

Innst. O. nr. 7

(1998-99)

Innstilling fra kommunalkomiteen om lov om endringer i lov av 4. februar 1960 nr. 2 om borettslag m.m.

Ot.prp. nr. 69 (1997-98).

Til Odelstinget.

1. SAMMENDRAG

1.1 Bakgrunnen for lovrevisjonen

Proposisjonen inneheld framlegg til endringar i lov 4. februar 1960 nr. 1 om boligbyggelag, lov 4. februar 1960 nr. 2 om borettslag og lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner.

Departementet viser til at for å sikre det offentlege tilgang til å skaffe bustader til vanskelegstilte, vedtok Stortinget ei føresegn i den nye eigarseksjonslova om at staten, fylkeskommunar og kommunar, i tillegg til selskap som har til føremål å skaffe bustader og som blir styrt og kontrollert av ein av desse instansane, til saman kan overta ti prosent - men minimum ein seksjon - i eit eigarseksjonssameige som har fem eller fleire seksjonar. Dette sjølv om det er lagt ned forbod mot at juridiske personar kan overta seksjonar i sameiget, eller det er sett tak på kor mange seksjonar nokon kan eige.

Som bakgrunn for revisjonen av burettslovene viser departementet også til vedtak i Stortinget 12. juni 1997 på grunnlag av Innst. S. nr. 225 (1996-97), jf. St.meld. nr. 17 (1996-97) Om innvandring og det flerkulturelle Norge. I vedtaket heiter det:

«Stortinget ber Regjeringa vurdere å fremme de nødvendige lovendringer slik at det blir lettere for kommunene å overta andeler i borettslag som kan klausuleres til utleieboliger.»

Med omsyn til endringane i eigarseksjonslova som blei vedteken 23. mai 1997 og tok til å gjelde frå 1. januar 1998 viser departementet til at lova føreset at dei som har rettsleg klageinteresse kan klage på kommunens vedtak om å gje løyve til å seksjonere ein eigedom. I proposisjonen vert det vist til at det kan oppstå ein situasjon der kravsmålet om seksjonering er tinglyst på det tidspunktet ein klage blir sett fram. Ved tinglysinga får seksjoneringa rettsverknader som ein ikkje kan endre gjennom ei administrativ førehaving av klagen.

Kjem det administrative klageorganet fram til at løyvet skal opphevast, vil ikkje dette føre til at sjølvve tinglysinga må opphevast. Sjølv om vedtaket om å gje løyve til å seksjonere blir gjort om, kan avgjerda til tinglytingsdommaren bli ståande. Departementet finn dette uheldig, og vil av den grunn kome med eit framlegg til endring i eigarseksjonslova som sikrar at slike saker får ei reell administrativ klageførehaving.

Det framgår av den nye eigarseksjonslova at eit sameige med ni eller fleire seksjonar skal registrerast i Føretaksregisteret. Sameige med åtte eller færre seksjonar kan registrerast i det same registeret. Det vil seie at den nye lova dels pålegg og dels gjev rett til registrering. Men lova er utforma slik at den berre gjev sameige som blir oppretta etter den nye lova, adgang til å bli registrert. Dette var ikkje tilsikta frå departementets side. Departementet gjer difor no framlegg om at også eigarseksjonssameige som er etablert før den nye lova tok til å gjelde, skal kunne bli registrert i Føretaksregisteret.

Den 30. januar 1998 blei eit høyringsnotat med framlegg til lovendringar sendt på høyring.

Høyringsfristen blei sett til 30. mars 1998. Det har kome inn merknader frå i alt 48 instansar.

1.2 Departementets generelle merknader

1.2.1 Endringer i burettslovene

I høyringsnotatet foreslo departementet ein regel som gjev staten, kommunar m.fl. tilgang til å overta ei viss mengd partar i eit burettslag, sjølv om burettslaget ikkje har opna for ein slik tilgang i sine vedtekter.

I proposisjonen er det gjort nærare greie for høyringsfråsegnene.

Jamvel om ein del høyringsinstansar er kritiske og ikkje tilrår innføring av ein slik regel som det er gjort framlegg om, har departementet kome til at ein bør fremje lovforslaget. Departementet meiner at dei om-syna som talar for endringa må vege tyngre enn dei

motsegnene som er sett fram. Det blir gjort framlegg om nokre mindre justeringar av forslaget. Det blir her vist til pkt 3.1.2 i proposisjonen, der justeringane er nærare omtala.

