

KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENTET

Nynorsk Sámeigiella Lytt til teksten  Normalvisning
Lignende dokumenter

Finansnæringens organisasjoner
Eiendomsmeglerforetakenes foreninger
Eiendomsadvokatenes foreninger
Boligbyggelagene

Nr.
H-3/06

Vår ref
05/2960

Dato
20. juni 2006

Gebyrer et borettslag kan kreve for arbeid med eierskifte, eventuell godkjenning og ved forhåndsvarsel om at en borettslagsandel kan skifte eier m.m.

Informasjonen i dette rundskrivet er rettet mot finansnæringen, eiendomsmeglere og advokater som formidler salg av borettslagsboliger og forretningsførere for borettslag. Rundskrivet sendes til hovedorganisasjonene, med oppfordring om videre distribusjon til medlemslagene. Rundskrivet er publisert på: www.borettslov.dep.no.

Arbeid med eierskifte og godkjenning, jf. borettslagsloven § 4-6

Gebyret etter borettslagsloven § 4-6 er for arbeid med eierskifte og eventuell godkjenning. Slikt arbeid er for eksempel ajourføring av andelseierregisteret, utskrivning av nye betalingsblanketter m.m. og behandling av godkjenningsspørsmålet.

Frem til borettslagsandelene er registrert i grunnboken, vil borettslaget også måtte registrere eierskifte.

Registrering i grunnboken kan skje fra 1. juli 2006. Styret i et borettslag skal senest innen 1. januar 2007 sende melding til grunnboken om registrering av andelene i borettslaget. Etter at borettslagsandelene er registrert i grunnboken, vil ikke borettslaget registrere eierskifte. Eierskifte registreres i grunnboken etter de satsene som gjelder etter gebyrforskriften p.t. ½ ganger rettsgebyr, jf. forskrift om betaling for registrering av retter på andel i borettslag i grunnboken m.v. § 1.

Registrering av eierskifte som foretas av borettslaget frem til andelene er registrert i grunnboken er et annet type arbeid enn det som opprinnelig var forutsatt dekket av gebyret etter borettslagsloven § 4-6. For dette gebyret er rettsstilstanden som før den nye borettslagsloven trådte i kraft. Det vil si at det er rettslig usikkert i hvilken grad det er adgang til å gebyrbelegge denne type arbeid. Arbeid med registrering av pant er en tjeneste som borettslaget vil kunne gebyrbelegge også frem til borettslagsandelene er registrert i grunnboken. Gebyrets størrelse må da stå i forhold til arbeidets omfang. For registrering av pant i grunnboken betales p.t. ½ ganger rettsgebyret etter gebyrforskriften.

Betaling til den som formidler salg av andelen, enten dette er en eiendomsmegler, advokat eller et boligbyggelag, kan kreves i tillegg til vederlaget etter borettslagsloven § 4-6. Dette vil også gjelde om borettslaget skriftlig må gi opplysninger i forbindelse med salg av andelen. Borettslaget vil kunne betinge seg et gebyr for denne tjenesten. Gebyrets størrelse må også her stå i forhold til arbeidets omfang.

Borettslaget kan bare kreve gebyr etter borettslagsloven § 4-6 av selgeren. Bestemmelsen setter ikke begrensninger i forhold til hvilke avtaler som kan inngås mellom selger og kjøper av boligen vedr. gebyrdekningen.

Merverdiavgift

Gebyet et borettslag kan kreve, for arbeid med eierskifte og eventuell godkjenning, er på opptil fire ganger rettsgebyret, jf. borettslagsloven § 4-6. Et borettslag kan kreve et gebyr på opptil fem ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel om at en borettslagsandel kan skifte eier, jf. borettslagsloven § 4-22.

Skattedirektoratet har vurdert avgiftsplikten for slike gebyrer og konkludert med at tjenestene som borettslaget yter, etter sin art er avgiftspliktige ytelser. Hvorvidt borettslagene får plikt til å registrere seg i avgiftsmanntallet og beregne merverdiavgift,

vil imidlertid bero på om registreringsvilkårene er oppfylt, jf. vedlagte uttalelser fra Skattedirektoratet.

Det er dermed spørsmål om et borettslag kan kreve merverdiavgift i tillegg til angitt maksimalsatser på henholdsvis fire ganger og fem ganger rettsgebyret. Tolket i lys av lovens forarbeider mener Kommunal- og regionaldepartementet at hvor gebyret er avgiftspliktig, kan merverdiavgift kreves i tillegg til angitte maksimalsatser i borettslagsloven. Dette innebærer at departementet mener at et borettslag kan kreve et vederlag på opptil fire ganger rettsgebyret etter borettslagsloven § 4-6 og fem ganger rettsgebyret etter borettslagsloven § 4-22 og i tillegg kan borettslaget kreve merverdiavgift hvor gebyret er avgiftspliktig.

Med hilsen

Inger Lindgren e.f.
ekspedisjonssjef

Harald Assev
underdirektør

Vedlegg

- [Brev fra Skattedirektoratet 9. januar 2006](#) (PDF)
- [Brev fra Skattedirektoratet 8. juni 2006](#) (PDF)