



DET KONGELEGE KOMMUNAL-
OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Prop. 134 L

(2015–2016)

Proposisjon til Stortinget (forslag til lovvedtak)

Endringer i burettslagslova mv.
(omfanget av legalpanteretten)

Innhald

| | | | | | |
|----------|---|---|----------|--|----|
| 1 | Hovudinnhaldet i proposisjonen | 5 | 3.3.3 | Gjennomføring av tvangsdekning etter legalpanteretten | 9 |
| 2 | Bakgrunn | 5 | 3.3.4 | Storleiken på kravet | 10 |
| 2.1 | Endringar i burettslagslova og eigarseksjonslova | 5 | 3.4 | Framlegget i høyringsnotatet | 10 |
| 2.2 | Andre endringar | 6 | 3.5 | Høyringsinstansane sitt syn | 11 |
| 2.3 | Høyringsframlegg – endringar i burettslagslova og eigarseksjonslova | 6 | 3.6 | Departementet sine vurderingar .. | 12 |
| 2.4 | Endringar i husbanklova og inndelingslova | 6 | 4 | Endring i husbanklova (retting av inkurie) | 12 |
| 3 | Presisering av legalpanteretten i burettslag og eigarseksjonssameige | 6 | 5 | Endring i inndelingslova (retting av inkurie) | 12 |
| 3.1 | Dei rettslege rammene som gjeld for burettslag og eigarseksjonssameige | 6 | 6 | Økonomiske og administrative konsekvensar | 13 |
| 3.2 | Økonomien i burettslaget og eigarseksjonssameiget | 7 | 7 | Merknader til dei einskilde føresegnene i lovframlegget | 13 |
| 3.2.1 | Inntektene til burettslaget og eigarseksjonssameiget | 7 | 7.1 | Endringer i burettslagslova | 13 |
| 3.2.2 | Utgiftene til burettslaget og eigarseksjonssameiget | 7 | 7.2 | Endringer i eigarseksjonslova | 13 |
| 3.3 | Legalpanteretten til burettslaget og eigarseksjonssameiget | 7 | 7.3 | Endringar i husbanklova | 13 |
| 3.3.1 | Legalpanterett for burettslag | 7 | 7.4 | Endringar i inndelingslova | 13 |
| 3.3.2 | Legalpanterett for eigarseksjonssameige | 9 | 7.5 | Iverksetjing | 13 |
| | | | | Forslag til lov om endringar i burettslagslova mv. (omfanget av legalpanteretten) | 15 |



DET KONGELEGE KOMMUNAL-
OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Prop. 134 L

(2015–2016)

Proposisjon til Stortinget (forslag til lovvedtak)

Endringar i burettslagslova mv. (omfanget av legalpanteretten)

*Tilråding frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet 27. mai 2016,
godkjend i statsråd same dagen.
(Regjeringa Solberg)*

1 Hovudinnhaldet i proposisjonen

Kommunal- og moderniseringsdepartementet fremjar i denne proposisjonen framlegg til ei mindre endring av reglane om legalpanterett i burettslagslova og eigarseksjonslova. Burettslag og eigarseksjonssameige har legalpanterett for ubetalte krav som spring ut av lagsforholdet og sameige-forholdet. Lovframlegget presiserer rekkjevidda av panteretten. Departementet føreslår å klargjere at panteretten også omfattar krav på felleskostnader som skulle vore betalte etter at det har kome inn krav til myndigheitene om tvangsdekning.

I tillegg føreslår departementet å rette to inkuriar, éin i husbanklova og éin i inndelingslova.

2 Bakgrunn

2.1 Endringar i burettslagslova og eigarseksjonslova

Burettslag har legalpanterett for inntil to gonger grunnbeløpet i folketrygda (G) for krav mot andelseigarar som spring ut av lagsforholdet, og eigarseksjonssameige har legalpanterett for inntil éin gong grunnbeløpet i folketrygda, jf. burettslagslova § 5-20 og eigarseksjonslova § 25. Den 26. november 2015 gjorde Høgsteretts ankeutval eit vedtak, teke inn i Rt. 2015 s. 1307, som har skapt

uvisse om rekkjevidda av legalpanteretten. Vedtaket kan oppfattast slik at felleskostnader som har kome til etter at dekningsaksjonen er sett i verk, ikkje kan dekkjast innanfor grensa på 2G.

