

HØRINGSNOTAT

Forslag til endringer i borettslagsloven og eierseksjonsloven

1. Høringsforslagets hovedinnhold

Kommunal- og moderniseringsdepartementet foreslår i dette høringsutkastet en mindre justering av borettslagsloven og eierseksjonsloven. Bakgrunnen for endringsforslagene er omtalt i kapittel 2. I kapittel 3 gis det en kort oversikt over gjeldende rettslige rammer for borettslag og eierseksjonssameier. I kapittel 4 i høringsutkastet foreslås det en mindre endring i borettslagsloven og eierseksjonsloven for å sikre at det ikke er tvil omkring omfanget av boligselskapets legalpanterett. I kapittel 5 redegjøres det for de administrative, økonomiske og andre konsekvenser av forslaget. Det gis merknader til endringsforslaget i kapittel 6, og utkastet til lovendringer er inntatt i kapittel 7.

2. Bakgrunn for endringsforslagene

Borettslag har legalpanterett for inntil to ganger folketrygdens grunnbeløp (G) for krav mot andelseiere som springer ut av lagsforholdet, og eierseksjonssameier har legalpanterett for inntil en gang folketrygdens grunnbeløp, jf. borettslagsloven § 5-20 og eierseksjonsloven § 25. Den 26. november 2015 avsa Høyesteretts ankeutvalg en kjennelse, inntatt i Rt. 2015 s. 1307, som har skapt usikkerhet om rekkevidden av legalpanteretten. Avgjørelsen kan oppfattes slik at felleskostnader pådratt etter iverksetting av dekningsaksjonen ikke kan dekkes innenfor grensen på to G.

Saken gjaldt en begjæring om tvangssalg av en borettslagsandel med grunnlag i legalpanteretten og kravet var begrunnet i manglende betaling av felleskostnader med renter og omkostninger. Tingretten besluttet tvangssalg og ved senere stadfestelseskjennelse ble et bud på kr. 350 000,- godtatt for andelen. Ved fordelingskjennelsen ble borettslagets krav begrenset til lovens 2 G, på dette tidspunkt kr. 176 740,-. Borettslaget påanket fordelingskjennelsen. Gulating lagmannsrett forkastet anken den 11. september 2015, men borettslaget anket kjennelsen videre til Høyesterett. Borettslaget anførte at de hadde pantedekning for mer enn 2 G og at lovens begrensning kun gjaldt fram til *tidspunktet* for avsigelsen av kjennelsen om tvangssalg. Ankeutvalget var ikke enig i dette og det siteres følgende fra premiss 16 i kjennelsen:

”Ut fra ordlyden i [borettslagslova] § 5-20 første ledd andre punktum er det klart at det er grunnbeløpet på det tidspunkt da begjæringen om tvangsdekning blir tatt til følge, som skal legges til grunn ved beløpsberegningen. Bestemmelsen sier derimot ikke noe eksplisitt om når kravene må være oppstått. Etter ankeutvalgets oppfatning må den imidlertid etter sitt formål forstås slik at borettslaget - innenfor den angitte beløpsbegrensning - bare har legalpant for

krav som er oppstått på det tidspunkt borettslaget eller en annen panthaver begjærer dekning som leder til tvangssalg. Krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslagsforholdet som påløper etter at tingretten har truffet beslutning om gjennomføring av tvangsdekning, må etter dette falle utenfor borettslagets legalpanterett. Så langt bygger tingrettens og lagmannsrettens kjennelser på en riktig tolking av borettslagsloven § 5-20 første ledd andre punktum.”*

Det er ankeutvalgets andre setning i denne premissen som kan tolkes i retning av at borettslaget bare har legalpanterett for krav oppstått på det tidspunkt borettslaget eller en annen panthaver begjærer dekning som leder til tvangssalg eller før tingretten har truffet beslutning om gjennomføringen. Det er tvilsomt om avgjørelsen skal oppfattes slik, det vises blant annet til Kåre Lilleholt, «Pantelova § 1-5 gjeld for legalpanteretten i burettslag og eigarseksjonar – Rt. 2015 s. 1307», Nytt i privatretten 1/2016. Ankeutvalgets kjennelse har likevel ført til at det er skapt en usikkerhet som departementet mener det er viktig å fjerne for ikke å skape tvil om omfanget av legalpanteretten.

