



Kommunal- og distriktsdepartementet
v/statsråd Sigbjørn Gjelsvik

Oslo 31. mai 2023

Forretningsførernes gebyrer ved eierskifte og forhåndavklaring av forkjøpsrett

Forbrukerrådet, Huseierne, Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) og Eiendom Norge anmoder om at det gjøres nødvendige lovendringer for å sikre at forbruker ikke utsettes for høye gebyrer og lovstridig praksis ved salg av boliger i borettslag, boligsameier og boligaksjeselskaper.

Våre organisasjoner mener at dagens forretningsførerpraksis kan være i strid med borettslagsloven og eierseksjonsloven og at forretningsførerne utnytter sin monopolstilling til å ta en for høy pris av forbruker.

Forretningsførerne krever svært høye gebyrer for monopolisttjenester

Ved salg eller annen overføring av boliger i boligselskaper (borettslag, boligsameier og boligaksjeselskaper) krever forretningsfører normalt gebyr for arbeid med eierskifte og den informasjonen om boligselskapet forbruker trenger når boligen skal selges (informasjonsgebyr). I tillegg kreves forkjøpsrettsgebyr der man har forkjøpsrettsordning.

Forretningsførerne konkurrerer på pris og kvalitet når det gjelder selve forretningsføreroppdraget for boligselskapene.

Når det gjelder de gebyrbelagte tjenestene forbruker faktureres for, er forretningsførerne imidlertid monopolister. Forbruker kan ikke velge bort tjenestene når en bolig skal overdras, da de enten er obligatoriske eller nødvendige.

Eierskiftegebyr er lovhjemlet i eierseksjonsloven og borettslagsloven og forkjøpsrettsgebyr i borettslagsloven.

Informasjonsgebyr mangler særskilt lovhjemmel. Det samme gjør forkjøpsrettsgebyr i de tilfellene der det er vedtektsfestet forkjøpsrett i eierseksjonssameier.

Til tross for at lovgiver har forutsatt konkurranse på pris på produksjon av det arbeidet som utføres ved overdragelse og forkjøpsrett er det i dag ingen indikasjon på virksom konkurranse.

Gebyrene som tas er svært høye og utgjør etter hvert en betydelig del av kostnadene ved å overføre en bolig fra en eier til en annen. Ved overdragelse av en andel i et borettslag kan de samlede gebyrene nærme seg kr 20.000:

Kr 6.215 Eierskiftegebyr (lovregulert i borettslag og sameier)

Kr 4.725 Informasjonsgebyr (ikke lovregulert)

Kr 7.769 Forkjøpsrettsgebyr (lovregulert i borettslag)

Kr 18.709 Sum gebyr

Identiske gebyrer tyder på at det ikke er konkurranse i gebyrmarkedet

Boligbyggelagene som er medlemmer i NBBL har en svært sterk stilling innenfor forvaltning av boligselskaper i Norge.

I følge NBBLs årsstatistikk for 2022 forvaltet medlemmene 15.809 boligselskaper med til sammen 607.871 boliger ved utløpet av 2022. Av de forvaltede boligene er markedsandelen for borettslagsandeler for eksempel hele 91 prosent.

En sjekk av de fem største boligbyggelagene, som samlet forvalter rundt to tredeler av antall boliger boligbyggelagene har forretningsførsel for, viser at alle tar identiske gebyr og at samtlige er i samsvar med lovens øvre grense for hva som kan tas.

Når det gjelder informasjonsgebyrer er det en viss variasjon, men kostnadene ved disse er det i begrenset grad gitt informasjon om på boligbyggelagenes hjemmesider.

OBOS

Eierskiftegebyr kr 6.215

Forkjøpsrettsgebyr kr 7.769

USBL

Eierskiftegebyr kr 6.215

Forkjøpsrettsgebyr kr 7.769

BOB

Eierskiftegebyr kr 6.215

Forkjøpsrettsgebyr kr 7.769

TOBB

Eierskiftegebyr kr 6.215

Forkjøpsrettsgebyr kr 7.769

BATE

Eierskiftegebyr kr 6.215

Forkjøpsrettsgebyr kr 7.769

Dersom det hadde vært konkurransen om å levere de gebyrbelagte tjenestene ville prisen variert mellom aktørene som tilbød dem.