Departementet viser til at kommunane er tillagt ei plikt til å skaffe bustad til personar som ikkje sjølve er i stand til det. Fleire høyringsinstansar har peikt på at mange burettslag i dag prøver å hindre kommunane i å overta partar i burettslag. Departementet viser til at det er ei sentral målsetting i bustadpolitikken at utlei-gebustader blir spreidde rundt i kommunen slik at ein kan integrere vanskelegstilte i vanlege bumiljø. Det er då viktig at kommunane blir sikra tilgang til å kunne stå for overtaking også i burettslag.

Med tanke på å gjere det enklare for mellom anna kommunane å skaffe nødvendige bustader til flyktningar, eldre, funksjonshemma og andre, foreslår departementet difor at kommunane får rett til å overta nokre partar i burettslag for framleige av bustadene til dei nemnde personane. Dette skal ein kunne gjere utan at tilgangen må fastsetjast i vedtektene til burettslaget. På denne måten blir tilhøva lagt til rette for at også vanskelegstilte kan bli integrerte i ulike bumiljø. Ei tilsvarande ordning er innført for eigarseksjonssameige. Departementet legg vekt på at det ikkje skulle vere grunn til å handsame desse eigarformene ulikt.

Departementet er samd i - som peikt på av fleire høyringsinstansar - at det er viktig at kommunens overtaking blir spreidd i bustadmassen, både når det gjeld område, pris og eigarform. Det er viktig av omsyn til den overordna målsetjinga om størst mogeleg integrering. Men denne problemstillinga er etter departementets meining lite eigna til å bli lovregulert. Det å styre i detalj korleis kommunane skal handle ved overtaking, er lite ønskjeleg. Samstundes vil dette kunne føre til ressurskrevjande kontroll og administrative ordningar.

Departementet har likevel merka seg at ei rekkje av høyringsinstansane kritiserer kommunane som parteigar, mellom anna med omsyn til manglande nødvendig oppfølging av framleigarane. Departementet vil framheve at når kommunen plasserer menneske med sosiale problem i vanlege bumiljø, er oppfølging særskild viktig.

Departementet legg til grunn at ei føresegn som foreslått ikkje er i strid med verken Grunnlova eller andre grunnleggjande rettsprinsipp som måtte setje skrankar for lovgjeving. Departementet har også innhenta ei fråsegn frå lovavdelinga i Justisdepartementet, som uttalar at det er klart at lovframlegget ikkje er i strid med Grunnlova.

Departementet viser i denne samanhengen også til at lovforslaget ikkje fører til at det offentlege får rett til å oreigne, eller på andre måtar får ein førerrett til å overta partar. Føresegna om kommunens overtaking innsnevrar heller ikkje den vedtektsfesta forkjøpsretten ein parteigar har til å overta bustad.

Rollefordelinga i bustadpolitikken er i dag slik at det er kommunen som har hovudansvaret for å skaffe bustader til vanskelegstilte. Men også stat og fylkeskommunar kan påta seg oppgåver når det gjeld tildeling av bustader. Departementet gjer difor framlegg om at føresegna blir utforma slik at også desse kan overta partar. Vidare bør selskap, som har til føremål å skaffe bustader og som blir styrt og kontrollert av stat, fylkeskommunar og kommunar, ha rett til å overta og eige partar.

Når departementet fremjer lovframlegget no, er dette for å følgje opp Stortingets vedtak om å be regjeringa vurdere å fremje ei endring av lova. Departementet vil understreke at sjølv om det blir sett fram eit lovforslag no, hindrar dette ikkje Burettsløvtvalet i å vurdere dei aktuelle spørsmåla på eit seinare tidspunkt.

1.2.2 Endringer i eierseksjonsloven

Departementet har i høyringsutkastet teke med to framlegg til endringar i eigarseksjonslova. Dette gjeld eit framlegg om at vedtaket til kommunen om løyve til seksjonering skulle ha utsett verknad inntil klagefristen for leigarar av bustad i eigedommen er gått ut og deretter inntil eventuell klage, som er sett fram innan denne fristen, er avgjort.

Ein slik regel vil etter departementet si meining sikre klagaren rett til ei reell førehaving av klagen. Regelen vil også føre til at klagen blir handsama av dei same organa. Tinglysingssembeta vil også i desse sakene kunne leggje vurderinga til forvaltningsorganet til grunn ved den formelle opprettinga. Endringa vil rett nok føre til ei noko lengre saksførehavingstid, sidan saka vil bli liggjande hos kommunen i påvente av eventuelle klager, og deretter så lenge eventuelle klager er under førehaving, men etter departementets vurdering er ikkje dette noko avgjerande innvending mot framlegget.

