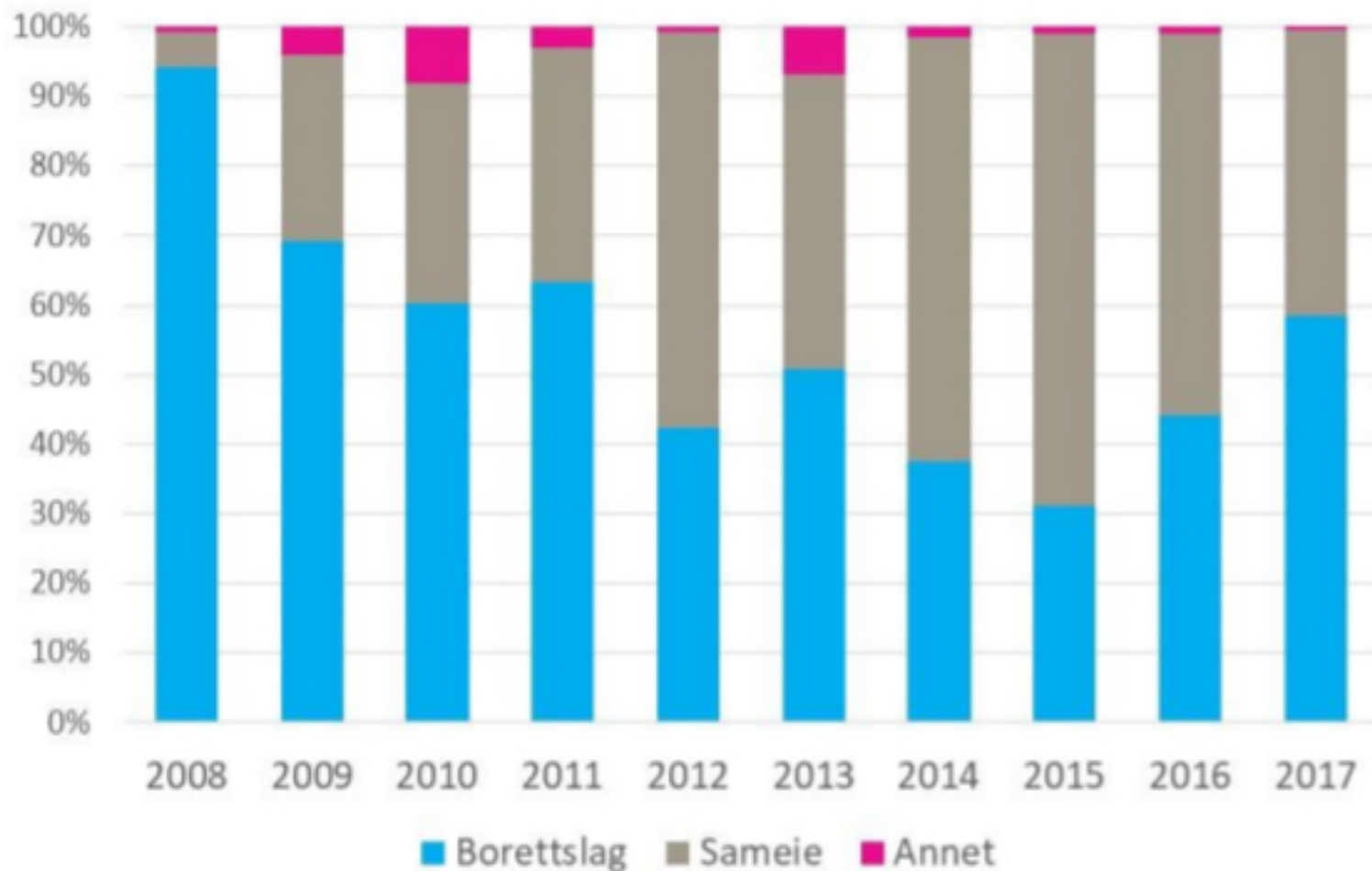


Klassiske juridiske borettslagsutviklingstabber

- Henning Lauridsen, direktør interessepolitikk og jus, NBBL
- Åre, 22.3.2109



Borettslagene gjør "comeback"



Figur 2: Organisasjonsform – Igangsatte boliger i boligbyggelagene. Block Watne sin igangsetting og boliger skaffet til veie inngår ikke i disse tallene.



Økt bruk av borettslagsmodellen pga skatt?

[Vis enkel innførsel](#)

Skattemessige tilpasningsmuligheter for boligutviklere ved bruk av borettslagsmodellen ; Er det nødvendig med en revisjon av gjeldende rett?

dc.contributor.author	Storødegård, Christian Endrestad
dc.contributor.author	Masdal, Knut
dc.date.accessioned	2017-05-29T11:18:10Z
dc.date.available	2017-05-29T11:18:10Z
dc.date.issued	2016
dc.identifier.uri	http://hdl.handle.net/11250/2443708
dc.description	Masteroppgave(MSc) in Master of Science in Business, Business law, tax and accounting - Handelshøyskolen BI, 2016

