



DET KONGELIGE
KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENT

Ot.prp. nr. 52

(2004–2005)

Lov om endringer i lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag (burettslagslova) mv.

*Tilråding fra Kommunal- og regionaldepartementet av 4. mars 2005,
godkjent i statsråd samme dag.
(Regjeringen Bondevik II)*

1 Innhold i proposisjonen

Det foreslås at rettigheter i borettslagsandeler sikres rettsvern ved tinglysning i grunnboken, og at registreringsgebyrene skal tilsvare selvkost. Det foreslås samtidig noen mindre presiseringer i borettslagsloven og andre lover.

Det foreslås videre regler som tilrettelegger for delt iverksetting av den nye borettslagsloven.

Departementet legger til grunn at rettsregistreringen skal foregå utenfor Oslo-området, og vil i statsbudsjettet fremme slikt forslag sammen med nærmere konsekvensutredning.

2 Bakgrunn for lovforslaget

Kapittel 6 i den nye borettslagsloven regulerer hvordan man sikrer rettsvern for rettigheter i borettslagsandeler. Slikt vern får man ved å registrere rettigheten i et rettighetsregister. Registerordningen er en nyskaping i den nye borettslagsloven, som enda ikke er iverksatt.

Regjeringen foreslo i Ot.prp. nr. 30 (2002–2003) å utvide grunnboken til også å være et rettighetsregister for borettslagsandeler. Stortinget vedtok i stedet å tilrettelegge for konkurranse mellom private og offentlige aktører om å drive rettighetsregistre, kalt borettsregistre, jf. Innst. O. nr 82 (2002–

2003) og Besl. O. nr. 85 (2002–2003). Stortingets vedtak bygger på en forutsetning om at det er forretningsmessig grunnlag for slik konkurranse og at et tilstrekkelig antall aktører finner det regningsvarende å etablere slike registre. Departementet har grundig vurdert konkurransesituasjonen, og har kommet til at boligsamvirket vil bli en så dominerende aktør at det ikke vil være forretningsmessig grunnlag for andre konkurrerende aktører i dette markedet. Departementet legger etter dette til grunn at tilrettelegging for konkurrerende borettsregistre vil føre til at boligsamvirket i realiteten får et monopol på disse registreringstjenestene.

Da forutsetningen om konkurranse i markedet ikke er tilstede, mener departementet at det vil være bedre med ett offentlig rettsregister for borettslagsandeler. Departementet fremmer derfor på nytt forslag om at denne registerordningen integreres i grunnboken. Dette innebærer at all rettsregistrering av rettigheter i fast eiendom, eierseksjoner (selveierleiligheter) og borettslagsboliger blir samlet på ett sted. Dette vil også være mest brukervennlig og oversiktlig for brukerne.

Et av formålene med konkurranse om å drive borettsregistre var at dette trolig ville føre til lavere registreringsgebyrer for brukerne enn de tilsvarende tinglysningsgebyrene. For å ivareta dette hensynet, foreslår departementet at gebyrene for å registrere rettigheter i borettslagsandeler i grunnbo-

ken settes til selvkost. Foreløpige kalkyler tyder på at registreringsgebyret vil bli 400 – 500 kroner.

Departementet mener videre at det er ønskelig å lokalisere denne delen av grunnboken utenfor Oslo-området. Dette vil gi den aktuelle regionen ca. 18 nye arbeidsplasser. Departementet vil fremme et slikt forslag i forbindelse med statsbudsjettet.

Etter vedtagelse av den nye borettslagsloven er departementet blitt oppmerksom på enkelte bestemmelser, der det kan være ønskelig med noen presiseringer eller utfyllende regler. Lovforslagene er fulgt opp i denne proposisjonen.

Det nærmer seg nå to år siden de nye borettslovene ble vedtatt. Integrering av rettsregisterordningen i grunnboken vil føre til ytterligere forsinkelse. Departementet foreslår derfor delt iverksetting av den nye borettslagsloven. Hovedtyngden av loven foreslås satt i kraft snarest mulig sammen med boligbyggelagsloven, mens de bestemmelsene som har sammenheng med den nye registreringsordningen settes i kraft når registeret er operativt. Dette innebærer at sistnevnte bestemmelser vil bli iverksatt så snart det er foretatt nødvendige tekniske og ressursmessige tilpasninger til at grunnboken kan fungere som rettsregister over rettigheter i borettslagsandeler. Departementet har som mål at registeret skal være i drift 1. juli 2006.

3 Organisering og lokalisering av borettsregisteret

3.1 Tidligere vurderinger og tilrådninger

Borettslovutvalget foreslo å registrere borettslagsandelene i et borettsregister, jf. NOU 2000:17 side 73. Utvalget fremmet ikke forslag til hvordan et slikt borettsregister skulle være organisert, og det tok heller ikke stilling til hvem som burde føre registeret. Utvalget påpekte at registeret kunne være offentlig eller privat. Utvalget mente at hensynet til priskonkurranse og hensynet til å utnytte de registerordningene som finnes i boligsamvirket talte for en privat løsning, mens hensynet til kvalitet og mest mulig brukervennlige tjenester talte for et offentlig register. For å sikre priskonkurranse og kvalitet i alternativet med private registre, ble det vist til at et system med offentlig autorisasjon av flere konkurrerende private registre kunne være en løsning.

NBBL og boligsamvirkets organisasjoner støttet alternativet med private registre. De viste til at boligbyggelagene har lang praksis med å føre slike registre og at disse registrene har høy kvalitet. Et

bredt spekter av organisasjoner som Forbrukerrådet, Huseiernes Landsforbund og banknæringens interesseorganisasjoner, Den norske Advokatforening, Husbanken og Statens kartverk støttet alternativet med et offentlig register. Disse mente at ordningen for registrering av borettslagsboliger burde være mest mulig lik den som gjelder for selveide boliger, og at ett offentlig rettsregister for både borettslags- og selveierboliger, best ville sikre brukerne et enkelt og brukervennlig register med god kvalitet.

I Ot.prp. nr. 30 (2002–2003) gav departementet tilrådning om ett offentlig rettsregister. Tilrådningsen ble gjort ut fra hva departementet mente ville være den beste løsningen både for andelseiere og for andre brukere av registeret. Registerordningen skulle opprettes som en integrert del av grunnboken. På den måten ville man få ett samlet offentlig rettsregister for både borettslags- og selveierboliger. Kvaliteten på dagens grunnbok er høy, saksbehandlingen går raskt og registeret er enkelt å bruke. Ved å integrere rettsregisteret over rettigheter i borettslagsandeler i grunnboken, ville man oppnå de samme fordelene for både andelseiere i og utenfor boligsamvirke og for eiendomsめglere, finansieringsinstitusjoner og andre brukere.

Departementet la den gang til grunn at brukere av grunnboken skulle betale de samme registreringsgebyrer enten de skulle registrere rettigheter i fast eiendom eller borettslagsandeler. Departementet antok videre at konkurranseutsetting av registrene bare ville gi mindre utslag i forhold til lavere priser til brukerne.

I utgangspunktet var departementet positiv til alternativet med private registre dersom det gav brukerne den laveste prisen. Dette forutsetter imidlertid reell konkurranse mellom flere likeverdige tjenestetilbydere, noe departementet antok ikke ville bli tilfelle. Det ble antatt at det ville være vanskelig for aktører utenfor boligsamvirket å få etablert et konkurransedyktig og lønnsomt register da boligsamvirkets markedsandel ville bli for dominerende. Dette er fordi investeringskostnadene for andre private registerførere ble antatt å være for store, sett i forhold til deres potensielle markedsandel og dermed inntjeningsgrunnlag. De ville dermed mest sannsynlig bli utkonkurert av boligsamvirket. Departementet advarte derfor mot å åpne for private registre da dette kunne resultere i en situasjon med bare én privat registerfører, og dermed med et privat monopol. Med en privat monopolist ville forutsetningen om priskonkurranse ikke være til stede.

Departementet la til grunn at et privat monopol er meget uheldig fordi aktøren dermed ville få en betydelig markedsrett, som kunne utnyttes over-

for brukerne, andre tjenestetilbydere og overfor det offentlige. Brukerne ville vanskelig kunne sikres den best mulige tjenesten til en lavest mulig pris, samtidig som monopolisten ville ha styrke til å utkonkurrere andre tilbydere. At det offentlige ikke ville kunne sanksjonere ved å bytte tjenesteleverandør, ville gjøre det vanskelig å stille krav til pris og kvalitet. En situasjon med privat monopol ville dermed på sikt kunne påføre både brukerne og samfunnet store merkostnader og lavere kvalitet på tjenestene.

Departementet viste videre til at en løsning med private registre krever at det etableres et system for offentlig autorisasjon, tilsyn og klageordninger. Dette ville foruten økt byråkrati også gi økte kostnader for det offentlige og samfunnet. I en situasjon med en privat monopolist, ville det offentlige måtte benytte betydelige ressurser til å stille krav til kvalitet og pris på tjenestene, og til å føre tilsyn med at kravene ble fulgt. Disse kravene ville blitt gjort til gjenstand for vedvarende drøfting fra monopolistens side, og ville ut fra monopolistens sterke forhandlingsposisjon være vanskelig å opprettholde for det offentlige.