Vidare gjer departementet framlegg om at det blir gjeve ein heimel til å registrere i Føretaksregisteret eit eigarseksjonssameige som er seksjonert før 1. januar 1998. Verknaden av gjeldande lov var ikkje tilsikta frå departementets side. Slik departementet vurderer det, er det ikkje grunn til at eit eigarseksjonssameige - som er seksjonert før 1. januar 1998 - ikkje skal få rett til å bli registrert.

1.3 Økonomiske og administrative konsekvenser

Departementet legg til grunn at lovframlegget ikkje vil ha vesentlege økonomiske eller administrative verknader.

Framlegget om at kommunen får rett til å overta ei fastsett mengd med partar i eit burettslag, vil gjere det enklare for kommunen å integrere vanskelegstilte i ulike buområde. Framlegget om at kommunens løyve til seksjonering m.m. ikkje skal sendast til tinglysing før klagefristen er gått ut, og ein eventuell klage er

avgjort, vil føre til ei noko lengre saksføreavingstid, men ikkje til monaleg meirarbeid. På den andre sida vil dette sikre ei reell klageføreaving.

1.4 Merknader til de enkelte paragrafene

1.4.1 Lov 4. februar 1960 nr. 1 om boligbyggelag (boligbyggelagsloven)

Til § 10 fjerde ledd:

Av nytt tredje punktum følgjer det at vedtektene ikkje kan stengje staten, fylkeskommunar og kommunar ute, i tillegg til selskap som har til føremål å skaffe bustader og som er styrt og kontrollert av ein av desse instansane, og stiftingar som har til føremål å skaffe bustader og som er oppretta av staten, fylkeskommunar eller kommunar, frå å vere parteigarar, jf. tilvisinga til burettslagslova § 13 femte ledd.

1.4.2 Lov 4. februar 1960 nr. 2 om borettslag (borettslagsloven)

Til § 13:

Det følgjer av nytt femte ledd fyrste punktum at staten, fylkeskommunar og kommunar, i tillegg til selskap som har til føremål å skaffe bustader, og som er styrte og kontrollerte av ein av desse instansane, kan overta partar i laget, sjølv om vedtektene ikkje opnar for slik overtaking eller vedtektene berre gjev rett til å eige ein mindre eigardel enn det som følgjer av føresegna her, jf. tilvisinga til føresenga i fyrste ledd. Av tilvisinga til fyrste ledd følgjer det også at eventuelle vilkår for å vere eller bli parteigar i det aktuelle laget heller ikkje gjeld for overtaking i medhald av denne føresegna. Omfatta er også stiftingar som har til føremål å skaffe bustader og som er oppretta av stat, fylkeskommunar eller kommunar.

Dei nemnde personane kan til saman overta inntil 10 pst., men minimum ein part i burettslag som har fem eller fleire partar. Dette fører til at dei juridiske personane kan overta ein part i lag som har fem til og med nitten partar. Deretter kan dei overta ytterlegare ein part per tiande part i laget. Dersom nokon av dei aktuelle juridiske personane alt eig partar i laget, reduserer dette tilsvarende den tilgangen andre med særleg rett har til å overta partar. Eig staten til dømes to partar i eit lag, som totalt har 25 partar, har kommunen ikkje tilgang til å overta noko. Ei slik overtaking ville føre til at dei som har rett, vil få større eigarposisjon i laget enn det lova opnar for. Ved vurderinga av kor mange partar dei med særleg rett kan overta, skal det ikkje takast omsyn til eigardeler som andre juridiske personar eig, som ikkje har rett til å overta partar etter denne føresegna. Dette kan til dømes vere eit aksjeselskap som framleiger bustader til sine tilsette. Vedtektene i laget kan også opne for at juridiske personar kan eige større eigardeler enn det som følgjer av denne føresegna. I så fall vil føresegna i vedtekta også gje heimel for tilsva-

rande større eigardeler til dei med særleg rett etter denne føresegna.

Det følgjer av nytt femte ledd andre punktum at viss eit burettslag har fleire fråskilde bygningar skal tilgangen til å overta til saman 10 pst., men minst ein part, berre gjelde og reknast ut frå dei bygningar som har fem eller fleire bustader.