nb_NO

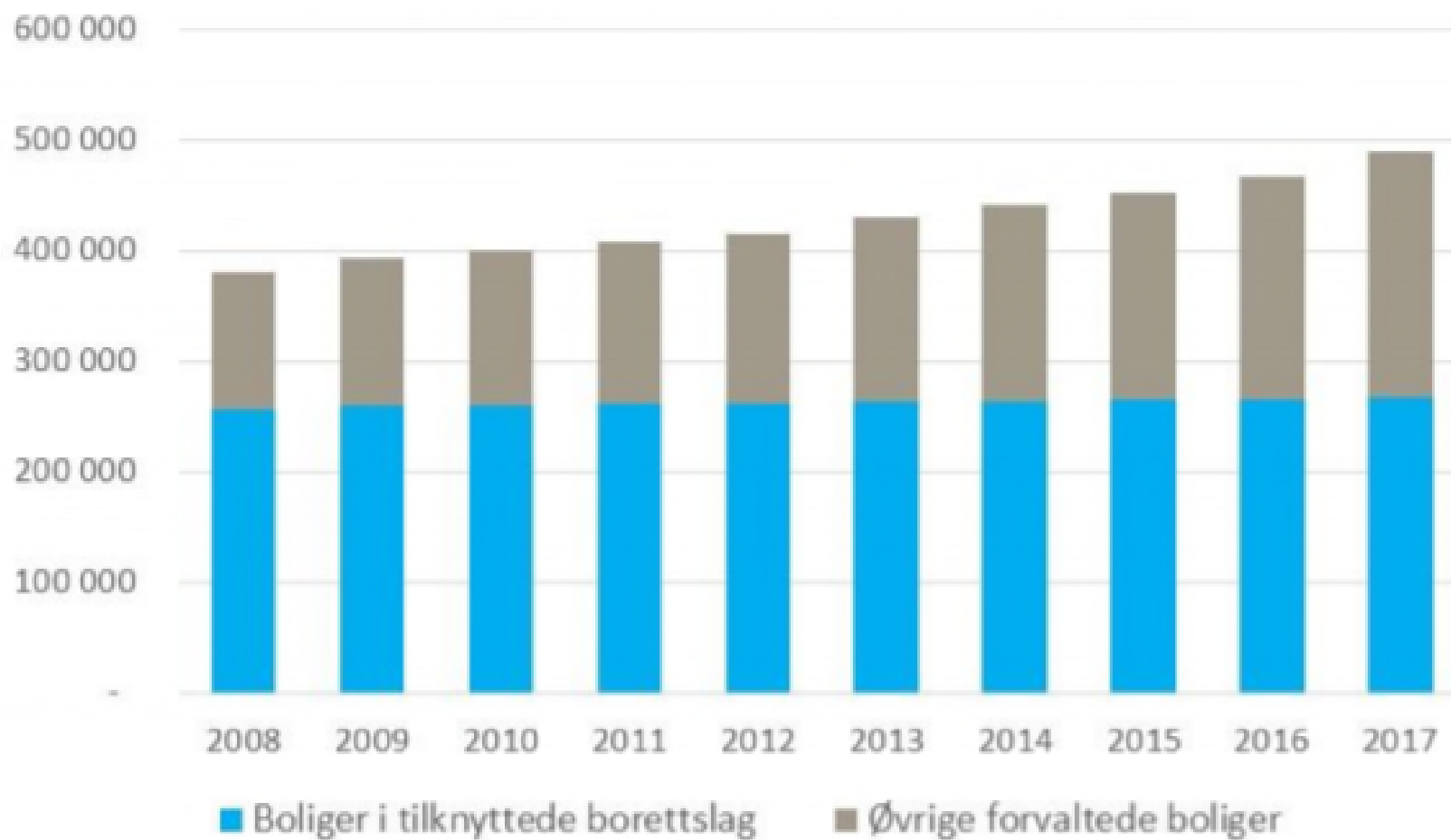


Eierform	Total forvaltning	
	Antall selskap	Antall boliger
Tilknyttede borettslag	5 620	267 047
Fritstående borettslag	1 683	56 916
Boligsameie	4 754	165 270
Utleiebolige	93	4 219
Annet	612	17 271
Totalt	12 762	510 723

Tabell 1. Forvaltede boliger fordelt etter eierform



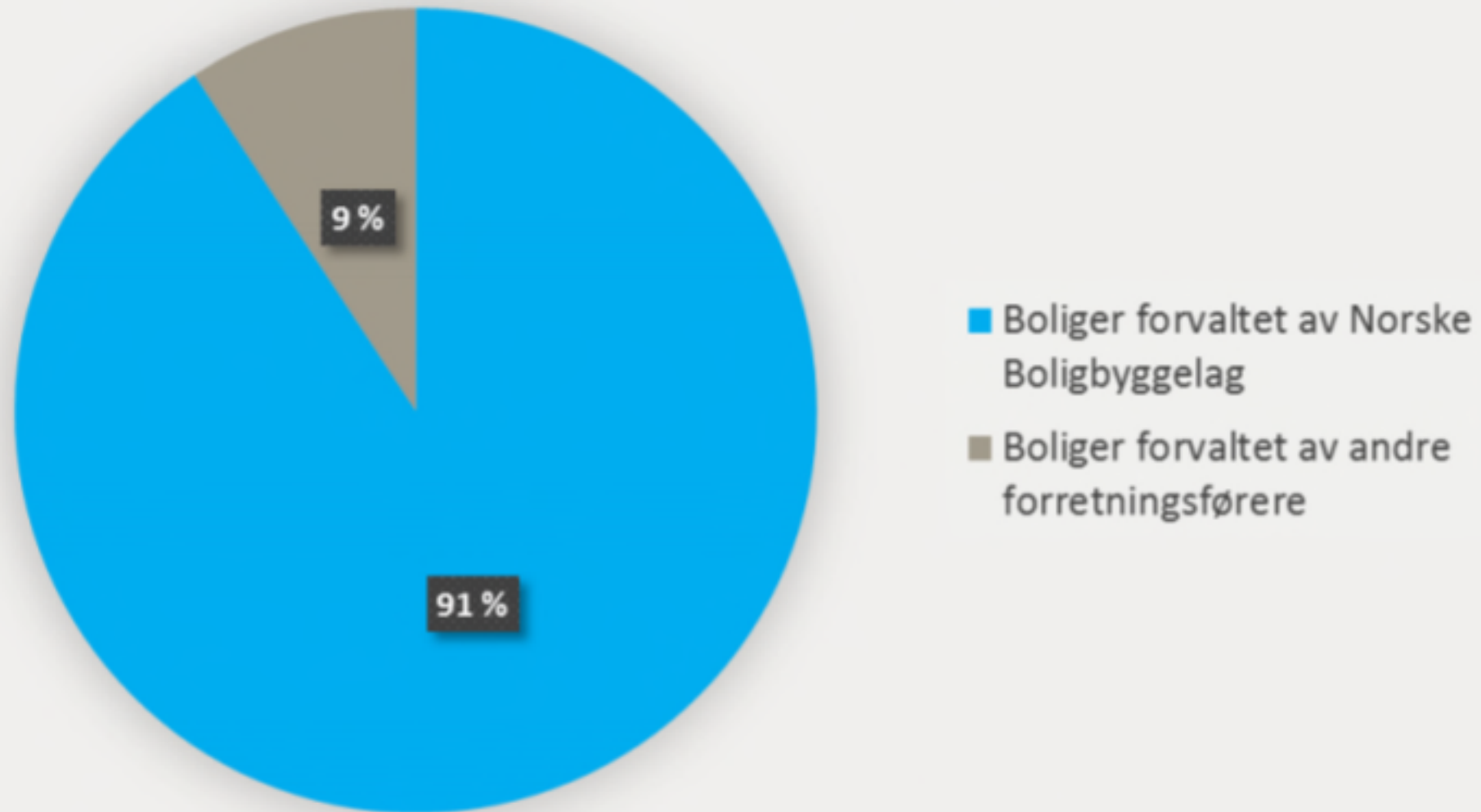
Sterk vekst i boliger under forvaltning



Figur 3. Antall forvaltede boliger i boligbyggelagene



Etterspurt forvaltningsekspertise



Figur 4: Boliabvaaelaenes forvaltninasandel av borettslaasboliaer i Norae pr 31.12.2017



