

Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Pb. 8112 Dep.
0032 Oslo

Oslo, 25. september 2020
Boligaksjeselskap - lovendring.doc

Boligaksjeselskap – forslag om lovendring med sikte på å lette omdanning til borettslag – borettslagsloven § 13-5.

1. Innledning

Dette brevet representerer et felles utspill fra Forbrukerrådet som den sentrale interesseorganisasjonen for forbrukere i Norge, NBBL som den sentrale interesseorganisasjonen for Norges boligbyggelag og OBOS som Norges største boligbyggelag og største boligforvalter.

Formålet med henvendelsen er å bevirke at departementet ser på muligheten for å endre borettslagsloven med sikte på å gjøre det enklere for boligaksjeselskap å omdanne seg til borettslag.

Bakgrunnen for dette er et ønske om opprydding i boligmarkedet med tanke på hvilke former for eierboliger som tilbys forbrukerne. Tilbudet bør i størst mulig utstrekning konsentreres om henholdsvis borettslag og eierseksjonssameier. Dette er de former som lovgiver de siste årene har ønsket å fremme, blant annet gjennom ny borettslagslov i 2003 og ny eierseksjonslov i 2017.

Etter vårt syn er boligaksjeselskapet en organisasjonsform som tiden har løpt fra, den fyller intet åpenbart behov som ikke dekkes av henholdsvis borettslag og eierseksjonssameier, og selv om organisasjonsformen i all hovedsak fungerer tilfredsstillende i dagens situasjon taler de beste hensyn for at den avvikles.

Den mest hensiktsmessige måte å besørge en slik avvikling vil være å stimulere til omdanning til den nærmest beslektede organisasjonsformen, som er borettslaget.

Lovgiver har tatt hensyn til dette gjennom å gi en egen omdanningsbestemmelse for boligaksjeselskap i borettslagsloven § 13-5, men bestemmelsen er dessverre slik utformet at den i praksis er lite anvendelig.

Vi vil utdype hvilke grep vi mener er nødvendige nedenfor, under pkt. 4.

2. Kort om boligaksjeselskap som organisasjonsform - historikk

Et boligaksjeselskap har samme formål som et borettslag, å skaffe andelseierne bolig i lagets egne bygg.

Boligaksjeselskapet er kjent som organisasjonsform - i hvert fall - fra tiden rundt første verdenskrig. I mellomkrigstiden synes aksjeselskapsformen å ha vært den foretrukne løsning ved bygging av kooperative boliger, selv om slike boligsammenslutninger også ble stiftet som andelslag på basis av ulovfestede samvirkeprinsipper¹. Etter andre verdenskrig ble andelslagsmodellen den foretrukne organisasjonsform som ble lovfestet gjennom den første borettslagsloven av 1960.

I forbindelse med arbeidet ble det drøftet hva man skulle gjøre med de boligaksjeselskaper som allerede var etablert, og et flertall i lovutvalget innstilte både på at det for fremtiden skulle være forbudt å stifte nye boligaksjeselskap og at de som allerede eksisterte skulle konverteres til borettslag².

Ved vedtagelsen av loven ble det forbudt å stifte nye boligaksjeselskap, men de som allerede eksisterte fikk bestå. Den praktiske forskjellen var den gang meget liten. I både borettslag og boligaksjeselskaper var boforholdet organisert som et leieforhold, de særlige regler i borettslagsloven til beskyttelse av leieforholdet ble gitt anvendelse for boligaksjeselskap da borettslagslovens selskapsrettslige bestemmelser var utformet tilsvarende aksjeloven av 1957 var det også her stor likhet.

Selv om utgangspunktet var ganske likt gjorde utviklingen at borettslaget og boligaksjeselskapet drev fra hverandre, i første rekke på grunn av flere store revisjoner av borettslagsloven som kulminerte med borettslagsloven av 2003. Borettslagsloven av 2003 representerte et radikalt brudd med borettslagsloven av 1960 sitt system, blant annet ved at de tidligere leieforholdene ble konvertert til en lovfestet bruksrett (borett), samt at borettslagsandelene ble registrert i grunnboken på linje med annen fast eiendom.

Boligaksjeselskapene ble på sin side nærmest frosset i den gamle rettstilstand: Det ble forbudt å stifte nye boligaksjeselskap, men de som allerede var etablert kunne fortsatt bestå. Deler av borettslagsloven ble som før gitt anvendelse for boligaksjeselskap, blant annet kapittel 5 som omhandler de borettslige reglene i loven. I motsetning til hva som gjelder for borettslagsandeler ble det ikke etablert noen form for realregistreringsordning for aksjeboliger.