Saka gjaldt eit krav om tvangssal av ein burettslagsandel med grunnlag i legalpanteretten, og kravet var grunngjeve med manglande betaling av felleskostnader med renter og kostnader. Tingretten vedtok tvangssal, og ved eit seinare stadfestingsvedtak blei et bod på kr 350 000 godteke for andelen. Ved fordelingsvedtaket blei kravet frå burettslaget – i samsvar med lova – avgrensa til 2G, som på dette tidspunktet var kr 176 740. Burettslaget anka fordelingsvedtaket. Gulating lagmannsrett forkasta anken den 11. september 2015, men burettslaget anka vedtaket vidare til Høgsterett. Burettslaget gjorde gjeldande at dei hadde pantedekning for meir enn 2G, og at avgrensinga i lova berre gjaldt fram til tidspunktet for vedtaket om tvangssal. Ankeutvalet var ikkje einig i det, og i premiss 16 i vedtaket heiter det:

«Ut fra ordlyden i [burettslagslova] § 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 burettslagsforholdet 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 burettslagsloven § 5-20 første ledd andre punktum.»

Det er tredje setning i denne premissen frå ankeutvalet som kan tolkast i retning av at burettslaget berre har legalpanterett for krav som har oppstått på det tidspunktet burettslaget eller ein annan pant-havar krev dekning som leier til tvangssal, eller før tingretten har gjort vedtak om gjennomføringa. Det er blitt hevda at det er tvilsamt om vedtaket skal oppfatast slik – det blir mellom anna vist til Kåre Lilleholt, «Pantelova § 1-5 gjeld for legalpanteretten i burettslag og eigarseksjonar – Rt. 2015 s. 1307», Nytt i privatretten 1/2016. Vedtaket i ankeutvalet har likevel ført til ei uvisse som departementet meiner det er viktig å fjerne for ikkje å skape tvil om omfanget av legalpanteretten.

2.2 Andre endringar

Endringane i husbanklova og inndelingslova inneber retting av inkuriar.

2.3 Høyringsframlegg – endringar i burettslagslova og eigarseksjonslova

Eit høyringsnotat om endringar i burettslagslova og eigarseksjonslova som gjeld ei presisering av legalpanteretten, blei sendt på alminneleg høyring 19. februar 2016, med høyringsfrist 11. april 2016. Høyringsbrevet med vedlegg blei sendt på alminneleg høyring til desse instansane:

Alle departementa

Kommunane
Finanstilsynet
Forbrukarombodet
Forbrukarrådet
Husbanken
Kartverket
Konkurransetilsynet

Asker og Bærum Boligbyggelag
Boligbyggelaget Usbl

Den Norske Advokatforening
Eiendom Norge
Eiendomsmeidlerforetakenes Forening (EFF)
Finansforbundet
Finansieringsselskapenes Forening
Finansklagenemnda
Finans Norge
Frittstående Boligforvalteres Interesseorganisasjon
Huseiernes Landsforbund
Leieboerforeningen i Oslo
Norges Huseierforbund
Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL)
OBOS
Sparebankforeningen i Norge

2.4 Endringar i husbanklova og inndelingslova

Endringane i husbanklova og inndelingslova gjeld berre retting av to inkuriar. Framlegga har difor ikkje vore sende på høyring.

3 Presisering av legalpanteretten i burettslag og eigarseksjonssameige

3.1 Dei rettslege rammene som gjeld for burettslag og eigarseksjonssameige

Burettslag er ei indirekte eigarform for bustader. Hovudføremålet med burettslag er å skaffe andelseigarane bruksrett til eigen bustad (burett) i eige-dom som tilhøyrrer burettslaget, jf. burettslagslova § 1-1 første ledd andre punktum. Eit burettslag er eit selskap med avgrensa ansvar, jf. burettslagslova § 1-2 første ledd. Burettslagsmodellen inneber at burettslaget eig eige-dommen, bygningane og ein eventuell grunn, medan andelseigarane eig andelar i burettslaget. Andelen gjev andelseigaren burett til ein bestemt bustad i eit av bygga som laget eig. Burettslaget er låntakar til felleslån, og eige-dommen er pantsett som garanti for dette lånet. Andelseigarane har ikkje personleg ansvar for gjelda til burettslaget, «fellesgjelda», men dersom denne gjelda ikkje blir betent og burettslaget går konkurs, risikerer andelseigarane å miste dei verdiane som ligg i eigarskapen til andelane. Dei løpande driftsutgiftene til burettslaget er det andelseigarane som dekkjer gjennom dei månadlege felleskostnadene. Felleslånet blir også betent og nedbetalt gjennom felleskostnadene, vanlegvis med innbetalingar kvar månad. Når

driftsutgiftene eller lånekostnadene stig, stig også dei månadlege felleskostnadene for andelseigarane. Dersom naboen ikkje klarer å betale sin del av felleskostnadene, må dei andre andelseigarane dekkje desse utgiftene. Burettslaget kan inngå ein avtale om sikring mot tap av felleskostnader, jf. burettslagslova kapittel 5, avsnitt VII Sikring mot tap av felleskostnader.