Borettslagets fordeler/ulempes

- Skattemessige fordeler
 - Kan være skattemessig gunstig for utbygger hvis «borettslagsmodellen» benyttes
- Investorer er neppe blant boligkjøperne
 - Eie- og utleiebegr gjør kjøp for utleie lite aktuelt
 - Kan gi færre interessenter i nyboligprosjekter
 - Mindre utleie = mindre gjennomtrekk og bedre bomiljø
- Tilknyttede borettslag
 - Varig kobling til boligbyggelaget
 - Flere boliger med forkjøpsrett for medlemmene



Borettslagets fordeler/ulempes

- Gunstige lånebetingelser
 - Over tid har borettslagslånene hatt mer gunstige rentebetingelser enn de privatpersoner får
- Lettere å finansiere vedlikehold/rehabilitering
 - Eierseksjonssameier får normalt lån i dag, men det har vært motsatt i tider med dårligere kredittilgang
 - Ikke tak på kr 150 000/200 000 pr bolig slik flere store banker opererer med for sameier



Organisering borettslagsprosjekter

- Hvor stor risiko bør boligbyggelaget ta?
- Inntil 15.8.2005 var det forbud mot at boligbyggelag var byggherre og selger
 - Bakgrunnen for forbudet å beskytte boligbyggelaget mot å påta seg for stor risiko
 - Borettslaget selv , evt et datterselskap av bbl, måtte være byggherre
 - Bygging av sameier måtte alltid skje i datterselskap
- I dag kan boligbyggelagene organisere prosjekter som man vil
 - Begrensning; Styret ansvar for forsvarlig forvaltning av boligbyggelaget



Organisering borettslagsprosjekter

- Er det forsvarlig for utbygger å være byggherre?
- Normalt bør bygging finne sted i datterselskaper
 - Innebærer at risikoen kan begrenses til et konkret beløp i form av:
 - egenkapital
 - ansvarlig lån
 - sikkerhetsstillelse for datterselskapets forpliktelser



Bygging i døtre – kan utbygger bli ansvarlig?

- Hva må man passe på for å hindre ansvarsgjennombrudd?
 - Hvorvidt ansvarsgjennombrudd i konsernforhold kan finne sted beror på en helhetsvurdering
 - Høyesteretts dom i Rt-1996-672
 - Fremtrer det som **utilbørlig** overfor kreditorene å opprettholde ansvarsbegrensningen, **og**
 - har det vært en **sammenblanding** mellom selskapene som medfører at selve det formelle selskapsforholdet **ikke fortjener vern**

Bygging i døtre – ansvar for bbl?

- Momenter i helhetsvurderingen
 - Underkapitalisering i datterselskapet
 - Dominerende rådighet i datterselskapet
 - Sammenblanding mellom mor- og datterselskap
 - Neppe noen betydning at det er samme tillitsvalgte i mor og datter
- Hva er viktigst å passe på?
 - Alt som smaker av sammenblanding av roller – pass særlig på formalitetene
 - Styremøter, innkalling, vedtak, protokoll
 - Generalforsamlinger, innkallinger, vedtak protokoll
 - Vedtak må fattes i rett selskap i konsernet
- «Sleipe eiendomsutviklere-dommen» - 5 mill i erstatning



Borettslagets formål § 1-1

▪ Hovedformål

- Med borettslag er meint eit samvirkeføretak som har til føremål å gi andelseigarane bruksrett til eigen bustad i føretakets eigedom (burett).
 - Skaffe andelseierne boliger de selv skal bo i - NOU s 110

▪ Tilleggsformål

- Borettslag kan også drive verksemd som heng saman med buretten.



Utleie av bolig og lokaler

- Utleie av boliger
 - Borettslaget kan eie boliger for utleie § 3-2,1
 - Borettslagets formål som begrensning
 - Det kan ikke knyttes andeler til utleieboligene
 - Andeler borettslaget erverver ved tvangssalg må innløses hvis de ikke selges innen 3 mnd § 4-9,3
- Utleie av lokaler
 - Viss adgang til utleie av lokaler
 - Formålet som begrensning
 - Kan være praktisk ved overtakelse av eiendom etter Lov om kommunal forkjøpsrett til leiegårder
 - Det kan ikke knyttes andeler til lokalene



Borettslagets eiendom

- Kan eie flere gnr/bnr
 - Motsatt hovedregel i eierseksjonslovens § 6, 3
 - Ikke noen krav om at eiendommene ligger samlet
- Tomt kan være eiet eller festet
 - Borettslaget kan også leie eiendom, f eks parkeringsplasser
 - Forbud mot å etablere feste på **bebygde** eiertomter fra 1.1.2011 når bygningene i hovedsak skal benyttes til bolig, jf tomtefestelovens § 5a
 - Hvis man ønsker at borettslag skal ha festet tomt vil det derfor være en forutsetning at festeavtalen inngås før bebyggelsen oppføres

Borettslagets eiendom

- Kan eie samleseksjon (bolig) eller enkeltseksjoner i eierseksjonssameier
 - Unntak fra ervervsbegrensningen i esl § 23,1, dvs regelen med forbud mot erverv av mer enn to seksjoner
- Kan eie eiendom utenfor Norge
 - Normalt vil et slikt eierskap være uaktuelt, da det vil være manglende harmoni mellom norsk lovgivningen og lovgivningen i det landet borettslagets eiendom ligger i
 - Som er generelt råd anbefales bruk av eierformer som benyttes i det landet eiendommen ligger i
 - NBBL bistår ikke med tilrettelegging av utenlands-borettslag

Minstestørrelse/fysiske krav/parkering

- Borettslagets størrelse
 - Minimum 2 andeler § 2-1 jf § 3-2
- Fysiske krav til boligene
 - Ingen særskilte fysiske krav til boligene i borettslagsloven
 - Motsatt hovedregel i eierseksjonsloven § 7,3
 - Krav i plan og bygningsloven (TEK) gjelder ved søknadspliktige tiltak

