



Innst. O. nr. 35

(2007-2008)

Innstilling til Odelstinget fra kommunal- og forvaltningskomiteen

Ot.prp. nr. 16 (2007-2008)

Innstilling fra kommunal- og forvaltningskomiteen om lov om endringer i burettslagslova, eigarseksjonslova og avhendingslova

Til Odelstinget

1. SAMMENDRAG

1.1 Unntak frå forkjepsretten

Etter gjeldande rett kan overføring av burettslagsandel frå kommune og andre juridiske personar til deira leigarar, utløyse forkjepsrett.

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

Eit overveldande fleirtal av høyringsinstansane støttar forslaget om å gjere unntak frå forkjepsretten ved overføring frå kommune til dei som leigar av kommunen. Unntaket bør òg gjelde for andre som har eller kan ventast å få særlege oppgåver med å skaffe bustader til vanskelegstilte.

Etter departementet si vurdering inneber forslaget eit avgrensa inngrep i råderetten til andelseigara-

ne, og i praksis kjem det truleg til å ta frå rettshavarane forkjepsrett i mindre enn 1 pst. av overdragingane.

Departementet foreslår at det også blir gjort ei tilsvarende endring i eigarseksjonslova, slik at overføring av kommunalt ått bustadseksjon til leigaren ikkje skal utløyse eventuell forkjepsrett.

1.2 Betaling av eigarskiftegebyr o.a.

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

Det er andelseigarane i burettslaget som bestemmer kor store slike gebyr skal vere. I praksis er det ofte forretningsføraren som tek imot gebyret for å gjere jobben for burettslaget, og då er prisfastsetjinga resultat av ei forhandling mellom burettslaget og forretningsføraren. Dersom andelseigarane sjølve må betale gebyret ved overdraging, har dei eit incitament til å halde gebyra på eit rimeleg nivå anten betalinga går direkte til burettslaget eller til forretningsføraren.

Departementet foreslår vidare ein smidig overgangsregel, slik at forbodet mot å avtale at kjøparen skal betale gebyret, berre får noko å seie for avtalar som blir inngått etter at lova her trer i kraft.

1.3 Omdanning til bustadaksjeselskap

Departementet legg til grunn at det er ønskeleg at flest mogleg lovleg etablerte bustadaksjeselskap blir omdanna til burettslag. Burettslagslova set forbod mot stifting av nye bustadaksjeselskap. Etter departementet si vurdering er ei omdanning frå vanleg aksjeselskap til bustadaksjeselskap i strid med forbodet i burettslagslova mot å stifte nye bustadaksjeselskap. Denne tolkinga er likevel omdiskutert.

Departementet ønskjer å avklare tvil om rekkjevidda av forbodet i burettslagslova mot å stifte nye bustadaksjeselskap. Departementet foreslår derfor at det blir presisert i burettslagslova at forbodet mot å stifte nye bustadaksjeselskap òg omfattar omdanning av vanlege aksjeselskap til bustadaksjeselskap. Ei slik presisering er, slik departementet vurderer det, i tråd med formålet med forbodsføreseigna.

1.4 Rettar i registrert burett

Departementet foreslår følgjande: Når ervervaren blir registrert som andelseigar i grunnboka, skal registerføraren på eige initiativ slette den registrerte buretten og overføre rettar i buretten til andelen. Det skal likevel ikkje gjerast dersom noko anna uttrykkjeleg går fram av dei registrerte rettane.

Departementet legg etter dette til grunn at pant i registrert burett gir rettsvern frå registreringsdatoen, og at denne prioriteten blir overført til andelen når andelen erstattar buretten som registreringsobjekt.

1.5 Økonomiske og administrative konsekvensar

Forslaget om at kommunar kan overføre burettslagsandelane og bustadseksjonane sine til leigaren utan å utløyse forkjøpsrett, kan bidra til at bustadmassen til kommunen blir utnytta på ein smidigare måte.