3. Gjeldende rettslige rammer for borettslag og eierseksjonssameier

3.1 Generelt om borettslag og eierseksjonssameier

Borettslag er en indirekte eierform for boliger. Hovedformålet til borettslaget er å skaffe andelseierne bruksrett til egen bolig (boret) i borettslagets eiendom, jf. borettslagsloven § 1-1 første ledd annet punktum. Borettslag er et selskap med begrenset ansvar, jf. borettslagsloven § 1-2 første ledd. Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendom, bygninger og eventuell grunn, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andelen gir andelseier boret til en bestemt bolig i lagets bygg. Borettslaget er låntager til felleslån, og borettslagets eiendom er pantsatt som sikkerhet for dette lånet. Andelseierne har ikke noe personlig ansvar for borettslagets gjeld, «fellesgjelden», men dersom fellesgjelden ikke betjenes slik at borettslaget går konkurs vil andelseierne risikere å miste de verdier som ligger i eierskapet til andelene. Borettslaget løpende driftsutgifter dekkes av andelseierne gjennom de månedlige felleskostnadene. Felleslånet til borettslaget betjenes og nedbetales gjennom felleskostnadene som vanligvis innbetales månedlig. Når driftsutgiftene eller lånekostnadene stiger, øker også de månedlige felleskostnadene til andelseierne. Hvis naboen ikke klarer å betjene sin del av felleskostnadene, vil de andre andelseierne bli nødt til å dekke disse utgiftene. Borettslaget kan inngå en avtale om sikring mot tap av felleskostnader, jf. borettslagsloven kapittel 5, avsnitt VII Sikring mot tap av felleskostnader.

Eierseksjonssameier er en annen eierform for boliger. Hver sameier har en sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av en av flere boliger eller andre bruksenheter i eiendommen. Dette er en direkte eierform, og det er ikke noe eiendom som sameiet som sådan kan pantsatte. Enkelte sameier har likevel lån/gjeld som er opptatt uten sikkerhet i eiendommen og som sameierne betjener gjennom felleskostnadene. Sameiets løpende driftsutgifter, og eventuell fellesgjeld, dekkes av sameierne gjennom de månedlige felleskostnadene. Hvis naboen ikke klarer å betjene sin del av felleskostnadene, vil de andre

sameierne bli nødt til å dekke disse utgiftene. Sameiet kan inngå en avtale om sikring av felleskostnader uten at dette er lovregulert på samme måte som i borettslagsloven. Det er dermed bare forsikringsvirksomhetsloven og finansieringsvirksomhetsloven som gjelder for slike ordninger som tilbys eierseksjonssameier. I praksis er det likevel sannsynlig at tilbyderne på markedet for sikringsordninger legger til grunn de samme vilkårene uavhengig av om de tilbys til borettslag eller sameier.

3.2 Borettslagets og eierseksjonssameiets økonomi

3.2.1 *Borettslaget og eierseksjonssameiets inntekter*

Borettslagets hovedformål er å gi bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Andelseiere med en slik bruksrett må betale sin andel av borettslagets kostnader. Indirekte kan man si at dette formålet sikrer borettslagets månedlige inntekter i form av betaling av felleskostnader fra andelseierne, jf. borettslagsloven § 5-19. Andelseiers betaling av felleskostnader er klart den viktigste inntektskilden til borettslaget, regelmessig også den eneste inntektskilden. Inntektskilden til sameiet er på samme måte også sameiernes betaling av felleskostnader, jf. eierseksjonsloven § 23.

Borettslaget og eierseksjonssameier har i sin alminnelighet ingen andre inntekter enn det som hentes inn i felleskostnader fra andelseierne og seksjonseierne. Ethvert mislighold fra en andelseier og seksjonseier må dekkes av de andre som får økt sine felleskostnader. Riktig og rettidig betaling av felleskostnadene er derfor av den største betydning for borettslaget og sameiet.