Minstestørrelse/fysiske krav/parkering

■ Parkeringsplasser

- Ingen egne regler om parkering i borettslagsloven
- Regler kan fastsettes innenfor rammen av:
 - Borettslagets formål (§ 1-1)
 - Misbruksreglene i §§ 7-13 og 8-15
- Viktig å sikre rettighetene til de som kjøper plasser
 - Ved sikringen bør det lages bestemmelser om hva retten innebærer – kan plassen overdras, leies ut, kun innad i brl, til eksterne osv

Fritidsboligborettslag § 1-1,2

- Må være stiftet som borettslag
- Må ha karakter av fritidsbolig
- Ingen unntak fra lovens øvrige regler
- Brukereierprinsippet gjelder
 - Som hovedregel kan kun fysiske personer eie andeler § 4-1
 - Krav om styregodkjenning ved utleie og annen bruksoverlating § 5-3
 - Formålsbestemmelsen (§ 1-1) kan begrense utleiens omfang
- Borettslagets formål vs eiendommens reguleringsformål etter plan- og bygningsloven
 - Rimer bruksrett til "egen bolig" med pliktig utleie? Neppe!
- Skatt ved utleie av fritidsboliger i borettslag
 - Gjennomskjæring og vanlig selskapsskatt i stedet?



Stiftelse – utgangspunkt

- Hvem kan stifte borettslag
 - Deltakerne selv (en andel hver)
 - Utbygger ("yrkesutøver") § 2-12
- Utbyggingsmodell
 - Forhåndsavtale med borettslaget om å tegne andel er ikke bindende § 2-1, 2
 - borettslaget skal ikke være part i avtale med forbruker
 - Mellom utbygger og forbruker kommer bustadoppføringslova eller avhendingslova til anvendelse § 2-13,1



Stiftelsestidspunkt

- Borettslaget kan stiftes på planleggingsstadiet
 - Før byggetillatelse foreligger
 - Før tomten er ervervet
 - Før bygget/-ene er oppført
- Borettslaget må være stiftet innen overføring av første andel eller borettil boligkjøper
 - Overføring av andel eller borettil forutsetter at borettslaget er registrert i Foretaksregisteret og av andelene deretter er registrert i Grunnboken
- Det anbefales å starte stiftelsesprosessen 4-6 måneder før første andel eller borettil skal overføres
 - Dette gir tid og mulighet til å «reparere» eventuelle feil

Stiftelsestidspunkt

- Hvis borettslaget stiftes for sent:
 - Utbygger/stifter har ingen andel eller borettsrett å overføre til avtalt overtakelsesdato
 - Utbygger/stifter kan bli utsatt for kjøpers sanksjoner
 - Dagmulkt etter bustadoppføringslova, heving mv
- Forhold som kan skape behov for tidlig stiftelse
 - Org nr kan være nødvendig for å søke om felles(lån)
 - Sikre et bestemt ("ledig") navn på borettslaget
 - Overskjøting når (tomte)verdien er lavest, f eks fordi det allerede er noe bebyggelse på eiendommen
 - Selger krever tinglysning av skjøtet (bl a en del kommuner)



Stiftelsesdokument

- For å stifte laget skal stifterne sette opp et stiftelsesdokument § 2-1, 1
- Stifterne skal tegne alle andelene i laget § 2-1, 2
 - Det skal være knyttet en andel til hver bolig med unntak for eventuelle utleieboliger § 3-2,1
- Laget er stiftet når stiftelsesdokumentet er datert og undertegnet av stifterne § 2-7
 - Det skal ikke holdes noen konstituerende generalforsamling

Stiftelsesdokumentets innhold

- Lagets vedtekter - § 2-1, 1
 - Fastsettes av stifterne
 - Minstekrav til vedtektene § 2-2
 - Lagets foretaksnavn inneholdende ordet "borettslag" eller forkortelsen "BRL"
 - Kommunen (i riket) der laget skal ha forretningskontor
 - Pålydende verdi på andelene
 - Laveste og høyeste antall styremedlemmer
 - Hvilke saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Stiftelsesdokumentets innhold

- Forhold det kan være aktuelt å regulere i vedtektene:
 - Godkjenning av ny andelseier § 4-5, jf § 4-4
 - Vilkår for å være andelseier § 4-4
 - Forkjøpsrett § 4-11
 - Annen fordeling av vedlikeholdsansvar enn loven §§ 5-12, 5 og 5-17, 4
 - Mer omfattende pantesikkerhet enn lovens ordning med legalpanterett tilsvarende 2 G § 5-20,4 (er ikke i NBBLs standardvedtekter)

Stiftelsesdokumentets innhold

- Stifterne skal identifiseres (navn, adresse og fnr/org nr) § 2-3
- Tidspunkt for innbetalt av andelene § 2-3
- Hvem som skal være styre og revisor § 2-3
 - Nødvendig med særskilt angivelse av hvem som skal være styreleder jf § 8-2, 1
- Evt bestemmelse om innskudd § 2-1,3 jf § 2-10

Stiftelsesdokumentets innhold

- Følgende skal vedlegges stiftelsesdokumentet:
 - Åpningsbalanse for borettslaget § 2-5,1
 - Bygge og finansieringsplan § 2-6,1
- Vedleggene skal følge med stiftelsesdokumentet ved registrering i Foretaksregisteret
 - Mangler ved dokumentene vil kunne føre til forsinket registrering

Åpningsbalanse

- Skal utarbeides og dateres av stifterne § 2-5
 - Skal settes opp i samsvar med regnskapsloven, hvilket skal stadfestes av revisor
 - Åpningsbalansen og revisors stadfestelse kan tidligst være datert fire uker før laget stiftes, jf § 2-7
 - NBBL vil i høst fremme lovforslag om at andre enn revisor kan stadfeste (autorisert regnskapsfører m fl)

Bygge- og finansieringsplanen

- Tegninger og beskrivelser
 - Av lagets bygg
 - Av boligene
 - Dersom prospektet er ferdig på stiftelsestidspunktet vil dette normalt kunne brukes

- Kostnadsoverslag
 - Fastpris: andel, andel innskudd og andel fellesgjeld
 - Kostpris; Kostnadsoverslag over de ulike elementene (andel tomtekostnader, entreprisekostnader, finanskostnader osv)

Bygge- og finansieringsplanen

- Finansieringsplan – lagets finansiering
 - Andelskapital
 - Eventuelt innskudd
 - Eventuelt låneopptak (fellsgjeld)
- Salgsprospekt vil normalt være tilstrekkelig
 - Forutsetningen er at prospektet inneholder en tabell med den enkelte andels andelskapital, innskudd og fellesgjeld samt totalsummer