Eigarseksjonssameige er ei anna eigarform for bustader. Kvar sameigar har ein sameigeandel i egedommen og gjennom det einerett til å bruke éin av fleire bustader eller andre brukseiningar i egedommen. Dette er ei direkte eigarform, og sameiget kan ikkje pantsetje egedommen. Nokre sameige har likevel lån/gjeld som dei har teke opp utan sikkerheit i egedommen, og som sameigarane betener gjennom felleskostnadene. Dei løpande driftsutgiftene og ei eventuell fellesgjeld blir dekte av sameigarane gjennom dei månadlege felleskostnadene. Dersom naboen ikkje klarer å betene sin del av felleskostnadene, må dei andre sameigarane dekkje desse utgiftene. Sameiget kan inngå ein avtale om sikring av felleskostnader utan at dette er lovregulert på same måte som i burettslagslova. Det er dermed berre forsikringsverksemdslova og finansieringsverksemdslova som gjeld for slike ordningar som eigarseksjonssameige har tilbod om. I praksis er det likevel sannsynleg at tilbydarane på marknaden for sikringsordningar legg til grunn dei same vilkåra uavhengig av om dei tilbyr dei til burettslag eller til sameige.

3.2 Økonomien i burettslaget og eigarseksjonssameiget

3.2.1 Inntektene til burettslaget og eigarseksjonssameiget

Hovudføremålet med burettslaget er å gje bruksrett til eigen bustad i egedommen til burettslaget. Andelseigarar med ein slik bruksrett må betale sin del av kostnadene til burettslaget. Indirekte kan ein seie at dette føremålet sikrar dei månadlege inntektene til burettslaget i form av betaling av felleskostnader frå andelseigarane, jf. burettslagslova § 5-19. Betalinga av felleskostnader frå andelseigarane er den klart viktigaste inntektskjelda til burettslaget, som oftast også den einaste. På same måte er inntektskjelda til sameiget innbetaling av felleskostnader frå sameigarane, jf. eigarseksjonslova § 23.

Burettslag og eigarseksjonssameige har til vanleg ingen andre inntekter enn det som blir betalt inn av felleskostnader frå andelseigarane og

seksjonseigarane. Alt misleghald frå ein andelseigar eller seksjonseigar må dekkjast av dei andre, som då får auka felleskostnadene sine. Riktig betaling av felleskostnadene til rett tid er difor svært viktig for burettslaget og sameiget.

3.2.2 Utgiftene til burettslaget og eigarseksjonssameiget

Burettslag og sameige har ulike utgifter: driftskostnader og eventuelle renter og avdrag på fellesgjeld.

Driftskostnader består typisk av utgifter til forretningsfører, straum, reinhald, forsikringspremie, kommunale avgifter, vaktmeister, vedlikehald av bygningsmassen med vidare. Driftskostnadene er ofte lågast når bustadselskapet er heilt nytt, og stig etter kvart.

Renter og avdrag er gjerne betydelege for ny-stifta burettslag. Renteutgiftene og avdraga blir normalt reduserte med åra, men stig igjen dersom burettslaget tek opp nye felleslån for å gjennomføre større vedlikehalds- og rehabiliteringsarbeid på bygningsmassen. Dersom sameige har felleslån, er dei gjerne mindre. Felleslån for sameige er også mest aktuelt for eldre sameige der det er nødvendig å utføre større vedlikehalds- og rehabiliteringsarbeid på bygningsmassen.

3.3 Legalpanteretten til burettslaget og eigarseksjonssameiget

3.3.1 Legalpanterett for burettslag

Burettslag har legalpanterett for inntil to gonger grunnbeløpet i folketrygda (G) for krav mot andelseigarar som følgjer av lagsforholdet, jf. burettslagslova § 5-20. Føresegna lyder:

«§ 5-20. Panterett for felleskostnader

(1) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav frå lagsforholdet har laget pantrett 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 unødige 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.»

Føresegna er gjeven etter mønster av eigarseksjonslova § 25. Det var tidlegare vanleg at burettslaga skaffa seg slik sikkerheit gjennom avtalepant.

Når det gjeld storleiken på legalpanteretten på 2G, blei denne grensa fastsett etter grundige avvegingar av dei ulike omsyna som gjer seg gjeldande. I Ot.prp. nr. 30 (2002–2003) punkt 8.7.4 heiter det:

«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 mis-hald og hindre at restansane hopar seg opp. Bli 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 høyringa stilte Finansnærings Hovedorganisasjon og Sparebankforeningen spørsmål ved om det var behov for å lovfeste ein så omfattande legalpanterett som 2G, sjølv for burettslag med fellesgjeld som blir dekt gjennom felleskostnadene. Finansnærings Hovedorganisasjon og Sparebankforeningen meinte at legalpanteretten burde avgrensast oppover til 1G. Departementet var ikkje einig i det, og slutta seg til framlegget frå utvalet¹ om at legalpanteretten skulle vere på 2G. Departementet grunn-gav dette med at

«pantet skal gi trygd for skyldige felleskostnader for opptil fleire månader. 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 Finansnærings Hovedorganisasjon og Sparebankforeningen har vore opptekne av dette spørsmålet, jf omtalen ovanfor.»

