



# Innst. 32 L

(2016–2017)

## Innstilling til Stortinget fra kommunal- og forvaltningskomiteen

Prop. 134 L (2015–2016)

### **Innstilling fra kommunal- og forvaltningskomiteen om Endringer i burettslagslova mv. (omfanget av legalpanteretten)**

Til Stortinget

#### **Sammendrag**

Kommunal- og moderniseringsdepartementet fremjar i proposisjonen framlegg til ei mindre endring av reglane om legalpanterett i burettslagslova og eigarseksjonslova. Burettslag og eigarseksjonssameige har legalpanterett for ubetalte krav som spring ut av lagsforholdet og sameigeforholdet. Lovframlegget presiserer rekkjevidda av panteretten. Departementet føreslår å klargjere at panteretten også omfattar krav på felleskostnader som skulle vore betalte etter at det har kome inn krav til myndigheitene om tvangsdekning. I tillegg føreslår departementet å rette to inkuriar, éin i husbanklova og éin i inndelingslova.

Burettslag har legalpanterett for inntil to gonger grunnbeløpet i folketrygda (G) for krav mot andelseigarar som spring ut av lagsforholdet, og eigarseksjonssameige har legalpanterett for inntil éin gong grunnbeløpet i folketrygda, jf. burettslagslova § 5-20 og eigarseksjonslova § 25. Den 26. november 2015 gjorde Høgsteretts ankeutval eit vedtak som har skapt uvisse om rekkjevidda av legalpanteretten. Vedtaket kan oppfatast slik at felleskostnader som har kome til etter at dekningsaksjonen er sett i verk, ikkje kan dekkjast innanfor grensa på 2G. Vedtaket i ankeutvalet har ført til ei uvisse som departementet meiner det er viktig å fjerne for ikkje å skape tvil om omfanget av legalpanteretten.

Dei løpande driftsutgiftene til eit burettslag er det andelseigarane som dekkjer gjennom dei månadlege felleskostnadene. Felleslånet blir også betent og nedbetalt gjennom felleskostnadene. Dersom naboen ikkje klarer å betale sin del av felleskostnadene, må dei andre andelseigarane dekkje desse utgiftene. I eit eigarseksjonssameige blir dei løpande driftsutgiftene og ei eventuell fellesgjeld dekte av sameigarane gjennom dei månadlege felleskostnadene. Dersom naboen ikkje klarer å betene sin del av felleskostnadene, må dei andre sameigarane dekkje desse utgiftene. Riktig betaling av felleskostnadene til rett tid er difor svært viktig for både burettslaget og sameiget.

Realisering av legalpanteretten til burettslaget eller eigarseksjonssameiget skjer ved at det blir levert inn krav til tingretten om tvangsdekning. Slik tvangsdekning skjer ved tvangssal, der legalpanteretten er gjort til særleg tvangsgrunnlag. Om pantekravet overstig maksimalgrensa, skal avgjerast ut frå kva kravet utgjer når tvangssalet blir bestemt gjennomført. Det er grunnbeløpet som gjeld på tidspunktet for vedtaket om tvangssal, som skal leggjast til grunn.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet føreslo i høyringsnotat av 19. februar 2016 å endre burettslagslova og eigarseksjonslova slik at det uttryklikeleg går fram av ordlyden i lova at også krav på felleskostnader som forfell i tida mellom tidspunktet for innsending av kravet om tvangssal og oppgjersdagen, er dekte av legalpanteretten. Departementet strekar i proposisjonen under at dei ikkje ser dette som ei endring av gjeldande rettstilstand, men som ei presisering av korleis føresegna har vore å forstå, og så langt ein kan konstatere, også har vore praktisert av domstolane.

Ingen høyringsinstansar har gått imot framlegget. Oslo byfogdembete meiner at legalpanteretten ikkje bør avgrensast til å gjelde krav som har forfalle før oppgjersdagen.

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

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

### Komiteens merknader

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Jan Bøhler, Stine Renate Håheim, Stein Erik Lauvås, Helga Pedersen og Eirin Sund, fra Høyre, Frank J. Jenssen, Mudassar Kapur, Bjørn Lødemel og Ingjerd Schou, fra Fremskrittspartiet, Peter N. Myhre og lederen Helge André Njåstad, fra Kristelig Folkeparti, Marie Ljones Brekke, fra Senterpartiet, Heidi Greni, fra Venstre, Iren Opdahl, og fra Sosialistisk Venstreparti, Karin Andersen, viser til Prop. 134 L (2015 2016) om endringer i burettslagslova mv. (omfanget av legalpanteretten).

Komiteen viser til at regjeringen i proposisjonen foreslår å presisere rekkevidden av panteretten etter at Høyesteretts ankeutvalg i november 2015 skapte usikkerhet om rekkevidden av legalpanteretten.

Komiteen viser til at regjeringen foreslår endringer i burettslagslova og eigarseksjonslova som presiserer at panteretten også omfatter krav på felleskostnader som skulle vært betalt etter at det har kommet inn krav til myndighetene om tvangsdekning.

Komiteen viser til at forslaget har vært på høring, og at det i høringen var bred enighet om behovet for en klargjøring av lovverket.

### Komiteens tilråding

Komiteen har for øvrig ingen merknader, viser til proposisjonen og rår Stortinget til å gjere følgende

### vedtak til lov

om endringer i burettslagslova mv. (omfanget av legalpanteretten)

#### I

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

§ 5-20 første ledd skal lyde:

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

#### II

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

§ 25 første ledd skal lyde:

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp. *Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført, skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.*

#### III

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

§ 4 første ledd skal lyde:

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

#### IV

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

§ 14 første ledd skal lyde:

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

etter § 1 i lov 19. juni 1959 nr. 2 om avgifter vedrørende motorkjøretøyer og båter.

V  
Loven trer i kraft straks.

Oslo, i kommunal- og forvaltningskomiteen, den 18. oktober 2016

**Helge André Njåstad**

leder

**Stine Renate Håheim**

ordfører