Bygge- og finansieringsplanen

- Planen skal inneholde forslag til driftsbudsjett
 - Driftsbudsjettet skal omfatte ett vanlig driftsår
 - Skal omfatte samtlige inntekter og kostnader
 - Driftsinntekter – normalt kun felleskostnader som skal innebetales av andelseierne
 - Driftskostnader
 - Finansieringskostnader – renter og avdrag
 - Det er forskriftsregulert hvilke kostnader som skal inn i driftsbudsjettet som skal følge bygge- og finansieringsplanen



Bygge- og finansieringsplanen

▪ Forskriftskrav til driftsbudsjettet

- Rentekostnader
- Avdrag
- Vedlikehold og drift av bygningsmasse og tomteareal
- Energi og strøm
- Forsikringer og eventuelle sikringsfond
- Kommunale avgifter (eiendomsskatt, feieravgift, vann- og kloakkavgift, renovasjonsavgift med mer.).
- Felles kabel-tv, telefoni/internett
- Leie av teknisk anlegg eller installasjoner

Bygge- og finansieringsplanen

▪ Forskriftskrav til driftsbudsjettet, forts

- Personalkostnader og honorar til tillitsvalgte
- Honorar til forretningsfører og revisor
- Avskrivninger på driftsmidler som kan aktiveres (traktor, andre anleggsmaskiner osv.)
- Andre driftskostnader og forvaltningstjenester, herunder eventuell festeavgift, og eventuell årskontingent til boligbyggelaget, vaktmestertjenester, vekter, renhold, dugnad og lignende.

Har borettslaget avdragsfrie lån med angitt avdragsfri periode, skal dette opplyses om i note til driftsbudsjettet.

Bygge- og finansieringsplanen

- Angivelse av hvilken bolig som er knyttet til den enkelte andel
 - Andelsnummer/bolignummer



Bygge- og finansieringsplanen

- Retningslinjer for fordeling av felleskostnadene
 - Det er tilstrekkelig at brøken er angitt
 - ” Fordelinga i planen kan byggje på verditilhøva eller på andre retningsliner, og det er i og for seg ikkje nødvendig at planen opplyser om kva prinsipp som er følgt, når berre resultatet går fram.” Ot prp nr 30 2002-2003 s 270

Bygge- og finansieringsplanen

- Typisk fordeling
 - Finans: fordelt etter verdi/andel fellesgjeld
 - Drift: 70% fordelt etter areal - 30% fordelt likt pr bolig
- Hvis planen ikke inneholder retningslinjer for fordeling skal felleskostnadene fordeles etter andelenes innbyrdes verdi § 5-20, 1
 - Dette er dårlig løsning dersom det er stor variasjon i internprisingen i prosjektet

Bygge- og finansieringsplanen

- Planen kan endres § 2-6,4
 - Kompetanse: styre eller generalforsamling etter reglene i §§ 8-8 og 8-9
 - Misbruksreglene i §§ 7-13 og 8-15 som skranke
 - Endring av innskuddet § 2-10
 - Andelseiers samtykke kreves som hovedregel
 - Endringer av fellesgjelden
 - Andelseier samtykke kreves som hovedregel
 - Ved endringer av planen må fellesgjelden være i samsvar med §§ 2-14 og 2-15



Bygge- og finansieringsplanen

- Planen kan endres § 2-6,4, forts
 - Antall andeler § 3-2
 - Endring av fordelingsnøkkel eller annen endring av fordeling av felleskostnader § 5-19
 - Andelseiers samtykke kreves som hovedregel
- Vedtekter § 7-11,3

Bygge- og finansieringsplanen

- Selskapsrettslige vs kontraksrettslige endringer
- Forbehold om endringer i kontrakt med forbruker
 - Hvis det er inngått kontrakt om salg av andel, vil endringer i planen kunne være betinget av forbrukerens samtykke
 - Før kontrakt inngås bør det tas forbehold i kontrakten om aktuelle endringer
 - Selv med forbehold vil det være en grense for hvilke endringer forbruker behøver å finne seg i uten samtykke

Stiftelsesdokumentets innhold

- Dokumentet kan ikke inneholde vilkår om:
 - Tingsinnskudd § 2-4
 - Plikt for laget til å dekke stiftelsesomkostningene
 - Omkostningene må dekkes av stifter
 - At laget skal ha plikt til å overta eiendeler
 - At laget skal bli part i avtale
 - At noen skal ha særlige rettigheter eller fordeler i laget på grunnlag av stiftelsen

Melding til Foretaksregisteret

- Laget skal meldes til Foretaksregisteret innen tre måneder § 2-9
 - Regnes fra stiftelsesdokumentet er underskrevet
 - Før registrering må andelskapitalen være fullt innbetalt
 - Innbetalingen skal stadfestes av borettslagets revisor
 - Ved for sen registrering må laget stiftes på ny

Melding til Foretaksregisteret

- Laget kan ikke erverve rettigheter eller pådra seg plikter før det er registrert § 2-9,3
 - Aksjeloven § 2-20,2 kan trolig benyttes tilsvarende
 - *”For forpliktelser som er pådratt i selskapets navn før registreringen, og som selskapet ikke hefter for etter første ledd, er de som har pådratt forpliktelsen, personlig og solidarisk ansvarlig når ikke noe annet må anses avtalt med kreditor. Ved registreringen overtar selskapet forpliktelsen.”*



