



DET KONGELIGE
KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENT

Prop. 66 L

(2011–2012)

Proposisjon til Stortinget (forslag til lovvedtak)

Endringer i bustadbyggjelagslova (fusjon mellom boligbyggelag og heleide datteraksjeselskaper)

*Tilråding fra Kommunal- og regionaldepartementet 2. mars 2012,
godkjent i statsråd samme dag.
(Regjeringen Stoltenberg II)*

1 Hovedinnholdet i proposisjonen

Kommunal- og regionaldepartementet fremmer med dette forslag om å innføre en ny regel i boligbyggjelagsloven som gjør det enklere for boligbyggelag å innfusjonere heleide datteraksjeselskaper.

Etter den nye bestemmelsen vil fusjoner mellom boligbyggelag og heleide datteraksjeselskaper som eier fast eiendom innebære full "selskapsrettslig kontinuitet" etter dokumentavgiftsloven § 6 og rettsgebyrloven § 21. Overføring av fast eiendom som det heleide datteraksjeselskapet eier til boligbyggelaget som ledd i fusjonen vil da tinglysingsrettslig ikke anses som en hjemmelsoverføring, og da skal det heller ikke betales dokumentavgift eller rettsgebyr.

2 Bakgrunnen for lovforslaget

Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) og OBOS har anmodet departementet om å vurdere en lovendring (tilføyelse) i boligbyggjelagsloven som åpner for en enklere prosess for fusjon av boligbyggelag og dets heleide datteraksjeselskap. Samvirkeloven § 118 inneholder en slik bestemmelse. NBBL og OBOS viser til at det ikke er vektige grunner til å forskjellsbehandle boligbygge-

lag og andre samvirkeforetak i forhold til fusjon av heleide datteraksjeselskaper. En konsekvens av forskjellsbehandlingen er at samvirkelag som reguleres av samvirkeloven slipper å betale dokumentavgift og tinglysingsgebyr dersom samvirkelaget innfusjonerer heleide datteraksjeselskaper som eier fast eiendom. Dersom boligbyggelag skal innfusjonere heleide datteraksjeselskaper som eier fast eiendom må det betales både dokumentavgift og tinglysingsgebyr.

Det har i den anledning vært særlig behov for å undersøke om innføring av en fusjonshjemmel i boligbyggjelagsloven etter mønster av samvirkeloven § 118, vil føre til fritak for dokumentavgift og tinglysingsgebyr dersom fast eiendom overføres som ledd i en slik fusjon. Finansdepartementet har konkludert med at det ikke skal betales slike avgifter dersom fusjonen innebærer full "selskapsmessig kontinuitet". Miljøverndepartementet, med ansvar for tinglysingen, bekrefter at innføring av ny bestemmelse om fusjon i boligbyggjelagsloven etter mønster av samvirkeloven § 118 vil ha "selskapsmessige kontinuitetsvirkninger". Det vil da ikke foreligge noen hjemmelsoverføring som utløser plikt til å betale tinglysningsgebyr eller dokumentavgift når hjemmelen til fast eiendom som det heleide datterselskapet eier, overføres til boligbyggelaget som ledd i fusjonen.

3 Høring

Kommunal- og regionaldepartementet sendte 7. juni 2011 forslag om en ny bestemmelse i boligbyggelagsloven om fusjon mellom boligbyggelag og heleide datteraksjeselskap på høring. Forslaget ble sendt til følgende høringsinstanser:

Alle departementer
Alle kommuner
Forsvarsbygg
Forbrukerombudet
Forbrukerrådet
Husbanken
Konkurransetilsynet
Kredittilsynet
Statsbygg
Universitetet i Bergen Det juridiske fakultet
Universitetet i Oslo Det juridiske fakultet
Universitetet i Tromsø Det juridiske fakultet
KS
Asker og Bærum Boligbyggelag
Den norske advokatforening
Eiendomsmeglerforetakenes forening (EFF)
Finansnæringens Fellesorganisasjon
Huseiernes Landsforbund
Juss-Buss
Juss-Hjelpe i Nord-Norge
Jussformidlingen i Bergen
Kommunale boligadministrasjoners landsråd (KBL)
Leieboerforeningen
Leieboerforeningen Bergen
Norges Eiendomsmeglersforbund (NEF)
Norges Huseierforbund
Bergen Huseierforening
Norges Takseringsforbund
Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL)
OBOS

Da høringsfristen gikk ut 15. september 2011 hadde følgende instanser uttalt seg om realiteten i forslaget:

Finansdepartementet
Miljøverndepartementet
Advokatforeningen
Norges Boligbyggelags Landsforbund (NBBL)

Følgende instanser uttalte at de ikke hadde merknader til forslaget:

