borettslagets *felleslån* eller *fellesgjeld*. Loven setter ingen begrensninger i størrelsen på felleslånet. Normalt utgjør felleslånet ca. 60-80 prosent av borettslagets finansiering for nye borettslag.

Borettslaget er låntaker for felleslånet og er ansvarlig overfor långiver. Som påpekt i punkt 2.2, er borettslaget et selskap med begrenset ansvar. Andelseierne har dermed ikke noe personlig ansvar for fellesgjelden. Betaling av renter og avdrag på felleslånet utgjør imidlertid en sentral del av borettslagets utgifter (se punkt 2.4.3) som andelseierne ved sin betaling av månedlige felleskostnader (se punkt 2.4.2) dermed betaler indirekte.

Den delen av felleslånet som etter fordelingsnøkkelen i burettslagslova § 5-19 første ledd faller på den enkelte andelen, omtales som *andel fellesgjeld*. Fordelingsnøkkelen omtales særlig i punkt 2.3. Det følger av bransjenormen for markedsføring av boliger fra desember 2008 punkt 3.2 at andel fellesgjeld skal framgå ved markedsføring av boliger.

Andelseierne har ikke krav på å få betale ned på sin andel fellesgjeld. Skal andelseierne ha mulighet til å foreta slik nedbetaling, forutsetter det at borettslaget har inngått en avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld («*IN-ordning*«) med felleslångiveren. Kjernen i en IN-ordning er at andelseierne etter vedtak i borettslagets generalforsamling gis en individuell rett til å nedbetale hele eller deler av en allerede fastsatt fellesgjeld. Denne nedbetalingen er i praksis et lån til borettslaget.

Hvilken sikkerhet en andelseier får for dette lånet kan variere. Får nedbetalingen første prioritet sideordnet med felleslånet (dvs. før innskuddene, jf. § 2-11), er sikkerheten relativt god. En andelseier som har foretatt individuell nedbetaling av fellesgjelden vil likevel kunne tape mer enn de øvrige andelseiere ved en konkurs i borettslaget, se punkt 2.7. Får nedbetalingen prioritet etter fellesgjelden og innskuddene, er sikkerheten derimot langt dårligere.

Om IN-ordninger er en fordel eller ulempe for andelseierne, er det delte oppfatninger om. IN-ordningene gjør det mulig å finne løsninger som passer den økonomiske situasjonen til andelseiere som har stor egenkapital, som har tilgang til spesielt gunstige låneordninger, som misliker fellesgjeld eller høye månedlige utgifter etc. Andelseierne får en valgrett med hensyn til hvem de ønsker som kreditor for sine forpliktelser. IN-ordninger representerer også en likestilling med andre boformer ved at også beboere i borettslag får en mulighet til å bli gjeldfrie. På grunn av administrasjonskostnadene øker IN-ordningene på den annen side det alminnelige kostnadsnivået i borettslagene. Ordningene hindrer i praksis også borettslaget i å ta opp fastrentelån. Innbetalte beløp under en IN-ordning kan heller ikke tilbakebetales. Andelseiere som har foretatt individuelle innbetalinger er dermed bundet til borettslaget i sterkere grad enn andre andelseiere. En annen side er at en andelseier som har tatt opp et privat lån for å finansiere nedbetalingen av felleslånet, heller ikke blir kvitt det private lånet slik han ville blitt kvitt felleslånet ved en oppsigelse av boretten etter borettslagsloven § 5-21.

2.4.2 Borettslagets inntekter (fellekostnader)

Hvilke inntekter et borettslag kan ha, følger av borettslagets formål. Som nevnt i punkt 2.2, angir burettslagslova § 1-1 første ledd andre punktum at borettslagenes *hovedformål* er *å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom*. Hovedformålet gir borettslaget månedlige inntekter i form av betaling av *felleskostnader* fra andelseierne, jf. § 5-19 (i tillegg til andelskapital og borettsinnskudd, se punkt 2.4.1).

Foruten hovedformålet kan borettslaget som *tilleggsformål* drive med *virksomhet som henger sammen med boretten*, jf. § 1-1 første ledd tredje punktum. Også slike tilleggsformål kan i en viss utstrekning gi borettslaget inntekter. Inntekter fra virksomhet knyttet til borettslagets tilleggsformål, vil normalt være leieinntekter fra boliger som det ikke er knyttet andel til, for eksempel vaktmesterbolig, se forutsetningsvis § 3-2 første ledd.

Av disse inntektskildene er andelseiernes betaling av felleskostnader den klart viktigste.

Etter burettslagslova § 5-20 første ledd har borettslaget første prioritets *legalpant* i andelen opp til 2 G (kr 145.762 pr. 1. mai 2009) for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra forholdet til borettslaget. Hvis en andelseier ikke betaler de månedlige felleskostnadene etter § 5-19 tredje ledd (fullt ut), har borettslaget dermed pant i andelen uten å behøve å registrere panteretten. Det følger av tvangsfullbyrdelsesloven § 11-2 første ledd bokstav c at legalpantet er et særskilt tvangsgrunnlag, slik at borettslaget kan kreve tvangsdekning uten å måtte skaffe seg et annet tvangsgrunnlag. Legalpantet omtales også i punkt 2.5 i relasjon til andelseierens adgang til å si opp boretten etter burettslagslova § 5-21.

Hvor store samlede inntekter et borettslag har fra felleskostnadene, varierer avhengig av antall andeler i borettslaget og de månedlige felleskostnadene. Som det framgår av tallene gjengitt i punkt 3.1, var *gjennomsnittlig antall andeler* i borettslag pr. 1. januar 2009 ca. 42 andeler, men dette tallet varierer mye. Som det også framgår i punkt 3.1 har eksempelvis borettslagene knyttet til OBOS' sikringsordning i gjennomsnitt 165 andeler. Utvalget har innhentet tall som tilsier at *gjennomsnittlig månedlig felleskostnad* i borettslag tilknyttet NBBLs medlemslag i januar 2009 var kr 3.457, mens det samme tallet i OBOS var ca. kr 4.700. Utvalget finner grunn til å påpeke at slike gjennomsnittstall omfatter boliger av svært ulik størrelse, nye og gamle borettslag, borettslag med høy og lav fellesgjeld, borettslag som ligger på steder i landet med svært ulike boligpriser etc. I enkelte borettslag kan derfor månedlige felleskostnader for den enkelte andelseier overstige kr 20.000. De samlede inntektene pr. måned for et borettslag med 42 andeler og månedlige felleskostnader på kr 3.457 utgjør ca. kr 145.000, mens det tilsvarende tallet for et borettslag med 165 andeler og månedlige felleskostnader på kr 4.700 er ca. kr 775.000.

2.4.3 Borettslagets utgifter

Borettslagets felles utgifter omtales som *felleskostnader*. Burettslagslova definerer ikke selv hva som utgjør felleskostnader, men forutsetter i § 5-19 første ledd at disse deles mellom andelseierne ut fra en i forkant fastsatt fordelingsnøkkel (se om fordelingsnøkkelen i punkt 2.3). Normalt omfatter felleskostnadene dels borettslagets felles driftskostnader, dels renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld.

Driftskostnadene vil typisk bestå av utgifter til forretningsfører, strøm, renhold, forsikringspremie, kommunale avgifter, regnskapsføring, vaktmester, vedlikehold av bygningsmassen etc. Driftskostnadene vil ofte være minst når borettslaget er nystiftet og øke etter hvert som borettslaget blir eldre, som følge av behovet for økt vedlikehold.

Renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld vil for nystiftede borettslag ofte utgjøre en betydelig del av felleskostnadene. Særlig gjelder dette lavinnskuddsboligene, se punkt 2.4.1. Deretter vil rentene og avdragene normalt reduseres i en del år før de igjen øker dersom borettslaget tar opp felleslån for å foreta større vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider på bygningsmassen.

2.5 Oppsigelse av boretten

Borettslaget er som nevnt i punkt 2.2 et selskap med begrenset ansvar, jf. burettslagslova § 1-2. En konsekvens av dette er at andelseierne har rett til å si opp sin borett og dermed bli kvitt sin forpliktelse etter § 5-19 til å betale felleskostnader, jf. burettslagslova § 5-21 første ledd. Uten oppsigelsesadgang ville andelseierne reelt sett hatt et fullt ansvar for borettslagets forpliktelser. Det ville da ikke lenger vært snakk om et selskap med begrenset ansvar.

En andelseier som sier opp er ansvarlig for felleskostnadene som faller på andelen i inntil seks måneder. Dersom en ny andelseier tar over ansvaret for andelen tidligere, faller den tidligere andelseierens ansvar bort samtidig, jf. burettslagslova § 5-21 første ledd.

Det er bare andelseierens personlige ansvar for felleskostnadene som faller bort etter seks måneder. Det følger av burettslagslova § 5-21 fjerde ledd at felleskostnader som faller på andelen omfattes av legalpantet i § 5-20 (se punkt 2.4.2) uavhengig av om en andelseier har personlig betalingsplikt. Det betyr at i den grad legalpantet på 2 G ikke allerede er fylt opp av restanser, kan borettslaget også kreve felleskostnader som påløper etter at seksmånedersfristen er ute dekket av legalpantet.

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

Andelseieren kan forsøke å overdra andelen til andre. Har andelseieren gitt fra seg boretten, men ikke lykkes med å overføre andelen til andre innen oppsigelsesperiodens utløp, kan borettslaget kreve andelen tvangssolgt, jf. burettslagslova § 5-21

tredje ledd (se punkt 2.6). Tvangssalget følger da reglene i tvangsfullbyrdelsesloven.

En andelseier vil normalt bare anse det aktuelt å si opp boretten når andelen har lavere verdi enn den del av fellesgjelden som tilligger den enkelte andelen (andel fellesgjeld, se punkt 2.4.1). I slikt tilfelle betaler andelseieren gjennom felleskostnadene (se punkt 2.4.2 og punkt 2.4.3) renter og avdrag av et større beløp enn boligens markedsverdi. 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 frivillige salg og ved forsøk på tvangssalg av andelen, se punkt 2.6.

Oppsigelsesadgangens betydning for tilbyder av sikring mot tap av felleskostnader er behandlet nærmere i punkt 6.3.4.

2.6 Tvangssalg av borettslagsandeler

Tvangssalg av borettslagsandeler kan komme i stand av ulike grunner. Av betydning for denne utredningen er at andelseieren kan ha misligholdt plikten etter burettslagslova § 5-19 til å betale felleskostnader. Andelseieren kan også ha sagt opp boretten etter burettslagslova § 5-21 uten å ha overført andelen til andre. Begge disse situasjonene gir borettslaget grunnlag for å iverksette tvangssalg av andelen.

Tvangssalget følger reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11. Det følger av tvangsfullbyrdelsesloven § 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 tvangsfullbyrdelsesloven § 11-2 første ledd bokstav b. Det betyr at borettslaget ikke behøver å skaffe seg annet tvangsgrunnlag (som en dom, se tvangsfullbyrdelsesloven § 4-1 andre ledd) for kravet. Det følger av tvangsfullbyrdelsesloven § 11-12 første ledd at retten på grunnlag av hva som antas å gi størst utbytte avgjør om tvangssalget skal gjennomføres som et medhjelpersalg eller som tvangsauksjon. Av disse salgsmåtene er det i praksis bare medhjelpersalg som i dag benyttes. Informasjon utvalget har fått fra Oslo byfogdembete viser at auksjonssalg der sist ble benyttet på slutten av 1990-tallet. Utvalget har ikke innhentet tilsvarende tall fra andre steder, men legger til grunn at situasjonen ikke er vesentlig annerledes.

For å belyse omfanget av tvangssalg og tiden det tar å gjennomføre et tvangssalg, har utvalget innhentet noe statistisk materiale for årene 2007 og 2008, både på landsbasis og fra Oslo byfogdembete. Tendensen i denne perioden var at både antall tvangssalg og saksbehandlingstiden var stigende. Tallene viser også at selv om det fremmes begjæring om tvangssalg av et ikke utbetydelig antall borettslagsandeler, er det en langt mindre andel som faktisk blir gjennomført. I tabell 2.1 redegjøres det for tallene på landsbasis, mens tallene fra Oslo byfogdembete framgår av tabell 2.2.

Utvalget nevner også at NIBR i sin rapport om lavinnskuddsboliger fra januar 2009 (se punkt 2.1) undersøkte begjæringer om tvangssalg av borettslagsandeler ved Drammen tingrett i 2008, se rapportens punkt 5.3. Undersøkelsen viste at ca. ¾ av alle begjæringene gjaldt borettslag stiftet før 1990. Svært få saker var knyttet til borettslag oppført i perioden 1991-2003 og til helt nye borettslag. To av ti saker var knyttet til borettslag som ble oppført i perioden 2004-2006. I NIBRs tallmateriale utgjorde saker fra lavinnskuddsborettslag 28 prosent av sakene fra borettslag bygget i perioden 2004 og senere, en periode da det ble bygget relativt mange lavinnskuddsprosjekter. NIBR mente at i den grad resultatene fra Drammen tingrett kunne generaliseres, var det andre forhold enn lavinnskuddsboligmodellen som forårsaket begjæringer om tvangssalg. NIBR antok at mange av sakene kunne være knyttet til kjøp av borettslagsboliger generelt, i en periode med høye priser og lave renter. I 2008 økte boutgiftene, uavhengig av innskuddets størrelse, og flere enn før fikk betalingsproblemer. Pro-

Tabell 2.1 Antall begjæringer og tinglyste beslutninger om tvangssalg av borettslagsandeler på landsbasis i 2007 og 2008

	2007	2008
Innkommet antall begjæringer	3139	4202
Antall tinglyste beslutninger om tvangssalg	923	1444

Kilde: Tall innhentet av utvalget fra Domstolsadministrasjonen og grunnboken.

Tabell 2.2 Tvangssalg av borettslagsandeler ved Oslo byfogdembete i 2007 og 2008

	2007	2008
Innkommet antall begjæringer	1105	1288
Antall besluttede tvangssalg	259	422
Antall gjennomførte tvangssalg	29	57
Saksbehandlingstiden stadfestede saker (i dager)	243	338

Kilde: Tall innhentet av utvalget fra Oslo byfogdembete.

blemene manifesterte seg da i misligholdte felleskostnader, uavhengig av størrelsen på fellesgjelden.

2.7 Konkurs i borettslag

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

Som nevnt i punkt 2.2 er borettslaget et selskap med begrenset ansvar, jf. burettslagslova § 1-2. Det betyr at andelseierne ved en konkurs ikke er ansvarlige for borettslagets forpliktelser. For andelseierne har konkursen i første omgang den virkning at boretten (bruksretten til egen bolig i borettslagets eiendom) 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. De er dermed bedre vernet enn eiere av eierseksjoner og eierboliger som normalt må fraflytte boligen ved konkurs. Årsaken til dette særskilte vernet er i NOU 2000: 17 s. 141 forklart med at mens konkurs i eierseksjoner og eierboliger oppstår som følge av mislighold av lån beboeren selv har tatt opp, kan en konkurs i borettslag skyldes lånopptak som har skjedd ved flertallsvedtak.

At boretten ved konkursåpningen bortfaller og går over til å bli en leierett etter husleieloven, har blant annet den konsekvens at (den tidligere) andelseieren ikke lenger skal betale felleskostnader, men husleie fastsatt etter gjengs leie, jf. burettslagslova § 5-25 første ledd andre punktum. Det er ikke uvanlig at gjengs leie er lavere enn felleskostnadene andelseieren betalte før konkursåpningen. Forholdet mellom den tidligere andelseieren og konkursboet/utleier følger for øvrig reglene i husleieloven, jf. burettslagslova § 5-25 første ledd tredje punktum. Dette har betydning både for beboerens rettslige og faktiske rådighet over boligen.

Eventuelle innskudd andelseierne har gjort i borettslaget etter burettslagslova § 2-10, vil som regel gå tapt ved konkurs. Innskuddene har som nevnt i punkt 2.4.1 prioritet bak borettslagets felleslån. Salg av eiendommene vil ofte bare kunne gi (delvis) dekning til banken som har ytt felleslånet. Om den som har foretatt individuell nedbetaling av fellesgjeld under en IN-ordning (se punkt 2.4.1) har fått sikkerhet med lik prioritet som banken eller prioritet bak innskuddene, vil derfor ofte være av avgjørende betydning for mulighet til å få (deler av) beløpet tilbake.

Tabell 2.3 Antall åpnede konkurser i norske borettslag i perioden 2000 til 2009

År	Antall
2000	0
2001	0
2002	1
2003	1
2004	0
2005	0
2006	0
2007	0
2008	1
2009[1]	3

[1] Tall pr. 15. juni 2009.

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

Hvis konkursboet eller andre, normalt felleslångiveren som største kreditor, overtar eiendommen etter konkursåpningen, kan de velge å drive det tidligere borettslaget som en utleiegård. De kan imidlertid også velge å seksjonere eiendommen for å kunne overdra boligene som eierseksjoner. Da har de tidligere andelseierne som fremdeles leier bolig (og eventuelle nye leietakere) rett til å kjøpe seksjonen de bebor til 80 prosent av seksjonens salgsverdi, jf. eierseksjonsloven §§ 14 til 17. En tidligere andelseier som ikke kjøper seksjonen ved seksjoneringen, beholder sine rettigheter etter leieavtalen, jf. eierseksjonsloven § 18.

Utvalget har innhentet tall fra Konkursregisteret som viser antall åpnede konkurser i borettslag fra 2000 og senere, se tabell 2.3 over.

Tallene viser at konkurser i borettslag knapt har forekommet de siste ti årene. I forbindelse med de økonomiske problemene i samfunnet i perioden 2007-2009, har imidlertid antallet konkurser økt. Konkursene i 2008 og 2009 har alle blitt åpnet i løpet av en periode på åtte måneder.

2.8 Tap av felleskostnader

Som det framgår av de foregående avsnittene, er det særlig i tre situasjoner at borettslaget kan tape felleskostnader. For det første vil borettslaget tape felleskostnader dersom utbyggeren ikke får solgt alle andelene i borettslaget og ikke er i stand til å betale felleskostnadene for de usolgte andelene. For det andre kan borettslaget tape felleskostnader dersom en andel er overført til en person som skal bebo boligen, men denne andelseieren misligh-

der sin plikt etter burettslagslova § 5-19 til å betale felleskostnader. For det tredje taper borettslaget felleskostnader hvis en andelseier har sagt opp sin borett etter burettslagslova § 5-21 og ingen ny andelseier har tatt over ansvaret for felleskostnadene før oppsigelsesperioden er ute.

Fellesgjeldens størrelse i forhold innskuddene påvirker andelseiernes eksponeringer for svingninger i rentenivået. Sannsynligheten for misligh old og oppsigelse fra andelseierne øker dermed med fellesgjeldens størrelse. En restriktiv opptreden fra borettslagets side med hensyn til opptak av felleslån er dermed et viktig tiltak for å unngå tap av felleskostnader. Lavinnskuddsboliger vil i dette perspektivet være særlig sårbare. I et planleggingsperspektiv vil fast rente på fellesgjelden også gi andelseierne mer konstante utgifter enn flytende rente.

Videre har det betydning om borettslaget har avtalt en avdragsfri periode på fellesgjelden eller ikke. Etter utløpet av den avdragsfrie perioden vil borettslagets kostnader med felleslånet øke. Økningen må dekkes inn av andelseierne gjennom felleskostnadene. Slike endringer i den enkelte andelseiers andel av felleskostnadene kan medføre at enkelte ikke lenger er i stand til å dekke sine forpliktelser overfor borettslaget. Dette øker igjen risikoen for tapte felleskostnader. Iblant vil borettslag som får problemer som følge av at den avdragsfrie perioden er utløpt kunne framforhandle en ny avdragsfri periode med kreditor så fremt de kan betjene de løpende rentekostnadene.

En andelseiers mislighold overfor borettslaget behøver ikke nødvendigvis gå ut over de øvrige andelseierne. Har borettslagets forretningsfører gode rutiner for oppfølging og inndriving av felleskostnadene, vil virkningene av et mislighold kunne avverges eller reduseres på et tidlig tidspunkt, uten at det utestående beløpet får akkumulere seg. Overstiger ikke det misligholdte beløpet legalpantet på 2 G, jf. burettslagslova § 5-20 første ledd, vil borettslaget bare tape felleskostnader dersom verdien av andelen er mindre enn det misligholdte beløpet. En annen sak er at for sen innbetaling av felleskostnadene kan utgjøre en midlertidig likviditetsbelastning for borettslaget.

Kapittel 3
Kjente modeller for sikring mot tap av felleskostnader

3.1 Innledning

Sikringsordning er i dagligtale et begrep som benyttes for alle ordninger som direkte eller indirekte har til formål å sikre borettslag mot økonomisk tap som følge av manglende betaling av felleskostnader.

Ut fra innhentede tall fra de kjente sikringsordningene, var 229.587 boliger sikret gjennom en sikringsordning pr. 1. januar 2009. Til sammenligning var det registrert 343.399 borettslagsandeler i grunnboken. Det innebærer at ca. 2/3 av alle registrerte borettslagsboliger var sikret gjennom en sikringsordning. På samme tidspunkt var 4.910 borettslag med i en sikringsordning. Det var samtidig registrert 8.046 / 8.220 borettslag i henholdsvis grunnboken og i Brønnøysundregistrene. Dermed var ca. 60 prosent av alle borettslag med i en sikringsordning. Til sammenligning viser NIBRs rapport fra 2009 (se punkt 2.1) at de forespurte forretningsførerne oppga at 84 prosent av alle borettslagene var med i en sikringsordning.

Det finnes i dag to store sikringsordninger i det norske markedet: Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond (tilknyttet NBBL-systemet) og OBOS' «Avtale om garantert betaling av felleskostnader». Pr. 1. januar 2009 sikret disse ordningene til sammen 208.217 boliger, hvilket utgjør ca. 91 prosent av alle boligene som er sikret gjennom en sikringsordning og ca. 61 prosent av alle borettslagsboliger.

I tillegg til de to store ordningene, finnes det en rekke mindre sikringsordninger. Tabell 3.1 gir en oversikt over hvilke sikringsordninger som fantes i markedet pr. 1. januar 2009, størrelsen av ordningene og kapitalen sikringsordningene hadde til rådighet, se under.

Historisk har både inntektene og utbetalingene i sikringsordningene vært beskjedne. Inntektene i den største av dagens sikringsordninger, Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond, er beskrevet i tabell 3.2.

Som det framgår av tabell 3.2, økte gjennomsnittlig premie pr. bolig mye i 2007 og 2008. Øknigene skyldes i følge fondets årsberetninger de økonomiske nedgangstidene i samfunnet.

Utbetalingene i sikringsordningene har som nevnt heller ikke vært høye tradisjonelt sett. OBOS har opplyst til utvalget at de aldri har hatt tap under sin sikringsordning. Utbetalingene i Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond for de siste ti årene er gjengitt i tabell 3.3.

Tabell 3.1 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]
			7,24[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 innhentet av utvalget fra sikringsordningene.

Tabell 3.2 Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfonds størrelse og inntekter i perioden 2004 til 2008 (beløp i kroner)

År	Antall sikrede boliger	Samlede premieinntekter	Premie pr. bolig
2004	113.543	3.002.827	26,4
2005	114.679	2.824.468	24,6
2006	130.197	3.289.205	25,3
2007	137.498	4.368.862	31,8
2008	148.283	6.724.747	45,4

Kilde: Årsregnskapene til Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond.

Tabell 3.3 Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfonds utbetalinger i perioden 1999-2009 (beløp i kroner)[1]

År	Antall skader	Betalte brutto erstatninger[2]	Gjennomsnittlig skadeutbetaling
1999		22.681	
2000		250.917	
2001		88.227	
2002		9.511	
2003		9.941	
2004		228.757	
2005		368.862	
2006		314.570	
2007	7	294.512	42.073
2008	17	1.304.227	76.719
2009		788.717[3]	

1 Beløpene som angis er utbetalinger i regnskapsåret. Utbetalingene kan ha sin årsak i forhold tidligere år.
2 Tom. 2006 var Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond inndelt i to avdelinger (hhv. NBBL og Oslo kommune). De angitte tallene er summen av begge avdelingene.
3 Tall pr. 30. april 2009

Kilde: Årsregnskapene til Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond, med unntak av beløpet for 2009 som utvalget har innhentet direkte fra fondet.

En mulig årsak til at Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond og OBOS' sikringsordning i ulik grad har dekket tap, kan være at de er ulikt oppbygget. I punkt 3.2 redegjør utvalget for kjente måter sikringsordninger er bygget opp på. I punkt 3.3 redegjør utvalget for dagens offentlige tilsyn med sikringsordningene.

3.2 Oppbygning av sikringsordninger

3.2.1 Sikring ved fond

Én 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 AS OBFs 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 inndrive det utestående beløpet. Sikringselementet i denne ordingen ligger altså i at tilbyderen 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 fellskostnader» 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.[1]

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 tvangsfullbyrdelsesprosess 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

[1] Også omtalt på http://www.an.no/nyheter/article4301466.ece.

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 framtredende. 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. Ettersom 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.

3.3 Offentlig tilsyn med dagens sikringsordninger

OBOS er et finansieringsforetak og har konsesjon som sådan og er dermed undergitt tilsyn fra Kredittilsynet, jf. kredittilsynsloven § 1 nr. 6. Kredittilsynet håndhever regelverk som har til formål å sørge for at finansieringsforetak har tilstrekkelig kapital til å dekke sine forpliktelser overfor kundene, jf. kredittilsynsloven § 3, jf. finansieringsvirksomhetsloven § 2-9a og § 3-5.

De sikringsordningene som er organisert som stiftelser, herunder Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond, er undergitt tilsyn fra Stiftelsestilsynet, jf. stiftelsesloven § 7 første ledd første punktum. Stiftelsestilsynet skal føre tilsyn og kontroll med at forvaltningen av stiftelsene skjer i samsvar med stiftelsens vedtekter og stiftelseslovens regler, jf. lovens § 7 første ledd andre punktum bokstav b. Dette omfatter å føre tilsyn med at stiftelsens kapital forvaltes på en forsvarlig måte, slik at det til enhver tid tas tilstrekkelig hensyn til sikkerheten og mulighetene for å oppnå en tilfredsstillende avkastning for å ivareta stiftelsens formål, jf. lovens § 18. Stiftelsestilsynet håndhever imidlertid intet regelverk som har særlig fokus på å sikre at sikringsordningene har tilstrekkelig kapital til å dekke sine løpende forpliktelser overfor borettslagene.