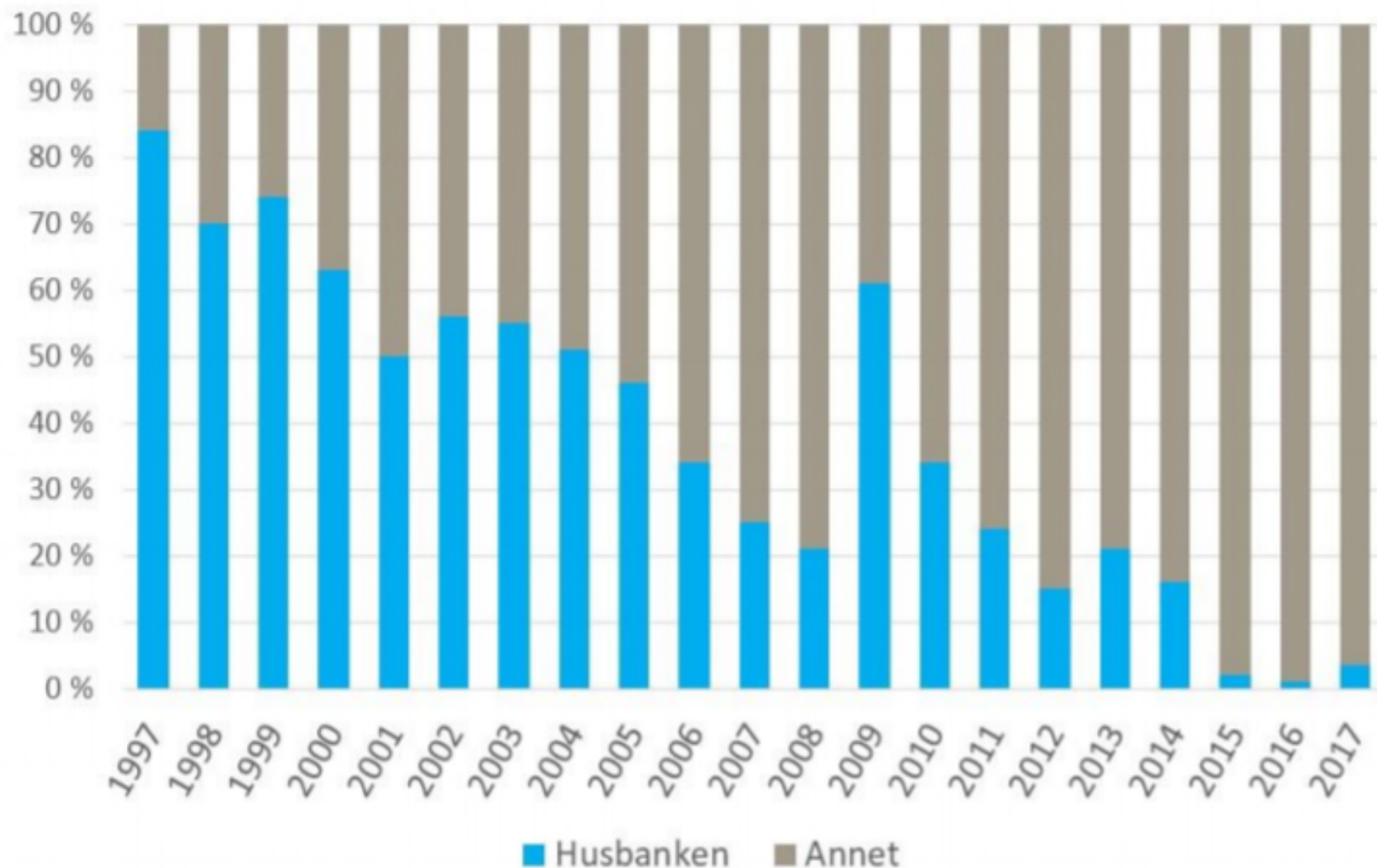
Registrering i Grunnboken

- Andelene i borettslaget skal registreres i Grunnboken § 6-1,1
 - Styrets plikt – § 8-8
 - Krav om bruk av standardisert blankett
 - Blankettforskriftens § 1 (FOR-1995-11-01-869)
 - Innholdskrav til blanketten
 - Blankettforskriftens § 8
 - Del 1 Borettslag (fylles ut i ett eksemplar)
 - Del 2 Andelene (fylles ut i ett eksemplar pr andel)

Finansiering av borettslag

- Elementene i borettslagets finansiering
 - Andelskapital (obligatorisk)
 - Innskudd (valgfritt)
 - Fellesgjeld (valgfritt)

Fem prosjekter hadde finansiering fra Husbanken i 2017



Figur 5: Andel ferdigstilte/igangsatte boliger med Husbankfinansiering. (Igangsatte boliger gjelder fra og med 2009, årene før omhandler ferdigstilte boliger)



Finansiering av borettslag

▪ Andelskapital § 3-1

- Andelene skal lyde på minst kr 5 000 men ikke mer enn kr 20 000
- Andelene skal være like store
- Ikke noe minstepeløp for samlet andelskapital
- Risikokapital – ikke pantesikkerhet i eiendommen
- Ikke bundet kapital
 - Kan brukes av brl som ledd i egen finansiering
 - En bør ha et bevisst forhold til om borettslaget skal gis oppstartlikviditet og i tilfelle hvordan dette skal ordnes.

Finansiering av borettslag

- Betaling av andelene § 2-8
 - Andelene skal betales inn til pålydende innen det tidspunktet som er fastsatt i stiftelsesdokumentet
 - Ved forsinket betaling må andelseier betale forsinkelsesrente fra forfallstidspunktet
 - Ved eierskifte før betaling er ny og tidligere eier solidarisk ansvarlig fra eierskiftet er meldt til laget
 - Betalingsforsinkelse
 - Ved forsinkelse ut over 5 dager etter purring kan laget som hovedregel gi andre rett til å tegne andelen eller stryke andelstegningen

Finansiering av borettslag

▪ Innskudd

- Reelt sett første andelseiers egenkapital – formelt sett et pantesikret lån fra andelseier til laget
 - Kan som hovedregel kun tilbakebetales til andelseier dersom laget blir oppløst § 2-10, 3
- Bruk av innskudd som del av finansieringen er valgfritt § 2-10,1
- Størrelsen på innskuddet skal fremgå av bygge- og finansierungsplanen, § 2-10,1
 - Endring i størrelse krevet som hovedregel samtykke § 2-10,2



Finansiering av borettslag

■ Innskudd, forts

- De samlede innskuddene skal sikres med pant i borettslagets faste eiendom(mer) § 2-11,1
 - Ett felles pantedokument
 - Fellesskapet av innskytere skal være panthavere
 - Styret kan disponere over pantet på vegne av innskyterne
 - Hvis borettslaget eier flere eiendommer skal det etableres pant i samtlige
- Innskuddet skal ha prioritet etter fellesgjeld som nevnt i bygge- og finansieringsplanen og eventuelle lån som tas opp med samtykke etter § 8-9 nr 4



Finansiering av borettslag

- Innskudd, forts
 - Innskuddet kan ikke kreves inn før panteretten er tinglyst med rett prioritet § 2-11, 2
 - Borettslaget kan ikke ta imot innskudd fra andre enn andelseier § 2-11,2
 - Retten til innskuddet kan ikke skilles fra andelen etter § 2-10,3