Omsynet til andre kreditorar var årsaka til at legalpanteretten fekk ei øvre grense. Grensa blei sett slik at legalpanteretten kan dekkje eit krav på inntil 2G. Storleiken på legalpanteretten skulle dermed avgrense sikkerheita. I tillegg til denne avgrensinga blei det gjeve ein særskild foreldingsregel om at panteretten blir forelda etter to år, i motsetning til kva som ville følgd av alminnelege reglar.

Utover desse grensene la ikkje departementet ved vedtaket til grunn fleire avgrensingar. Dette blir stadfesta ved omtalen av omfanget, og det blir i samband med det vist til 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.»

Utvalet, som la fram lovframlegg om minimumskrav til frivillige sikringsordningar mot tap av felleskostnader i burettslag, la også til grunn at legalpanteretten gav sikkerheit for inntil 2G, og viste i samband med det til merknadene til § 5-20 c i NOU 2009: 17:

¹ NOU 2000: 17 Burettsløvene side 139

«... Tilbyderen dekker borettslaget 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). Der som 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.»

Føremålet med legalpanteretten er å sikre at burettslaget får dekt felleskostnadene sine – og andre krav frå lagsforholdet. Borettslaget har elles berre i svært liten grad høve til å skaffe seg pantesikkerheit for felleskostnadene. Med tilslutning frå dei andelseigarane det gjeld, kan det vedtektsfestast ein meir omfattande panterett, som då må tinglysast på vanleg måte for å få rettsvern, jf. burettslagslova § 5-20 fjerde ledd. Føresegna er meint å ta vare på dei tilfella der det er eit særskilt behov for sikkerheit. Som døme er nemnt tilfelle der det blir teke opp lån i samband med utbyggingar som berre kjem einskilde andelseigarar til gode. Det er elles forbod mot å etablere vanleg avtalepant til fordel for burettslaget i den einskilde andelen, jf. burettslagslova § 5-20 femte ledd.

3.3.2 Legalpanterett for eigarseksjonssameige

I eit eigarseksjonssameige har dei andre sameigarane legalpanterett for inntil 1G. Eigarseksjonslova § 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 dekingen 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.»

Føresegna har i hovudsak same utforming og føremål som føresegna i burettslagslova § 5-20 og tente i si tid som førebilete for den sistnemnde føresegna. Panteretten er avgrensa til 1G. Det går fram av førearbeida til eigarseksjonslova (Ot.prp. nr. 33 (1995–96) s. 63 flg.) at det blei vurdert korleis panteretten skulle utformast, og kor stor han skulle vere. Etter å ha vege ulike omsyn opp mot kvarandre, mellom anna behovet for å gje eigarseksjonssameiget tilstrekkeleg sikkerheit for felleskostnader opp mot omsynet til dei andre kreditorane og høvet for den einskilde sameigaren til å ta opp lån på sin seksjon, i tillegg til behovet for ei retts teknisk enkel løysing, valde lovgjevaren å leggje seg på 1G.

Panteretten ligg hos sameigarane og kan i prinsippet handhevast av ein einskild sameigar mot andre sameigarar. I praksis er det likevel nesten alltid styret som gjer gjeldande panteretten og då på same grunnlag som i burettslag: misleghaldne felleskostnader.

3.3.3 Gjennomføring av tvangsdekning etter legalpanteretten

Realisering av legalpanteretten til burettslaget eller eigarseksjonssameiget skjer ved at det blir levert inn krav til tingretten om tvangsdekning. Slik tvangsdekning skjer ved tvangssal i samsvar med tvangsfullbyrdingslova § 11-2 første ledd bokstav c, der legalpanteretten er gjord til eit særleg tvangsgrunnlag. Det følgjer av lova at bustader i burettslag må tvangsseljast. Eigarseksjonar kan som alternativ takast til tvangsbruk, men dette er så langt departementet er kjent med, ikkje særleg vanleg i praksis.

Hovudstolen i det kravet som blir fremja, er forfalne og misleghaldne felleskostnader frå inntil

to år før tidspunktet for kravet og fram til tidspunktet for innsending av kravet. I tillegg kjem renter av hovudstolen, kostnadene for kreditor, inkassosalær og eventuelle andre kostnader.

Før tingretten gjer vedtak om tvangssal, blir kravet forkynt for den saksøkte, som får ein frist på ein månad til å uttale seg. Den saksøkte kan reise innvendingar mot kravet, men får gjennom dette også høve til å gjere opp for seg. Mange tvangssal fell bort som følge av det. Dersom det ikkje skjer og det heller ikkje kjem vektige innvendingar mot tvangssalet, vil tingretten normalt vedta tvangssal etter tvangssalbyrtingslova § 11-9.

