

Kommunal og moderniseringsdepartementet,
Pb. 8112 Dep.
0032 Oslo

Oslo, 15. april 2016
87953

Lovforslag om endring i eierseksjonsloven og borettslagsloven – regelen om legalpanterett – Departementets sak 16/561 - 2

Det vises til departementets høringsbrev med mulighet for å avgi uttalelse. OBOS takker for muligheten til å bli hørt.

OBOS støtter departementets forslag til endringer i borettslagsloven og eierseksjonsloven som skal presisere forståelsen av legalpanteretten for borettslag og eierseksjonssameier, og den begrunnelse som er gitt.

Vi vil i denne omgang nøye oss med å understreke den betydning legalpanteretten har for borettslag og eierseksjonssameier, og viktigheten av at det ikke råder noen tvil om den rettslige rammen rundt denne.

Borettslagsloven § 5-20 og eierseksjonsloven § 25 er ment å sikre boligselskapets krav på (særlig) misligholdte felleskostnader. Borettslag og eierseksjonssameier har i praksis ingen andre inntekter enn det som kalles inn som felleskostnader fra andels-/seksjonseierne og er derfor helt avhengig at riktig og rettidig betaling av disse. Dersom en eller flere unnlater å betale vil de andre måtte dekke disse beboeres mislighold ved å øke sine betalinger. I verste fall kan enkeltbeboeres manglende betaling utløse en negativ spiral der enda flere får betalingsproblemer, og som kan lede til tvangssalg av flere seksjoner eller i verste fall til konkurs i borettslaget.

Det er derfor viktig at borettslag og eierseksjonssameier har effektive virkemidler for å kreve dekning for restanser hos misligholdende beboere og legalpanteretten er det fremste virkemiddel i så måte. Vi peker også på at mange av de sikringsordninger som er etablert for å sikre borettslag mot tap på ubetalte felleskostnader bygger på forutsetningen om en effektiv legalpanterett. Dersom legalpanteretten svekkes kan flere av disse ordningene ikke videreføres, i hvert fall ikke i den form de har i dag, de vil enten bortfalle eller måtte videreføres under vesentlig mindre gunstige betingelser for borettslagene.

Med vennlig hilsen
OBOS



Terje Sjøvold
Juridisk direktør

