



FINANSTILSYNET

THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

Rundskriv

Regelendringer for borettslagsboliger

RUNDSKRIV:

4/2011

DATO:

31.01.2011

RUNDSKRIVET GJELDER FOR:

Eiendomsmeglingsforetak
Advokater med eiendomsmegling
Personer som har tillatelse til å drive
eiendomsmegling

FINANSTILSYNET

Postboks 1187 Sentrum

0107 Oslo

1 Innledning

Med ikrafttredelse 1. januar 2011 er det innført enkelte endringer og nye regler som har betydning for formidling av borettslagsboliger. Endringene omfatter følgende lover:

Finansieringsvirksomhetsloven (Lov 10. juni 1988 nr. 40)

Avhendingslova (Lov 3. juli 1992 nr. 93)

Tomtefesteloven (Lov 20. desember 1996 nr. 106)

Bustadoppføringslova (Lov 13. juni 1997 nr. 43)

Borettslagslova (Lov 6. juni 2003 nr. 39)

Eiendomsmeglingsloven (Lov 29. juni 2007 nr. 73)

I punkt 2 følger en oversikt over regelendringene. I punkt 3 er det gitt en oversikt over innholdet i meglers undersøkelses- og opplysningsplikt etter endringen, med hovedvekt på formidling av borettslagsboliger.

2 Oversikt over regelendringene

2.1 Etablering/stifting av borettslag og borettslagets plikter

- (1) Det er innført krav om *maksimalgrense for borettslagets fellesgjeld* ved at denne på stiftelsestidspunktet ikke skal utgjøre mer enn 75 prosent av totalkostnadene i bygge- og finansieringsplanen. Låneavtalen vil være ugyldig for den delen som overstiger denne grensen (borettslagslova § 2-14).
- (2) Det er innført krav om at alle andelene i laget skal ha en *prosentvis lik fordeling mellom andel av fellesgjeld og innskudd*, uten at dette er til hinder for individuell nedbetaling senere (IN-ordning) (borettslagslova § 2-15).
- (3) Det er innført krav om at stifteren av borettslaget skal opplyse kjøper om rente- og avdragsvilkår, løpetid og andre *vilkår av vesentlig betydning for nedbetaling av fellesgjelden* før kjøpsavtale inngås (borettslagslova § 2-16). I tillegg skal disse opplysningene fremgå av notene til *borettslagets årsregnskap* (forskrift 30. juni 2005 nr. 745 § 5 annet ledd nr. 9 – med virkning fra regnskapsåret 2011). Det skal i notene også gis opplysninger om det er foretatt individuell nedbetaling av fellesgjelden og oversikt over den interne fordelingen av fellesgjelden. Videre får borettslaget plikt til å opplyse om hvilket beløp felleskostnadene vil øke med for hver borettslagsandel i tilfeller avdrag på fellesgjelden i henhold til nedbetalingsplan vil øke, for eksempel ved opphør av avdragsfri periode.
- (4) I forbindelse med borettslagets bygge- og finansieringsplan er det innført hjemmel for Kommunal- og regionaldepartementet til å fastsette hvilke kostnader og andre forutsetninger som skal være med i *driftsbudsjettet*.¹ I planen skal det også angis hvor mye hver andelseier skal nedbetale av fellesgjelden gjennom felleskostnadene og hvor mye hver andelseier skal finansiere selv (borettslagslova § 2-6 annet og fjerde ledd).

¹ Kommunal- og regionaldepartementet sendte utkast til forskrift på høring 16. desember 2010 med høringsfrist 15. februar 2011.

- (5) Det er lovfestet at *bygge- og finansieringsplanen* bare kan endres innenfor rammene av bestemmelsene om maksimalgrense og fordeling av fellesgjelden i §§ 2-14 og 2-15. Endring av innskudd og fordelingen av felleskostnadene kan bare skje ved tilslutning fra berørte andelseiere (borettslagslova § 2-6 femte ledd).
- (6) Det er ikke lenger adgang til å etablere *festeforhold* på bebygde tomter når bebyggelsen hovedsakelig skal benyttes til boligformål (tomtefesteloven § 5 a). Dette vil i praksis hindre festekonstruksjoner som innebærer at tomten legges i eget selskap og festes ut til borettslag eller boligsameier i forbindelse med rehabilitering av bygårder o.a.
- (7) Det er gitt lovregler om *sikring mot tap av felleskostnader* ("sikringsordning"). Bestemmelsene trer i kraft 1. januar 2013 (borettslagslova kapittel 5 avsnitt VII), jf. punkt 2 nedenfor.
- (8) Det er ikke lenger adgang til å fastsette i vedtektene at borettslaget ikke skal ha *forretningsfører* så lenge den som står for etableringen av borettslaget eier mer enn en tredjedel av andelene i borettslaget (borettslagslova § 8-10).

