



DET KONGELEGE
KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENT

Ot.prp. nr. 16

(2007–2008)

Om lov om endringer i burettslagslova, eigarseksjonslova og avhendingslova

*Tilråding frå Kommunal- og regionaldepartementet av 30. november 2007, godkjend i statsråd same dagen.
(Regjeringa Stoltenberg II)*

1 Hovudinnhaldet i proposisjonen

I proposisjonen blir det foreslått enkelte endringar av lov 6. juni 2003 nr. 38 om burettslag (burettslagslova) m.m. Det blir foreslått unntak frå forkjopsretten ved overføring av burettslagsandel frå kommune, og enkelte andre, til den som leiger den tilhøyrande bustaden. Ei tilsvarande føresegn blir òg foreslått i lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner (eierseksjonsloven).

Det blir foreslått at seljaren må betale eit eventuelt eigarskiftegebyr til burettslaget. Seljar og kjøpar kan ikkje gjere avtale om at kjøparen skal betale gebyret. Dette blir òg presisert i lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eigedom (avhendingslova). Vidare blir det foreslått å presisere at forbodet mot å stifte nye bustadaksjeselskap òg forbyr ulike former for omdanning av andre aksjeselskap til bustadaksjeselskap.

2 Bakgrunn for lovforslaga og høyring

2.1 Bakgrunn

Kommunale Boligadministrasjoners Landsråd og enkelte kommunar har peikt på at burettslagslova frå 2003 har gjort det vanskelegare å utnytte den

kommunale bustadmassen på ein optimal måte. Ved sal av kommunale bustader til leigarane, som ofte er sosialklientar, kan forkjopsrett gjerast gjeldande. Blir forkjopsretten brukt i eit slikt tilfelle, må den leigaren som kjøpte bustaden, flytte. Både for kommunen og leigaren er dette uheldig. For å unngå slike utslag har fleire kommunar slutta å selje burettslagsbustader til leigarane sine. Kommunale Boligadministrasjoners Landsråd har derfor oppmoda departementet om å innføre unntak frå forkjopsretten ved sal av burettslagsandelar frå kommune til leigar. Departementet er einig i forslaget og følgjer dette opp i denne proposisjonen.

Departementet har òg registrert at burettslagslova har skapt tolkingstvil på enkelte andre viktige punkt, der det no blir foreslått avklaringar.

2.2 Høyring

Departementet sende 29. mars 2007 forslag om enkelte endringar i burettslagslova på høyring. Forslaget blei sendt til:

Alle departementa
Alle kommunane
Asker og Bærum Boligbyggelag
Bergen og Omegn Boligbyggelag (BOB)
Boligbyggelaget USBL
Brønnøysundregistra
De Eldres Boligspareklubb i Oslo
Den norske Advokatforening

Den norske stats husbank (Husbanken)
 Eiendomsmeglerforetakenes forening
 Ensliges Landsforbund
 Finansnæringens Hovedorganisasjon
 Forbrukarrådet
 Frelsesarmeen
 Funksjonshemmedes fellesorganisasjon
 Gjøvik Boligbyggelag
 Huseiernes Landsforbund
 Husleietvistutvalget i Oslo og Akershus
 Juristformidlingen i Bergen
 Juss-Buss
 Kirkens bymisjon
 Kirkens sosialtjeneste
 Kommunale Boligadministrasjoners Landsråd
 Konkurransetilsynet
 Kredittilsynet
 KS
 Landsforeningen for hjerte- og lungesyke
 Leieboerforeningen Bergen
 Leieboerforeningen Oslo
 Norges Eiendomsmeglerforbund
 Norges handikapforbund
 Norges Huseierforbund
 Norges Leieboerforbund
 Norges Røde Kors
 Norsk Forening for Psykisk Utviklingshemmede
 Norsk Pensjonistforbund
 Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL)
 Oslo Bolig og Sparelag (OBOS)
 Rådet for funksjonshemmede
 Sogn og Fjordane Bustadbyggjelag
 Sparebankforeningen i Norge
 Statens kartverk
 Statsbygg
 Trondheim og Omegn Boligbyggelag (TOB)
 Universitetet i Bergen
 Universitetet i Oslo
 Universitetet i Tromsø
 Vestlandske Boligbyggelag

Høyringsfristen blei sett til 1. august 2007. Det er komme høyringsfråsegn frå:

Aremark kommune
 Bergen kommune
 Bergen og Omegn Boligbyggelag
 Brønnøysundregistra
 De Eldres Boligspareklubb i Oslo
 Den norske Advokatforening
 Den norske stats husbank (Husbanken)
 Eiendomsmeglerforetakenes forening
 Enebakk kommune
 Finansdepartementet
 Finansnæringens Hovedorganisasjon
 Forbrukarombodet

Forbrukarrådet
 Gjøvik og Omegn Boligbyggelag
 Harstad kommune
 Huseiernes Landsforbund
 Karmøy kommune
 Kredittilsynet
 KS
 Modum kommune
 Norges Eiendomsmeglerforbund
 Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL)
 Norsk Pensjonistforbund
 Oslo Bolig og Sparelag (OBOS)
 Oslo kommune
 Porsgrunn kommune
 Sarpsborg kommune
 Ski kommune
 Skien kommune
 Sparebankforeningen
 Statens kartverk
 Trondheim kommune
 Trondheim og Omegn Boligbyggelag
 Vestlandske Boligbyggelag

Desse instansane har oppgitt at dei ikkje har merknader til forslaga:

Arbeids- og inkluderingsdepartementet
 Barne- og likestillingsdepartementet
 Fornyings- og administrasjonsdepartementet
 Forsvarsdepartementet
 Helse- og omsorgsdepartementet
 Husleietvistutvalget i Oslo og Akershus
 Justis- og politidepartementet
 Konkurransetilsynet
 Kultur- og kyrkjedepartementet
 Kunnskapsdepartementet
 Landbruks- og matdepartementet
 Miljøverndepartementet
 Nærings- og handelsdepartementet
 Olje- og energidepartementet
 Utanriksdepartementet

Hovudinnhaldet i høyringsfråsegnene blir referert i tilknytning til dei punkta dei gjeld. Enkelte høyringsinstansar har fremja endringsforslag til andre føresegner. Dei fleste av desse nye forslaga vil bli vurderte i samband med ein seinare revisjon av lova.