Departementet mente videre at dersom boligbyggelagene selv skulle være registerførere, så kunne dette føre til en uheldig sammenblanding av roller, og dermed bidra til å svekke registerets positive og negative troverdighet. En slik uheldig rollesammenblanding kunne oppstå mellom boligbyggelaget som ivaretager av interessene til sine medlemmer på den ene siden og som nøytral registerfører for andre aktører på den andre siden. Boligbyggelagene opptrer dessuten i stor utstrekning som formidlere av borettslagsboliger, som både omfattes av og faller utenfor eiendomsmeglerloven. Denne boligformidlerrollen kunne også innebære en uheldig rolleblanding i forhold til rollen som registerfører. Departementet mente derfor at registerføreren burde ha en mest mulig uavhengig rolle.

Departementet viste videre til St. meld. nr. 13 (2001–2002) *Framtidig organisering av tinglysing i fast eiendom* der privatisering av tinglysingen ble vurdert. Stortinget sluttet seg der til forslaget om at tinglysing også i fremtiden skulle være en offentlig oppgave, jf. Innst. S. nr. 221 (2001–2002). Også i andre land er det vanlig at tinglysing er en offentlig oppgave. Departementet mente at argumentene for en videreføring av offentlig tinglysing for selveide boliger også kunne benyttes som argument for at borettsregisteret burde vært offentlig.

3.2 Stortingets vedtak med konsekvensvurdering

Ved behandlingen av Ot.prp. nr. 30 (2002–2003) vedtok Stortinget i tråd med departementets forslag, at det skulle opprettes rettsregistre for borettslagsboliger. Imidlertid etterkom ikke Stortinget departementets forslag om et offentlig register. Stortinget vedtok isteden å åpne for konkurranse mellom flere private og offentlige borettsregistre, jf. Innst. O. nr. 82 (2002–2003) og Besl. O nr. 85 (2002–2003). På side 18 i innstillingen utdyper flertallet sitt syn blant annet på denne måten:

«Flertallet er av den oppfatning at rettsregisterordningen bør baseres på konkurranse for å sikre en samfunnsmessig optimal drift til en lavest mulig kostnad for brukerne. Flertallet mener dette best lar seg realisere ved at det legges til rette for flere registre som konkurrerer. Det bør opprettes en autorisasjonsordning der søkere som fyller forskriftskrav til kvalitet, ledelse og soliditet kan godkjennes til å drive slike registre i konkurranse med hverandre.»

Flertallet mente at det var grunnlag for å etablere konkurranse i dette markedet, og viste også til at de store boligbyggelagene allerede tilbød liknende tjenester. Det ble hevdet at det ikke ville være noe til hinder for at andre aktører etablerte konkurrerende borettsregistre. Av mulige konkurrenter til boligsamvirket ble det vist til eksisterende statlige registre og Verdipapirsentralen.

Allerede ett år før departementet fremla Ot.prp. nr. 30 (2002–2003) hadde hovedaktørene innen boligsamvirket, med NBBL i spissen, stiftet Borettsregisteret AS. Departementet antar at de fleste borettslag som medlemslagene i NBBL er forretningsførere for, både tilknyttede og frittstående, vil velge dette registeret. Dette omfatter om lag 264 000 borettslagsboliger, og utgjør et sted mellom 88 – 96 pst. av markedet. Deres markedsandel for registertjenester vil dermed bli omtrent tilsvarende høy.

Departementet har foretatt en grundig gjennomgang av markedet for potensielle registertilbydere. Med et så marginalt restmarked for potensielle konkurrenter vil det neppe være regningssvarende for andre registerførere å tilby slike tjenester. Flere potensielle tilbydere bekrefter denne vurderingen. Noen gir uttrykk for at de har vurdert å etablere et slikt register, men har skrinlagt ideen på grunn av manglende inntjeningsmulighet. En seriøs aktør har pekt på at de har behov for en markedsandel på ca. 50 pst. for at det skal være regningssvarende å tilby slike tjenester. Dette anses som helt urealistisk å oppnå med den sterke posisjonen boligsamvirkets eget register vil få. Etter det

departementet kjenner til er det bare noen svært små aktører som har ytret ønske om å gå inn i dette markedet. Disse vil ikke representere noen reell konkurrent til boligsamvirkets register. Heller ikke for det offentlige vil det være lønnsomt å opprette et konkurrerende rettsregister. Det kan også stilles spørsmål om det er riktig av det offentlige å konkurrere med et privat register.

En situasjon med flere tilbydere av registertjenester innenfor boligsamvirket, ved at det for eksempel i tillegg til Boretsregisteret AS opprettes ett register til, vil etter departementets mening ikke være tilstrekkelig til å bidra til reell konkurranse. Departementet legger derfor til grunn at man med tilrettelegging for konkurranse i dette markedet i beste fall kan få noen små aktører til å konkurrere i noen svært begrensede delmarkeder, uten at disse vil representere reelle konkurrenter til boligsamvirkets eget register.

Departementet har også vurdert et alternativ der konsesjonen for ett sentralt borettsregister konkurranseutsettes. Dette registeret skulle i så fall være ansvarlig for alle registreringer i tilknytning til borettslagsandeler, og alle skulle kunne hente informasjon fra registeret. Videre skulle det kunne åpnes for at flere lokale konkurrerende aktører fikk offentlig autorisasjon til å motta og registrere rettigheter i det sentrale registeret. Det sentrale registeret måtte i så fall ha saklig grunn for å nekte en autorisert lokal registerfører å føre rettigheter inn i det sentrale registeret. Brukerne skulle fritt kunne velge hvilken lokal autorisert registerfører som skulle registrere brukernes rettigheter. Dette alternativet kunne bidratt til økt konkurranse mellom lokale registerførere. Departementet er likevel av den oppfatning at løsningen ville være mindre oversiktlig for brukerne og dermed mindre brukervennlig enn ett offentlig register etter modell av grunnboken. Det er også her usikkert om flere likeverdige tilbydere ville levere inn anbud på å etablere et slikt sentralt register, da det er få potensielle aktører i markedet, og boligsamvirkets rolle er dominerende. Samtidig ville det bli vanskelig å konkurranseutsette det sentrale registeret på nytt etter at konsesjon ble gitt første gang, dersom konsesjonen ble gjort tidsbegrenset. Dersom boligsamvirket fikk konsesjonen for å drive det sentrale registeret, og den lokale registerføringen i hovedsak ble gjort av de lokale boligbyggelag som i dag, ville alternativet ha de samme ulemper som alternativet der det åpnes for flere registerførere som er beskrevet under punkt 3.1. Det er dermed heller ikke grunn til å anta at dette alternativet ville gitt reell konkurranse over tid.

Departementet mener etter dette at Stortingets

forutsetning om reell konkurranse i markedet for registertjenester over rettigheter i borettslagsboliger ikke vil la seg oppfylle, og dermed at denne løsningen ikke nødvendigvis vil sikre brukerne den laveste prisen på slike tjenester. Det er i tillegg nevnt flere andre fordeler ved ett offentlig register.

Hensynet til tilbydere av andre tjenester

Boligsamvirkets monopol på registertjenester vil i tillegg kunne bidra til også å styrke boligsamvirkets sterke posisjon i andre markeder. Departementet er særlig opptatt av at et slikt monopol kan brukes til å svekke, og i verste fall utkonkurrere andre aktører i markedet for forretningsførsel for borettslag. Boligsamvirket vil dermed kunne tilby meget konkurransedyktige pakkedninger for både forretningsførsel og registerføring. Det er dermed tvilsomt om det vil være regningssvarende eller praktisk for frittstående borettslag å velge disse tjenestene fra to forskjellige leverandører. I tillegg har boligbyggelagene allerede et konkurransefortrinn i forhold til andre forretningsførere, ved at de kan tilby sine tilknyttede borettslag fritak for merverdiavgift ved salg av forvaltningsoppgaver, mens deres konkurrenter må avkreve kundene 25 pst. merverdiavgift på de samme tjenestene. Dette innebærer at boligsamvirket også vil kunne få en meget dominerende posisjon i markedet for forretningsførsel for både tilknyttede og frittstående borettslag. Dette vil i så fall kunne medføre dyrere og dårlige tjenester i dette markedet.

Et boligbyggelag tilbyr også banktjenester, og den sterke rollen og registerdataene vil også kunne benyttes til å fremme salget av egne låneprodukter. Dette vil kunne gi samvirket en konkurransefordel fremfor andre private finansieringsinstitusjoner, og da spesielt innen markedet for boligfinansiering.

Samlet sett vil dermed boligsamvirket kunne benytte sin sterke stilling som registerfører til ytterligere å styrke sin posisjon som dominerende tjenesteyter overfor borettslagene. Dette vil redusere borettslagenes valgfrihet og være meget uheldig for de frittstående borettslag, som har valgt å stå utenfor boligsamvirket, og for tilknyttede borettslag som ønsker å bytte forretningsfører.