I nytt femte ledd tredje punktum går fram at føresegna ikkje er til hinder for at andre kan eige partar etter vedtektsføresegnene etter fjerde ledd i lova.

Til § 22 femte ledd nytt punkt 7:

Det følgjer av føresegna at forkjøpsrett ikkje kan gjerast gjeldande ved overføring av part frå person som nemnt i § 13 femte ledd til leigar i den bustaden som parten er knytt til.

Til § 34 a andre ledd:

Det følgjer av føresegna at det at styret berre skal kunne nekte framleige dersom forhold ved framleigar gjev sakleg grunnlag for ei nekting, også skal gjelde for framleige som skjer ut frå den nye føresegna i lova § 13 femte ledd. Departementet har lagt til grunn at føresegna om godkjenning av framleige bør gjelde likt i alle høve der ein juridisk person eig part i burettslag og skal framleige bustaden.

Til andre endringar i burettslagslova:

Endringane fører ikkje til at realiteten blir endra. Det er ein konsekvens av at det er kome til eit nytt femte ledd i § 13 og at etterfølgjande ledd då blir endra.

1.4.3 Lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Til § 11 fyrste ledd fyrste punktum:

Det følgjer av fyrste ledd nytt fyrste punktum at kommunens vedtak om løyve til seksjonering fyrst skal sendast til tinglysing når klagefristen er gått ut for dei leigarane som har fått gjenpart etter lova § 9 tredje ledd, og eventuelle klager som er mottekne innan denne fristen, er avgjort, jf. § 10. Kommunen må følgjelig vente med å oversende kravsmålet om seksjonering m.m. til tinglysing så lenge leigarane av bustader i eigedommen har høve til å klage, og deretter inntil eventuelle klage - som er sett fram innan dette tidspunktet - er avgjort. Det er ikkje berre klage frå leigar som er omfatta. Dersom det kjem klage frå andre med rettsleg klageinteresse før fristen som gjeld for leigebuer er gått ut, må kommunen vente med oversending til klagen er avgjort. Dersom ikkje alle leigarane får melding om løyve til å seksjonere samstundes, må kommunen vente med oversending til klagefristen er gått ut for den leigaren som sist fekk melding om vedtaket.

Til § 22 fjerde ledd:

I fjerde ledd første punktum er det teke inn at retten til å overta også skal omfatte stiftingar som er oppretta av staten, fylkeskommunar eller kommunar med det føremål å skaffe bustader. Føresegna i første punktum er elles omformulert i tråd med framlegget i burettslagslova, men utan realitetsendring i høve til gjeldande eigarseksjonslov.

I andre punktum er det presisert at viss eit eigarseksjonssameige har fleire fråskilde bygningar, skal adgangen til å overta til saman inntil 10 pst., men minst ein seksjon, berre gjelde og reknast ut frå dei bygningane som har fem eller fleire seksjonar.

Til § 47 tredje ledd:

Nytt tredje punktum gjev heimel for at eigarseksjonssameige som blir omfatta av lova her, men som er seksjonert før lova tok til å gjelde 1. januar 1998, kan registrerast i Føretaksregisteret. Kva slags sameige som blir omfatta av lova, er regulert i § 1. I kva grad eit eigarseksjonssameige som er etablert etter at lova tok til å gjelde, skal, eller kan bli, registrert i Føretaksregisteret, er regulert i § 11 tredje ledd.

1.4.4 Når lova skal ta til å gjelde, og overgangsføresegner

Lova tek til å gjelde frå den tid Kongen fastset.

Føresegna i eigarseksjonslova § 11 første ledd første punktum gjeld ikkje for det løyvet som kommunen har gjeve til seksjonering før lova har teke til å gjelde. Det fører til at kommunen ikkje kan vente med oversendinga av vedtak om løyve til seksjonering m.m. frå tida før lova tek til å gjelde, slik den nye føresegna gjev tilvising på. Desse løyva må følgje regelen i lov av 23. mai 1997 nr. 31 § 11 første ledd. Lova er ikkje til hinder for at det også for slike vedtak kan bli gjort vedtak om utsett iverksetjing, men det vil betinge eit særskilt vedtak etter forvaltningslova § 42.

2. KOMITEENS MERKNADER

2.1 Endringer i eierseksjonsloven

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, lederen Sylvia Brustad, Odd Eriksen, Gard Folkvord, Aud Gaundal og Signe Øye, fra Kristelig Folkeparti, Olaf Gjedrem og Ivar Østberg, fra Høyre, Sverre J. Hoddevik og Erna Solberg, fra Senterpartiet, Morten Lund, og fra Sosialistisk Venstreparti, Karin Andersen, har ingen merknader og slutter seg til de foreslåtte endringene i eierseksjonsloven.