3.2.2 *Borettslaget og eierseksjonssameiets utgifter*

Borettslag og sameier har ulike utgifter: Driftskostnader samt eventuelle renter og avdrag på borettslagets/sameiets fellesgjeld.

Driftskostnader vil typisk bestå av utgifter til forretningsfører, strøm, renhold, forsikringspremie, kommunale avgifter, vaktmester, vedlikehold av bygningsmassen med videre. Driftskostnadene vil ofte være lavest når boligselskapet er helt nytt, og vil stige etter hvert.

Renter og avdrag vil gjerne være betydelig for borettslag som er nystiftet. Renteutgiftene og avdragene vil normalt reduseres med årene, og vil igjen stige dersom borettslaget tar opp felleslån for å foreta større vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider på bygningsmassen. Om sameier har felleslån vil dette gjerne være av mindre størrelse. Felleslån for sameier er gjerne også mer aktuelt for eldre sameier hvor det er nødvendig å foreta større vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider på bygningsmassen.

3.3 Borettslagets og eierseksjonssameiets legalpanterett

3.3.1 Legalpanterett for borettslag

Borettslag har legalpanterett for inntil to ganger folketrygdens grunnbeløp (G) for krav mot andelseiere som springer ut av lagsforholdet, jf. borettslagsloven § 5-20. Bestemmelsen lyder:

§ 5-20. Panterett for felleskostnader

(1) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav frå lagsforholdet har laget panterett i andelen framfor alle andre hefte. Pantekravet kan ikkje vere større enn ein sum som svarar til to gonger grunnsummen i folketrygda på tidspunktet da tvangsdekning blir vedteken gjennomført.

(2) Panterett etter første ledd har vern utan registrering og kan ikkje registrerast. Føresegna i panteloven § 1-4 gjeld ikkje.

(3) Panteretten fell bort dersom det ikkje seinast to år etter at pantekravet skulle ha vore betalt, kjem inn kravsmål til namsstyresmaktene om tvangsdekning, eller dersom dekninga ikkje blir gjennomført utan unødig opphald.

(4) Med tilslutning frå dei andelseigarane det gjeld, kan det vedtektsfestast ein meir omfattande panterett mot andelseigarane enn etter første ledd. Slik panterett får vern etter vanlege reglar.

(5) Laget kan ikkje stifte panterett i andelen ved avtale ut over det som går fram av paragrafen her.

Bestemmelsen er gitt etter mønster av eierseksjonsloven § 25. Det var tidligere vanlig at borettslagene betinget seg tilsvarende sikkerhet gjennom avtalepant.

Når det gjelder størrelsen på legalpanteretten på 2 G, ble denne grensen fastsatt etter grundige avveininger av de ulike hensyn som gjør seg gjeldende. Det siteres fra Ot. prp. 30 (2002-2003) punkt 8.7.4:

«Omfanget av panteretten må fastsetjast ut frå ei avveging mellom interessene til laget på den eine sida og omsynet til andelseigarane sine kreditorar og andelseigarane sine låneopptak på den andre. Kreditorar og avtalepanthavar bør etter utvalet si meining finne seg i at laget har prioritet eit stykke på veg. Krava frå laget gjeld kostnader som er nødvendige for å drive eigedommen og dermed for å halde oppe verdien av pantobjektet. Men det er også laget som kan gripe inn mot mishald og hindre at restansane hopar seg opp. Blir legalpanteretten omfattande, kan det verke urimeleg mot usikra kreditorar. Vidare kan andelseigaren få vanskar med å ta opp lån på rimelege vilkår mot pant i andelen.»