3 Unntak frå forkjøpsretten

3.1 Gjeldande rett

Det kan vedtektsfestast føresegner om forkjøpsrett i burettslag, og dette er svært vanleg. Forkjøpsrett i burettslag kan berre innførast med tilslutning frå

andelseigarane. I praksis er det vanleg at den eller dei som stiftar burettslaget, innarbeider slike føresegner ved stiftinga. Dei som deretter kjøper ein andel i burettslaget, er då bundne av føresegnene. Sjølv om det er fastsett slike føresegner, kan forkjøpsretten likevel ikkje nyttast ved overføring av burettslagsandel til andelseigarens ektefelle, barn og andre nærstående. Overføring av burettslagsandel frå kommune og andre juridiske personar til deira leigarar utløyser derimot forkjøpsrett. Etter den gamle burettslagslova kunne forkjøpsrett ikkje gjerast gjeldande ved overføring til den sistnemnde gruppa.

3.2 Forslag frå departementet

Departementet foreslo at forkjøpsrett ikkje kan gjerast gjeldande ved overføring av burettslagsandel frå kommune til leigar. Departementet foreslo at unntaket òg skal gjelde ved overføring frå juridiske personar som er nemnde i burettslagslova § 4–2 første ledd. Dette gjeld overføring frå stat, fylkeskommune, kommune og selskap som har til formål å skaffe bustader, og som blir leidd og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune. Unntaket gjeld òg for stiftingar som har til formål å skaffe bustader, og som er oppretta av staten, ein fylkeskommune eller ein kommune, og dessutan for selskap, stifting eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe bustader til vanskelegstilte. Vidare foreslo departementet at tilsvarande føresegner blir innarbeidde i eigarseksjonslova.

3.3 Merknader frå høyringsinstansane

Aremark kommune, Bergen kommune, Brønnøysundregistra, De Eldres Boligspareklubb i Oslo, Den norske Advokatforening, Enebakk kommune, Forbrukarombodet, Forbrukarrådet, Harstad kommune, Husbanken, Huseiernes Landsforbund, Karmøy kommune, KS, Modum kommune, Norsk Pensjonistforbund, Oslo kommune, Porsgrunn kommune, Sarpsborg kommune, Ski kommune, Skien kommune, Trondheim kommune og Vestlandske Boligbyggelag støttar forslaget om å endre forkjøpsrettsføresegna i burettslagslova og gjere tilsvarande endring i eigarseksjonslova.

Forbrukarrådet meiner at forslaget kjem til å gi kommunen og andre større fleksibilitet når det gjeld å utnytte bustadmassen sin. Forbrukarrådet føreset at kommunen i kvart enkelt tilfelle vurderer nøye om det er eit fornuftig bustadpolitisk verkemiddel å overføre andelen til leigaren, og seier at det er viktig at burettslagsandelar ikkje blir selde til

leigarar som ikkje har føresetnader for å klare dei økonomiske pliktene. *Aremark kommune* meiner at den foreslåtte endringa kan bidra til å fornye den offentleg åtte bustadmassen, ettersom det med den foreslåtte lovendringa blir opna for planlagde sal og omsetning av kommunalt åtte bustader i burettslag. *Porsgrunn kommune* framhever at anskaffing av leiligheter i burettslag er eit godt bustadsosialt verkemiddel for kommunen som bidreg til å spreie, integrere og inkludere vanskelegstilte i bumiljø. Det er derfor viktig for dette arbeidet at kommunen gjennom forslaget får høve til å selje bustaden til leigaren når husstanden har økonomi til å kjøpe han.

Skien kommune og Trondheim kommune har i sine kommentarar peikt på at salet til leigar har stansa opp etter at den nye burettslagslova tredde i kraft. Det er fordi dei som leigar av kommunen ikkje lenger er verna mot forkjøpsrett. Kommunane har dermed mist eit bustadpolitisk verkemiddel som dei har hatt gode erfaringar med. For kommunen sin del er det òg blitt tyngre å finansiere nye bustadkjøp for å oppfylle dei bustadsosiale oppgåvene til kommunen.

Den norske Advokatforening peiker på at den foreslåtte lovendringa varetek det behovet det offentlege har til å rå over dei andelane/bustadene det eig. *De Eldres Boligspareklubb i Oslo* støttar forslaget, men med den føresetnaden at De Eldres Boligspareklubb i Oslo må likestillast med kommunen ved sal av andelar. Dette blir grunnleggjande med at De Eldres Boligspareklubb i Oslo skal vareta dei eldre sin sjanse til å skaffe seg billeg bustad.

Vestlandske Boligbyggelag synest endringa er fornuftig, og legg til at det erfaringsmessig er fleire konflikter knytte til leigebustader enn til eigarbustader. Stor gjennomtrekk og manglande butilhøyrsløse er faktorar som spelar inn her. Bustadbyggjelaget meiner at mange bustadselskap derfor ser svært positivt på at leigebustader blir selde og omdanna til eigarbustader, og ser den foreslåtte lovendringa som eit bidrag til å gjere dette enklare.

Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL), Bergen og Omegn Boligbyggelag (BOB), Oslo Bolig og Sparelag (OBOS), Trondheim og Omegn Boligbyggelag (TOBB), Gjøvik og Omegn Boligbyggelag og Eiendomsmeglerforetakenes forening er ueinige i forslaget. Det blir mellom anna hevda at føresegna kan bidra til å redusere verdien av forkjøpsretten innanfor bustadsamvirket.