2.2 Endringer i borettslovene

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Kristelig Folkeparti, Høyre, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti, viser til at kommunene har en viktig boligpolitisk rolle. Dette gjelder ikke bare det generelle ansvar med å legge til rette for boligutbygging, men flertallet vil peke på kommunenes særlige lovpålagte ansvar for å skaffe bolig til personer som selv ikke er i stand til det.

Flertallet viser til at Regjeringen ved å fremme denne proposisjonen følger opp Stortingets vedtak den 12. juni 1997 om å gi kommunene tilgang til å overta boliger for utleie.

Flertallet har merket seg at regjeringen foreslår å gi staten, fylkeskommunene og kommunene rett til å overta inntil 10 pst. av andelene i et borettslag. Flertallet stiller seg positivt til at en større andel av leiligheter i borettslag nå kan erverves av kommunen og tildeles mennesker som er i en vanskelig bosituasjon. Flertallet vil understreke at boligsamvirket langt på vei, på frivillig grunnlag har imøtekommet de behov som er blitt gjort gjeldende, men at kommunene rapporterer at det er blitt stadig vanskeligere å få kjøpe leiligheter i borettslag. Flertallet mener at de foreslåtte lovendringene først og fremst vil komme til anvendelse der hvor kommunene ikke har nødvendig tilgang på utleieboliger. I tillegg mener flertallet at kommunene ved en slik lovhjæmmel står friere til å skaffe seg utleieboliger over et større geografisk område. Flertallet mener at kommunene må være særlig opptatt av og ikke samle utleieboliger i såkalte «lavkostområder». Flertallet vil peke på at når kommunene gis denne lovhjæmmelen til å overta inntil 10 pst. av andelene i et borettslag er dette også et ønske om større grad av integrering av vanskeligstilte i vanlige bomiljø som f.eks. borettslag.

Flertallet vil understreke at det er kommunene som har ansvar for å sikre en byutvikling hvor gode bomiljø utvikles. Flertallet forutsetter derfor at en unngår opphoping av vanskeligstilte i enkelte bydeler eller såkalte lavkostområder.

Flertallet har merket seg at en rekke høringsinstanser kritiserer kommunene for manglende oppfølging av fremleiere.

Flertallet har merket seg at mange borettslag er skeptisk til kommunenes tildelingspraksis fordi erfaringene har vært negative. Flertallet mener derfor at tildeling av kommunale leiligheter i borettslag må følges opp aktivt fra kommunenes side. Kommunene har ansvaret for å gi veiledning og bistand til personer eller familier som ut fra en helhetlig vurdering trenger det for å klare en slik bosituasjon. Slik bistand

må gis for å bedre den enkeltes behov og for å redusere antall konflikter med naboer og borettslag til et minimum. Dersom konflikter oppstår må kommunens ansvar for å følge opp klargjøres gjennom et formalisert samarbeid mellom partene.

Komiteen viser til at flere høringsinstanser har bedt om at det etableres ordninger som sikrer et formalisert samarbeid mellom kommunene og borettslag. Et slikt samarbeidsorgan kan etter komiteens mening ha som oppgave å drøfte hvordan spredning av kjøp i boligmassen kan finne sted, hvordan kommunen rent generelt følger opp sine fremleietakere eller hvordan klager mot fremleietakere kan gis en konstruktiv oppfølging.

Komiteen vil med bakgrunn i de mange innspill som er kommet foreslå følgende tillegg til boligbyggelagsloven:

«I lov 4. februar 1960 nr. 1 om boligbyggelag gjøres følgende endringer:

§ 10 fjerde ledd fjerde punktum skal lyde:

Juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 13 femte ledd, og som har ervervet andel i tilknyttet borettslag, er pliktig til på anmodning fra boligbyggelaget å delta i et samarbeidsutvalg for behandling av erverv av andeler og forvaltning av framleieforhold i de tilknyttede borettslagene.»