Utvalget er ikke kjent med at det ellers foretas offentlig tilsyn med dagens sikringsordninger.

Kapittel 4
Nordisk rett

4.1 Svensk rett

De svenske sammenslutningene som var modellen for norske borettslag, *bostadsrättsföreningar*, har vært særlig lovregulerte fra 1930. Dagens *Bostadsrättslag (1991:614)* er fra 1991. En bostadsrättsförening kan gi medlemmene en varig bruksrett til en bolig. Medlemmene med slik bruksrett skyter inn midler i foreningen og har en *andel* i foreningen. *Bostadsrätt* er dels betegnelsen på den varige bruksretten, dels betegnelsen på de samlede rettighetene som bruksretten, andelen og medlemskapet utgjør. Medlemmene i bostadsrättsföreningen kan bli ansvarlige for en rekke ulike beløp overfor foreningen, jf. bostadsrättslagen 7. kap 14 §. Blant disse er *insatsen* (kapitalinnskuddet i foreningen som et medlem skal betale første gangen en bostadsrätt stilles til hans disposisjon), *årsavgiften* (avgiften som dekker kostnadene med foreningens løpende virksomhet – til tross for navnet innkreves avgiften normalt månedlig) og *upplåtelsesavgiften* (en særskilt avgift bostadsrättsföreningen kan kreve i forbindelse med *upplåtelsen* – den opprinnelige avtalen mellom bostadsrättsföreningen og den som skal ha en bolig med bostadsrätt, dvs. når ingen tidligere har eid boligen med bostadsrätt). I det følgende benyttes de svenske begrepene ved omtalen.

Det svenske boligsamvirket er preget av de store landsdekkende kooperative organisasjonene: HSB (opprinnelig Hyresgästernas Sparkasse- och Byggnadsförening) stiftet i 1923 som på sine nettsider i desember 2008 opplyser å ha 536.000 personlige medlemmer og 3.900 bostadsrättsföreninger, Riksbyggen som ble stiftet i 1940 og som på sine nettsider i desember 2008 opplyser å ha ca. 1.600 bostadsrättsföreninger, samt SBC (opprinnelig Stockholm Bostadsföreningars Centralförening) som har preg av å være en interesseorganisasjon for bostadsrättsföreninger.

På 1970-tallet sto enn rekke boliger i bostadsrättsföreningene tomme. For å motvirke de økonomiske problemene dette medførte for foreningene, etablerte HSB og Riksbyggen i 1973 sammen et garantifond, men med adskilt økonomi for de to organisasjonene. Garantifondet skulle mot en avgift sikre foreningene mot tap som følge av usolgte boliger. I forbindelse med de økonomiske problemene på 1990-tallet, ble garantifondet formelt delt i to, én del for HSB og én del for Riksbyggen.

De økonomiske problemene på 90-tallet førte til at ca. 600 bostadsrättsföreninger gikk konkurs. Årsakene til dette var flere. I SOU 2000: 2 er det blant annet pekt på høye byggekostnader, lave insatser, synkende inflasjon, fallende boligpriser, generell lavkonjunktur og omlegging av subsidieordninger.

De fleste nye bostadsrättsföreningar tilknyttet HSB er i dag omfattet av HSBs Trygghetsgaranti. Trygghetsgarantien inngås mellom den nye bostadsrättsföreningen og den regionale HSB-foreningen, som på sin side er gjenforsikret i Stiftelsen HSBs garantifond. Trygghetsgarantien gjelder i syv år fra boligene er ferdigstilte og har som formål å sikre bostadsrättsföreningen mot økonomisk tap. Den omfatter for det første en «garantiförbindelse» hvor HSB stiller sikkerhet for eventuell tilbakebetaling av insats og enkelte andre beløp fra bostadsrättsföreningens side. Videre en «försäljningsgaranti» gjennom hvilken HSB erverver bostadsrätten til boliger som ikke er solgt tre måneder etter at de er ferdigstilte. Gjennom försäljningsgarantien sikres bostadsrättsföreningen betaling av blant annet insats og årsavgift for bostadsrätten. Til gjengjeld har HSB retten til fritt å disponere over boligene for utleie eller salg. For det tredje omfatter Trygghetsgarantien en «avsägelsegaranti», hvoretter HSB påtar seg å erverve bostadsrätten til en bolig etter at foreningsmedlemmet har sagt den fra seg. Avsägelsegarantien sikrer bostadsrättsföreningen årsavgift også for slike bostadsrätter. Trygghetsgarantien kan bare tegnes av HSBs medlemmer og for nye bostadsrättsföreninger, ikke av allerede etablerte bostadsrättsföreninger.

Av bostadsrättslagen 4. kap. 11 § følger det at en bostadsrättshaver kan si opp bostadsrätten (*avsägelse*) tidligst to år etter upplåtelsen. Ved avsägelsen går bostadsrätten tilbake til bostadsrättsföreningen etter tre måneder. Bostadsrättshaveren blir ved avsägelsen fri for sine forpliktelser overfor

bostadsrättsföreningen, men har ikke krav på tilbakebetaling av insatsen, upplåtelsesavgiften eller andre beløp bostadsrättshaveren har betalt til bostadsrättsföreningen.

Avsägelse kan medføre økonomiske problemer for bostadsrättsföreningen dersom foreningen ikke klarer å overdra bostadsrätten til nye personer. Grunnen er manglende innbetaling av årsavgifter. Avsägelse har ikke vært noe stort problem i forbindelse med finanskrisen fra 2007 og senere. Årsaken er at insatsen i dag, i motsetning til på 1990-tallet, er forholdsvis høy. Eksempelvis følger det av tall fra Statistiska centralbyrån at gjennomsnittlig insats for bostadsrättslägenheter som ble ferdigstilt i 2007 var SEK 1.591.000. Årsakene til at insatsene i dag er betydelig høyere enn på 1990-tallet, er dels erfaringene man gjorde seg den gangen, dels er det skattemessige grunner som gjør det fordelaktig med høyere insatser.

4.2 Dansk rett

Den danske sammenslutningsformen som tilsvarer det norske borettslaget, er *den private andelsboligforening*. Medlemskapet (andelen) i foreningen gir en eksklusiv bruksrett til en bestemt bolig på foreningens eiendom. Medlemmene (*andelshaverne*) har med andre ord en indirekte eiendomsrett til eiendommen. I det følgende benyttes de danske begrepene ved omtalen.

Den første loven som regulerte andelsboligforeningene ble gitt i 1979. I dag er det lov nr. 960 av 19. september 2006 om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (ABL) som gir de rettslige rammene. Loven regulerer i liten grad det interne forholdet mellom andelsboligforeningen og andelshaverne. Skal man få rede på hvilke regler som gjelder, må man se hen til foreningens vedtekter og alminnelige foreningsrettslige regler og prinsipper. I medhold av ABL § 7 har Erhvervs- og Byggestyrelsen laget veiledende normalvedtekter for andelsboligforeninger. Disse ble sist gitt i 1988 og tar ikke høyde for lovendringer eller rettspraksis etter den tid. Andelsboligforeningernes Fællesrepresentation har imidlertid senere laget standardvedtekter, sist i mai 2006.

Ved stiftelse av en andelsboligforening kan foreningen ta opp et realkreditlån med pant i eiendommen hos et realkredittinstitutt på inntil 80 prosent av eiendommens verdi, jf. lov nr. 898 av 4. september 2008 om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. § 5 stk. 1 nr. 2. Det resterende beløpet, minst 20 prosent, må finansieres på annen måte, typisk ved et banklån med sikkerhet i den delen av eiendommens verdi som ikke er opptatt av realkredittinstituttet.

Etter normal- og standardvedtektenes § 5 stk. 1 hefter andelshaverne kun med sitt innskudd for andelsboligforeningens forpliktelser. Det følger imidlertid av § 5 stk. 2 at andelshaverne hefter personlig og pro rata etter sin andel i formuen for lån som tas opp i forbindelse med stiftelsen. Tilsvarende gjelder senere lånopptak som er lovlig vedtatt på andelsboligforeningens generalforsamling og som har pant i foreningens eiendom.

En andelshaver kan overdra sin andel til andre, jf. normal- og standardvedtektenes § 13, men overdragelsen er betinget av godkjennelse fra styret i andelsboligforeningen. Ved overdragelse av andeler, følger det av ABL § 5 stk. 1 at kjøpesummen ikke kan overstige hva andelen i foreningens formue, forbedringer i boligen og dens vedlikeholdsstandard med rimelighet tillater. I de påfølgende ledd gir loven nærmere regler om beregningen av denne maksimalprisen. Disse suppleres av reglene i normalvedtektenes § 17 og § 18 og standardvedtektenes § 14 og § 15 om pris og framgangsmåte ved overdragelsen. Det følger av normalvedtektenes § 18 nr. 3 og standardvedtektenes § 15 nr. 3 at overdragelsessummen skal innbetales til foreningen som, etter først å ha gjort fradrag for sitt eget tilgodehavende, dernest tilgodehavende til eventuelle pant- og utleggshavere mv., utbetaler restbeløpet til selgeren. Kjøper av en andel i en andelsboligforening kan ta opp lån med sikkerhet i andelen for å finansiere kjøpet, jf. lov nr. 158 av 9. mars 2006 om tinglysning kapittel 6 b.

Normal- og standardvedtektenes § 8 har regler om *boligafgiften* (felleskostnadene). Denne fastsettes med bindende virkning av generalforsamlingen i andelsboligforeningen. Betaler ikke andelshaveren etter påkrav, følger det av normalvedtektenes § 20 stk. 1 a og standardvedtektenes § 21 nr. 1 A at andelshaveren kan ekskluderes fra foreningen. Hans bruksrett bringes da til opphør ved eksklusjonssalg. Reglene om dette framgår av normalvedtektenes § 20 stk. 2, jf. § 14 og standardvedtektenes § 21 nr. 2, jf. § 17. Oppgjøret skjer på samme måte som ved frivillig overdragelse av andelen.

Det framgår av normalvedtektenes § 5 stk. 3 og § 18 stk. 4, samt standardvedtektenes § 5 nr. 3 og § 15 nr. 4, at en andelshaver svarer for andelens forpliktelser overfor andelsboligforeningen inntil en ny andelshaver har overtatt forpliktelsen. Ettersom andelsboligforeningen dermed alltid har en andelshaver å forholde seg til, vil den sjelden tape boligafgifter. Dermed har det heller ikke vært behov for sikringsordninger til å sikre mot slike tap.

Kapittel 5
Utvalgets vurderinger

5.1 Behovet for lovfestet sikring av felleskostnader

Gjennom media ble det våren og sommeren 2008 skapt inntrykk av at lavinnskuddsboliger var en vanlig modell ved etablering av nye borettslagsboliger, at tapte felleskostnader var vanlig forekommende i borettslag og at konkurser i borettslag var et stort problem.

For så vidt gjelder andelen lavinnskuddsboliger, viste NBBLs rapport «Høyt og lavt» fra 2006 at andelen boliger med under 20 prosent innskudd («lavinnskuddsboliger«) utgjorde ca. 15-20 prosent av alle nye borettslagsboliger. NIBRs rapport fra 2009 viste at ni prosent av beboerne som flyttet inn i nye borettslagsboliger i 2005 hadde innskudd under 20 prosent av andel fellesgjeld, mens 77 prosent hadde en innskuddsandel på 25 prosent eller mer. Rapporten viste i tillegg at av de borettslagene som ble registrert i undersøkelsen, hadde åtte prosent en innskuddsandel under 20 prosent, mer enn halvparten hadde høyere innskuddsandel enn 25 prosent, samt at andelen borettslag med innskuddsandel lavere enn 20 prosent var synkende i undersøkelsesperioden.

Hva gjelder omfanget av tapte felleskostnader, viste NIBRs rapport at fire prosent av beboerne i borettslagene som deltok i undersøkelsen hadde misligholdt betaling av felleskostnader. Mislighold var her definert som at det var manglende innbetaling av felleskostnader i minst tre måneder.

Tallene utvalget har innhentet fra OBOS og Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond, jf. punkt 3.1, viser små tap for borettslagene som har blitt belastet sikringsordningene. For så vidt gjelder konkurser i borettslag, viser tallene utvalget har innhentet, jf. punkt 2.7, at konkurser historisk ikke synes å ha vært noe omfattende problem.

Selv om det har vist seg at noen borettslag i dag har fått problemer, kan tallmaterialet som referert over tyde på at omfanget som er avdekket ikke alene tilsier at det er behov for sikringsordninger. Etter utvalgets syn er det imidlertid også andre perspektiver som tilsier at det foreligger et behov for slike sikringsordninger.

I dag er ca. 60 prosent av alle borettslag og 2/3 av alle borettslagsboliger knyttet til en sikringsordning, jf. punkt 3.1. Tallene viser både at det er et marked og et behov for sikringsordningene. Dette henger antakelig sammen med at selv om tapte felleskostnader og konkurser i borettslag ikke forekommer ofte, kan konsekvensene når de inntreffer være betydelige, både for borettslaget og andelseierne.

Spørsmålet er om det er behov for å lovregulere dette markedet, eller om det bør overlates til alminnelig avtalefrihet mellom partene å etablere de ordninger som finnes hensiktsmessig innenfor gjeldende regelverk. I dag er ikke sikringsordninger for borettslag særskilt regulert, dvs. ut over det alminnelige regelverk som vil komme til anvendelse. Heller ikke praktiseres noe omfattende tilsyn med hensyn til om sikringsordningene har tilstrekkelig kapital til å dekke sine forpliktelser overfor borettslagene, jf. punkt 3.3. Videre er det slik at flere av dagens tilbydere av sikringsordninger er små og har en liten kapitalbase, jf. punkt 3.1. Dette vil være en risikofaktor for borettslag som opplever store tap i felleskostnader. Borettslag som jevnlig yter vederlag til en sikringsordning kan i dag ikke alltid være sikker på om og hva sikringsordningen vil utbetale dersom borettslaget taper felleskostnader.

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

5.2 Overordnede hensyn ved utforming av rettslige rammer

En ordning for sikring mot risiko for tap av felleskostnader kan ikke erstatte de ellers nødvendige virkemidler eller tiltak for en forsvarlig økonomisk styring. Borettslagets egen økonomistyring, dvs. kontroll over inntektene og utgiftene, gode innkrevingsrutiner for ikke betalte felleskostnader, oppbygning av frie midler osv., er den fremste garanti mot slike tap. Forretningsfører spiller her en viktig rolle, jf. også punkt 5.5 og punkt 6.3.3. Kravet til forsvarlig drift er lovfestet i burettslagslova § 3-3, se om denne i punkt 6.3.2.

Videre vil reglene om legalpant for felleskostnadene, jf. burettslagslova § 5-20, være et viktig virkemiddel for borettslagets sikkerhet for felleskostnader. Det er først når legalpantet ikke strekker til, at ordninger for sikring mot tap av felleskostnader aktualiseres.

Et regelverk for sikringsordninger må følgelig ta hensyn til at det finnes andre tiltak og regelsett som kan og bør dekke borettslagenes økonomiske risiko for tapte felleskostnader før sikringsordningene. Dette får betydning både for hvor stor dekning sikringsordningene bør gi, og for i hvilken grad et borettslag selv bør måtte dekke eget tap.

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.

Et hensyn som etter utvalgets syn står helt sentralt ved utformingen av reglene, er å sikre faktisk dekning når behovet er der. Trygghet for borettslaget er sikringsordningenes primære formål. Dette innebærer at det må stilles minstekrav til den ordningen som kan tilbys. Det sentrale er å utforme regler som gjør at sikringsordningen har tilstrekkelig kapital til å dekke sine forpliktelser overfor borettslagene. Det må stilles krav til økonomisk styrke, og dermed også en viss størrelse, slik at ikke tapte felleskostnader i ett borettslag kan medføre en trussel mot hele ordningen (risikospredning). Disse hensynene tilsier etter utvalgets syn også at sikringsordningene bør underlegges offentlig tilsyn.

Samtidig som det er viktig at det stilles krav til tilbyderen av sikringsordningene, kan det ikke stilles så strenge krav at ingen aktører ønsker å tilby sikringsordninger i markedet. Et slikt resultat vil være uheldig markedsbehovet tatt i betraktning. Ved regelutformingen tar utvalget hensyn til at ikke bare dagens tilbydere kan tenkes å være aktuelle aktører i framtiden, men også at andre kan finne det interessant å delta i dette markedet. De minstekrav som settes må utformes slik at de ikke er tilpasset bare dagens etablerte ordninger, men gir et rettslig rammeverk som kan passe for en større gruppe tilbydere.

En annen side av dette er at utvalget mener at regelverket ikke bør diskriminere mellom sikringsordninger som er ulikt oppbygd, forutsatt at de tilfredsstiller de hensynene som er beskrevet. I punkt 3.2 har utvalget redegjort for ulik oppbygning av dagens sikringsordninger. Også andre typer kan tenkes.

5.3 Aktuelle modeller for sikring

5.3.1 Innledning

Utvalget har i punkt 3.2 gjort rede for dagens kjente sikringsordninger. Som omtalt foran, mener utvalget at lovbestemte minstekrav bør utformes slik at det kan etableres ulike former for tilbud på dette området.

Sentrale krav til en sikringsordning vil være krav til sikkerhet for dekning, og sikkerhet for forsvarlig drift av virksomheten. Kravene til sikkerhet henger sammen med krav til konsesjon og tilsyn. En viktig begrunnelse for at det i dag stilles krav til konsesjoner og tilsyn på en rekke ulike områder, er hensynet til sikkerhet for at virksomheten drives forsvarlig.

Et sentralt spørsmål er om gjeldende lovgivning allerede ivaretar de behovene for sikkerhet som utvalget mener må stilles, slik at kravene til en lovfestet frivillig sikringsordning for borettslag i stor grad kan tilfredsstilles uten nærmere særregler. Utvalget vurderer dette i det følgende i forhold til de typetilfellene slik de er beskrevet i punkt 3.2, men har ikke med dette ment å foreta noen vurdering av de etablerte sikringsordninger i forhold til gjeldende lovverk. I tillegg knytter utvalget noen kommentarer til sikring ved avsetninger i borettslagets eget regnskap (punkt 5.3.5). I det føl-

gende gis også en vurdering av hvilke modeller for sikring utvalget mener det er formålstjenlig å foreslå som en lovfestet frivillig sikringsordning. For en oppsummering og utvalgets konklusjon vises til punkt 5.3.7.

5.3.2 Sikring ved fond

5.3.2.1 Forholdet til forsikringslovgivningen

For en beskrivelse av typetilfellet sikring ved fond vises til punkt 3.2.1. Når det skal vurderes om sikring ved fond er en tjenlig form for lovfestet frivillig sikringsordning, er det nødvendig å ta stilling til om slik virksomhet vil være forsikringsvirksomhet. Er det forsikringsvirksomhet, vil forsikringsvirksomhetsloven og forsikringsavtaleloven gjelde, og sette rammer for virksomheten og for avtalene om sikring.

«Forsikring» er ikke et entydig begrep, og det er heller ikke definert i lovgivningen. Etter alminnelig oppfatning er kjernen i begrepet at det skjer en overføring av økonomisk risiko fra en forsikringstaker til et forsikringsselskap mot vederlag i form av premie, jf. NOU 1983: 52 s. 148 og NOU 2008: 20 s. 94 som peker på kjennetegn ved forsikring. De beskrevne typetilfellene for en sikringsordning ved fond har klare likhetstrekk med disse kjennetegnene. Det sentrale formålet med sikringsordningene er å avlaste borettslaget for den økonomiske risikoen det ellers løper ved at det ikke får dekning for felleskostnadene. Avtalen mellom borettslaget og sikringsordningen innebærer følgelig en risikooverføring fra borettslaget til sikringsordningen. For å overta denne risikoen betaler borettslagene et vederlag. Om dette vederlaget kalles premie eller ikke, er av mindre betydning. Sikringsordning tilbys flere borettslag. Risikoen sikringsordningen overtar pulveriseres dermed ut over den kollektive deltakermassen. Dette samsvarer med grunntanker i forsikringsretten, jf. NOU 1983: 52 s. 148.

Det neste spørsmålet er hva som menes med forsikringsvirksomhet. I Norge er forsikringsvirksomhet regulert slik at det er i hovedsak forsikringsselskaper som kan drive med forsikringsvirksomhet, jf. forsikringsvirksomhetsloven § 1-2 første ledd. Et viktig spørsmål er derfor om den virksomheten sikringsordningene driver faller inn under regelen.

Loven gir som nevnt ikke noen nærmere definisjon av forsikringsbegrepet. Vurderingen av om noe er forsikringsvirksomhet avhenger derfor av en skjønnsmessig avveining av en rekke ulike momenter. Noen holdepunkter kan finnes fra rettspraksis, se Rt. 1972 s. 248 (Gaden & Larsen), og ellers fra Kredittilsynets og Finansdepartementets praksis.

I Gaden & Larsen-dommen (s. 252) understreket Høyesterett at et foretak kan drive virksomhet som materielt sett har innslag av forsikring, uten at det derved driver «forsikringsvirksomhet». At en sikringsordnings virksomhet har forsikringsmessige elementer ved seg, innebærer ikke dermed nødvendigvis at det er tale om forsikringsvirksomhet som må drives av forsikringsselskaper.

Begrepet «forsikringsvirksomhet» i forsikringsvirksomhetsloven § 1-2 er et materielt begrep. Avgjørende er om virksomheten sikringsordningene driver reelt sett innebærer forsikring. At sikringsordningene ikke selv betegner sin virksomhet som forsikringsvirksomhet er uten betydning, jf. Knut Selmer, *Forsikringsrett*, 2. utgave, Oslo 1982 s. 17.

For at en virksomhet skal anses som forsikringsvirksomhet, er det et minimumsvilkår at kundene har en *avtalefestet rett* til bestemte ytelser når visse begivenheter inntrer, jf. NOU 1983: 52 s. 148. I en avtale om sikring vil det være sentralt å regulere de nærmere betingelsene for når det kommer til utbetaling under ordningen. Borettslagene har dermed en rett til utbetaling når visse betingelser (her manglende dekning av felleskostnader i en nærmere angitt periode) er oppfylt.

En sikringsordning ved etablering av fond vil ha som hovedformål å overta risiko fra borettslagene. Ettersom det er behov for og ønskelig at tilbudet skal være åpent for de borettslag som ønsker å slutte seg til ordningen, vil det være tale om en varig virksomhet som drives i ikke ubetydelig omfang. Slike omstendigheter tilsier normalt at det er tale om forsikringsvirksomhet, se Jone Engh, *Forsikringsvirksomhetsloven*, Oslo 2000 s. 48-49 og Kredittilsynets avgjørelse 03/719, omtalt i Hans Jacob Bull, *Forsikringsrett*, Oslo 2008 s. 66.

Et sentralt tema for vurderingen av forsikringsvirksomhetsbegrepet er om formålet med kontroll og tilsyn med forsikringsselskaper – at forsikringstakerne skal ha sikkerhet for at virksomheten kan oppfylle sine forpliktelser etter avtalen – tilsier at en virksomhet bør drives av forsikringsselskaper, jf. Knut Selmer, *Forsikringsrett*, 2. utgave, Oslo 1982 s. 17 og s. 26 og Hans Jacob Bull, *Forsikringsrett*, Oslo 2008 s. 67. Etter utvalgets syn er det liten grunn til at borettslag som årlig betaler vederlag for å overføre risikoen det løper til sikringsordningen, ikke skal være sikret utbetaling på lik linje med forsikringskunder ellers. Utvalget viser til de generelle betraktningene i punkt 5.2.

Det faktum at det ikke eksisterer muligheter for borettslagene til å dekke sin risiko for tapte felles-

kostnader i forsikringsmarkedet, er på den annen side et moment som etter praksis taler mot at sikringsordningene driver forsikringsvirksomhet.

Begrepet forsikrings*virksomhet* innebærer videre at dersom en forsikringslignende tjeneste bare tilbys overfor en lukket krets med personer, foreligger det i flg. Jone Engh, *Forsikringsvirksomhetsloven*, Oslo 2000 s. 47 ikke forsikringsvirksomhet. Det stilles imidlertid i så fall krav om at kretsen er helt klart avgrenset. Et produkt som kan tilbys alle borettslag – om enn på særlige vilkår – tilfredsstiller ikke disse strenge kravene til avgrensning.

Det kan være spørsmål om noe annet kan gjelde for små sikringsordninger, eventuelt sikringsordninger som kun retter seg mot noen få bestemte borettslag, eksempelvis der sikringsordningen er etablert av et boligbyggelag i en mindre by. Etter utvalgets syn vil imidlertid krav som tilsier at sikringsordningene bør være underlagt myndighetskontroll (krav til sikringsordningens soliditet, risikospredning mv), gjøre seg gjeldende i enda større grad for små sikringsordninger enn for større.

I offentlige dokumenter har det flere ganger tidligere vært framhevet at sikringsordninger som driver sin virksomhet på den måten som her beskrives (fond) bærer preg av forsikring. I tilrådningen fra sakkyndiggruppen som behandlet det nevnte tilskuddet til Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond (omtalt i punkt 2.1), heter det eksempelvis på s. 3: «Eit husleigefond etter [denne modellen] byggjer på ein forsikringstanke ...». Se videre Ot.prp. nr. 1 (1995-96) s. 8: «... virksomheten som [Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond] utøver er av forsikringslignende art ...». Det samme berøres i NOU 2006: 1 s. 120:

> «Utvalget har også vurdert om det i salgsoppgaven bør gis opplysninger om hvorvidt det for borettslags- og aksjeboliger er tegnet forsikring mot manglende betaling av felleskostnadene. Denne problemstillingen er særlig aktuell for frittstående borettslag som ikke er med i fond som sikrer mot husleietap. Utvalget vil ikke foreslå en uttrykkelig plikt til å opplyse om hvorvidt slik forsikring foreligger ...».

