



# Innst. O. nr. 122

(2004-2005)

## Innstilling til Odelstinget fra kommunalkomiteen

Ot.prp. nr. 52 (2004-2005)

### Innstilling fra kommunalkomiteen om lov om endringer i lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag (burettslagslova) mv.

Til Odelstinget

#### 1. SAMMENDRAG

##### 1.1 Innholdet i proposisjonen

Kommunal- og regionaldepartementet foreslår i proposisjonen at rettigheter i borettslagsandeler sikres rettsvern ved tinglysing i grunnboken, og at registreringsgebyrene skal tilsvare selvkost. Det foreslås samtidig noen mindre presiseringer i borettslagsloven og andre lover.

Det foreslås videre regler som tilrettelegger for delt iverksetting av den nye borettslagsloven.

Departementet legger til grunn at rettsregistreringen skal foregå utenfor Oslo-området, og vil i statsbudsjettet fremme slikt forslag sammen med nærmere konsekvensutredning.

##### 1.2 Bakgrunnen for lovforslaget

Borettslovutvalget foreslo å registrere borettslagsandelene i et borettsregister, jf. NOU 2000:17 side 73. Utvalget fremmet ikke forslag til hvordan et slikt borettsregister skulle være organisert, og det tok heller ikke stilling til hvem som burde føre registeret. Utvalget påpekte at registeret kunne være offentlig eller privat. Utvalget mente at hensynet til priskonkurranse og hensynet til å utnytte de registerordningene som finnes i boligsamvirket talte for en privat løsning, mens hensynet til kvalitet og mest mulig brukervennlige tjenester talte for et offentlig register.

I Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) gav departementet tilrådning om ett offentlig rettsregister. Registerordningen skulle opprettes som en integrert del av

grunnboken. På den måten ville man få ett samlet offentlig rettsregister for både borettslags- og selveierboliger.

Stortinget vedtok i stedet å tilrettelegge for konkurranse mellom private og offentlige aktører om å drive rettighetsregistre, kalt borettsregistre, jf. Innst. O. nr. 82 (2002-2003) og Besl. O. nr. 85 (2002-2003). Stortingets vedtak bygger på en forutsetning om at det er forretningsmessig grunnlag for slik konkurranse og at et tilstrekkelig antall aktører finner det regningsvarende å etablere slike registre.

Departementet mener at forutsetningen om konkurranse i markedet for borettsregistre, som lå til grunn for flertallsvedtaket i Stortinget, ikke lar seg oppfylle.

Departementet mener at et privat monopol er meget uheldig, fordi aktøren dermed vil få en betydelig markedsrett, som kan utnyttes overfor brukerne, andre tjenestetilbydere og ovenfor det offentlige. Brukerne vil vanskelig kunne sikres den best mulige tjenesten til en lavest mulig pris, samtidig som monopolisten vil ha styrke til å utkonkurrere andre tilbydere. At det offentlige ikke vil kunne sanksjonere ved å bytte tjenesteleverandør, gjør det vanskelig å stille krav til pris og kvalitet. En situasjon med privat monopol vil dermed på sikt kunne påføre både brukerne og samfunnet store merkostnader og lavere kvalitet på tjenestene.

Departementet viser videre til at en løsning med private registre dessuten fordrer at det etableres et system for offentlig autorisasjon, tilsyn og klageordninger. Dette vil foruten økt byråkrati også gi økte kostnader for det offentlige og samfunnet. I en situasjon med en privat monopolist, vil det offentlige måtte benytte betydelige ressurser til å stille krav til kvalitet og pris på tjenestene, og til å føre tilsyn med at kravene følges. Disse kravene vil bli gjort til gjensid for vedvarende drøfting fra monopolistens side,

og vil ut fra monopolistens sterke forhandlingsposisjon være vanskelig å opprettholde for det offentlige.

Departementet fremmer dermed på nytt sitt opprinnelige forslag om at rettsregistreringen av borettslagsboliger skal skje i offentlig regi, og at registerordningen integreres i grunnboken, jf. § 6-1, noe som vil være mest hensiktsmessig for brukerne.

Departementet la opprinnelig til grunn at brukerne skulle betale de samme tinglysingsgebyrer for å registrere rettigheter i grunnboken, enten dette gjaldt borettslagsandeler eller andre selveierboliger. Et av formålene med å åpne for konkurranse om å drive private borettsregistre var at dette trolig ville føre til lavere registreringsgebyrer for brukerne. For å ivareta dette hensynet foreslår departementet at gebyrene for å registrere rettigheter i borettslagsandeler i grunnboken skal tilsvare selvkost. Foreløpige kalkyler tyder på at registreringsgebyret da vil bli 400-500 kroner, jf. § 6-16 første ledd tredje punktum.

### **1.3 Organisering og lokalisering av borettsregisteret**

Som et bidrag til å styrke sysselsettingen foreslår departementet at registreringen av rettigheter i borettslagsandeler i grunnboken legges til en region utenfor Oslo-området. Registeret antas å sysselsette rundt 18 personer. Departementet vil komme tilbake til dette forslaget i forbindelse med statsbudsjett ved etablering av registerordningen.

### **1.4 Delt iverksetting og overgangsbestemmelser**

Departementet har som mål at registeret er i drift fra 1. juni 2006.

De fleste av lovens bestemmelser kan iverksettes selv om borettsregisteret ikke er i drift. Departementet foreslår derfor bestemmelser som tilrettelegger for delt iverksetting av den nye borettslagsloven, slik at hovedtyngden av loven kan settes i verk snarest mulig, og før rettsregisteret er i drift, jf. § 14-1.

Skal det gjennomføres delt iverksetting av borettslagsloven, er det nødvendig med nye overgangsbestemmelser. Forslag til slike bestemmelser er inn tatt i nytt kapittel 14 avsnitt V. Disse reglene vil gjelde i tiden fra hovedtyngden av loven er trådt i kraft til rettsregisteret er i drift.