Under høringen stilte Finansnæringens Hovedorganisasjon og Sparebankforeningen spørsmål ved om det skulle være behov for å lovfeste en så omfattende legalpanterett som 2 G, selv for

borettslag der det er fellesgjeld som blir dekt gjennom felleskostnadene. Finansnæringens Hovedorganisasjon og Sparebankforeningen mente at legalpanteretten burde avgrenses oppad til 1 G. Departementet var ikke enig i å begrense legalpanteretten til 1 G, og sluttet seg til utvalgets forslag om at legalpanteretten skulle være på 2 G. Departementet begrunnet dette med følgende *«at pantet skal gi trygd for skyldige felleskostnader for opp til fleire måneder. I burettslag med store felleslån kan det då bli behov for pant opp mot 2 G. Dette vil vere annleis enn i eigarseksjonssameie, der det er mykje mindre vanleg med felleslån.»*

Departementet uttalte vidare *«Skal ein innføre legalpant, må ein samtidig fastsetje ei øvre grense for legalpanteretten. Utan ei slik grense vil det vere vanskeleg for andelseigaren å nytte burettslagsbustaden som panteobjekt i samband med lån ved til dømes kjøp av slike bustader. Departementet er einig med utvalet i at det i føresegna er sett inn ei øvre grense på to gonger grunnbeløpet i folketrygda på det tidspunktet då tvangsdekning blir vedteken gjennomført. Departementet viser elles til at Finansnæringens Hovudorganisasjon og Sparebankforeningen har vore opptekne av dette spørsmålet, jf omtalen ovanfor.»*

Hensynet til øvrige kreditorer var årsak til at legalpanteretten ble gitt en øvre grense. Grensen ble satt slik at legalpanteretten kan dekke et krav på inntil 2G. Størrelsen på legalpanteretten skulle dermed begrense sikkerheten. I tillegg til denne begrensning ble det gitt en særskilt foreldelsesregel om at panteretten foreldes etter to år, i motsetning til hva som ellers ville fulgt av alminnelige regler.

Utover disse grensene, forutsatte ikke departementet ved vedtagelsen av bestemmelsen ytterligere begrensninger. Dette bekrefter ved omtalen av omfanget og det vises i den forbindelse til følgende NOU 2009:17 punkt 2.4.2:

«Etter burettslagslova § 5-20 første ledd har borettslaget første prioritets legalpant i andelen opp til 2 G (kr 145.762 pr. 1. mai 2009) for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra forholdet til borettslaget. Hvis en andelseier ikke betaler de månedlige felleskostnadene etter § 5-19 tredje ledd (fullt ut), har borettslaget dermed pant i andelen uten å behøve å registrere panteretten. Det følger av tvangsfullbyrdsloven § 11-2 første ledd bokstav c at legalpantet er et særskilt tvangsgrunnlag, slik at borettslaget kan kreve tvangsdekning uten å måtte skaffe seg et annet tvangsgrunnlag. Legalpantet omtales også i punkt 2.5 i relasjon til andelseierens adgang til å si opp boretten etter burettslagslova § 5-21.»

Utvalget, som fremla lovforslag om minimumskrav til frivillige sikringsordninger mot tap av felleskostnader i borettslag, forutsatte også at legalpanteretten ga sikkerhet for inntil 2G. Det vises i den forbindelse til følgende merknader til § 5-20c i NOU 2009:17:

«...Tilbyderen dekker borettslagets tap. Tapet består av differansen mellom felleskostnadene som faller på andelen etter § 5-19 og det beløpet som er innbetalt. Har ingen andelseier ansvaret for felleskostnadene, vil tapet kunne konstateres straks felleskostnadene ellers skulle vært betalt. Er derimot en andelseier ansvarlig for felleskostnadene, vil et tap normalt først kunne konstateres noen tid etter forfall, slik at det er brakt på det rene at det ikke kun er tale

om forsinket betaling. Selv om det kan ta noen tid å konstatere tapet, omfatter tapet de felleskostnader som ikke er dekket fra første dag.

Borettslaget har etter burettslagslova § 5-20 legalpant for krav på dekning av felleskostnader med et beløp svarende til to ganger folketrygdens grunnbeløp (kr 145.762 pr. 1. mai 2009). Dersom andelen lar seg omsette for et høyere beløp enn de udekkede felleskostnadene, er det ikke pådratt noe tap med mindre de udekkede felleskostnadene overstiger legalpantet. Overstiger felleskostnadene legalpantet, og boligen lar seg omsette for et beløp som er større enn kravet, er det ikke pådratt noe tap som kan kreves av tilbyderen. Hvis derimot de udekkede felleskostnadene er større enn hva legalpantet innbringer, må tilbyderen dekke det overskytende.»