Etter utvalgets syn tilsier en samlet vurdering av de ovennevnte momentene at sikring av felleskostnader ved fond utgjør, og bør utgjøre, forsikringsvirksomhet i forsikringsvirksomhetslovens forstand. Ved vurderingen legger utvalget størst vekt på konsekvensbetraktningene. Dersom andre enn forsikringsselskaper under offentlig tilsyn og kontroll driver slik virksomhet, er det risiko for at borettslag, og dermed andelseiere, lider tap om ikke sikringsordningene kan oppfylle sine forpliktelser.

5.3.2.2 Kredittforsikring eller skadeforsikring

Utvalget har i punkt 5.3.2.1 konkludert med at en ordning med sikring mot tap av felleskostnader i borettslag ved fond, mest naturlig er å anse som forsikringsvirksomhet etter gjeldende lovgiving.

Forsikringsvirksomhetsloven § 1-3 fastslår det såkalte *separasjonsprinsippet*, om at visse typer av forsikringer bare kan overtas av bestemte grupper forsikringsselskaper. Livsforsikringsselskaper kan bare overta livsforsikringer. Kredittforsikringsselskaper kan bare overta kredittforsikringer og gjenforsikring innen kredittforsikring. Skadeforsikringsselskaper kan bare overta forsikringer som ikke er kredittforsikringer eller livsforsikringer. Det er på det rene at en sikringsordning ved fond ikke driver livsforsikring. Dette reiser spørsmålet om virksomheten da er å anse som kredittforsikring eller skadeforsikring.

I det norske markedet er det langt flere skadeforsikringsselskaper enn kredittforsikringsselskaper. Antall mulige tilbydere av sikringsordningene vil avhenge av hvilken gruppe forsikringsselskaper som kan tilby forsikringen. Dersom sikring ved fond må betraktes som kredittforsikring og separasjonsprinsippet følges, vil det bli svært få tilbydere av en slik ordning.

Kredittforsikringer er en type forsikring som har likhetstrekk med noen typer bankvirksomhet, jf. NOU 1987: 24 s. 33. Det følger av forskrift 21. november 1989 nr. 1166 om hvilke forsikringer som skal regnes som kredittforsikringer § 1 at kredittforsikringer forekommer i to former. Såkalte *kundekredittforsikringer* omfatter tap som følge av mislighold av forsikringstakerens utestående fordringer (bokstav a). Slike benyttes gjerne av næringslivet til å beskytte seg mot risikoen for tap på utestående fordringer knyttet til leveranse av varer og tjenester, jf. NOU 1983: 52 s. 169 og NOU 1987: 24 s. 32. Den andre formen er såkalte *kausjonsforsikringer* som omfatter tap som følge av forsikringstakers mislighold av økonomiske forpliktelser overfor tredjemann (bokstav b). Forsikringen tegnes altså av forsikringstakeren til gunst for tredjemann og det er tredjemann som mottar skadeoppgjøret, jf. NOU 1983: 52 s. 168.

Også av forskrift 18. september 1995 nr. 797 om inndeling i forsikringsklasser som grunnlag for konsesjonstildeling framgår hva som regnes som kredittforsikringer. Det framgår av forskriftens § 3 bokstav g at kreditt- og kausjonsforsikring omfat-

ter klassene 14 og 15. Disse er nærmere beskrevet i forskriftens § 2. Klasse 14 «Kreditt» omfatter «tap som følge av mislighold av forsikringstakers utestående fordringer (alminnelig insolvens, eksportkreditt, salg på avbetaling, hypotekforsikring, landbruksforsikring, restverdiforsikring mv.)». Klasse 15 «Kausjon» omfatter «tap som følge av forsikringstakers mislighold av økonomiske forpliktelser overfor tredjemann». Kredittforsikringer behandles nærmere i NOU 1983: 52 s. 168-170 og NOU 2008: 20 s. 102 flg.

Skadeforsikring defineres i forsikringsavtaleloven § 1-1 andre ledd som: « forsikring mot skade på eller tap av ting, rettigheter eller andre fordeler, forsikring mot erstatningsansvar eller kostnader, og annen forsikring som ikke er personforsikring.» En tilsvarende definisjon finnes i dag ikke i forsikringsvirksomhetsloven. Imidlertid er følgende definisjon foreslått i NOU 2008: 20 s. 171:

> «Som skadeforsikring regnes forsikring mot skade eller tap av ting, rettigheter eller andre fordeler, og forsikring mot erstatningsansvar eller kostnader, samt ulykkesforsikring, sykeforsikring og annen personforsikring som ikke er livsforsikring.»

Lovforslaget i NOU-en innebærer ingen realitetsendringer i forhold til gjeldende rett, jf. NOU 2008: 20 s. 94-96.

De sentrale områder innenfor skadeforsikring er risikoforsikringer som gjelder alle slags tingsskader, forsikring av person mot ulykke eller sykdom, og forsikring av alle slags erstatningsansvar for personskade og/eller tingsskade, jf. NOU 2008: 20 s. 19. Blant skadeforsikringene regnes ansvarsforsikringer og interesseforsikringer. Et kjennetegn ved mange interesseforsikringer er at de kommer til utbetaling når forsikringstageren lider økonomisk tap som følge av manglende inntekter.

En sikringsordning ved fond, jf. punkt 3.2.1, synes rettslig sett å representere et grensetilfelle mellom skadeforsikring (i form av interesseforsikring) og kredittforsikring. Når det er tvil om sikringsordning utgjør skadeforsikring eller kredittforsikring, har Kredittilsynet kompetanse til å avgjøre om forsikringen må overtas av et skadeforsikringsselskap eller kredittforsikringsselskap, jf. forsikringsvirksomhetsloven § 1-3 fjerde ledd. Utvalget antar imidlertid at det ut fra hensynet til å sikre en best mulig konkurranse, kan være grunn til å lovregulere hvilke forsikringsselskaper som kan overta risikoen. På denne bakgrunn er det ikke nødvendig for utvalget å ta endelig stilling til om en sikringsordning ved fond vil være å anse som skadeforsikring eller kredittforsikring etter gjeldende lovgivning.

5.3.3 Sikring ved overtakelse av fordringer

En nærmere beskrivelse av alminnelig organisering av sikring ved overtakelse av fordringer fra borettslaget er gitt i punkt 3.2.3.

Som redegjort for i punkt 3.2.3, vil en sikringsordning med overtakelse av fordringer innebære dekning av den risikoen for tap borettslaget har for tap i felleskostnader. På den måten ligner også disse sikringsordningene på forsikringsvirksomhet, jf. punkt 5.3.2.1. Som påpekt i punkt 3.2.5, framstår dekningen av risikoen for tap som det indirekte formålet med en slik sikringsordning, men utbetalingene fra denne sikringsordningen skjer på et tidligere tidspunkt enn i de øvrige sikringsordningene. Utbetalingen fra en sikringsordning som overtar fordringer, er heller ikke betinget av at en risiko faktisk materialiserer seg. Den som tilbyr slik sikring vil ha en ubetinget betalingsplikt allerede som følge av avtalen med borettslaget. Ettersom det typiske ved forsikring er at forsikringsselskapets betalingsplikt først oppstår som en følge av at et tidligere uvisst risikoforløp blir aktualisert, jf. NOU 1983: 52 s. 148, driver ikke sikringsordningene som overtar fordringer forsikringsvirksomhet. Av samme grunn driver ikke factoringselskaper kredittforsikring, se NOU 1998: 14 s. 214.

Utvalget påpekte i punkt 3.2.5 at hovedformålet med sikring ved overtakelse av fordringer er å sikre borettslaget et stabilt inntektsgrunnlag. Det er dermed nærliggende å vurdere om slik sikring er finansieringsvirksomhet.

Finansieringsvirksomhet er å yte, formidle eller stille garanti for kreditt eller på annen måte medvirke ved finansiering av annet enn egen virksomhet, jf. finansieringsvirksomhetsloven § 1-2 første ledd første og andre komma. I samme lov nevnes deretter en del eksempler på virksomhet som ellers omfattes av begrepet som likevel ikke utgjør finansieringsvirksomhet, blant annet finansiering som bare forekommer i enkeltstående tilfeller, jf. finansieringsvirksomhetsloven § 1-2 nr. 6. I NOU 1998: 14 s. 289 er det foreslått en noe annen definisjon av finansieringsvirksomhetsbegrepet:

> «... å yte eller stille garanti for kreditt, herunder finansiell leasing, samt utføre lånemegling, motta andres midler for videreplassering i finansforetak eller på annen måte medvirke ved finansiering av annet enn egen virksomhet».

Bestemmelsen viderefører hovedtrekkene i gjeldende rett, jf. NOU 1998: 14 s. 213.

Finansieringsvirksomhetsloven har et vidt virkeområde og gjelder med visse unntak all finansieringsvirksomhet, jf. Ot.prp. nr. 36 (1975-76) s. 6

for så vidt gjelder den tidligere finansieringsvirksomhetsloven fra 1976. Herunder omfattes såkalt factoring, dvs. en systematisk overføring av kundefordringer fra en næringsdrivende («klienten») til et finansieringsselskap («factor»), jf. NOU 1998: 14 s. 214.

En sikringsordning som overtar fordringene fra borettslaget vil etter avtale med borettslaget betale de samlede felleskostnadene for alle andelseierne til borettslaget forskuddsvis og uavhengig av godheten i kravene mot andelseierne. Realiteten i dette er at sikringsordningen sikrer finansieringen av borettslagets drift, ved at borettslagene får jevne inntekter og er fratatt risikoen for sviktende likviditet og solvens hos andelseierne. Det er tale om en planmessig og regulær betaling, ikke enkeltstående tilfeller. Selv om det skulle være et tilknytningsforhold mellom borettslaget og selskapet som tilbyr sikring, vil det ikke være det samme som finansiering av egen virksomhet.

Etter gjennomgangen over vil utvalget legge til grunn at sikring ved overtakelse av fordringer på felleskostnader utgjør finansieringsvirksomhet i finansieringsvirksomhetslovens forstand.

Den virksomheten som er beskrevet her har også likhetstrekk med factoring, som er å anse som finansieringsvirksomhet, se NOU 1974: 1 s. 29 flg. for en oversikt over factoring i praksis.

5.3.4 Sikring ved avsetninger i tilbyders regnskap

For en omtale om hvordan sikring ved avsetninger er organisert i praksis i dag, vises til punkt 3.2.2. I slike sikringsordninger er risikoen for tap overlatt til et annet rettssubjekt enn borettslaget (for eksempel til boligbyggelaget). Det som i særlig grad skiller slike sikringsordninger fra sikring ved fond (se punkt 3.2.1 og punkt 5.3.2), er at det ikke er opprettet et særskilt rettssubjekt for å forestå risikoavlastningen.

Sikring ved avsetninger i boligbyggelagets regnskap er en klart mindre trygg modell for sikringsordninger enn sikring ved fond. Mens sistnevnte bare er utsatt for forsikringsmessig risiko, løper de førstnevnte også risiko knyttet til boligbyggelagets (og eventuelle andre selskapers) øvrige virksomhet. Når midlene ikke er skilt ut til et eget rettssubjekt, er det risiko for at midlene vil kunne bli tatt med i et generalbeslag etter dekningsloven § 2-2 ved eventuell konkurs i boligbyggelaget – også når det er boligbyggelagets øvrige virksomhet som er konkursårsaken. Forsikringsselskaper kan ikke drive annen virksomhet enn forsikringsvirksomhet og virksomhet som naturlig henger sammen med forsikringsvirksomhet, jf. forsikringsvirksomhetsloven § 6-1. Hensynet til å unngå problemer med å oppfylle forpliktelsene overfor forsikringstakerne på grunn av tap i annen virksomhet, er hovedbegrunnelsen for dette forbudet.

Etter utvalgets vurdering er ikke sikring ved avsetninger i tilbyders regnskap egnet til å tilfredsstille de kravene til sikkerhet og forutsigbarhet for borettslagene og andelseierne som bør stilles.

5.3.5 Sikring ved avsetninger i borettslagets eget regnskap

Borettslaget kan som et alternativ til avsetninger i tilbyders regnskap foreta avsetninger i eget regnskap for å kunne dekke tap av felleskostnader. Slike avsetninger er imidlertid en del av borettslagets økonomistyring, jf. punkt 5.2, og kan ikke tilfredsstille behovet for en sikring mot tap av felleskostnader, jf. punkt 3.1.

5.3.6 Sikring ved garanti fra utbygger

En annen modell for sikring som har vært kjent fra praksis, jf. punkt 3.2.4, er at utbygger stiller garanti overfor borettslagets långiver ved at det deponeres et garantibeløp på en sperret konto i bank. Garantien gjelder direkte borettslagets ansvar for å oppfylle låneavtalen overfor banken, men dekker også manglende innbetaling av felleskostnader. I utgangspunktet synes en slik garanti å være dekkende for borettslagets behov for sikring mot tap i felleskostnader. Som en generell modell for sikringsordninger, reiser dette likevel flere problemer. Ettersom det er utbygger som stiller slik garanti, vil den ikke kunne anses som en varig ordning, men bare midlertidig fram til borettslaget kan melde seg inn i en varig ordning. Slike garantiordninger vil videre ikke være underlagt tilsyn fra offentlige myndigheter i dag, og det vil følgelig måtte etableres særskilte kontrollordninger for å sikre nødvendig tilsyn med at driften og den etablerte sikkerheten er tilfredsstillende ut fra de minstekrav en generell sikringsordning bør stille. Etter utvalgets syn kan et midlertidig behov for en garanti som omtalt også ivaretas ved at en utbygger om ønskelig stiller tilsvarende garanti overfor en tilbyder av sikringsordning for en periode. Utvalget har etter dette ikke sett behov for å foreslå denne modellen som en generell lovfestet sikringsordning.

5.3.7 Oppsummering og valg av modell

Utvalget legger til grunn at en ordning med sikring ved fond vil være forsikringsvirksomhet (punkt 5.3.2.1). Videre legger utvalget til grunn at en ordning med sikring ved overtakelse av fordringer utgjør finansieringsvirksomhet (punkt 5.3.3). I punkt 5.2 framhevet utvalget at det er helt sentralt at sikringsordningene er trygge og i stand til å ivareta sine forpliktelser overfor borettslagene. Regelverket i forsikringsvirksomhetsloven og finansieringsvirksomhetsloven ivaretar slike hensyn. Når sikringsordningenes virksomhet utgjør konsesjonspliktig forsikringsvirksomhet eller finansieringsvirksomhet, mener utvalget derfor at de sentrale hensynene blir ivaretatt gjennom det aktuelle rammeregelverket. På denne bakgrunn mener utvalget at det bør lovfestes at en frivillig sikringsordning for borettslag må ha konsesjon enten etter forsikringsvirksomhetsloven eller finansieringsvirksomhetsloven avhengig av hvilken modell for sikring det er tale om. Tilbyderne vil da bli underlagt tilsyn fra Kredittilsynet.

Sikring ved avsetninger i tilbyders regnskap (punkt 5.3.4) er etter utvalgets syn en usikker form for sikring. Utvalget vil av denne grunn ikke foreslå at en slik ordning skal kunne tilbys som sikringsordning for borettslag. Etter den alminnelige forsikringslovgivningen vil uansett forsikringsvirksomhetsloven § 6-1 være til hinder for at forsikringsselskaper driver med annet enn forsikringsvirksomhet, og dermed utelukke en slik ordning etter utvalgets forslag. Når det gjelder garantier stilt av utbygger i form av deponerte midler (punkt 5.3.6), vil ikke utvalget foreslå dette som en særskilt sikringsordning. Etter utvalgets syn bør sikringsordningene tilfredsstille de generelle kravene til soliditet og forsvarlig drift. Utvalgets forslag vil likevel ikke være til hinder for at en utbygger stiller garanti av ulike slag overfor borettslagets långiver, eller overfor en tilbyder av sikring, dersom det er nødvendig for at borettslaget skal få en avtale om sikring.

5.4 Gjeldende rettslige rammer for de valgte modeller

5.4.1 Innledning

Etter utvalgets vurdering bør en lovfestet frivillig sikringsordning underlegges de samme alminnelige rettslige rammer som forsikringsvirksomhet og finansieringsvirksomhet, jf. punkt 5.3. I kapittel 6 vil utvalget gjøre nærmere rede for hvilke særlige rettslige vilkår som bør stilles for tilbyder og for det produktet som skal tilbys. Før det kan trekkes konklusjoner mht. særlige vilkår for tilbyder, må det gjøres rede for hovedtrekkene i de overordnede rettslige rammer som gjelder for finansieringsvirksomhet og forsikringsvirksomhet. Dette gjennomgås i det følgende. Det må understrekes at gjennomgangen under ikke er ment som noen uttømmende framstilling av de overordnede rettslige rammer for hhv. forsikrings- og finansieringsvirksomhet.

5.4.2 Konsesjonspliktig virksomhet

Finansinstitusjonene fyller en viktig rolle i samfunnet. For å kunne ivareta denne samfunnsfunksjonen, er det viktig at de er organisert på en betryggende måte. Videre er det viktig at selskapene over tid har slik kapital og likviditet som er nødvendig for å gi allmennheten tillit til riktig oppfyllelse av forpliktelsene. Disse hensynene ivaretas gjennom konsesjonssystemet. Alle finansinstitusjoner må ha tillatelse/konsesjon fra det offentlige for å drive virksomheten, og er underlagt tilsyn fra Kredittilsynet, jf. kredittilsynsloven § 1.

5.4.3 Forsikringsvirksomhet

Forsikringsselskaper får enten konsesjon til å drive livsforsikringsvirksomhet eller skadeforsikringsvirksomhet. Kredittforsikringsselskaper har konsesjon som skadeforsikringsselskaper, men bare kredittforsikringsselskaper kan overta kredittforsikringer, jf. forsikringsvirksomhetsloven § 1-3 tredje ledd.

Det følger av forsikringsvirksomhetsloven § 3-1 første ledd at et forsikringsselskap må organiseres som et aksjeselskap, allmennaksjeselskap eller gjensidig selskap. Det innebærer blant annet at det ikke er adgang til å drive forsikringsvirksomhet gjennom stiftelser.

Forsikringsselskaper kan ikke drive med annet enn forsikringsvirksomhet og virksomhet som naturlig henger sammen med forsikringsvirksomhet, jf. forsikringsvirksomhetsloven § 6-1 første ledd.

Når det gjelder øvrige krav til forsikringsvirksomhet, kan det skilles mellom kravene til søknaden om konsesjon (forsikringsvirksomhetsloven § 2-3) og lovens øvrige materielle krav.

Forsikringslovgivningen stiller krav til selskapenes soliditet ved krav til startkapital, kapitaldekning, solvensmarginkapital og forsikringstekniske avsetninger. Hovedformålet med soliditetskravene er å sikre at forsikringsselskapene til enhver tid har et kapitalgrunnlag som minst motsvarer nåver-

dien av forsikringsforpliktelsene og i tillegg gir en forsvarlig kapitalreserve, jf. NOU 2008: 20 s. 61.

EUs indre marked omfatter finansielle tjenester, herunder forsikring, og stiller en rekke krav til rammeregelverket for forsikringsselskaper (første skadeforsikringsdirektiv (Rdir. 73/239/EØF), andre skadeforsikringsdirektiv (Rdir. 88/357/EØF), tredje skadeforsikringsdirektiv (92/49/EØF) og «Solvency I»-direktivet (2002/13/EF)). Se nærmere NOU 2008: 20 s. 23 flg. for en redegjørelse om EU/EØS' skadeforsikringsdirektiver.

Forsikringsvirksomhetsloven § 12-2 krever at et skadeforsikringsselskap til enhver tid skal ha forsvarlige *forsikringstekniske avsetninger* til sikring av sine forsikringsforpliktelser. Dette innebærer at avsetningen skal tilsvare et beløp som vil sikre at selskapet er i stand til å foreta erstatningsutbetalinger og dekke sitt ansvar for øvrig i henhold til de foreliggende forsikringskontrakter. NOU 2008: 20 s. 20, s. 42-49 og s. 133-137 gir en utførlig redegjørelse for kravene til forsikringstekniske avsetninger.

Kapitalkravene for skadeforsikringsselskaper er fastsatt i tre forskjellige regelverk. Ett av kapitalkravene gjelder minstekrav til den startkapitalen et selskap må ha for å få konsesjon og begynne sin virksomhet. De to andre kapitalkravene varierer med omfanget av virksomheten i selskapet til enhver tid. Ett kapitalkrav – kravet til forsvarlig kapitaldekning – knytter seg til størrelsen av forvaltningskapitalen i selskapet, mens det andre – kravet til solvensmarginkapital – beregnes ut fra omfanget av skadeforsikringsvirksomheten i selskapet, jf. NOU 2008: 20 s. 57.

Forsikringsvirksomhetsloven § 2-1 tredje ledd bokstav b bestemmer at konsesjon ikke skal gis dersom det er grunn til å anta at *startkapitalen* ikke står i rimelig forhold til den planlagte virksomheten. Det grunnleggende synspunktet for hvor stor startkapital som kreves, framgår av NOU 1983: 52 s. 31, jf. Ot.prp. nr. 42 (1988-87) s. 101:

> «... de beløp som kreves, må ha en reell betydning (sammen med de andre krav som vil bli stillet til et selskaps soliditet) som grunnlag for den sikkerhet som et forsikringsselskap skal gi.».

Det følger av forskrift 8. september 1989 nr. 931 om minstekrav til egenkapitalen for norske forsikringsselskaper § 3 første ledd, jf. § 5, jf. Kredittilsynets rundskriv nr. 2/2009, at det kreves egenkapital på minst 38,3 millioner kroner (pr. 1. januar 2009) som startkapital. Med egenkapital menes kapital som vil inngå ved beregning av forsikringsselskapets ansvarlige kapital. Denne består i henhold til forskrift 1. juni 1990 nr. 435 om beregning av ansvarlig kapital for finansinstitusjoner, oppgjørssentraler og verdipapirforetak av kjernekapital (så som innbetalt aksjekapital, overkursfond, utjevningsfond og annen innskutt og opptjent egenkapital) og tilleggskapital (så som ansvarlig lånekapital).

Dersom forsikringsselskapet drives som et gjensidig skadeforsikringsselskap og har begrenset bransjekonsesjon, følger det av forskrift 8. september 1989 nr. 931 om minstekrav til egenkapitalen for norske forsikringsselskaper § 4 første ledd, jf. § 5, jf. Kredittilsynets rundskriv nr. 2/2009, at kravet til startkapital er 15,3 millioner kroner (pr. 1. januar 2009).

Ovennevnte krav er minstekrav. Selv om minstekravene er oppfylt, kan konsesjon nektes dersom den planlagte virksomheten tilsier at kapitaldekningen må være større, jf. kredittilsynsloven § 4 nr. 4. NOU 2008: 20 s. 57-58 behandler kravet til startkapital.

Kapitaldekningsdekningskravet følger av forsikringsvirksomhetsloven § 6-3. Kapitaldekningsreglene retter seg først og fremst mot kredittrisiko knyttet til forvaltningskapitalen, jf. NOU 2004: 24 s. 98. Det stilles for det første krav til en absolutt minstestørrelse på den ansvarlige kapitalen. Det følger av forsikringsvirksomhetsloven § 6-3 andre ledd bokstav a, jf. forskrift 8. september 1989 nr. 931 om minstekrav til egenkapitalen for norske forsikringsselskaper § 2, jf. § 5, jf. Kredittilsynets rundskriv nr. 2/2009 at den ansvarlige kapitalen (pr. 1. januar 2009) minst skal utgjøre 24,5 millioner kroner. For det andre følger det av forsikringsvirksomhetsloven § 6-3 første ledd at kapitaldekningen til enhver tid minst skal utgjøre åtte prosent av forsikringsselskapets aktiva og selskapets forpliktelser utenfor balansen. Dette er i samsvar med reglene for andre finansinstitusjoner, jf. finansieringsvirksomhetsloven § 2-9a. NOU 2008: 20 s. 21 og s. 58-59 gir en redegjørelse for kapitaldekningskravet.

I tillegg til kapitaldekningskravet gjelder et krav til *solvensmarginkapital*, jf. forsikringsvirksomhetsloven § 6-4, som bestemmer at et forsikringsselskap til enhver tid skal ha en kapital som er tilstrekkelig til å dekke solvensmarginen for selskapets samlede virksomhet. Regelverket om solvensmarginkapital har sin opprinnelse i Norges EØS-rettslige forpliktelser. Mens kapitaldekningskravet i utgangspunktet bygger på kredittrisikoen, er minstekravet til solvensmarginkapital knyttet til selskapets samlede forsikringsvirksomhet. Enkelt forklart innebærer kravet til solvensmargin at forsikringsselskapene skal ha så mye kapital at de til

tross for tap av en viss størrelse forblir solvente. Det sentrale er å sikre forsikringsselskapet en reserve i form av frie midler utover de forsikringstekniske avsetninger til beskyttelse mot negative svingninger i virksomheten, jf. NOU 2004: 24 s. 98, NOU 2006: 12 s. 33 og NOU 2008: 20 s. 60.

De nærmere regler om beregning av solvensmarginkapitalen er gitt i forskrift 19. mai 1995 nr. 482 om beregning av solvensmarginkrav og solvensmarginkapital for norske skadeforsikringsselskaper og gjenforsikringsselskaper. Kravet til solvensmargin framgår av forskriftens kapittel 2 som i § 4 og § 5 angir to ulike måter å beregne kravet på, henholdsvis med basis i premieinntektene og erstatningsutbetalingene. For øvrig framgår det i § 3, jf. § 16, jf. Kredittilsynets rundskriv nr. 5/2007 at solvensmarginkravet aldri er mindre enn 3,2 millioner euro (ca. 29,1 millioner kroner pr. juni 2009) for selskaper som overtar ansvarsforsikringer eller kredittforsikringer, og aldri mindre enn 2,2 millioner euro (ca. 20,0 millioner kroner pr. juni 2009) for andre skadeforsikringsselskaper. Av forskriftens § 7 følger det at selskapets solvensmarginkapital minst skal dekke solvensmarginkravet beregnet etter kapittel 2. Av forskriftens § 8 første ledd framgår at selskapets samlede solvensmarginkapital er lik summen av selskapets ansvarlige kapital og annen solvensmarginkapital. For øvrig følger det av §§ 8 til 9 at reglene i forskrift 1. juni 1990 nr. 435 om beregningen av ansvarlig kapital i forhold til kapitaldekningskravet – med få unntak – også skal legges til grunn ved beregningen av den kapital som kan benyttes til dekning av solvensmarginkravet.