#### **1.4.1 Rettsvern**

Departementet foreslår å videreføre dagens ordninger for rettsvern for rettsverv og pant i borettslagsboliger inntil kapittel 6 trer i kraft. For rettsverv slås dette fast i en ny § 14-20. For pant vil dette følge av pantelovens regler som videreføres sammen med en presisering i ny § 14-19.

Det skal ikke utferdiges atkomstdokumenter etter den nye borettslagsloven. I forhold til nystiftede borettslag, eller ved opprettelse av nye andeler i et ek-

sisterende borettslag, finner departementet det derfor nødvendig å vedta bestemmelser som fastsetter at det skal utstedes atkomstdokumenter som etter gjeldende borettslagslov, jf. §§ 14-14 til 14-16.

Departementet har valgt å videreføre både andelsbrev og partialobligasjon som atkomstdokumenter til borettslagsboliger.

#### **1.4.2 Overtakelse av bolig før byggeprosjektet er ferdigstilt**

Ved bygging av borettslagsboliger kan de første boligene være innflyttingsklare lenge før de siste boligene. Det er lite lønnsomt å la boligene stå tomme. Hvis utbygger overfører andelene når de første boligene er klare til innflytting, risikerer utbygger å miste kontrollen med byggesaken.

Departementet foreslår en midlertidig overgangsbestemmelse i § 14-17. Etter bestemmelsen kan partene i en slik situasjon avtale at forbrukeren blir andelseier, men midlertidig uten stemmerett etter § 7-10. På denne måten kan utbyggeren overføre andelen uten at han mister kontroll med utbyggingen.

#### **1.4.3 Legalpant**

Departementet foreslår å utsette iverksetting av legalpanteretten til kapittel 6 i borettslagsloven settes i kraft.

I stedet foreslår departementet å videreføre dagens system slik at borettslaget kun kan avtale pantedrett til sikkerhet for krav etter boretten frem til kapittel 6 trer i kraft, jf. § 14-18.

#### **1.4.4 Tvangssalg**

Før andelen er registrert i rettsregisteret, vil tvangsfullbyrdelse kunne foregå etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 12.

Tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 11 gjelder tvangsdekning i realregistrerte formuesgoder. Når andelen er registrert i grunnboken kan tvangssalg av borettslagsandel gjennomføres etter disse bestemmelsene.

#### **1.4.5 Omdanning av boligaksjeselskap**

Boligaksjeselskaper kan omdannes til borettslag etter den nye borettslagsloven, jf. § 13-5. For å kunne gjennomføre omdanningen, forutsetter bestemmelsen at det foreligger et rettsregister. Dette har den konsekvens at boligaksjeselskaper ikke kan omdannes før kapittel 6 i borettslagsloven trer i kraft.

### **1.5 Andre endringsforslag**

#### **1.5.1 Erstatnings- og garantiansvar for tinglysingsfeil**

Den nye borettslagsloven inneholder ikke erstatningsregler for feil som føreren av borettsregisteret

har foretatt, eller krav til sikkerhet for slike feil. Ved å integrere rettighetsregisteret over andeler i borettslag i grunnboken vil staten få objektivt erstatningsansvar for tinglysingsfeil etter tinglysingsloven § 35. Departementet foreslår likevel å presisere erstatningsansvaret i borettslagsloven, og fremmer forslag om en slik bestemmelse i en ny § 6-17.

### 1.5.2 Registrering av private beslagsforbud

Departementet mener at private beslagsforbud, som er sikret rettsvern før kapittel 6 er trådt i kraft, fortsatt må beholde sitt rettsvern selv om beslagsforbudet ikke blir registrert i grunnboken, jf. § 14-9 syvende ledd.

### 1.5.3 Andre presiseringer

#### 1.5.3.1 BORETTSLAGSLOVEN § 2-13

Borettslagsloven § 2-13 regulerer hvilke avtaler som kan inngås mellom en utbygger og kjøper (her kalt forbrukeren) av en borettslagsbolig under oppføring. Loven åpner derfor for at partene kan avtale at forbrukeren kan overta boretten før forbrukeren overtar selve andelen. Fra registrering av boretten skal forbrukeren ha samme rettigheter som en andelseier med unntak av forvaltningsrettighetene. Det vil først og fremst si at retten til å avgi stemme på generalforsamling er unntatt. Etter departementets vurdering, burde det kommet klarere frem at forbrukeren da har rettslig råderett over boretten. Dette vil blant annet omfatte retten til å overdra eller pantsette rettighetene, og mulighet for kjøperens kreditorer til å ta beslag i de samme rettighetene. Departementet foreslår derfor at dette blir presisert i borettslagsloven § 2-13 andre ledd.

#### 1.5.3.2 BORETTSLAGSLOVEN § 6-2

I borettslagsloven § 6-2 andre ledd står det at "tingretten" ved kjennelse kan fastsette at en stevning, eller et utdrag av en stevning, kan registreres i grunnboken. Departementet foreslår å erstatte begrepet "tingretten" med "retten" i nevnte bestemmelse.

### 1.5.4 Sanksjoner mot manglende registrering i grunnboken

Finansnæringens Hovedorganisasjon og Sparebankforeningen etterlyser sanksjoner mot borettslag som ikke oppfylder registreringsplikten. Departementet viser til at det blir borettslagenes styrer og forretningsførere sin oppgave å sørge for at andelene blir registrert i grunnboken. Dersom styrene og forretningsførerne forsømmer denne oppgaven, vil de kunne bli pålagt erstatningsansvar etter borettslagsloven kapittel 12. Departementet ser derfor ikke behov for ytterligere sanksjonsmidler for slike forsømmelser.