Tingretten avgjer i samsvar med tvangssalbyrtingslova § 11-12 korleis tvangssalet skal gjennomførast – etter ei vurdering av kva som truleg gjev størst utbytte. Retten kan i utgangspunktet velje mellom å la bustaden gå på tvangssal og å selje gjennom ein medhjelpar.

I praksis blir tvangssalet oftast gjennomført som medhjelparsal. Medhjelparen er som regel ein eigedomsmeklar som vil prøve å få andelen seld på den opne marknaden til ein best mogleg pris – i all hovudsak som ved andre eigedomssal som skjer gjennom meklar.

Medhjelparen må, etter ei vurdering av pantekrav og verdien på eigdommen, vurdere om tvangssalet kan gjennomførast. Ifølge lova er det eit vilkår at det lågaste bodet som kan akseptast, må gje full dekning for dei krava som har prioritet framfor kravet frå saksøkjaren i samsvar med det såkalla dekningsprinsippet etter tvangssalbyrtingslova § 11-20. Sidan legalpanteretten til burettslaget eller eigarseksjonssameiget har sikkerheit framfor all annan avtalepant, er dekningsprinsippet sjeldan til hinder for tvangssalet.

Eigdommen blir lagd ut for sal, og det blir innhenta bod. Når det ligg føre bod som medhjelparen vurderer som det beste ein kan oppnå i marknaden, vender medhjelparen seg til saksøkjaren og ber om krav om stadfesting av bod. Dersom saksøkjaren krev bodet stadfesta, legg medhjelparen, i samsvar med tvangssalbyrtingslova § 11-29, bodet fram for alle rettshavarane med framlegg til fordelingsvedtak. Når fristen for å uttale seg er ute, gjer tingretten i samsvar med tvangssalbyrtingslova § 11-31 stadfestingsvedtak og fordelingsvedtak. Med stadfestingsvedtaket blir tvangssalet endeleg. Når stadfestingsvedtaket og fordelingsvedtaket er rettskraftige og oppgjersdagen kjem, tek kjøparen over eigdommen, med alle rettar og plikter, mellom anna plikta til å betale felleskostnader frå dette tidspunktet. Samtidig blir kjøpesummen utbetalt og fordelt i samsvar med fordelingsvedtaket.

3.3.4 Storleiken på kravet

Legalpanteretten er, som nemnt over, avgrensa oppover til høvesvis 1G og 2G. I tillegg kjem renter og kostnader som forfell etter at dekningsaksjonen er innleia, jf. pantelova § 1-5 første ledd bokstav a og b.

Om pantekravet overstig maksimalgrensa, skal avgjerast ut frå kva kravet utgjør når tvangssalet blir bestemt gjennomført.

Det er grunnbeløpet som gjeld på tidspunktet for vedtaket om tvangssal, som skal leggjast til grunn.

3.4 Framlegget i høyringsnotatet

Kommunal- og moderniseringsdepartementet føreslo i høyringsnotatet 19. februar 2016 å endre burettslagslova og eigarseksjonslova slik at det uttrykkjeleg går fram av ordlyden i lova at også krav på felleskostnader som forfell i tida mellom tidspunktet for innsending av kravet om tvangssal og oppgjersdagen, er dekte av legalpanteretten. Om dette uttalte departementet:

«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 ankenligheter 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 føreslo på bakgrunn av den uvissa som er skapt, at burettslagslova og eigarseksjonslova blir endra slik at det blir klart at også krav på felleskostnader som forfell i tidsrommet mellom innsending av kravet om tvangssal og oppgjersdagen, er dekte av legalpantet. I høyringsnotatet føreslo departementet denne løysinga:

«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 formuesgodet fra dette punkt.»

Departementet strekar under at dei ikkje ser dette som ei endring av gjeldande rettsstilstand, men som ei presisering av korleis føresegna har vore å forstå, og så langt ein kan konstatere, også har vore praktisert av domstolane.

3.5 Høyringsinstansane sitt syn

Ingen høyringsinstansar har gått imot framlegget.

Forbrukarrådet, Oslo Byfogdembete, Asker og Bærum Boligbyggelag, Boligbyggelaget Usbl, Boligmentoren, Den Norske Advokatforening, NBBL, Norges Eiendomsmeglerforbund og OBOS støttar framlegget og er einig med departementet i at det er ei nødvendig klargjering av dagens lovverk. Fleire instansar strekar under betydninga av legalpanteretten i burettslag og sameige, og at det er viktig at det ikkje er tvil om den rettslege ramma rundt han.

