



BUKKET UNDER. I boligprosjektet Rosenhoff Fabrikker i Oslo gikk mye galt. Manglende gjennomført oppkapitalisering medførte at borettslaget finansielt bukket under da utbyggeren gikk konkurs.

# Fortsatt usikkert med borettslags-modellen

Stortinget vedtok rett før sommerferien en rekke endringer i borettslagsloven for å gjøre borettslagsmodellen tryggere og dermed rette opp et litt frynsete rykte. Men de «glemte» å stille krav om oppkapitalisering før boligene tas i bruk som ved konkurs kan ramme så vel borettslavere som entreprenører og investorer.

**Jan Gunnar Fjeldstad**  
jgf@bygg.no

■ På Stortinget er det villighet til å få vurdert om "forglemmelsen" er viktig, og om den eventuelt vil kreve flere tiltak. For at borettslagsmodellen skal kunne fremstå som en fullt ut sikker investering for den enkelte forbruker, mener man i Advokatfirmaet Grette DA at det er en uheldig utelatelse ikke å stille krav til at borettslag skal være oppkapitalisert før boligen kan tas i bruk.

**Kan gjøres enkelt**  
– Dette kunne vært gjort enkelt ved

å sette et krav om at all finansiering skal være på plass før borettslaget stiftes og leilighetene innflyttes. Det betyr i praksis at alt som skal innbetales av egenkapital i form av innskudd er på plass, og at felleslån blir tatt opp og byggeåren blir nedbetalt, sier advokatfullmektig Alexander H. Frostad i Advokatfirmaet Grette DA. Han henviser til Rosehoffsaken hvor Advokatfirmaet Grette representerte konkursboet. Her gikk boligprosjektet Rosenhoff Fabrikker, blant annet organisert som borettslag, konkurs etter at leilighetene måtte omprosjekteres kombinert med feil og mangler og en gryende finanskrise.

– I konkurssaker har man opplevd at nettopp manglende gjennomført oppkapitalisering medførte at borettslaget finansielt har bukket under. At dette fremdeles kan være en hyppig årsak til at ytterligere konkurser i borettslag, kan derfor ikke utelukkes, fremholder Frostad. På Rosenhoff fikk kjøperne ta boligene i bruk selv om borettslaget ikke var oppkapitalisert. Konkursen hos utbygger ga en meget uforutsigbar situasjon for disse. Opprinnelig var de i den tro at de hadde kjøpt en andel i borettslaget, men etter konkursen satt de kun igjen med en tidsbestemt husleieavtale.

## Rammer mange

Da konkursboet valgte å oppløse borettslaget og selge ut boligene som selveierleiligheter, utløste dette riktignok en lovbestemt rett for andelseiere til å kunne kjøpe boligene med 20 prosent rabatt på kjøpesummen. Men situasjonen ble langt fra hva de prismessig hadde forventet i utgangspunktet. De som ikke kunne finansiere et slikt kjøp, satt dermed kun igjen med den tidsbestemte leieavtalen. – At boliger må selges med betydelig rabatt av konkursboet samt at renter på byggeåren vil fortsette å løpe så lenge oppkapitalisering ikke har funnet sted, kan medføre at divi-

denden til den enkelte kreditor blir betydelig redusert. Dette går i så fall ut over så vel entreprenører som andre som er eller har vært engasjert i prosjektet og som derfor har krav i boet. Særlig for byggenæringen vil nok risikoen for tap bli betydelig redusert dersom det settes krav til oppkapitalisering av borettslag før de kan tas i bruk som bolig av kjøperne, kommenterer advokatfullmektig Frostad.

## Tar initiativ overfor departementet

– Jeg ser at dette er et relatert saksfelt til det lovarbeidet Stortinget har foretatt for å styrke borettslagformen. Derfor er jeg innstilt på å ta et initiativ overfor Kommunal- og regionaldepartementet for å be dem om å vurdere manglende oppkapitalisering av borettslag som problemstilling, opplyser Håkon Haugli som er boligpolitisk talsmann for Arbeiderpartiet og medlem av kommunalkomiteen.