3.3 Departementets tilråding

Departementet mener dermed at forutsetningen om konkurranse i markedet for borettsregistre, som lå til grunn for flertallsvedtaket i Stortinget, ikke lar seg oppfylle. Etter det departementet erfarer, er det heller ingen konkurransefremmende tiltak

som innen rimelighetens grenser kan bidra til å opprette en reell konkurranse i dette markedet.

Som det fremgår under punkt 3.1 mener departementet at et privat monopol er meget uheldig, fordi aktøren dermed vil få en betydelig markeds- makt, som kan utnyttes overfor brukerne, andre tjenestetilbydere og ovenfor det offentlige. Brukerne vil vanskelig kunne sikres den best mulige tjenesten til en lavest mulig pris, samtidig som monopolisten vil ha styrke til å utkonkurrere andre tilbydere. At det offentlige ikke vil kunne sanksjonere ved å bytte tjenesteleverandør, gjør det vanskelig å stille krav til pris og kvalitet. En situasjon med privat monopol vil dermed på sikt kunne påføre både brukerne og samfunnet store merkostnader og lavere kvalitet på tjenestene.

Departementet viser videre til at en løsning med private registre dessuten fordrer at det etableres et system for offentlig autorisasjon, tilsyn og klageordninger. Dette vil foruten økt byråkrati også gi økte kostnader for det offentlige og samfunnet. I en situasjon med en privat monopolist, vil det offentlige måtte benytte betydelige ressurser til å stille krav til kvalitet og pris på tjenestene, og til å føre tilsyn med at kravene følges. Disse kravene vil bli gjort til gjenstand for vedvarende drøfting fra monopolistens side, og vil ut fra monopolistens sterke forhandlingsposisjon være vanskelig å opprettholde for det offentlige.

Departementet velger dermed på nytt å fremme sitt opprinnelige forslag om at rettsregistreringen av borettslagsboliger skal skje i offentlig regi, og at registerordningen integreres i grunnboken, noe som vil være mest hensiktsmessig for brukerne.

Departementet la opprinnelig til grunn at brukerne skulle betale de samme tinglysingsgebyrer for å registrere rettigheter i grunnboken, enten det gjaldt borettslagsandeler eller andre selveierboliger. Et av formålene med å åpne for konkurranse om å drive private borettsregistre var at dette trolig ville føre til lavere registreringsgebyrer for brukerne. For å ivareta dette hensynet foreslår departementet at gebyrene for å registrere rettigheter i borettslagsandeler i grunnboken skal tilsvare selvkost. Foreløpige kalkyler tyder på at registreringsgebyret da vil bli 400 – 500 kroner.

3.4 Lokalisering og etablering av registerordningen

Som et bidrag til å styrke sysselsettingen vil departementet foreslå at registreringen av rettigheter i borettslagsandeler i grunnboken legges til en region utenfor Oslo-området. Registeret antas å sysselsette rundt 18 personer. Departementet vil kom-

me tilbake til dette forslaget i forbindelse med statsbudsjett ved etablering av registerordningen.

Departementet har som mål at registeret er i drift fra 1. juli 2006. Tiden frem til dette er nødvendig for at etableringen av rettsregisteret ikke skal forsinke den pågående omleggingen av grunnboken og for å få registeret operativt. Dette vil samtidig gi boligsamvirket tid til omstilling.

4 Delt iverksetting og overgangsbestemmelser

4.1 Bakgrunn

Den nye borettslagsloven ble vedtatt 6. juni 2003. Loven er ikke satt i kraft, med unntak av diskrimineringsbestemmelsen i § 1–5. Loven inneholder nye regler om rettsvern for rettigheter i borettslagsboliger, jf. kapittel 6. Rettsvernet sikres ved registrering av rettigheter i et rettsregister. Slik den nye borettslagsloven nå er utformet skal rettsregistreringen skje i konkurrerende borettsregistre. I denne proposisjonen foreslår departementet at det skal være ett rettsregister, og at dette registeret integreres i grunnboken, jf. punkt 3.3. Departementet har som mål at registeret er i drift fra 1. juli 2006. Regler som forutsetter at rettsregisteret er i drift kan derfor tidligst iverksettes fra samme tidspunkt.

I tillegg til registerordningen inneholder borettslagsloven mange andre bestemmelser som er etterspurt i markedet. Dette gjelder blant annet regulering av en ny utbyggingsmodell med vern av kjøperne etter avhendingsloven og boligoppføringsloven, regulering av boretten, herunder viktige bestemmelser om utleie av boligen (tidligere fremleie), og nye regler om vedlikehold. De fleste av lovens bestemmelser kan iverksettes selv om borettsregisteret ikke er i drift. Departementet foreslår derfor bestemmelser som tilrettelegger for delt iverksetting av den nye borettslagsloven, slik at hovedtyngden av loven kan settes i verk snarest mulig, og før rettsregisteret er i drift. En slik delt iverksetting betinger imidlertid egne overgangsbestemmelser.

4.2 Overgangsregler

Skal det gjennomføres delt iverksetting av borettslagsloven, er det nødvendig med nye overgangsbestemmelser. Forslag til slike bestemmelser er inntatt i nytt kapittel 14 avsnitt V. Disse reglene vil gjelde i tiden fra hovedtyngden av loven er trådt i kraft til rettsregisteret er i drift.

4.2.1 Rettsvern

Etter gjeldende borettslagslov skal det til hver andel utstedes et andelsbrev. Andelsbrevet har tradisjonelt vært regnet som andelseiers dokumentasjon på eierskapet. Andelsbrevet har, sammen med eventuell partialobligasjon for borettsinnskuddet, vært omtalt som adkomstdokumentene til boligen. En partialobligasjon er det dokument som utstedes der andelseier skal betale et borettsinnskudd. I partialobligasjonen erkjenner borettslaget å være skyldig borettsinnskuddets pålydende. Ved salg av borettslagsboliger blir adkomstdokumentene overført til kjøperen. Det har derfor vært vanlig å mortifisere bortkomne dokumenter. Panteloven inneholder regler om pant i adkomstdokumenter til borettslagsboliger. Panteretten får rettsvern ved overlevering av adkomstdokumentene og melding til borettslaget. Det er i tillegg krav om tinglysing i Løsøreregisteret for utlegg. For andre kollisjoner mellom rettigheter i borettslagsandeler er reglene usikre. Rettighetskollisjoner vil hovedsakelig bli avgjort etter de ulovfestede regler om godtroerverv, og etter pantelovens regler.

Etter den nye borettslagsloven får rettighetshavere som utgangspunkt rettsvern for sine posisjoner ved registrering i et rettsregister, jf. kapittel 6. Loven har bestemmelser om løsning av rettskollisjoner etter mønster fra tinglysingsloven. Disse bestemmelsene forutsetter at det finnes et rettsregister over borettslagsandeler. Det vil ikke være tilfelle ved iverksetting av hovedtyngden av borettslagsloven. Kapittel 6 vil derfor ikke tre i kraft før grunnboken kan fungere som et rettsregister for rettigheter i borettslagsandeler.

Departementet foreslår derfor å videreføre dagens ordninger for rettsvern for rettserverv og pant i borettslagsboliger inntil kapittel 6 trer i kraft. For rettserverv slås dette fast i en ny § 14–20. For pant vil dette følge av pantelovens regler som videreføres sammen med en presisering i ny § 14–19.

Det skal ikke utferdiges adkomstdokumenter etter den nye borettslagsloven. I forhold til nystiftede borettslag, eller ved opprettelse av nye andeler i et eksisterende borettslag, finner departementet det derfor nødvendig å vedta bestemmelser som fastsetter at det skal utstedes adkomstdokumenter som etter gjeldende borettslagslov, jf. §§ 14–14 til 14–16. Departementet har vurdert å innføre bestemmelser som ikke nødvendiggjør utstedelse av andelsbrev og andelsobligasjoner etter modell fra aksjeloven. Departementet ser fordelene med et slikt system, men ønsker imidlertid ikke å innføre et helt nytt system for en begrenset overgangsperiode.

Departementet har vurdert i hvilken grad det er nødvendig å videreføre både andelsbrev og partialobligasjon som adkomstdokumenter til borettslagsboliger. Departementet har i den forbindelse lagt stor vekt på ikke å innføre flere nye midlertidige overgangsordninger enn nødvendig, og har derfor valgt å videreføre både andelsbrev og partialobligasjon.

4.2.2 Overtagelse av bolig før byggeprosjektet er ferdigstilt

Bygging av borettslagsboliger kan strekke seg over lang tid. Særlig når borettslaget omfatter mange andeler kan de første boligene være innflyttingsklare lenge før de siste boligene. Det er lite lønnsomt å la boligene stå tomme. Hvis utbygger overfører andelen når de første boligene er klare til innflytting, risikerer utbygger å miste kontrollen med byggesaken. Dette har sammenheng med reglene om stemmerett i borettslag. Etter § 7–10 har hver andelseier en stemme uansett antall eide andeler. Overføring av en andel innebærer derfor at utbygger mister flertallet i generalforsamlingen.