Komiteen ber departementet følge nøye med i kommunenes praktisering av de nye lovreglene, både med hensyn til spredning og oppfølging av samarbeidet med borettslagene. Hvis forutsetningene om spredning av kjøp ikke følges opp, eller kommunenes oppfølging av kommunale leietakere i borettslag ikke bedres, bør Regjeringen komme tilbake til Stortinget med saken i en egnet form.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Kristelig Folkeparti, Høyre, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti, slutter seg for øvrig til de foreslåtte lovendringer.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet, Torbjørn Andersen og Lodve Solholm, har merket seg den brede motstand som er fremkommet mot de foreslåtte lovendringer fra blant annet NBBL, OBOS, ABBL, BOB, USBL, Huseiernes landsforbund og i tillegg en rekke borettslag.

Disse medlemmer mener det er primært viktig å ta hensyn til den massive motstand fra boligbyg-

gelagene og borettslagene og den argumentasjon disse høringsinstansene selv viser til.

Disse medlemmer har selv sagt stor forståelse for formålet om en bedret boligsituasjon for vanskeligstilte mennesker, men mener at integrering av disse i eksisterende borettslag må bygge på frivillig samarbeid mellom kommunen og de aktuelle borettslag, og ikke tvang slik loven legger opp til. Disse medlemmer viser til at flere borettslag allerede i dag på frivillig grunnlag har nedfelt i sine vedtekter at kommunen kan bli juridisk andelseier med 10 pst. eller mer når fremleie er formålet med ervervelse av denne eierandel. Disse medlemmer er også av den oppfatning at dersom retten på inntil 10 pst. juridisk eierandel lovfestes, bør eventuelle andeler boligbyggelaget selv eier tas med innenfor den totale rammen på 10 pst. juridiske eierandeler.

Disse medlemmer mener således at det overordnede er å ta hensyn til synspunkt fra dem lovendringene vil kunne berøre mest negativt, nemlig de som i dag bor i borettslagene. Reaksjonen fra boligbyggelag og borettslag uttrykker en til dels stor bekymring for at de foreslåtte lovendringene vil kunne skape betydelige problemer i bomiljøene rundt om i de ulike borettslag i fremtiden.

Disse medlemmer vil på denne bakgrunn understreke det uheldige ved at stat, fylke og kommune obligatorisk vil kunne erverve en så stor andel som 10 pst. i et borettslag med fem eller flere andeler i de tilfeller dette strider sterkt imot viljen til andelshaverne i borettslagene. Det enkelte borettslag bør selv kunne få beholde et ansvar for å styre forholdene i eget bomiljø gjennom tildeling av andeler.

Disse medlemmer vil påpeke at hensikten med inntil 10 pst. kommunalt eierskap i borettslag er å skaffe boliger til utleie for flyktninger og sosialt vanskeligstilte mennesker.

Disse medlemmer mener betydelige bomiljømessige problemer kan oppstå når kommunene, fylke eller stat med tvang skal kunne overta eierandeler i borettslag når formålet med det offentliges eierskap er å skaffe boliger til utleie for flyktninger eller personer med betydelige sosiale problemer. Utfordringene kan bli store når disse grupper skal presses inn i et eksisterende bomiljø mot borettslagets vilje. Disse medlemmer vil sterkt beklage det faktum at kommunene i dag ikke synes å ville ta noe klart ansvar for verken atferden eller oppfølging av de leietakere som bor i de kommunalt eide andelene i borettslagene. Med ytterligere økning i antall kommunale andeler til utleie for vanskeligstilte personer kan dette problemet øke. For mange borettslag kan dette medføre store bomil-

jømessige utfordringer der vanskelige konflikter kan bli veltet over på beboerne i borettslagene. Dette er uakseptabelt. På denne bakgrunn er det viktig at det blir opprettet et klarere formalisert samarbeidsorgan mellom boligbyggelag/borettslag og kommunen. Kommunene bør forpliktes til å delta i et slikt samarbeidsorgan for blant annet å bli bedre i stand til å oppfylle sin søknadsplikt om fremleie til konkrete personer, samt gi kommunen et klart ansvar for oppfølging og eventuelle reaksjoner overfor sine fremleietakere.

Disse medlemmer mener det beste ville være at borettslagene selv på frivillig og demokratisk grunnlag gjennom sine vedtekter skal kunne bestemme andelen av juridiske eierandeler i et borettslag. Spesielt må dette anses for å være viktig når formålet med det juridiske eierskapet er fremleie til nærmere definerte grupper beboere man må anta vil kunne skape betydelige konflikter i borettslaget.