Legalpanteretten formål er å sikre borettslagets krav på felleskostnader – og andre krav fra lagsforholdet. Borettslagets mulighet for å skaffe seg pantesikkerhet for felleskostnadene er for øvrig meget begrenset. Med tilslutning fra de andelseiere det gjelder, kan det vedtektsfestes en mer omfattende panterett som i tilfelle må tinglyses på vanlig måte for å få rettsvern, jf. burettslagsloven § 5-20 fjerde ledd. Bestemmelsen er ment å ivareta de tilfeller der det er et særskilt behov for sikkerhet, som eksempel er nevnt der det tas opp lån i forbindelse med utbygginger som bare kommer enkelte andelseiere til gode. Det er for øvrig forbud mot at det etableres vanlig avtalepant til fordel for borettslaget i den enkelte andel, jf. burettslagsloven § 5-20 femte ledd.

3.3.2 Legalpanterett for eierseksjonssameier

I et eierseksjonssameie har de andre sameierne legalpanterett for inntil 1 G. Eierseksjonsloven § 25 lyder:

§ 25. Panterett for sameiernes forpliktelser

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Med tilslutning fra de sameiere det gjelder kan det vedtektsfestes en mer omfattende panterett for krav mot sameierne enn etter første ledd. Slik panterett får rettsvern etter vanlige regler.

Panteretten som omhandlet i denne paragraf kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del, jf. § 23 fjerde ledd.

Bestemmelsen har i det alt vesentligste samme utforming og formål som bestemmelsen i burettslagsloven § 5-20 og tjente i sin tid som forbilde for denne. Panteretten er begrenset til 1 G, det framgår av forarbeidene til eierseksjonsloven (Ot. Prp. Nr. 33 (1995-96) s. 63 flg.) at man vurderte hvordan panteretten skulle utformes og størrelsen på denne. Etter en avveining av de forskjellige hensyn, herunder behovet for å gi eierseksjonssameiet tilstrekkelig

sikkerhet for felleskostnader holdt opp mot hensynet til de øvrige kreditorene og den enkelte sameiers mulighet for å belåne sin seksjon, samt behovet for en retts teknisk enkel løsning valgte lovgiver å legge seg på 1 G.

Panteretten tilligger sameierne og at den i prinsippet kan håndheves av enkeltsameiere mot andre sameiere. I praksis er det imidlertid nesten alltid styret som gjør gjeldende panteretten og da på samme grunnlag som i borettslag: Misligholdte felleskostnader.

3.4 Gjennomføring av tvangsdekning etter legalpanteretten

Realisering av borettslagets eller eierseksjonssameiets legalpanterett skjer ved at det inngis begjæring til tingretten om tvangsdekning. Slik tvangsdekning skjer ved tvangssalg i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven § 11-2, første ledd, bokstav c), der legalpanteretten er gjort til særlig tvangsgrunnlag. Det følger av loven at borettslagsboliger må tvangsselges, eierseksjoner kan som alternativ tas til tvangsbruk men dette er så langt departementet er kjent med ikke særlig vanlig i praksis.

Hovedstolen i det kravet som fremmes er forfalte og misligholdte felleskostnader fra inntil to år før tidspunktet for begjæringen og fram til tidspunktet for innsending av denne. I tillegg kommer renter av hovedstolen, kreditors omkostninger, inkassosalær og eventuelle andre omkostninger.

Før tingretten treffer beslutning om tvangssalg forkynnes begjæringen for saksøkte som gis en frist på en måned til å uttale seg. Saksøkte kan reise innvendinger mot kravet, men derigjennom får saksøkte også en tilskyndelse til å gjøre opp for seg. Mange tvangssalg bortfaller som en følge av dette. Dersom dette ikke skjer, og det heller ikke kommer vektige innvendinger mot tvangssalget, vil tingretten normalt treffe beslutning om tvangssalg etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-9.