### 1.6 Økonomiske og administrative konsekvenser

Det foreslås at registrering av rettigheter i borettslag skal foretas i grunnboken i stedet for i konkurrerende borettsregistre. Kostnadene til investering, oppstart og drift anslås til ca. 47 mill. kroner. Kostnadene vil bli belastet brukerne gjennom gebyrer. Departementet legger til grunn at gebyrene skal tilsvare selvkost. Foreløpige kalkyler tyder på at registreringsgebyret (tinglysingsgebyret) vil utgjøre mellom 400-500 kroner pr. avgiftsbelagt registrert dokument. Tilsvarende gebyr for å tinglyse et dokument som gjelder fast eiendom, er 1 690 kroner og for pantobligasjon 2 112 kroner. Departementet legger videre til grunn at forretninger som er gratis å tinglyse i fast eiendom også vil være gratis å registrere i borettslagsandeler. Departementet vil komme tilbake med nærmere budsjettkonsekvenser i statsbudsjettet.

Departementet vil foreslå å lokalisere registeret utenfor Oslo-området, og vil også komme tilbake til dette forslaget i statsbudsjettet. Dette vil i så fall tilføre den aktuelle regionen omtrent 18 nye arbeidsplasser.

Ved å registrere andeler i grunnboken sparer staten utgifter til å administrere og føre kontroll med ett eller flere private registre.

For øvrig antas forslagene ikke å føre til vesentlige økonomiske eller administrative konsekvenser.

## 2. KOMITEENS MERKNADER

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sigvald Oppebøen Hansen, Reidar Sandal, Karl Eirik Schjøtt-Pedersen og Signe Øye, fra Høyre, Peter Skovholt Gitmark, Hans Kristian Hogsnes og Kari Lise Holmberg, fra Fremskrittspartiet, Torbjørn Andersen og Per Sandberg, fra Sosialistisk Venstreparti, Karin Andersen og Heikki Holmås, fra Kristelig Folkeparti, Ruth Stenersen og Anita Apelthun Sæle, og fra Senterpartiet, lederen Magnhild Mel tveit Kleppa, viser til at departementet har vurdert mulighetene for å åpne for konkurranse mellom offentlige og private borettsregistre, slik stortingsflertallet har forutsatt.

Komiteen viser til Innst. O. nr. 82 (2002-2003) der komiteens flertall bestående av medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti, Senterpartiet og Fremskrittspartiet ønsket å åpne for konkurranse.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, viser til sine merknader.

der i Innst. O. nr. 82 (2002-2003) der et flertall bestående av Arbeiderpartiet, Fremskrittspartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, gikk inn for at det skulle opprettes et rettsregister som skulle kunne drives av private. Registeret skulle drives med basis i konkurranse mellom flere aktører, slik at boligeieren fikk et billigst mulig produkt.

Flertallet har merket seg at selv om et flertall påla Regjeringen en slik løsning, kommer departementet tilbake til Stortinget med sin opprinnelige løsning som ble nedstemt i 2003.

Flertallet mener det er oppsiktsvekkende at så lite har skjedd i disse to årene for å kunne imøtekomme Stortingets vedtak.

Flertallet mener at boligbyggelagene på vegne av sine medlemmer har ført borettsregistreringer i over 60 år, og at dette er utført på en betryggende og sikker måte for alle parter. Flertallet viser til at den konkurransen som Regjeringen etterspør også ville være tilstede mellom boligbyggelagene. I likhet med bankene konkurrerer også boligbyggelagene seg imellom. De konkurrerer om tomter, medlemmer, boligomsetning, og ville også kunne konkurrere om borettsregistrering.

Flertallet viser til at det ikke er gjort en endelig avklaring fra departementets side av på hvilket grunnlag en konkurranse om borettsregistrering skal føres. Spørsmålet om borettsregistre må være nasjonale eller om de også kan være regionale er blitt reist. Det er etter flertallets mening ikke unaturlig at statlige og andre aktører venter til alle slike avklaringer er foretatt før det blir klart om det er aktuelt å delta i slik konkurranse.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet og Sosialistisk Venstreparti viser til at det i kunngjøring fra NBBL av 24. mai 2005 klargjøres at flere aktører er villige til å drive konkurranse om borettsregisteret. Saken virker på denne bakgrunn ikke tilstrekkelig opplyst fra Regjeringens side til at det er riktig av Stortinget å behandle den nå.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, mener det er uheldig at Regjeringen har brukt så lang tid på å la loven tre i kraft. Borettslag over hele landet har forberedt seg med nødvendige vedtektsendringer, og mye ressurser har vært satt av til skoling av styremedlemmer i borettslag. Flertallet synes det er uheldig at Regjeringens uvilje mot å følge opp stortingsflertallets valg av modell for borettsregistrering har forårsaket at loven ennå ikke er trådt i kraft. Flertallet mener overgangsbestemmelsene som Regjeringen foreslår i denne lov burde vært fremmet på det tidspunktet det

ble klart at Regjeringen ikke ville få på plass borettsregisteret i tråd med tidsplanen.

Flertallet vil også påpeke at når Regjeringen finner å ville endre en ny lov før ikrafttredelse, noe som er ganske uvanlig, er det svært viktig at gebyret skal og kommer til å ligge på antydningnivå over tid. Flertallet mener at å si at det skal være "selvkost" ikke er nok, fordi utgangspunktet for gebyrberegningen (selvkost) virker usikker.

Flertallet er overrasket over at Regjeringen ikke finner å kunne følge opp stortingsflertallets vedtak om privat konkurranse om et borettsregister. Flertallet mener det er en rekke uavklarte punkter i Regjeringens forslag. Det viktigste er hvor omfattende dette arbeidet er. Flertallet finner det underlig at mens NBBL i møte med komiteen legger til grunn at mellom 40 og 50 årsverk arbeider innen slik registrering, kalkulerer Regjeringen arbeidet til 18 årsverk. Flertallet merker seg at borettslagsboliger i stor grad er knyttet til byer og tettsteder, men at en i dag kan påvise en desentralisert fordeling av borettsregistrering.