Oppsummeringsvis må det være riktig å si at vi siden den første borettslagsloven ble vedtatt for 60 år siden har hatt en situasjon der boligaksjeselskapet egentlig har vært uønsket som organisasjonsform, manifestert gjennom et forbud mot å etablere nye boligaksjeselskap.³ Samtidig har det vært en nesten påfallende liten interesse for å «rydde i jungelen» gjennom å stimulere til omdanning av de boligaksjeselskaper som fortsatt består og konsekvensen er at det fortsatt eksisterer et relativt stort antall slike selskaper i dag.

3. Hva er egentlig problemet?

Boligsamvirket under NBBL – herunder OBOS - forvalter et stort antall boligaksjeselskaper, og det skal innledningsvis understrekes at de aller fleste boligaksjeselskap i dag fungerer

¹ Av OBOS' fem første boligselskaper synes fire å ha blitt stiftet som aksjeselskaper, mens det første S. 1 Etterstad 1 borettslag ble stiftet som et kooperativt samvirkeforetak.

² Innstilling fra borettslovkomiteen (1955), s. 91-92.

³ For fullstendighets skyld skal det nevnes at det fra 1984 til borettslagsloven av 2003 trådte i kraft i 2005 atter var adgang til å stifte boligaksjeselskap men muligheten synes ikke å ha blitt benyttet i nevneverdig grad. Antagelig er det riktig å si at tiden var løpt litt fra boligaksjeselskapet, i denne tiden fikk man i stedet eierseksjonssameiet som det foretrukne alternativ til borettslagsmodellen.

rimelig tilfredsstillende. Mange boligaksjeselskap har etablert vedtekter etter boligsamvirkets maler som legger dem tett opp mot standardvedtektene for borettslag. De fleste aksjonærene vil i praksis ikke oppleve noen større forskjell på å bo i et borettslag og å bo i et boligaksjeselskap.

Imidlertid er det slik at selv om en ordning fungerer rimelig tilfredsstillende, er det ikke i seg selv noe argument for at det skal bestå dersom bedre alternativer finnes. Det er vanskelig å se at boligaksjeselskapet i dag fyller noe behov som ikke dekkes av de to foretrukne og vel regulerte eierformene borettslag og eierseksjonssameier. I tillegg ser vi enkelte utfordringer med boligaksjeselskaper i dag.

For det første bidrar eksistensen av boligaksjeselskapet som en tredje og mindre kjent organisasjonsform til å gjøre situasjonen på boligmarkedet mindre oversiktlig for forbrukerne. Erfaringsmessig er det mange som kjøper aksjeleilighet som tror de kjøper en borettslagsbolig. I noen tilfeller kan det være – eller oppstå – tvist om selskapet faktisk er et boligaksjeselskap, eller om det er et næringsdrivende aksjeselskap, noe som kan ha store konsekvenser for aksjonærene⁴.

For det andre er boligaksjeselskapet nå den eneste eierformen der eierskapet og rettighetene til boligen ikke er registrert i grunnboken. Pantessikkerhet for lån etableres etter reglene for håndpant i verdipapir. Selv om bankene så langt har akseptert dette som sikkerhet, er dette utvilsomt ikke en like fullgod løsning som registrering og tinglysning i grunnboken. Bakgrunnen for at man ved borettslagsloven av 2003 innførte registrering i grunnboken var jo nettopp at dette av flere grunner ble vurdert som en bedre løsning⁵, jf. Borettslovutvalget i NOU 2000:17 s. 73 – 75 og Ot. prp. nr. 30 (2002-2003) s. 156 flg.

For det tredje er organisasjonsmodellen i seg selv unødvendig komplisert. Boligaksjeselskapet er regulert av to lover – det borettslige er regulert av borettslagsloven, og det selskapsrettslige av aksjeloven – som ikke er synkronisert i forhold til hverandre. Aksjeloven endres forholdsvis hyppig, borettslagsloven sjeldnere, og risikoen for at man uforvarende kan komme til å vedta endringer i aksjeloven som får negativ betydning for boligaksjeselskap er hele tiden til stede.

Alt i alt er det etter vårt syn vanskelig å finne noen gode grunner til å opprettholde boligaksjeselskapet som organisasjonsform, mens det på den annen side kan påpekes flere svakheter eller potensielle svakheter ved denne formen.

Rent faktisk har boligaksjeselskapet vært en uønsket organisasjonsform siden borettslagsloven av 1960, noe som har vært manifestert ved forbudet mot å etablere nye boligaksjeselskap.

