

Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Postboks 8112 Dep
0032 OSLO

Saksbehandler:
Thomas Iversen
Epost:
thomas.iversen@forbrukerradet.no

Vår dato:
05.04.2016

Vår referanse:
16/1876 - 2

Deres dato:

Deres referanse:

Høringssvar til lovforslag om endringer i eierseksjonsloven og borettslagsloven

1.0 Juridisk side

Forbrukerrådet er enig i at Rt.2015.1307 (16) kan tolkes i retning av at borettslaget bare har legalpanterett for krav oppstått på det tidspunkt borettslaget eller en annen panthaver begjærer dekning som leder til tvangssalg eller før tingretten har truffet beslutning om gjennomføringen.

Om Høyesterett har ment å begrense borettslagets legalpanterett er etter Forbrukerrådets syn tvilsomt, tolkningen er likevel den som følger av en naturlig forståelse av ordlyden.

Uansett har kjennelsen ført til en usikkerhet knyttet til omfanget av legalpanteretten, noe som kan gå ut over de andelseiere som betaler felleskostnadene sine til tiden. Felleskostnader er løpende forpliktelser og det er usannsynlig at misligholdet ikke skal vedvare også etter at tvangssalg er startet. Tvangssalg tar ofte en del tid, og borettslaget kan gå glipp av en inntektskilde dersom pågående mislighold ikke dekkes av legalpanten.

Forbrukerrådet mener at en slik presisering som departementet kommer med er avgjørende dersom man ønsker å utvide legalpanteretten. Slik ordlyden er formulert i dag er det tvilsomt om dekning av etterfølgende mislighold vil være innenfor bestemmelsens ramme.

Forslaget vil rette opp i en usikker rettstilstand og vil etter Forbrukerrådets syn fjerne det tvilen kjennelsen skapte.

2.0 Politisk side

Det vil gi alminnelige forbrukere i sameier og eierseksjoner mindre risiko for å bli skadelidt ved mislighold av enkelteiere. Av hensyn til å sikre forbrukerne i boligsituasjonen og redusere faren for vilkårlige utgiftsøkninger som andelseiere ikke kan beskytte seg mot.

Usikrede, misligholdte felleskostnader vil uten legalpant komme i kø sammen med de andre usikrede kreditorer. Ut ifra etableringstidspunktet for gjelden vil i realiteten naboene kunne måtte bære ansvaret for andre beboeres mislighold av felleskostnader.

Forbrukerrådet mener for øvrig at det er behov for å gjennomgå ordningen for tvangssalg for å sikre at regler og praksis ikke ytterligere forverre en vanskeligstilt forbrukers situasjon.

Vennlig hilsen
FORBRUKERRÅDET



Thomas Bartholdsen
Fagdirektør Bolig

Thomas Iversen
Rådgiver

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke signatur.