Flertallet er dypt uenig i forslag som undergraver boligsamvirkets viktige arbeid.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti har merket seg at departementets sonderinger viser at det er et meget svakt grunnlag for virksom konkurranse i dette markedet. Stortingets forutsetninger for vedtaket om å tilrettelegge for konkurranse vedrørende føring av borettsregistre på dette området, synes derfor vanskelig å oppfylle. I realiteten synes NBBL å ville bli en tilnærmet monopolaktør. Dette var ikke forutsetningen for Stortingets vedtak om å skape konkurranse.

Disse medlemmer støtter av disse grunner departementets forslag om at registrering av rettigheter i borettslagsandeler integreres i grunnboka og at registreringsgebyrene skal tilsvare selvkost.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet og Sosialistisk Venstreparti går imot endringene innledningsvis i lovforslaget i proposisjonen hvor begrepene "borettsregister" og "borettsregisteret" foreslås erstattet med "grunnbok" og "grunnboka" i en rekke bestemmelser. Av samme årsak fremmes følgende forslag:

"§ 2-13 andre ledd andre punktum skal lyde:

Før buretten blir overteken, skal avtalen om rett til bustad i laget registrerast i burettsregisteret."

Disse medlemmer går mot proposisjonens forslag til § 6-16 Gebyr. Disse medlemmer vil bemerke at hvis ønskelig kan regulering av gebyr

inntas i de forskrifter Kongen skal fastsette med hjemmel i § 6-1 andre ledd for borettsregistre.

Disse medlemmer foreslår mindre endringer i proposisjonens § 6-17 Skadebotansvar på bakgrunn av forslaget om at private skal føre borettsregisteret. På grunn av at disse medlemmer ikke vil fremme proposisjonens forslag til § 6-16 Gebyr, blir bestemmelsen om skadebotansvar i opplegget fra disse medlemmer § 6-16.

Disse medlemmer fremmer følgende forslag:

Ny § 6-16 skal lyde:

Skadebotansvar

(1) Registrereigaren skal bøte tap som nokon lir utan eiga skyld ved:

1. å lite på ein attest om registrering eller sletting eller på ei attestert registerutskrift,
2. at eit rettserverv ved ein feil ikkje blir registrert eller blir registrert eller endeleg registrert for seint,
3. at eit rettserverv må stå attende etter § 6-12 for eit erverv som er registrert seinare, eller
4. at registrering er skjedd på grunnlag av eit dokument som nemnt i § 6-13 andre ledd, og nokon i god tru har fått registrert ein rett som byggjer på avtale, i tillit det registrerte.

(2) Registrereigaren er elles ansvarleg for tap som nokon lir ved aktløyse frå registreigar eller registerfører eller nokon som registreigar eller registerfører er ansvarleg for etter skadebotlova § 2-1. Dette gjeld også aktløyse eller mangelfull oppfølging og/eller sikring mot at registeropplysningane heilt eller delvis blir øydelagd."

Disse medlemmer vil gå imot forslaget til endring av § 14-9 første ledd første punktum og går også i mot at § 14-9 femte ledd oppheves.

Disse medlemmer vil foreslå at syvende ledd i gjeldende lov beholdes uforandret og vil derfor foreta en renummerering av proposisjonens forslag til § 14-9 syvende og nytt åttende ledd, samtidig som "grunnboka" endres til "buretsregisteret".

Disse medlemmer fremmer følgende forslag:

"§ 14-9 nytt åttende og niende ledd skal lyde:

(8) Beslagsforbod i andel i burettslag og råde- rettsband etter dekningslova § 3-2 i slik andel har rettsvern utan registrering i buretsregisteret, dersom rettsvernet er sikra før kapittel 6 i lova her er sett i verk.

(9) Er det i medhald av § 14-17 avtalt innskrenking i røysteretten etter § 7-10, kan innskrenkinga halde fram så langt det følgjer av dei tidlegare reglane."

Disse medlemmer går imot forslaget til §§ 6-1, 14-13 og 14-14 da disse endringene ikke er aktuelle når ordningen med privat drift av borettsregistre opprettholdes. Det samme gjelder forslaget til endring av tinglysningsloven § 1 første ledd og eiendomsmeistringloven § 3-9 andre ledd. Det materielle innholdet i sistnevnte bestemmelse kan eventuelt vurderes tatt inn i forskrift.

Disse medlemmer støtter forslagene til lov- endring i proposisjonen som ikke er begrunnet med forslaget om borettsregistrering i grunnboken, der disse endringene er klargjøringer/forandringer i gjeldende lov.

Disse medlemmer viser til brev (vedlagt) fra kommunal- og regionalministeren til komiteen datert 11. mai 2005 og 12. mai 2005 som svar på spørsmål fra hhv. Arbeiderpartiet og Sosialistisk Venstreparti.

Disse medlemmer er kjent med at de 18 nye arbeidsplassene i Hardanger vil gå på bekostning av tilsvarende arbeidsplasser spredt over hele landet, der dette arbeidet blir utført i dag. Dette er også distrikts- arbeidsplasser.

Medlemene i komiteen frå Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet meiner Regjeringa burde engasjert seg meir for å fylgja opp Stortinget sitt vedtak i Innst. O. nr. 82 (2002-2003). Desse medlemene tek likevel til etterretning at eit avklart fleirtal i Stortinget støttar Regjeringa sitt forslag. Desse medlemene er oppteken av at nye statlege arbeidsplassar skal lokalisert utanom Oslo-området. Desse medlemene er samde i at Hardanger-regionen treng statleg medverknad for å sikra arbeidsplassar og kompetanse og gir sin støtte til at buretsregisteret vert lokalisert dit. Desse medlemene vil likevel ta atterhald om at 18 årsverk er for lite til å utføra det arbeidet som buretsregisteret er tiltenkt og føreset at Regjeringa kjem med ei meir eksakt vurdering av årsverk og kostnader i forslaget til statsbudsjett for 2006.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti viser til at boligbyggelags forvaltningstjenester til tilknyttede borettslag ifølge § 5 h i merverdiavgiftsloven er fritatt for merverdiavgift for forretningsførsel, mens eiere av frittstående borettslag og sameier må betale 25 pst. merverdiavgift for den samme tjenesten.