Lovgivers forutsatt selvkost og konkurranse har ikke slått til

Lovhjemmel for å innkreve gebyr ved overdragelse av boliger i boligsameier ble vedtatt av Stortinget så sent som i 2019.

Regjeringen forutsatte at det ville bli konkurranse i markedet som kunne bidra til at gebyrene ble lavere enn taket som skulle lovfestet Prop. 39 L (2016–2017):

I den grad maksbeløpet er høgt, går departementet ut frå at konkurransen i marknaden kan bidra til at forretningsførarar tilbyr tenesta for ein lågare sum.

Kommunalkomiteén på Stortinget var deretter var klar på at gebyret ikke skulle være en inntektskilde for forretningsførerene.

I komitéens flertallsmerknad er man tydelig på at eierskiftegebyret kun skal dekke det ekstra arbeidet et eierskifte utløser og at det ikke skal være en ny inntektskilde eller urimelig god betaling for forretningsfører.

Gebyrene kommer jo i tillegg til den betalingen forretningsfører tar av boligselskapet for forretningsførsel.

I Komiteens flertallsmerknad i Innst 215 L (2018-2019) heter det blant annet (vår utheving):

*Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Høyre, Fremskrittspartiet, Sosialistisk Venstreparti og Kristelig Folkeparti, understreker at **innkreving av slike gebyr ikke skal være en ny inntektskilde eller en urimelig god betaling for forretningsførere. Forretningsførere skal kun få betalt for det ekstra arbeidet et eierskifte utløser for forretningsføreren og sameiet. Eierskiftegebyret skal ikke overstige fire ganger rettsgebyret.***

Komiteens medlemmer fra Senterpartiet viser til at det i høringsinnspill er uttrykt en bekymring for at en grense for gebyr ved eierskifte tilsvarende fire ganger rettsgebyret raskt vil etableres som standardbeløp. Disse medlemmer mener gebyret er en unødvendig kostnad å pålegge boligselger.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti påpeker at partene i boligsalg i dag blir ilagt kostnader i forbindelse med eierskifte som i dag ikke er regulert. Adgangen til å kreve eierskiftegebyr representerer ingen hjemmel for å kreve ytterligere gebyrer enn gebyr som allerede kreves i dag.

Bestemmelsen i eierseksjonsloven er formet etter modell av borettslagsloven og bestemmelsene i de ulike lovene kan forstås på samme måte.

Lovforarbeidene til borettslagsloven er derfor også interessante for forståelsen av bestemmelsene som gjelder for alle former for boligselskaper.

I . NOU 2000:17 side 123 heter det (vår utheving):

*Heile utvalet meiner at krav om vederlag til laget i tilknytning til eigarskifte bør sjåast i samanheng med andre vilkår for eigarskifte, og at **laget ikkje kan stå fritt til å krevje kva vederlag som helst**. Bollingmo, Fersum, Lilleholt, Mausest, Mæland, Ohnstad, Zapffe og Aarum meiner at laget bør kunne krevje eit vederlag som står i rimeleg høve til dei kostnadene laget blir påført på grunn av eigarskiftet. Det er tale om ajourføring av andelseigarregister, utskrivning av nye betalingsblankettar m.m. og behandling av godkjenningsspørsmålet. Laget må i alle høve rekne med å dekkje dei kostnadene forretningsføraren har med dette, og da er spørsmålet om kostnaden skal delast på alle andelseigarane, eller om kostnaden skal liggje på den som vil avhende andelen. Gjennom ei vederlags- eller gebyrordning blir kostnadene med transaksjonen betre synlege, og kostnaden blir plassert hos den som utløyser han. Slike kostnader bør gå inn i reknestykket for den som vurderer å skifte bustad, på same måte som til dømes kostnader med å flytte eit lån. **Føresetnaden må vere at vederlaget til burettslaget svarar nokolunde til dei reelle kostnadene**, og desse medlemmene meiner at fire gonger rettsgebyret, i dag 2 400 kroner, kan vere ei høveleg grense. Andelseigarane i burettslaget har ikkje interesse av å setje vederlaget høgare enn nødvendig, og **spørsmålet om kva forretningsføraren skal ha, kan bli ein av mange faktorar i konkurransen mellom forretningsførarane**. - Betaling til eit buretsregister, til långjevarar m.m. kjem i tillegg til dette vederlaget til burettslaget; det same gjeld vederlag til forretningsføraren eller til ein eigedomsmeklar for formidling av eit sal og gjennomføring av oppgjeret.*