Arbeidsdepartementet
Barne- og likestillingsdepartementet
Fornyings- og administrasjonsdepartementet
Helse- og omsorgsdepartementet
Justisdepartementet

Landbruks- og matdepartementet
Utenriksdepartementet
Husbanken
Bergen kommune
Horten kommune
Oslo kommune
Trondheim kommune
OBOS

4 Fusjon mellom boligbyggelag og heleide datteraksjeselskap

4.1 Gjeldende rett

Et samvirkeforetak (samvirkelag) er ifølge samvirkeoven § 1 *"ei samanslutning som har til hovudformål å fremje dei økonomiske interessane til medlemmane gjennom deira deltaking i verksemda..."*. Et boligbyggelag er etter boligbyggelagsloven § 1-1 et samvirkeforetak som har til hovedformål å bygge og forvalte boliger for medlemmene (andelseierne). Boligbyggelaget er følgelig også en variant av et samvirkeforetak. Samvirkeoven gjelder likevel ikke for boligbyggelag som er underlagt spesialregulering i boligbyggelagsloven.

Både boligbyggelag og samvirkeforetak kan eie andre selskaper gjennom å opprette heleide datteraksjeselskaper. Samvirkeoven § 118 har forenklete regler om fusjon mellom samvirkeforetak og heleide datteraksjeselskap. Tilsvarende bestemmelser finnes ikke i boligbyggelagsloven. Det fremgår av forarbeidene til samvirkeoven at det etter omstendighetene kan være rom for å anvende samvirkeoven analogisk, men dette er neppe praktisk. Konsekvensen er at samvirkeoven § 118 ikke kan anvendes for boligbyggelag.

I mangel av en egen fusjonsregel i boligbyggelagsloven må boligbyggelag som ønsker å innfusjonere datteraksjeselskap i morselskapet gå veien om oppløsning og nedleggelse av datteraksjeselskapet, for deretter å skjøte over til boligbyggelaget faste eiendommer som datteraksjeselskapet eier. I tillegg til at avviklingen er administrativt ressurskrevende, utløser dette kostnader til dokumentavgift og tinglysingsgebyr. I følge NBBL og OBOS fører dette til at boligbyggelag ikke gjennomfører ellers fornuftige forretningsmessige tilpasninger av selskapsstrukturen i boligbyggelag.

Denne ulikheten mellom samvirkeoven og boligbyggelagsloven er ikke tilsiktet.

4.2 Departementets høringsutkast

Departementet foreslo en ny bestemmelse i boligbyggelagsloven som gir hjemmel for fusjon mellom boligbyggelag og heleide datteraksjeselskap. Forslaget til ny regel bygger på fusjonsregelen i samvirkeloven § 118. Etter forslaget ville det bli enklere for boligbyggelag å innfusjonere heleide datteraksjeselskap. En slik endring vil legge til rette for at boligbyggelagene ikke opplever at de støter på ugrunnede og fordyrende hindringer for å omorganisere seg slik de mener er mest tjenlig.

4.3 Høringsinstansenes syn

Arbeidsdepartementet, Barne- og likestillingsdepartementet, Fornyings- og administrasjonsdepartementet, Justisdepartementet, Landbruks- og matdepartementet, Utenriksdepartementet, Husbanken, Horten kommune og Trondheim kommune har svart uten å ha merknader til forslaget.

Bergen kommune, Oslo kommune, NBBL og OBOS slutter seg i sin helhet til forslaget uten ytterligere kommentarer.

Finansdepartementet støtter forslaget og sier i sin merknad at den eneste måten å unngå at det oppstår en plikt til å betale tinglysingsgebyr og dokumentavgift, er at det fremmes et forslag om innføring av et lovregulert kontinuitetsprinsipp ved innfusjonering av heleide datteraksjeselskap i boligbyggelag, slik det nå legges opp til. På denne måten vil det foreligge et grunnlag for at det ikke skal betales dokumentavgift ved sammenslåingen.

Miljøverndepartementet støtter forslaget og viser til at det for tinglysing, registrering eller anmerkning i grunnboken som hovedregel skal betales tinglysingsgebyr, jf. rettsgebyrloven § 21. Videre pekes det på atplikten til å betale dokumentavgift inntreder ved tinglysing av dokument som gjelder overføring av hjemmel til fast eiendom, jf. dokumentavgiftsloven kapittel II. I Justisdepartementets rundskriv G-06/2005 er det redegjort for den tinglysingsmessige fremgangsmåten når fast eiendom blir overført i forbindelse med fusjon, fisjon og omdanning. Det fremgår av rundskrivet at det ikke skal betales dokumentavgift eller tinglysingsgebyr når fast eiendom blir overført etter reglene i aksjeloven kapittel 13, 14 og 15 eller allmennaksjeloven kapittel 13, 14 og 15. Dette omfatter også fusjoner mellom morselskap og heleid datterselskap etter aksjeloven § 13-23 og allmennaksjeloven § 13-24.