Den nye borettslagsloven § 2–13 annet ledd inneholder en bestemmelse som både skal ivareta utbyggers behov for kontroll med byggeprosjektet og de fremtidige andelseiernes, her kalt forbrukernes, ønske om suksessiv overtagelse av de ferdigstilte boligene. Bestemmelsen tillater avtaler om slik suksessiv overtagelse, samtidig som forbrukeren midlertidig fratras forvaltningsrettigheter i borettslaget. Det er en forutsetning for slike avtaler at forbrukerens borettslag blir registrert i rettsregisteret, og registreringen foretas før forbrukeren overtar boretten. Det kan ikke gyldig inngås andre avtaler mellom utbygger og fremtidig andelseier om borettslag til boligen.

Rettsregisteret vil ikke være i funksjon ved iverksettelse av hoveddelen av loven. Partene har derfor ikke mulighet til å inngå slike avtaler i overgangsperioden. Departementet anser dette som uheldig. Departementet foreslår derfor en midlertidig overgangsbestemmelse i § 14–17. Etter bestemmelsen kan partene i en slik situasjon avtale at forbrukeren blir andelseier, men midlertidig uten stemmerett etter § 7–10. På denne måten kan utbyggeren overføre andelen uten at han mister kontroll med utbyggingen.

4.2.3 Legalpant

Etter dagens borettslagslov kan det avtales pant i andel til sikkerhet for krav etter leieavtalen. Panteretten må avtales i hvert enkelt tilfelle, og rettsver-

net må sikres etter pantelovens regler. Den nye borettslagsloven innfører en legalpanterett for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslagsforholdet, jf. § 5–20. Panteretten har rettsvern uten registrering. Departementet har vurdert om legalpanteretten bør tre i kraft før det foreligger et rettsregister. Ettersom legalpanteretten har rettsvern uten registrering, er det isolert sett ikke nødvendig med utsatt iverksetting av denne bestemmelsen. Ut fra praktiske hensyn vil departementet likevel tilrå at innføring av legalpanteretten utsettes til kapittel 6 iverksettes.

Departementet legger vekt på at de aller fleste borettslag har etablert tilfredsstillende sikringsordninger for skyldige felleskostnader. Departementet legger derfor til grunn at det ikke er noe påtrengende behov for å sette denne bestemmelsen i verk umiddelbart. Departementet legger videre vekt på at så godt som samtlige borettslag, eller deres forretningsførere, i dag oppbevarer andelseiernes adkomstdokumenter. Grunnlaget for oppbevaringen bortfaller når legalpanteretten innføres. Når grunnlaget for oppbevaringen bortfaller kan det føre til krav om en omfattende og kostbar flytting av dokumenter. Dette kan igjen føre til dårligere oversikt over hvem som besitter dokumentene, og i neste omgang være med på å skape vanskeligheter i forhold til innføring av andelene i grunnboken. Med sikte på å unngå slike problemer, foreslår departementet å utsette iverksetting av legalpanteretten til kapittel 6 i borettslagsloven settes i kraft.

Departementet foreslår i stedet å videreføre dagens system slik at borettslaget kun kan avtale panterett til sikkerhet for krav etter boretten frem til kapittel 6 trer i kraft, jf. § 14–18.

4.2.4 Tvangssalg

Etter den nye borettslagsloven § 4–8 kan andelen kreves solgt etter reglene om tvangssalg, så langt reglene passer. Den nye borettslagsloven henviser ikke til bestemte kapitler i tvangsfullbyrdelsesloven. Det avgjørende er følgelig hva tvangsfullbyrdelsesloven fastsetter i forhold til hvilke bestemmelser som må følges.

Tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 11 gjelder tvangsdekning i realregistrerte formuesgoder. Når andelen er registrert i grunnboken kan tvangssalg av borettslagsandel gjennomføres etter disse bestemmelsene. Før andelen er registrert i rettsregisteret, vil tvangsfullbyrdelse kunne foregå etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 12. Dette innebærer at tvangssalg av borettslagsandel frem til de nye bestemmelsene i borettslagsloven kapittel 6 trer i kraft og andelen registreres i rettsregisteret,

må behandles etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 12. Etter departementets vurdering er det ikke nødvendig å presisere dette ytterligere i noen av lovene.

4.2.5 Omdanning av boligaksjeselskap

Boligaksjeselskaper kan omdannes til borettslag etter den nye borettslagsloven, jf. § 13–5. For å kunne gjennomføre omdanningen, forutsetter bestemmelsen at det foreligger et rettsregister. Dette har den konsekvens at boligaksjeselskaper ikke kan omdannes før kapittel 6 i borettslagsloven trer i kraft. Departementet har vurdert å innføre regler som gjør det mulig å omdanne et boligaksjeselskap ved delt iverksetting av borettslagsloven. Departementet anser det imidlertid ikke som ønskelig å innføre midlertidige overgangsregler for å muliggjøre en slik omdanning.

5 Andre endringsforslag

5.1 Erstatnings- og garantiansvar for tinglysningsfeil

Den nye borettslagsloven inneholder ikke erstatningsregler for feil som føreren av borettsregisteret har foretatt, eller krav til sikkerhet for slike feil. Ved å integrere rettighetsregisteret over andeler i borettslag i grunnboken vil staten få objektivt erstatningsansvar for tinglysningsfeil etter tinglysningsloven § 35. Ettersom staten blir erstatningsansvarlig er det ikke nødvendig med egne sikringsregler for erstatningsutbetalinger. Departementet foreslår likevel å presisere erstatningsansvaret i borettslagsloven, og fremmer forslag om en slik bestemmelse i en ny § 6–17.

5.2 Registrering av private beslagsforbud

Næringsdepartementet har pekt på at det i dag er tinglyst et ukjent antall private beslagsforbud på andelseieres fødselsnummer i Løsøreregisteret. De etterlyser en overgangsbestemmelse som regulerer behovet for å registrere beslagsforbud i det nye rettsregisteret for borettslagsandeler, blant annet i forhold til rettsvern.

Kommunal- og regionaldepartementet legger til grunn at private beslagsforbud i borettslagsandeler og andre rådighetsbegrensninger etter dekningsloven § 3–2 som etableres etter iverksetting av kapittel 6 får rettsvern ved registrering i grunnboken, jf. dekningsloven § 3–3 første ledd.

Grunnbokens negative troverdighet tilsier at rettsvernet for etablerte beslagsforbud bør bortfalle dersom rettigheten ikke registreres i grunnboken innen en viss tid etter lovens iverksetting. En slik regel er innført for panterett som har rettsvern etter dagens regler, jf. § 14–9 tredje ledd. Departementet anser at innføring av en tilsvarende regel for private beslagsforbud ville medføre stor fare for at noen kunne komme til å lide rettstap. Private beslagsforbud er ofte stiftet gjennom en testamentarisk disposisjon. Både i slike, og i mange andre tilfeller, vil dermed den som har vedtatt beslagsforbudet være ute av stand til å påse at beslagsforbudet blir registrert i grunnboken. Det skal oppnevnes en tillitsmann ved etablering av private beslagsforbud. Departementet er likevel kjent med at oppnevning av slike tillitsmenn i en del tilfeller ikke blir foretatt. Dette skyldes at rettsvernet ikke er avhengig av en slik oppnevning der beslagsforbudet gjelder en borettslagsandel. Departementet legger videre til grunn at verken Løsøreregisteret eller andre offentlige myndigheter har oversikt over alle private beslagsforbud som er tinglyst i Løsøreregisteret. Departementet har etter dette kommet til at private beslagsforbud, som er sikret rettsvern før kapittel 6 er trådt i kraft, fortsatt må beholde sitt rettsvern selv om beslagsforbudet ikke blir registrert i grunnboken, jf. § 14–9 syvende ledd.

5.3 Andre presiseringer

5.3.1 Borettslagsloven § 2–13

Borettslagsloven § 2–13 regulerer hvilke avtaler som kan inngås mellom en utbygger og kjøper (her kalt forbrukeren) av en borettslagsbolig under oppføring. Det vil ofte være slik at boligene blir innflyttingsklare til ulike tidspunkter. Loven åpner derfor for at partene kan avtale at forbrukeren kan overta boretten før forbrukeren overtar selve andelen. I en slik situasjon stiller loven krav om at boretten skal registreres i rettsregisteret før boretten overtas av forbrukeren. Fra registrering av boretten skal forbrukeren ha samme rettigheter som en andelseier med unntak av forvaltningsrettighetene. Det vil først og fremst si at retten til å avgi stemme på generalforsamling er unntatt. Etter departementets vurdering, burde det kommet klarere frem at forbrukeren da har rettslig råderett over boretten. Dette vil blant annet omfatte retten til å overdra eller pantsette rettighetene, og mulighet for kjøperens kreditorer til å ta beslag i de samme rettighetene. Departementet foreslår derfor at dette blir presisert i borettslagsloven § 2–13 andre ledd.