– Jeg vil på det nåværende tidspunkt ikke forskuttere noen løsning eller noe utfall. Først må vi gå inn i de konkrete sakene og finne ut hva som er årsakene til at borettslag går konkurs. Vi må få avklart gjennom faktainnsamling om det er manglende kapitalisering eller andre ting som er problemet. Ingen ønsker lovgivning som ikke løser noe problem, fremholder Haugli.

Han påpeker at det heldigvis skjer forholdsvis få konkurser i borettslag, men at det har vært en økning de siste årene.

– Men de få som er, representerer



**KRAV.** – Myndighetene bør også stille krav om at all finansiering skal være på plass før borettslaget stiftes og leilighetene innflyttes, mener advokatfullmektig Alexander H. Frostad hos advokatfirmaet Grette.

et problem for dem som rammes, avslutter han.

## Villig til gjennomgang

Høyres Michael Tetzschner er i utgangspunktet ikke overbevist om at det her foreligger noe stort problem som må lovreguleres. Men han er villig til å gå igjennom Rosenhoffsaken for å få avdekket om det nye regelverket for borettslag eller annet avtalevern ikke fanger opp problemstillinger knyttet til konsekvenser av mangelfull oppkapitalisering.

– Men rent generelt er vår grunnholdning at det er her er snakk om privatrettslige avtaler som partene selv må leve med. Alle problemer kan ikke løses gjennom særlovgivning. Og vi har nødvendig regelverk i dag knyttet til avtalerettslig vern både mot bristende forutsetninger og illojalitet i avtaleforhold. Og for egen del ser jeg gjerne at det kommer opp flere saker gjennom avtalelovgivningen, avslutter han. ■

## Dette er endringene

10. juni vedtok Stortinget 24 endringer i borettslagsloven og tilstøtende lovgivning for å gjøre ordningen sikrere for den enkelte borettslaver. De viktigste endringene er:

- Maksimalgrense for andel fellesgjeld på 75 prosent av totalprisen. Kravet skal sikre at kjøperne gjennom såkalte lavinnskuddsboliger ikke skal lokkes av tilsynelatende lav startpris med fare for gjeldsmareritt både på egne og øvrige borettslavere vegne.
- For å unngå at andelseiere gis en ulik risiko, er det blitt innført et krav om at det skal være lik prosentfordeling av fellesgjeld på den enkelte andel ved stiftelse av borettslaget.
- Det stilles krav til frivillige sikringsordninger slik at de skal ha nok kapitalbase til å håndtere misligholdte felleskostnader.
- Det er innført forbud mot spekuljonskjøp som innebærer at privatpersoner ikke kan erverve mer enn en andel, og at eiendomsselskaper ikke lenger kan kjøpe borettslagsboliger som er under oppføring.
- Det gjøres endringer i eiendomsmeglingsloven, avhendingsloven og bustadoppføringsloven for å sette klarere krav om at kjøper skal bli informert om totalpris for boligen og dermed faktisk kjøpesum.
- Også finansieringsvirksomhetsloven endres slik at det stilles krav om konsesjon for å kunne yte kreditt i forbindelse med salg av andeler i borettslaget. Med dette ønskes det å sette en stopper for at selger finansierer boligkjøperens innskudd.

**BYGG REIS DEG 11**  
19.-23. OKTOBER

Påmeldingen til **BYGG REIS DEG MESSEN** i 2011 er nå i gang.

## Nytt for messen 2011 er:

- Helt nytt konferansekonsept
- Enda større fagretting
- Anlegg og infrastruktur inkludert med Statens Vegvesen og Byggeindustrien som samarbeidspartnere
- Stor bredde av samarbeidspartnere
- Større utstillingsområde
- Stor bransjefest i Oslo Spektrum på åpningsdagen
- Ny byggreisdeg.no som gir ekstra markedsføring av utstillerne
- Messen flyttes til oktober

Gå inn på [byggreisdeg.no](http://byggreisdeg.no) og meld deg på!

Byggenæringens viktigste møteplass  
The building industry's premier meeting place  
[byggreisdeg.no](http://byggreisdeg.no)