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

2. KOMITEENS MERKNADER

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, lederen Tore Hagebakken, Saera Khan, Tom Strømstad Olsen, Inger Løite og Arild Stokkan-Grande, fra Høyre, Kari Lise Holmberg og Bent Høie, fra Sosialistisk Venstreparti, Rolf Reikvam, fra Kristelig Folkeparti, Bjørg Tørresdal, fra Senterpartiet, Trygve Slagsvold Vedum, og fra Venstre, Vera Lysklætt, viser til at Regjeringen foreslår en del endringer i borettslagsloven, eierseksjonsloven og avhendingsloven. Flertallet støtter endringene og vil særlig peke på endringene i borettslagsloven som gjelder unntak fra forkjøpsretten. Endringene innebærer at kommuner kan overføre en kommunalt eid borettslagsandel til den som leier den tilhørende borettslagsboligen, uten at forkjøpsrett kan gjøres gjeldende. Flertallet mener dette gir bedre mulighet til å utnytte den kommunale

boligmassen på en smidigere måte. En positiv effekt av endringen i borettslagsloven vil være at beboerne kan bli værende i det samme bomiljøet uten å måtte flytte. Flertallet støtter Regjeringens vurderinger om at dette er et begrenset inngrep i råderetten til andelseierne.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet, Per-Willy Amundsen, Åge Starheim og Ib Thomsen, mener at det er urimelig at det bare er stat, fylkeskommune eller kommune som skal kunne omgå forkjøpsretten i borettslag og sameier. Disse medlemmer mener tvert imot at bortfall av forkjøpsrett også må gjelde andre grupper og at dette vil ha en rekke fordeler. Disse medlemmer viser blant annet til at en slik endring vil kunne føre til et friere og mer dynamisk boligmarked der eier fritt kan selge til dem eieren ønsker å selge til. Disse medlemmer tror også at bortfall av ordningen med forkjøpsrett vil kunne føre til økt mobilitet i det norske samfunnet, fordi man lettere vil kunne kjøpe leiligheter i de delene av landet der man ikke har ansiennitet i boligbyggelag. Disse medlemmer vil derfor stemme for forslag I, II og IV, men fremmer samtidig følgende forslag:

"Stortinget ber Regjeringen utrede muligheten for å fjerne ordningen med forkjøpsrett ved omsetning av boliger og leiligheter."

Disse medlemmer viser til at høringsinstansen Eiendomsmeglerforetakenes Forening (EFF) i sin høringsuttalelse gikk imot Regjeringens forslag til § 1-4 første ledd annet punktum i borettslagsloven, og at Den Norske Advokatforening mener at man bør kunne etablere et boligaksjeselskap som et midlertidig mellomstadium mellom aksjeselskap og borettslag. Disse medlemmer viser til at Advokatforeningen mener at skattemessige forhold ved omdanning heller bør reguleres gjennom skatte- og avgiftsreglene enn å blokkere slike skattemessige fordeler gjennom å skjerpe borettslagsloven. Disse medlemmer er enig i dette, og ønsker derfor å gå imot Regjeringens forslag til § 1-4 første ledd nytt andre punktum i borettslagsloven, men støtter ellers forslag III.

3. FORSLAG FRA MINDRETALL

Forslag fra Fremskrittspartiet:

Stortinget ber Regjeringen utrede muligheten for å fjerne ordningen med forkjøpsrett ved omsetning av boliger og leiligheter.

4. KOMITEENS TILRÅDING

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

vedtak til lov

om endringer i burettslagslova, eigarseksjonslova og avhendingslova

I

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

§ 1-2 andre ledd andre punktum skal lyde:

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

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

Seljaren ber òg vederlag etter burettslagslova § 4-6.

II

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

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

III

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

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

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

§ 2-13 nytt fjerde ledd skal lyde:

(4) Registrert rett i avtale som nemnd i andre ledd går over til å gjelde rett i andelen frå den tid for-

brukaren blir registrert som andelseigar, om ikkje anna følgjer av det som er avtalt.

§ 4-6 nytt andre punktum skal lyde:

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

§ 4-12 skal lyde:

§ 4-12 Rettsovergang til nærstående og enkelte andre

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

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

(3) Føresegnene i paragrafen her kan ikkje fråvikast.

§ 6-14 første ledd andre punktum skal lyde:

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

IV

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

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

Lova gjeld frå den tid Kongen fastset.

Oslo, i kommunal- og forvaltningskomiteen, den 28. februar 2008

Tore Hagebakken
leder

Saera Khan
ordfører

