



# Innst. 246 L

(2011–2012)

## Innstilling til Stortinget fra kommunal- og forvaltningskomiteen

Prop. 66 L (2011–2012)

### Innstilling fra kommunal- og forvaltningskomiteen om endringer i bustadbyggjelagslova (fusjon mellom boligbyggelag og heleide datteraksjeselskaper)

Til Stortinget

## 1. Sammendrag

### 1.1 Innledning

Kommunal- og regionaldepartementet fremmer i proposisjonen forslag om å innføre en ny regel i boligbyggelagsloven som gjør det enklere for boligbyggelag å innfusjonere heleide datteraksjeselskaper.

Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) og OBOS har anmodet departementet om å vurdere en lovendring (tilføyelse) i boligbyggelagsloven som åpner for en enklere prosess for fusjon av boligbyggelag og dets heleide datteraksjeselskap. Samvirke-loven § 118 inneholder en slik bestemmelse. NBBL og OBOS viser til at det ikke er vektige grunner for å forskjellsbehandle boligbyggelag og andre samvirkeforetak når det gjelder fusjon av heleide datteraksjeselskaper. En konsekvens av forskjellsbehandlingen er at samvirkeforetak som reguleres av samvirke-loven slipper å betale dokumentavgift og tinglysningsgebyr dersom samvirkeforetaket innfusjonerer heleide datteraksjeselskaper som eier fast eiendom. Dersom boligbyggelag skal innfusjonere heleide datteraksjeselskaper som eier fast eiendom, må det betales både dokumentavgift og tinglysningsgebyr.

Det fremkommer av proposisjonen at det i den anledning har vært særlig behov for å undersøke om innføring av en fusjonshjemmel i boligbyggelagsloven etter mønster av samvirke-loven § 118 vil føre til fritak for dokumentavgift og tinglysningsgebyr der-

som fast eiendom overføres som ledd i en slik fusjon. Finansdepartementet har konkludert med at det ikke skal betales slike avgifter dersom fusjonen innebærer full «selskapsmessig kontinuitet». Miljøverndepartementet, med ansvar for tinglysningsen, bekrefter at innføring av ny bestemmelse om fusjon i boligbyggelagsloven etter mønster av samvirke-loven § 118 vil ha «selskapsmessige kontinuitetsvirkninger». Det vil da ikke foreligge noen hjemmelsoverføring som utløser plikt til å betale tinglysningsgebyr eller dokumentavgift når hjemmelen til fast eiendom som det heleide datterselskapet eier, overføres til boligbyggelaget som ledd i fusjonen.

Forslaget til lovendring har vært på alminnelig høring.

### 1.2 Fusjon mellom boligbyggelag og heleide datteraksjeselskap

#### 1.2.1 Gjeldende rett

Et samvirkeforetak (samvirkeforetak) er ifølge samvirke-lova § 1 «ei samanslutning som har til hovedformål å fremme dei økonomiske interessene til medlemmene gjennom deira deltaking i verksemda ...». Et boligbyggelag er etter boligbyggelagsloven § 1-1 et samvirkeforetak som har til hovedformål å bygge og forvalte boliger for medlemmene (andelseierne). Boligbyggelaget er følgelig også en variant av et samvirkeforetak. Samvirke-lova gjelder likevel ikke for boligbyggelag som er underlagt spesialregulering i boligbyggelagsloven.

Både boligbyggelag og samvirkeforetak kan eie andre selskaper gjennom å opprette heleide datteraksjeselskaper. Samvirke-lova § 118 har forenklede regler om fusjon mellom samvirkeforetak og heleide datteraksjeselskap. Tilsvarende bestemmelser finnes ikke i boligbyggelagsloven. Det fremgår av forarbeidene til samvirke-lova at det etter omstendighetene

kan være rom for å anvende samvirkelova analogisk, men dette er neppe praktisk. Konsekvensen er at samvirkelova § 118 ikke kan anvendes for boligbyggelag.