NBBL og TOBB meiner at innføring av den såkalla 10 %-regelen var ei alvorleg innskrenking av rettane til medlemmene i bustadbyggjelaga, og ønskjer ikkje noka ytterlegare innskrenking av forkjøpsretten. *OBOS* forstår ønsket om å bidra til å

sikre fleire personar eigarbustad. Men ein må ikkje oversjå at burettslag er private rettssubjekt som det offentlege ikkje har nokon særrett til å rå over. Både bustadbyggjelag og burettslag er medlemsorganisasjonar som i dag driv verksemda si for eiga rekning og eigen risiko og i praksis utan noko særleg offentleg støtte. Det sentrale formålet for desse medlemsorganisasjonane er å skaffe bustader til medlemmene sine. Det er i dag vanskeleg å sjå at det offentlege skal ha nokon særrett framfor medlemmene. *Gjøvik og Omegn Boligbyggelag* meiner at forslaget verkar urettferdig overfor andre andelseigarar som eventuelt ønskjer å byte bustad i burettslaget.

BOB peiker på at det skal gode grunnar til for å rettferdiggjere ein unntaksregel som berre omfattar overføringar frå det offentlege og ikkje andre grupper av juridiske andelseigarar. Eit generelt unntak frå forkjopsretten for alle grupper av juridiske andelseigarar ville på den andre sida innebere eit endå større inngrep i ein grunnleggjande medlemsfordel enn det som følgjer av forslaget frå departementet.

Eiendomsmeglerforetakenes forening kan ikkje sjå at eit slikt unntak kjem til å påverke korleis bustaden blir utnytta, i og med at kommunen kan gi frå seg bruksretten til denne ved leigeavtale på alminneleg måte. Foreininga peiker på at kommunar kan eige inntil 10 % av andelane i burettslag, og at lovforslaget opnar for at kommunen når han oppnår 10 % eigardel i eit burettslag, kan overføre heimelen til leigaren. I dei tilfella der dette er aktuelt, kan kommunen yte lån og stille vilkår for overføringa. Konsekvensane kan bli burettslag med stort innslag av leigarar og eigarar som har komme til bustaden via desse ordningane. Bumiljømessig er det uheldig, og det vil ramme dei andre andelseigarane i laget.

Fleire av høyringsinstansane undrar seg over at eit av argumenta for at forkjopsrett ikkje skal gjerast gjeldande, er at ein fordel ved sal til underpris fell på ein tilfeldig person med forkjopsrett i staden for leigaren som har budd i bustaden, og som kommunen har hatt til hensikt å tilgodesjå. Her blir det poengtert at reglane om løysingssum nettopp har teke høgd for å sikre at ei slik fordel vil gå til den opphavlege kjøparen, og ikkje til den som nyttar forkjopsretten.

3.4 Vurderingar frå departementet

Etter innspel frå Kommunale Boligadministrasjoners Landsråd foreslo departementet at kommunar kan overføre ein kommunalt ått burettslagsandel til den som leiger den tilhøyrande burettslagsbustaden, utan at forkjopsrett kan gjerast gjeldande. Et-

ter departementet si vurdering kan forslaget bidra til at bustadmassen til kommunen blir utnytta på ein smidigare måte. Kommunen kan ved salet sikre at bustadene kjem leigarane til gode. Bebuarane kan dermed bli verande i det same bumiljøet utan å måtte flytte. Kommunen kan på si side bruke kjøpesummen til å kjøpe ein annan kommunal bustad for å overhalde dei bustadsosiale pliktene sine overfor andre. Ei liknande føresegn fanst i burettslagslova frå 1960, men ho blei oppheva då den nye burettslagslova tredde i kraft 15. august 2005. Fleire kommunar har etter dette slutta å overføre burettslagsbustader til sine leigarar i frykt for at forkjopsrett kan gjerast gjeldande.

Eit overveldande fleirtal av høyringsinstansane støttar forslaget om å gjere unntak frå forkjopsretten ved overføring frå kommune til dei som leigar av kommunen. Regelen kan bidra til at bustadmassen til kommunen blir utnytta på ein smidigare måte. Vestlandske Boligbyggelag peiker vidare på at det erfaringsmessig er fleire konfliktar knytte til leigebustader enn til eigarbustader. Det er derfor ein fordel også for burettslaget om fleire kommunale burettslagsbustader blir overførte til leigarane. Departementet er einig i denne vurderinga.

Etter departementet si vurdering inneber forslaget eit avgrensa inngrep i råderetten til andelseigarane, og i praksis kjem det truleg til å ta frå rettshavarane forkjopsrett i mindre enn 1 % av overdragingane. Departementet held etter dette fast på forslaget sitt. Departementet foreslår derfor at forkjopsrett ikkje kan gjerast gjeldande ved overføring av burettslagsandel frå kommune til leigar. Slik departementet vurderer det, bør unntaket òg gjelde for andre som har eller kan ventast å få særlege oppgåver med å skaffe bustader til vanskelegstilte. Dei same omsyna vil då gjere seg gjeldande. Departementet foreslår derfor at forkjopsretten ikkje kan gjerast gjeldande ved overføring frå personar som er nemnde i burettslagslova § 4–2 første ledd. Dette omfattar overføring frå stat, fylkeskommune, kommune og selskap som har til formål å skaffe bustader, og som blir leidd og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune. Unntaket gjeld òg for stiftingar som har til formål å skaffe bustader, og som er oppretta av staten, ein fylkeskommune eller ein kommune, og dessutan for selskap, stiftingar eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe bustader til vanskelegstilte. Fellesnemnaren for alle desse gruppene er at dei har eller har teke på seg ansvar for å skaffe bustader til ulike grupper av vanskelegstilte. Etter departementet sitt skjønn er det derfor rimeleg å likebehandle desse gruppene i forhold til ein ny regel om at forkjopsrett ikkje kan gje-

rast gjeldande ved overføring frå organet til leigaren. Formålet med å krevje at private aktørar må inngå ein samarbeidsavtale med det offentlege om å skaffe bustader til vanskelegstilte for å kunne gjere føresegna gjeldande, er å unngå at føresegna blir misbrukt.