Tingretten beslutter i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven § 11-12 hvordan tvangssalget skal gjennomføres etter en vurdering av hva som antas å gi størst utbytte. Retten kan i utgangspunktet velge mellom å la boligen gå på tvangsauksjon eller å selge gjennom medhjelper.

I praksis gjennomføres tvangssalget oftest som medhjelpersalg. Medhjelperen er som regel en eiendomsmegler som vil forsøke å få andelen solgt på det åpne marked til en best mulig pris i all hovedsak som ved ethvert eiendomssalg som skjer gjennom megler.

Medhjelper må vurdere om tvangssalget kan gjennomføres etter en vurdering av pantekravene og eiendommens verdi. Etter loven er det et vilkår at det laveste bud som kan aksepteres må gi full dekning for de krav som har prioritet foran saksøkers krav i henhold til det såkalte dekningsprinsippet etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20. Siden borettslaget eller eierseksjonssameiets legalpanterett har sikkerhet foran all annen avtalepant vil dekningsprinsippet sjelden være til hinder for tvangssalget.

Eiendommen legges ut for salg og det innhentes bud. Når det foreligger bud som medhjelper vurderer som det beste som kan oppnås i markedet, henvender medhjelper seg til saksøker og ber om begjæring om stadfestelse av bud. Dersom saksøker begjærer budet stadfestet forelegger medhjelper samtlige rettighetshavere budet, i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven

§ 11-29, med forslag til fordelingskjennelse. Når fristen for å uttale seg er utløpt avsier tingretten i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven § 11-31 stadfestelseskjennelse og fordelingskjennelse. Med stadfestelseskjennelsen blir tvangssalget endelig. Når stadfestelseskjennelsen og fordelingskjennelsen er rettskraftig og oppgjørsdagen er kommet overtar kjøperen eiendommen, med alle rettigheter og forpliktelser, herunder plikten til å betale felleskostnader fra dette tidspunkt. Samtidig utbetales kjøpesummen, som fordeles til de berettigede i henhold til fordelingskjennelsen.

3.5 Størrelsen på kravet

Legalpanteretten er som nevnt over oppad begrenset til henholdsvis 1 og 2 G, i tillegg kommer renter og omkostninger som forfaller etter at dekningsaksjonen er innledet, jf. panteloven § 1-5, første ledd bokstav a og b.

Om pantekravet overstiger maksimalbegrensningen skal avgjøres ut fra hva kravet utgjør når tvangssalg besluttes gjennomført.

Det er grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet for beslutningen om tvangssalg som skal legges til grunn.

4. Departementets forslag til endringer

Verken eierseksjonsloven eller burettslagslovens ordlyd løser på hvilket tidspunkt kravet må være oppstått. Ankeutvalgets kjennelse i Rt. 2015 s. 1307 kan forstås dit hen at det kun er det krav på felleskostnader som er misligholdt på tidspunktet for innledning av dekningsaksjonen som dekkes av legalpantet.

Etter departementets vurdering vil dette være en uheldig løsning. Borettslaget og eierseksjonssameiets situasjon er spesiell i den forstand at mislighold av felleskostnader som går til tvangssalg i praksis nesten alltid er et løpende mislighold som fortsetter også etter at dekningsaksjonen er innledet.

Prosessen med et tvangssalg tar normalt en del tid, gjerne mange måneder dersom alle ankemuligheter utnyttes og/eller salget trekker ut i tid på grunn av markedsforholdene. Dette innebærer at borettslaget eller sameiet risikerer at et lovfestet pant som er ment å gi betryggende sikkerhet for deres eneste inntektskilde i realiteten blir av vesentlig redusert verdi.

Departementet foreslår på bakgrunn av den usikkerhet som er skapt, at burettslagsloven og eierseksjonsloven endres slik at det klargjøres at også krav på felleskostnader som forfaller i tidsrommet mellom innsending av tvangssalgsbegjæringen og oppgjørsdagen er dekket av legalpantet.

