



Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Postboks 8112 Dep
0032 Oslo

Også pr. e-post: postmottak@kmd.dep.no

Deres ref.: 16/561-2
Vår ref.: 218545

Dato: 12. april 2020

Høring av lovforslag om endringer i eierseksjonsloven og borettslagsloven - reglene om legalpanterett

1. Innledning

Vi viser til departementets høringsbrev av 19. februar 2016 vedrørende ovennevnte høring.

Det er en prioritert oppgave for Advokatforeningen å drive rettspolitisk arbeid gjennom høringsuttalelser. Advokatforeningen har derfor en rekke lovutvalg inndelt etter fagområder. I våre lovutvalg sitter advokater med særskilte kunnskaper innenfor det aktuelle fagfelt og hvert lovutvalg består av advokater med ulik erfaringsbakgrunn og kompetanse innenfor fagområdet. Arbeidet i lovutvalgene er frivillig og ulønnet.

Advokatforeningen ser det som sin oppgave å være en uavhengig høringsinstans med fokus på rettssikkerhet og på kvaliteten av den foreslåtte lovgivningen.

I saker som angår advokaters rammevilkår vil imidlertid regelendringen også bli vurdert opp mot advokatbransjens interesser. Det vil i disse tilfellene bli opplyst at vi uttaler oss som en berørt bransjeorganisasjon og ikke som et uavhengig ekspertorgan. Årsaken til at vi sondrer mellom disse rollene er at vi ønsker å opprettholde og videreutvikle den troverdighet Advokatforeningen har som et uavhengig og upolitisk ekspertorgan i lovgivningsprosessen.

I den foreliggende sak uttaler Advokatforeningen seg som ekspertorgan. Saken er forelagt lovutvalget for konkurs, akkord, panterett, tvangsfullbyrdelse og inkasso og lovutvalget for fast eiendom (tings- og leierett). Lovutvalget for konkurs, akkord, panterett, tvangsfullbyrdelse og inkasso består av Håvard Wiker (leder), Odd Bovim, Thomas Steen Brandi, Jorunn Kristin Moltu Jacobsen, Flemmin M. Karlsen og Frank C. Aase. Lovutvalget for fast eiendom (tings- og leierett) består av Frode Seim Halvorsen (leder), Ivar Christian Andersskog, Christina Lyngtveit-Petersson og Mikkel Vislie.

Advokatforeningen avgir følgende høringsuttalelse:

2. Sakens bakgrunn

Advokatforeningen har gått gjennom forslaget. Man merker seg at forslaget primært er et rettspolitisk spørsmål hvor departementet har vurdert borettslagenes interesse i å sikre sine pengekrav opp mot øvrige kreditorers mulighet til å sikre sine krav, og her vurdert at gjeldende rett er at reglene om legalpanterett innebærer at loven skal forstås i favør av borettslagene på bekostning av andre kreditorer.

Det legges til grunn at de hensyn som her er vurdert av departementet i hovedsak er i tråd med det som fremgår av forarbeidene til de to bestemmelser som er ment å skulle endres, og at dette er bakgrunnen for at det ikke foreligger noen særlig drøftelse av hvordan departementet har avveid hensynet til borettslagene opp mot hensynet til øvrige kreditorer.

Uavhengig av den rettspolitiske konklusjonen er Advokatforeningen enig med departementet i at Rt-2015-1307 fordrer en presisering av regelverket.

Alternativet til det foreliggende forslag ville ha vært å innta en presisering i loven i tråd med premissene i Rt-2015-1307, og dermed ha prioritert øvrige kreditorer på bekostning av borettslaget. Det kunne også ha vært et alternativ å prioritere borettslagene ved å fastsette at det var G på tidspunktet for tvangssalgsbegjæringen som skal legges til grunn, men hensynta øvrige kreditorer ved å presisere at pantet kun gjelder frem til begjæringstidspunktet, eller motsatt.

3. Merknader til bestemmelsene

Advokatforeningen har ikke særskilte merknader til de enkelte bestemmelser, da dette synes å dreie seg om presiseringer som har en utforming som gjør bestemmelsene rimelig klare og utvetydige.

4. Konklusjon

Advokatforeningen støtter framlegget til endringer i borettslagslovens § 5-20 og eierseksjonslovens § 25, 1. ledd, og er innforstått med at dette innebærer at borettslagenes mulighet til å drive inn sine krav i kjøpesummen ved salg på bekostning av øvrige kreditorer er minst like omfattende som etter gjeldende rett.

Man støtter departementets vurdering om at borettslagenes krav bør gis best mulig prioritet innenfor rammene på 2 G, og viser i særdeleshet til at den «kreditten» borettslaget her yter, er noe de har mindre mulighet til å unngå enn det øvrige kreditorer.

Etter Advokatforeningens oppfatning er det særlig viktig at det er presisert at legalpanteretten også gjelder for krav som påløper etter begjæringstidspunktet, da borettslaget uansett ikke vil være å bebreide for utgifter som påløper etter dette tidspunkt. Det foreligger ikke hensyn som tilsier at borettslaget bør bære en større del av risikoen for at det tar lang tid å selge andelen og at husleiekravet i mellomtiden blir misligholdt.

Vennlig hilsen

Erik Keiserud
leder

Merete Smith
generalsekretær