Etter departementet si vurdering gjer dei same omsyna seg gjeldande i forhold til overføring av bustadseksjonar som kommunen eig i bustadsameige. Det er rett nok mindre vanleg med forkjøpsrettsføresegner i slike sameige. Departementet foreslår likevel at det blir gjort ei tilsvarende endring i eigarseksjonslova, slik at overføring av kommunalt ått bustadseksjon til leigaren ikkje skal utløyse eventuell forkjøpsrett.

I høyringsforslaget uttalte departementet at føresegna òg ville sikre at overføring til eventuell underpris skulle komme den som leigar av kommunen til gode, ikkje ein tilfeldig person med forkjøpsrett. Fleire høyringsinstansar har i samband med dette peikt på at prisen skal fastsetjast ved skjønn ved sal til underpris, og at ein eventuell økonomisk gevinst skal falle på den tidlegare leigaren og ikkje forkjøparen. Departementet er einig i dette utgangspunktet, men understrekar likevel at det i praksis kan vere usemje om bustaden er seld til underpris. Det er òg vanskeleg å fastslå kva som er marknadspris, når bustaden ikkje er seld på den opne marknaden. Vidare kan det vere tidkrevjande og føre til fleire prosessar å få avklart denne typen spørsmål. Slike konflikthar slepp ein med lovforslaget.

4 Betaling av eigarskiftegebyr o.a.

4.1 Gjeldande rett

For arbeid med eigarskifte og eventuell godkjenning kan burettslaget krevje eit vederlag på opptil fire gonger rettsgebyret av den som avhender andelen. Departementet har lagt til grunn at føresegna ikkje forbyr frivillig avtale mellom overdragar og ervervar om at sistnemnde skal betale vederlaget.

4.2 Forslag frå departementet

Departementet foreslo å forby at avhendar av andel og ervervar kan avtale at ervervar av burettslagsandel skal betale eventuelle eigarskiftegebyr for å dekkje kostnadene som burettslaget har med å gjennomføre eigarskiftet.

4.3 Merknader frå høyringsinstansane

Forbrukarrådet, Forbrukarombodet, Husbanken, Bergen kommune, Harstad kommune, Karmøy kommune, Modum kommune, Den norske Advokatforening, Huseiernes Landsforbund, Sparebankforeningen i Norge, Finansnæringens Hovedorganisasjon, Brønnøysundregistra og Norsk Pensjonistforbund støttar forslaget om å lovfeste at eigarskiftegebyret skal belastast avhendaren ved overføring av ein burettslagsandel.

Forbrukarrådet trur ikkje kjøpesummen i marknaden blir særleg påverka av kven som må betale eigarskiftegebyret. Derimot meiner dei at dette bør bli eit spørsmål om kven som naturleg ber denne utgifta. Gebyret oppstår for arbeid som blir gjennomført i laget for seljaren, og dette arbeidet kjem ikkje kjøparen til gode. Kor stort gebyret skal vere, blir bestemt anten av laget direkte eller i forhandlingar med forretningsføraren. Seljaren kan dermed påverke storleiken på gebyret, mens kjøparen ikkje kan det. Forbrukarrådet er einig i at det er eit poeng å halde gebyra på eit rimeleg nivå, og når andelseigarane veit at dei sjølve må dekkje dei ved sal, har dei sterkare insentiv til å halde gebyret nede enn om dei kan velte kostnaden over på kjøparen. *Den norske Advokatforening, Sparebankforeningen i Norge, Finansnæringens Hovedorganisasjon og Huseiernes Landsforbund* stiller seg bak vurderinga til departementet om å likestille meklarhonorar med eigarskiftegebyret som argument for å la avhendaren betale gebyret.

Kredittilsynet har ingen kommentarar til departementet si grunngeving for eit forbod mot å inngå avtale som vik av frå intensjonen bak § 4–6, men vil nemne at dei same omsyna etter deira vurdering òg gjer seg gjeldande for eigarseksjonssameige. Avhendingslova regulerer òg avtaleforholdet mellom kjøpar og seljar ved omsetning av andel i burettslag, jf § 1–la. Lova har fråvikelege føresegner om kven som skal betale salskostnadene, i § 2–6. Føresegna kan, slik *Kredittilsynet* ser det, tolkast som om plikta til å betale kostnader til eigarskifte ligg på kjøparen. For å unngå tolkingsvanskar er det etter *Kredittilsynet* si vurdering nødvendig at dei to loveane blir harmoniserte på dette området. *Kredittilsynet* foreslår derfor eit nytt andre punktum til § 2–6 første ledd: *Seljaren ber òg vederlag etter lov av 6. juni 2003 nr. 39 § 4–6.*

Kredittilsynet kommenterer òg at den foreslåtte endringa bør følgjast av ein smidig overgangsperiode. *Kredittilsynet* peiker særleg på konflikthar som kan oppstå i situasjonar der ein som sel ei burettslagsleilegheit, har lagt fram salsoppdrag til meklararen før endringa har tredd i kraft, med føresetnad

om at det blir avtalt at eigarskiftegebyr o.a. skal betalast av kjøparen, og så blir kjøpsavtale inngått etter at endringa har tredd i kraft. Slike konfliktar kan førebyggjast ved at eigedomsmeklingsføretaka får nok tid – frå det blir varsla om endringa, til ho trer i kraft – til å leggje om rutinane sine.

Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL), Bergen og Omegn Boligbyggelag (BOB), Oslo Bolig og Sparelag (OBOS), Trondheim og Omegn Boligbyggelag (TOBB), Vestlandske Boligbyggelag og Norges Eiendomsmeglerforbund er på prinsipielt grunnlag imot å gripe inn i den private avtalefridommen på dette punktet. NBBL og TOBB har ingen sterke oppfatningar om kven som skal betale gebyret. Det viktigaste er at det er passe stort. NBBL har tidlegare gitt uttrykk for at gebyret bør aukast til seks gonger rettsgebyret.