NOU 2008: 20 s. 21, s. 26-27 og s. 59-60 behandler solvensmarginkravet.

5.4.4 Finansieringsvirksomhet

Utvalget har lagt til grunn at sikring ved overtakelse av fordringer på felleskostnader er finansieringsvirksomhet (se punkt 5.3.3). Finansieringsvirksomhet kan etter finansieringsvirksomhetsloven § 1-4 bare drives av forsikringsselskaper og finansieringsforetak som har konsesjon etter finansieringsvirksomhetsloven kapittel 3.

Finansieringsvirksomhetsloven stiller krav som gjelder generelt for alle finansinstitusjoner, jf. finansieringsvirksomhetsloven kapittel 2, særlig § 2-9 flg., og særlige krav til finansieringsforetak, jf. finansieringsvirksomhetsloven kapittel 3, særlig § 3-2 flg. Selskap, foretak eller andre institusjoner som driver finansieringsvirksomhet regnes i utgangspunktet som finansinstitusjoner, jf. finansieringsvirksomhetsloven § 1-3. Et finansieringsforetak er en finansinstitusjon som ikke er sparebank eller forretningsbank, låneformidlingsforetak eller selskap eller annen institusjon som omfattes av forsikringsvirksomhetsloven, jf. finansieringsvirksomhetsloven § 3-1 andre ledd. Til de særlige krav til finansieringsforetak kan nevnes § 3-2 første ledd om at et finansieringsforetak ikke uten samtykke kan organiseres på annen måte enn som aksjeselskap, allmennaksjeselskap, samvirkeforetak eller stiftelse. Et finansieringsforetak kan videre bare drive finansieringsvirksomhet og valutavirksomhet samt virksomhet som naturlig henger sammen med dette.

Utvalget går ikke nærmere inn på kravene som stilles til finansieringsforetak, men skal kort nevne hovedkravene til startkapital og ansvarlig kapital.

Det følger av finansieringsvirksomhetsloven § 3-5 første ledd første punktum at et finansieringsforetak ikke kan stiftes med mindre aksjekapital eller grunnfond enn et beløp i norske kroner som svarer til 5 millioner euro (ca. 45,5 millioner kroner pr. juni 2009). Kongen kan i særlige tilfelle samtykke i at aksjekapitalen eller grunnfondet settes til et lavere beløp, men ikke lavere enn et beløp i norske kroner som svarer til 1 million euro (ca. 9,1 millioner kroner pr. juni 2009). Kravet til *startkapital* skal sikre at finansieringsforetaket allerede fra stiftelsen er i stand til å oppfylle sine forpliktelser. Fordi også finansieringsvirksomhet omfattes av EUs indre marked for finansielle tjenester, må staten underrette EU-kommisjonen om bruken av og begrunnelsen for unntaket, jf. direktiv 2000/12/EF artikkel 5 nr. 2 bokstav b, og det skal gå fram av EU-kommisjonens publisering av kredittinstitusjoner, jf. direktiv 2000/12/EF artikkel 5 nr. 2 bokstav c, jf. artikkel 11.

Finansieringsvirksomhetsloven stiller krav om at finansieringsforetak skal ha *ansvarlig kapital*, som minst svarer til den startkapitalen som ble krevd da tillatelse til å drive virksomhet ble gitt, jf. finansieringsvirksomhetsloven § 3-5 første punktum. Dette innebærer at den ansvarlige kapitalen normalt aldri må være lavere enn et beløp i norske kroner svarende til 5 millioner euro, eventuelt et beløp svarende til 1 million euro dersom unntakshjemmelen i finansieringsvirksomhetsloven § 3-5 første ledd andre punktum er benyttet.

Videre følger det av finansieringsvirksomhetsloven § 2-9a første ledd at en finansinstitusjons ansvarlige kapital til enhver tid skal utgjøre minst åtte prosent av et nærmere fastsatt beregningsgrunnlag. Kravet er dermed det samme som for forsikringsselskaper, se punkt 5.4.3. Av finansieringsvirksomhetsloven § 2-9a andre ledd framgår at beregningsgrunnlaget for kravet til ansvarlig

kapital skal tilsvare summen av beregningsgrunnlagene for kredittrisiko, markedsrisiko og operasjonell risiko. I motsetning til kravet i finansieringsvirksomhetsloven § 3-5 første ledd tredje punktum, er dermed kravet til ansvarlig kapital i § 2-9a avhengig av den virksomheten som drives.

Endelig følger det av finansieringsvirksomhetsloven § 2-9b første ledd andre punktum at en finansinstitusjon til enhver tid skal ha ansvarlig kapital som er forsvarlig ut fra risikoen ved og omfanget av den virksomhet institusjonen driver. Det betyr at det i prinsippet ikke er tilstrekkelig å oppfylle de to øvrige kravene til ansvarlig kapital dersom virksomhetens risikoeksponering eller omfang krever en høyere kapital. Se her kredittilsynsloven § 4 nr. 4 om at Kredittilsynet kan pålegge en finansinstitusjon å ha en høyere ansvarlig kapital enn de lovbestemte minstekrav.

5.4.5 Behov for unntak fra gjeldende kapitalkrav

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.

5.5 Vilkår om bruk av bestemt forretningsfører

De etablerte tilbyderne av sikring mot tap av felleskostnader i borettslag krever i dag som regel at borettslaget har en tilknytning til tilbyderen eller til et annet foretak utpekt av tilbyderen. Mest vanlig er at tilbyderen krever at borettslaget benytter en nærmere angitt forretningsfører. Utvalget er i mandatets punkt 4 bedt om å vurdere om slike koblinger også skal tillates i framtiden.

Innledningsvis skal understrekes at forretningsførere utøver en svært viktig funksjon for borettslagene. De har normalt ansvaret for regnskapsførsel, utsendelse av faktura på felleskostnader til andelseierne, inndrivelse av ikke betalte felleskostnader mv. Ettersom borettslagene i praksis ikke har andre inntektskilder enn andelseiernes betaling av felleskostnader (se punkt 2.4.2), er det helt avgjørende for borettslagets økonomiske stilling at forretningsføreren har effektive og gode rutiner for innkreving av felleskostnadene. Den andre og opplagte siden av dette er at en forretningsfører med mangelfulle rutiner innebærer en økonomisk risiko for borettslaget.

Gode grunner taler følgelig for at tilbyderen kan stille et generelt krav til borettslaget om å ha forretningsfører. At borettslagenes forretningsførsel holder et visst kvalitetsnivå er ikke bare til fordel for borettslagene, men også for tilbyder av sikring. Effektiv og rask oppfølging av krav på felleskostnader og eventuelt gjennomføring av tvangssalg av andelene vil redusere tapet tilbyderen av sikring må dekke. Selv om borettslag er tjent med å ha forretningsfører, er det ikke like opplagt at det bør kunne stilles vilkår om bruk av en *bestemt* forretningsfører for å få en avtale om sikring mot tap av felleskostnader. Det kan reises en rekke innvendinger mot slike bindinger. Men det kan også pekes på fordeler for en sikringsordning ved at tilbyderen kan ha kontroll med hvilken forretningsfører som velges. Spørsmålet er om det er grunn til å forby at det stilles vilkår om bruk av en bestemt forretningsfører for å inngå avtale om sikring.

Ved vurderingen av om kobling mellom tilbyder av sikring og forretningsfører bør aksepteres i framtiden, må det skilles mellom forsikringsvirksomhet og finansieringsvirksomhet.

Driver tilbyderen finansieringsvirksomhet og overtar borettslagets krav mot andelseierne om betaling av felleskostnader, er det en nær sammenheng mellom tilbyderen av sikringsordning og forretningsfører. At tilbyderen selv, eller et annet foretak han utpeker, skal kunne fungere som forretningsfører og inndrive kravene mot andelseierne, er en nødvendig følge av at tilbyderen har overtatt kravene. Tilbyderen vil ha et legitimt behov for å ha full kontroll over inndrivelse og forvaltning, og vil måtte sørge for det ved å utpeke forretningsføreren. Det er etter utvalgets syn vanskelig å se for seg at borettslaget skal overdra kravene til sikringsordningen, men fremdeles selv avgjøre hvem som skal inndrive kravene, som annet enn en teoretisk mulighet. Etter utvalgets syn kan det følgelig ikke være aktuelt å innskrenke tilbyderens frihet til å stille vilkår om bruk av bestemt forretningsfører når sikring skjer ved at tilbyderen overtar fordringer.

For tilbud om sikring ved fond, kan sammenhengen med virksomheten ikke vises til som begrunnelse for en binding mellom tilbyder og forretningsfører. Spørsmålet krever dermed en nærmere vurdering.

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 kontraheringsplikten 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.

Etter burettslagslova kan et borettslag være tilknyttet et boligbyggelag. Et frittstående borettslag kan også senere velge å knytte seg til boligbyggelaget (se punkt 2.2). I dag er det hovedsakelig boligbyggelagene, eller noen disse samarbeider med, som tilbyr sikring mot tap av felleskostnader (se punkt 3.1). Det er imidlertid ikke tilknytningsforholdet mellom borettslaget og boligbyggelaget som er det avgjørende i denne sammenheng. Spørsmålet er om borettslaget er forretningsført av boligbyggelaget og om det stilles krav om dette for å tilby en sikringsordning.

Borettslagene har i dag valgfrihet med hensyn til om de vil benytte forretningsfører, jf. burettslagslova § 8-10 første ledd. For tilknyttede borettslag kan det ikke fastsettes hvilken forretningsfører borettslaget skal benytte for en lengre periode enn ti år etter stiftelsen, jf. burettslagslova § 8-11. Lovens utgangspunkt er dermed at borettslagene står fritt til å velge om de skal ha forretningsfører og hvilken forretningsfører de i så tilfelle vil benytte. Dersom tilbyder av sikring kan pålegge borettslaget å benytte en bestemt forretningsfører, innebærer det i praksis en innskrenkning i borettslagenes valgfrihet slik den er lovfestet i dag. Etter utvalgets syn er dette en vesentlig innvending mot å tillate at det kan stilles vilkår om bruk av en bestemt forretningsfører.

Dette underbygges også av at det vil være vanskelig for borettslaget å si opp avtalen om forretningsførsel dersom borettslaget kan risikere at sikringsordningen bortfaller som følge av oppsigelsen. Dette kan føre til at selv om et borettslag er misfornøyd med kvaliteten på forretningsførselen, vil det kunne vike tilbake fra å si opp avtalen dersom oppsigelsen medfører at det samtidig mister sikringen mot tap av felleskostnader. I denne vurderingen vil tilbyderens oppsigelsesadgang være av stor betydning. Forsikringsavtaleloven kapittel 3 gir i dag regler om oppsigelse av forsikringsavtaler. Loven skiller mellom regler om fornyelse av forsikringen ved forsikringstidens utløp og regler om adgangen til å avbryte forsikringsforholdet i forsikringstiden. I korte trekk er de nærmere reglene slik at en inngått forsikringsavtale i utgangspunktet automatisk fornyes ved utløpet av forsikringstiden om ikke selskapet eller forsikringstaker har varslet om annet (forsikringsavtaleloven § 3-2). Forsikringstakeren kan varsle om at han ikke vil fornye en forsikring helt fram til utløpet av den avtalte forsikringstiden (forsikringsavtaleloven § 3-4), mens selskapet senest to måneder før avtaleperiodens utløp må varsle dersom det ikke vil at forsikringen skal fornyes automatisk (forsikringsavtaleloven § 3-5). I forsikringstiden har forsikringstaker rett til å avbryte forsikringsforholdet med én måneds varsel (forsikringsavtaleloven § 3-6), mens selskapets rett til å avbryte forsikringsforholdet i forsikringstiden er sterkt begrenset (forsikringsavtaleloven § 3-7). Foruten når den sikrede har gitt uriktige opplysninger, kan forsikringsselskapet bare si opp avtalen i forsikringstiden dersom det foreligger særlige forhold som angitt i vilkårene, og oppsigelsen er rimelig.

Oppsigelsesreglene som omtalt innebærer at forsikringsselskapet har begrenset mulighet til å si opp forsikringen i forsikringsperioden. Selv om det skulle være fastsatt i vilkårene for avtalen om sikring at det skal benyttes en særskilt forretningsfører, og at avtalen kan sies opp dersom dette vilkåret ikke følges, kan avtalen bare sies opp dersom det er rimelig. Dersom borettslaget har gode grunner for å skifte forretningsfører, men fremdeles oppfyller krav til forsvarlig forretningsførsel, må det antas at det skal mye til for at en oppsigelse av sikringsordningen kan anses rimelig.

Det vil være uheldig om et borettslag skulle være tvunget til å fortsette med en forretningsførsel som pådrar borettslaget tap, for å unngå å miste sikringsordningen. Utvalget vil også anta at avtalelovens alminnelige regler om urimelige avtaler mv. normalt vil regulere en slik situasjon. Men situasjonen kan også være at borettslaget ikke er fornøyd med forretningsførselen og ønsker å bytte, uten at det skyldes mislighold av forretningsføreravtalen. I en slik situasjon vil borettslaget være bundet til forretningsføreren mot sin vilje, dersom det er stilt vilkår om bruk av denne i avtalen om sikring.

Et annet spørsmål er hvilken virkning vilkår om bestemt forretningsfører vil ha på tilbudet av sikringsordninger. Krav til forretningsførsel er kjente vilkår i dagens etablerte sikringsordninger, og det kan hevdes at fortsatt binding mellom tilbyder av sikring og forretningsfører vil kunne resultere i at det blir vanskelig for nye tilbydere av sikring å etablere seg i markedet. Store deler av markedet vil allerede være bundet opp i eksisterende avtaler.

På den annen side er det ikke opplagt at å oppheve dagens bindinger mellom tilbyder av sikring og forretningsfører vil medføre at det kommer flere tilbydere i markedet. For forsikringsselskaper vil sikring mot tap av felleskostnader kunne utgjøre et separat produkt eller et tilleggsprodukt til den ordinære bygningsforsikringen og krav om forretningsfører framstår ikke som en nærliggende kobling.

For forretningsførere antar utvalget at det vil være et konkurransefortrinn å kunne tilby borettslagene sikring mot tap av felleskostnader. Tillates binding mellom tilbyder av sikring og forretningsfører, vil de forretningsførere som i dag ikke er knyttet til en tilbyder ha et sterkt incitament til å forsøke å få flere tilbydere i markedet. Dette kan enten skje ved at flere forretningsførere sammen etablerer en tilbyder av sikring, eller ved at de inngår en samarbeidsavtale med et forsikringsselskap eller finansieringsforetak som i dag ikke tilbyr sikring. Binding mellom tilbyder av sikring og forretningsfører vil dermed kunne medføre at det blir flere tilbydere av sikring.

Et annet hensyn er at binding mellom tilbyder av sikring og borettslag kan heve kvaliteten på forretningsførertjenestene. På grunn av den nære sammenhengen det er mellom forretningsførerens arbeid og borettslagets tapte felleskostnader, se ovenfor og punkt 6.3.3, vil tilbyder av sikring ha interesse av å bidra til en ytterligere forbedring av forretningsførerens virksomhet. Slik kvalitetsheving vil særlig kunne oppnås når tilbyderen har et langvarig og stabilt forhold til en forretningsfører som tilbyderen har en binding til. En kvalitetsheving av forretningsførertjenesten vil også være noe borettslagets långivere vil se positivt på, hvilket igjen kan føre til bedrede vilkår for borettslaget. Dette vil i sin tur tjene andelseierne.

Etter en samlet vurdering er utvalget kommet til at det ikke er grunn til å lovfeste noe forbud mot å stille vilkår om bruk av en bestemt forretningsfører i avtaler om sikring mot tap av felleskostnader.

Kapittel 6
Utvalgets forslag

6.1 Innledning

I kapittel 5 har utvalget redegjort for sine vurderinger knyttet til behovet for å lovfeste regler for tilbud om sikring av felleskostnader, og til hvilken modell som best vil ivareta de nødvendige hensyn for en slik ordning. Videre er det redegjort for utvalgets vurderinger knyttet til den lovgivningen som i dag regulerer tilbud om overtakelse av risiko generelt. Slik utvalget har forstått det, må det foreslås unntak fra gjeldende lovgivning for forsikrings- og finansieringsvirksomhet dersom ikke den alminnelige lovgivning for slik virksomhet skal komme til anvendelse på tilbud om sikring mot risiko for tap av felleskostnader i borettslag. Utvalget har etter en vurdering av disse reglene kommet til at hensynene for å etablere en slik særordning for borettslag med unntak for de alminnelige kravene i forsikrings- eller finansieringslovgivningen ikke er tungtveiende nok sett i forhold til ulempene.

Utvalgets forslag til nye regler i burettslagslova om sikring mot tap av felleskostnader innebærer følgelig forslag til særlige vilkår for slike tilbud, som kommer *i tillegg til* de alminnelige kravene til forsikrings- eller finansieringsvirksomhet.

I punkt 6.2 redegjøres det for utvalgets forslag til frivillig ordning for sikring tap av felleskostnader i borettslag. Etter utvalgets mandat skal utvalget også vurdere eventuelle andre tilgrensende tiltak. Utvalgets vurderinger og forslag til andre tiltak enn en ordning for sikring mot tap av felleskostnader følger av punkt 6.3.

6.2 Forslag til lovfestet sikring av felleskostnader

6.2.1 Krav til tilbyder

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 mindre 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.

Spørsmålet for utvalget har vært om kravene som stilles til sikkerhet er så strenge at det hindrer nyetablering, og dermed en effektiv konkurranse, blant tilbydere av sikring. Utvalget har derfor vurdert om det bør gjøres unntak fra den eksisterende rammelovgivningen. Ettersom EØS-avtalen utgjør en bindende ramme for utvalgets forslag, vil eventuelle unntak gjelde nasjonale regler som er strengere enn EØS-forpliktelsene.

I denne sammenheng har utvalget særlig vurdert om det bør gjøres enklere å etablere et foretak som skal tilby sikring, ved å senke kravene til startkapital, jf. omtalen av disse kravene i punkt 5.4.3 og punkt 5.4.4. Som det framgår i punkt 5.4.5, har imidlertid utvalget kommet til at tungtveiende hensyn taler mot et slikt unntak.

Utvalget legger derfor fram forslag om at tilbyder av sikring må ha konsesjon til å drive forsik-

rings- eller finansieringsvirksomhet uten at det gjøres unntak fra gjeldende rammelovgivning.

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 forsikringsselskaper og selskaper som driver finansieringsvirksomhet skal kunne tilby sikring mot tap av felleskostnader. Vilkårene 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 Kredittilsynet 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 Kredittilsynet 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.

6.2.2 Krav til produktet

6.2.2.1 Generelle minstekrav

Etter mandatets punkt 1 skal utvalget foreslå minstekrav til frivillige sikringsordninger i borettslag. Dette vil omfatte materielle krav til produktet (sikringen) og krav til tilbyder. Som omtalt i punkt 6.2.1, er utvalget kommet til at det må stilles krav om at tilbyderen har konsesjon til å drive forsikringsvirksomhet eller finansieringsvirksomhet. I det følgende skal behovet for lovfestede minstekrav til produktet vurderes, og i så fall hvilke krav som må stilles.

Innenfor skadeforsikringsvirksomhet er det ikke vanlig at lovgivningen stiller krav til den nærmere materielle utformingen av forsikringsproduktet. I NOU 2008: 20 s. 34 heter det:

> «Gjeldende regelverk inneholder generelt sett ikke særlige krav til utformingen av skadeforsikringsprodukter. Produktutviklingen på skadeforsikringsområdet skjer først og fremst i forsikringsselskapene. Ut fra viktige samfunnshensyn har imidlertid lovgivningen i en del tilfelle fastsatt særlige regler om hvilke skader som skal være dekket av forsikring. Praktisk viktige eksempler gir reglene i bilansvarsloven, yrkesskadeforsikringsloven og naturskadeloven. På slike områder er forsikringsvilkårene tilpasset de krav lovverket stiller til dekningsområdet.»

Utvalget er ikke kjent med at situasjonen er vesentlig annerledes for så vidt gjelder kredittforsikringer eller finansieringsavtaler.

Det kan på denne bakgrunn reises spørsmål ved om det er et særlig behov for å ha lovbestemte minstekrav for en frivillig sikring mot tap av felleskostnader, eller om dette bør overlates til den alminnelige avtalefriheten.

Som redegjort for tidligere, mener utvalget at sikring mot tap av felleskostnader bør kunne tilbys både av forsikringsselskaper og selskaper som driver finansieringsvirksomhet. Men selv om tilbudet skal kunne gis av alminnelige forsikrings- og finansieringsvirksomheter, og være regulert av den alminnelige rammelovgivningen for slik virksomhet, mener utvalget at det bør lovfestes felles minstekrav til produktet som skal tilbys. 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.

Spørsmålet er så om de materielle minstekravene til sikringen bør være de samme uavhengig av hvilken modell som legges til grunn.

I dag etableres tilbud om sikring mot tap av felleskostnader på ulike vis, se nærmere punkt 3.2. På denne bakgrunn kan det synes vanskelig å finne minstekrav som er relevante for alle de ulike formene for sikring. Videre vil det være slik at selv om det kan finnes fram til felles minstekrav, vil betydningen og virkningen av kravene avhenge av tilbyderens virksomhet. En øvre grense for utbetaling vil virke som en grense for hvor mye et forsikringsselskap utbetaler til borettslaget, men vil fungere som en tilbakesøkingssperre for et finansieringsforetak som før forfall har kjøpt borettslagets krav mot andelseierne og senere skal avregne mot

borettslaget. En bestemmelse om egenandel vil begrense selskapets utbetaling i en forsikringsordning, og vil i en finansieringsmodell enten fungere som en grense for hvor lite finansieringsforetaket kan betale for kravene, eller – dersom foretaket har kjøpt kravene fullt ut – som en begrensning av foretakets krav mot borettslaget i et eventuelt etteroppgjør.

Hvilke minstekrav som er nødvendige, vil også variere fordi de ulike virksomheter er underlagt forskjellig lovgivning. Som eksempel kan nevnes reglene i forsikringsavtaleloven kapittel 3 om oppsigelse av forsikringsavtaler, både fra selskapets og forsikringstakers side. Tilsvarende bestemmelser om oppsigelse er ikke gitt i finansavtaleloven for så vidt gjelder den type avtale som sikring mot tap av felleskostnader er.

Utvalget er likevel kommet til at det bør fastsettes felles materielle minstevilkår. Felles vilkår er fordelaktig av informasjonsmessige hensyn. Borettslag som inngår avtale med en tilbyder vil lettere kunne finne ut hvilke regler som gjelder hvis minstevilkårene er felles. Selv om utvalget mener det så langt som mulig bør tilstrebes å etablere felles minstekrav til produktet, kan særlige hensyn likevel tilsi at det bør innføres særregler i enkelte tilfelle. Et slikt eksempel er forslaget om rett til oppsigelse av avtalen. Etter utvalgets forslag gjelder dette for avtaler om sikring som ikke er omfattet av forsikringsavtaleloven, se lovforslaget § 5-20 c bokstav d. Se nærmere under de spesielle merknadene til § 5-20 c og punkt 6.2.2.5.

Selv om utvalget mener at det bør gis felles materielle minstevilkår, bør de nærmere reglene utformes nærmere tradisjonelle forsikringsrettslige bestemmelser enn bestemmelser om finansieringsvirksomhet. Årsaken er at risikoovertagelse er hovedformålet til forsikringsordning, mens finansieringsformålet framstår som det sentrale i en finansieringsavtale, jf. punkt 3.2.5. Når de materielle minstevilkårene skal angi hvor stor risiko tilbyderen minst må overta fra borettslaget, kommer dette best fram ved bestemmelser som ligner de forsikringsrettslige. Lovforslaget § 5-20 c er utformet i samsvar med dette.

Minstekravene knytter seg dels til hvilket tap, dels til hvilken tapsperiode som dekkes. Etter utvalgets syn bør det stilles minstekrav til hvor stort beløp tilbyderen minst må dekke når det oppstår et tap (dekningssum), og til hvor stort beløp tilbyderen maksimalt kan kreve i egenrisiko fra borettslaget (egenandel). Videre bør minstekravene angi et minste tidsrom tilbyderen må dekke et løpende tap (dekningsperiode). Minstekravene bør også regulere den lengste tiden det kan gå fra tapet oppstår og til tilbyderens ansvar trer inn («karens»). Til spørsmål om dekningsperiode er det også et tema når og hvordan tilbyderen kan komme seg fri fra avtalen med borettslaget (oppsigelse).

De nevnte forhold henger i stor grad sammen. Det har eksempelvis liten betydning å fastsette en lang dekningsperiode dersom dekningssummen er lav. Videre vil en lang karensperiode i praksis fungere som en egenandel for borettslaget. En høy dekningssum har heller ingen betydning dersom tilbyderen enkelt kan gå til oppsigelse når tap oppstår og derved raskt oppnår å bli fri fra sitt ansvar. Blant annet disse sammenhengene ligger til grunn for utvalgets vurderinger av hvordan de nærmere materielle minstevilkårene skal fastsettes.

6.2.2.2 Minstekrav til dekningsperiode

Før dekningsperioden (hvor lenge tilbyderen minst må dekke et løpende tap) kan fastsettes, må det tas stilling til om vurderingen skal knyttes til tap på den enkelte andelen eller borettslagets samlede tap. Er det borettslagets samlede tap dekningsperioden skal gjelde, kan det være grunn til å fastsette en lengre dekningsperiode enn om den knytter seg til tapene for hver enkelt andel.

Etter utvalgets syn bør dekningsperioden knytte seg til tapene for hver enkelt andel. En slik regel gir best uttrykk for den underliggende realiteten – at tapene for borettslaget oppstår som følge av manglende dekning av felleskostnader fra enkeltandeler. Regelen er også i samsvar med hvordan dekning av tap praktiseres i dagens sikringsordninger.