Disse medlemmer vil påpeke at når borettslagene fratras retten til selv å råde over disponering og eierskap av inntil 10 pst. av andelene i borettslagene representerer dette en form for offentlig overtakelse som lett kan sammenlignes med offentlig sosialisering av sivil eiendom. Rent praktisk kan det oppfattes som et offentlig overgrep mot selvstyret i borettslagene, selv om fremgangsmåten formelt sett legaliseres gjennom lovgivningen.

Disse medlemmer uttrykker også en bekymring for at kommunen ukritisk vil leie ut til personer som bidrar til å forverre bomiljøet. Dersom bomiljøet oppfattes som lite attraktivt vil ofte markedsprisen kunne bli betydelig redusert, med de økonomiske tap det kan påføre uskyldige naboer. Også for å forebygge denne siden av saken er tidligere nevnte samarbeidsorgan viktig.

Disse medlemmer vil også understreke at loven rent matematisk gir rett for kommune, fylke eller stat til å erverve maksimalt én leilighet i borettslag med fra fem til 19 boliger. Når det er mellom fem til 19 leiligheter i et borettslag kan kommunene erverve høyst én andel ifølge loven. Dette betyr i realiteten at de kommunale andelene kan variere fra 5 pst. og opp til nær 20 pst. i kommunalt eierskap.

Disse medlemmer kan av de grunner det vises til i denne merknad, verken ut fra et prinsipielt eller på noe som helst tungtveiende saklig grunnlag, se at det er mulig å gi sin støtte til de endringer som er foreslått av Regjeringen i denne sak.

Komiteens medlemmer fra Høyre mener at 10 pst.-grensen bør være reell også for små borettslag. I et lite borettslag vil retten til å kjøpe minst

én leilighet kunne utgjøre mer enn 10 pst. Etter disse medlemmers mening er det et for strengt krav å gi rett til at kommunen kan få kjøpe én av fem leiligheter i et lite borettslag. Disse medlemmer vil derfor foreslå at § 13 nytt femte ledd skal endres slik at minste størrelsen for at kommunene skal kunne gjøre bruk av denne loven skal være at borettslaget har minst 10 andeler.

Disse medlemmer fremmer følgende forslag:

«I lov av 4. februar 1960 nr. 2 om borettslag gjøres følgende endring:

§ 13 nytt femte ledd skal lyde:

Uten hinder av bestemmelsene i første ledd kan følgende juridiske personer til sammen erverve inntil 10 prosent av andelen i borettslag som består av ti eller flere andeler:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller kommune, og
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune.

Hvis et borettslag har flere adskilte bygninger, skal adgangen til å erverve til sammen inntil 10 prosent eller minst én andel bare gjelde og regnes ut fra de andeler som gir leierett til bolig i bygninger som har fem eller flere boliger. Bestemmelsene i dette ledd er ikke til hinder for at andre kan eie andeler etter vedtektsbestemmelse som nevnt i fjerde ledd.»

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti vil vise til Sosialistisk Venstrepartis tidligere forslag om å etablere flere allmenntilgjengele utleieboliger, flere studentboliger og bedre tilskuddsordninger for utleieboliger. Dette er en nødvendig satsing for å dekke behovet for boliger til vanskeligstilte og andre som ønsker en leiebolig. Uten en slik satsing vil kommunenes mulighet til å ivareta sitt ansvar også være svært vanskelig.

Dette medlem vil komme tilbake med forslag om dette i behandlingen av St.meld. nr. 49 (1997-98) Om boligetablering for unge og vanskeligstilte og Ot.prp. nr. 82 (1997-87) Om lov om husleieavtaler.

3. FORSLAG FRA MINDRETALL

Forslag fra Høyre:

I lov av 4. februar 1960 nr. 2 om borettslag gjøres følgende endring:

§ 13 nytt femte ledd skal lyde:

Uten hinder av bestemmelsene i første ledd kan følgende juridiske personer til sammen erverve inntil 10 prosent av andelen i borettslag som består av ti eller flere andeler:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller kommune, og
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune.

Hvis et borettslag har flere adskilte bygninger, skal adgangen til å erverve til sammen inntil 10 prosent eller minst én andel bare gjelde og regnes ut fra de andeler som gir leierett til bolig i bygninger som har fem eller flere boliger. Bestemmelsene i dette ledd er ikke til hinder for at andre kan eie andeler etter vedtektsbestemmelse som nevnt i fjerde ledd.

4. KOMITEENS TILRÅDING

K o m i t e e n viser til proposisjonen og til det som står foran og rår Odelstinget til å gjøre slikt

vedtak til lov

om endringer i lov av 4. februar 1960 nr. 2 om borettslag m.m.