5.3.2 Borettslagsloven § 6–2

I borettslagsloven § 6–2 andre ledd står det at «tingretten» ved kjennelse kan fastsette at en stevning, eller et utdrag av en stevning, kan registreres i grunnboken. Slik loven er formulert kan dette tolkes slik at det bare er tingretten som kan fatte en slik beslutning. Det har ikke vært meningen. For å gjøre det helt klart at slike avgjørelser også kan påkjæres og avgjøres av lagmannsrett eller Høyesterett, foreslår departementet å erstatte begrepet «tingretten» med «retten» i nevnte bestemmelse.

5.4 Sanksjoner mot manglende registrering i grunnboken

Finansnæringens Hovedorganisasjon og Sparebankforeningen har vist til at andelene i borettslag skal registreres i et rettsregister. Bankforeningene peker på at det kan få store konsekvenser for andelseierne dersom denne registreringsplikten ikke overholdes. De etterlyser derfor sanksjoner mot borettslag som ikke oppfyller registreringsplikten. Departementet viser til at det blir en oppgave for borettslagenes styrer og borettslagenes forretningsførere å sørge for at andelene blir registrert i grunnboken. Dersom styrene og forretningsførerne forsømmer denne oppgaven, vil de kunne bli pålagt erstatningsansvar etter borettslagsloven kapittel 12. Departementet ser derfor ikke behov for ytterligere sanksjonsmidler for slike forsømmelser.

6 Økonomiske og administrative konsekvenser

Det foreslås at registrering av rettigheter i borettslag skal foretas i grunnboken i stedet for i konkurierende borettsregistre. Kostnadene til investering, oppstart og drift anslås til ca. 47 mill. kroner. Kostnadene vil bli belastet brukerne gjennom gebyrer. Departementet legger til grunn at gebyrene skal tilsvare selvkost. Foreløpige kalkyler tyder på at registreringsgebyret (tinglysningsgebyret) vil utgjøre mellom 400 – 500 kroner pr avgiftsbelagt registrert dokument. Tilsvarende gebyr for å tinglyse et dokument som gjelder fast eiendom, er 1690 kroner og for pantobligasjon 2112 kroner. Departementet legger videre til grunn at forretninger som er gratis å tinglyse i fast eiendom også vil være gratis å registrere i borettslagsandeler. Departementet vil komme tilbake med nærmere budsjettkonsekvenser i statsbudsjettet.

Departementet vil foreslå å lokalisere registeret utenfor Oslo-området, og vil også komme tilbake til

dette forslaget i statsbudsjettet. Dette vil i så fall tilføre den aktuelle regionen omtrent 18 nye arbeidsplasser.

Ved å registrere andeler i grunnboken sparer staten utgifter til å administrere og føre kontroll med ett eller flere private registre.

For øvrig antas forslagene ikke å føre til vesentlige økonomiske eller administrative konsekvenser.

7 Merknader til de enkelte bestemmelser

Gjennomgående begreper:

Som følge av at rettigheter i andeler i borettslag skal registreres i grunnboken i stedet for i egne borettsregistre, blir begrepene «*buretsregister*» og «*buretsregisteret*» gjennomgående erstattet med begrepene «*grunnbok*» og «*grunnboka*». På tilsvarende vis blir bokmålsbegrepet «*borettsregisteret*» erstattet med «*grunnboken*». De aktuelle bestemmelsene fremgår av lovteksten.

Til § 2–13 andre ledd:

Mens en utbygger som nevnt i første ledd eier alle andelene i borettslaget, kan forbrukeren etter avtale ha boret etter kapittel 5 i loven. Før forbrukeren overtar boretten skal boretten registreres i grunnboken. I *andre ledd tredje punktum* blir det nå presisert at reglene om råderett og rettsstiftelser over andeler gjelder tilsvarende fra avtalen er registrert i grunnboken. Meningen er at forbrukeren stort sett skal få samme stilling som en andelseier med unntak av forvaltningsrettighetene. Dette innebærer blant annet at forbrukeren kan overføre eller pantsette sine rettigheter til andre, og at forbrukerens kreditorer kan ta beslag i retten og kreve tvangs salg dersom vilkårene er til stede for dette.

Til § 5–11:

Det er satt inn en uteglemt preposisjon. Tilføyelsen medfører ingen realitetsendring.

Til § 6–1:

Overskriften endres som følge av at registrering av rettigheter i borettslagsandeler skal foregå i grunnboken, jf. den generelle omtalen under punkt 3.

Det fremgår av *første ledd* at alle borettslagsandeler skal registreres i grunnboken. Registreringsplikten omfatter dermed både borettslag som er

stiftet før og etter at lovens kapittel 6 er trådt i kraft, jf. § 14–9 første ledd. Hvordan registreringen skal gjennomføres, vil delvis bli fastsatt i forskrift, jf. tredje ledd.

Det fremgår av *andre ledd* at reglene i tinglysningsloven gjelder så langt ikke noe annet er fastsatt i kapittel 6. Det blir her også vist til endringen i tinglysningsloven § 1 første ledd, som slår fast at bestemmelsene om tinglysning av dokumenter også skal gjelde for registrering av rettigheter i borettslagsandeler etter kapittel 6 i loven.

Det fremgår av *tredje ledd* at Kongen gir nærmere bestemmelser om føring av registeret. Det fremgår også at Kongen i forskrift kan fastsette at nærmere bestemmelser i tinglysningsloven eller tinglysningsforskriftene ikke skal gjelde ved registrering av rettigheter i borettslagsandeler. Dette er en derogasjonshjemmel som tar høyde for at det i forbindelse med utformingen av forskrifter om føring av rettigheter i borettslagsboliger kan bli nødvendig å tilsidesette enkelte bestemmelser i tinglysningsloven med forskrifter.

Til § 6–2 andre ledd:

Det blir nå presisert at alle rettsinstanser, gjennom kjennelse, kan bestemme at en stevning eller et utdrag av en stevning i et søksmål som gjelder rettigheter som er nevnt i første ledd, kan registreres i grunnboken.

Til § 6–16

Det skal betales gebyr for registrering av rettigheter i andeler i borettslag. Det går frem av *første ledd første punktum*. Av *andre punktum* går det frem at departementet i forskrift kan bestemme at registrering av bestemte dokumenter skal være fritatt for gebyr. Denne bestemmelsen vil gjøre det mulig å fritta for registreringsgebyr, der tilsvarende registreringer i fast eiendom er fritatt for tinglysningsgebyr. *Tredje punktum* gir departementet hjemmel til å fastsette størrelsen på registreringsgebyret. Departementet legger til grunn at gebyret skal dekke statens kostnader med å tilpasse grunnboken til dette formålet. Videre skal gebyret dekke statens driftskostnader med registerordningen. Departementet vil beregne kostnadene med ordningen, og fastsette satsene i forskrift ut fra ovennevnte kriterier. *Fjerde punktum* gir departementet hjemmel til å fastsette regler om hvordan opplysninger i registeret kan gjøres tilgjengelige for brukerne, og hjemmel til å fastsette gebyrer for å gi slik informasjon.

Andre ledd svarer til rettsgebyrloven § 2 første ledd. Etter *første punktum* skal gebyret betales av

den som setter frem krav om registrering av en rettighet i registeret. Det følger av *andre punktum* at den som har satt frem krav om en registrering også må betale for andre eventuelle gebyrpliktige registreringer som er nødvendige for å kunne registrere egen rettighet i registeret. Et eksempel kan være dersom det opprettes en ny andel og kreditor vil pantesikre et lån til kjøp av denne andelen. En forutsetning for registrering av pantet vil da være at andelen er innført i registeret. I mangel av slik registrering må kreditor sørge for, og eventuelt betale gebyr for, innføring av andelen i registeret før panteretten blir registrert.

Tredje ledd svarer til rettsgebyrloven § 2 tredje ledd. I *første punktum* slås det fast at dersom en registrering blir krevd på vegne av en annen, så vil både den som fremsetter kravet og vedkommende kravet fremsettes på vegne av, være solidarisk ansvarlige for betaling av gebyret. Likeledes vil meglerforetak, som bistår avtaleparter med oppgaver som nevnt i eiendomsmeglerloven § 3–9 første ledd nr. 1, 2 eller 4, være ansvarlig for betaling av gebyret sammen med partene. Dette betalingsansvaret for megleren gjelder uavhengig av om meglerforetaket har satt frem krav om registrering, jf. *andre punktum*. Har staten krevd registrering på vegne av andre, vil staten ha krav på refusjon, med mindre annet følger av lov, jf. *tredje punktum*.