Ved fastsettelsen av dekningsperioden må det tas flere hensyn. På den ene side er det viktig at dekningsperioden gir borettslaget en reell dekning i den forstand at den har betydning for borettslagets økonomi. Dekningsperioden må være så lang at andelseierne ikke opplever utrygghet som følge av at borettslaget ikke får dekket felleskostnader på normalt vis. En lengre dekningsperiode gir også borettslaget en mer stabil økonomi, noe som gir banken som finansierer borettslagets fellesgjeld en større grad av sikkerhet. Dette kan isolert sett betinge bedre lånebetingelser for borettslaget. På den annen side kan en svært lang dekningsperiode fungere som en konkurshindring. Tilbyderen vil da fungere som en garantist mot konkurs i borettslaget. Som utvalget var inne på i punkt 5.2, kan det ikke være formålet med et regelverk for sikring mot tap av felleskostnader å gi en absolutt sikkerhet mot konkurs. Regelverket bør ha som formål å gjøre de økonomisk sunne borettslag mer robuste.

Dette tilsier at det må fastsettes en dekningsperiode som ikke er for lang. En kortere dekningsperiode påskynder også borettslaget til raskt å ta nødvendige grep for å begrense tapet (så som å iverksette tvangssalg av andeler som ikke betaler, leie ut tomme boliger borettslaget råder over etc.).

Dekningsperioden må være så lang at den gir borettslaget dekning i den tiden det gjennomsnittlig tar å få gjennomført tvangssalg av en andel. Først etter et tvangssalg vil borettslaget igjen få felleskostnader fra andelen. Som det framgår av tallmaterialet som er gjengitt i punkt 2.6, tok det i Oslo i 2008 omkring 11 måneder å få gjennomført et tvangssalg. Etter hva utvalget er kjent med, finnes det steder i landet hvor det tar enda lengre tid å få gjennomført et tvangssalg. Dekningsperioden bør etter utvalgets syn også fastsettes så lang at den omfatter normalvariasjonene ut over tiden det gjennomsnittlig tar å gjennomføre et tvangssalg. Tidsrom ut over dette igjen er det etter utvalgets syn ikke nødvendig at omfattes av minstevilkårene. Utvalget er blitt stående ved at dekningsperioden for hver enkelt andel bør fastsettes til 24 måneder.

Tapene knyttet til én enkelt andel kan vare lengre enn dekningsperioden. Har borettslaget endret størrelsen på felleskostnadene mens tapene ble pådratt (ofte vil det være tale om en økning), vil det ha betydning hvilke måneders manglende felleskostnader dekningsperioden omfatter. Dette spørsmålet har sammenheng med spørsmålet om tilbyderen kan fastsette en karensperiode – en periode fra tapet oppstår og til tilbyderens ansvar trer inn – og hvor lang denne i tilfelle kan være.

Utgangpunktet for dekningsperioden kan regnes fra tapet første gang oppstår, fra en karensperiode er utløpt, eller fra et angitt tidspunkt før den manglende dekningen av felleskostnader opphører.

Ved stigende felleskostnader vil normalt det siste alternativet gi borettslaget størst utbetaling. Ulempen med dette utgangspunktet er at så lenge tilbyderen ikke har betalt for kravene mot andelseierne forskuddsvis, kan borettslaget få en betydelig likviditetsbelastning. Avhenger utbetalingen av tidspunktet for når borettslaget igjen får dekning av felleskostnadene fra andelen, må borettslaget dekke de manglende felleskostnadene i et på forhånd ubestemt tidsrom. Denne usikkerheten og likviditetsbelastningen bør borettslaget etter utvalgets syn ikke måtte leve med.

Etter utvalgets syn bør dekningsperioden regnes fra tapet først oppstår. For det første er det naturlig at sikring som skal dekke manglende dekning av felleskostnader trer inn straks slik manglende dekning konstateres. For det andre vil det raskere gi borettslaget dekning for de tapte felleskostnadene slik at det unngår en likviditetsbelastning. For det tredje vil det medføre at tilbyderen hurtigere får avsluttet saken og konstatert tapets størrelse. For et forsikringsselskap som foretar forsikringstekniske avsetninger for å dekke framtidige tap har det en verdi å få brakt ansvarets størrelse raskt på det rene. For det fjerde samsvarer det best med dekningsperioden for tidsbegrensede forsikringer ellers, og endelig gir det borettslaget foranledning til raskt å iverksette tapsbegrensende tiltak (som tvangssalg av ikke-betalende andeler). Av disse grunner mener utvalget også at det ikke bør være anledning til å fastsette en karensperiode fra tapet oppstår og til tilbyderens ansvar trer inn.

I sammenheng med dekningsperioden kan nevnes at et forsikringsselskap kan ha plikt etter forsikringsavtaleloven § 8-2 andre ledd til å utbetale forskudd til borettslaget før hele dekningsperioden har gått. Eventuell manglende overholdelse av plikten til å betale forskudd kan imidlertid ikke kreves tvangsgjennomført av borettslaget, jf. Rt. 1993 s. 1447.

6.2.2.3 Minstekrav til dekningssum

Utvalget har vurdert hvilke minstekrav som bør stilles til hvor stort tap sikringen bør dekke, dvs. hvordan dekningssummen skal fastsettes.

Innledningsvis skal nevnes at i mange tilfelle vil legalpanteretten i borettslaget på 2 G gi et tilstrekkelig vern for borettslaget og andelseierne mot den som ikke betaler for seg (se også punkt 5.2). Så lenge den manglende dekningen er lavere enn 2 G, og andelens verdi er større enn det udekkede beløpet, vil borettslaget kunne oppnå dekning for sitt krav gjennom tvangssalg av andelen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11. Dette må også ses i forhold til hvilke minstekrav det skal stilles til dekningssum i en sikringsordning. En sikringsordning skal i praksis dekke behov for sikring mot tap ut over den dekning som kan oppnås ved å benytte seg av legalpanteretten.

Et første spørsmål til hvilke krav som bør stilles til dekningssum, er om dekningssummen bør fastsettes som et fast beløp som gjelder for alle borettslag. Et fast beløp har den fordelen at det vil kunne lovfestes direkte og være enkelt tilgjengelig både for borettslagene og tilbyderne. Det vil heller ikke lett kunne oppstå etterfølgende tvister mellom borettslaget og tilbyderen om hvor stor dekningen skal være dersom dekningssummen fastsettes på denne måten. En ulempe med å fastsette et fast beløp er at det raskt kan bli utdatert. For å ta høyde

for endringer i pengeverdi etc. kan det imidlertid fastsettes en bestemmelse om indeksregulering, eventuelt kan dekningssummen knyttes direkte til en størrelse som endres over tid som rettsgebyret (R) eller folketrygdens grunnbeløp (G). Ettersom loven bare fastsetter minstekrav, kan borettslag som har behov ut over et slikt fast beløp inngå særskilt avtale med tilbyderen.

For utvalget står det imidlertid som lite hensiktsmessig å fastsette dekningssummen som et fast beløp for alle borettslag. Som for dekningsperioden, må det være et overordnet siktemål at de lovfastsatte minstekravene til dekningsperiode er tilpasset det behovet borettslaget har. Et fast beløp vil for de færreste borettslag stemme overens med det faktiske behovet borettslaget har. Utvalget foreslår derfor at dekningssummen bør fastsettes variabelt avhengig av det enkelte borettslaget. Se likevel merknadene nedenfor om beløp som alltid må dekkes.

Spørsmålet er så *hva* dekningssummen bør variere i forhold til, eller med andre ord, hva ved borettslaget som gir best uttrykk for behovet det har for sikring. Dekningssummen kan fastsettes avhengig av antall andeler i borettslaget, størrelsen på driftsbudsjettet etc. I forhold til behovet for sikring mot tap av felleskostnader, er det imidlertid klart at det er størrelsen på felleskostnadene i borettslaget som best gir uttrykk for hvor stort behov borettslaget har. Utvalget legger derfor fram et lovforslag hvor minstekravene må fastsettes som en prosentvis andel av felleskostnadene i det enkelte borettslaget.

Felleskostnadene i et borettslag vil gjerne variere over tid. Når felleskostnadene skal benyttes som utgangspunkt for å fastsette dekningssummen, må beregningsgrunnlaget bestemmes. Ved denne vurderingen er det særlig tre hensyn som gjør seg gjeldende. For det første må man legge til grunn felleskostnader som er aktuelle/relevante i forhold til borettslagets økonomiske situasjon når tap av felleskostnader skjer. For det andre må man benytte felleskostnader som enkelt kan konstateres og ikke gir grunnlag for tvister mellom borettslag og tilbyder. Dette hensynet gjør seg gjeldende både når tilbyderen skal beregne seg vederlag for å overta risikoen for tap av felleskostnader og når tap av felleskostnader oppstår. For det tredje er det viktig at felleskostnadene som benyttes ikke kan manipuleres av borettslaget for å oppnå en høyere dekningssum.

Disse hensynene trekker til dels i ulik retning. Det mest treffende beregningsgrunnlag er nivået på felleskostnadene på det tidspunktet tap oppstår. Et borettslag som ser at den økonomiske situasjonen er i forverring, og at det er risiko for tap av felleskostnader, vil imidlertid kunne øke felleskostnadene betraktelig for på den måten å oppnå en høyere dekningssum. Dette synspunktet tilsier at dekningssummen må fastsettes på bakgrunn av felleskostnader på et tidligere tidspunkt. Slike felleskostnader vil lett kunne konstateres gjennom borettslagets regnskaper. Ulempen med å legge tidligere felleskostnader til grunn, er at disse kan være mindre treffende i forhold til borettslagets aktuelle behov.

Ved avveiningen av disse hensynene mener utvalget at det er viktig at man benytter felleskostnader som både er så aktuelle som mulig, som er enkelt konstaterbare og som ikke kan manipuleres og dermed er konfliktskapende. Dette tilsier at felleskostnadene som legges til grunn kan gjenfinnes i nyere, etterprøvbare, dokumenter. Etter dette har utvalget falt ned på at dekningssummen bør beregnes ut fra felleskostnadene i det forutgående regnskapsåret.

For borettslag som ikke har vært i drift i et helt regnskapsår gir det imidlertid ikke mening å se hen til felleskostnadene i forutgående regnskapsår. Dette gjelder både nystiftede borettslag og borettslag som er stiftet tidligere, men som ikke er kommet i drift før nylig. For slike tilfeller foreslår utvalget at det gis en regel om at dekningssummen skal bygge på de felleskostnadene borettslaget har fastsatt på tidspunktet det inngås avtale om sikring. Har borettslaget i driftsbudsjett eller lignende fastsatt felleskostnadene for et helt år, skal dette legges til grunn. Er felleskostnadene fastsatt for en kortere periode, må det ut fra dette fastslås hvor mye felleskostnadene for et helt år ville utgjort. Er eksempelvis felleskostnadene for et borettslag fastsatt for åtte måneder til kr 400.000, må dekningssummen beregnes ut fra årlige felleskostnader på kr 600.000. Dette vil det være naturlig å regulere i den avtalen som inngås om sikringen.

Det neste spørsmålet er hvilket beløp en tilbyder minst må dekke. En høy dekningssum vil naturligvis sikre borettslagenes økonomi best. Blir dekningssummen for høy vil den imidlertid fungere som uheldig konkurshindring. Utvalget har tidligere redegjort for blant annet disse hensynene, se særlig punkt 5.2.

For en nærmere fastsettelse av dekningssummen ser utvalget først i tabell 6.1 (se s. 44) på hvor store samlede felleskostnader ulike borettslag kan ha, avhengig av størrelsen på borettslaget og antallet andeler i borettslaget.

Etter hva utvalget erfarer, oppstår problemene med store tap av felleskostnader først og fremst i borettslag som har et forholdsvis høyt nivå på fel-

leskostnadene. Utvalget har vært opptatt av at ordningen gir en dekning som innebærer en reell sikkerhet. Hva som skal til for å tilfredsstille dette beror på en skjønnsmessig vurdering. Utvalget har ikke noe sikkert tallgrunnlag å bygge denne vurderingen på. Etter en samlet vurdering mener utvalget at dekningssummen bør tilsvare minst 15 prosent av borettslagets felleskostnader i forutgående år. Dekningen på 15 prosent bør gjelde årlig. Dette innebærer at borettslaget har krav på dekning med 15 prosent av det foregående årets felleskostnader hvert år det oppstår tap.

Av tabell 6.2 framgår hvor mye en årlig dekning på 15 prosent utgjør i kroner for borettslag med ulikt antall andeler og ulike månedlige felleskostnader.

Tabell 6.3 viser hvor mange andeler i et borettslag som kan tape felleskostnadene fullt ut i ett år uten at borettslaget lider tap dersom dekningen settes til 15 prosent.

Tabell 6.1 Samlede årlige felleskostnader i borettslag, avhengig av størrelsen på borettslaget og antallet andeler (beløp i kroner)

Ant. andeler i borettslaget	5	10	25	40	75	100
Månedlige felleskostnader pr. andel						
3 500	210 000	420 000	1 050 000	1 680 000	3 150 000	4 200 000
5 000	300 000	600 000	1 500 000	2 400 000	4 500 000	6 000 000
8 000	480 000	960 000	2 400 000	3 840 000	7 200 000	9 600 000
12 000	720 000	1 440 000	3 600 000	5 760 000	10 800 000	14 400 000
15 000	900 000	1 800 000	4 500 000	7 200 000	13 500 000	18 000 000
20 000	1 200 000	2 400 000	6 000 000	9 600 000	18 000 000	24 000 000

Tabell 6.2 15 prosent av årlige felleskostnader i borettslag, avhengig av størrelsen på borettslaget og antallet andeler (beløp i kroner)

Ant. andeler i borettslaget	5	10	25	40	75	100
Månedlige felleskostnader pr. andel						
3 500	31 500	63 000	157 500	252 000	472 500	630 000
5 000	45 000	90 000	225 000	360 000	675 000	900 000
8 000	72 000	144 000	360 000	576 000	1 080 000	1 440 000
12 000	108 000	216 000	540 000	864 000	1 620 000	2 160 000
15 000	135 000	270 000	675 000	1 080 000	2 025 000	2 700 000
20 000	180 000	360 000	900 000	1 440 000	2 700 000	3 600 000

Tabell 6.3 Antall andeler i et borettslag som kan tape felleskostnadene fullt ut i ett år uten at borettslaget lider tap, avhengig av størrelsen på borettslaget og antallet andeler, ved en dekning på 15 prosent av årlige felleskostnader

Ant. andeler i borettslaget	5	10	25	40	75	100
Månedlige felleskostnader pr. andel						
3 500	0,8	1,5	3,8	6,0	11,3	15,0
5 000	0,8	1,5	3,8	6,0	11,3	15,0
8 000	0,8	1,5	3,8	6,0	11,3	15,0
12 000	0,8	1,5	3,8	6,0	11,3	15,0
15 000	0,8	1,5	3,8	6,0	11,3	15,0
20 000	0,8	1,5	3,8	6,0	11,3	15,0

Tabell 6.4 Årlig dekningssum når sikringen utgjør 15 prosent av felleskostnadene, men likevel minst 4 G, avhengig av størrelsen på borettslaget og antallet andeler (beløp i kroner)[1]

Ant. andeler i borettslaget	5	10	25	40	75	100
Månedlige felleskostnader pr. andel						
3 500	*291 524*	*291 524*	*291 524*	*291 524*	472 500	630 000
5 000	*291 524*	*291 524*	*291 524*	360 000	675 000	900 000
8 000	*291 524*	*291 524*	360 000	576 000	1 080 000	1 440 000
12 000	*291 524*	*291 524*	540 000	864 000	1 620 000	2 160 000
15 000	*291 524*	*291 524*	675 000	1 080 000	2 025 000	2 700 000
20 000	*291 524*	360 000	900 000	1 440 000	2 700 000	3 600 000

[1] Tall i kursiv angir hvor minstekravet på 4 G får anvendelse.

Et generelt minstekrav på 15 prosent innebærer at 15 prosent tapte felleskostnader vil være dekket for alle borettslag, uavhengig av størrelse og månedlige fellekostnader. Som det framgår av tabell 6.2 og tabell 6.3 gir dette de minste borettslagene en lav dekning, både i kroner og antall andeler som fullt ut kan tape felleskostnader i ett år. Eksempelvis innebærer det at et borettslag med fem andeler ikke får dekket tapte felleskostnader for én andel fullt ut. Etter utvalgets syn vil en dekning på 15 prosent gi de minste borettslagene for dårlig dekning. Når tap av felleskostnader inntrer, skjer det gjerne for flere enn én andel om gangen. Minstekravene må ta høyde for dette og gi et visst rom for uforutsette hendelser.

For å gi de minste borettslagene en bedre dekning, har utvalget vurdert om dekningsgraden på 15 prosent bør økes. En økning vil imidlertid få betydning for alle borettslag. Det kan etter utvalgets syn innebære en for god dekning om minstevilkårene til sikringen medfører at større borettslag over tid kan tåle tap av mer enn 15 prosent av de årlige felleskostnadene.

For at borettslagene skal være sikret en god dekning uavhengig av størrelse, men uten at sikringen blir for omfattende og dermed fungerer som en konkurshindring, antar utvalget at regelen om dekning av 15 prosent av de årlige felleskostnader bør suppleres med en regel om absolutt minste dekning i kroner. En regel om absolutt minste dekning bør fastsettes slik at den over tid tar høyde for endringer i prisnivå etc., endringer som gjenspeiles i størrelsen på felleskostnadene. Utvalget mener derfor at det bør fastsettes en regel som innebærer at sikringen til enhver tid minst skal utgjøre 4 G (pr. 1. mai 2009 utgjør 4 G kr 291.524).

Den kombinasjonsmodellen utvalget her har beskrevet, innebærer at dekningssummen i borettslag med ulikt antall andeler og ulike månedlige felleskostnader i kroner minst skal være slik den framgår av tabell 6.4.

I tabell 6.5 framgår hvor stor prosentvis andel av borettslagets årlige felleskostnader en slik sikring vil dekke.

Som det framgår av tabell 6.5, vil den beskrevne kombinasjonsmodellen særlig gi de minste borettslagene med lavest felleskostnader en god dekning. Som tidligere nevnt oppstår imidlertid erfaringsvis ikke store tap av felleskostnader i borettslag med lave månedlige felleskostnader.

Tabell 6.5 Andel av borettslagets årlige felleskostnader som er dekket når sikringen utgjør 15 prosent av felleskostnadene, men likevel minst 4 G, avhengig av størrelsen på borettslaget og antallet andeler (tall i prosent)[1]

Ant. andeler i borettslaget	5	10	25	40	75	100
Månedlige felleskostnader pr. andel						
3 500	*138,8*	*69,4*	*27,8*	*17,4*	15,0	15,0
5 000	*97,2*	*48,6*	*19,4*	15,0	15,0	15,0
8 000	*60,7*	*30,4*	15,0	15,0	15,0	15,0
12 000	*40,5*	*20,2*	15,0	15,0	15,0	15,0
15 000	*32,4*	*16,2*	15,0	15,0	15,0	15,0
20 000	*24,3*	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0

[1] Tall i kursiv angir hvor minstekravet på 4 G får anvendelse.

Tabell 6.6 Antall andeler i et borettslag som kan tape felleskostnadene fullt ut i ett år uten at borettslaget lider tap, avhengig av størrelsen på borettslaget og antallet andeler, ved en dekning på 15 prosent av årlige felleskostnader, men likevel minst 4 G[1]

Ant. andeler i borettslaget	5	10	25	40	75	100
Månedlige felleskostnader pr. andel						
3 500	*6,9*	*6,9*	*6,9*	*6,9*	11,3	15,0
5 000	*4,9*	*4,9*	*4,9*	6,0	11,3	15,0
8 000	*3,0*	*3,0*	3,8	6,0	11,3	15,0
12 000	*2,0*	*2,0*	3,8	6,0	11,3	15,0
15 000	*1,6*	*1,6*	3,8	6,0	11,3	15,0
20 000	*1,2*	1,5	3,8	6,0	11,3	15,0

[1] Tall i kursiv angir hvor minstekravet på 4 G får anvendelse.

Utvalget ser det ikke som problematisk at disse får en høy teoretisk dekning. For de borettslagene hvor tap av felleskostnader oftest oppstår, dvs. borettslagene med høyere månedlige fellekostnader, gir den foreslåtte kombinasjonsmodellen en dekning som etter utvalgets syn er passende. Av tabell 6.6 framgår hvor mange andeler i et borettslag som kan tape felleskostnadene fullt ut i ett år uten at borettslaget lider tap etter den foreslåtte kombinasjonsmodellen.

Som det framgår i punkt 3.1, svarer et gjennomsnittlig borettslag nært til borettslaget som er benyttet i ovennevnte beregninger, med kr 3.500 i månedlige felleskostnader og 40 andeler. Et gjennomsnittlig borettslag vil med utvalgets forslag til minstekrav få dekket årlige tap på ca. 17 prosent av sine totale felleskostnader. Et borettslag med ti andeler og med månedlige felleskostnader pr. andel på kr 12.000 har større risiko for tap av felleskostnader enn et gjennomsnittlig borettslag. Et slik mer risikoeksponert borettslag vil med den foreslåtte modellen kunne tape alle felleskostnadene for to andeler i borettslaget i to år uten at det svekker borettslagets økonomi (se likevel den foreslåtte regelen om egenandel, jf. lovutkastet § 5-20 c bokstav c).

Utvalget legger etter dette fram forslag om at minstekravene til dekningssummen fastsettes til 15 prosent av borettslagets felleskostnader i forutgående regnskapsår, men alltid minst fire ganger folketrygdens grunnbeløp.

Som nevnt over, er utvalgets forslag om en minste dekning på 15 prosent av årlige felleskostnader basert på en skjønnsmessig vurdering. Et avgjørende moment i denne vurderingen har vært at dekningen må være høy nok til å sikre borettslagene en reell sikring mot tap. Mothensynet er at kravene ikke må være så strenge at premien blir så høy at borettslagene ikke ser seg tjent med sikringsordningen. Som nevnt over, har utvalget et begrenset tallmateriale å bygge på for å vurdere hvilke krav som bør stilles til minste dekningssum. Selv om utvalget foreslår at det lovfestes et krav til minste dekning på 15 prosent av årlige felleskostnader, skal det bemerkes at det knytter seg usikkerhet til om et slikt krav vil være dekkende for borettslagenes behov, og på den annen side om et slikt krav vil være for høyt til at markedet er interessant for aktuelle tilbydere. Disse forholdene vil det være viktig å innhente synspunkter på fra høringsinstansene.

6.2.2.4 Øvre grense for egenandel

Spørsmål om egenandel henger nøye sammen med en vurdering av hvor store tap sikringen bør dekke. Etter utvalgets syn er det gode grunner for å tillate at tilbyderen krever egenandel. En egenandel fastsatt i absolutte beløp vil medføre at borettslagene ikke melder inn krav om dekning av lavere tapte felleskostnader til tilbyderen. Behandlingen av slike små krav kan påføre tilbyderen uforholdsmessige kostnader. En egenandel fastsatt relativt vil i forhold til tapets størrelse anspore borettslaget til å redusere tapet mest mulig, for eksempel ved raskest mulig å igangsette tvangssalg.

Etter utvalgets syn er det derfor gode grunner til å fastsette en egenandel dels som et absolutt beløp, dels som en andel av de tapte felleskostnadene. Denne måten å fastsette egenandelen på harmonerer også med utvalgets forslag til hvordan dekningssummen skal beregnes.

I punkt 6.2.2.1 framhevet utvalget at det er sammenheng blant annet mellom dekningsperioden og dekningssummen. En slik sammenheng er det også mellom dekningssummen og spørsmålet om egenandel. Kan tilbyderen fastsette en høy egenandel, kan det i praksis bli lite igjen av dekningen for

borettslaget. Derfor er det etter utvalgets syn grunn til å fastsette en øvre begrensning for hvor høy egenandel tilbyderen kan kreve.

Utvalget er kommet til at det ikke bør være adgang til å fastsette vilkår om høyere egenandel enn ti prosent av de tapte felleskostnadene.

Som framhevet over, mener utvalget at det også er grunn til å fastsette en minste egenandel som tilbyderen alltid kan kreve, dvs. selv om det utgjør mer enn ti prosent av de tapte felleskostnadene. For å ta høyde for endringer i pengeverdi etc., er det hensiktsmessig at egenandelen, på samme måte som forslaget til minste dekningssum, fastsettes som et bestemt forhold til folketrygdens grunnbeløp (G). Etter utvalgets syn vil en egenandel svarende til 1/10 av folketrygdens grunnbeløp (G) (pr. 1. mai 2009 kr 7.288) på avtaletidspunktet være passende. Det innebærer i praksis at dersom utbetalingen fra tilbyderen overstiger 1 G, vil ikke denne bestemmelsen få anvendelse.

Se de spesielle merknadene til § 5-20 c bokstav c som behandler spørsmålet om egenandel nærmere.

6.2.2.5 Oppsigelse

Intensjonen med sikringsordninger er at borettslagene, og derigjennom andelseierne, ikke skal lide tap som følge av manglende dekning av felleskostnader fra enkelte andeler. For å skape trygghet for at sikringen ikke brått faller bort, er det nødvendig å ha oppsigelsesregler. Gjennom oppsigelsesregler vil både borettslaget og andelseierne kunne sørge for å vurdere det framtidige behovet for sikring og eventuelt finne fram til alternative tilbydere.

Som utvalget har framhevet i punkt 3.2 og punkt 5.3, kan sikring skje på ulike måter. I lovforslaget § 5-20 b er det også lagt til rette for at både forsikringsselskaper og selskaper som driver finansieringsvirksomhet kan tilby sikring. Ved vurderingen av hvordan en regel om oppsigelse av avtale om sikring skal utformes, må disse tilfellene etter utvalgets mening behandles separat.

Forsikringsavtaleloven kapittel 3 gir i dag regler om oppsigelse av skadeforsikringsavtaler. Loven skiller mellom regler om fornyelse av forsikringen ved forsikringstidens utløp og regler om adgangen til å avbryte forsikringsforholdet i forsikringstiden. I korte trekk er de nærmere reglene som følger: En inngått forsikringsavtale fornyes i utgangspunktet automatisk ved utløpet av forsikringstiden om ikke selskapet eller forsikringstaker har varslet om annet (forsikringsavtaleloven § 3-2). Forsikringstakeren kan varsle om at han ikke vil fornye en forsikring helt fram til utløpet av den avtalte forsikringstiden (forsikringsavtaleloven § 3-4), mens selskapet senest to måneder før avtaleperiodens utløp må varsle dersom det ikke vil at forsikringen skal fornyes automatisk (forsikringsavtaleloven § 3-5). I forsikringstiden har forsikringstaker rett til å avbryte forsikringsforholdet med én måneds varsel (forsikringsavtaleloven § 3-6), mens selskapets rett til å avbryte forsikringsforholdet i forsikringstiden er begrenset (forsikringsavtaleloven § 3-7).

