



# OSLO BYFOGDEMBETE

Kommunal- og moderniseringsdepartementet  
Postboks 8112 Dep

0032 Oslo

*Sendes også i  
scannet utgave*

Deres referanse  
16/561-2

Vår referanse  
16-059344ADM-OBYF

Dato  
12.04.2016

## **Høring – lovforslag om endring av eierseksjonsloven og borettslagsloven – regelen om legalpanterett**

### **Innledning**

Vi viser til høringsbrev av 19.02.2016 fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet med forslag til endring av borettslagsloven § 5-20 og eierseksjonsloven § 25.

Domstolene er ikke høringsinstans. Oslo byfogdembete vil likevel få komme med bemerkninger til endringsforslagene. Domstolene behandler tvangssalgssaker og Oslo byfogdembete er den domstol som behandler flest. I 2015 mottok vi 2 467 begjæringer om tvangssalg, som i hovedsak gjaldt eierseksjoner og borettsandeler.

### **Legalpanterett for krav som oppstår etter begjæring om tvangssalg**

Oslo byfogdembete støtter forslaget om å endre borettslagsloven § 5-20 og sameieloven § 25, slik at det blir presisert at legalpanteretten i borettslag og eierseksjonssameier også omfatter krav som oppstår etter at tvangssalg er begjært.

I praksis vil betaling av felleskostnader ofte bli misligholdt etter at det er begjært tvangssalg. Gjennomføringen av et tvangssalg kan av ulike årsaker ta forholdsvis lang tid, og krav på skyldige felleskostnader som har oppstått under tvangssalgprosessen kan utgjøre et stort beløp. Dersom slike krav ikke skal omfattes av legalpanteretten vil det kunne få store negative konsekvenser for økonomien i borettslag og sameier. Det er fast praksis ved Oslo byfogdembete å gi slike krav dekning av kjøpesummen på grunnlag av sameienes og

**Postadresse**  
Postboks 8003 Dep., 0030 Oslo

**Sentralbord**  
22 99 92 00

**Saksbehandler**  
Monica Hopland

**Bankgiro**

**Organisasjonsnummer**  
974713578

**Kontoradresse**  
Oslo tinghus, C.J. Hambros plass 4, Oslo

**Telefaks**  
22 99 93 00

**Telefon**

**Ekspedisjonstid**  
08.00-15.45 (Sommer15.00)

**Internett/E-post**  
[www.domstol.no/obyf](http://www.domstol.no/obyf)  
[oslo.byfogdembete@domstol.no](mailto:oslo.byfogdembete@domstol.no)

borettslagenes legalpanterett, innenfor de beløpsbegrensningene som gjelder. Etter det vi er kjent med følger de øvrige tingrettene i landet også en slik praksis.

### **Oppgjørsdagen som "skjæringspunkt"**

Departementet foreslår at det skal fremgå av lovteksten at legalpanteretten omfatter krav som forfaller frem til *oppgjørsdagen*. Det synes å fremgå av høringsbrevet at man da har forutsatt at kjøperen overtar forpliktelsen til å betale felleskostnader fra oppgjørsdagen. Det vil imidlertid ikke alltid være tilfelle.

Etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27 er oppgjørsdagen fristen for betaling av kjøpesummen, og den beregnes til tre måneder fra medhjelperen forelegger budet for rettighetshaverne og retten. Oppgjørsdagen endres ikke om stadfestelseskjennelsen påankes, men ved anke forskyves plikten til å betale kjøpesummen til to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Dersom kjøperen velger å ikke betale kjøpesummen på oppgjørsdagen, men venter til to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, skal det betales et rentetillegg fastsatt av Kongen, jf. § 11-27 andre ledd første punktum.

Kjøperen ved tvangssalget har ansvaret for å betale felleskostnadene fra eiendomsrettens overgang. Forutsetningen for at kjøperen skal bli eier på oppgjørsdagen er at kjøpesummen da er betalt, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-31 første ledd andre punktum. Dersom stadfestelseskjennelsen påankes, og kjøperen velger å vente med å betale kjøpesummen til to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, blir kjøperen først eier når kjøpesummen er betalt. I så fall kan det gå lang tid fra oppgjørsdagen til kjøperen blir eier.

Etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-31 første ledd tredje punktum kan kjøperen også bli eier *før* oppgjørsdagen dersom kjøperen tiltrer eiendommen før oppgjørsdagen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-31 andre ledd og kjøpesummen er betalt.

Kjøperens forpliktelse til å betale felleskostnader inntreder derfor ikke nødvendigvis på oppgjørsdagen.

Oppgjørsdagen er også et skjæringspunkt for fordelingen av kjøpesummen, ved at det i fordelingskjennelsen foretas en beregning av hva heftelsene med renter og kostnader kommer til å utgjøre på oppgjørsdagen, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-36 andre ledd femte punktum. Ved fordelingen av kjøpesummen vil sameiet og borettslaget derfor kunne gis dekning for felleskostnader som forfaller frem til oppgjørsdagen.

Dersom kjøperen ikke er blitt eier på oppgjørsdagen, og betaling av felleskostnader misligholdes etter oppgjørsdagen, vil det være tidligere eier (saksøkt i tvangssalgssaken) som fortsatt er personlig ansvarlig for disse felleskostnadene. Departementets lovendringsforslag synes å innebære at krav på betaling av disse felleskostnadene ikke omfattes av legalpanteretten, idet dette ikke er krav som skulle ha vært betalt innen oppgjørsdagen. En slik begrensning for legalpanteretten er etter Oslo byfogdembetes syn både nødvendig og uheldig.

Etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-36 er det som nevnt felleskostnader som er oppstått frem til oppgjørsdagen som kan dekkes av kjøpesummen. Det er derfor nødvendig å begrense

legalpanteretten til krav som skulle ha vært betalt før oppgjørsdagen for å verne øvrige kreditorer mot at fellesomkostninger som forfaller etter oppgjørsdagen skal gis dekning av kjøpesummen. Dersom kjøperen ikke er blitt eier på oppgjørsdagen, og sameiets eller borettslagets krav mot saksøkte på betaling av felleskostnader etter oppgjørsdagen omfattes av legalpanteretten, vil kjøperen være vernet vet at denne heftelsen faller bort når kjøperen blir eier, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-31 fjerde ledd.

For borettslag og sameier vil det imidlertid kunne ha betydning at legalpanteretten også omfatter krav på felleskostnader etter oppgjørsdagen i de tilfellene der saksøkte er ansvarlig for dette kravet fordi kjøperen enda ikke har blitt eier. Når saksøkte har krav på utbetaling av en andel av salgssummen, vil borettslaget eller sameiet kanskje kunne gjøre gjeldende at panteretten de hadde i salgsobjektet har gått over på surrogatet, nemlig saksøktes krav på pengene. Underretning til medhjelper vil sikre rettsvern for pant i surrogatet og tvangsdekning i pengekravet, og utbetaling til borettslaget eller sameiet vil deretter kunne skje etter reglene om dekning i pengekrav med mindre saksøkte samtykker i utbetalingen. Borettslaget og sameiet vil da slippe å skaffe seg arrest, tvangsgrunnlag og utlegg for å få dekning for sitt krav mot saksøkte for skyldige felleskostnader etter oppgjørsdagen.

#### **Forslag til lovttekst**

Oslo byfogdembete mener at legalpanteretten ikke bør begrenses til å gjelde krav som er forfalt før oppgjørsdagen. For å gjøre dette klart kan siste setning i borettslagsloven § 5-20 første ledd og eierseksjonsloven § 25 utformes slik:

#### Borettslagsloven § 5-20 første ledd siste setning:

*Panteretten omfatter også krav som skulle ha vore betalt etter at det kjem inn kravsmål til namsstyresmaktene om tvangsdekning.*

#### Eierseksjonsloven § 25 siste setning:

*Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det innkommer begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.*

Med hilsen



Inga Merethe Vik  
sorenskriver