Fjerde ledd første punktum svarer til rettsgebyrloven § 3 tredje ledd. Det går her frem at krav på betaling er tvangsgrunnlag for utlegg når andre enn stat, fylkeskommune eller kommune er skyldner. *Andre og tredje punktum* svarer til rettsgebyrloven § 3 fjerde ledd som er vedtatt, men ikke trådt i kraft. Når Statens innkrevingsssentral er pålagt å kreve inn gebyr for Statens kartverk, kan innkrevingsssentralen kreve inn kravet ved lønnstrekk eller trekk i andre tilsvarende ytelser etter reglene i dekningsloven § 2–7. Det går videre frem at innkrevingsssentralen også kan inndrive kravet ved utleggspant dersom panteretten kan få rettsvern ved registrering i et register, eller ved en underretning til tredjeperson, jf. panteloven kapittel 5. I sistnevnte tilfelle er det et tilleggskrav at utleggsforretningen kan holdes på innkrevingsssentralens kontor etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven § 7–9 første ledd.

Til § 6–17:

Staten vil som eier av grunnboken, og som arbeidsgiver for registerføreren, kunne bli erstatningsansvarlig etter alminnelige erstatningsregler, for eksempel reglene om arbeidsgiveransvar i skadeserstatningsloven § 2–1. Den foreslåtte bestemmelsen

i *første ledd* pålegger staten i tillegg et objektivt erstatningsansvar for registreringsfeil som gjelder andeler i borettslag, og er altså en utvidelse av skadelidtes muligheter for erstatning på grunn av slike feil. Bestemmelsen må ses i sammenheng med registerets troverdighet og den kontroll tinglysingsmyndigheten skal foreta. Bestemmelsen bygger på tinglysingsloven § 35 og på tinglysingsutkastet i NOU 1982:17.

Staten har objektivt erstatningsansvar for tap som noen uskyldig lider ved å stole på en attest om registrering eller sletting, eller på en attestert registerutskrift, jf. *nr. 1*. Staten har tilsvarende ansvar for at et rettsserverv ikke blir registrert, eller blir registrert eller endelig registrert for sent, jf. *nr. 2*. Hva som skal regnes som for sen registrering, må vurderes på samme måte som etter tinglysingsloven. Videre har staten objektivt erstatningsansvar etter *nr. 3*, dersom et rettsserverv får prioritet etter et rettsserverv som er registrert senere, jf. § 6–12. Det samme gjelder etter *nr. 4* dersom en registrering er skjedd på grunnlag av et dokument som nevnt i § 6–13 andre ledd, og noen i god tro har fått registrert en rett som bygger på avtale i tillit til det som er registrert.

I *andre ledd* presiseres det at det skal regnes som en registreringsfeil etter første ledd nummer 1, at en heftelse ikke er påført et pantedokument, dersom dette senere viser seg å redusere muligheten til dekning av panteretten. Bestemmelsen tilsvarende tinglysingsloven § 35 andre ledd.

Til § 14–1:

Endringene legger til rette for delt iverksetting av borettslagsloven.

Første ledd andre punktum skal muliggjøre delt iverksetting av borettslagsloven. Endringene i *andre ledd* er foretatt for sammenhengen med første ledd andre punktum. Det skal klart fremgå av iverksettingsvedtaket når lov 4. februar 1960 nr. 2 blir opphevet.

Til § 14–9:

I *første ledd første punktum* blir det presisert at borettslaget skal sende melding til registerføreren av grunnboken om registrering av rettigheter i andeler i borettslag. Det er for øvrig foretatt en mindre språklig justering av lovteksten, og klargjort når bestemmelsene vil tre i kraft ved delt iverksetting av loven.

Femte ledd oppheves. Dette var en bestemmelse som skulle sikre Foretaksregisteret informasjon

om hvilket borettsregister borettslagsandelen var registrert i. I og med at alle borettslagsandeler skal registreres i grunnboken, bortfaller behovet for bestemmelsen. Nåværende *sjette og syvende ledd* blir som følge av dette *femte og sjette ledd*.

Private beslagsforbud eller andre rådighetsinnskrenkninger etter dekningsloven § 3–2 i andel i borettslag, vil for fremtiden få rettsvern ved registrering i grunnboken. Dette følger av dekningsloven § 3–3 første ledd. I nytt *syvende ledd* blir det slått fast at beslagsforbud som er sikret rettsvern før den nye borettslagsloven trer i kraft, vil ha rettsvern uten registrering i grunnboken. Denne bestemmelsen vil bare verne mot etterfølgende kreditorbeslag. Eventuelle erverv vil måtte løses etter de alminnelige regler om godtroerverv.

Selv om det ikke stilles krav om registrering av eldre private beslagsforbud og rådighetsbegrensninger etter dekningsloven § 3–2 i grunnboken, kan det likevel være fordelaktig med registrering for å hindre godtroerverv og sikre bedre publisitet om begrensingene.

Nytt *åttende ledd* har sammenheng med innføring av midlertidige bestemmelser i kapittel 14 avsnitt V. Når kapittel 6 i loven her settes i verk, blir reglene i dette nye avsnittet opphevet. Det innføres derfor en overgangsregel for de tilfeller der det foreligger avtale om begrensning i stemmeretten etter § 14–17, jf. § 7–10. Der det er avtalt slik begrensning, skal begrensningen etter nytt åttende ledd gjelde frem til det senest er gått to år etter første overtakelse av andel i laget.

Til § 14–11:

Paragrafen er endret for å ta høyde for at lovbestemmelser kan bli iverksatt til ulike tider i forbindelse med delt iverksetting av borettslagsloven. Vedtekter og avtaler som er i strid med lovbestemmelser faller bort ett år etter at de ulike lovbestemmelsene har trådt i kraft. Dette er en reserveregel. Som nevnt i Ot.prp. nr. 30 (2002–2003) er de fleste vedtekter og avtaler, som er lovlige etter dagens regler, også lovlige etter den nye loven.

Til kapittel 14 nytt avsnitt V:

Departementet foreslår bestemmelser som tilrettelegger for delt iverksetting av borettslagsloven. Samtlige bestemmelser skal gjelde midlertidig frem til kapittel 6 i borettslagsloven iverksettes, jf. omtalen under punkt 4. Bestemmelsene har sammenheng med at det ikke eksisterer et rettsregister i overgangsperioden frem til kapittel 6 iverksettes.

De midlertidige bestemmelsene tar i størst mu-

lig grad sikte på å videreføre dagens ordninger i forhold til utstedelse av adkomstdokumenter som bevis for eierskap i borettslagsboliger, og videreføring av gjeldende panteordninger, jf. punkt 4.2.1. Det har også vært nødvendig å innføre et nytt system som gir utbyggerne mulighet til å opprettholde kontrollen med byggeprosjektet etter at første andel er overført til andelseier, jf. punkt 4.2.2. Dette er regulert i § 14–17. Bakgrunnen for den midlertidige bestemmelsen er at § 2–13, som skal ivareta utbyggers behov, forutsetter at det eksisterer et rettsregister.

Til § 14–13:

Paragrafen fastsetter at bestemmelsene i kapittel 14 avsnitt V oppheves når kapittel 6 i loven iverksettes. Skjæringstidspunktet har sammenheng med at det ikke er behov for å opprettholde overgangsbestemmelsene etter at det foreligger et operativt rettsregister.

Til § 14–14:

Paragrafen viderefører blant annet de midlertidige prinsippene i dagens § 23. Det vises for øvrig til de spesielle merknadene til kapittel 14 nytt avsnitt V.

Etter *første ledd* skal det, som i dag, utstedes andelsbrev for hver andel. Andelsbrevet er beviset for andelseiers eierdel. Slik som i dag kan andelsbrevet ikke utstedes før laget er registrert i Foretaksregisteret. Dette harmonerer med lovens § 2–9.

I *andre ledd* er det, som i dag, gitt en spesifisering av hvilke opplysninger andelsbrevet skal inneholde. Departementet finner grunn til i størst mulig grad å videreføre dagens spesifisering. Departementet anser det derimot ikke nødvendig at andelsbrevet skal inneholde opplysninger om det foreligger særlige forpliktelser eller at dets omsettelighet er innskrenket. Disse innskrenkningene vil, som i dag, gjelde selv om dette ikke er opplyst i andelsbrevet. Departementet mener dette ikke trenger særskilt lovbestemmelse.

Etter *tredje ledd* skal det, som i dag, fremgå av andelsbrevet at andelsbevis og innskudd er knyttet sammen. At det skal foreligge en slik tilknytning, følger av § 2–10 tredje ledd andre punktum.

Det følger av *fjerde ledd* at det skal fremgå av andelsbrevet dersom det er avtalt begrensninger i andelseiers stemmerett etter § 7–10, jf. regelen i § 14–17. Dette er en ny bestemmelse i forhold til det som følger av dagens regler. Bestemmelsen har sammenheng med at utbygger i utbyggingssituasjoner kan ha behov for å ha kontroll med byggesaken når ikke alle boligene er innflytningsklare samtidig.

Løsningen i den nye borettslagsloven i forhold til å registrere en borettslag er ikke gjennomførbar uten et rettsregister.

I følge *femte ledd* skal et andelsbrev, som i dag, dateres og underskrives.

Til § 14–15:

Paragrafen viderefører midlertidig deler av prinsippene i dagens § 31 andre ledd andre punktum og § 32 tredje ledd.