Det fremgår videre av rundskrivet at det heller ikke skal betales tinglysingsgebyr eller dokumentavgift når fast eiendom overføres som ledd i

fisjoner, fusjoner og omdanning i henhold til andre lover som bygger på kontinuitetsbetraktninger. Videre fremgår det av rundskrivet at det samme vil også gjelde dersom det i fremtiden vedtas ny selskapslovgivning med regler om fusjon, fisjon eller omdanning som bygger på kontinuitetsbetraktninger. Både Justisdepartementet og Miljøverndepartementet har lagt til grunn at det i rundskrivet siktes til selskapsmessig kontinuitet, ikke skattemessig kontinuitet.

Miljøverndepartementet viser videre til at samvirkeloven § 118 inneholder forenklete regler om fusjon, og at det synes klart at en fusjon mellom et samvirkeforetak og heleide datteraksjeselskaper innebærer selskapsrettslig kontinuitet. Miljøverndepartementet viser deretter til ovennevnte rundskriv, og legger til grunn at det da ikke foreligger hjemmelsoverføring som utløser plikt til å betale dokumentavgift eller tinglysingsgebyr. Deretter fremhever Miljøverndepartementet følgende:

”Et boligbyggelag er et samvirkeforetak. Dersom det innføres tilsvarende bestemmelser i boligbyggelagsloven som i samvirkeloven § 118, ser Miljøverndepartementet det slik at disse tilfellene må behandles likt. Det innebærer at tilsvarende selskapsmessige kontinuitetsvirkninger må legges til grunn for [boligbyggelag] og deres heleide datteraksjeselskaper og at det således ikke anses å foreligge en hjemmelsoverføring når fast eiendom overføres som et ledd i slike fusjoner.”

Advokatforeningen er positiv til forslaget. Advokatforeningen mener imidlertid at en tilsvarende fusjonsregel også bør innføres for borettslag. De hevder at de samme hensyn gjør seg gjeldende for borettslag. De viser til at også borettslag er et samvirkeforetak. Advokatforeningen uttaler:

”Et borettslag kan skattefritt innfusjonere et datteraksjeselskap dersom dette skjer i byggeperioden, dvs. i inntektsår før andelene er overdratt til forbrukerne og den særskilte ligningen etter skatteloven § 7-3 starter opp. Så lenge stifteren (yrkesutøveren) står som eier av alle borettsandelene, kan fusjonen således gjennomføres skattefritt. Det foreligger imidlertid ikke noe selskapsrettslig regelverk knyttet til slike fusjoner, og de faller derfor utenfor dokumentavgiftsfritaket.

Det vil styrke borettslagsmodellen dersom slike fusjoner kan gjennomføres mer fleksibelt og uten dokumentavgift.”

4.4 Departementets vurderinger

4.4.1 Fusjon mellom boligbyggelag og heleide datteraksjeselskaper

I høringsnotatet ble det som nevnt i punkt 4.2 foreslått å innføre en ny bestemmelse i boligbyggelagsloven som gir hjemmel for fusjon mellom boligbyggelag og heleide datteraksjeselskaper. Forslaget til ny regel svarer til fusjonsregelen i samvirkeoven § 118, og vil gi forenklete regler om fusjon mellom boligbyggelag og heleide datteraksjeselskaper.

Departementet kan ikke se grunn til å opprettholde den forskjellsbehandling av boligbyggelag og andre samvirkeforetak som per i dag skjer på grunn av manglende fusjonsregel i boligbyggelagsloven.

Innføring av en tilsvarende fusjonsregel i boligbyggelagsloven som man har i samvirkeoven § 118, vil kunne styrke boligbyggelaget som selskapsform og legge til rette for en fleksibilitet som aktørene lenge har etterspurt. Departementet mener derfor at det gjennom lovendring bør legges til rette for at boligbyggelag ikke opplever at de støter på ugrunnede og fordyrende hindre for å organisere seg slik de mener er mest hensiktsmessig. Departementet fremmer derfor forslag om å innføre en slik ny bestemmelse i boligbyggelagsloven.

