

a) Om opplysningsplikt for styrer

Det må fastsettes bedre opplysningsplikt til andelseiere i borettslag og sameier, gjerne delvis kopi av lov om bustadbyggjelag § 5-15? (Lovverk: Lov om borettslag, eierseksjonsloven)

Konfe § 5-15 i lov om bustadbyggjelag

§ 5-15. Opplysningsplikt for leiinga

(1) Ein andelseigar kan krevje at styremedlemmer og dagleg leiar gir tilgjengelege opplysningar på generalforsamlinga om tilhøve som kan verke inn på vurderinga av

1. godkjenning av årsrekneskapen og årsmeldinga,
2. saker som er lagde fram for andelseigarane eller dei delegerte til avgjerd,
3. den økonomiske stillinga for laget, medrekna verksemda i samanslutningar som laget tek del i, og andre saker som generalforsamlinga skal ta opp, om dei opplysningane som blir kravde, kan givast utan for stor skade for laget.

(2) Er andelseigarane representerte ved delegerte, kan berre dei delegerte krevje slike opplysningar.

(3) Kan svaret ikkje gjevast på generalforsamlinga fordi det må hentast inn opplysningar, skal det lagast skriftleg svar innan to veker etter møtet. Svaret skal sendast ut til alle andelseigarar med kjend adresse. Var andelseigarane representerte ved delegerte, er det nok å sende svaret til alle delegerte.

Angående opplysningsplikt ut til andelseierne i borettslag og sameier:

Redegjørelse:

Noen ganger kan en lure på om taushetsplikt blir misbrukt av styret til å hindre tilgang på informasjon for vanlige andelseiere. I saker der det er tvist mellom styret og en andelseier, så nekter styret av og til å gi ut informasjon til andelseieren og denne blir i praksis nektet innsyn i egen sak.

Innsendte forslag til generalforsamling/årsmøte blir til tider sensurert når de inneholder kritiske spørsmål rettet mot styret.

Forsikringsvilkårene er forbausende ofte vanskelig å få utlevert for andelseierne selv om de gjelder for samtlige andelseiere og at de er med på å betale forsikringen via felleskostnadene hver måned.

Disse eksemplene kan neppe være i tråd med intensjon i lovverk/forskrifter, god forretningsskikk/ulovsfestet rett.

Det er viktig at styret blir ansvarliggjort når det gjelder informasjon som har betydning for andelseierne. Det er i dag vanskelig å få ut opplysninger fra en del styrer i borettslag og sameier. Enkelte andelseiere gir uttrykk for at de opplever å ha rett, men har ikke mulighet for å få rett uten å risikere å pådra seg stor kostnad og tidsforbruk i rettslige avklaringer (prosessrisiko) på det som tilsynelatende kunne vært enkelt å finne ut av.

Lovverket må bli tydeligere, men en må ha unntak for opplysninger om helse, religion, politiske oppfatninger og personlig økonomi.

Foreslått tilføyelse i lovverket om opplysningsplikt:

Andelseigar kan krevje at styremedlemmer og styreleiar gir tilgjengelig skriftlige opplysninger i innkalling til generalforsamling/årsmøte om forhold som har betydning for:

1. Godkjenning av årsrekneskap og årsberetning
2. Saker som blir lagt fram for andelseierne på generalforsamlingen (innsendte forslag skal leggjast fram fullt ut).
3. Borettslaget si økonomiske stilling, for eksempel kopi av faktura/bilag og andre dokumenter. Juridiske/administrative forhold, for eksempel saker med/mot utbyggjar/leverandør, eigne andelseigarar (unntak for opplysninger som omfatter religion, politisk oppfatning, helse, personlig økonomi).

Kan nødvendig informasjon ikkje bli gitt under generalforsamlinga på grunn av at informasjon må hentes inn, då skal andelseigarar få skriftlig svar seinast 2 veker etter generalforsamlinga. Svar skal sendast alle andelseigarar med kjent adresse.

--

b) OM INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING:

Lov om burettslag angående *innkalling* til generalforsamling er for dårlig formulert, blant annet om vedtekter. Formulering angående saker som krever 2/3 flertall for lovlig vedtak der det kreves oppført *hovedinnhold* er for utydelig, samme er formuleringen om at saker fra andelseier bare skal *nevnes*.

Foreslått tilføyelse: Det som er tenkt fjernet eller lagt til i vedtektene skal klart komme fram med *forklaring/begrunnelse* i innkalling til generalforsamling.

(Kunne en i tillegg lagt inn henvisning til ny paragraf om opplysningsplikt)?

Saker sendt inn til generalforsamling frå andelseigar må nemnast og *forklarast nærare* i innkalling til generalforsamling, når styret har motteke krav om det innen fristen etter § 7-4 første ledd.

Dagens lovtekst:

§ 7-7. Saker som skal takast med i innkallinga

(1) I innkallinga skal dei sakene som skal behandlast, vere klart oppgitt. Skal eit forslag som etter lova eller vedtektene må vedtakast med minst to tredjedels fleirtal, kunne behandlast, må hovudinnhaldet vere teke inn i innkallinga.