Eiendomsmeglerforetakenes forening er ueinig i forslaget frå departementet. Dette blir grunnlagt med at oppgåva til forretningsføraren er å godkjenne den nye andelseigaren og eigarskiftet, og at gebyret såleis bør falle på kjøparen.

4.4 Vurderingar frå departementet

Det er andelseigarane i burettslaget som bestemmer kor store slike gebyr skal vere. I praksis er det ofte forretningsføraren som tek imot gebyret for å gjere jobben for burettslaget, og då er prisfastsetjinga resultat av ei forhandling mellom burettslaget og forretningsføraren. Dersom andelseigarane sjølve må betale gebyret ved overdraging, har dei eit incitament til å halde gebyra på eit rimeleg nivå anten betalinga går direkte til burettslaget eller til forretningsføraren. Ervervaren kan ikkje påverke prisen. Det er overdragaren som utløyser kostnaden. Etter departementet si vurdering tilseier desse omsyna at overdragaren må dekkje kostnaden, og at han ikkje kan overførast til andre.

Departementet viser vidare til forslaget frå Kredittilsynet om å harmonisere den aktuelle føresegna med den fråvikelege føresegna i avhendingslova § 2–6. For å unngå tvil om avhendingslova opnar for at kostnaden kan veltast over på kjøparen, blir det foreslått uttrykkjeleg ufråvikelege føresegner også i avhendingslova som fastslår at det er avhendaren som skal bere kostnaden.

I tråd med forslaget frå Kredittilsynet vil departementet vidare foreslå ein smidig overgangsregel, slik at forbodet mot å avtale at kjøparen skal betale gebyret, berre får noko å seie for avtalar som blir inngått etter at lova her trer i kraft.

NBBL meiner at eigarskiftegebyret bør aukast til seks gonger rettsgebyret. Før ein vurderer å endre på storleiken på gebyret, meiner departementet

at dagens kostnader bør undersøkjast grundigare. Det ligg ikkje føre noka slik undersøking. Det er òg reist spørsmål om tilsvarende gebyrreglar bør innførast i eigarseksjonslova. Ei slik vurdering vil departementet komme tilbake til i samband med ein framtidig revisjon av den lova.

5 Omdanning til bustadaksjeselskap

5.1 Gjeldande rett

Eit bustadaksjeselskap er eit aksjeselskap eller allmennaksjeselskap som har same formål som eit burettslag. Hovudformålet til eit bustadaksjeselskap er derfor å gi aksjonærane bruksrett til eigen bustad i eigedommen til selskapet. Det kan ikkje stiftast nye bustadaksjeselskap. Departementet har lagt til grunn at forbodet òg omfattar formålsendringar eller endringar av eigarsamansetninga i etablerte aksjeselskap som inneber at selskapet blir omdanna til eit bustadaksjeselskap.

Departementet har vidare lagt til grunn at forbodet ikkje er til hinder for at det blir stifta nye fritidsbustadaksjeselskap der formålet er å gi andelseigarane bruksrett til ein fritidsbustad.

5.2 Forslag frå departementet

Departementet foreslo å presisere i lova at forbodsføresegna mot å stifte nye bustadaksjeselskap òg omfattar ulike former for omdanning av aksjeselskap til bustadaksjeselskap.

5.3 Merknader frå høyringsinstansane

Forbrukarombodet, Kredittilsynet, Brønnøysundregistra, Husbanken, Bergen kommune, Harstad kommune, Karmøy kommune, NBBL, Bergen og Omegn Boligbyggelag (BOB), Oslo Bolig og Sparelag (OBOS), Trondheim og Omegn Boligbyggelag (TOBB), Gjøvik og Omegn Boligbyggelag, Huseiernes Landsforbund og Norsk Pensjonistforbund støttar forslaget om å presisere at forbodet mot å stifte nye bustadaksjeselskap òg omfattar ulike former for omdanning av andre aksjeselskap til bustadaksjeselskap.

Brønnøysundregistra meiner at ein kan omgå forbodsføresegna i burettslagslova § 1–4 ved at eksisterande aksjeselskap kan omdannast til fritidsbustadaksjeselskap. Spørsmålet reiser seg då om kvar grensa går mellom heilårsbustad og fritidsbustad. Dei meiner at det er uheldig at lova opnar for ei slik omgving, og ber departementet vurdere om forbodsføresegna òg bør omfatte omdanning av aksjeselskap til fritidsbustadaksjeselskap.

Den norske Advokatforening meiner at forslaget er i klar harmoni med omsynet bak forbodsføresegna om å stifte nye bustadaksjeselskap dersom formålet med omdanninga i realiteten er ei varig etablering av eit bustadaksjeselskap. Etter advokatforeininga si erfaring kjem problemstillinga oftast opp i tilfelle der omdanninga til bustadaksjeselskap berre er ein mellomstasjon der ein straks etterpå skal omdanne bustadaksjeselskapet til burettslag med heimel i omdanningsregelen i § 13–5 i lova. Ei slik omdanning er ofte skatte- og avgiftsmotivert. Men advokatforeininga meiner at dette ikkje er vesentleg annleis enn motivet bak andre lovlege selskapsmessige transaksjonar. Skulle ein frå eit skatte- og avgiftsmessig synspunkt meine at omdanningstilfella får utilsikta skatte- og avgiftsmessige konsekvensar, synest advokatforeininga det er meir naturleg å regulere dette gjennom nettopp skatte- og avgiftsreglane enn å blokkere for slike fordelar ved å innskjerpe burettslagslova.

Eiendomsmeidlerforeninga er, utan å grunnegi det nærmare, ueinig i forslaget frå departementet og seier at det kan vere tilrådeleg å omdanne eit aksjeselskap til bustadaksjeselskap. Foreininga ønskjer derfor ikkje noko forbod mot dette.