2.2 Salg av borettslagsandeler

- (1) Det er innført *forbud mot å selge andelen* fra yrkesutøver til en som ikke kan eie andelen etter reglene i borettslagslova § 4-1 og 4-2. For eksempel innebærer dette at samme person ikke kan kjøpe to eller flere andeler i ett og samme borettslag. Heller ikke kan en juridisk person kjøpe én eller flere boliger for å videreselge før innflytting. Ved overtredelse av forbudet er yrkesutøvende selger og/eller kjøper erstatningsansvarlig for borettslagets eller andelseierens økonomiske tap (borettslagslova §§ 2-12 a og 12-1).
- (2) Det er presisert krav om finansieringskonsesjon for å yte *selgerkreditt* ved salg av borettslagsbolig fra selger som ikke er forbruker (finansieringsvirksomhetsloven § 1-2 annet ledd). Det innebærer for eksempel at utbygger uten slik konsesjon ikke kan tilby kreditt i forbindelse med salg av andelene.
- (3) Der *kjøpsavtalen* er inngått som ledd i selgers næringsvirksomhet, skal kontantvederlag og andel fellesgjeld, samt summen av dette fremgå av avtalen (avhendingslova § 1-1a annet ledd og bustadoppføringslova § 1a).
- (4) Opplysninger i meglers *salgsoppgave* om totalkostnad skal også omfatte andel fellesgjeld (eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd nr. 12 og 13).
- (5) Det er gjort enkelte endringer i *meglernes undersøkelses- og opplysningsplikt* i eiendomsmeglingsloven § 6-7 tredje og fjerde ledd (jf. punkt 3 nedenfor).
- (6) *Tvangssalg av borettslagsandel* skal gjennomføres ved auksjonssalg etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11 avsnitt III med mindre borettslaget krever salg ved medhjelper (borettslagslova § 5-21 tredje ledd).

Utover det som følger nedenfor, vises det til forarbeidene² for bakgrunn og nærmere beskrivelse av de enkelte endringer.

²Prop. 115 L (2009-2010), Innst. 326 L(2009-2010), lovvedtak 64 (2009-2010).

3 Meglers undersøkelses- og opplysningsplikt (eiendomsmeglingsloven § 6-7)

3.1 Formidling av andeler i boligselskap

Eiendomsmeglers undersøkelses- og opplysningsplikt, herunder hva som skal fremgå av salgsoppgaven, ved formidling av andeler i boligselskap, jf. eiendomsmeglingsloven § 1-2 annet ledd nr. 3, omfatter følgende:

FELLESgjELD (tredje ledd nr. 1 og 5) Det skal opplyses om gjeldens hovedstol, rentebetingelser, gjeldens løpetid og størrelsen på avdragene, samt varigheten (tidspunkt for opphør) av eventuell avdragsfri periode. Videre skal det opplyses hvordan fellesgjelden er fordelt på de ulike andelene og hvorvidt det er foretatt individuell nedbetaling. Opplysningene her skal fremgå av borettslagets årsregnskap, jf. punkt 2.1 nr. (3).

FELLESKOSTNADER (tredje ledd nr. 1 og 2) Felleskostnadene utlignet på den enkelte andel skal angis med månedlig beløp, uavhengig av om innbetaling skjer for eksempel kvartalsvis. Videre skal det opplyses om *andre faste kostnader* forbundet med dette. Dette kan både være engangskostnader og løpende kostnader som faktureres utenom de ordinære felleskostnadene.

Dersom det på salgstidspunktet ikke betales avdrag på fellesgjelden, skal det foretas en beregning som angir månedlige felleskostnader når avdragene begynner å løpe. Det vises i denne forbindelse til endring i forskrift om årsregnskap mv. for borettslag, jf. punkt 2.1 nr. (3) ovenfor. Megler kan som utgangspunkt legge til grunn de opplysninger og beregninger som følger av notene til borettslagets siste årsregnskap, men må undersøke om det på salgstidspunktet foreligger endrede forutsetninger for beregningen, og eventuelt justere beregningen i tråd med dette. Det kan i beregningen forutsettes at øvrige kostnadselementer samt rentesatsen forblir uendret, med mindre det foreligger opplysninger om vedtatte investeringer og vedlikehold som medfører kostnadsøkning for selskapet, det er varslet renteøkning mv.

RETTIGHET OG FORPLIKTELSER FOR BOLIGSELSKAPET (tredje ledd nr. 5) Dette gjelder øvrige rettigheter og forpliktelser utover det som skal opplyses om fellesutgifter, fellesgjeld og andre faste kostnader, jf. punktet ovenfor. Det forutsettes at megler gjennomgår og vurderer boligeselskapets vedtekter, generalforsamlingsprotokoller, styreprotokoller og eventuelle andre avtaler. Et utdrag av forhold som kan ha betydning for handelen skal fremstilles på en oversiktlig måte i salgsoppgaven. Det kan i tillegg gis henvisning til relevante deler av boligselskapets dokumenter som vedlegges salgsoppgaven.