Oslo byfogdembete meiner at legalpanteretten ikkje bør avgrensast til å gjelde krav som har forfalle før oppgjørsdagen. Oslo Byfogdembete uttaler:

«Oppgjørsdagen som «skjæringspunkt»

Departementet foreslår at det skal fremgå av lovteksten at legalpanteretten omfatter krav som forfaller fram til oppgjørsdagen. Det synes å fremgå av høringsbrevet at man da har forutsatt at kjøperen overtar forpliktelsen til å betale felleskostnader fra oppgjørsdagen. Det vil imidlertid ikke alltid være tilfelle.

Etter tvangssolgdelsesloven § 11-27 er oppgjørsdagen fristen for betaling av kjøpesummen, og den beregnes til tre måneder fra medhjelperen forelegger budet for rettighetshaverne og retten. Oppgjørsdagen endres ikke om stadfestelseskjennelsen påankes, men ved anke forskyves plikten til å betale kjøpesummen til to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Dersom kjøperen velger å ikke betale kjøpesummen på oppgjørsdagen, men venter til to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, skal det betales et rentetillegg fastsatt av Kongen, jf. § 11-27 andre ledd første punktum.

Kjøperen ved tvangssalget har ansvaret for å betale felleskostnadene fra eiendomsrettens overgang. Forutsetningen for at kjøperen skal bli eier på oppgjørsdagen er at kjøpesummen da er betalt, jf. tvangssolgdelsesloven § 11-31 første ledd andre punktum. Dersom stadfestelseskjennelsen påankes, og kjøperen velger å vente med å betale kjøpesummen til to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, blir kjøperen først eier når kjøpesummen er betalt. I så fall kan det gå lang tid fra oppgjørsdagen til kjøperen blir eier.

Etter tvangssolgdelsesloven § 11-31 første ledd tredje punktum kan kjøperen også bli eier før oppgjørsdagen dersom kjøperen tiltrer eiendommen før oppgjørsdagen etter tvangssolgdelsesloven § 11-31 andre ledd og kjøpesummen er betalt.

Kjøperens forpliktelse til å betale felleskostnader inntreir derfor ikke nødvendigvis på oppgjørsdagen.

Oppgjørsdagen er også et skjæringspunkt for fordelingen av kjøpesummen, ved at det i fordelingskjennelsen foretas en beregning av hva heftelsene med renter og kostnader kommer til å utgjøre på oppgjørsdagen, jf. tvangssolgdelsesloven § 11-36 andre ledd femte punktum. Ved fordelingen av kjøpesummen vil sameiet og borettslaget derfor kunne gis dekning for felleskostnader som forfaller fram til oppgjørsdagen.

Dersom kjøperen ikke er blitt eier på oppgjørsdagen, og betaling av felleskostnader misligholdes etter oppgjørsdagen, vil det være tidligere eier (saksøkt i tvangssalgssaken) som fortsatt er personlig ansvarlig for disse felleskostnadene. Departementets lovendringsforslag synes å innebære at krav på betaling av disse felleskostnadene ikke omfattes av legalpanteretten, idet dette ikke er krav som skulle ha vært betalt innen oppgjørsdagen. En slik begrensning for legalpanteretten er etter Oslo byfogdembetes syn både unødvendig og uheldig.

Etter tvangssolgdelsesloven § 11-36 er det som nevnt felleskostnader som er oppstått fram til oppgjørsdagen som kan dekkes av kjøpesummen. Det er derfor unødvendig å begrense legalpanteretten til krav som skulle ha vært betalt før oppgjørsdagen for å verne øvrige kreditorer mot at fellesomkostninger som forfaller etter oppgjørsdagen skal gis dekning av kjøpesummen. Dersom kjøperen ikke er blitt eier på oppgjørsdagen, og sameiets eller borettslagets krav mot saksøkte på betaling av felleskostnader etter oppgjørsdagen omfattes av legalpanteretten, vil kjøperen være vernet ved at denne heftelsen faller bort når kjø-

peren blir eier, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-31 fjerde ledd.

For borettslag og sameier vil det imidlertid kunne ha betydning at legalpanteretten også omfatter krav på felleskostnader etter oppgjørsdagen i de tilfellene der saksøkte er ansvarlig for dette kravet fordi kjøperen enda ikke har blitt eier. Når saksøkte har krav på utbetaling av en andel av salgssummen, vil borettslaget eller sameiet kanskje kunne gjøre gjeldende at panteretten de hadde i salgsobjektet har gått over på surrogatet, nemlig saksøktes krav på pengene. Underretning til medhjelper vil sikre rettsvern for pant i surrogatet og tvangsdekning i pengekravet, og utbetaling til borettslaget eller sameiet vil deretter kunne skje etter reglene om dekning i pengekrav med mindre saksøkte samtykker i utbetalingen. Borettslaget og sameiet vil da slippe å skaffe seg arrest, tvangsgrunnlag og utlegg for å få dekning for sitt krav mot saksøkte for skyldige felleskostnader etter oppgjørsdagen.