5.4 Merknader frå departementet

Departementet legg til grunn at det er ønskjeleg at flest mogleg lovleg etablerte bustadaksjeselskap blir omdanna til burettslag. Desse eigarformene er svært like, mens lovreguleringa er ulik. Burettslagsmodellen er velregulert gjennom ei ny spesiallov frå 2003, mens bustadaksjeselskapsmodellen har ei dårlegare tilpassa rettsleg forankring. Under lovarbeidet med ny burettslagslov var det derfor brei semje om å forby etablering av nye bustadaksjeselskap, samtidig som ein laga ei spesialføresegn som skulle gjere det lettare for lovleg etablerte bustadaksjeselskap å omdanne seg til burettslag. Det har derimot ikkje vore meininga å opne for omdanning av eit vanleg aksjeselskap som eig ein leigegard, til eit bustadaksjeselskap, for deretter å selje aksjane i selskapet til bebuarane, som så igjen har kunna gjere om selskapet til eit burettslag. Etter departementet si vurdering er ei omdanning frå vanleg aksjeselskap til bustadaksjeselskap i strid med forbodet i burettslagslova mot å stifte nye bustadaksjeselskap. Denne tolkinga er likevel omdiskutert.

I tråd med høyringsutkastet ønskjer departementet å avklare tvil om rekkjevidda av forbodet i burettslagslova mot å stifte nye bustadaksjeselskap. Departementet foreslår derfor at det blir presisert i burettslagslova at forbodet mot å stifte nye

bustadaksjeselskap òg omfattar omdanning av vanlege aksjeselskap til bustadaksjeselskap. Ei slik presisering er, slik departementet vurderer det, i tråd med formålet med forbodsføresegna.

Brønnøysundregistra peiker på at lova ikkje forbyr etablering av nye »fritidsbustadaksjeselskap», og dermed gir høve til seinare omdanning av slike selskap til »fritidsburettslag», med ei viss fare for at slike burettslag i neste omgang blir omdanna til vanlege burettslag. Det primære målet i burettslagslova er å regulere rettar og plikter blant dei som bur i faste bustader, sjølv om lova òg opnar for å organisere fritidsbustader som burettslag. Val av organisasjonsmodell for fritidsbustadbygging er generelt friare enn for heilårsbustader, anten ein har valt burettslagsmodell, eigarseksjonar eller aksjeselskap. Departementet foreslår derfor ingen avgrensingar i tilgangen til å stifte nye fritidsbustadaksjeselskap no, men vil følgje med på utviklinga og eventuelt komme tilbake med ytterlegare lovforslag.

6 Rettar i registrert burett

6.1 Gjeldande rett

Det kan avtalast at ervervar som inngår avtale om å kjøpe ein burettslagsandel, får rett til å flytte inn i nyoppført bustad før han eller ho overtek andelen. Ervervaren får då ein burett. Ei slik suksessiv innflytting er aktuell når bustadene blir ferdige til ulik tid, særleg når bustadene er fordelte på fleire bygg. Slik kan ervervaren sikrast bruksrett til bustaden etter kvart som bustadene blir innflyttingsklare, mens utbyggjaren beheld alle andelane og dermed òg kontroll over prosjektet i byggjeperioden. Andelane må seinast overførast til ervervarane to år etter at den første ervervaren flytte inn i bustadkomplekset.

Før innflytting skal buretten til ervervaren registrerast i grunnboka. Frå tidspunktet for registreringa kan buretten seljast og pantsetjast. Pant vil då vere registrert som eit hefte i *buretten*. Når andelen blir overført til ervervaren, er det meininga at registrerte rettar i buretten skal overførast som ein tilsvarende rett i andelen, men dette er ikkje direkte lovregulert. Det er derfor uklart korleis dette skal handterast i praksis.

6.2 Forslag frå departementet

Departementet foreslo følgjande: Når ervervaren blir registrert som andelseigar i grunnboka, skal registerføraren på eige initiativ slette den registrerte

buretten og overføre rettar i buretten til andelen. Det skal likevel ikkje gjerast dersom noko anna utrykkjeleg går fram av dei registrerte rettane.

6.3 Merknader frå høyringsinstansane

Det har ikkje komme innvendingar mot forslaget frå departementet. Nokre høyringsinstansar har knytt merknader til støtta si. *Statens Kartverk* uttaler at endringsforslaget er absolutt nødvendig for at ein skal få fullt utbytte av ordninga med registrering av burettar i grunnboka. *Den norske Advokatforening* meiner at dette er ei viktig og nødvendig presisering for å unngå prioritetsproblem.

Sparebankforeningen i Norge og *Finansnærings Hovedorganisasjon* gir full støtte til forslaget frå departementet, men nemner likevel eit problem som kan reise seg. Andelen er eit formuesobjekt på utbyggjars hand, og ein kan risikere at kreditorane til utbyggjaren tek utlegg i han. Dersom andelen deretter blir overført til ervervaren utan at utbyggjaren sørgjer for pantefråfall (noko som vil vere kontraktstridig overfor ervervaren, men som likevel kan skje), og pant i tinglyst burett blir overført til pant i andel, vil det vere to hefte på andelen. Bankforeiningane legg til grunn at konflikten mellom panthavarane må løysast ut frå tinglysningsmessig tidsprioritet. Det vil seie at dersom banken har tinglyst pant i buretten før kreditoren til utbyggjaren har tinglyst utlegg i andelen, er det banken som har best prioritet. I dei fleste tilfelle er dette ei tilfredsstillande løysing for bankane, sjølv om ein nok kan risikere at utleggspantet blir tinglyst først. Bankforeiningane legg vidare til grunn at ervervaren kan få dekt eit mogleg tap gjennom den garanti- en utbyggjaren har stilt etter lov 13. juni 1997 nr. 43 om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova).