Disse medlemmer finner det uheldig at eiere av to like boliger skal forskjellsbehandles ved at noen må betale 25 pst. mer enn andre for samme tjeneste.

Disse medlemmer vil peke på at dette i praksis undergraver borettslagslovas intensjoner om at borettslag etter 10 år fritt skal kunne velge forretningsfører.

Disse medlemmer går derfor primært inn for fritak også for frittstående borettslag og eierseksjonssameier. Subsidiært må diskrimineringen opphøre ved at også boligbyggelagens tjenester avgiftslegges på samme linje.

Disse medlemmer fremmer følgende forslag:

"Stortinget ber Regjeringen utrede og fremme forslag til full avgiftsmessig likebehandling av forvaltningstjenester som boligbyggelagene yter til tilknyttede borettslag og mellom frittstående borettslag og sameier."

Komiteens flertall, medlemmene fra Høyre, Fremskrittspartiet, Sosialistisk Venstreparti og Kristelig Folkeparti, viser til at dokumentavgiften ble innført i 1976 og avløste den tidligere stempelavgiften ved omsetning av fast eiendom. Avgiften er for tiden på 2,5 pst. av omsetningsverdien, og er fiskal. Den har altså ingen sammenheng med kostnaden ved tinglysning. Det er ikke uten grunn at den har blitt kåret til Norges mest upopulære avgift med tilnavnet "flytteskatten". Den rammer særlig hardt unge førstegangsetablerere uten noe særlig egenkapital, som i tillegg til å måtte betale høye boligpriser, også må ta opp dyre topplån for å betale dokumentavgift til staten. Avgiften virker også uheldig i forhold til ønsket om en mest mulig mobil arbeidskraft når det å flytte blir for kostbart. Særlig i en tid med sterkt økende boligpriser. Skaugeutvalgets ønske om å utvide avgiften til å omfatte også borettslags- og aksjeleiligheter deles ikke av flertallet.

Et annet flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Fremskrittspartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, viser til Innst. S. nr. 232 (2003-2004) der disse partier går imot forslag om at dokumentavgiften utvides til også å inkludere borettslags- og aksjeleiligheter. Dette er boliger som i stor grad benyttes av unge som etablerer seg på boligmarkedet, og gjennomsnittlig botid er lavere enn for andre typer boliger. En dokumentavgift vil derfor i særlig grad ramme grupper som i dag har problemer med å finansiere sin egen bolig.

Komiteen viser til St.meld. nr. 2 (2004-2005) hvor man skriver følgende:

"Skaugeutvalget (NOU 2003:9) peker på at avgifter på tinglysning av fast eiendom er relativt vanlig i andre land. Utvalget mente også at borettslags-

og aksjeleiligheter burde omfattes av avgiften. Departementet viser til at en slik eventuell utvidelse av avgiften forutsetter etablering av registrerings- og tinglysningsordninger for borettslags og aksjeleiligheter."

Komiteen vil derfor understreke at en opprettelse av et offentlig borettslagsregister ikke må resultere i at borettslagsleiligheter og aksjeleiligheter pålegges dokumentavgift.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet, Sosialistisk Venstreparti og Kristelig Folkeparti vil understreke at det på sikt må være riktig å redusere dokumentavgiften ned til selvkost.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti vil gjøre det helt klart at en slik avgift ikke kan pålegges borettslags- og aksjeleiligheter uten at det kommer en ny sak til Stortinget.

Komiteens flertall, medlemmene fra Høyre, Fremskrittspartiet, Kristelig Folkeparti og Senterpartiet, har for øvrig ingen andre merknader og slutter seg til Regjeringens forslag.

### 3. FORSLAG FRA MINDRETALL

#### **Forslag fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti:**

##### *Forslag 1*

Stortinget ber Regjeringen utrede og fremme forslag til full avgiftsmessig likebehandling av forvaltningstjenester som boligbyggelagene yter til tilknyttede borettslag og mellom frittstående borettslag og sameier.

#### **Forslag fra Arbeiderpartiet og Sosialistisk Venstreparti:**

##### *Forslag 2*

I lov om endringer i lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag (burettslagslova) mv. gjøres følgende endringer:

§ 2-13 andre ledd andre punktum skal lyde:

Før buretten blir overteken, skal avtalen om rett til bustad i laget registrerast i burettsregisteret.

Ny § 6-16 skal lyde:

Skadebotansvar

(1) Registeriegaren skal bøte tap som nokon lir utan eiga skyld ved:

1. å lite på ein attest om registrering eller sletting eller på ei attestert registerutskrift,
2. at eit rettserverv ved ein feil ikkje blir registrert eller blir registrert eller endeleg registrert for seint,
3. at eit rettserverv må stå attende etter § 6-12 for eit erverv som er registrert seinare, eller
4. at registrering er skjedd på grunnlag av eit dokument som nemnt i § 6-13 andre ledd, og nokon i god tru har fått registrert ein rett som byggjer på avtale, i tillit det registrerte.

(2) Registereigaren er elles ansvarleg for tap som nokon lir ved aktløyse frå registereigar eller registerfører eller nokon som registereigar eller registerfører er ansvarleg for etter skadebotlova § 2-1. Dette gjeld også aktløyse eller mangelfull oppfølging og/eller sikring mot at registeropplysningane heilt eller delvis blir øydelagd.

§ 14-9 nytt åttende og niende ledd skal lyde:

(8) Beslagsforbod i andel i burettslag og råde-  
rettsband etter dekningslova § 3-2 i slik andel har rettsvern utan registrering i burettsregisteret, dersom rettsvernet er sikra før kapittel 6 i lova her er sett i verk.

(9) Er det i medhald av § 14-17 avtalt innskrenking i røysteretten etter § 7-10, kan innskrenkinga halde fram så langt det følgjer av dei tidlegare reglane.