Forslag til lovtekst

Oslo byfogdembete mener at legalpanteretten ikke bør begrenses til å gjelde krav som er forfalt før oppgjørsdagen. For å gjøre dette klart kan siste setning i burettslagslova § 5-20 første ledd og eierseksjonsloven § 25 utformes slik:

Burettslagslova § 5-20 første ledd siste setning:

Panteretten omfattar også krav som skulle ha vore betalte etter at det kjem inn kravsmål til namsstyresmaktene om tvangsdekning.

Eierseksjonsloven § 25 siste setning:

Panteretten omfattar også krav som skulle ha vært betalt etter at det innkommer begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.»

3.6 Departementet sine vurderingar

Departementet foreslår endringar i burettslagslova § 5-20 første ledd og eigarseksjonslova § 25 første ledd, i tråd med framlegget i høringsnotatet, men med dei justeringane som er foreslått av Oslo byfogdembete, jf. omtalen under punkt 3.5. Departementet er einig med Oslo byfogdembete i at legalpanteretten ikkje bør avgrensast til å gjelde krav som har forfalle før oppgjørsdagen. For å gjere dette klart foreslår departementet, i tråd med framlegget frå Oslo byfogdembete, å presisere at panteretten også skal omfatte krav som skulle vore betalte etter at det har kome inn krav til namsmyndighetene om tvangsdekning.

4 Endring i husbanklova (retting av inkurie)

Stortinget vedtok lov 29. mai 2009 nr. 30 om Husbanken, jf. Ot.prp. nr. 6 (2008–2009) om lov om Husbanken, Innst. O. nr. 53 (2008–2009) og Besl. O. nr. 69 (2008–2009). Ved ein inkurie kom det inn ei endring om tilsetjingsforholdet for administrerende direktør i § 4 første ledd. Føresegna lyder: «Husbanken vert leidd av ein administrerende direktør som vert utnemnd av Kongen i statsråd.» Ordet «utnemnd» inneber etter fast språkbruk at stillinga er eit embete. Utan ei eiga føresegn om åremål i lov vil embetet då vere fast.

Riktig nemning i lova skulle vore «vert tilsett» av Kongen i statsråd, slik gjeldande rett hadde vore sidan Husbanken blei oppretta. Stillinga som administrerende direktør i Husbanken har vore, og skal vere, ei tenestemannsstilling med tilsetjing på åremål, og Kongen i statsråd skal ha tilsetjingsretten. Det var difor ikkje tilsikta frå departementet si side å endre tilsetjingsforholdet til administrerende direktør. Det går heller ikkje fram av Ot.prp. nr. 6 (2008–2009) elles at det skulle vere noka endring. Departementet foreslår å rette feilen, slik at direktøren framleis kan tilsetjast som tenestemann. Åremål vil bli nytta etter samtykke frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet i samsvar med lov om statens tjenestemenn m.m. § 3 nr. 2 bokstav f og § 3 nr. 1 i forskrift til lova.

Departementet foreslår å rette inkurien ved å erstatte «utnemnd» med «tilsett» i § 4 første ledd.

Departementet har ikkje sett det som nødvendig å sende framlegget til retting av inkurien på høyring.

5 Endring i inndelingslova (retting av inkurie)

Departementet har blitt merksam på at ei tilvising i inndelingslova § 14 er blitt feil. Feilen har oppstått som følge av ei endring i ei anna lov. Departementet foreslår å rette tilvisinga.

Feilen i tilvisinga i inndelingslova § 14 oppstod då nokre føresegner i lov 17. desember 1982 nr. 86 om rettsgebyr blei oppheva, jf. Prop. 5 L (2013–2014) *Endringer i rettsgebyrloven, kraftledningsregisterloven og tinglysingsloven*. Inndelingslova § 14 viser til rettsgebyrlova § 21, som tidlegare heimla krav om betaling av gebyr ved tinglysing, registrering eller merknad i grunnboka og gebyr ved registrering i kraftleidningsregisteret. Inndelingslova slår fast at kommunar og fylkeskommunar ikkje har plikt til å betale slike gebyr når ting-

lysinga eller registreringa skjer som direkte følge av ei grenseendring. Fritaket er nærare grunn- gjeve i Ot.prp. nr. 41 (2000–2001) *Om lov om fast- setjing og endring av kommune- og fylkesgrenser (inndelingslova)*, punkt 7.

Heimlane for desse gebyra ligg no i ting- lysingslova § 12 b og kraftleidningsregisterlova § 16. Lovendringa går ut på at inndelingslova § 14 skal vise til desse to heimlane for gebyr slik at kommunane og fylkeskommunane blir fritekne frå å betale gebyra.

Departementet har ikkje sett det som nødven- dig å sende framlegget til retting av inkurien på høyring.