Dette kan ivaretas ved at det gis et tillegg i henholdsvis burettslagsloven § 5-20 (1) og eierseksjonslovens § 25, første ledd som klargjør at borettslagets og eierseksjonssameiets

panterett dekker forfalte felleskostnader fram til oppgjørsdagen, hvoretter ny kjøper overtar forpliktelsene knyttet til det tvangssolgte formuesgode fra dette punkt.

Det understrekes at dette etter departementets oppfatning ikke er en endring av gjeldende rettsstilstand, men en presisering av hvordan bestemmelsen har vært å forstå, og så langt man kan konstatere også har vært praktisert av domstolene.

5. Administrative, økonomiske og andre konsekvenser av forslaget

Departementet antar at forslagene til endringer i borettslagsloven og eierseksjonsloven ikke vil ha vesentlige administrative eller økonomiske konsekvenser for staten. Forslaget vil bidra til å trygge økonomien i borettslag og sameier, og derigjennom økonomien til andelseierne og sameierne.

Lovforslaget gir trygghet for at samtlige borettslag og eierseksjonssameier har legalpanterett for henholdsvis 2 G og 1 G. Lovforslaget gir dermed trygghet for økonomien i borettslag og sameier. Forslaget hindrer også at andelseiere eller seksjonseiere må betale for eventuelle naboer som er ute av stand til å betale sine felleskostnader i tilfeller hvor boligen blir tvangssolgt.

Lovforslaget bidrar også til at betingelse for boligbyggelag og andre aktører tilbyr sikringsordninger er avklarte. En grunnleggende forutsetning for disse ordningene, er at boligselskapet har en legalpanterett på 1 G for sameier, og 2 G for borettslag. Dagens sikringsordninger bygger på at sikkerheten gjennom legalpantet er så god at den reelle risikoen for tap på fordringene er liten. Dersom denne forutsetningen svikter vil tilbyderne av sikringsordninger måtte prise risikoen så høyt at det er tvilsomt om dagens sikringsordninger kan videreføres.

For banker som finansierer borettslagenes fellesgjeld vil lovforslaget gi økt trygghet for engasjementet hvis borettslaget har sikret seg mot tap som følge av manglende dekning av felleskostnader. Lavere risiko for banken kan isolert sett bidra til gunstigere vilkår på borettslagets felleslån. Dette vil gi en gevinst for borettslaget og dets andelseiere.

6. Merknader til de enkelte bestemmelser

Til burettslagsloven § 5-20 første ledd:

I *nytt tredje punktum* foreslås det en presisering, som gjør det klart at det er det grunnbeløp som gjelder på tidspunkt for vedtatt tvangsdekning som skal legges til grunn. I *nytt fjerde punktum* presiseres det at legalpanteretten omfatter alle krav som skulle ha vært betalt innen oppgjørsdagens for tvangsdekningen.

Til eierseksjonsloven § 25, første ledd:

I *nytt tredje og fjerde punktum* foreslås det samme presiseringer som i burettslagsloven § 5-20 første ledd. Det vises derfor til omtalen ovenfor av nevnte lovendringer.

Til iverksettingstidspunkt:

Det foreslås at loven trer i kraft fra den tid Kongen bestemmer.

Utkast til lov om endringer i burettslagsloven og eierseksjonsloven

I

Lov om burettslag av 6. juni 2003, nr. 39

§ 5-20 første ledd skal lyde:

(1) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav frå lagsforholdet har laget panterett i andelen framfor alle andre hefte. Pantekravet kan ikkje vere større enn ein sum som svarar til to gonger grunnsummen i folketrygden. *Grunnsummen som gjeld på tidspunktet da tvangsdekning blir vedteke gjennomført skal leggast til grunn for beregninga. Panteretten omfattar alle krav som skulle ha vore betalt innan oppgjersdagen for tvangsdekning.*

II

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31:

§ 25 første ledd skal lyde:

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp. *Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter alle krav som skulle ha vært betalt innen oppgjørsdagen for tvangsdekning.*

III

Loven gjelder fra den dag Kongen bestemmer.