Etter *første ledd første punktum* skal det utstedes en partialobligasjon til hver andelseier. Partialobligasjonen vil beløpsmessig svare til den enkelte andelseiers andel av det samlede innskudd. Det samlede innskudd skal sikres med pant i borettslagets faste eiendom eller eiendommer, slik som angitt i § 2–11. I *andre punktum* fastslås det at partialobligasjon ikke kan utstedes før panteretten for det samlede innskuddet er tinglyst. I praksis vil dette neppe i stor grad avvike fra dagens ordning. Det valgte tidspunktet henger sammen med at innskuddet ikke kan innkreves før panteretten er tinglyst med rett prioritet, jf. § 2–11 andre ledd.

Etter *andre ledd* skal det fremgå av partialobligasjonen at obligasjonen hører sammen med en bestemt andel. Slik som i dag har denne samhörigheten betydning i forhold til overdragelse og pant. Dette følger av § 2–10 tredje ledd andre punktum.

Til § 14–16

Paragrafen viderefører midlertidig prinsippene i dagens § 24.

Etter *første punktum* skal det, som i dag, føres en andelsbok med opplysninger om eiers navn og adresse. Når en andel skifter eier og erverver er godkjent, må andelsboken oppdateres. I *andre punktum* er det, som i dag, en presisering om at føring i løslads- og kortsystem skal skje på en trykkgende måte. Av *tredje punktum* fremgår at føringen av andelsboken, slik som i dag, også kan gjøres elektronisk.

Til § 14–17:

Paragrafen skal gjelde midlertidig frem til iverksettning av § 2–13 og kapittel 6. Behovet for en midlertidig regel har sammenheng med at det ikke eksisterer et rettsregister. Departementet viser til den generelle omtalen under punkt 4.2.2.

Første ledd er identisk med § 2–13 første ledd. Bestemmelsen har sammenheng med at § 2–13 ikke vil bli satt i verk før kapittel 6 er iverksatt. Be-

stemmelsen fastslår det som følger av avhendingsloven og boligoppføringsloven. Avtalen mellom utbygger og forbruker blir regulert av den ene eller den andre av disse to lovene, alt etter om avtalen er gjort før eller etter ferdigstilling av boligen.

Andre ledd innfører en ny midlertidig bestemmelse. En utbygger kan ha behov for kontroll med byggesaken i de tilfeller boligene er ferdigstilt til ulik tid. Hvor innflytting ikke kan skje samtidig for boligene, kan det derfor være ønskelig at utbygger fortsatt har kontroll over forvaltningsrettighetene. Etter den nye borettslagsloven § 2–13 andre ledd, vil andelseier ha samme rettigheter som en andelseier med unntak av forvaltningsrettighetene. Andre ledd gir derfor utbygger rett til å avtale at andelen overføres uten at forbruker får stemmerett etter § 7–10. Andre innskrenkninger over råderetten til andelseier enn det som ellers følger av loven kan ikke gyldig avtales mellom partene. Vilkår for å være andelseier etter § 4–4 er et eksempel på en annen type innskrenkning som lovlig kan avtales.

Etter *tredje ledd* fastslås det at to år regnet fra første overtakelse av andel i laget, skal alle andelseiere få stemmerett etter § 7–10. Dette gjelder også andelseiere som har overtatt andelen med stemmerettsbegrensning bare kort tid før utløpet av toårsfristen.

Til § 14–18:

Paragrafen viderefører midlertidig prinsippene i dagens § 14 første ledd.

Paragrafen fastsetter begrensninger i borettslagets adgang til å ta kontraktmessig pant i egne andeler. Begrensningen er som i den nye borettslagsloven § 5–20, at laget kan ha sikkerhet for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslagsforholdet. Den siste formuleringen er med for å fange opp erstatningskrav ol., mens krav fra andre forhold, for eksempel krav mot andelseier som laget har tatt over fra tredjemann, er ikke omfattet.

Til § 14–19

Paragrafen fastslår at borettslag etter den nye borettslagsloven skal likestilles med leierett i forhold til panteloven og tvangsfullbyrdelsesloven. Det følger av Ot.prp. nr. 30 (2002–2003) på side 315 og 316 at panteloven og tvangsfullbyrdelseslovens bestemmelser vil omfatte aksjeboliger, obligasjonsleiligheter og borettslagsboliger der andelen enda ikke er registrert i borettsregisteret. Denne paragrafen inneholder dermed kun en presisering i forhold til at borettslag skal likestilles med leierett i forhold til disse lovene.

Til § 14–20

Det følger av avhendingsloven § 1–1 a og boligoppføringsloven § 1 a at overføring eller tegning av andel i borettslag skal regnes som hjemmelsoverføring dersom borettslaget har hjemmel til eiendommen. Før det foreligger et rettsregister kan det være uklart hva som må til for at en andel skal anses som overført. Det presiseres derfor i denne paragrafen hva som skal anses som hjemmelsoverføring ved overføring av borettslagsandeler etter avhendingsloven og boligoppføringsloven.

Til § 14–21

Paragrafen gir departementet anledning til å fastsette ytterligere midlertidige regler frem til kapittel 6 i loven iverksettes.

Til tinglysingsloven § 1:

I første ledd nytt *andre punktum* går det frem at registrering av rettigheter i borettslagsandeler etter borettslagsloven kapittel 6, skal registreres i grunnboken. Det pågår for tiden en overføring av ansvaret for å føre grunnboken fra tingrettene til Statens Kartverk (Tinglysingsreform-prosjektet). Statens Kartverk får ansvaret for å føre dokumenter som gjelder rettigheter i borettslagsandeler inn i grunnboken. Forskrifter om registrering med mer vil bli

gitt med hjemmel i borettslagsloven § 6–1 tredje ledd. I *tredje punktum* stilles det *kvalifikasjonskrav til registerføreren*.

Til eiendomsmeglerloven § 3–9:

I borettslagsloven § 6–16 tredje ledd blir det foreslått at eiendomsmegler skal være solidarisk ansvarlig med partene for betaling av registreringsgebyrer ved registrering av rettigheter i borettslagsandeler. Dette gjelder i tilfeller der eiendomsmegler bistår med oppgaver som nevnt i eiendomsmeglingsloven § 3–9 første ledd nr. 1, 2 eller 4. En tilsvarende presisering vil også følge av eiendomsmeglingsloven § 3–9 andre ledd.

Ikrafttredelse:

Loven gjelder fra den tid Kongen bestemmer.

Kommunal- og regionaldepartementet

t i l r å r :

At Deres Majestet godkjenner og skriver under et fremlagt forslag til proposisjon til Stortinget om lov om endringer i lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag (burettslagslova) mv.

Vi HARALD, Norges Konge,

s t a d f e s t e r :

Stortinget blir bedt om å gjøre vedtak til lov om endringer i lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag (burettslagslova) mv. i samsvar med et vedlagt forslag.

Forslag

til lov om endringer i lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag (burettslagslova) mv.

I

Lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag endres slik: I følgende bestemmelser skal begrepene «burettsgister» og «burettregisteret» erstattes med «grunnbok» og «grunnboka»:

§§ 6–2 første ledd, 6–3 første ledd, 6–6 tredje ledd, 6–12 første ledd, 6–13 første ledd, 6–13 tredje ledd, 13–5 åttende ledd og niende ledd første punktum, 14–5 andre ledd, 14–6 andre ledd, 14–9 over-skriften og 14–9 tredje ledd.

I § 14–12 nr. 3 og nr. 8 skal begrepet «borettsregisteret» erstattes med «grunnboken».

§ 2–13 andre ledd skal lyde:

(2) Medan yrkesutøvar som nemnd i første ledd eig alle andelane i laget, kan forbrukaren etter avtale ha burett etter kapittel 5 før andelen blir overført eller teikna. Før buretten blir overteken, skal avtalen om rett til bustad i laget registrerast i grunnboka. Frå registreringa gjeld reglane om råderett over og rettsstiftingar i andel tilsvarande. Blir laget oppløyst før andelen er overført eller teikna, gjeld § 5–25 tilsvarande. Annan avtale med forbrukaren om bruksrett til bustaden er ikkje gyldig.

§ 5–11 andre ledd første punktum skal lyde:

Ein andelseigar kan med godkjenning frå styret gjennomføre tiltak på eigedomen som trengst på grunn av funksjonshemming hos ein brukar av bustaden.

§ 6–1 skal lyde:

§ 6–1 Registrering i grunnboka

(1) Andelane i burettslaget skal registrerast i grunnboka.

(2) For registreringa gjeld reglane i tinglysingslova så langt ikkje noko anna er fastsett i kapitlet her.

(3) Kongen gir nærare forskrifter om registreringa, og kan i den samanhengen gi føresegner som vik frå tinglysingslova med forskrifter.

§ 6–2 andre ledd skal lyde:

(2) Stemninga eller eit utdrag av stemninga i eit søksmål som gjeld rett som nemnd i første ledd, kan registrerast dersom retten fastset det i orskurd.