Reglene som er beskrevet her er relativt nye og etter utvalgets syn vel begrunnede. De gir uttrykk for en avveining av hensyn som gjør seg gjeldende i de fleste skadeforsikringsavtaler. Det foreligger etter utvalgets syn ikke særegne forhold ved avtaler om sikring mot tap av felleskostnader i borettslag som tilsier at det bør gjøres unntak fra oppsigelsesreglene som gjelder for skadeforsikringsavtaler ellers. Utvalget foreslår derfor ingen slik regel.

For sikring mot tap av felleskostnader som skjer som finansieringsavtaler, gjelder det ingen tilsvarende bestemmelser. Finansieringsvirksomhetsloven har ikke lovregler som regulerer oppsigelsesadgangen for den typen av finansieringsavtaler som slik sikring er. Utvalget mener derfor det er behov for å regulere oppsigelsesadgangen for avtaler om sikring som skjer på denne måten.

I utgangspunktet mener utvalget det er en fordel om reglene i forsikrings- og finansieringstilfellene er likest mulig. Dette taler for at regler om oppsigelse av en avtale om sikring ved finansiering bør ligne på reglene i forsikringsavtaleloven kapittel 3. Det er imidlertid forskjeller mellom sikring som skjer gjennom forsikring og sikring som skjer gjennom finansiering. Disse kan tilsi at det er grunn til å lage særskilte regler for finansieringstilfellene.

Mens forsikringsavtaler normalt har en avtaleperiode på ett år, inngås finansieringsavtaler om sikring mot tap av felleskostnader normalt for et på forhånd ubestemt tidsrom (inntil oppsigelse skjer). Oppsigelsesreglene kan derfor ikke knyttes til utløpet av en avtaleperiode, men må ha en generell minstefrist fra tidspunkt for oppsigelse.

En forsikringsavtale har som formål å avhjelpe borettslagets økonomiske risiko. For sikring som skjer gjennom finansieringsavtaler er det et minst like sentralt formål å sikre borettslaget stabile inntekter, se punkt 3.2.5. En tilbyder av sikring ved finansiering har dermed en helt annen og sentral rolle i forhold til borettslagets økonomiske situasjon. Dette taler for at oppsigelsesfristen for finansieringsavtalene bør være lengre enn i forsikringstilfellene, i hvert fall når det er tilbyderen som fore-

tar oppsigelsen. Borettslaget kan i slike tilfelle trenge lengre tid til å områ seg og eventuelt inngå ny avtale om sikring med annen tilbyder.

Hvor lang oppsigelsesfristen bør være for å gi borettslaget et tilstrekkelig vern, vil kunne varierer avhengig av de konkrete omstendighetene. Har borettslaget allerede framforhandlet en ny og bedre avtale om sikring med en annen tilbyder, vil borettslaget være interessert i at fristen er så kort som mulig. Er det derimot vanskelig å få inngått nye avtaler, har borettslaget interesse av en lang oppsigelsesfrist. Utvalget er blitt stående ved å foreslå at det bør gjelde en oppsigelsesfrist på seks måneder. Fristen er begrunnet ut fra hensynet til at en finansieringsavtale er sterkt knyttet til borettslagets økonomi og at borettslaget da bør ha god tid til å områ seg.

Heller ikke kredittforsikringsavtaler er undergitt særlig lovregulering når det gjelder oppsigelse. Etter utvalgets oppfatning bør det lovfestes tilsvarende regler for oppsigelse for oppsigelse av slike avtaler som for finansieringsavtaler.

Når det gjelder borettslagets oppsigelsesfrist, overlater utvalget det til partene å regulere dette i avtale. Det må i denne sammenheng også vises til den alminnelige oppsigelsesfristen etter burettslagslova § 8-10 andre ledd for avtaler om forretningsførsel.

Ettersom sikring mot tap av felleskostnader angår andelseierne direkte økonomisk, mener utvalget at andelseierne også bør ha direkte innflytelse på om og når en avtale om sikring bør sies opp. Det foreslås 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 selvsagt for øvrig å 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.

6.2.3 Markedsføring

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 Kredittilsynet 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.

6.3 Andre nødvendige tiltak

6.3.1 Innledning

Behovet for sikring mot risiko for tap av felleskostnader har direkte sammenheng med borettslagenes økonomi. Jo sterkere økonomisk stilling borettslagene har, desto mindre behov er det for sikringsordningene. Dermed vil ethvert tiltak som tar sikte på å styrke borettslagenes økonomiske situasjon bidra til å redusere behovet for sikringsordningene.

I mars 2009 sendte Kommunal- og regionaldepartementet på høring en rekke forslag til lovendringer som har som formål «å forebygge problemer med lavinnskuddsborettslag», se omtalen i punkt 2.1. Forslagene vil imidlertid ha betydning for alle borettslag, ikke bare lavinnskuddsborettslagene.

Utvalget mener at en rekke av tiltakene i høringsforslaget vil ha positiv innvirkning på borettslagenes økonomi. De vil dermed også redusere risikoen for at borettslag lider tap som følge av

manglende betaling av felleskostnader, og redusere utbetalinger fra sikringsordningene. Dette skaper igjen større sannsynlighet for at aktører vil se det interessant å tilby et produkt som dette til borettslagene.

I det følgende vil utvalget knytte særlige merknader til tre av tiltakene som er omtalt i høringsutkastet: Maksimalgrense for fellesgjeld (punkt 6.3.2), krav til forretningsførere i borettslag (punkt 6.3.3) og oppsigelsesadgangen i borettslag (punkt 6.3.4). I tillegg vil utvalget kommentere opplysningsplikt om sikringsordninger (punkt 6.3.5). Markedsføring er omtalt særskilt i punkt 6.2.3.

Utvalget har også vurdert om det bør stilles krav til borettslagets samtykke til erverv av andel. En problemstilling i forhold til lavinnskuddsboliger kan være at kravet til innskudd er så lavt at andelseieren ikke har behov for lånefinansiering av dette. Dette kan innebære at det ikke foretas noen kredittvurdering av den nye andelseieren, og det kan spørres om ikke borettslaget selv i en slik situasjon burde ha rett eller plikt til å foreta en kredittvurdering av kommende andelseiere. Etter burettslagslova § 4-5 kan det fastsettes i vedtektene at styret skal godkjenne opptak av nye andelseiere. I utgangspunktet kan det synes fornuftig at styret bør foreta en vurdering av om en ny eier vil evne å betale felleskostnadene i laget framover. Men en rekke hensyn taler også mot en slik regel. For det første må det avklares hvordan styret skal få tilgang til slik informasjon, hvordan styret skal vurdere den informasjonen de får tilgang til, og hvilke kriterier som skal legges til grunn. Videre vil en uheldig virkning av en slik regel være at naboer kan få inngående innsyn i andres økonomi. Og endelig vil en slik regel lett kunne brukes som skalkeskjul for diskriminerende avvisning av kjøpere. Utvalget er etter dette kommet til at det ikke er tjenlig å gå videre med en slik vurdering.

6.3.2 Maksimalgrense for fellesgjeld

Når et borettslag etableres, har det tre mulige finansieringskilder: andelskapitalen fra andelseierne, eventuelle innskudd fra andelseierne og annen lånekapital («fellesgjeld«). Se nærmere punkt 2.4.1.

Burettslagslova § 3-1 nr. 1 stiller minste- og maksimalkrav til andelskapitalen. For de to andre finansieringskildene er det ikke gitt tilsvarende regler. Det betyr at loven ikke legger noen begrensning på størrelsen av fellesgjelden. Forutsatt at det finnes villige långivere, kan dermed fellesgjelden i et borettslag utgjøre opp mot 100 prosent av borettslagets samlede finansiering, se likevel under om lovens krav til forsvarlig drift.

Jo høyere fellesgjelden er, desto mer utsatt er borettslagets økonomi. Renteøkninger vil få store utslag. Fall i boligprisene vil raskt medføre at andelseierne ser at de betaler mer i felleskostnader enn den underliggende verdien av boligen tilsier, hvilket igjen kan føre til at de sier fra seg boretten (burettslagslova § 5-21). Begge deler øker risikoen for tap av felleskostnader, noe som igjen øker behovet for sikringsordningene. Se også punkt 2.4.1.

I høringsnotatet fra Kommunal- og regionaldepartementet av mars 2009 er det foreslått at det skal fastsettes en maksimalgrense for fellesgjeld ved stiftelse av borettslag på 75 prosent. Det betyr at de øvrige finansieringskildene til borettslaget må stå for minst 25 prosent av den samlede finansieringen.

En regel om maksimalgrense for fellesgjeld har betydning for risikoen til tilbyderen av sikringsordninger. Lavere fellesgjeld fører til lavere sannsynlighet for at sikringsordningene må dekke borettslagenes tap av felleskostnader. En maksimalgrense for fellesgjeld som foreslått på 75 prosent tilsvarer omtrentlig de kravene som stilles for at et borettslag i dag skal kunne tas opp i en sikringsordning. En slik grense vil derfor neppe påvirke tapene som dekkes av sikringsordningene vesentlig. Settes maksimalgrensen så høyt som 85 prosent, er det grunn til å tro at sikringsordningene vil måtte dekke flere tap enn i dag. Fastsettes maksimalgrensen for fellesgjeld til 50-60 prosent, er denne antakelig så lav at det i praksis bare svært sjelden vil oppstå tap av felleskostnader som må dekkes av en sikringsordning. Et så høyt krav til egenkapital ville ventelig tilsi at det ikke er behov for sikringsordningen.

Slik utvalget ser det, er det positivt at det fastsettes en maksimalgrense for fellesgjelden i borettslag. En maksimalgrense innebærer en styrking av borettslagenes økonomi. Utvalget vil imidlertid ikke ha noen endelig oppfatning av hvor den nærmere grensen for maksimalt tillatt fellesgjeld bør trekkes.

Skal de konsekvensene ved ulike maksimalgrenser som utvalget har pekt på aktualiseres, er det en forutsetning at sikringsordningene ikke stiller strengere krav til maksimal fellesgjeld enn det som følger av loven. Allerede i dag krever noen sikringsordninger en maksimal andel fellesgjeld som er lavere enn hva departementet har foreslått. Det innebærer at borettslag som er stiftet med den foreslåtte maksimalgrensen, kan risikere ikke å få ta del i en sikringsordning.

Det kan hevdes at dette er uheldig av to grunner. For det første risikerer man å få to «klasser» av lovlig stiftede borettslag, med og uten sikringsordning. Slik er situasjonen allerede i dag, men de uheldige sidene blir tydeligere hvis det er små forskjeller i kravene til maksimal fellesgjeld. For det andre vil det kunne bli slik at det i praksis er sikringsordningens krav til minste fellesgjeld som blir førende, ikke lovens krav. De fleste borettslag er allerede i dag med i en sikringsordning, se punkt 3.1, og må i praksis rette seg etter sikringsordningens krav til fellesgjeld.

Utvalget har derfor vurdert om det bør foreslås en regel om at sikringsordningene ikke kan stille strengere krav til maksimal andel fellesgjeld enn det som følger av loven. Etter utvalgets syn bør maksimalkravet til fellesgjeld i sikringsordningene være gjenstand for konkurranse mellom sikringsordningene. Ved denne vurderingen har utvalget for det første lagt vekt på at det må antas at lovens krav til maksimal andel fellesgjeld i praksis vil virke normerende overfor de sikringsordningene som i dag stiller strengere krav. For det andre er det slik at desto strengere krav som stilles til maksimal andel fellesgjeld, jo bedre er det for borettslagenes økonomi isolert sett. For det tredje gir det mulighet for fleksible løsninger dersom maksimal andel fellesgjeld overlates til konkurranse. Det kan tenkes å bli etablert sikringsordninger som bare vil ta opp borettslag med mindre enn eksempelvis 50 prosent fellesgjeld. Disse sikringsordningene vil da kreve lavere vederlag, noe som igjen vil kunne medføre at slike solide borettslag, og som i dag ikke er med i en sikringsordning, likevel vil ønske å ta del i en.

Hensynene som taler for en maksimalgrense for fellesgjeld ved stiftelsen av borettslaget, gjør seg også gjeldende når borettslaget tar opp lån etter at det er stiftet. I høringsnotatet fra Kommunal- og regionaldepartementet av mars 2009 er det vurdert om det bør gjelde en tilsvarende maksimalgrense ved senere låneopptak. Departementet har valgt å ikke foreslå en slik regel. Dette er begrunnet med blant annet at det kan være vanskelig å verdsette eiendommen på et slikt tidspunkt og at problemene historisk har vært knyttet til etablering av borettslag med høy fellesgjeld. I tillegg er det vist til at burettslagslova § 3-3 bestemmer at borettslaget ikke kan ta opp nye lån dersom det ikke er forsvarlig.

For de fleste selskapstyper med begrenset ansvar er det lovfestet et krav til å ha forsvarlig egenkapital, basert på risikoen ved og omfanget av virksomheten i selskapet, jf. aksjeloven § 3-4, allmennaksjeloven § 3-4, samvirkeforetaksloven § 25 første ledd og bustadbyggjelagslova § 3-3. Kjernen i forsvarlighetskravet er å sikre at selskapet har en viss fri kapital, for dermed å trygge dekningsutsiktene for selskapets usikrede kreditorer. Da burettslagslova ble vedtatt, ble det vurdert om et slikt krav også skulle innføres her. Det ble imidlertid pekt på at for en vurdering av økonomien i borettslag kunne det gi lite veiledning å ta utgangspunkt i egenkapitalen. Det ble derfor i stedet gitt en generell bestemmelse om krav til forsvarlig drift i § 3-3, jf. NOU 2000: 17 s. 119:

> «I [burettslagslova § 3-3] *første ledd* er det ei generell føresegn om forsvarleg drift. Noka tilsvarande føresegn finst ikkje i gjeldande burettslagslov. I eit burettslag kan det gje lite rettleiing å ta utgangspunkt i eigenkapitalen. Inntektene for laget kjem i all hovudsak frå innbetalingane til dekning av felleskostnader. I dei tilfella der burettslag har hatt alvorlege økonomiske problem, har felleskostnadene til dels vore høgare enn leiga for ein tilsvarande bustad, og da kan det løne seg for andelseigaren å seie opp leigeretten (bruksretten, etter utkastet). Så lenge felleskostnadene ligg under eit slikt nivå, kan kreditorane rekne med å få sitt. Reelt skal ein få same resultat om ein tek utgangspunkt i eigenkapitalen: Verdien på eigedommen er ein funksjon av det bustadene kan leigast ut for.»

De hensynene som talte mot å innføre et generelt krav til forsvarlig egenkapital i NOU 2000: 17, gjør seg like sterkt gjeldende i dag. Et generelt krav til forsvarlig egenkapital for borettslag krever videre en bredere vurdering enn det er rom for i denne utredningen. Utvalget vil derfor ikke foreslå et slikt krav.

Derimot mener et flertall av utvalget, medlemmene *Bjella, Eek, Tuv* og *Øines*, 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. Et slikt krav vil sikre at det foretas en gjennomgang av borettslagets økonomiske situasjon når nye lån skal tas opp. Dette vil legge grunnlag for en sunn økonomi ikke bare ved stiftelsen av borettslaget, men også for den videre driften. Dette vil være til fordel både for borettslaget, kreditorer, andelseierne og sikringsordningene. Fordelene oppveier etter *disse medlemmenes* syn eventuelle vanskeligheter med verdsettelse av eiendommen.

Stigende boligpriser har ført til at problemene i borettslagsøkonomien i hovedsak har vært knyttet til stiftelse av borettslag med høy fellesgjeld. Dette har medført at borettslag stiftet med høy fellesgjeld forholdsvis raskt har fått en annen fordeling

av gjeld kontra verdiene i borettslaget. Som boligprisfallet i 2007 og 2008 viser, vil markedet svinge. For sikringsordningene vil endringer i boligprisene være sterkt medvirkende til den risiko de løper. Dette gjelder ikke bare prisfall kort tid etter stiftelsen av borettslaget, men også senere. For at borettslaget skal stå best mulig rustet til å takle slike boligprisfall, uten å behøve å belaste sikringsordningen med tap, er det viktig at borettslaget til enhver tid har frie midler.

For et borettslag som i utgangspunktet har en andel fellesgjeld på 75 prosent er det ikke nødvendigvis slik at en økning av andelen fellesgjeld til 85 prosent er i strid med kravet til forsvarlig drift i burettslagslova § 3-3. En slik økning kan imidlertid, som redegjort for ovenfor, medføre en ikke ubetydelig økning i risikoen for sikringsordningene. Videre synes det å være i dårlig samsvar med begrunnelsen for å lovfeste et krav til maksimal fellesgjeld ved stiftelsen om dette kravet enkelt kan omgås ved senere opplåning. Dette kommer særlig på spissen om slik opplåning skjer kort tid etter stiftelsen.

Disse medlemmene mener på denne bakgrunn at det bør fastsettes en maksimalgrense for andel fellesgjeld i borettslag også ved senere lånopptak. Grensen bør være den samme som grensen ved stiftelsen. Det er naturlig som utgangspunkt å sette grensen tilsvarende et lovfestet krav til maksimal fellesgjeld. Ettersom grense for maksimal fellesgjeld ved stiftelse og ved senere låneopptak har direkte sammenheng, overlater utvalget det til lovgiver å fastsette den nærmere grense. *Disse medlemmene* ser imidlertid at en slik regel vil kunne være problematisk i akuttsituasjoner for borettslaget. Dette tilsier at det kan være behov for å gjøre unntak fra kravet i særlige tilfeller. *Disse medlemmene* overlater den nærmere utforming av regelen til lovgiver, og nøyer seg med å vise til behovet for et slikt unntak.

Medlemmet *Fjørtoft* mener det ikke bør stilles et absolutt krav om maksimal andel fellesgjeld etter at borettslaget er stiftet og kommet i ordinær drift. Det er etter *dette medlemmets* syn flere grunner som taler mot en slik bestemmelse. Innledningsvis vil *dette medlemmet* vise til at det vil være utfordringer knyttet til verdifastsettelsen av eiendommen, og dermed om grensen for maksimal andel fellesgjeld er oversteget. Dette er nærmere omtalt i Kommunal- og regionaldepartementets høringsnotat av mars 2009, se omtalen av dette i punkt 2.1, og *dette medlemmet* vil vise til drøftelsen av denne problemstillingen i høringsnotatet.

Utover problemet med verdifastsettelsen vil *dette medlemmet* vise til at det kan være gode og tungtveiende grunner for et borettslag til å øke fellesgjelden utover den maksimale andelen ved stiftelsestidspunktet. For det første kan det være et presserende behov for å vedlikeholde bygningsmassen. I enkelte sammenhenger kan det være direkte uansvarlig ikke å foreta nødvendig vedlikehold for å opprettholde verdien på bygningsmassen og andelene.

Videre kan det være et ønske blant beboerne om å oppgradere bygningsmassen eller tomten. Dette kan for eksempel være innglassing av balkonger, bygging av et grendehus eller parkeringshus mv. *Dette medlemmet* vil vise til at slik oppgradering krever flertall på borettslagets generalforsamling, dvs. at det er beboerne selv som tar stilling til om fellesgjelden skal øke.

Dersom andelseierne i borettslaget ønsker å øke fellesgjelden vil borettslagets långiver foreta grundige kredittvurderinger, der borettslagets nåværende og framtidige økonomi vil ha betydning for om lånet innvilges. En må også forvente at dersom borettslaget har sikring mot tap av felleskostnader, så vil tilbyder av slik ordning i sine vilkår ha et krav om at eventuell økning i fellesgjelden skal godkjennes av tilbyderen.

Økt fellesgjeld vil isolert sett øke risikoen for utbetaling fra en sikringsordning. *Dette medlemmet* vil vise til at tilbyder av sikring mot tap av felleskostnader vil kunne ta høyde for den økte risikoen i den prisen som betales for sikringen.

Det er således *dette medlemmets* syn at dersom andelseierne i borettslaget ønsker det, og både bank og tilbyder av sikringsordning gir klarsignal til økt fellesgjeld ut over den maksimale andelen ved stiftelsestidspunktet, så bør borettslaget få anledning til dette. Dersom det settes en absolutt grense for fellesgjelden mens borettslaget er i drift, kan dette i realiteten hindre andelseierne fra i å iverksette ønskede tiltak. Dette kan også være tiltak som gir borettslaget verdiøkning og gjør andelene lettere omsettelige.

Utvalgets flertall foreslår at det skal være et unntak for kravet om maksimal andel fellesgjeld i særlige tilfeller. *Medlemmet Fjørtoft* mener en slik dispensasjonsordning vil være unødig byråkratisk og reiser også spørsmålet om hvilken instans som skal behandle en slik dispensasjonsadgang. Det vil etter *dette medlemmets* syn oppstå utfordringer i hvordan kriteriene for dispensasjon skal fastsettes. En slik dispensasjonsmyndighet må skaffe seg inngående kjennskap til borettslagets økonomi og markedssituasjonen i ulike deler av landet for å vurdere om det er forsvarlig av borettslaget å øke fellesgjelden. *Dette medlemmet* vil vise til at bank, som eventuelt skal yte ytterligere fellesgjeld til

borettslaget, er den nærmeste til å foreta slike vurderinger. I praksis vil det således være banken som vil avgjøre om borettslaget får anledning til å øke fellesgjelden ut over den maksimale andelen ved stiftelsestidspunktet.

Medlemmet Fjørtoft mener det således vil være unødvendig med et offentlig organ som skal gi dispensasjoner, i det *dette medlemmet* legger til grunn at bank gjennom sin kredittvurdering i praksis vil vurdere om det er forsvarlig for borettslaget å øke fellesgjelden utover den maksimale andelen ved stiftelsestidspunktet. *Dette medlemmet* vil i denne sammenheng også vise til at bankenes erfaringer med lavinnskuddsborettslag har gjort bankene mer varsomme med å finansiere borettslag der fellesgjelden er høy sett i forhold til innskuddet.

6.3.3 Krav til forretningsfører

I dag er regelen at et borettslag skal ha forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene, jf. burettslagslova § 8-10 første ledd.

Forretningsførere fyller en viktig rolle for borettslagene. Normalt har forretningsfører minst ansvaret for regnskapsførsel, betaling av borettslagets fakturaer, utsendelse av faktura på felleskostnader til andelseierne, inndrivelse av ikke betalte felleskostnader og eventuelt tvangssalg av borettslagsboligene. Hvilke oppgaver forretningsføreren ellers har, beror på avtalen med borettslaget. Se også punkt 5.5.

Selve forretningsførertjenesten som sådan er ikke lovregulert. Ut fra innholdet av forretningsførertjenesten, har likevel to regelsett normalt betydning. Ettersom forretningsførere normalt påtar seg regnskapsførsel for borettslaget, krever for det første lov om autorisasjon av regnskapsførere § 1 første ledd at vedkommende har autorisasjon fra Kredittilsynet. Slik autorisasjon kan bare gis dersom vedkommende fyller visse kvalifikasjonskrav, jf. lovens § 4 første ledd. Forskrift om autorisasjon av regnskapsførere m.v. § 5-1 gjør unntak fra autorisasjonskravet i konsernforhold og for andre samarbeidende foretak. Det betyr at autorisasjonskravet ikke gjelder i den grad et boligbyggelag kun påtar seg regnskapsførsel for tilknyttede borettslag etter burettslagslova § 1-3. Forskriftens § 1-3 tredje ledd har regler om når et boligbyggelag kan gis autorisasjon som regnskapsførerselskap.

Da forretningsfører normalt også innkrever forfalte felleskostnader, får for det andre inkassoloven i utgangspunktet anvendelse, jf. inkassoloven § 1 første ledd. Kredittilsynet tildeler inkassobevillinger, jf. lovens § 30 andre ledd, til personer som oppfyller kvalifikasjonskravene i lovens § 5. Inkassoloven gjelder imidlertid bare inndrivelse av forfalte pengekrav «for andre», jf. lovens § 2 første ledd første punktum. Det følger av Kredittilsynets praksis at det mellom et boligbyggelag og et tilknyttet borettslag etter burettslagslova § 1-3 er slik tilknytning at boligbyggelagets innkreving av felleskostnader for borettslaget ikke anses å være inndrivelse «for andre». Inkassolovens krav gjelder dermed ikke i disse tilfellene. For andre borettslag beror dette spørsmålet på nærheten mellom boligbyggelaget og borettslaget, hvor mange oppgaver boligbyggelaget ivaretar for borettslaget, hvilke oppgaver det er tale om mv.

Et borettslag har i praksis ikke andre inntektskilder enn andelseiernes betaling av felleskostnader, se punkt 2.4.2. At forretningsføreren har effektive og gode rutiner for innkreving av felleskostnadene er dermed helt avgjørende for borettslagets økonomiske stilling. En forretningsfører som eksempelvis venter lenge etter felleskostnadenes forfallstidspunkt med å inndrive utestående felleskostnader, påfører borettslaget en likviditetsbelastning.

For sikringsordningene innebærer dermed en forretningsfører med mangelfulle rutiner en risiko. Jo saktere forretningsfører får gjennomført tvangssalg av boligen til en andelseier som har misligholdt sin plikt til å betale felleskostnader, desto større blir tapet sikringsordningen må dekke.

Risikoen for sikringsordningene er enda større dersom borettslaget overhodet ikke har en forretningsfører. I slikt tilfelle vil kvaliteten og effektiviteten av inndrivelsesprosessen kunne variere mye avhengig av forholdene i det enkelte borettslaget.

På denne bakgrunn ser utvalget positivt på forslaget i høringsnotatet fra Kommunal- og regionaldepartementet av mars 2009 om at borettslag av en viss størrelse alltid skal ha forretningsfører. Dette vil sikre at kvalifiserte personer ivaretar denne funksjonen, noe som bedrer sannsynligheten for gjennomarbeidede inndrivelsesrutiner, hvilket igjen vil redusere risikoen for sikringsordningene.

Grunnet den sentrale funksjonen forretningsfører har for borettslagets økonomi og dermed sikringsordningene, antar utvalget at tilbyderne av sikringsordningene normalt vil kreve at borettslaget har forretningsfører. Et slikt krav kan i tilfelle, uten å komme i strid med utvalgets lovforslag, også stilles for de mindre borettslagene som ikke er omfattet av høringsnotatet fra Kommunal- og regionaldepartementet av mars 2009.

