

Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Postboks 8112 Dep
0032 Oslo

Deres ref: 16/561-2

Sandvika, 11. april 2016

HØRINGSUTTALELSE – ENDRINGER I REGLENE OM LEGALPANTERETTEN I BORETTSLAG OG EIERSEKSJONSSAMEIER

Det vises til høringsnotat 16/561-2 av 19. februar 2016 med forslag til endring i reglene om legalpantrett etter borettslagsloven § 5-20 og eierseksjonsloven § 25. Herved oversendes høringsuttalelse fra Asker og Bærum Boligbyggelag AL (ABBL).

ABBL er et andelslag som eies av medlemmene. Vi utvikler, oppfører, formidler og forvalter boliger i Asker, Bærum, Røyken og Oslo Vest. Samlet fremstår boligbyggelaget som en «totalleverandør av boligjenester».

Til det foreliggende forslag vil vi bemerke:

ABBL mener at er viktig at legalpantet dekker forfalte felleskostnader også i den tiden det tar å gjennomføre tvangsdekningen. Det er ofte forhold på skyldners side som bidrar til at tvangsdekningen kan ta lang tid. I så å si alle tilfeller skyldes tidsbruken forhold utenfor borettslagets eller eierseksjonssameiets kontroll.

Etter dette støtter ABBL departementets forslag slik det fremkommer i høringsnotatet.

Samtidig vil ABBL oppfordre til at endringen harmoneres med det øvrige regelverk, og da særlig inkassolovgivningen. Vår erfaring er at det er uklarheter knyttet til hva kravet utgjør ved forfalte felleskostnader.

Sameiene og borettslagene fastsetter hva som skal betales, men det er ikke nødvendig at det sendes ut noen giro/faktura til eierne. Dette gjøres likevel i praksis som et hjelpemiddel, da ved en betalingsblankett. Eierne kunne for så vidt like gjerne kunne fått betalingsinformasjon på annen måte, eksempelvis gjennom et informasjonsskriv en gang i året.

Asker og Bærum Boligbyggelag AL

Det er viktig å fremheve at det ikke er de nevnte betalingsblankettene som er grunnlag for krav på fellesutgifter. Grunnlaget for kravet er henholdsvis esl. § 23 og brl. § 5-19. Hva som defineres som krav må derfor tolkes utelukkende ut fra disse bestemmelsene, uten hensyn til betalingsblankettene.

Den vesentlige forskjellen fra fakturakrav er at det for fakturakravene er hver enkelt faktura som danner grunnlag for kravene. Det oppstår dermed et nytt krav for hver faktura som sendes, og disse må dermed behandles som separate krav etter inkassoloven.

Plikten til å betale felleskostnader starter å løpe ved erverv og bortfaller når andelen eller seksjonen avhendes. Noen ytterligere tidsavgrensning eller oppdeling finnes det ikke grunnlag for. I teorien skal eier betale felleskostnader hver dag, men dette er naturligvis helt upraktisk. De løsningene som praktiseres for betaling, som regel månedlige innbetalinger, gir ikke grunnlag for å dele opp felleskostnadene i flere mindre krav. Krav på betaling av felleskostnader vil alltid være ett krav, og misligholdt betaling vil utgjøre ett mislighold, uavhengig av hvor lang periode som er misligholdt.

Det bør presiseres at felleskostnader er å anse som ett krav samlet. Dette betyr at dersom én innbetaling er misligholdt, vil ikke kravet være nedbetalt og misligholdt opphøre før reskontroen igjen er i null.

Med vennlig hilsen
Asker og Bærum Boligbyggelag AL



Erling Rein
adm.dir.