BOLIGSELSKAPETS ØKONOMI (tredje ledd nr. 6) Det skal opplyses om vesentlige forhold knyttet til boligselskapets økonomi. Dette forutsetter at megler må innhente og gjennomgå selskapets siste vedtatte budsjett, siste vedtatte årsregnskap, styrets årsberetning samt revisjonsberetningen. Forhold som kan medføre økning av felleskostnadene vil etter Finanstilsynet vurdering alltid være *vesentlig opplysninger*. Det skal i tillegg fremgå av salgsoppgaven at kjøper på forespørsel kan motta selskapets budsjett og regnskap fra megler. Alternativt kan dokumentene følge som vedlegg til salgsoppgaven.

GENERELT OM EIERFORMEN: (tredje ledd nr. 3 og 5) Det skal opplyses om hovedtrekkene i lovreguleringen for den aktuelle eierformen. Det mest aktuelle eksemplet er borettslagsmodellen som reguleres av burettslagslova.³ Det sentrale er å få frem hovedforskjellene fra eierformer med direkte eierskap som for eksempel selveierbolig og eierseksjon. Eksempelvis innebærer borettslagsmodellen at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir andelseier boret til en bestemt bolig.

Etter ordlyden i tredje ledd nr. 3 skal det opplyses om “*at kjøper kan holdes ansvarlig for manglende dekning av felleskostnader og usolgte enheter hørende til prosjektet*”. Dette gjelder først og fremst den *generelle risikoen* ved borettslagsmodellen. Formålet med bestemmelsen er å informere kjøper om at andelseierne ikke har personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men at *boligselskapets løpende utgifter* må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne. I forarbeidene er det forutsatt at disse opplysningene kan inntas som standardtekst i eiendomsmeglernes salgsoppgaver.⁴ I tillegg kan det i konkrete tilfeller være spesielle risikoforhold knyttet til andelshavernes ansvar for andres fellesutgifter. I så fall må dette opplyses særskilt i salgsoppgaven.

3.2 Særlig om sikringsordninger for borettslag

Bestemmelsen i eiendomsmeglingsloven § 6-7 tredje ledd nr. 4 er ny og henger sammen med nye regler om sikring mot tap av felleskostnader i burettslagslova kapittel 5 avsnitt VII. Bestemmelsene i burettslagslova trer først i kraft 1. januar 2013.⁵ Dette på grunn av eksisterende tilbyderes behov for å tilpasse seg til minstekravene.⁶ Ettersom det bare er sikringsordninger som oppfyller kravene i burettslagslova som faller inn under opplysningsplikten i eiendomsmeglingsloven, får denne bestemmelsen ikke virkning før bestemmelsene i burettslagslova med tilhørende forskrifter har trådt i kraft. Med de begrensninger som følger nedenfor, er dette imidlertid ikke til hinder for at det likevel gis opplysninger om at borettslaget har en ordning med sikring mot tap av felleskostnader.

Sikringsordning for borettslag etter burettslagslova innebærer overtagelse av risikoen borettslaget har for manglende dekning av felleskostnader.⁷ I dag er det ulike tilbydere av ordninger med dette som formål. Det grunnleggende formålet med den vedtatte reguleringen er å sikre at den enkelte ordning som tilbys innebærer reell trygghet for borettslaget og andelseieren.⁸ Lovgiver har derfor lagt vekt på at borettslagene har et minimum av rettigheter og at tilbyderen har et minimum av kapital som gjør tilbyderen i stand til å dekke tap. Kravene til kapital er ivaretatt ved at det bare vil være foretak som driver skadeforsikrings- eller finansieringsvirksomheter som kan tilby sikringsordninger, jf. burettslagslova § 5-27. De materielle kravene til produktet er gitt i forskrift⁹ i medhold av burettslagslova § 5-28. Blant annet må tilbyderen minst dekke tapet en enkelt andel påfører borettslaget i to år. Tapsdekningen (sikringssummen) i det enkelte regnskapsår skal minst utgjøre 15 prosent av

³ Bestemmelsen omfatter alle eierformer innenfor ordlyden i eiendomsmeglingsloven § 1-2 annet ledd nr. 3, for eksempel også aksjeboligmodellen og “obligasjonsleilighet”.

⁴ Jf. Prop 115 L (2009-2010) punkt 12.12.1

⁵ Jf. forskrift 17. desember 2010 nr. 1661 om ikraftsetting av endring i burettslagslova mv.