(2) Saker som ein andelseigar ønskjer skal takast opp på den ordinære generalforsamlinga, skal nemnast i innkallinga når styret har motteke krav om det før fristen etter § 7-4 første ledd.

c) OM FREMLEIE/BRUKSOVERLATING OG OM LOVEN FUNGERER GODT NOK I DAGENS SAMFUNN

Det kommer jevnlig frem spørsmål om noe kan gjøres for å bedre tilgang til å kjøpe egen bolig for unge, særlig for førstegangskjøpere.

Den opprinnelige tanken med borettslag var at den som eier boligen også bruker den selv. Hvis det av en eller annen grunn ikke er aktuelt, så skal boligen selges på det åpne marked slik at andre som trenger bolig får tilgang til en forholdsvis rimelig bolig og slipper å leie.

Mye tyder på at overholdelse av lovverket på området har sklidd ut og en må spørre seg hva som ikke fungerer. Forslag på hva som ikke fungerer eller kan være forhold som er lett å holde unna lov og rett kan være:

- a) Manglende oppfølging av boligbyggelagene om enkeltpersoner eier flere borettslagsboliger i et borettslag eller også i boligbyggelaget når boligbyggelaget har vedtektsført som hovedregel at innen boligbyggelaget så kan ingen vanlig person eie mer enn en bolig. (For boligbyggelag er vanlige unntak fritidsborettslag, pendlerbolig eller en bolig er overlatt til en nærstående etter borettslagsloven § 5-6 første ledd nr 3).
- b) Ektepar og samboere som går fra hverandre lar av og til ene parten fortsatt bo i boligen etter at de er flyttet fra hverandre, uten at det blir søkt om fremleie/bruksoverlating. Da har borettslaget ingen oversikt over utleie, og kan ikke kontrollere lovligheten av utleien.

Kanskje burde det stått i klartekst i loven at ved samlivsbrudd, da skal det søkes om fremleie/bruksoverlating når eieren flytter ut uten å selge boligen. Det burde også stått noe nærmere om tydelig tidsfrist for ene parten eller et barn som er myndig til å kjøpe hele eller andel av boligen ved samlivsbrudd.

- c) Videre forekommer det at en andelseier har flere 3 års utleieforhold, bare avbrutt at et år mellom *registrert* utleie. Her burde lovverket strammes inn og tydeliggjøres på at bare 1 utleieforhold på 3 år kan godtas. En borettslagsbolig skal ikke være et utleieobjekt.
- d) En kan også spørre om 3 års utleie burde settes ned til 2 års utleie.

Et annet spørsmål som faller litt mellom stolene, det er beskatning av husleieinntekter. Hvis bruksoverlating/fremleie ikke er registrert hos borettslag/forretningsfører, da blir neppe husleieinntekten innberettet på skattemeldingen. Resultatet er tapte skatteinntekter.

Måter å bedre situasjonen med ulovlig fremleie/bruksoverlating kan altså være gjennomgang for tydeliggjøring i lovverket. I tillegg burde det også føyes til metoder i lovverket (eller som forskrift) for å holde bedre kontroll av fremleie/bruksoverlating. En kan kanskje vurdere å gi tilgang for boligbyggelagene til Folkeregisteret for uttak av rapporter over andelseierne. Eksempel:

- e) Kan det være mulig for boligbyggelagene å få inn rapport fra Folkeregisteret og sjekke opp mot egne registre på andelseiere slik at en får ut «avvik» på adresse som kan sjekkes nærmere og slik at de kan drive igjennom at lovverket overholdes i forhold til ulovlig fremleie?
- f) Burde det også vært et system for borettslagene/forretningsfører å holde oversikt over årlig utleie på inntil 30 dager slik borettslagsloven gir tilgang til (Lov om borettslag §5-4), og i det minste at det blir en tydeliggjøring av at alle former for utleie skal søkes om og registreres? En aner at 30-dagersregelen kan fungere som en «unnskyldning» for å unngå nærmere spørsmål om ulovlig bruksoverlating. I dette kan det også ligge skjult tapte skatteinntekter.

Lettvinte ordninger via «portal» hos boligbyggelagene med å godkjenne bruksoverlating med bare et klikk kan medføre at styrene ikke behandler slike saker grundig nok. Her bør boligbyggelagene legge om på rutinene.

Forhold med ulovlig fremleie/bruksoverlating er ikke lett å få noen eksakt statistikk på, og styrene i borettslagene ser ikke ut til å følge opp slike saker like godt som for en del år tilbake. Et resultat er at borettslagsboligene ikke omsettes så ofte som de skulle etter lovens opprinnelige intensjon, som igjen reduserer mulighet for særlig førstegangskjøpere til å eie egen bolig. Lovverket på området er modent for revisjon.

Forslag til vedtak: Forslagene sendes NBBL og statsministerens kontor

Forslagsstiller:
Inger Marie Stenvik

Medlem nr 196717