Et annet spørsmål vedrørende forretningsførere, om det skal tillates binding mellom tilbyder

av sikringsordning og forretningsføreren, er behandlet i punkt 5.5.

6.3.4 Oppsigelse av boretten og realisering av boligen

Det følger av burettslagslova § 5-21 første ledd at en andelseier kan si opp boretten sin med en frist på minst seks måneder. Oppsigelse av boretten er nærmere omtalt i punkt 2.5.

Adgangen til å si opp boretten henger nøye sammen med boformen og organisasjonsformen for denne type foretak. Borettslaget er et selskap med begrenset ansvar, se punkt 2.2. Etter burettslagslova § 1-2 første ledd hefter ikke andelseierne overfor kreditorene for borettslagets forpliktelser. Plikten til å betale felleskostnader etter § 5-19 innebærer riktignok at andelseieren indirekte betaler for borettslagets forpliktelser. Her kommer imidlertid oppsigelsesadgangen i § 5-21 inn og gjør at andelseieren har en ubetinget rett til å fri seg fra dette ansvaret ved å si opp boretten. Ettersom andelseieren har en mulighet til å si opp boretten, har han også et begrenset ansvar. Dersom oppsigelsesfristen blir for lang, uthules i praksis det begrensede ansvaret.

For sikringsordningene er det en fordel jo lengre oppsigelsesfristen er. En andelseier vil normalt ikke si opp boretten sin så lenge markedsverdien av andelen er større enn fellesgjelden knyttet til andelen. Fellesgjelden betjener andelseieren gjennom felleskostnadene. Det betyr at det i praksis bare vil være der andelen ikke er omsettelig, eventuelt er svært vanskelig omsettelig, at andelseieren vil si opp andelen. Jo raskere borettslaget må ta den uomsettelige andelen tilbake, desto raskere taper borettslaget felleskostnader. Motsatt blir borettslagets tap mindre desto lengre andelseieren er ansvarlig for felleskostnadene. Risikoen for sikringsordninger som dekker borettslagenes tap reduseres dermed jo lengre oppsigelsesfristen er.

I høringsnotatet fra Kommunal- og regionaldepartementet av mars 2009 er det foreslått å utvide andelseierens oppsigelsesfrist fra seks til ni måneder. Utvalget bemerker at et slikt forslag er et positivt tiltak som reduserer tapsrisikoen vurdert ut fra borettslagenes og sikringsordningenes ståsted.

I oppsigelsesperioden kan andelseieren forsøke å selge andelen. Dette kan være et problem dersom felleskostnadene er høyere enn hva den underliggende markedsverdien av boligen tilsier, noe som ofte vil være selve årsaken til oppsigelsen. Det vil i en slik situasjon være vanskelig å finne noen som er villig til å overta andelen.

Situasjonen etter utløpet av oppsigelsesperioden vil dermed normalt være slik at andelseieren har fraflyttet boligen og gitt borettslaget uhindret adgang til den, sml. husleieloven § 10-2 første ledd andre punktum. Andelen eies fremdeles av andelseieren. Han er imidlertid fri fra plikten til å betale felleskostnadene, jf. burettslagslova § 5-21 første ledd, og det er borettslaget som må dekke disse. Borettslaget kan kreve andelen tvangssolgt, jf. burettslagslova § 5-21 tredje ledd, men heller ikke dette vil nødvendigvis lede til salg, med mindre markedsforholdene har bedret seg etter at andelseieren fraflyttet boligen. Et tvangssalg tar også tid å gjennomføre, jf. statistikken i punkt 2.6. Dersom andelseieren ikke fraflytter boligen, faller oppsigelsen bort, jf. burettslagslova § 5-21 andre ledd.

En tom bolig utgjør et problem for borettslaget og de øvrige andelseiere som må dekke den fraflyttede andelens felleskostnader. For disse ville det være en fordel om de kunne disponere over den fraflyttede boligen straks den tidligere andelseieren flyttet for derved å kunne få inntekter fra andelen. Dette ville neppe være til nevneverdig ulempe for andelseieren som frivillig har sagt opp boretten og fraflyttet boligen, selv om han er eier av andelen helt fram til tvangssalget er gjennomført.

Utvalget mener det er viktig å sikre at borettslaget raskt kan få inntekter fra den fraflyttede andelen og vil foreslå regler for å oppnå dette.

Et alternativ for å oppnå rask tilgang til boligen ville være å la andelen tilfalle borettslaget når oppsigelsesperioden er ute. Borettslaget vil da kunne leie ut boligen eller selge andelen. En slik regel kan nærmere utformes slik at andelen automatisk og i kraft av loven umiddelbart tilfaller borettslaget når oppsigelsesfristen er ute. Alternativt kan regelen utformes slik at det kreves en skriftlig henvendelse fra borettslaget til grunnboken som, uten nærmere prøving, overfører andelen til borettslaget. Eventuelt kan regelen utformes slik at det kreves en begjæring fra borettslaget til tingretten som, etter at alle interesserte parter har fått anledning til å uttale seg, ved kjennelse overfører andelen til borettslaget uten å følge den mer tidkrevende tvangssalgsprosessen. Av hensyn til notoritet og rettssikkerhet er antakelig den siste av disse framgangsmåtene å foretrekke. Alle reiser imidlertid en rekke problemer med hensyn til håndteringen av den fraflyttede andelseierens personlige kreditorer som har pant i andelen. Utvalget vil derfor ikke foreslå en slik løsning.

Et annet alternativ er en regel som gir borettslaget rett til å leie ut boligen i perioden fra oppsigel-

sesperioden er utløpt og fram til tvangssalget er gjennomført. En slik regel ville sikre borettslaget mot for store tap av felleskostnader. Borettslaget overtar slik disposisjonsretten til boligen (boretten som andelseieren har sagt opp) og disponerer den i perioden fram til en annen andelseier skal overta boretten. På den måten vil borettslaget kunne få noen inntekter fra andelen og dermed redusere sitt tap. Dette vil igjen ha betydning for sikringsordningene.

Om borettslaget allerede etter gjeldende rett har en slik adgang til utleie, er uklart. Verken lovens ordlyd eller forarbeider avklarer hvem som kan disponere over andelen etter at den tidligere andelseieren har sagt opp sin borett og flyttet. Gode grunner kan tale for å lovfeste en rett for borettslaget til å disponere over boligen i den perioden det her er tale om.

En så begrenset utleieadgang som her er omtalt, kan et borettslag drive uten at det kommer i strid med borettslagets formål, jf. burettslagslova § 1-1 første ledd, jf. Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) s. 249.

En regel om utleie måtte utformes slik at den påskynder borettslaget til så raskt som mulig medvirke til at en ny andelseier overtar andelen. Dette tilsier at borettslaget ikke bør kunne leie ut boligen før det har igangsatt et tvangssalg etter burettslagslova § 5-21 tredje ledd, jf. § 4-8 andre ledd. Av samme grunn bør borettslagets utleierett falle bort dersom borettslaget begjærer tvangssalget utsatt (jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 6-1 andre ledd, jf. § 5-11) eller hevet (jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 6-1 andre ledd, jf. § 5-17).

Ved tvangssalget følger det av burettslagslova § 4-9 første ledd at borettslaget kan kjøpe andelen. Videre følger det av burettslagslova § 4-9 tredje ledd at en andel som borettslaget har kjøpt etter et tvangssalg, og som ikke kan selges videre innen tre måneder, skal slettes, og boligen kan leies ut. Disse bestemmelsene regulerer situasjonen etter at borettslaget er blitt eier av andelen. En tidsbegrenset utleieadgang ville ikke komme i strid med disse bestemmelsene.

En slik utleieadgang for borettslaget må opphøre når et bud ved tvangssalget har blitt stadfestet, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-30. På dette tidspunktet vet både borettslaget og eventuell leietaker med noen grad av sikkerhet at det vil komme en ny eier av andelen, selv om en stadfestelseskjennelse kan påankes, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-34. Får en anke medhold, må borettslaget igjen ha rett til å leie ut boligen. Etter stadfestelsen vil det gå noe tid før kjøper av andelen blir eier, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-31, sml. § 11-27. Dette tidsrommet måtte borettslaget benytte til straks å si opp eventuell leietaker, sml. husleieloven § 9-7, slik at oppsigelsesfristen (normalt tre måneder fra utløpet av kalendermåneden) begynner å løpe, jf. husleieloven § 9-6.

Et utleieforhold som det beskrevne, vil være av usikker varighet. Hvor lang tid det vil ta fra begjæringen om tvangssalg til stadfestelsen, vil kunne variere. Dette tilsier at det bare burde være adgang til å inngå en tidsubestemt husleieavtale, jf. husleieloven § 9-1.

Utvalget har valgt å redegjøre nokså omfattende for en slik mulig regel om borettslagets rett til å disponere boretten for utleie fram til tvangssalget kan gjennomføres. Begrunnelsen for en slik regel er at det erfaringsmessig tar lang tid fra boligen er fraflyttet og fram til tvangssalget er gjennomført. Dersom prosessen for tvangssalg kunne gjennomføres raskere, ville behovet for å tre inn i boretten som redegjort for her ikke være det samme. Å la borettslaget tre inn i boretten har den fordel at borettslaget får inntekter raskt, men en slik ordning har også ulemper knyttet til forholdet til leietaker, slitasje på leiligheten i leieperioden, risikoen for mislighold ved fraflytting osv.

Utvalget er kommet til at det er mer formålstjenlig å foreslå regler som kan påskynde og forenkle tvangssalget. En raskest mulig overdragelse forutsetter et effektivt tvangssalg. 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 tvangssalgsprosessen. 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 tvangsfullbyrdelsesloven § 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 tvangsfullbyrdelsesloven om dette. Utvalget vil foreslå at det i stedet tas inn en ny bestemmelse i burettslagslova § 5-21 tredje ledd, om at tvangssalg med grunnlag i § 5-21 skal skje ved tvangsauksjon med mindre borettslaget krever en annen framgangsmåte.

6.3.5 Opplysningsplikt om sikringsordning

6.3.5.1 Borettslagets opplysningsplikt

Som utvalget har påpekt tidligere, kan det ha betydning for borettslagets økonomiske stilling om det er med i en sikringsordning eller ikke. For den som vurderer å kjøpe en andel i et borettslag, vil opplysninger om borettslaget er med i en sikringsordning kunne ha betydning for kjøpsbeslutningen. Man ser i dag at det markedsføres som en fordel ved borettslag at det er med i en sikringsordning. Også for leverandører som vil inngå avtaler med et borettslag kan det ha betydning å få kjennskap til om borettslaget er med i en sikringsordning som dekker latente tap av felleskostnader. En sikringsordning gjør det mer trolig at borettslaget er i stand til å gjøre opp sine forpliktelser overfor leverandøren.

Opplysninger om et borettslag er med i en sikringsordning er dermed av betydning for de som kommer i kontakt med borettslaget og som har behov for opplysninger om borettslagets økonomiske stilling. En plikt for borettslaget til å gi slike opplysninger finnes imidlertid ikke i dag.

Utvalget mener at det av hensyn til allmennheten er grunn til å pålegge borettslaget å opplyse om det er med i en sikringsordning eller ikke. Med hjemmel i regnskapsloven kapittel 7, jf. § 10-1, stiller forskrift 30. juni 2005 nr. 745 om årsregnskap og årsberetning krav til borettslagets årsregnskap. Forskriftens § 5 andre ledd gir en oversikt over tilleggsopplysninger som skal gis i noter til årsregnskapet. Utvalget mener at det her bør inntas en bestemmelse som et nytt nr. 11 om sikringsordninger.

Når det nærmere gjelder hvilke opplysninger borettslaget bør pålegges å gi i noter til årsregnskapet, er dette for det første om borettslaget er med i en sikringsordning eller ikke. Dersom borettslaget er med i en slik sikringsordning, mener utvalget for det andre at borettslaget må opplyse om hvem borettslaget har inngått avtale om sikring med, samt varigheten av denne avtalen.

Som det framgår av oversikten i punkt 3.1, medfører dagens sikringsordninger ulik grad av økonomisk trygghet. Selv om utvalgets forslag til ny § 5-20 b vil innebære at det gjelder mer enhetlige soliditetskrav til alle sikringsordninger, har informasjon om hvem som er tilbyder likevel betydning. For den som kommer i kontakt med borettslaget, og som trenger kunnskap om borettslagets likviditetsmessige situasjon, vil opplysninger om hvem som er tilbyder dermed ha betydning. Utvalget viser til omtalen av sikringsordningenes likviditetsmessige betydning i punkt 3.2.5.

For den som trenger opplysninger om borettslagets økonomiske stilling, vil det også ha betydning å få vite når den inngåtte avtalen om sikring mot tap av felleskostnader opphører. Har borettslaget sagt opp avtalen, vil eksempelvis den framtidige andelseieren kunne rette en forespørsel til styret i borettslaget om grunnen til oppsigelsen og om det skal inngås ny avtale med samme eller annen tilbyder. Dette gir ham et bedre grunnlag å fatte sin kjøpsbeslutning på. Dersom borettslagets avtale med tilbyderen løper inntil den sies opp av en av partene, vil på samme måte opplysninger om oppsigelsesvilkårene gi et grunnlag for den framtidige andelseieren eller andre å treffe en informert beslutning på.

Forslaget om endring vil også gjøre det enklere for eiendomsmegler å oppfylle sin opplysningsplikt, se punkt 6.3.5.2.

6.3.5.2 Eiendomsmeglers opplysningsplikt

Eiendomsmeglere spiller en sentral rolle i boligomsetningen. I 2008 foregikk 63 prosent av alle eiendomshandlene gjennom eiendomsmegler, i henhold til tall fra Statistisk sentralbyrå og Norges Eiendomsmeglerforbund. De opplysninger en eiendomsmegler gir (eller unnlater å gi) om en bolig har betydning både for selger og kjøper. Selger identifiseres med eiendomsmegleren han har engasjert slik at uriktige eller mangelfulle opplysninger fra eiendomsdomsmegleren kan medføre at

det foreligger en mangel ved eiendommen, se for eksempel avhendingslova § 3-8 første ledd andre punktum. For kjøper er eiendomsmegleren en sentral kilde til opplysninger om eiendommen.

Eiendomsmeglingsloven § 6-7 pålegger eiendomsmegleren å gi kjøper visse opplysninger før handel sluttes. Første ledd regulerer eiendomsmeglers generelle opplysningsplikt. Andre ledd pålegger eiendomsmegleren å gi kjøper, uavhengig av hva slags eiendom det er snakk om, visse nærmere spesifiserte opplysninger. Tredje ledd regulerer opplysninger som bare skal gis ved omsetning av enkelte typer eiendommer, herunder salg av borettslagsandeler.

Eiendomsmeglingsloven § 6-7 tredje ledd nr. 3 pålegger eiendomsmegleren å gi kjøper en skriftlig (salgs)oppgave før handel er sluttet som inneholder

> «... opplysninger om kjøper kan holdes ansvarlig for andres mislighold av felleskostnader eller usolgte enheter hørende til prosjektet».

Rekkevidden av bestemmelsen er uklar. Om bestemmelsen kun inneholder en plikt for eiendomsmegler til å opplyse om at borettslagsmodellen er slik at en andelseier kan bli ansvarlig dersom andre andelseiere ikke betaler felleskostnader, eller om bestemmelsen også inneholder en plikt til å opplyse om borettslaget har sikring mot tap av felleskostnader, framgår ikke tydelig, verken av lovteksten eller forarbeidene (NOU 2006: 1 s. 120 og Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) s. 150 flg.). Kredittilsynet har i en uttalelse fra mai 2008 opplyst at de tolker bestemmelsen slik at det skal:

> «... opplyses hvorvidt borettslaget er tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dersom borettslaget ikke har en slik ordning, skal det opplyses eksplisitt om dette, herunder at andelseiere vil kunne holdes ansvarlig for andres mislighold av felleskostnader, og at dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseiere.»

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 gjeldende bestemmelse i punktene 1-3 og 5-6. Disse er ikke er 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 seksjo-

nert 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.

6.4 Virkning for dagens borettslag uten sikringsordning

I følge mandatets punkt 5 skal utvalget vurdere hvordan nåværende borettslag uten sikringsordning kan komme inn under slik ordning.

Utvalget vil først påpeke at en stor andel av dagens borettslagsboliger er tilsluttet en sikringsordning, jf. punkt 3.1. De borettslagene som i dag ikke er sikret faller i to kategorier, de borettslagene som tilfredsstiller vilkårene for opptak i dagens ordninger, og de som ikke tilfredsstiller vilkårene for opptak.

Borettslagene som ikke er med i en sikringsordning, men som tilfredsstiller dagens vilkår for opptak, krever etter utvalgets syn ingen særlig lovgivning. Ofte er det her tale om økonomisk velfunderte borettslag som ikke anser det formålstjenlig å betale kostnaden for å ta del i en sikringsordning. Det kan tenkes at enkelte borettslag ikke kjenner til at det finnes sikringsordninger, og at de derfor ikke er med. Utvalget ser det imidlertid som lite aktuelt å pålegge sikringsordningene å drive markedsføring for å gjøre produktet bedre kjent.

Borettslag som ikke er med i en sikringsordning, og som i dag ikke tilfredsstiller opptaksvilkårene, faller i to grupper. For det første borettslagene som ikke ønsker å ta del i en sikringsordning. Disse borettslagene krever ingen særlig regulering. Den andre gruppen er borettslag som ønsker å ta del i en sikringsordning, men som ikke tilfredsstiller de kravene som stilles for å bli med. Utvalget antar at en del lavinnskuddsboliger faller inn under denne kategorien.

For så vidt gjelder denne siste gruppen, vil utvalget først bemerke at selv om et borettslag ved stiftelsen er et lavinnskuddslag (se punkt 2.4.1 om lavinnskuddsboliger), vil dette raskt kunne endre seg gjennom stigende boligpriser og nedbetaling av fellesgjelden. Eksempelvis viser utvalget til NIBRs rapport (se omtalen av rapporten i punkt 2.1) s. 108 flg. hvor det framgår at en vilkårlig ny borettslagsbolig kjøpt i 2003 med 80 prosent fellesgjeld hadde en andel fellesgjeld på 53 prosent i 2008, selv om felleslånet var avdragsfritt i perioden. For et borettslag vil det derfor ofte være en kortvarig omstendighet at det er et lavinnskuddsborettslag, og det vil kunne ta del i en sikringsordning etter noen tid.

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. Så lenge det er tale om private tilbydere som skal tilby *frivillige* sikringsordninger, mener utvalget at tilbyderne selv må få sette de vilkår for opptak i ordningen som de mener er markeds- og risikomessig forsvarlig. Om lavinnskuddsborettslag vil få tilbud om sikring mot tap i felleskostnader, vil som ellers i forsikring avhenge av om den premien som kan betales er tilstrekkelig i forhold til den konkrete risikoen i borettslaget.

Skulle utvalget foreslått en annen løsning, måtte det vært en *obligatorisk* sikringsordning. Eventuelt kan man tenke seg andre løsninger, for eksempel offentlige støtteordninger for lavinnskuddsborettslagene som medfører at andel felles-

gjeld faller under det tilbyderne krever. En slik ordning måtte i så fall gå ut på at det offentlige helt eller delvis garanterer overfor tilbyderne av sikringsordningene for tapte felleskostnader i lavinnskuddsborettslag, opprettelse av egne sikringsordninger for lavinnskuddsborettslagene i offentlig regi osv. I alle disse tilfellene kunne man tenke seg at Husbanken kunne spille en sentral rolle. Slik utvalget forstår mandatet faller det imidlertid utenfor utvalgets oppgave å foreslå slike tiltak.

Kapittel 7
Økonomiske og administrative konsekvenser

7.1 Konsekvenser av endringene i burettslagslova

Utvalget antar at forslagene til endringer i burettslagslova ikke vil ha vesentlige administrative eller økonomiske konsekvenser for staten. Ved at det sies uttrykkelig i loven at det kreves konsesjon, vil det imidlertid klargjøres at sikringsordningene står under tilsyn av Kredittilsynet. Det må derfor påregnes økte tilsynsoppgaver fra Kredittilsynets side, hvilket har en kostnadsmessig side både for Kredittilsynet og tilsynsenhetene. Omfanget av dette økte tilsynet må imidlertid antas å være beskjedent. På den annen side er det grunn til å anta at flere av 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 sosial- og boligstøtteordninger. Det antas likevel at en eventuell slik 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. Utvalget har 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. OBOS har i dag konsesjon til å drive finansieringsvirksomhet, og vil trolig ikke ha kostnader av betydning for å tilpasse seg lovforslaget. Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond har, etter hva utvalget kan se, økonomisk styrke til å tilpasse seg lovforslaget. For denne stiftelsen vil det imidlertid medføre kostnader for 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 de ikke i stand til å foreta omdannelsen, kan dette påføre dem et økonomisk tap og en konkurranseulempe i forhold til boligbyggelag som er innenfor en av de to eksisterende store ordningene. Utvalget vil her imidlertid peke på at det er et siktemål med lovforslaget, og en ønsket utvikling, at tilbydere som ikke har tilstrekkelig økonomisk fundament og som er underlagt tilsyn skal opphøre. Dette for å sikre trygghet i sikringen både for borettslag, andelseiere og tredjeparter. Se omtalen i punkt 5.2 og punkt 6.2.1.

Det kan imidlertid tenkes at 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 i 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 isolert sett bidra til gunstigere vilkår på borettslagets felleslån. Dette vil gi en gevinst for borettslaget og dets andelseiere.

Utvalget har fått indikasjoner på at banker i større grad enn tidligere vil kreve at borettslaget er medlem i en sikringsordning for å yte borettslaget lån. Forsterkes denne praksisen, vil det bidra til at markedet for sikring av felleskostnader vil øke, dvs. at flere borettslag ser seg nødt til å tegne sikring mot tap av felleskostnader. Dette kan også stimulere til at det kommer flere tilbydere av sikringsordninger på markedet og dermed bidra til konkurranse.

Utvalget ser først og fremst for seg skadeforsikringsselskapene som aktuelle tilbydere av sikringsordninger mot tap av felleskostnader. De fleste borettslag har allerede et kundeforhold til et skadeforsikringsselskap for dekning av brann- og vannskader mv. Utvalget mener det bør være aktuelt for skadeforsikringsselskapene å knytte sikring

mot tap av felleskostnader til det allerede etablerte kundeforholdet til borettslaget. I lovforslaget har utvalget lagt vekt på at tilbydere av sikring skal være kjent med den maksimale utbetalingen fra ordningen innenfor et kalenderår, se lovforslaget § 5-20 c bokstav b. Dette bidrar til at skadeforsikringsselskapenes fastsettelse av premie blir enklere. Utvalget vil også vise til at omfanget av utbetalinger fra eksisterende sikringsordninger har vært lavt, se punkt 3.1.

Utvalget har grunn til å tro at kostnadene ved driften av sikringsordninger vil øke som følge av de lovbestemte kravene som følger av 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 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.

7.2 Konsekvenser av endringene i eiendomsmeglingsloven

Endringene i eiendomsmeglingsloven spesifiserer eiendomsmeglerens opplysningsplikt, og presiserer hvilke opplysninger som skal gis, i noe større grad enn dagens lovgivning. I den grad dette innebærer merarbeid for eiendomsmegleren, med tilhørende merkostnader for oppdragsgiveren, må dette antas oppveid av at eiendomsmeglerne kan benytte mindre tid på å avklare hvilken rettslig regulering som gjelder. Et eventuelt merarbeid er i alle tilfelle av marginal karakter.

7.3 Konsekvenser av endringene i forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag

Endringen i forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag som innebærer at borettslaget i notene til årsregnskapet skal gi opplysning om det har sikring mot tap av felleskostnader mv., vil medføre noe merarbeid for borettslag og forretningsførere i forbindelse med avleggelse av årsregnskapet. Merarbeidet må imidlertid antas å være av svært begrenset omfang og relativt ubetydelig sett opp mot viktigheten av opplysningene.

Kapittel 8
Merknader til de enkelte bestemmelsene i lovutkastet

Til § 5-20 a

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, se punkt 3.1.

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 tilbyderen), ved garantistillelse eller på annen måte. Andre ledd, og bestemmelsene i § 5-20 b og § 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 § 5-20 a slik den er formulert synes åpen mht. mulige ordninger, vil følgelig mulighetene for tilby slik risikooverføring innen lovlige rammer være begrenset. Se nærmere de generelle merknadene punkt 5.1 og punkt 5.2 om behovet for en lovfestet sikringsordning, og om overordnede hensyn ved utformingen av slike regler.

Bestemmelsen i § 5-20 b om hvem som kan tilby sikring setter rammer for hvilke former for overtakelse av risiko som lovlig kan etableres. Rettslige rammer for hvor stor del av risikoen som minst overføres fra borettslaget til det andre rettssubjektet, hvor lenge risikoen overføres for etc. følger av § 5-20 c.

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 inntrer 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 burettslagslova § 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 § 5-20 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 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 tilbyderen av sikringen og innholdet av sikringen må være oppfylt. Slike minstekrav følger henholdsvis av § 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 § 5-20 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 § 5-20 b

Bestemmelsen stiller krav til den som vil tilby sikring mot tap av felleskostnader i borettslag. Bare foretak som har tillatelse til å drive skadeforsikrings-, kredittforsikrings- eller finansieringsvirksomhet kan tilby sikring mot tap av felleskostnader i borettslag. Se begrunnelsen gitt i de generelle merknadene punkt 6.2.1, samt punkt 5.3 og punkt 5.4.

Konsesjonskravene følger ikke av bestemmelsen her, men av regelverket for den respektive for-

men for foretak. De alminnelige kravene som stilles for å drive forsikringsvirksomhet framgår av forsikringsvirksomhetsloven kapittel 2 (lov 10. juni 2005 nr. 44), mens konsesjonskravene for å drive finansieringsvirksomhet framgår av regelverket som regulerer den aktuelle typen finansieringsvirksomhet, se blant annet finansieringsvirksomhetsloven § 3-3 (lov 10. juni 1988 nr. 40), sparebankloven § 3 (lov 24. mai 1961 nr. 1) og forretningsbankloven §§ 8 og 8a (lov 24. mai 1961 nr. 2).