I.

I lov av 4. februar 1960 nr. 1 om boligbyggelag gjøres følgende endringer:

§ 10 fjerde ledd nytt tredje punktum skal lyde:

Vedtektene kan ikke utelukke juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 13 femte ledd fra å være andelseiere.

§ 10 fjerde ledd nytt fjerde punktum skal lyde:

Juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 13 femte ledd, og som har ervervet andel i tilknyttet borettslag, er pliktig til på anmodning fra boligbyggelaget å delta i et samarbeidsutvalg for behandling av erverv av andeler og forvaltning av framleieforhold i de tilknyttede borettslagene.

II.

I lov av 4. februar 1960 nr. 2 om borettslag gjøres følgende endringer:

§ 13 nytt femte ledd skal lyde:

Uten hinder av bestemmelsene i første ledd kan følgende juridiske personer til sammen erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én, av andelene i borettslag som består av fem eller flere andeler:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller kommune, og
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune.

Hvis et borettslag har flere adskilte bygninger, skal adgangen til å erverve til sammen inntil 10 prosent eller minst én andel bare gjelde og regnes ut fra de andeler som gir leierett til bolig i bygninger som har fem eller flere boliger. Bestemmelsene i dette ledd er ikke til hinder for at andre kan eie andeler etter vedtektsbestemmelse som nevnt i fjerde ledd.

Nåværende femte til og med åttende ledd blir nye sjetten til og med niende ledd.

§ 16 andre ledd skal lyde:

Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 13 eller med vilkår som nevnt i § 13 åttende ledd.

§ 19 første ledd skal lyde:

Når en andelseier ikke lenger oppfylder vilkår etter § 13 annet ledd eller vilkår som vedtektene i medhold av § 13 åttende ledd har fastsatt for å være andelseier, kan laget pålegge ham eller henne innen en fastsatt frist etter at pålegget er mottatt, å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner. Fristen er 6 uker dersom andelseieren ikke oppfylder vilkår etter § 13 annet ledd og 6 måneder dersom andelseieren ikke oppfylder vilkår som er fastsatt i vedtektene i medhold av § 13 åttende ledd.

§ 22 femte ledd nr. 4 skal lyde:

4. som eies midlertidig av andelseier som nevnt i § 13 sjetten ledd.

§ 22 femte ledd nytt punkt 7 skal lyde:

7. fra andelseier som nevnt i § 13 femte ledd til leieboer i den bolig som andelen er knyttet til.

§ 34 a andre ledd skal lyde:

Styret kan bare nekte en andelseier som nevnt i § 13 annet, fjerde og femte ledd å fremleie boligen, dersom forhold ved fremleietakeren gir saklig grunnlag for nektelsen.

III.

I lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner (eierseksjonsloven) gjøres følgende endringer:

§ 11 første ledd skal lyde:

Når klagefristen er ute for leiere som har fått gjenpart etter § 9 tredje ledd, og eventuelle klager over seksjoneringsstillatelsen er avgjort, skal kommunen sende seksjoneringsbegjæringen med seksjoneringsstillatelsen og vedlegg til tinglysing. Kommunen skal påse at seksjonene blir registrert i Grunneien-, adresse- og bygningsregisteret.

§ 22 fjerde ledd skal lyde:

Selv om det er nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner, eller det er fastsatt en begrensning på hvor mange seksjoner noen kan eie, kan følgende juridiske personer til sammen erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én seksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,

d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller kommune, og

e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune.

Hvis et eierseksjonssameie består av flere adskilte bygninger, skal adgangen til å erverve til sammen inntil 10 prosent eller minst én seksjon bare gjelde og regnes ut fra de bygninger som har fem eller flere seksjoner.

§ 47 tredje ledd nytt tredje punktum skal lyde:

Seksjonssameier som loven her gjelder for, kan registreres i Foretaksregisteret.

IV.

Ikrafttredelse og overgangsbestemmelser.

1. Loven trer i kraft fra den tid Kongen fastsetter.
2. Endringen i eierseksjonsloven § 11 første ledd første punktum gjelder bare for tillatelse til seksjonering som blir gitt etter at loven trer i kraft.

Oslo, i kommunalkomiteen, den 5. november 1998.

Sylvia Brustad, leder.	Odd Eriksen, ordfører.	Erna Solberg, sekretær.
----------------------------------	----------------------------------	-----------------------------------