⁶ Jf. note 4 punkt 12.10.3

⁷ Jf. forskrift 15. desember 2010 nr. 1694 om minstekrav til sikringsordninger i borettslag § 1

⁸ Jf. note 4 punkt 12.3.4

⁹ Jf. note 4. Forskriften trer i kraft 1. januar 2013

borettslagets totale årlige felleskostnadene for forrige regnskapsår og uansett ikke være lavere enn fire ganger folketrygdens grunnbeløp på avtaletidspunktet. Det kan kreves egenandel inntil 1/10 av folketrygdens grunnbeløp for hver andel, begrenset oppad til 10 prosent av tapsdekningen.¹⁰

Slik Finanstilsynet ser det vil en salgsopplysning om at borettslaget er tilknyttet en sikringsordning kunne være misvisende for kjøper dersom den konkrete sikringsordningen ikke oppfyller de lov- og forskriftsbestemte minstekravene, selv om disse ikke har trådt i kraft på salgstidspunktet.

På denne bakgrunn er det Finanstilsynets oppfatning at dersom megler *før* ikrafttredelsen av reguleringen i burettslagslova kapittel 5 avsnitt VII – 1. januar 2013 – gir opplysninger om at borettslaget er tilknyttet en sikringsordning, anser Finanstilsynet det å følge av meglers alminnelige undersøkelses- og opplysningsplikt,¹¹ samt kravene til god meglerskikk, at megler *også* må undersøke og opplyse nærmere om den konkrete sikringsordningen. Det vil med andre ord ikke være tilstrekkelig om megler bare opplyser at borettslaget har en sikringsordning. Dette må være en ordning som reelt og i tilstrekkelig grad sikrer borettslaget og den enkelte andelshaver mot tap som følge av manglende innbetaling av felleskostnader. Finanstilsynet ser det som naturlig at bestemmelsene i burettslagslova kapittel 5 avsnitt VII danner utgangspunktet for evaluering av den konkrete sikringsordningen, selv om bestemmelsene ikke har trådt i kraft. Sentralt i den forbindelse vil være opplysninger om at tilbyder har forsikrings- eller finansieringskonsesjon, eventuelle begrensinger i dekningen samt oppsigelsesvilkårene.

Finanstilsynet antar det vil være hensiktsmessig dersom ulike aktuelle tilbydere av sikringsordning i samarbeid med bransjeforeningene for eiendomsmeglerne utarbeider standard informasjon til bruk for meglernes salgsoppgaver i denne overgangsperioden.

Etter ikrafttredelsen av reguleringen i burettslagslova kapittel 5 avsnitt VII – 1. januar 2013, skal det opplyses i salgsoppgaven om borettslaget har sikringsordning. I så fall skal opplysningene omfatte *hvem som er tilbyder, varigheten av avtalen og oppsigelsesvilkårene*. Etter Finanstilsynets vurdering vil det da normalt være tilstrekkelig for oppfyllelse av undersøkelsesplikten at megler forsikrer seg om at tilbyderen av sikringsordningen har tillatelse til å drive skadeforsikrings- eller finansieringsvirksomhet. Oppfyllelse av de forskriftsbestemte minstekravene vil etter dette tidspunktet være forsikringsselskapets/ finansieringsselskapets ansvar.

3.3 Formidling av eierseksjoner og sameieandeler

Etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 fjerde ledd skal det ved formidling av eierseksjoner og sameieandeler gis opplysninger om:

Månedlige fellesutgifter, samt fellesgjeld dersom dette er aktuelt (tredje ledd nr. 1).

Rettigheter og forpliktelser for sameiet (tredje ledd nr. 5)

¹⁰ Kravene til produktet er nærmere beskrevet i NOU 2009:17 punkt 8

¹¹ Jf. eiendomsmeglingsloven §§ 6-7 første ledd og 6-3 første og annet ledd

Generelt om eierformen (tredje ledd nr. 5).

Vesentlige opplysninger om sameiets budsjett og regnskap (tredje ledd nr. 6).

Det vises til gjennomgangen av de aktuelle forhold ovenfor i punkt 3.1 som får tilsvarende anvendelse.

3.4 Formidling av selskapsandeler

Ved formidling av selskapsandeler etter eiendomsmeglingsloven § 1-2 annet ledd nr. 4 skal salgsoppgaven inneholde vesentlige opplysninger om selskapets budsjett og regnskap samt opplysninger om at disse dokumentene er tilgjengelig hos megler.

Eirik Bunæs

Wilhelm Mohn Grøstad

Kontaktpersoner:

Seniorrådgiver Eva Marie Hansen, tlf. 22 93 97 75,

e-post: eva.marie.hansen@finanstilsynet.no

Tilsynsrådgiver Anne-Kari Tuv, tlf. 22 93 98 04,

e-post: anne-kari.tuv@finanstilsynet.no

Vedlegg:

[LOV 2010-09-03 nr 54: Lov om endringer i burettslagslova mv.](#)