Når loven bestemmer at både skadeforsikringsselskaper og kredittforsikringsselskaper kan tilby sikring etter denne loven, innebærer det et unntak fra hovedregelen i forsikringsvirksomhetsloven § 1-3 andre og tredje ledd om at en forsikring enten må overtas av et skadeforsikringsselskap eller et kredittforsikringsselskap. Som utvalget har redegjort for i de generelle merknadene punkt 5.3.2.2, utgjør sikringsordninger ved fond et grensetilfelle mellom skadeforsikring og kredittforsikring. For å få flest mulig tilbydere skal begge typer forsikringsselskaper kunne tilby sikring mot tap av felleskostnader i borettslag.

Med begrepet «foretak» er det her ikke ment noen begrensning i hva slags organisasjonsform tilbyderen 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, se forsikringsvirksomhetsloven § 3-1 første ledd og finansieringsvirksomhetsloven § 3-2 første ledd.

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 loven her, er om den som reelt sett bærer risikoen for borettslagets manglende dekning av felleskostnader har konsesjon. Forretningsførere og utbyggere er eksempler på foretak som regulært ikke vil ha konsesjon som loven krever, men som kan ha interesse i å tilby sikring.

Det bemerkes for ordens skyld at utvalgets forslag ikke vil være til hinder for at utbygger eller andre stiller garanti eller annen sikkerhet for borettslagets forpliktelser overfor borettslagets kreditorer, eventuelt overfor tilbyder av sikring. Se de generelle merknadene punkt 3.2.4 og punkt 5.3.6. Det må likevel understrekes at slik garanti i seg selv ikke vil tilfredsstille kravene til sikringsordning etter loven her og følgelig heller ikke kan markedsføres som sikringsordning, jf. forslaget § 5-20 e.

Til § 5-20 c

Bestemmelsen angir de materielle kravene til produktet som tilbys overfor borettslagene. Minstekravene som angitt i bokstav a-d er kumulative. Loven angir bare minstekrav og er ikke til hinder for at en tilbyder tilbyr et borettslag bedre betingelser enn hva loven krever. Slike bedre betingelser kan være en del av tilbyderens normale tilbud til alle borettslag. Det kan imidlertid også være valgfrie tilleggsordninger som borettslaget kan velge å inngå avtale om avhengig av sin situasjon. Man kan også tenke seg at borettslagets långiver krever at borettslaget har tilleggsdekninger ut over minstekravene for å yte borettslaget kreditt.

Da sikring mot tap av felleskostnader i borettslag etter loven kan skje på ulike vis, vil minstekravene i praksis også få ulike konsekvenser. Eksempelvis vil minstekravene for en forsikringsordning få betydning for størrelsen av utbetalingen fra forsikringsselskapet etter at borettslagets tap er konstatert. For en ordning som bygger på at tilbyderen kjøper opp kravene og utbetaler fullt ut til borettslagene når kravene forfaller, vil minstekravene derimot kunne få betydning for etteroppgjøret mellom tilbyderen og borettslaget.

Bokstav a regulerer hvor lenge tilbyderen må svare for borettslagets manglende dekning av felleskostnader for den enkelte andelen. Tilbyderen må minst dekke tapet en enkelt andel påfører borettslaget i 24 måneder.

Tilbyderen dekker borettslagets tap. Tapet består av differansen mellom felleskostnadene som faller på andelen etter § 5-19 og det beløpet som er innbetalt. Har ingen andelseier ansvaret for felleskostnadene, vil tapet kunne konstateres straks felleskostnadene ellers skulle vært betalt. Er derimot en andelseier ansvarlig for felleskostnadene, vil et tap normalt først kunne konstateres noen tid etter forfall, slik at det er brakt på det rene at det ikke kun er tale om forsinket betaling. Selv om det kan ta noen tid å konstatere tapet, omfatter tapet de felleskostnader som ikke er dekket fra første dag.

Borettslaget har etter burettslagslova § 5-20 legalpant for krav på dekning av felleskostnader med et beløp svarende til to ganger folketrygdens grunnbeløp (kr 145.762 pr. 1. mai 2009). Dersom andelen lar seg omsette for et høyere beløp enn de udekkede felleskostnadene, er det ikke pådratt noe tap med mindre de udekkede felleskostnadene overstiger legalpantet. Overstiger felleskostnadene legalpantet, og boligen lar seg omsette for et beløp som er større enn kravet, er det ikke pådratt noe tap som kan kreves av tilbyderen. Hvis

derimot de udekkede fellekostnadene er større enn hva legalpantet innbringer, må tilbyderen dekke det overskytende.

Tilbyderen skal sikre manglende dekning av felleskostnader for «den einskilde andelen». Med dette menes manglende dekning knyttet til andelen uten at andelen er overført til ny andelseier. Misligholder eksempelvis først én andelseier sine felleskostnader og andelen deretter (tvangs)overføres til ny andelseier, må tilbyderen på nytt dekke de misligholdte felleskostnadene i inntil 24 måneder dersom den nye andelseieren også misligholder sine forpliktelser.

At sikringen omfatter manglende dekning knyttet til den enkelte andelen, betyr også at dersom en andelseier eier flere andeler, og misligholder plikten til å betale felleskostnader for mer enn én andel, må tilbyderen innenfor lovens begrensninger dekke de misligholdte felleskostnadene for hver enkelt andel. En slik situasjon kan for eksempel oppstå dersom utbyggeren som har stiftet borettslaget ikke har fått solgt alle andelene (se § 2-12), dersom en juridisk person eier flere andeler i medhold av § 4-2 første ledd, eller dersom det er tale om en kreditor som eier flere andeler i medhold av § 4-2 andre ledd første punktum etc.

Forslaget er nærmere omtalt i de generelle merknadene punkt 6.2.2.2.

Bokstav b gjelder *borettslagets samlede tap*, i motsetning til bokstav a som gjelder tap oppstått på den enkelte andelen. Se de generelle merknadene punkt 6.2.2.3.

Det framgår av *første punktum* at loven ikke er til hinder for at en tilbyder fastsetter en øvre grense for sitt ansvar. Etter *bokstav b* er det følgelig anledning til å begrense ansvaret for dekning ihenhold til *bokstav a*. Ansvaret må likevel minst dekke et beløp tilsvarende 15 prosent av borettslagets årlige felleskostnader i det forutgående regnskapsåret.

Det er de samlede felleskostnadene i borettslaget som er relevante for å beregne grensene for tilbyderens ansvar, ikke summen av én enkelt andels felleskostnader. Hva som utgjør borettslaget, må avgjøres ut fra formelle skillelinjer.

Etter bestemmelsen beregnes grensene for tapsdekningen av summen av felleskostnadene slik de er fastsatt av styret (jf. burettslagslova § 5-19 tredje ledd) i det forutgående regnskapsåret (jf. regnskapsloven § 1-7). Hvor mye andelseierne faktisk innbetalte i felleskostnader er uten betydning. Heller ikke er de totale felleskostnadene i det året tapet oppstår relevante for å fastslå de lovlige grensene for å begrense ansvaret. Felleskostnadene i forutgående regnskapsår er valgt både for å ha klare og udiskuterbare grenser, og fordi summen er enklere å finne fram til enn felleskostnadene i inneværende regnskapsår.

Blir borettslagets tap så stort at det overstiger minstedekningen etter første punktum, må borettslaget selv dekke det overskytende om de ikke har en mer omfattende avtale. Se likevel tredje punktum som fastsetter en minste beløpsgrense som tilbyderen alltid må sikre.

Andre punktum er en særbestemmelse for borettslag som er i sitt første driftsår. For disse skal tapsdekningsbegrensningen regnes ut fra felleskostnadene på avtaletidspunktet.

Bestemmelsen gir dermed anvisning på en annen løsning enn første punktum som fastsetter tapsdekningsbegrensningen til minst 15 prosent av borettslagets felleskostnader i forutgående regnskapsår. Årsaken til denne forskjellen er at et borettslag som er inne i sitt første driftsår ikke har fullstendige regnskaper for tidligere år som tapsdekningsbegrensningen kan fastsettes på bakgrunn av. Bestemmelsen kommer til anvendelse både for nystiftede borettslag og for borettslag som ikke har vært i drift i et helt år.

Ved inngåelse av avtale om sikring, har tilbyderen behov for å vite hvor store felleskostnader som skal sikres for å kunne beregne sitt vederlag. I mangel av regnskaper for tidligere år, vil tilbyderen og borettslaget måtte avtale dette. Utgangspunktet for denne avtalen vil normalt være felleskostnadene som framgår av bygge- og finansieringsplanen, jf. § 2-6. Dersom styret i borettslaget har fastsatt felleskostnadene på avtaletidspunktet, må normalt disse legges til grunn ettersom de må antas gi et riktigere bilde av borettslagets økonomiske situasjon. Det sentrale er at felleskostnadene som tapsdekningen skal beregnes ut fra, gir et så riktig bilde som mulig av borettslagets økonomiske situasjon, og er etterprøvbare.

Andre punktum gjør bare unntak fra grunnlaget i første punktum som tapsdekningsbegrensningen fastsettes på. Grensen på 15 prosent av felleskostnadene beregnet over ett helt år, gjelder også i disse tilfellene.

Tredje punktum er en fellesregel for første og andre punktum. Etter denne bestemmelsen kan tapsdekningsbegrensningen aldri settes lavere enn fire ganger folketrygdens grunnbeløp (G) på avtaletidspunktet.

Tapsdekningsbegrensningen kan aldri settes lavere enn 4 G, selv om 15 prosent av årlige felleskostnader skulle utgjøre et lavere beløp. Grunnbeløpet (jf. folketrygdloven § 1-4) er fom. 1. mai 2009 kr 72.881 og 4 G utgjør da kr 291.524. Det

betyr at dersom borettslaget har årlige felleskostnader på mindre enn kr 1.943.493, vil 15 prosent av beløpet være mindre enn 4 G og tredje punktum får da anvendelse.

For tapsdekningsbegrensningen er det størrelsen av G på det tidspunktet det inngås avtale om sikring, eventuelt når avtalen fornyes, som har betydning. Størrelsen av G på tidspunktet tapet oppstår er dermed ikke av interesse. Avtaleinngåelses-/fornyelsestidspunktet er valgt ettersom det er på dette tidspunktet at tilbyderen beregner seg vederlag for risikoen. Vederlaget har blant annet sammenheng med størrelsen av G på dette tidspunktet.

Bokstav c gir en regel om egenandel. Det er opp til tilbyder av sikring å bestemme om det skal stilles vilkår om egenandel. Men dersom det er avtalt at egenandel skal kreves, gir bestemmelsen regler om hvor stor egenandel som kan kreves. Bestemmelsen omtales nærmere i de generelle merknadene punkt 6.2.2.4.

Første punktum bestemmer at en egenandel ikke kan overstige ti prosent av sikringen (tapsdekningen) etter bokstav a og b. Er tilbyderens ansvar beregnet etter disse bestemmelsene kr 350.000, kan egenandelen ikke overstige kr 35.000.

Etter bestemmelsen er det uten betydning når tilbyderen beregner og krever egenandelen. Om det trekkes egenandel ved løpende utbetalinger (á konto) eller først når tap endelig er fastslått, har ikke betydning. Det sentrale er at egenandelen ikke på noe tidspunkt kan overstige ti prosent av det beløp som tilbyderen svarer for på det samme tidspunktet. Det betyr at egenandelen i visse tilfeller kan overskride ti prosent av en bestemt utbetaling fra tilbyderen. Har tilbyderen utbetalt løpende uten å trekke egenandel, kan det i den siste utbetalingen trekkes fra et beløp som er større enn ti prosent av den siste utbetalingen.

Andre punktum fastsetter et minstebeløp tilbyderen alltid kan kreve i egenandel. Uavhengig av regelen i første punktum kan tilbyderen alltid kreve egenandel svarende til 1/10 av folketrygdens grunnbeløp (G) (kr 7.288 pr. 1. mai 2009) på avtaletidspunktet. Er utbetalingen fra tilbyderen lavere enn 1 G, vil andre punktum få selvstendig betydning i forhold til første punktum. Er utbetalingen fra tilbyderen større, vil det være første punktum som regulerer størrelsen av egenandelen.

Om tilbyderen foretar én eller flere utbetalinger er uten betydning. Overstiger ikke de samlede utbetalingene 1 G, kan ikke tilbyderen trekke større egenandel enn 1/10 G på den enkelte andelen. Tilbyderen kan dermed ikke trekke en ny egenandel på 1/10 G for hver utbetaling han foretar.

Det er størrelsen av G på avtaletidspunktet, eventuelt ved senere fornyelse av avtalen om sikring, som skal legges til grunn. Dette har sammenheng med at det er på dette tidspunktet tilbyderen beregner seg vederlag for å overta risikoen for manglende dekning av felleskostnader. Risikoens størrelse har sammenheng med hvor stor egenandel som kan trekkes. I tillegg er det rettsteknisk enkelt å fastslå hva G var på det tidspunktet.

Beløpet på 1/10 G knytter seg til tap på én enkelt andel. Dersom flere andeler har manglende dekning av felleskostnader samtidig, kan tilbyderen kreve egenandel på 1/10 G for hver andel.

Bokstav d har en særbestemmelse om oppsigelsesfristene for avtaler om sikring som ikke er omfattet av forsikringsavtaleloven. Slike avtaler kan bare sies opp av tilbyderen med minst seks måneders varsel.

Bestemmelsen får anvendelse på alle former for sikring som ikke omfattes av forsikringsavtaleloven. I praksis vil det oftest gjelde avtaler om sikring som omfattes av finansieringsvirksomhetsloven. Imidlertid gjelder forsikringsavtaleloven heller ikke for avtaler om sikring ved kredittforsikring, jf. forsikringsavtaleloven § 1-1 fjerde ledd første punktum. For avtaler om sikring som er skadeforsikring får forsikringsavtaleloven anvendelse. I disse tilfellene gjelder de alminnelige reglene om oppsigelse i forsikringsavtaleloven kapittel 3 som antas å gi borettslagene tilstrekkelig sikkerhet. Se redegjørelsen for disse reglene i punkt 5.5 og punkt 6.2.2.5.

Lovens oppsigelsesfrist gjelder bare for tilbyderen. At tilbyderen har en så lang oppsigelsesfrist, gir borettslaget trygghet og tid til å områ seg dersom avtalen om sikring blir sagt opp. Dette er særlig viktig for de former for sikring som omfattes av finansieringsvirksomhetsloven, hvor tilbyderen også sikrer borettslagets likviditet.

Loven krever at oppsigelsen er skriftlig. Hva som ellers kreves for at en oppsigelse skal anses foretatt, følger av alminnelige avtalerettslige regler.

Når det gjelder oppsigelse fra borettslagets side, mener utvalget at borettslaget og tilbyderen bør kunne avtale frist for oppsigelse. For sikringsordninger som tilbyr overtakelse av fordringer, vil det være en nær sammenheng med avtalen om forretningsførsel. Det er derfor nærliggende at oppsigelsesfristen stemmer overens med oppsigelsesfristen for avtaler om forretningsførsel etter burettslagslova § 8-10 andre ledd. Det vises for øvrig til merknaden til § 5-20 d andre punktum om

at ved binding mellom forretningsfører og tilbyder av sikring må generalforsamlingen vedta oppsigelse ikke bare av avtalen om sikring, men også av avtalen om forretningsførsel.

I avtalen med borettslaget kan tilbyderen avtale at oppsigelsesfristen skal være lengre enn seks måneder.

Det er redegjort nærmere for forslaget i de generelle merknadene punkt 6.2.2.5.

Til § 5-20 d

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 (se de generelle merknadene punkt 5.5), 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.

Forslaget omtales også i de generelle merknadene punkt 6.2.2.5.

Til § 5-20 e

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 § 5-20 a andre ledd. Lovforslaget er også omtalt i de generelle merknadene punkt 6.2.3.

Bestemmelsen i § 5-20 e omfatter enhver markedsføring av sikring mot tap av felleskostnader i borettslag. Lovens begrep «marknadsførast» innebærer en indirekte henvisning til reglene i markedsføringsloven, men § 5-20 e har et videre virkeområde. Reglene i loven her rammer de samme subjektene som markedsføringsloven, dvs. næringsdrivende. Dermed omfattes både tilbyder av sikringsordning som markedsfører sine produkter overfor borettslaget, en profesjonell utbygger av borettslag som markedsfører andelene 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 i § 5-20 e 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 informasjonsmateriell 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 overgangsbestemmelsen

Det finnes i dag en rekke ulike former for sikring mot tap av felleskostnader i borettslag, jf. punkt 3.2. Noen av disse formene for sikring tilfredsstiller lovforslagets krav til tilbyder (§ 5-20 b), andre tilfredsstiller kravene til produktet (§ 5-20 c), mens enkelte ordninger ikke tilfredsstiller noen av kravene. Blant annet avhengig av hvor stort omfang disse formene for sikring i dag har, og hvilket krav i lovforslaget som ikke er tilfredsstilt, vil det variere hvor raskt sikringen kan bringes i samsvar med lovens krav. Utvalget foreslår at ordninger som er etablerte før ikrafttredelsen 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.

Se for øvrig de generelle merknadene punkt 6.4.

Til andre endringer i burettslagslova

Endring av kapittel 5 avsnitt VI

De foreslåtte bestemmelsene i § 5-20 a til § 5-20 f innføres som et nytt kapittel 5 avsnitt VI i burettslagslova. Dette medfører at dagens kapittel 5 avsnitt VI må endre overskrift til kapittel 5 avsnitt VII.

Endring av § 5-21 tredje ledd

Det følger av forslaget til *burettslagslova § 5-21 tredje ledd tredje punktum* at tvangssalg av en andel hvor andelseieren har sagt opp boretten, skal skje som tvangsauksjon med mindre borettslaget krever medhjelpersalg.

Etter bestemmelsen skal hovedregelen være at salget gjennomføres ved tvangsauksjon. Begrunnelsen er, som redegjort for i punkt 6.3.4, at andelen i slike situasjoner normalt vil være vanskelig omsettelig i det åpne markedet, og tvangsauksjon vil sikre borettslaget den raskeste og minst kostnadskrevende realisering av andelen. Etter den alminnelige regelen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-12 er det opp til retten å bestemme om tvangssalg skal gjennomføres ved medhjelpersalg eller tvangsauksjon. Med burettslagslova § 5-21 tredje ledd nytt tredje punktum vil ikke retten kunne velge framgangsmåte. Tvangssalget skal gjennomføres ved tvangsauksjon, med min-

dre borettslaget krever noe annet. Borettslaget kan følgelig kreve at hovedregelen skal fravikes og tvangssalget likevel gjennomføres som medhjelpersalg. Begrunnelsen for å ønske dette i særlige tilfelle, kan være at borettslaget mener markedet er i ferd med å snu og at det likevel kan sikres bedre utbytte ved å benytte denne framgangsmåten. Det er likevel ikke nødvendig å vise til noen nærmere begrunnelse fra borettslagets side for å kreve medhjelpersalg istedenfor tvangsauksjon.

Til endringene i lov om eiendomsmegling

Forslaget er omtalt i de generelle merknadene punkt 6.3.5.2.

Til endringene i forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag

Forslaget er omtalt i de generelle merknadene punkt 6.3.5.1.

Kapittel 9
Utkast til lov om endringar i burettslagslova og eiendomsmeglingsloven

I Burettslagslova

I lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag (burettslagslova) blir det gjort følgjande endringar:

Nytt kapittel 5 avsnitt VI. *Sikring mot tap av felleskostnader*

§5-20 a. Sikring mot tap av felleskostnader

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

Slik sikring kan berre etablerast og tilbydast etter lova her.

§ 5-20 b. Krav til tilbydaren

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

§ 5-20 c. Krav til produktet

Sikring etter § 5-20 a må oppfylle følgjande krav:

a) Sikringa må dekkje tap knytta til den einskilde andelen for minst 24 månader rekna frå første månaden tapet oppsto.
b) Sikringa i det einskilde rekneskapsåret skal minst svara til 15 prosent av dei årleg fastsette felleskostnadene i burettslaget for forrige rekneskapsår. Oppstår tap i det første driftsåret, skal felleskostnadene på avtaletidspunktet leggjast til grunn. Sikring som omtala i denne bokstaven skal uansett ikkje vera lågare enn tilsvarande fire gonger grunnbeløpet i folketrygda på avtaletidspunktet.
c) Eigenandel kan ikkje vere høgare enn ti prosent av sikringa etter bokstav a og b. For tap knytta til den einskilde andelen kan det likevel krevjast eigenandel svarande til 1/10 av grunnbeløpet i folketrygda på avtaletidspunktet.
d) Avtalar om sikring som ikkje er omfatta av forsikringsavtaleloven, kan tilbydaren berre seie opp skriftleg med frist på minst seks månader.

§ 5-20 d. Oppseiing

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

§ 5-20 e. Marknadsføring og informasjon

Berre sikring etter §§ 5-20 a til 5-20 d kan marknadsførast som sikring mot tap av felleskostnader ved sal av andelar i burettslag eller på anna vis som kan forvekslast med dette.

Gjeldande kapittel 5 avsnitt VI blir nytt kapittel 5 avsnitt VII.

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

Tvangssal av andelen skal haldast som tvangsauksjon etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11, med mindre burettslaget krev sal ved medhjelpar.

II Ikraftsetjing. Overgangsreglar

Lova gjeld frå den tida Kongen bestemmer.

Sikring mot tap av felleskostnader etter burettslagslova § 5-20 a som er etablert før endringane i lova trer i kraft, må oppfylle krava i kapittel 5 avsnitt VI seinast innan to år frå lova trer i kraft.

III Endringar i andre lover

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

§ 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,
2. månedelige felleskostnader samt 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 ved formidling i prosjekt,
4. opplysninger om borettslaget har sikring mot tap av felleskostnader, jf. lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag (burettslagslova) kapittel 5 avsnitt VI, og i så tilfelle hvem som er tilbyder, varigheten av avtalen og oppsigelsesvilkårene,
5. andre 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) I forbindelse med formidling av sameieandeler og eierseksjoner gjelder tredje ledd nr. 5 og 6 tilsvarende.

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

Kapittel 10

Utkast til forskrift om endring i forskrift juni 2005 nr. 745 om årsregnskap og årsberetning for borettslag

I forskrift 30. juni 2005 nr. 745 om årsregnskap og årsberetning for borettslag skal nytt § 5 andre ledd nr. 1 lyde:

11. Om borettslaget har sikring mot tap av felleskostnader, jf. burettslagslova kapittel 5 avsnitt VI. Dersom borettslaget har slik sikring, skal det gis opplysning om hvem som er tilbyder, varigheten av avtalen om sikring og oppsigelsesvilkårene.

Norges offentlige utredninger 2008 og 2009

Statsministeren:

Arbeids- og inkluderingsdepartementet:
Om grunnlaget for inntektsoppgjørene 2008. NOU 2008: 10.
Yrkessykdommer. NOU 2008: 11.
Skift og turnus – gradvis kompensasjon for ubekvem arbeidstid. NOU 2008: 17.
Om grunnlaget for inntektsoppgjørene 2009. NOU 2009: 7.

Barne- og likestillingsdepartementet:
Kvinner og homofile i trossamfunn. NOU 2008: 1.
Kjønn og lønn. NOU 2008: 6.
Med barnet i fokus. NOU 2008: 9.
Farskap og annen morskap. NOU 2009: 5.
Tilstandsrapport ved salg av bolig: NOU 2009: 6.
Kompetanseutvikling i barnevernet. NOU 2009: 8.
Et helhetlig diskrimineringsvern. NOU 2009: 14.

Finansdepartementet:
Kulturmomsutvalget. NOU 2008: 7.
Revisjonsplikten for små foretak. NOU 2008: 12.
Eierkontroll i finansinstitusjoner. NOU 2008: 13.
Om foretaksstyring og tiltak mot manipulering av finansiell informasjon. NOU 2008: 16.
Skadeforsikringsselskapenes virksomhet. NOU 2008: 20.
Kapital- og organisasjonsformer i sparebanksektoren mv. NOU 2009: 2.
Tiltak mot skatteunndragelser. NOU 2009: 4.
Fordelingsutvalget. NOU 2009: 10.
Bedre pensjonsordninger. NOU 2009: 13.

Fiskeri- og kystdepartementet:
Retten til fiske i havet utenfor Finnmark. NOU 2008: 5.

Fornyings- og administrasjonsdepartementet:
Individ og integritet. NOU 2009: 1.

Forsvarsdepartementet:

Helse- og omsorgsdepartementet:
Fordeling av inntekter mellom regionale helseforetak. NOU 2008: 2.

Justis- og politidepartementet:
Fra ord til handling. NOU 2008: 4.
Bourbon Dolphins forlis den 12. april 2007. NOU 2008: 8.
Barn og straff. NOU 2008: 15.
Fiskefartøyet "Western"s forlis 6. februar 1981. NOU 2008: 19.
Nettbankbasert betalingsoverføring. NOU 2008: 21.
Lov om offentlige undersøkelseskommisjoner. NOU 2009: 9.
Kredittavtaler. NOU 2009: 11.
Et ansvarlig politi. NOU 2009: 12.
Skjult informasjon – åpen kontroll. NOU 2009: 15

Kommunal- og regionaldepartementet:
Sikring mot tap av felleskostnader i borettslag. NOU 2009: 17.

Kultur- og kirkedepartementet:

Kunnskapsdepartementet:
Sett under ett. NOU 2008: 3.
Fagopplæring for framtida. NOU 2008: 18.

Landbruks- og matdepartementet:

Miljøverndepartementet:

Nærings- og handelsdepartementet:

Olje- og energidepartementet:

Samferdselsdepartementet:
På sikker veg. NOU 2009: 3.

Utenriksdepartementet:
Samstemt for utvikling? NOU 2008: 14.

Offentlige publikasjoner

Opplysninger om abonnement,
løssalg og pris får man hos:
Akademika AS
Avdeling for offentlige publikasjoner
Postboks 84 Blindern, 0314 Oslo
E-post: offpubl@akademika.no
Telefon: 22 18 81 00
Faks: 22 18 81 01
Grønt nummer: 800 80 960

Publikasjonen er også tilgjengelig på
www.regjeringen.no

MILJØMERKET
241 570
Trykksak