#### 4. KOMITEENS TILRÅDING

Komiteen har ellers ingen merknader, viser til proposisjonen og rår Odelstinget til å gjøre slikt

##### vedtak til lov

om endringer i lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag (burettslagslova) mv.

##### I

Lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag endres slik:

I følgjende bestemmelser skal begrepene "burettsregister" og "burettsregisteret" erstattes med "grunnbok" og "grunnboka":

§§ 6-2 første ledd, 6-3 første ledd, 6-6 tredje ledd, 6-12 første ledd, 6-13 første ledd, 6-13 tredje ledd, 13-5 åttende ledd og niende ledd første punktum, 14-5 andre ledd, 14-6 andre ledd, 14-9 overskriften og 14-9 tredje ledd.

I § 14-12 nr. 3 og nr. 8 skal begrepet "borettsregisteret" erstattes med "grunnboken".

§ 2-13 andre ledd skal lyde:

(2) Medan yrkesutøvar som nemnd i første ledd eig alle andelane i laget, kan forbrukaren etter avtale ha burett etter kapittel 5 før andelen blir overført eller teikna. Før buretten blir overteken, skal avtalen om rett til bustad i laget registrerast i grunnboka. Frå registreringa gjeld reglane om *råderett over og rettsstiftingar* i andel tilsvarande. Blir laget oppløyst før andelen er overført eller teikna, gjeld § 5-25 tilsvarande. Annan avtale med forbrukaren om bruksrett til bustaden er ikkje gyldig.

§ 5-11 andre ledd første punktum skal lyde:

Ein andelseigar kan med godkjenning frå styret gjennomføre tiltak på eigedomen som trengst på grunn av funksjonshemming hos ein brukar av bustaden.

§ 6-1 skal lyde:

§ 6-1 Registrering i grunnboka

(1) *Andelane i burettslaget skal registrerast i grunnboka.*

(2) *For registreringa gjeld reglane i tinglysingslova så langt ikkje noko anna er fastsett i kapitlet her.*

(3) *Kongen gir nærare forskrifter om registreringa, og kan i den samanhengen gi føresegner som vikk frå tinglysingslova med forskrifter.*

§ 6-2 andre ledd skal lyde:

(2) Stemninga eller eit utdrag av stemninga i eit søksmål som gjeld rett som nemnd i første ledd, kan registrerast dersom *retten* fastset det i orskurd.

Ny § 6-16 skal lyde:

§ 6-16 Gebyr

(1) *For registrering etter lova her skal det betalast gebyr. Departementet kan likevel fastsetje fritak frå plikta til å betale gebyr for bestemte registreringar. Departementet gir forskrifter om storleiken på gebyret. Departementet kan også gi forskrifter om korleis informasjon om registrerte rettar skal gjerast tilgjengeleg, og kan fastsetje at det skal betalast gebyr for tenestene.*

(2) *Gebyret skal betalast av den som har kravd forretninga. Den som har kravd ei bestemt forretning, må også betale for andre gebyrpliktige forretningar som nødvendig følgjer med den forretninga som er kravd.*

(3) *Er ei forretning kravd av ein person eller ei myndigheit på vegner av ein annan, blir begge ansvarlege for gebyret. Ved registrering av dokument som har samanheng med sal av burettslagsandel, er eit meklarføretak som hjelper avtalepartane med oppgåver som nemnde i lov 16. juni 1989 nr. 53 om*

*eiendomsmevling § 3-9 første ledd nr. 1, 2 eller 4, også ansvarleg for gebyret uavhengig av om meklarforretaket har kravd forretninga. Har staten kravd ei forretning på vegner av nokon, kan staten krevje refusjon av denne dersom ikkje noko anna følgjer av lov.*

*(4) Krav på betaling etter denne føresegna frå andre enn stat, fylkeskommune eller kommune er tvangsgrunnlag for utlegg. Når Statens innkrevjingssentral er pålagt å krevje inn gebyr for Statens kartverk, kan krava drivast inn ved trekk i lønn og liknande ytingar etter reglane i dekningslova § 2-7. Innkrevjingssentralen kan også drive inn krava ved å stifte utleggspant for kravet dersom panteretten kan få rettsvern ved registrering i eit register eller ved ei melding til ein tredjeperson, jf. pantelova kapittel 5, og utleggsforretninga kan haldast på kontoret til innkrevjingssentralen etter tvangsfullbyrdingslova § 7-9 første ledd.*

Ny § 6-17 skal lyde:

*§ 6-17 Skadebotansvar*

*(1) Staten skal bøte tap som nokon lir utan eiga skuld på grunn av registreringsfeil ved:*

- 1. å lite på ein attest om registrering eller sletting eller på ei attestert registerutskrift,*
- 2. at eit rettserverv ikkje blir registrert eller blir registrert eller endeleg registrert for seint,*
- 3. at eit rettserverv må stå attende etter § 6-12 for eit erverv som er registrert seinare, eller*
- 4. at registrering er skjedd på grunnlag av eit dokument som nemnd i § 6-13 andre ledd, og nokon i god tru har fått registrert ein rett som byggjer på avtale, i tillit til det registrerte.*

*(2) Det skal reknast som registreringsfeil etter første ledd nr. 1 at eit hefte ikkje er påført i attesten på pantedokumentet, og dette seinare viser seg å redusere høvet til dekning av panteretten.*

§ 14-1 første og andre ledd skal lyde:

*(1) Lova gjeld frå den tid Kongen fastset. Kongen kan setje i verk dei einskilde føresegnene til ulik tid.*

*(2) Kongen fastset når lov 4. februar 1960 nr. 2 om borettslag blir oppheva.*

§ 14-9 første ledd første punktum skal lyde:

*(1) Seinast seks månader etter at kapittel 6 i lova her er sett i verk, skal styret sende melding til registerføraren for tinglysing av andelar i burettslag om registrering av andelane.*

§ 14-9 femte ledd oppheves. Nåværende sjette og syvende ledd blir femte og sjette ledd.