Det har vært en viss usikkerhet om en ny fusjonsregel i boligbyggelagsloven vil føre til fritak for dokumentavgift og tinglysingsgebyr når fast eiendom skal overføres som ledd i en slik fusjon. Dette spørsmålet har vært forelagt for Finansdepartementet, Justisdepartementet og Miljøverndepartementet. Finansdepartementet har konkludert med at det ikke skal betales gebyr og avgift dersom fusjonen innebærer full "selskapsmessig kontinuitet" og overføringen tinglysningsrettslig ikke anses som en hjemmelsoverføring. Miljøverndepartementet har stadfestet i sin høringsuttalelse at innføring av ny regel om fusjon i boligbyggelagsloven vil ha "selskapsmessige kontinuitetsvirkninger". Således ansees det ikke å foreligge en hjemmelsoverføring som utløser plikt til å betale tinglysningsgebyr eller dokumentavgift når fast eiendom overføres som ledd i innfusjonering av heleid datteraksjeselskap i boligbyggelaget.

4.4.2 Fusjon mellom borettslag og heleide datteraksjeselskaper

Advokatforeningen har bedt departementet vurdere å innføre en tilsvarende fusjonsregel i

borettslagsloven, slik at også borettslag kan innfusjonere et heleid datteraksjeselskap på en enkel måte.

Etter departementets vurdering vil en slik regel være lite praktisk, i og med at tradisjonelle borettslag sjelden etablerer datteraksjeselskap. Et borettslag som sådan har ingen interesse i at det åpnes for en slik løsning i borettslagsloven. For borettslaget innebærer en slik ordning også visse ulemper, herunder risiko for skattemessig gjennomskjæring i visse situasjoner dersom andelseierne i borettslaget senere skulle bestemme seg for å oppløse borettslaget og seksjonere eiendommen. Departementet frykter at virkningene av en slik regel vil gjøre borettslagsformen mer uoversiktlig, idet en fusjonsregel vil åpne for å påhefte latente skatteforpliktelser i borettslaget. Departementet vil derfor ikke følge opp dette forslaget nå, som heller ikke har vært på offentlig høring. Dersom det senere skulle vise seg å være behov for en slik regel, kan man heller ta opp spørsmålet til ny vurdering.

5 Økonomiske og administrative konsekvenser

For boligbyggelagene vil bestemmelsen legge til rette for både enklere og rimeligere måter å innfusjonere heleide datteraksjeselskaper.

For staten vil forslaget innebære bortfall av en inntektskilde i form av dokumentavgift og tinglysingsgebyr når boligbyggelag innfusjonerer heleide datteraksjeselskaper som eier fast eiendom. På den annen side er det grunn til å tro at boligbyggelag med dagens regler sjelden gjennomfører slike fusjoner, blant annet på grunn av de avgiftsmessige konsekvensene. De økonomiske konsekvensene for staten blir derfor trolig nokså beskjedne.

Utover nevnte forhold antas ikke forslaget å ha nevneverdige økonomiske eller administrative konsekvenser.

6 Merknader til de enkelte bestemmelsene

§ 9-14

Bestemmelsen regulerer fusjon mellom et boligbyggelag og ett aksjeselskap eller allmennaksjeselskap. Bestemmelsen gjelder bare dersom boligbyggelaget eier alle aksjene i datterselskapet. Av *første ledd* følger det at styret i slike tilfelle

kan vedta en fusjonsplan som går ut på at datterselskapet vederlagsfritt skal overføre eiendeler, retter og gjeld under ett til boligbyggelaget.

Etter *annet ledd* går det frem at saksbehandlingsreglene i aksjeloven § 13-23 og allmennaksjeloven § 13-24 skal gjelde tilsvarende.

Kommunal- og regionaldepartementet

tilrår:

At Deres Majestet godkjenner og skriver under et framlagt forslag til proposisjon til Stortinget om endringer i bustadbyggjelagslova (fusjon mellom boligbyggelag og heleide datteraksjeselskaper).

Vi HARALD, Norges Konge,

stadfester:

Stortinget blir bedt om å gjøre vedtak til lov om endringer i bustadbyggjelagslova (fusjon mellom boligbyggelag og heleide datteraksjeselskaper) i samsvar med et vedlagt forslag.

Forslag

til lov om endringer i bustadbyggjelagslova (fusjon mellom boligbyggelag og heleide datteraksjeselskaper)

I

I lov 6. juni 2003 nr. 38 om bustadbyggjelag skal ny § 9-14 lyde:

Fusjon mellom bustadbyggjelag og heileigd dotterselskap

(1) Dersom eit bustadbyggjelag eig alle aksjane i eit aksjeselskap eller allmennaksjeselskap, kan styra i foretaka vedta ein fusjonsplan som går ut på at

dotterselskapet vederlagsfritt skal overføre egedelar, rettar og skyldnader under eitt til morforetaket.

(2) For gjennomføringa av fusjonen gjeld aksjelova § 13-23 og allmennaksjelova § 13-24 tilsvarende.

II

Loven gjelder fra den tid Kongen bestemmer.
