

NOTAT

Til: Grandeløkken borettslag v/ styret
Kopi: Pernille Olsen
Dato: 04.12.2024

Ansvarlig advokat: Tora Vinje
E-post: vintor@obos.no
Vår referanse: 17120

1 INNLEDNING

Det vises til henvendelse fra styret i Grandeløkken borettslag til Advokatene i OBOS av 12. november med spørsmål om juridisk bistand.

Nedenstående vurdering baserer seg på opplysningene som er gitt i oversendelsen hit. Eventuelle nye opplysninger eller endrede faktiske forhold vil kunne få betydning for vurderingene som er gjort og rådene som gis.

2 BAKGRUNN OG PROBLEMSTILLING

Grandeløkken borettslag har 50 andeler fordelt på 13 småhus. Grandeløkken er et klausulert borettslag for eldre, med regulert prissetting. Andelseier må være medlem i Bygdøy Boligspareklubb for eldre (BBE). Per i dag ligger prisene på mellom 1,8-2,4 MNOK, tilsvarende grovt sett ca. 1/4 til 1/5 av markedsverdi. Borettslaget har i dag gjeld på ca. 13 MNOK, som står overfor begynnende betaling på avdrag. Det er et betydelig vedlikeholdsbehov ila kommende 5-15 år med antatt samlet kostnad på omkring 20 MNOK.

Ved bruk av normal lånefinansiering, sammen med oppstart avdragsbetaling og høye renter, samt øking i kommunale avgifter mv, gir det en antatt omtrent doubling av dagens fellesutgifter. Fellesutgiftene er i dag i størrelsesorden omkring kr. 4 000 – 5 000. Styret er bekymret for at en slik betydelig økning vil skape økonomiske utfordringer for nåværende beboere, og at det også kan være ekskluderende for potensielle fremtidige beboere.

Det ønskes på denne bakgrunn en vurdering av om borettslaget har anledning til å kreve inn et større bidrag til et vedlikeholdsfond fra nåværende og nye eiere, med forfall ved kjøp/salg av andeler.

3 NÆRMERE OM DERE SAK

3.1 Adgang for å belaste kjøper og selger ved eierskifte med bidrag til vedlikeholdsfond?

I borettslagsloven (brl.) § 1-2 finner man den generelle ansvarsavgrensningen for andelseierne i borettslag. I første ledd fremgår prinsippet om at borettslag er såkalte uansvarlige selskap, der eierne ikke er personlig ansvarlige overfor borettslagets kreditorer. Etter annet ledd er andelseierne ikke pliktige å skyte midler inn i laget utover andelskapitalen og eventuelt borettsinnskudd som er fastsatt ved opprettelsen av laget. Ansvarsbegrensningen står også i vedtektene deres.

Konsekvensen av dette er at i andelseierne driftsfasen av borettslaget, der dere nå er, kun er pliktig å betale sin andel av lagets felleskostnader.

3.2 Nærmere om plikten til å betale felleskostnader

Borettslaget har rett til å kreve inn de felleskostnader som er nødvendige for å forsvare lagets forpliktelser, jf. brl. § 5-19. Dette kan være meget betydelige beløp, da loven ikke oppstiller noen øvre grense. Forutsetningen er at de skal dekke et saklig begrunnet behov fra borettslagets side. At enkelte andelseiere eventuelt får problemer med å betale de økte felleskostnadene, er i utgangspunktet ikke til hinder for slik økning så lenge økningen er saklig begrunnet. Økninger grunnet økt rente, oppstart avdrag, økte kommunale avgifter og vedlikehold må alle ansees å være saklige kostnader for borettslaget, som eierne klart nok må dekke.

En andelseier som ikke kan betale vil være henvist til å selge andelen, eller i ytterste fall å si opp boretten, jf. brl. § 5-21. Oppsigelse av boretten er i et normalt fungerende marked ikke veldig praktisk, men i tilfeller som deres der salgssprisen er regulert, kan det nok fortære aktualisere seg dersom fellesgjelden blir svært høy i forhold til den mulige salgssprisen man kan oppnå.¹

Reglene om mindretallets vern mot myndighetsmisbruk etter brl. §§ 7-13 eller 8-15 vil kunne gjøre seg gjeldende ved de åpenbart illojale disposisjoner, for eksempel der flertallet skruer felleskostnadene kunstig opp for å tvinge ut en brymsom, men mindre bemidlet andelseier. Men når det skal dekke den type åpenbart reelle og saklige kostnader som dere har skissert skal det mye til at noen kan påberope seg mindretallsvern e.l. mot økninger i felleskostnadene selv om det betyr at enkelte andelseiere i praksis må selge andelen sin.

Manglende innbetaling av felleskostnader vil lede til at borettslaget kan begjære andelen tvangssolgt, jf. brl. § 5-20.

3.3 Er det adgang til kapitalinnkalling fra andelseierne i et borettslag?

Det følger som nevnt over av brl. § 1-2 at andelseier ikke pliktige å skyte midler inn i laget utover andelskapitalen og eventuelt borettsinnskudd som er fastsatt ved opprettelsen av laget.

Denne begrensningen innebærer også at det ikke er hjemmel for å foreta kapitalinnkallinger i borettslag. Felleskostnadene kan som nevnt over settes opp av styret for å dekke lagets forpliktelser, men det vil være en øvre grense mot det som i realiteten er en kapitalinnkalling andelseier ikke er pliktig til å betale. I borettslag har laget dermed kun valget mellom lån eller justere opp felleskostnadene, for å dekke sine forpliktelser. Det er kun ved etableringen av borettslag at det er en begrensning i hvor stor fellesgjeld man kan ha.