§ 14-9 syvende og nytt åttende ledd skal lyde:

*(7) Beslagsforbod i andel i burettslag og råderettsband etter dekningslova § 3-2 i slik andel har rettsvern utan registrering i grunnboka, dersom rettsvernet er sikra før kapittel 6 i lova her er sett i verk.*

*(8) Er det i medhald av § 14-17 avtalt innskrenking i røysteretten etter § 7-10, kan innskrenkinga halde fram så langt det følgjer av dei tidlegare reglane.*

§ 14-11 skal lyde:

§ 14-11. Vedtekter og avtalar

Vedtektsføresegner og avtalar som er i strid med føresegner i lova her, fell bort seinast eitt år etter at lovføresegnene blei sett i kraft.

Kapittel 14 nytt avsnitt V skal lyde:

**V Mellombelse reglar**

§ 14-13 Varigheit

Når kapittel 6 i lova her blir sett i verk, blir reglane i kapittel 14 avsnitt V oppheva.

§ 14-14 Andelsbrev

(1) For kvar andel skal det skrivast ut eit andelsbrev. Andelsbrev kan ikkje skrivast ut før laget er registrert i Føretaksregisteret.

(2) Andelsbrevet skal innehalde namnet på laget, dagen for registreringa, andelsnummeret og pålydande, namnet på andelseigaren og opplysning om kva bustad som er knytt til andelen.

(3) Er det knytt innskot til andelen, skal dette forast på andelsbrevet med opplysning om at andelen ikkje gyldig kan ervervast eller pantsetjast utan saman med innskotet.

(4) Er det avtalt innskrenking i røysteretten etter § 14-17, skal innskrenkinga forast på andelsbrevet med opplysning om frå kva tidspunkt andelseigaren skal ha røysterett.

(5) Andelsbrevet skal vere datert og underskrive av minst to styremedlemmer.

§ 14-15 Partialobligasjon

(1) Er det knytt innskot til andelen etter § 2-10, skal det skrivast ut ein partialobligasjon til kvar andelseigar. Partialobligasjonane kan ikkje skrivast ut før panteretten for dei samla innskota er tinglyst etter § 2-11.

(2) Partialobligasjonen skal ha ei påføring som viser tilknytning mellom innskotet og andelen.

§ 14-16 Andelsbok

Alle andelar skal vere innført i ei andelsbok med opplysning om namnet og adressa til eigaren. Som



andelsbok reknar ein også eit sikkert lausblads- eller kortsystem. Føringa kan også gjerast ved elektronisk databehandling.

#### § 14-17 Avtale mellom utbyggjar og forbrukar

(1) For avtale mellom yrkesutøvar som nemnd i § 2-12 og forbrukar om rett til bustad i laget gjeld bustadoppføringslova dersom arbeid som er omfatta av avtalen, ikkje er fullført på avtaletida, og elles avhendingslova, jf. bustadoppføringslova § 1 a og avhendingslova § 1-1 a.

(2) Medan ein yrkesutøvar som nemnd i første ledd fører opp bustader for burettslaget, kan yrkesutøveren og forbrukaren avtale at andelen blir overført eller teikna utan at forbrukaren får røysterett etter § 7-10. Det kan ikkje gyldig avtalast andre innskrenkingar i råderetten til andelseigaren enn det som elles følgjer av lova her.

(3) Er det avtalt innskrenking etter andre ledd, skal andelseigaren få røysterett etter § 7-10 seinast to år etter første overtaking av andel i laget.

#### § 14-18 Panterett for felleskostnader

Laget kan ikkje stifte panterett i eigne andelar ved avtale unntatt til sikring av krav på dekning av felleskostnader og andre krav frå lagsforholdet.

#### § 14-19 Burett

Burett etter burettslagslova kapittel 5 skal likestillast med leigerett i panteloven §§ 4-3 og 5-8 og tvangsfullbyrdelsesloven §§ 1-8, 6-1 og 12-1.

#### § 14-20 Heimseloverføring

Overføring av andel etter avhendingslova § 1-1 a og bustadoppføringslova § 1 a skjer ved overlevering av andelsbrev og eventuell partialobligasjon, og melding til burettslaget.

#### § 14-21 Forskrifter

Kongen kan i forskrifter gi ytterlegare mellom- belse reglar til kapittel 6 i lova her er sett i verk.

### II

Lov 7. juni 1935 nr. 2 om tinglysing endres slik:

#### § 1 første ledd skal lyde:

Tinglysing av dokumenter som gjelder fast eiendom, hører under en eller flere registerførere under Statens kartverk i den utstrekning det er bestemt av departementet, og ellers under tingretten. *Registring av dokumenter som gjelder andeler i borettslag etter burettslagslova kapittel 6, hører under en eller flere registerførere under Statens kartverk. En registerfører som nevnt i første og annet punktum, må ha juridisk embetseksamen eller tilsvarende. Er tingrettens forretninger delt mellom flere embetsmenn, kan departementet bestemme hvem som skal være registerfører.*

### III

Lov 16. juni 1989 nr. 53 om eiendomsmegling endres slik:

#### § 3-9 andre ledd skal lyde:

(2) Meglerforetak som bistår med oppgaver som nevnt i første ledd nr. 1, 2 eller 4 er etter lov 12. desember 1975 nr. 59 om dokumentavgift, *lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag* og lov 17. desember 1982 nr. 86 om rettsgebyr, ansvarlig for at avgifter, gebyrer og renter knyttet til tinglysing av skjøte og andre dokumenter som har sammenheng med salget, blir betalt.

### IV

Loven gjelder fra den tid Kongen bestemmer.

