

14. mai 2008

Notat

Til: Regiondirektør Mabel Johansen

Fra: Seniorrådgiver Olav Ohnstad

Emne: Samarbeidsprosjektet Boligetablering av prioriterte grupper, fremskaffelse av små, rimelige og robuste boliger. Juridiske rammer for samarbeidmodellen.

Endringer i Borettsloven som tilrettelegger for samarbeidsmodellen borettslag.

Endringer i burettslagslova gjeld frå 1. juli 2008

Den 1. april 2008 gjorde Odelstinget vedtak om enkelte endringar av burettslagslova. Endringane tek til å gjelde frå *1. juli 2008*. Dei viktigaste endringane for Husbanken Region vest sitt samarbeidsprosjekt med kommunen og boligbyggjelag i Bergen om framskaffing av rimelege og robuste bustadar for unge og prioriterte etablerarar er:

- *Unntak frå forkjopsretten i burettslova ved overføring av burettslagsandel frå kommune, og partar som har samarbeidsavtale med kommunen, til den som leiger bustaden andelen er knytt til. Ei tilsvarande endring er vedteke i eigarseksjonslova .Dette legg på plass de juridiske rammene som gjer det mogeleg å få til overgangen frå leige til eige i overgangsbustadane som er eit vesentleg forsøk i samarbeidsprosjektet mellom kommunen, boligbyggjelaga i Bergen og Husbanken Region vest.*

Bakgrunn for lovendringa

Storbyane, Kommunale Boligadministrasjoners Landsråd og enkelte andre aktørar har peikt på at burettslagslova frå 2003 har gjort det vanskelegare å utnytte den kommunale bustadmassen på ein optimal måte. Ved sal av kommunale bustader til leigarane, som ofte er økonomisk vanskelegstilte, kan forkjopsretten i dag gjerast gjeldande av dei andre bebuarane i boligbyggjelaget. Blir forkjopsretten brukt i eit slikt tilfelle, må den leigaren som kjøpte bustaden, flytte. Både for kommunen og leigaren er dette uheldig. For å unngå slike utslag har fleire kommunar slutta å selje burettslagsbustader til leigarane sine. Departementet er difor blitt bedt om å utarbeida unntak frå forkjopsretten ved sal av burettslagsandelar frå kommune til leigar.

Stortinget vedtok 1.april 2008 ei lovendring som innebær at forkjopsrett ikkje kan gjerast gjeldande ved overføring av burettslagsandel frå kommune til leigar. Foreslaget innebær og at unntaket skal gjelde ved overføring frå juridiske personar som er nemnde i burettslagslova § 4-2 første ledd. Dette gjeld overføring frå stat, fylkeskommune, kommune og selskap som har til formål å skaffe bustader, og som blir leidd og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune.

Unntaket gjeld òg for stiftingar som har til formål å skaffe bustader, og som er oppretta av staten, ein fylkeskommune eller ein kommune, og dessutan for selskap, stifting eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe bustader til vanskelegstilte. Dette kravet om samarbeidsavtale passar godt inn i samarbeidsprosjektet som Husbanken Region vest har med kommunen og boligbyggjelaga i Bergen om framskaffing av bustadar til unge og prioriterte bustadsøkerer i Bergen.

Regelen blir og innarbeidd i eigarseksjonslova.

Lovendringa kjem til å gi kommunen større fleksibilitet når det gjeld å utnytte den kommunale bustadmassen sin. Kommunen kan i kvart enkelt tilfelle vurdera nøye om det er eit fornuftig bustadpolitisk verkemiddel å overføre andelen til leigaren, det er viktig at burettslagsbustader ikkje blir selde til leigarar som ikkje har føresetnader for å klare dei økonomiske pliktene. Endringa kan bidra til å fornye den offentleg åtte bustadmassen, ettersom det med den foreslåtte lovendringa blir opna for planlagde sal og omsetning av kommunalt åtte bustader i burettslag for dei kommunane som måtte ønskje det. Fleire kommunar framhever at anskaffing av leilegheiter i burettslag er eit godt bustadsosialt verkemiddel for kommunen som bidreg til å spreie, integrere og inkludere vanskelegstilte i bumiljø. Det er derfor viktig for dette arbeidet at kommunen gjennom lovendringa får høve til å selje bustaden til leigaren når husstanden har økonomi til å kjøpe han.

Fleire kommune har i sine kommentarar til forslaget til lovendringa peikt på at salet til leigar har stansa opp etter at den nye burettslagslova av 2003 tredde i kraft. Det er fordi dei som leigar av kommunen ikkje lenger er verna mot forkjøpsrett. Kommunane har dermed mist eit bustadpolitisk verkemiddel som dei tidlegare har hatt gode erfaringar med å skaffe rimelege bustader til prioriterte leigarar.

Lovendring frå 1. juli 2008, konsekvensar og mogelegheiter

Verknaden av lovendringa frå 1. juli 2008 blir at kommunar igjen slik som før 2003, kan overføre ein kommunalt ått burettslagsandel til den som leiger den tilhøyrande burettslagsbustaden, utan at forkjøpsrett kan gjerast gjeldande. Dette vil bidra til at bustadmassen til kommunane kan bli 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.

Lovendringa frå 1. juli 2008 innebær at forkjøpsrett ikkje kan gjerast gjeldande ved overføring av burettslagsandel frå kommune til leigar. Unntaket gjeld òg for andre som har eller kan ventast å få særlege oppgåver med å skaffe bustader til vanskelegstilte, forkjøpsretten kan ikkje gjerast gjeldande ved overføring frå personar som er nemnde i burettslagslova § 4-2 første ledd. Dette omfattar overføring frå stat, fylkeskommune, kommune og selskap som har til formål å skaffe bustader, og som blir leidd og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune. Unntaket gjeld òg for stiftingar som har til formål å skaffe bustader, og som er oppretta av staten, ein fylkeskommune eller ein kommune, og dessutan for selskap, stiftingar eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe bustader til vanskelegstilte. Fellesnemnaren for alle desse gruppene er at dei har eller har teke på seg ansvar for å skaffe bustader til ulike grupper av vanskelegstilte. Formålet med å krevje at private aktørar må inngå ein samarbeidsavtale med det offentlege om å skaffe bustader til vanskelegstilte for å kunne gjere føresegna gjeldande, er å unngå at føresegna blir misbrukt.

Dei same omsyna gjer seg gjeldande i forhold til overføring av bustadseksjonar som kommunen eig i bustadsameige. Det er rett nok mindre vanleg med forkjøpsrettsføresegner i slike sameige. Likevel vert det gjort ei tilsvarende endring i eigarseksjonslova, slik at overføring av kommunalt ått bustadseksjon til leigaren ikkje skal utløyse eventuell forkjøpsrett.

VEDLEGG LOVENDRINGA

Kommentarer til §4-12

Det kan vedtektsfestast ei ordning med forkjøpsrett ved overdraging av andel i burettslag. Andelseigarane kan sjølve bestemme kven som skal ha forkjøpsrett, men det går fram av § 4-12 første ledd at forkjøpsrett ikkje kan gjerast gjeldande ved overdraging til visse personar som står overdragaren nær. I nytt andre ledd blir det slått fast at forkjøpsrett heller ikkje kan gjerast gjeldande ved overføring frå kommune til leigar av den bustaden som andelen er tilknytt. Forkjøpsretten kan heller ikkje gjerast gjeldande ved overdraging frå andre juridiske personar som nemnt i § 4-2 første ledd til den som leiger bustaden som andelen er tilknytt. Departementet viser elles til den generelle omtalen av føresegna under punkt tre og dei spesielle merknadene til endringane i avhendingslova

§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.