Ny § 6–16 skal lyde:

§ 6–16 Gebyr

(1) For registrering etter lova her skal det betalast gebyr. Departementet kan likevel fastsetje fritak frå plikta til å betale gebyr for bestemte registreringar. Departementet gir forskrifter om storleiken på gebyret. Departementet kan også gi forskrifter om korleis informasjon om registrerte rettar skal gjerast tilgjengeleg, og kan fastsetje at det skal betalast gebyr for tenestene.

(2) Gebyret skal betalast av den som har kravd forretninga. Den som har kravd ei bestemt forretning, må også betale for andre gebyrpliktige forretningar som nødvendig følgjer med den forretninga som er kravd.

(3) Er ei forretning kravd av ein person eller ei myndigheit på vegner av ein annan, blir begge ansvarlege for gebyret. Ved registrering av dokument som har samanheng med sal av burettslagsandel, er eit meklarforetak som hjelper avtalepartane med oppgåver som nemnde i lov 16. juni 1989 nr. 53 om eiendomsmeistring § 3–9 første ledd nr. 1, 2 eller 4, også ansvarleg for gebyret uavhengig av om meklarforetaket har kravd forretninga. Har staten kravd ei forretning på vegner av nokon, kan staten krevje refusjon av denne dersom ikkje noko anna følgjer av lov.

(4) Krav på betaling etter denne føresegna frå andre enn stat, fylkeskommune eller kommune er tvangsgrunnlag for utlegg. Når Statens innkrevjings-sentral er pålagt å krevje inn gebyr for Statens kartverk, kan krava drivast inn ved trekk i lønn og liknande ytingar etter reglane i dekningslova § 2–7. Innkrevjingsentralen kan også drive inn krava ved å stifte utleggspant for kravet dersom panteretten kan få rettsvern ved registrering i eit register eller ved ei melding til ein tredjeperson, jf. pantelova kapittel 5, og utleggsforretninga kan haldast på kontoret til innkrevjingsentralen etter tvangsfullbyrdingslova § 7–9 første ledd.

Ny § 6–17 skal lyde:

§ 6–17 Skadebotansvar

(1) Staten skal bøte tap som nokon lir utan eiga skuld på grunn av registreringsfeil ved:

1. å lite på ein attest om registrering eller sletting eller på ei attestert registerutskrift,

2. at eit rettserverv ikkje blir registrert eller blir registrert eller endeleg registrert for seint,
3. at eit rettserverv må stå attende etter § 6–12 for eit erverv som er registrert seinare, eller
4. at registrering er skjedd på grunnlag av eit dokument som nemnd i § 6–13 andre ledd, og nokon i god tru har fått registrert ein rett som byggjer på avtale, i tillit det registrerte.

(2) Det skal reknast som registreringsfeil etter første ledd nummer 1 at eit hefte ikkje er påført i attesten på pantedokumentet, og dette seinare viser seg å redusere høvet til dekning av panteretten.

§ 14–1 første og andre ledd skal lyde:

(1) Lova gjeld frå den tid Kongen fastset. Kongen kan setje i verk dei einskilde føresegnene til ulik tid.

(2) Kongen fastset når lov 4. februar 1960 nr. 2 om borettslag blir oppheva.

§ 14–9 første ledd første punktum skal lyde:

(1) Seinast seks månader etter at kapittel 6 i lova her er sett i verk, skal styret sende melding til registerføraren for tinglysing av andelar i burettslag om registrering av andelane.

§ 14–9 femte ledd oppheves. Nåværende sjette og syvende ledd blir femte og sjette ledd.

§ 14–9 syvende og nytt åttende ledd skal lyde:

(7) Beslagsforbod i andel i burettslag og råderettsband etter dekningslova § 3–2 i slik andel har rettsvern utan registrering i grunnboka, dersom rettsvernet er sikra før kapittel 6 i lova her er sett i verk.

(8) Er det i medhald av § 14–17 avtalt innskrenking i røysteretten etter § 7–10, kan innskrenkinga halde fram så langt det følgjer av dei tidlegare reglane.

§ 14–11 skal lyde:

§ 14–11. Vedtekter og avtalar

Vedtektsføresegner og avtalar som er i strid med føresegner i lova her, fell bort seinast eitt år etter at lovføresegnene blei sett i kraft.

Kapittel 14 nytt avsnitt V skal lyde:

V Mellombelse reglar

§ 14–13 Varigheit

Når kapittel 6 i lova her blir sett i verk, blir reglane i kapittel 14 avsnitt V oppheva.

§ 14–14 Andelsbrev

(1) For kvar andel skal det skrivast ut eit andelsbrev. Andelsbrev kan ikkje skrivast ut før laget er registrert i Føretaksregisteret.

(2) Andelsbrevet skal innehalde namnet på laget, dagen for registreringa, andelsnummeret og pålydande, namnet på andelseigaren og opplysning om kva bustad som er knytt til andelen.

(3) Er det knytt innskot til andelen, skal dette først på andelsbrevet med opplysning om at andelen ikkje gyldig kan ervervast eller pantsetjast utan saman med innskotet.

(4) Er det avtalt innskrenking i røysteretten etter § 14–17, skal innskrenkinga først på andelsbrevet med opplysning om frå kva tidspunkt andelseigaren skal ha røysterett.

(5) Andelsbrevet skal vere datert og underskrive av minst to styremedlemmer.

§ 14–15 Partialobligasjon

(1) Er det knytt innskot til andelen etter § 2–10, skal det skrivast ut ein partialobligasjon til kvar andelseigar. Partialobligasjonane kan ikkje skrivast ut før panteretten for dei samla innskota er tinglyst etter § 2–11.

(2) Partialobligasjonen skal ha ei påføring som viser tilknyttinga mellom innskotet og andelen.

§ 14–16 Andelsbok

Alle andelar skal vere innført i ei andelsbok med opplysning om namnet og adressa til eigaren. Som andelsbok reknar ein også eit sikkert lausblads- eller kortsyttem. Føringa kan også gjerast ved elektronisk databehandling.

§ 14–17 Avtale mellom utbyggjar og forbrukar

(1) For avtale mellom yrkesutøvar som nemnd i § 2–12 og forbrukar om rett til bustad i laget gjeld bustadoppføringslova dersom arbeid som er omfatta av avtalen, ikkje er fullført på avtaletida, og elles avhendingslova, jf. bustadoppføringslova § 1 a og avhendingslova § 1–1 a.

(2) Medan ein yrkesutøvar som nemnd i første ledd fører opp bustader for burettslaget, kan yrkesutøvaren og forbrukaren avtale at andelen blir overført eller teikna utan at forbrukaren får røysterett etter § 7–10. Det kan ikkje gyldig avtalast andre innskrenkingar i råderetten til andelseigaren enn det som elles følgjer av lova her.

(3) Er det avtalt innskrenking etter andre ledd, skal andelseigaren få røysterett etter § 7–10 seinast to år etter første overtaking av andel i laget.

§ 14–18 Panterett for felleskostnader

Laget kan ikkje stifte panterett i eigne andelar ved avtale unntatt til sikring av krav på dekning av felleskostnader og andre krav frå lagsforholdet.

§ 14–19 Burett

Burett etter burettslagslova kapittel 4 skal likestillast med leigerett i panteloven §§ 4–3 og 5–8 og tvangsfullbyrdelsesloven §§ 1–8, 6–1 og 12–1.

§ 14–20 Heimelsoverføring

Overføring av andel etter avhendingslova § 1–1 a og bustadsoppføringslova § 1 a skjer ved overlevering av andelsbrev og eventuell partialobligasjon, og melding til burettslaget.

§ 14–21 Forskrifter

Kongen kan i forskrifter gi ytterlegare mellom- belse reglar til kapittel 6 i lova her er sett i verk.

II

Lov 7. juni 1935 nr. 2 om tinglysing endres slik:

§ 1 første ledd skal lyde:

Tinglysing av dokumenter som gjelder fast eiendom, hører under en eller flere registerførere under Statens kartverk i den utstrekning det er bestemt av departementet, og ellers under tingretten. *Registrering av dokumenter som gjelder andeler i bo- rettslag etter burettslagslova kapittel 6, hører under*

en eller flere registerførere under Statens Kartverk. En registerfører som nevnt i første og annet punktum, må ha juridisk embetseksamen eller tilsvarende. Er tingrettens forretninger delt mellom flere embetsmenn, kan departementet bestemme hvem som skal være registerfører.

III

Lov 16. juni 1989 nr. 53 om eiendomsmegling endres slik:

§ 3–9 andre ledd skal lyde:

(2) Meglerforetak som bistår med oppgaver som nevnt i første ledd nr. 1, 2 eller 4 er etter lov 12. desember 1975 nr. 59 om dokumentavgift, *lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag* og lov 17. desember 1982 nr. 86 om rettsgebyr, ansvarlig for at avgifter, gebyrer og renter knyttet til tinglysing av skjøte og andre dokumenter som har sammenheng med salget, blir betalt.

IV

Loven gjelder fra den tid Kongen bestemmer.