Regjeringen sluttet seg til utvalgsflertallets merknader til § 4-6 i Ot.prp. nr. 30 (2002-2003).

Hva kan utledes av lovens forarbeider?

Det kan utledes av lovens forarbeider at gebyrene ikke skal være en inntektskilde. De skal kun dekke de faktiske kostnadene ved å gjøre jobben og det er forutsatt at det vil være konkurransen som hindrer overprising.

Alt tyder på at gebyrene har blitt en ren melkeku for forretningsførerene, at det tas en pris som ligger betydelig over produksjonskostnadene og at det overhodet ikke er konkurranse om å levere tjenestene til lavest mulig pris.

Våre forsøk på å få slutt på de svært høye gebyrene har ikke ført frem

Forbrukerrådet, Huseierne, NEF og Eiendom Norge har skrevet til, og hatt møter med, ledelsen i NBBL i 2022 med oppfordring om å bidra til at deres medlemmer ikke tar gebyr ut over det som har vært lovgivers forutsetning.

Dette har ikke ført frem og gebyrene har blitt økt ytterligere ved årsskiftet. Det kan bemerkes at det trolig er langt rimeligere å produsere tjenestene i dag enn da lovhjemlene ble innført på grunn av automatisering og annen teknologiutviklingen.

Lovendring må til for å hindre misbruk av monopoliststilling

Det anmodes om at det foretas nødvendige lovendringer for å sørge for at det blir konkurranse om å produsere tjenesten til lavest mulig pris og at det ikke tas et høyere gebyr enn kostnaden ved å produsere tjenesten.

Forbrukerrådets representant i lovutvalget som avga NOU 2000:17 hadde et umerket forslag til hvordan konkurransen om de gebyrbelagte tjenestene kunne sikres (vår utheving):

Sunde meiner at kostnader i samband med eigarskifte og godkjenning er vanlege driftskostnader for burettslaget, og at dei bør dekkjast på same måte som andre felleskostnader. Det er burettslaget som har kontrollen med kor effektivt desse oppgåvene skal gjennomførast, og det gjev best tildriv til rasjonell bruk av ressursane dersom kostnadene ikkje kan veltast over på avhendar eller ervervar. I alle høve blir dei reelle kostnadene små når dei viktigaste registreringane i samband med eigarskiftet no skal skje i burettsregisteret.

Den mest nærliggende løsningen for å sikre at gebyrene ikke blir for høye er at de bakes inn i forretningsførerhonoraret. Som det fremgår over, er dagens ordning der gebyrene lempes over på forbruker mislykket og konkurransen er ikke-eksisterende.

Informasjonsgebyr bør lovreguleres slik at det ikke blir fritt frem for prissetting av denne monopoltjenesten som alle som skal selge bolig er avhengig av for å sikre trygg bolighandel.

I tillegg fraskriver forretningsførerene seg ofte ansvar for at informasjonen de gir er korrekt til tross for at de tar seg godt betalt. Selv om dette juridisk sett kan være en ulovlig ansvarsfraskrivelse, er det viktig at denne muligheten fjernes.

Vi stiller oss gjerne til rådighet for et møte for å utdype saken nærmere.

Med vennlig hilsen



Carl O. Geving
Administrerende direktør
Norges Eiendomsmeglerforbund



Morten A. Meyer
Generalsekretær
Huseierne



Olav Kasland
Fagdirektør
Forbrukerrådet



Henning Lauridsen
Administrerende direktør
Eiendom Norge