6.4 Vurderingar frå departementet

Registerføraren for grunnboka har stilt spørsmål om registrerte rettar i eller på burett i grunnboka automatisk skal overførast som rett i den tilhøyrande andelen når andelen blir overført frå utbyggjaren til ervervaren. Alternativt er det spørsmål om det er behov for eit særskilt krav frå rettshavaren for at retten/heftet skal overførast som ein rett eller eit hefte på andelen. Slik departementet og høyringsinstansane vurderer det, er det ikkje behov for noko særskilt krav i desse tilfella. Departementet foreslår derfor at når ervervaren blir registrert som andelseigar, skal registerføraren av eige tiltak slette den registrerte buretten og overføre rettar og hefte i buretten til andelen, med mindre noko anna

går klart fram av dei registrerte rettane. Ei liknande løysing er vald når tomtefestar ervervar tomta, jf. lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste (tomtefestelova) § 18. Ved tinglysing av skøyte på tomta til festaren blir festekontrakten sletta og rettar i festekontrakten registrerte som rettar i grunneigedommen.

Departementet legg etter dette til grunn at pant i registrert burett gir rettsvern frå registreringsdatoen, og at denne prioriteten blir overført til andelen når andelen erstattar buretten som registreringsobjekt. Eventuelle prioritetskonfliktar mellom ein slik registrert rett og andre registrerte rettar må elles løysast med utgangspunkt i reglane om prioritet i burettslagslova kapittel 6.

7 Økonomiske og administrative konsekvensar

Forslaget om at kommunar kan overføre burettslagsandelane og bustadseksjonane sine til leigaren utan å utløyse forkjøpsrett, kan bidra til at bustadmassen til kommunen blir utnytta på ein smidigare måte. Kommunen kan sikre at bustadene kjem leigarane til gode. Bebuarane kan dermed bli verande i det same bumiljøet utan å måtte flytte. Kommunen kan på si side bruke kjøpesummen til å kjøpe ein annan kommunal bustad med sikte på å vareta dei bustadsosiale pliktene sine overfor andre.

Andre forslag vil verke klargjerande og kan dermed truleg bidra til færre konfliktar. Ein reknar elles ikkje med at forslaga får vesentlege økonomiske eller administrative konsekvensar.

8 Merknader til dei enkelte paragrafane

8.1 Merknader til endringar av burettslagslova

Til § 1–4

Føresegna inneheld forbod mot å stifte nye bustadaksjeselskap. Det blir no i nytt *andre punktum* presisert at aksjeselskap eller allmennaksjeselskap heller ikkje kan endre formål eller eigarstruktur i selskapet slik at selskapet blir eit bustadaksjeselskap. Forbodet omfattar både varig omdanning til bustadaksjeselskap og mellombels omdanning til bustadaksjeselskap med sikte på vidare omdanning til annan organisasjonsmodell, til dømes burettslag. Departementet viser elles til den generelle omtalen av føresegna under punkt fem.

Til § 2–13

Rettsvern for rettar i burettslagsandelar oppnår ein ved å registrere retten i grunnboka, jf. burettslagslova § 6–1.

Ved nybygging av større byggjeprojekt kan burettslagsbustadene bli innflyttingsklare til ulik tid. Utbyggjaren vil vanlegvis behalde eigedomsretten til burettslagsandelane så lenge som råd er, fordi det sikrar han best kontroll med byggjeprojektet. Det kan avtalast at ein forbrukar som inngår avtale om å kjøpe ein burettslagsandel, får rett til å flytte inn i den nyoppførte bustaden før han overtek han. Forbrukaren får då ein burett. Før innflytting skal buretten til forbrukaren registrerast i grunnboka. Frå tidspunktet for registreringa kan buretten seljast og pantsetjast. Pant vil då vere registrert som eit hefte i buretten. Seinast eitt år etter første innflytting i burettslaget skal utbyggjaren overføre andelane til forbrukarane. Andelane skal samtidig erstatte dei registrerte burettane som registreringsobjekt i grunnboka.

I nytt *fjerde ledd* blir det slått fast at registrerte rettar i buretten blir overførte til andelen frå det tidspunktet forbrukaren blir registrert som andels-eigar. Registerføraren skal overføre på eige initiativ. Registrerte rettar i buretten beheld prioriteten sin også etter at andelen har erstatta buretten som registreringsobjekt. Lova opnar òg for andre løysingar, men då må det følgje av særskild avtale. Departementet viser elles til den generelle omtalen av føresegna under punkt seks.

Til § 4–6

Det kan avtalast at overdragaren skal betale eit vederlag til burettslaget eller burettslaget sin representant, til dømes eit bustadbyggjelag, for arbeidet med eigarskifte av burettslagsandel. Nytt *andre punktum* inneheld ei avgrensing i avtalefridommen med omsyn til kven som skal betale eit slikt vederlag. Det er overdragaren som skal betale vederlaget, og det kan ikkje avtalast at andre skal bere denne kostnaden. Det inneber mellom anna at avhendaren og kjøparen ikkje kan inngå avtale om at sistnemnde skal dekkje eigarskiftegebyret. Dette blir òg presisert i avhendingslova § 1–2 andre ledd andre punktum og § 2–6 første ledd tredje punktum. Departementet viser elles til den generelle omtalen av føresegna under punkt fire.

Til § 4–12

Det kan vedtektsfestast ei ordning med forkjøpsrett ved overdraging av andel i burettslag. Andelseiga-

rane kan sjølve bestemme kven som skal ha forkjøpsrett, men det går fram av § 4–12 første ledd at forkjøpsrett ikkje kan gjerast gjeldande ved overdraging til visse personar som står overdragaren nær. I nytt *andre ledd* blir det slått fast at forkjøpsrett heller ikkje kan gjerast gjeldande ved overføring frå kommune til leigar av den bustaden som andelen er tilknytt. Forkjøpsretten kan heller ikkje gjerast gjeldande ved overdraging frå andre juridiske personar som nemnt i § 4–2 første ledd til den som leiger bustaden som andelen er tilknytt. Departementet viser elles til den generelle omtalen av føresegna under punkt tre og dei spesielle merkna-dene til endringane i avhendingslova.