Finansiering av borettslag

- Lånekapital – Borettslagets fellesgjeld
 - Fordelt på andelseierne i bygge- og finansieringsplanen § 2-6,2
 - På stiftelsestidspunktet kan ikke fellesgjelden utgjøre mer enn 75% av kostnadsoverslaget i bygge- og finansieringsplanen, § 2-14
 - Bakgrunnen for regelen:
 - Hensynet til kjøper og øvrige andelseiere – robuste borettslag
 - Fører til større sannsynlighet for kredittvurderinger av kjøpere – frarådingsplikt
 - Lån ut over 75% vil være ugyldig – bankens tap

Finansiering av borettslag

- Lånekapital – Borettslagets fellesgjeld
 - Fellesgjelden skal være prosentvis lik for alle andelene i laget, § 2-15,1 pkt
 - Dette skal fremgå av bygge- og finansieringsplanen, § 2-6,4
 - Regelen er ikke til hinder for at utbygger kan selge til en redusert pris i forhold til det som fremgår av bygge- og finansieringsplanen (underkurs)

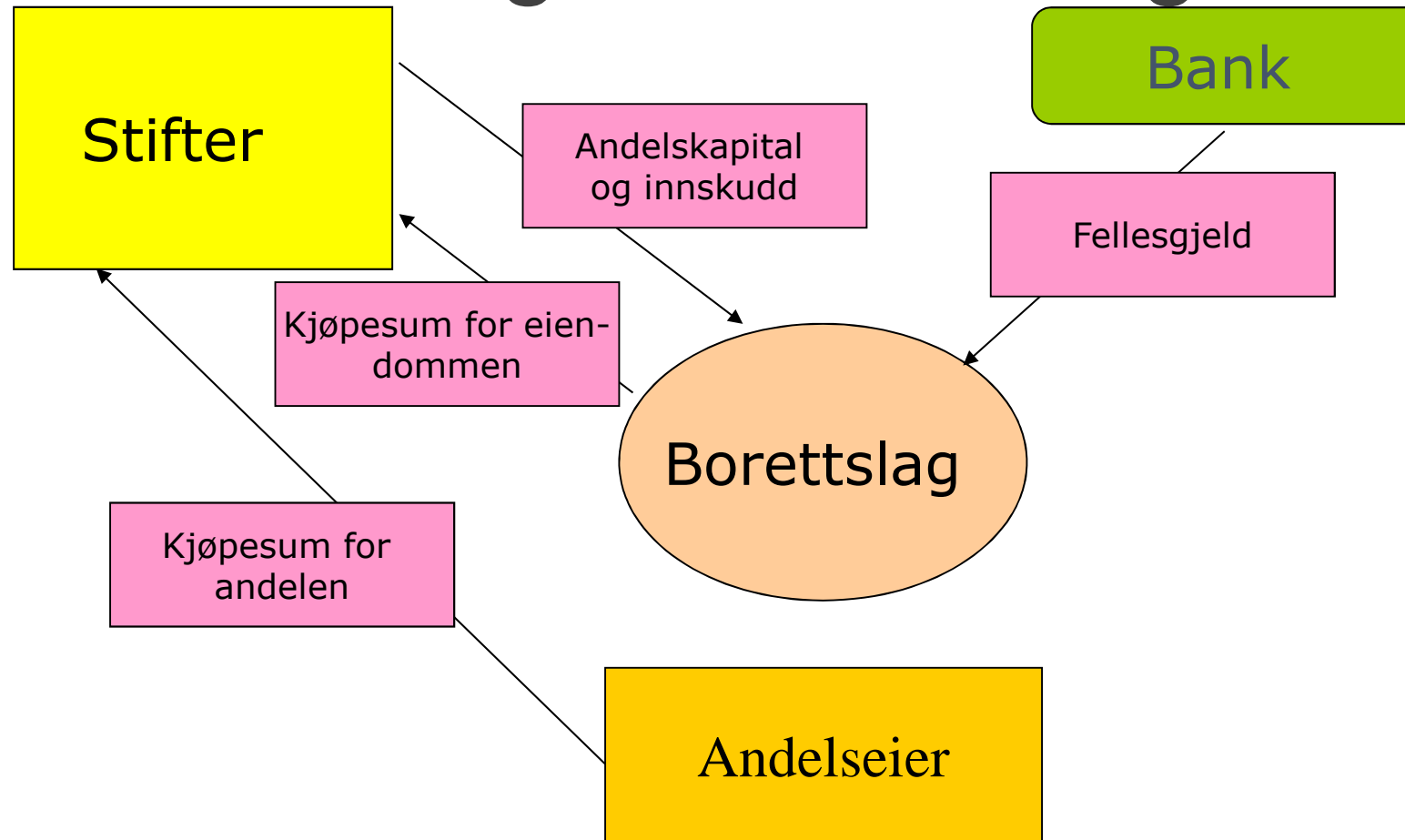
Finansiering av borettslag

- Fellesgjelden skal gis pantesikkerhet i borettslagets eiendom(mer) foran innskuddene § 2-11,1
- IN-ordninger – brl § 2-15, 2pkt
 - Den enkelte andelseier kan gis rett til å (forskudds)betale sin del av fellesgjelden uten at dette vil være i strid med reglene om prosentvis lik fordeling
 - Forutsetningen er det benyttes en regulær IN-ordning, herunder avtale mellom borettslaget og långiver
 - Irregulære IN-ordninger vil normalt være i strid med forbudet
 - Rentebytteavtaler + IN = trøbbel