I mangel av en egen fusjonsregel i boligbyggelagsloven må boligbyggelag som ønsker å innfusjonere datteraksjeselskap i morselskapet gå veien om oppløsning og nedleggelse av datteraksjeselskapet, for deretter å skjøte over til boligbyggelaget faste eiendommer som datteraksjeselskapet eier. I tillegg til at avviklingen er administrativt ressurskrevende, utløser dette kostnader til dokumentavgift og tinglysingsgebyr. Ifølge NBBL og OBOS fører dette til at boligbyggelag ikke gjennomfører ellers fornuftige forretningsmessige tilpasninger av selskapsstrukturen i boligbyggelag.

Denne ulikheten mellom samvirkelova og boligbyggelagsloven er ikke tilsiktet.

### 1.2.2 Departementets vurderinger

#### FUSJON MELLOM BOLIGBYGGELAG OG HELEIDE DATTERAKSJESELSKAPER

Departementet kan ikke se grunn til å opprettholde den forskjellsbehandling av boligbyggelag og andre samvirkeforetak som per i dag skjer på grunn av manglende fusjonsregel i boligbyggelagsloven.

Det fremkommer i proposisjonen at innføring av en tilsvarende fusjonsregel i boligbyggelagsloven som man har i samvirkelova § 118, vil kunne styrke boligbyggelaget som selskapsform og legge til rette for en fleksibilitet som aktørene lenge har etterspurt. Departementet mener derfor at det gjennom lovendring bør legges til rette for at boligbyggelag ikke opplever at de støter på ugrunnede og fordyrende hindre for å organisere seg slik de mener er mest hensiktsmessig. Departementet fremmer derfor forslag om å innføre en slik ny bestemmelse i boligbyggelagsloven.

#### FUSJON MELLOM BORETTSLAG OG HELEIDE DATTERAKSJESELSKAPER

Det fremkommer i proposisjonen at Advokatforeningen har bedt departementet vurdere å innføre en tilsvarende fusjonsregel i borettslagsloven, slik at også borettslag kan innfusjonere et heleid datteraksjeselskap på en enkel måte.

Etter departementets vurdering vil en slik regel være lite praktisk, i og med at tradisjonelle borettslag sjelden etablerer datteraksjeselskap. Et borettslag som sådan har ingen interesse i at det åpnes for en slik løsning i borettslagsloven. For borettslaget innebærer en slik ordning også visse ulemper, herunder risiko for skattemessig gjennomskjæring i visse situasjoner dersom andelseierne i borettslaget senere skulle bestemme seg for å oppløse borettslaget og

seksjonere eiendommen. Departementet frykter at virkningene av en slik regel vil gjøre borettslagsformen mer uoversiktlig, idet en fusjonsregel vil åpne for å påhefte latente skatteforpliktelser i borettslaget. Departementet følger derfor ikke opp dette forslaget i proposisjonen, som heller ikke har vært på offentlig høring. Dersom det senere skulle vise seg å være behov for en slik regel, vises det i proposisjonen til at man heller kan ta opp spørsmålet til ny vurdering.

### 1.3 Økonomiske og administrative konsekvenser

Det vises i proposisjonen til at for boligbyggelagene vil bestemmelsen legge til rette for både enklere og rimeligere måter å innfusjonere heleide datteraksjeselskaper på.

For staten vil forslaget innebære bortfall av en inntektskilde i form av dokumentavgift og tinglysingsgebyr når boligbyggelag innfusjonerer heleide datteraksjeselskaper som eier fast eiendom. På den annen side er det grunn til å tro at boligbyggelag med dagens regler sjelden gjennomfører slike fusjoner, blant annet på grunn av de avgiftsmessige konsekvensene. De økonomiske konsekvensene for staten blir derfor trolig nokså beskjedne.