Til § 6–14

Endringa inneheld oppretting av skrivefeil.

8.2 Merknader til endring av avhendingslova

Det blir slått fast at det er overdragaren som skal betale eigarskiftegebyr etter burettslagslova § 4–6. Det kan ikkje avtalast at andre skal bere denne kostnaden. Det inneber mellom anna at avhendaren og kjøparen ikkje kan inngå avtale om at sistnemnde skal dekkje eigarskiftegebyret. Denne føresegna kan ikkje fråvikast i avtale, og det blir presisert i avhendingslova § 1–2 andre ledd andre punktum og § 2–6 første ledd tredje punktum. Departementet viser elles til den generelle omtalen av føresegna under punkt fire og dei spesielle merkna-dene til endringa i burettslagslova § 4–6.

8.3 Merknader til endring av eigarseksjonslova

Endringa tilsvarer endringa i burettslagslova § 4–16. Vi viser derfor til omtalen av denne føresegna ovanfor og til den generelle omtalen av føresegna under punkt tre.

8.4 Merknader til iverksetjing og overgangsreglar

Lova gjeld frå den tid Kongen bestemmer.

Endringane i burettslagslova § 4–6 andre punktum og avhendingslova §§ 1–2 andre ledd andre punktum og 2–6 første ledd nytt andre punktum om betaling av vederlag i samband med eigarskifte gjeld ikkje avtalar mellom overdragar og ervervar om kven som skal betale vederlaget dersom vederlagsavtalen var inngått før lova her blei sett i kraft.

Etter endringane i burettslagslova § 4–12 nytt

andre ledd og eigarseksjonslova § 22 nytt sjette ledd skal ikkje forkjøpsrett kunne gjerast gjeldande ved overføring frå kommune til den som leigar av kommunen m.fl. Unntaket frå forkjøpsretten gjeld ikkje der han er utløyst før lova her blei sett i kraft.

Andre endringsføresegner reknar ein med er i samsvar med gjeldande rett. Departementet har derfor ikkje sett grunn til å foreslå overgangsreglar for desse lovendingane.

Kommunal- og regionaldepartementet

t i l r å r :

At Dykkar Majestet godkjenner og skriv under på eit framlagt forslag til proposisjon til Stortinget om lov om endringar i burettslagslova, eigarseksjonslova og avhendingslova.

Vi HARALD, Noregs Konge,

s t a d f e s t e r :

Stortinget blir bedt om å gjere vedtak til lov om endringar i burettslagslova, eigarseksjonslova og avhendingslova i samsvar med eit vedlagt forslag.

Forslag

til lov om endringar i burettslagslova, eigarseksjonslova og avhendingslova

I

I lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eigedom (avhendingslova) blir det gjort følgjande endringar:

§ 1–2 andre ledd andre punktum skal lyde:

Ved andre forbrukarkjøp kan §§ 1–3, 2–6 første ledd tredje punktum, 3–3, 3–7 til 3–10, 4–1 til 4–19, 6–1 til 6–3 og 7–1 til 7–3 ikkje fråvikast ved avtale til ugunst for kjøparen.

§ 2–6 første ledd nytt tredje punktum skal lyde:

Seljaren ber òg vederlag etter burettslagslova § 4–6.

II

I lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner (eierseksjonsloven) skal § 22 nytt sjettede ledd lyde:

Eventuell forkjøpsrett kan ikkje gjøres gjeldende ved overføring av boligseksjon fra eier som nevnt i fjerde ledd til leier av seksjonen.

III

I lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag (burettslagslova) blir det gjort følgjande endringar:

§ 1–4 første ledd nytt andre punktum skal lyde:

Eit aksjeselskap eller eit allmennaksjeselskap kan heller ikkje endre foremålet eller eigarstrukturen slik at selskapet blir eit bustadaksjeselskap.

§ 2–13 nytt fjerde ledd skal lyde:

(4) Registrert rett i avtale som nemnd i andre ledd går over til å gjelde rett i andelen frå den tid forbrukaren blir registrert som andelseigar, om ikkje anna følgjer av det som er avtalt.

§ 4–6 nytt andre punktum skal lyde:

Det kan ikkje gjerast avtale om at andre enn den som avhender andelen, skal betale vederlaget.

§ 4–12 skal lyde:

§ 4–12 Rettsovergang til nærstående og enkelte andre

(1) Forkjøpsrett kan ikkje gjerast gjeldande når andelen går over til ektemake, til andelseigarens eller ektemakens slektning i rett opp- og nedstigande linje, til fosterbarn som faktisk står i same stilling som livsarving, til sysken eller til nokon annan som i dei to siste åra har høyrte til same husstand som den tidlegare eigaren. Forkjøpsrett kan heller ikkje gjerast gjeldande når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmål, eller når ein husstandsmedlem tek over andelen etter føresegnene i husstandsfellesskapsloven § 3.

(2) *Forkjøpsrett kan heller ikkje gjerast gjeldande når andelen går over frå ein andelseigar som nemnd i § 4–2 første ledd til leigaren av den bustaden som andelen er knytt til.*

(3) Føresegnene i paragrafen her kan ikkje fråvikast.

§ 6–14 første ledd andre punktum skal lyde:

At hovudstol og avdrag går fram for ein registrert panterett, er ikkje nok til at dette leddet kan brukast.

IV

Endringane i burettslagslova § 4–6 nytt andre punktum og avhendingslova § 1–2 andre ledd andre punktum og § 2–6 første ledd nytt tredje punktum gjeld ikkje avtaler mellom overdragar og ervervar om at andre enn overdragaren skal betale vederlaget dersom avtalen var inngått før lova her blei sett i kraft.

Endringane i burettslagslova § 4–12 nytt andre ledd og eigarseksjonslova § 22 nytt sjettede ledd gjeld ikkje der forkjøpsretten er utløynt før lova her blei sett i kraft.

Lova gjeld frå den tid Kongen fastset.



Trykk: A/S O. Fredr. Amesen, November 2007