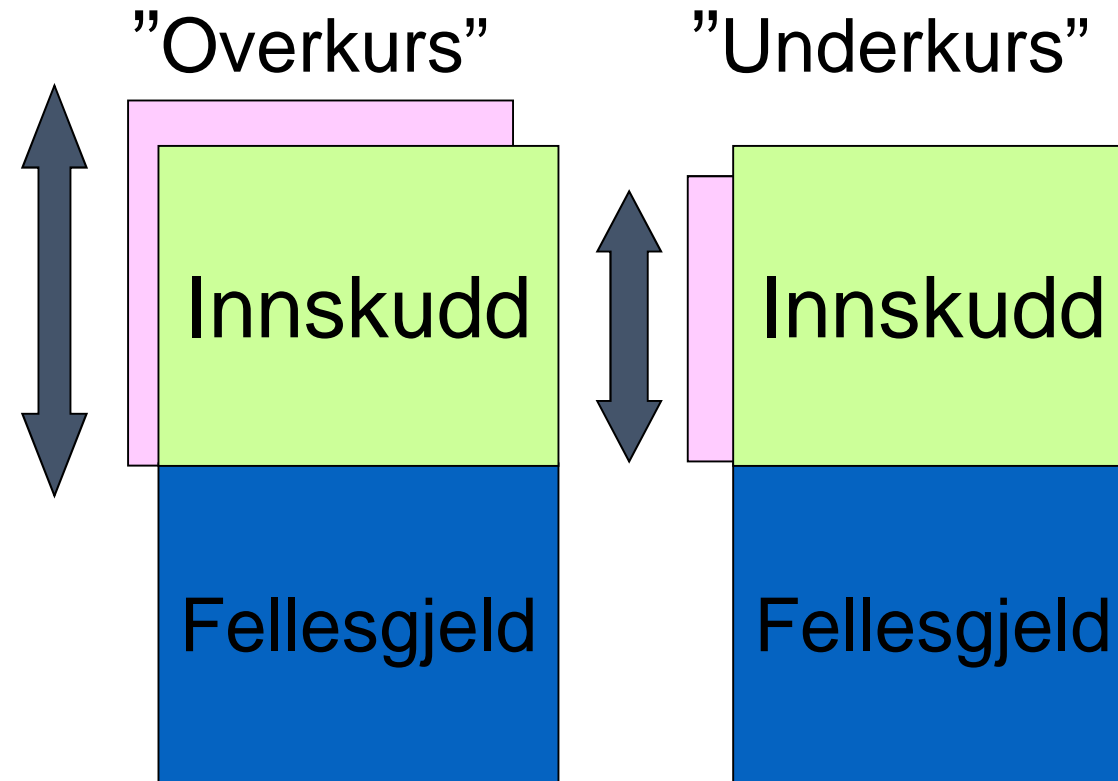
Finansiering av borettslag

- Informasjonsplikt om lånevilkår- brl § 2-16
 - Gjelder dersom selger er «yrkesutøver», jf brl § 2-12
 - Ved salg av nye andeler skal kjøper før avtale inngås gis opplysninger om:
 - Rente- og avdragsvilkår på fellesgjeld
 - Løpetid
 - Andre vilkår av vesentlig betydning for nedbetalingen av fellesgjelden

Finansiering av borettslag



Kjøpesum for andelen



Forbud mot selgerfinansiering

- Finansforetaksloven § 2-1
 - § 2-1 (3) f Som (konsesjonspliktig) finansieringsvirksomhet regnes ikke «finansiering som bare ytes i enkeltstående tilfeller»
 - §2-1 (4) Unntaket i tredje ledd f gjelder ikke dersom en selger som ikke er forbruker, yter kreditt i forbindelse med salg av bolig som er knyttet eller skal knyttes til andel i borettslag.
 - Finanstilsynet kan gjøre unntak ved enkeltvedtak

Forbudet mot spekulasjonskjøp

- Brl § 2-12 a
 - Det er forbudt å inngå avtale mellom "yrkesutøver" og kjøper om kjøp av andel eller rett til andel dersom ikke kjøper kan eie andel etter brl §§ 4-1 flg
 - Innebærer f eks forbud mot avtale om at privatperson skal kjøpe flere andeler eller at et selskap som ikke har særskilt hjemmel til å være eier inngår avtale om kjøp v andel
- Brl § 12-1, 2 ledd
 - Et brudd på dette forbudet som fører til tap for borettslaget eller andelseiere medfører et skyldansvar for "yrkesutøver" **og** kjøper
 - Megler som bistår til å inngå denne type avtaler bryter regler for god meglerskikk og kan bli erstatningsansvarlig

Trinnvis utbygging?

- Trinnvis utbygging eller ett borettslag for hvert enkelt byggetrinn?



Trinnvis utbygging

- Trinn to ferdigstilles senere enn trinn 1
 - Andeler for ikke bygde boliger?
 - Felleskostnader for ikke bygde andeler?
 - Hva hvis trinn 2 aldri bygges
 - Bestemmelser om trinnvis utbygging i kjøpekontrakt?



Trinnvis utbygging

- Utgangspunkt når borettslaget er stiftet
 - samtlige andeler eiers av stifter
- Når første andel overføres mister stifter kontrollen over borettslagets styringsorganer
 - Hver andelseier har i utgangspunktet en stemme på generalforsamling, men
 - Ingen har mer enn en stemme selv om de eier flere andeler § 7-10,1
 - Mangel på kontroll over generalforsamlingen kan være kritisk, spesielt dersom det er behov for positive beslutninger

Borettens formål – beholde kontroll

- Midlertidig borett er lovens løsning § 2-13,2
 - Boligkjøper får midlertidig borett i stedet for andel
 - Utbygger beholder andelen og dermed stemmeretten etter § 7-2,1
- Bruk av midlertidige boretter bør vurderes grundig
 - Ordningen har klare svakheter



Borett – forholdet til boligkjøpslovene

- Overføring av borett fra utbygger til forbruker er ikke hjemmelsoverføring
 - bustadoppføringslovas § 1a,1
 - avhendingslovens § 1-1a,1
- Hjemmelsoverføring forutsetter:
 - Overføring (eller tegning) av andel
 - At borettslaget har hjemmel til eiendommen
 - Dvs utbygger kan ikke sitte på hjemmelen – NOU s 171
 - Viktig å sørge for eventuell fradeling mv i god tid



Borett – bustadoppføringslova

- Virkninger av at hjemmel ikke er overført:
 - Forskuddsgarantien etter bufl § 47 må stilles/opprettholdes
 - Minst en tidel av kjøpesummen skal utstå til betaling bufl § 47
 - Stifter/utbygger kan beholde hjemmelen til eiendommen inntil første andel blir overført

Borett eller andel?

- Hensyn som taler for bruk av borett
 - Mulig behov for vedtak i generalforsamlingen
 - Fysiske endringer av borettslagets bygg eller tomt
 - Økning av antallet andeler
 - Låneopptak med pantesikkerhet foran innskudd
 - Endringer i tomtens størrelse
 - Hindre uønske vedtak på generalforsamlingen
 - Stifter/utbygger ønsker å beholde hjemmelen til eiendommen lengst mulig
- Hensyn som taler mot
 - Kostnader og administrasjon



Borett – alternativer

- Alternativet til bruk av boretter
 - Prosjektet deles opp i flere borettslag – f eks ett for hvert byggetrinn
 - Utbygger/stifter tar den risikoen tap av kontroll over borettslagets styringsorganer innebærer
 - Risiko kan begrenses ved avtaler med borettslaget
 - Annen avtale (enn borett) med forbrukeren om bruksrett til boligen er ikke gyldig § 2-13, 2 siste setning