Det fremkommer i proposisjonen at utover nevnte forhold antas ikke forslaget å ha nevneverdige økonomiske eller administrative konsekvenser.

## 2. Komiteens merknader

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Lise Christoffersen, Håkon Haugli, Hilde Magnusson, Ingalill Olsen og Eirik Sivertsen, fra Fremskrittspartiet, Gjermund Hagesæter, Morten Ørsal Johansen og Åge Starheim, fra Høyre, Trond Helleland og Michael Tetzschner, fra Sosialistisk Venstreparti, lederen Aksel Hagen, fra Senterpartiet, Heidi Greni, og fra Kristelig Folkeparti, Geir Jørgen Bekkevold, støtter forslaget om at et boligbyggelag kan likestilles med andre samvirkeforetak og gis hjemmel for å innfusjonere aksjeselskaper der boligbyggelaget eier alle aksjene. En praktisk endring av forslaget er at fast eiendom i det innfusjonerte aksjeselskapets eie inngår i boligbyggelaget uten at det må svares tinglysings- eller dokumentavgift. Boligbyggelaget oppnår samme fordel som når morselskap og heleid datterselskap fusjonerer etter aksjeloven § 13-23 og allmennaksjeloven § 13-24. Likeledes vil bestemmelsen bli den samme som for øvrige samvirkeforetak, jf. samvirkeloven § 118.

Komiteen ønsker å bidra til at boligbyggelagene kan velge mer fleksible former for selskapsorganisering med aksjelovgivning for øvrig som for-

bilde, samtidig som forskjellene mellom selskapsformene ikke bør være større enn det som er hensiktsmessig.

Komiteen viser til at en av høringsinstansene har tatt opp spørsmål om den nye og mer fleksible regelen om innfusjonering av heleide datterselskaper også kunne gjøres gjeldende for borettslag. Komiteen deler departementets innvendinger mot dette, som går på om dette i enkelte sammenhenger kan være med på å gjøre borettslagets skatteforhold uoversiktlige, og vanskeliggjøre en senere beslutning om å oppløse borettslaget og seksjonere eiendommen.

Komiteens medlemmer fra Framskrittspartiet, Høyre og Kristelig Folkeparti vil peke på forenklingsmuligheten som ligger i å samle lov om boligbyggelag som et kapittel under samvirkeoven. Det ville ha fått frem likheten mellom de forskjellige samvirkeforetak og åpnet for fellesbestemmelser som ville gjort senere revisjonsarbeid lovteknisk enklere, da en ville sluppet å foreslå forandringer i flere lover parallelt og unngått gjentakelser. Samtidig ville sammenhengen i reglene og nærheten mellom de ulike samvirkeformene kommet mer pedagogisk til uttrykk.

### 3. Komiteens tilråding

Komiteen viser til proposisjonen og til sine merknader og rår Stortinget til å gjøre slikt

#### vedtak til lov

om endringer i bustadbyggjelagslova (fusjon mellom boligbyggelag og heleide datteraksjeselskaper)

#### I

I lov 6. juni 2003 nr. 38 om bustadbyggjelag skal ny § 9-14 lyde:

§ 9-14 *Fusjon mellom bustadbyggjelag og heileigd dotterselskap*

*(1) Dersom eit bustadbyggjelag eig alle aksjane i eit aksjeselskap eller allmennaksjeselskap, kan styra i foretaka vedta ein fusjonsplan som går ut på at dotterselskapet vederlagsfritt skal overføre egedelar, rettar og skyldnader under eitt til morforetaket.*

*(2) For gjennomføringa av fusjonen gjeld aksjelova § 13-23 og allmennaksjelova § 13-24 tilsvarende.*

#### II

Loven gjelder fra den tid Kongen bestemmer.

Oslo, i kommunal- og forvaltningskomiteen, den 18. april 2012

**Aksel Hagen**

leder

**Michael Tetzschner**

ordfører