6 Økonomiske og administrative konsekvensar

Departementet går ut frå at framlegga til endrin- gar i burettslagslova og eigarseksjonslova ikkje vil ha vesentlege administrative eller økonomiske konsekvensar for staten. Framlegga vil bidra til å tryggje økonomien i burettslag og sameige, og gjennom det økonomien til andelseigarane og sameigarane.

Lovframlegget sikrar at alle burettslag og eigar- seksjonssameige har legalpanterett for høvesvis 2G og 1G. Lovframlegget sikrar dermed økonomien i burettslag og sameige. Framlegget hindrar også at andelseigarar eller seksjonseigarar må betale for naboar som er ute av stand til å betale felleskostna- dene sine i tilfelle der bustaden blir tvangsseld.

Framlegget til endring av husbanklova § 4 før- ste ledd vil ikkje ha økonomiske konsekvensar, men sikrar at administrerande direktør framleis kan tilsetjast som tenestemann.

Framlegget til endring i inndelingslova vil ikkje ha økonomiske eller administrative conse- kvensar.

7 Merknader til dei einskilde føresegnene i lovframlegget

7.1 Endringer i burettslagslova

Til § 5-20 første ledd:

I *nytt tredje punktum* foreslår departementet ei presisering som gjer det klart at det er grunnbelø- pet som gjeld på tidspunktet for vedtaket om tvangsdekning, som skal leggjast til grunn. I *nytt fjerde punktum* presiserer departementet at legal- panteretten omfattar alle krav som skulle ha vore betalte også etter at det har kome inn krav om tvangsdekning til namsmyndighetene.

7.2 Endringer i eigarseksjonslova

Til § 25 første ledd:

I *nytt tredje og fjerde punktum* foreslår departe- mentet dei same presiseringane som i burettslags- lova § 5-20 første ledd, og viser difor til omtalen ovanfor av dei nemnde lovendringane.

7.3 Endringar i husbanklova

Til § 4 første ledd:

Lovendringa er omtalt i punkt 4. Det blir no slått fast at administrerande direktør i Husbanken skal tilsetjast. Det inneber at vedkommande blir tilsett som tenestemann. Tilsetjingsmyndigheita ligg framleis hos Kongen.

7.4 Endringar i inndelingslova

Til § 14 første ledd:

Lovendringa er omtalt i punkt 5. Endringa rettar ein feil i ei tilvising som oppstod då nokre føreseg- ner i lov 17. desember 1982 nr. 86 om rettsgebyr blei oppheva, jf. Prop. 5 L (2013–2014) *Endringer i rettsgebyrloven, kraftledningsregisterloven og ting- lysingsloven*.

7.5 Iverksetjing

Departementet foreslår at lova trer i kraft straks.

Endringar i burettslagslova mv. (omfanget av legalpanteretten)

Kommunal- og moderniseringsdepartementet

t i l r å r :

At Dykkar Majestet godkjenner og skriv under eit framlagt forslag til proposisjon til Stortinget om endringar i burettslagslova mv. (omfanget av legalpanteretten).

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 mv. (omfanget av legalpanteretten) i samsvar med eit vedlagt forslag.

Forslag

til lov om endringer i burettslagslova mv. (omfanget av legalpanteretten)

I

I lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag skal disse endringane gjerast:

§ 5-20 første ledd skal lyde:

(1) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav frå lagsforholdet har laget pantrett i andelen framfor alle andre hefte. Pantekravet kan ikkje vere større enn ein sum som svarar til to gonger grunnsommen i folketrygda. *Grunnsommen som gjeld på tidspunktet da tvangsdekning blir vedteken gjennomført, skal leggjast til grunn for berekninga. Panteretten omfattar også krav som skulle ha vore betalte etter at det har kome inn eit kravsmål til namsstyresmaktene om tvangsdekning.*

II

I lov 23. mai 1997 nr. 31 om eigarseksjonar skal desse endringane gjerast:

§ 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 besluttet gjennomført, skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.*

III

I lov 29. mai 2009 nr. 30 om Husbanken skal desse endringane gjerast:

§ 4 første ledd skal lyde:

Husbanken vert leidd av ein administrerande direktør som vert *tilsett av* Kongen i statsråd.

IV

I lov 15. juni 2001 nr. 70 om fastsetjing og endring av kommune- og fylkesgrenser skal desse endringane gjerast:

§ 14 første ledd skal lyde:

I samband med disposisjon som er ei direkte følge av grenseendring etter lova *her, skal det ikkje betalast dokumentavgift etter § 6 i lov 12. desember 1975 nr. 59 om dokumentavgift, tinglysningsgebyr etter § 12 b i lov 7. juni 1935 nr. 2 om tinglysning, gebyr etter § 16 i lov 1. juli 1927 nr. 1 om registrering av elektriske kraftledninger eller omregistreringsavgift etter § 1 i lov 19. juni 1959 nr. 2 om avgifter vedrørende motorkjøretøyer og båter.*

V

Loven trer i kraft straks.