Hvor grensen mellom felleskostnader og kapitalinnkalling går er derimot ikke alltid enkel å fastsette. Styret har en stor grad av frihet når det gjelder vurderingen av hvor mye som er nødvendig å hente inn av felleskostnader. Så lenge denne vurderingen hviler på en noenlunde forsvarlig vurdering, slik som f.eks. en vedlikeholdsplan, må det legges til grunn at fastsettelsen ligger til styrets frie skjønn. Det er også innenfor styrets skjønn å sikre oppbygging av et visst vedlikeholdsfond. Det er ikke nødvendig med en vedtektsendring i laget for at styret kan beslutte oppbygging av slikt fond, men det er ryddig om man tar inn en setning om det. Så lenge det er felleskostnader er det i prinsippet ikke noe i veien for at man fastsetter innbetaling av en større engangssum, eller setter opp

¹ «Oppsigelse av boretten kan være et aktuelt alternativ i de tilfeller der fellesgjelden langt overstiger boligens verdi slik at boligen reelt sett er uselgelig. I et normalt fungerende marked vil boligen i praksis alltid ha en viss verdi, og andelseier vil være best tjent med å selge boligen, men situasjonen kan tenkes å oppstå i økonomiske krisesituasjoner, slik som under krisen etter børskrakket på slutten av 1980-tallet og under finanskrisen i 2008–2009.», jf. Terje Sjøvold, Borettslagslova. Lovkommentar, § 1-2. Ansvarsavgrensing, Juridika.no (kopiert 29. november 2024)

kostnadene betraktelig for en periode, for å imøtegå en forventet økning i lagets forpliktelser og sikre forsvarlig drift. Men det er viktig å holde fast ved det prinsipielle – at det ikke er et innskudd, men felleskostnader.

3.4 Oppsummering

Ansvarsbegrensningen i brl. § 1-2 vil trolig slå inn overfor en forskuddsvis innkreving av de som kjøper seg inn i laget, som et innskudd andelseier ikke kan pålegges å betale.

En form for utsatt innkreving av bidrag til vedlikeholdsfond frem til andelseier selger, kan komme i strid med ansvarsbegrensningen dersom det regnes som et utsatt innskudd.

Styret har imidlertid stor grad av fleksibilitet ved fastsettelsen av felleskostnader, og her ligger det en del muligheter for dere, men det endrer ikke på at det vil bli høye felleskostnader fremover.

Felleskostnader skal i utgangspunktet fastsettes som et akontobeløp per måned. Det er en viss adgang til å avtale henstand på felleskostnadene. Det er likevel ikke å anbefale utsatt forfall av en del av felleskostnadene (andel vedlikeholdsfond) på helt ubestemt tid, og potensielt mer enn 20 år, frem til et eierskifte finner sted. Det blir i så fall å regne som et lån mellom andelseier og borettslaget, og man må da inngå låneavtaler, føre det opp i regnskap, skattemelding etc.

4 AVSLUTTENDE BEMERKNINGER

Ofte vil en situasjon som deres kunne løses med en kombinasjon av flere finansieringsformer – oppbygging av vedlikeholdsfond og nye låneopptak. Sammen med en vedlikeholdsplan som viser fremtidige behov og prioriteringer bør det i alle fall gi forutsigbarhet og forståelse fra eierne om hvorfor økninger skjer.

Når borettslaget har vedlikeholdsplikten for noe er borettslaget selv som bestemmer når, hvordan og til hvilket nivå det skal vedlikeholdes. Borettslaget har ingen plikt til å legge seg på hverken et minimumsvedlikehold eller best-mulig nivå. Styret har derfor, innenfor forsvarlighetens grenser, en vid skjønnsadgang til å justere vedlikeholdet løpende etter lagets økonomiske situasjon.

Frem til avdragene på de to lånene starter vil det nok vær fornuftig å starte oppbygging av et vedlikeholdsfond før alle kostnadsøkningen slår inn, og også tilvenne beboerne til et økt kostnadsnivå. Så kan denne delen heller justeres ned litt når det kommer andre økninger.

Dere bør også absolutt tas en prat med banken om mulige løsninger for lån (både de inngåtte og fremtidige). Det ligger jo noen muligheter i slikt som refinansiering, renteforhandlinger og eventuelt forlengelse av avdragsfrihet. Banken er ikke interessert i at pantet (eiendommen) taper verdi, noe det jo gjør om vedlikehold ikke utføres. Når man gjør større vedlikehold slik som nytt tak, vinduer etc, øker også verdien av eiendommen og dermed sikkerheten dere kan stille.

Uavhengig av dette kommer dere ikke unna at felleskostnadene må betraktelig opp i tiden fremover, og det vil beklageligvis kunne slå uheldig ut for enkelte beboere. Så lenge det er mange interesserte kjøpere av andeler, er dette egentlig ikke lagets problem, selv om det er en veldig kjedelig situasjon. Styret er imidlertid ansvarlige for å drifte laget på en forsvarlig måte, og må derfor først og fremst ta hensyn til fellesskapets interesse.

For å sikre interesse for andelene, slik at andelseiere selger fremfor å si opp hvis de ikke har råd til felleskostnadene, må det være en balanse mellom gjeldsgrad og salgspris. Skulle det bli betydelige fall i interessenter etter en oppjustering av felleskostnadene kan det også vurderes å kontakte BBE

for å høre om det er noe rom for at de kan samtykke til en justering av prisreguleringen, slik at andelenes verdi øker.

* * * *

Vi håper dette er til bistand i videre håndtering av saken. Dersom det er ytterligere spørsmål eller uklarheter er det bare å ta kontakt på 22 86 55 52 eller tora.vinje@obos.no

Vennlig hilsen

Tora Vinje
Advokat, MNA