Oslo, i kommunalkomiteen, den 6. juni 2005

**Magnhild Meltveit Kleppa**

leder

**Torbjørn Andersen**

ordfører

**Vedlegg 1****Brev fra Kommunal- og regionaldepartementet v/statsråden til kommunalkomiteen,  
datert 11. mai 2005****Spørsmål fra stortingsrepresentant Signe Øye til kommunal- og regionalminister Erna Solberg vedrørende Ot.prp. nr. 52 (2004-2005)**

Jeg viser til spørsmål stillet i brev av 3. mai 2005 som besvares fortløpende i det følgende:

***Spørsmål 1: Kan departementet gi en nærmere gjennomgang av vurderingene knyttet til anslaget om behov for 18 årsverk for å drive borettsregisteret?***

Anslaget om behov for 18 årsverk til å drive borettsregisteret er basert på antall borettslagsboliger som departementet anslår foreligger, estimert antall transaksjoner ut fra antall boliger og antall transaksjoner som hver saksbehandler antas å kunne behandle. Når det gjelder de to siste estimater, har departementet basert seg på erfaringstallene til Statens kartverk. Statens kartverk har erfaringstall for registreringer i grunnboken for blant annet eierseksjonsboliger som har store likhetstrekk med borettslagsboliger. Estimater forutsetter dessuten elektronisk saksbehandling.

***Spørsmål 2: Departementet har satt som mål at registeret skal være i drift fra 1. juli 2006. Er dette realistisk når Regjeringen først vil komme tilbake til etableringen i statsbudsjettet for 2006?***

Regjeringen anser det som realistisk at registeret er i drift fra 1. juli 2006 og vil komme tilbake til etableringen i revidert statsbudsjett som fremlegges 13. mai 2005 og i St.prp. nr. 1 (2005-2006).

***Spørsmål 3: Hvilke virkemidler i konkurranselovgivningen har departementet vurdert for å få til en konkurranse mellom borettsregistre?***

Som det fremgår av kapittel 3.2 i Odelstingsproposisjonen, mener regjeringen at en reell konkurranse i markedet for borettsregistre vanskelig vil la seg realisere. Den vesentligste årsaken til dette er at en aktør, eller flere nært relaterte aktører, trolig ville få en så betydelig markedsandel at det ikke ville være regningsvarende for andre konkurrenter å opprette tilsvarende virksomhet.

I markedet for borettsregistre ville det trolig være betydelige stordriftsfordeler, dvs. at prisene pr. registrering vil være lavere desto flere boliger som et register inneholder. Dette ville bety at en konkurrerende enhet til boligsamvirkets register(e) trolig ville måtte være en statlig aktør eller en privat aktør som mottok statlig støtte. Det ville være vanskelig å beregne størrelsen på den statlige støtte. Begge disse alternativene er vurdert som uheldige, blant annet fordi de ikke ville lede til reell konkurranse i markedet og fordi aktørene da ville konkurrere ut fra forskjellige forutsetninger.

I departementets samlede vurderinger er også hensynet til konkurranse i nært tilgrensende markeder, som markedet for forretningsførsel for borettslag, hensynet til brukerne og de samfunnsøkonomiske fordeler som ett offentlig borettsregister innebærer vektlagt.

***Spørsmål 4: Kan departementet gi en nærmere gjennomgang av beregningene bak kalkylene om at gebyrene vil utgjøre mellom 400 og 500 kroner?***

Departementet har beregnet at selvkost for gebyret vil utgjøre kr. 400-500. Beregningene er basert på erfaringstall fra Justisdepartementet og Statens kartverk når det gjelder blant annet utgifter til ansatte, dataverktøy og utviklingskostnader. Departementet har også hatt samtaler med dataleverandør for å få kostnadsanslag.

***Spørsmål 5: Hva er begrunnelsen for at departementet ønsker at gebyrets størrelse skal fastsettes i forskrift, og ikke i loven?***

Departementet ønsker gebyrenes størrelse fastsatt i forskrift fordi departementet vurderer å frita enkelte registreringer fra gebyrplikt slik det er gjort for enkelte registreringer i grunnboken. Loven blir mindre oversiktelig dersom det inntas mange detaljerte regler om dette direkte i loven. Dette er for øvrig den løsningen som er valgt for Løsøreregisteret.

At gebyrenes størrelse er fastsatt i forskrift, gir også departementet anledning til senere å redusere størrelsen på gebyret for å oppfylle Regjeringens intensjon om selvkost uten å måtte foreslå en lovendring ved endringer i selvkost for gebyret.

**Vedlegg 2****Brev fra Kommunal- og regionaldepartementet v/statsråden til kommunalkomiteen,  
datert 12. mai 2005.****Spørsmål fra Stortingsrepresentant Karin Andersen til Ot.prp. nr. 52 (2004-2005)**

Jeg viser til spørsmål stillet i brev av 9. mai 2005 som besvares i det følgende:

***Spørsmål: Hva slags prosess har Regjeringen lagt opp for valg av lokalisering av et borettsregister***

Borettsregisteret skal være en del av grunnboken.

Eier og rettigheter i borettslagsandeler har ikke vært registrert i grunnboken. Pr. i dag har grunnboken vært forbeholdt for eier og rettigheter i fast eiendom som for eksempel for eierseksjonsboliger. Tinglysning i grunnboken har funnet sted ved de lokale domstolsembeter. Tinglysning i fast eiendom er imidlertid i ferd med å overføres fra domstolsembetene til Statens kartverk, og skal sentraliseres til Kart-

verkets hovedkontor i Hønefoss. Overføringen skjer gradvis, domstol for domstol.

Ved etablering av nye statlige virksomheter legger Regjeringen til grunn som hovedregel at disse skal lokaliseres utenfor Oslo. Statens kartverk skal opprette et servicesenter på Ullensvang fra årsskifte 2006. Regjeringen anser det derfor som formålstegnelig å lokalisere borettsregisteret sammen med dette servicesenteret.

***Spørsmål: Er stedet allerede valgt ut og i så fall hvor mener Regjeringen det skal være?***

Som nevnt under foregående spørsmål har Regjeringen besluttet at borettsregisteret skal lokaliseres i Ullensvang. Dette er en beslutning som tilligger Regjeringen, men forutsetter selvsagt at Stortinget slutter seg til den modell med et statlig register, slik Regjeringen har foreslått.