Det kunne være å forvente at man la til rette for at eksisterende boligaksjeselskap kunne omdannes til borettslag, som er den nærmest beslektede organisasjonsform. Borettslagsloven § 13-5 har da også en egen omdanningsbestemmelse, men da man ga

⁴ Det vises til oppslag i Dagens Næringsliv den 27. juli 2020 om en tvist i et slikt selskap. Jf. også en helt fersk dom fra Gulating lagmannsrett av 17. august 2020 (LG-2020-2426) der aksjonærene tvistet om et aksjeselskap var et boligaksjeselskap eller ikke.

⁵ Av de forhold som er pekt på i lovforarbeidene pekes blant annet på risikoen for feil begått av forretningsfører, uklarheter med tanke på hvilke rettigheter som kan registreres på verdipapirer, at den eksisterende håndpantordningen var i dårlig samsvar med praksis på andre beslektede områder, at registrering i grunnboken ville gi bedre notoritet om rettighetene etc.

bestemmelsen gjorde man en del uheldige valg som dramatisk reduserte dens praktiske anvendbarhet og som medførte at den i praksis nesten ikke har vært brukt⁶.

4. Problemet med borettslagsloven § 13-5 og reformforslag

Innholdet av borettslagsloven § 13-5 er kjent for departementet.

Den delen av bestemmelsen som er særlig problematisk er tredje ledd som lyder:

«(3) Omdanninga må vedtakast på generalforsamling og krev tilslutning frå alle aksjeeigarane i selskapet.»

Erfaringsmessig er det i praksis umulig å oppnå enstemmighet i noe boligselskap av en viss størrelse, det vil alltid være en eller annen aksjonær som er imot. Det er for så vidt gode grunner som tilsier at minoriteten bør nyte en viss beskyttelse, men kravet om full tilslutning åpner for en form for mindretallsdiktatur som i disse sakene er svært uheldig.

Paradoksalt nok er det strengere krav til å omdanne et boligaksjeselskap etter brl. § 13-5 enn det er å oppløse det etter aksjeloven § 16-1, noe som i tilfelle bare krever to tredels flertall.

Begrunnelsen for at man i sin tid stilte krav om enstemmighet følger av NOU 2017:17 s. 164:

«Utvalet meiner det bør stillast krav om tilslutning frå alle, for omdanninga kan medføre viktige endringar, først og fremst at brukareigeprinsippet kan bli innført der det ikkje galdt før. Vidare kan det og vere tale om tinglyste leigerattar som skal byttast etter utkastet her, og det bør og krevje individuell tilslutning».

Dette er lite overbevisende! For det første gjelder alle sentrale elementer av brukereieprinsippet i boligaksjeselskap allerede, siden borettslagslovens kapittel 5 er gitt virkning for disse. Hvorfor konverteringen av tinglyste leieretter til boret etter borettslagsloven skulle være spesielt problematisk er heller ikke lett å forstå, det var jo det man med et pennestrøk gjorde med borettslagsloven av 2003 da andelseiers leierett ble omdannet til en lovfestet boret.

Erfaringsmessig er de praktiske forskjellene mellom boligaksjeselskapene og borettslagene små. Det er vanskelig å se at en konvertering til borettslag vil medføre noen som helst negative konsekvenser for aksjonærene, tvert imot vil det som vi har påpekt ovenfor medføre ikke ubetydelige fordeler i alle praktisk tenkelige tilfeller.

Brl. § 13-5, (3), bør dermed endres slik at det ikke kreves mer enn to tredels flertall på generalforsamling, noe som er det vanlige kravet for viktige selskapsbeslutninger. Eventuelt kan det legges inn et krav om at det skal behandles på to etterfølgende generalforsamlinger som en ekstra sikkerhet.

Dersom det i enkelte boligaksjeselskap er så særegne forhold at enkelte aksjonærer vil komme urimelig dårlig ut av en omdanning, er det mest nærliggende å henføre dette under lovens alminnelige regler om mindretallsvern⁷.

⁶ Noen statistikk eksisterer oss bekjent ikke, men basert på mer anekdotiske opplysninger legger vi til grunn at det i noen få tilfeller har lyktes å omdanne med hjemmel i brl. § 13-5, og da i helt små boligaksjeselskap med 6 – 8 aksjonærer-

⁷ Jf. bl.a. Gulating lagmannsretts dom av 19. mars 2015 (LG-2014-107987), for øvrig samme selskap som nevnt overfor under note 4.

Dersom man endrer dagens krav om full tilslutning til et krav to tredels flertall på generalforsamling har man fjernet det vesentligste hinderet for enkel omdanning av boligaksjeselskap til borettslag.

Når man først er i gang bør man imidlertid også se på andre bestemmelser som kan være en hemsko for rask omdanning. Vi tenker da i første omgang på femte ledd som lyder:

(5) Omdanninga krev skriftleg samtykke frå alle med panterett i aksjar som er meld til selskapet, eller som styret elles har kunnskap om.

Erfaring fra sammenslåing av eierseksjonssameier viser at det kan være krevende å innhente samtykker fra panthavere og andre. I store sameier kan være noe av et sisyfosarbeid, fordi prosessen tar så lang tid at det skjer skifte av både eiere og panthavere slik at arbeidet må gjøres om igjen etc. I verste fall ble sammenslåingen umuliggjort fordi bankene under ingen omstendighet ville godta den minimale risikoen som fulgte med å være uten sikkerhet mens pantet ble flyttet fra gammelt til nytt seksjonsnummer (i praksis noen få timer).

For å lette denne prosessen ble det i eierseksjonsloven § 21, fjerde ledd fastsatt at slik samtykke ikke krevdes der bruksenhetene ikke ble endret. Det foreslås en tilsvarende endring i brl. § 13-5 som forslagsvis kan lyder:

(5) Dersom bustadene ikkje endrast ved samanslåinga, beheld panterettar i aksjer som er meld til selskapet sin prioritet ved registrering i grunnboka og det er ikkje krav til samtykke frå den som har tinglyst rettar i den enkelte bustad.

Da en panterett som er registrert i grunnboken utvilsomt representerer en kvalitativt bedre sikkerhet enn en rett som er sikret ved håndpant er det vanskelig å se at panthavere skulle lide noen skade ved dette.

En siste problemstilling som bør adresseres er det forhold at enkelte boligaksjeselskap kan ha aksjer som er tilknyttet lokaler og ikke boliger. Borettslagsloven åpner som kjent ikke for at andeler kan være tilknyttet lokaler, kun boliger. Forutsetningsvis vil dette ikke ha noe stort omfang, da et boligaksjeselskap i henhold til lovens definisjon må ha som hovedformål å skaffe aksjonærene egen bolig, men det bør ikke hindre en omdanning at et stort boligaksjeselskap har ett eller to forretningslokaler i sitt bygg. En bestemmelse som imøtekommer denne problemstillingen kan forslagsvis formuleres slik:

(x) Om selskapet har aksjer med tilknytt leigerett til lokale, vil slik leigerett kunne omdannast til bruksrett utan hinder av lova her. Det kan ikkje seinare knyttast bruksrett til lokale til andre andelar i laget.

5. Oppsummering og konklusjon

Vi håper med dette å ha presentert vårt ønske om en lovendring på en fyllestgjørende måte.

Som anført ovenfor er det vanskelig å se at boligaksjeselskapet har noen selvstendig berettigelse som organisasjonsform i dag. I forhold til borettslag og eierseksjonssameier kan det argumenteres for at hver av disse former har særegne kvaliteter som gjør at de bør bestå side om side. Noe slikt gjelder ikke for boligaksjeselskapet, som framstår som en organisasjonsform som tiden har løpt fra.

Slik vi ser det vil det være fordelaktig med en opprydding i form av at flest mulig slike selskaper ble omdannet til borettslag. Det må anses å være til gunst for både de som i dag er aksjonærer selv - som vil nyte godt av fordelene som er påpekt overfor - og det vil være en fordel i et større forbrukerperspektiv da det vil være enklere å forholde seg til to og ikke tre eierformer. Det er vanskelig å se at en omdanning vil være til ugunst for noen, kreditorer vil forutsetningsvis være ivaretatt gjennom en bedre registreringsordning for pant og andre rettigheter, dersom enkelte minoritetsaksjonærer i helt spesielle tilfelle skulle komme urimelig dårlig ut av en omdanning vil de kunne påberope seg lovens regler om mindretallsvern. Endelig kommer det inn at det er tale om en frivillig omdanning - dersom man ikke oppnår tilstrekkelig flertall for denne vil selskapet bestå i sin eksisterende form – dette vil i seg selv representere en viktig garanti for at demokratihensynet er ivaretatt i en slik prosess.

Dersom det er spørsmål eller behov for utdypinger står vi selvsagt til disposisjon.

Med vennlig hilsen

Forbrukerrådet

OBOS

NBBL

Inger Lise Blyverket
Direktør
(sign.)

Daniel Kjørberg Siraj
Konsernsjef
(sign.)

Bård Folke Fredriksen
Direktør
(sign.)

Brevet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur.