

# Innhold

Forord .....	5
<b>Kapittel 1 De forskjellige boligselskapene .....</b>	<b>37</b>
1.1 Innledning .....	37
1.2 Borettslag .....	37
1.2.1 Overordnet .....	37
1.2.2 Hva et borettslag er, og hvilke forpliktelser andelseierne er ansvarlige for .....	38
1.2.3 Borettslaget driver boligformål og beslektede formål. . .	39
1.2.4 Frittstående borettslag og borettslag tilknyttet boligbyggelag .....	40
1.2.5 Borettsregister: registrering av andeler og rettigheter. . .	42
1.2.6 Andeler .....	42
1.2.7 Hvem som kan være andelseiere. ....	43
1.2.7.1 Stifter, borettslaget og fysiske personer. ....	43
1.2.7.2 Sameie i borettslagsandel. ....	43
1.2.7.3 Juridiske personer med allmenntilgang formål .....	44
1.2.7.4 Kreditorer. ....	45
1.2.7.5 Vilkår i stiftelsesdokumenter eller vedtekter for å bli andelseier .....	46
1.2.8 Godkjenning av nye andelseiere .....	47
1.2.9 Borettslagets egenkapital: innskudd og fellesgjeld .....	47
1.2.10 Vedtekter og husordensregler .....	49
1.2.11 Dokumentasjon av rett til parkeringsplass .....	49
1.2.12 Panterett for borettslaget for krav mot andelseiere. ....	49
1.2.13 Borettslagets organer .....	51
1.2.13.1 Styret. ....	51
1.2.13.2 Generalforsamling .....	51
1.2.13.3 Andre selskapsorganer .....	52

1.3	Eierseksjonssameie . . . . .	52
1.3.1	Forskjeller og likheter i forhold til borettslag . . . . .	52
1.3.2	Hva et eierseksjonssameie er . . . . .	52
1.3.3	Fellesareal, seksjonert areal, hoveddel, tilleggsdel . . . . .	53
1.3.4	Bestemte deler av eiendommen skal alltid være fellesareal . . . . .	54
1.3.5	Eierseksjonslovens anvendelsesområde . . . . .	55
1.3.6	Forholdet mellom sameiet og seksjonseieren . . . . .	55
1.3.7	Hvem som kan eie eller erverve eierseksjoner . . . . .	56
1.3.8	Stiftelsesforutsetninger, sameieavtale, vedtekter og husordensregler . . . . .	58
1.3.9	Panterett for krav mot seksjonseier . . . . .	58
1.3.10	Registrering av eierseksjonssameiet i foretaksregisteret . . . . .	59
1.3.11	Organ i et eierseksjonssameie . . . . .	59
	1.3.11.1 Styre . . . . .	59
	1.3.11.2 Årsmøter . . . . .	60
	1.3.11.3 Andre selskapsorganer . . . . .	60
1.4	Boligaksjeselskapet . . . . .	60
1.4.1	Hvilke lover som får anvendelse . . . . .	60
1.4.2	Aksjeeier og aksjebrev . . . . .	61
1.4.3	Innskuddsbevis . . . . .	62
1.4.4	Boret etter borettslagsloven, vedtekter og husordensregler . . . . .	63
1.4.5	Boligaksjeselskapets organer . . . . .	63
	1.4.5.1 Styre . . . . .	63
	1.4.5.2 Generalforsamlingen . . . . .	64
	1.4.5.3 Andre selskapsorganer . . . . .	64
	<b>Kapittel 2 Styret må forholde seg til mange . . . . .</b>	<b>65</b>
2.1	Styret i et fugleperspektiv . . . . .	65
2.2	Styret og styremedlemmene har både myndighet og ansvar . . . . .	66
2.3	Generalforsamling og årsmøter . . . . .	66
2.4	Eierne, beboerne og deres forbindelser . . . . .	67
2.5	Andre organer, utvalg og tillitsvalgte . . . . .	68
2.6	Forretningsfører . . . . .	70
2.7	Revisor . . . . .	70
2.8	Ansatte . . . . .	71
2.9	Andre avtaleparter . . . . .	71
2.10	Særskilt om vilkår knyttet til avtaler med renholdsvirksomheter . . . . .	72

2.11	Særlig om boligbyggelaget. . . . .	72
2.12	Selskaper, kommuner og andre juridiske personer som eiere . . .	73
<b>Kapittel 3</b>	<b>Organisering av styret og styrets arbeid . . . . .</b>	<b>75</b>
3.1	Alle boligselskaper skal ha et styre. . . . .	75
3.2	Krav til styremedlemmene . . . . .	76
3.3	Situasjonen dersom det ikke blir valgt styre . . . . .	78
3.4	Organisering av styrearbeidet. . . . .	78
3.4.1	Generelt. . . . .	78
3.4.2	Styreinstruks. . . . .	79
3.4.3	Årsplan . . . . .	80
3.4.4	Tjenestevilkår – styrehonorar . . . . .	82
3.4.5	Hvem som er nærstående til en eier . . . . .	83
3.5	De ulike funksjonene i styret . . . . .	84
3.5.1	Styreleder . . . . .	84
3.5.2	Nestleder. . . . .	85
3.5.3	Styremedlemmer . . . . .	86
3.5.4	Protokollfører. . . . .	86
3.5.5	Kasserer. . . . .	86
3.5.6	Varamedlemmer . . . . .	87
3.6	Innkalling til og avholdelse av styremøte. . . . .	88
3.6.1	Når det skal innkalles til styremøte . . . . .	88
3.6.2	Hvem som kan innkalle til styremøte . . . . .	88
3.6.3	Hva en innkalling til styremøte skal inneholde. . . . .	89
3.7	Gjennomføring av styremøte . . . . .	91
3.8	Generelt om forsvarlig saksbehandling . . . . .	92
3.9	Avstemninger og vedtak i styret . . . . .	92
3.10	Mindretallsvern og myndighetsmisbruk . . . . .	93
3.11	Regler og råd om protokollføring . . . . .	93
3.12	Iverksettelse og oppfølging av vedtak . . . . .	95
3.13	Inhabilitet i styret. . . . .	97
3.14	Fristberegning. . . . .	100
3.15	Krav til meldinger . . . . .	100
3.16	Forsinkelsesavgift for styremedlemmer ved manglende innsendelse til regnskapsregisteret . . . . .	101
<b>Kapittel 4</b>	<b>Styrets myndighet – representasjonsrett . . . . .</b>	<b>102</b>
4.1	Styret har representasjonsrett i saker som gjelder alle . . . . .	102
4.1.1	Styrets representasjonsrett gjelder felles anliggender . . .	102
4.1.2	Representasjonsrett i eierseksjonssameier . . . . .	103

4.1.3	Seksjonseieres representasjonsrett i eierseksjonssameier	104
4.1.4	Representasjonsrett i borettslag	105
4.2	Representasjonsretten tilligger styret som selskapsorgan	105
4.3	Avtalefullmakt og stillingsfullmakt til å opptre på vegne av boligselskapet	106
4.4	Partsevne i søksmål – styreleder kan være saksøker og saksøkt på vegne av boligselskapet	108
4.4.1	Partsevne som saksøker	108
4.4.2	Partsevne som saksøkt	108
4.5	Partsevne i søksmål gjeldende krav på tilbakebetaling av for mye betalt av fellesutgifter	109
4.6	Søksmål mellom eiere	110
4.7	Søksmål om mangler ved kjøp av seksjon i eierseksjonssameie	110
4.8	Gruppesøksmål	112
4.9	Ansvar for saksomkostninger	113
4.10	Utenrettslige prosesser	114
4.11	Boligselskapets ansvar for overdragelser mellom eiere	114
<b>Kapittel 5 Ansvar for styremedlemmer og boligselskapet</b>		<b>115</b>
5.1	Erstatningsansvar mot styremedlemmer	115
5.1.1	Individuelt ansvar	115
5.1.2	Tre grunnvilkår: uaktsomhet, tap og årsakssammenheng	116
5.1.3	Kravet til aktsomhet	116
5.1.4	Kravet til lidt tap	118
5.1.5	Kravet til påregnelig og adekvat årsakssammenheng	119
5.1.6	Reduksjon og lemping av erstatning	119
5.1.7	Erstatningsberettigede	120
5.2	Gransking i borettslag og boligaksjeselskaper	121
5.3	Meddelelse av ansvarsfrihet	121
5.4	Vilkår for straffansvar	121
5.5	Styreansvarsforsikring	122
5.6	Gårdeieransvaret	123
<b>Kapittel 6 Innkalling til generalforsamling og årsmøte</b>		<b>125</b>
6.1	Kunnskap er makt	125
6.2	Oversikt over generalforsamlingens og årsmøtets myndighet	126
6.3	Frist for avholdelse av årsmøte	127
6.4	Hvem som kan fremsette krav om avholdelse av ekstraordinære generalforsamlinger og årsmøter	127

6.4.1	Krav fra andelseiere, aksjonærer eller seksjonseiere . . . .	127
6.4.2	Initiativ fra styret, forretningsfører eller boligbyggelag . . . . .	128
6.4.3	Krav fra revisor eller skifteretten . . . . .	129
6.4.4	Tingretten i kommunen der eiendommen ligger, kan innkalle. . . . .	129
6.4.5	Beslutning på generalforsamlingen og årsmøte . . . . .	130
6.5	Varsel om frist for innsendelse av saker til ordinær generalforsamling og årsmøte . . . . .	130
6.6	Anmeldelse av saker til behandling på generalforsamling og årsmøter . . . . .	132
6.7	Krav til beskrivelse av den saken som skal behandles. . . . .	133
6.8	Innkalling til generalforsamling og årsmøter. . . . .	134
6.8.1	Styret og forretningsfører sørger for innkalling . . . . .	134
6.8.2	Innkallingens innhold . . . . .	134
6.8.3	Adressater for innkallingen . . . . .	137
6.8.4	Innkallingens form og forsendelsesmåte . . . . .	138
6.8.5	Frister for innkalling til generalforsamling og årsmøter . . . . .	138
<b>Kapittel 7 Avholdelse av generalforsamling og årsmøte . . . . .</b>		<b>140</b>
7.1	Regler om møte-, uttale- og stemmerett . . . . .	140
7.1.1	Vedtektsregulering . . . . .	140
7.1.2	Rett og plikt til å møte og uttale seg. . . . .	140
7.1.3	Stemmerett . . . . .	142
7.1.4	Fullmaktsforhold . . . . .	143
7.1.5	Bruk av rådgiver. . . . .	145
7.2	Avholdelse av generalforsamling og årsmøter . . . . .	145
7.2.1	Praktiske forberedelser . . . . .	145
7.2.2	Møtet erklæres for åpnet . . . . .	146
7.2.3	Innvendinger mot innkallingen. . . . .	146
7.2.4	Opplysninger om fremmøte og gjennomgang av fullmakter. . . . .	146
7.2.5	Valg av møteleder . . . . .	147
7.2.6	Valg av protokollfører og protokollvitner. . . . .	147
7.2.7	Godkjenning av dagsorden . . . . .	148
7.2.8	Fastsettelse av voteringsmåte . . . . .	148
7.2.9	Behandle styrets årsberetning . . . . .	148
7.2.10	Behandle årsregnskap. . . . .	154
7.2.11	Gjennomgang og vedtak av budsjett . . . . .	156

7.2.12	Fastsettelse av honorar til styremedlemmer . . . . .	156
7.2.13	Fastsettelse av honorar til revisor . . . . .	157
7.2.14	Valg av styremedlemmer og styreleder . . . . .	157
7.2.15	Krav til revisor, gjennomgang av revisors beretning og valg av revisor . . . . .	158
7.2.16	Behandling av saker som er særskilt anmeldt – endringer i fremsatt forslag . . . . .	159
7.2.17	Behandling av saker som ikke er beskrevet i innkallingen . . . . .	160
7.2.18	Godkjenning av protokoll . . . . .	161
7.3	Inhabilitet på årsmøter og generalforsamlinger . . . . .	162
7.4	Rettslig prøvelse av vedtak fattet i årsmøter og på generalforsamlinger . . . . .	164
7.4.1	Søksmål og midlertidig forføyning . . . . .	164
7.4.2	Gransking i borettslag og boligaksjeselskap . . . . .	165
<b>Kapittel 8 Valg av styremedlemmer . . . . .</b>		<b>169</b>
8.1	Valgbarhetsvilkår . . . . .	169
8.2	Antall medlemmer i styret . . . . .	171
8.3	Særlig om valg av styreleder . . . . .	171
8.4	Tjenestetid . . . . .	172
8.5	Fratreden, suspensjon og avsettelse av styremedlemmer . . . . .	173
<b>Kapittel 9 Avstemningsregler på generalforsamling og årsmøte . . . . .</b>		<b>175</b>
9.1	Generelle avstemningsregler . . . . .	175
9.2	Eierandel og stemmevekt . . . . .	176
9.3	Stemmelikhet . . . . .	177
9.4	Tilbaketrekking av forslag . . . . .	178
9.5	Saker som krever alminnelig flertall . . . . .	178
9.5.1	Vedtak i saker som skal avgjøres etter bestemmelser i lov og vedtekter . . . . .	178
9.5.2	Vedtak i saker om vanlig forvaltning og vedlikehold . . . . .	180
9.6	Vedtak i saker som krever kvalifisert flertall . . . . .	182
9.6.1	Vedtak i saker hvor lov eller vedtekter krever kvalifisert flertall . . . . .	182
9.6.2	Vedtak i saker om faktiske endringer i borettslag og eierseksjonssameier som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold . . . . .	183
9.6.2.1	Generelle hensyn ved vurderingen . . . . .	183

9.6.2.2	Typiske faktiske endringer som kan kreve vedtak med kvalifisert flertall . . . . .	184
9.6.3	Vedtak i saker som gjelder rettslige forhold i borettslag og eierseksjonssameier . . . . .	185
9.6.4	Vedtak i saker i borettslag og eierseksjonssameier som fører med seg økonomisk ansvar som går ut over 5 % av fellesutgiftene . . . . .	187
9.6.5	Vedtak i saker som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i boligaksjeselskaper . . . . .	188
9.7	Krav om tilslutning fra de eiere som et vedtak gjelder . . . . .	189
9.8	Krav om enstemmighet eller tilslutning fra alle . . . . .	191
9.9	Vetorett . . . . .	193
9.10	Bestemmelser i vedtekter om avvikende stemmerettsregler . . . . .	194
9.11	Vedtak om å omgjøre tidligere vedtak . . . . .	196
9.12	Årsmøtets og generalforsamlingens delegasjonsadgang . . . . .	196
<b>Kapittel 10 Mindretallsvern og myndighetsmisbruk . . . . .</b>		<b>198</b>
10.1	Like regler om usaklig forskjellsbehandling og myndighetsmisbruk i alle boligselskaper . . . . .	198
10.2	Formålet med vedtaket har betydning . . . . .	199
10.3	Fordelen, nytten eller bekostningen kan være av forskjellig faktisk karakter . . . . .	200
10.4	Saksbehandlingen må alltid være saklig og fullstendig . . . . .	201
10.5	Vedtak må være saklig begrunnet og fremtre som fornuftige . . . . .	201
10.6	Ingen bruksenheter må bli vesentlig forringet . . . . .	203
10.7	Ingen vedtak kan medføre urimelige økonomiske belastninger . . . . .	203
10.8	Ugyldighet på grunn av saksbehandlingsfeil . . . . .	203
10.9	Virkninger av at mindretallsvernet kommer til anvendelse . . . . .	204
10.10	Utløsning av aksjonær og innløsning av andel ved misbruk av myndighet . . . . .	204
<b>Kapittel 11 Vedtekter og husordensregler som styringsinstrument . . . . .</b>		<b>206</b>
11.1	Vedtektene viser adferdsnormene som gjelder i boligselskapet . . . . .	206
11.2	Generelle krav til innholdet av vedtekter i boligselskaper . . . . .	207
11.3	Vedtekter i borettslag . . . . .	208
11.3.1	Minstekrav og avvik fra normalløsninger . . . . .	208
11.3.2	Bestemmelser som er i strid med borettslagsloven av 2003 . . . . .	209

11.3.3	Bestemmelser om prisregulering i borettslag . . . . .	210
11.4	Vedtekter i eierseksjonssameier . . . . .	211
11.5	Vedtekter i boligaksjeselskaper . . . . .	212
11.6	Aktuelle vedtektsbestemmelser . . . . .	213
11.6.1	Motivere til gjennomgang av vedtektene . . . . .	213
11.6.2	Omfang og formål . . . . .	213
11.6.3	Bestemmelser fastsatt ved stiftelsen . . . . .	213
11.6.4	Vilkår for kjøp av bruksenhet . . . . .	214
11.6.5	Godkjenning av erverver og leietager . . . . .	214
11.6.6	Forbud mot diskriminering . . . . .	214
11.6.7	Forkjøpsrett . . . . .	215
11.6.8	Bruk og endring av bruksenhet og fellesareal . . . . .	215
11.6.9	Utleie og annen bruksoverlatelse . . . . .	216
11.6.10	Generelt om parkeringsplasser . . . . .	216
11.6.11	Funksjonshemmedes rettigheter til parkeringsplasser . .	216
11.6.12	Ladbare kjøretøy . . . . .	217
11.6.13	Vedlikehold . . . . .	217
11.6.14	Særskilt om endringstiltak . . . . .	218
11.6.15	Estetiske forhold . . . . .	219
11.6.16	Dyrehold . . . . .	219
11.6.17	Innbetaling og fordeling av fellesutgifter . . . . .	219
11.6.18	Betaling for elektrisitet og brensel som del av fellesutgifter . . . . .	220
11.6.19	Vedlikeholdsfond . . . . .	220
11.6.20	Ettersyn . . . . .	220
11.6.21	Varsel om tidspunkt for generalforsamling og årsmøte . . . . .	221
11.6.22	Årsmøte og generalforsamling som øverste myndighet . . . . .	221
11.6.23	Avholdelse av årsmøte og ordinær generalforsamling . .	222
11.6.24	Ekstraordinære årsmøter og generalforsamlinger . . . . .	222
11.6.25	Årsmøtets og generalforsamlingens myndighet . . . . .	222
11.6.26	Ledelse og protokollering på årsmøter og generalforsamlinger . . . . .	222
11.6.27	Fullmaktsforhold . . . . .	223
11.6.28	Bruk av rådgiver på årsmøter og generalforsamlinger . .	223
11.6.29	Inhabilitet på styremøter, generalforsamling og årsmøter . . . . .	223
11.6.30	Styret . . . . .	223
11.6.31	Innkalling til styremøte . . . . .	224



11.6.32	Styrets kompetanse .....	224
11.6.33	Ansatte og forretningsfører .....	224
11.6.34	Revisor .....	225
11.6.35	Erstatningsansvar .....	225
11.6.36	Meldeplikt for skader .....	225
11.6.37	Panterett .....	226
11.6.38	Husordensregler og bruksreglement .....	226
11.6.39	Nøkler til boligselskapets låssystem .....	226
11.6.40	Brannsikkerhet .....	227
11.6.41	Ansvar for balkonger, terrasser, veranda og lignende ...	227
11.6.42	Merverdiavgiftskompensasjon i eierseksjonssameier ...	228
11.6.43	Mislighold .....	228
11.6.44	Aksept av boligselskapets regler .....	229
11.6.45	Andre mulige vedtektsbestemmelser .....	229
11.7	Nærmere om husordensregler .....	229
11.8	Litt om rettsvern .....	230
<b>Kapittel 12</b>	<b>Forholdet til forretningsfører .....</b>	<b>231</b>
12.1	Behovet for forretningsfører .....	231
12.2	Regler for engasjement av forretningsfører .....	232
12.3	Styret har ansvar for forsvarlig forretningsførsel .....	233
12.4	Krav til regnskapsførers kvalifikasjon .....	233
12.5	Boligbyggelag som forretningsfører i tilknyttede borettslag ...	234
12.6	Forretningsførers oppgaver og funksjoner .....	235
12.6.1	Forretningsfører kan representere boligselskapet i saker gjeldende vanlig forvaltning og drift .....	235
12.6.2	Styret skal bare etterspørre oppgaver og funksjoner boligselskapet har behov for .....	235
12.6.3	Økonomiforvaltning .....	235
12.6.4	Meldinger til offentlige myndigheter .....	237
12.6.5	Bedriftsforvaltning .....	238
12.6.6	Personalforvaltning .....	239
12.6.7	Administrasjon av eiendom .....	239
12.6.8	Bistand ved styremøter, generalforsamling og årsmøter .....	240
12.6.9	Bistand ved overdragelser av andeler, aksjer og seksjoner .....	240
12.6.10	Register over eiere og beboere .....	241
12.6.11	Praktiske oppgaver .....	241
12.7	Inhabilitet hos forretningsfører .....	241

12.8	Erstatnings- og straffansvar for forretningsfører . . . . .	242
12.9	Nærmere om avtalen med forretningsfører . . . . .	242
12.9.1	Formelle krav og krav til innholdet i avtalen. . . . .	242
12.9.2	Vederlag. . . . .	244
12.9.3	Varighet og oppsigelse . . . . .	244
<b>Kapittel 13 Dokumentforvaltning og økonomistyring . . . . .</b>		<b>246</b>
13.1	Begrepet økonomistyring i dette kapitlet . . . . .	246
13.2	Behandling av tilsendte eller overleverte dokumenter . . . . .	247
13.3	Registrerings- og arkiveringsrutiner. . . . .	248
13.4	Bankrutiner, behandling av kontanter, bestilling av varer og tjenester . . . . .	249
13.5	Regnskapskontroll: system og rapporter . . . . .	251
13.6	Utarbeidelse av budsjett . . . . .	252
13.7	Likviditetskontroll. . . . .	254
<b>Kapittel 14 Hva fellesutgifter er, utligningsmåter og fastsettelse av størrelsen på fellesutgifter . . . . .</b>		<b>256</b>
14.1	Definisjon av fellesutgifter og begrepsbruk. . . . .	256
14.2	Fastsettelse og innkreving av akontobeløp . . . . .	257
14.3	Eksempler på kostnader som kan utlignes som del av fellesutgiftene. . . . .	257
14.4	Kostnader til gjennomføring av vedlikeholdstiltak og kontroll av vedlikehold . . . . .	259
14.5	Innkjøp av fellestjenester som strøm, tv, Internett, brannvarsling . . . . .	260
14.6	Vilkår for økning av fellesutgiftene . . . . .	262
14.7	Akontobeløpet kan omfatte en sikkerhetsmargin. . . . .	262
14.8	Vedlikeholdsfond. . . . .	263
14.9	Delvis innbetaling av fellesutgifter – adgang til deponering. . . . .	264
14.10	Innkreving av tilleggs kapital med innbetaling av engangsbeløp til dekning av fellesutgifter . . . . .	264
14.10.1	Særlig aktuelt ved rehabiliteringstiltak. . . . .	264
14.10.2	Innkalling av tilleggs kapital i borettslag. . . . .	265
14.10.3	Innkalling av tilleggs kapital i boligaksjeselskap . . . . .	265
14.10.4	Innkalling av tilleggs kapital i eierseksjonssameier . . . . .	265
14.10.5	Fordelingsnøkkel for innbetaling av beløpet. . . . .	266
14.11	Regress fra eier som har betalt for mye . . . . .	266
14.12	Opphør av plikt til å svare fellesutgifter . . . . .	267

14.13 Sikring mot tap av fellesutgifter i borettslag . . . . .	268
14.14 Forsikring mot tap av felleskostnader . . . . .	269

## **Kapittel 15 Fastsettelse og endring av fordelingsnøkkel**

<b>for fellesutgifter . . . . .</b>	<b>270</b>
15.1 Betydningen av stiftelsesdokumenter og vedtekter . . . . .	270
15.2 Hovedregler om fastsettelse av fordelingsnøkkel . . . . .	271
15.3 Endring av fordelingsnøkkelen for fellesutgifter . . . . .	272
15.3.1 Oversikt over grunnlag for endring . . . . .	272
15.3.2 Endring av fordelingsnøkkelen ved tilslutning fra berørte eiere . . . . .	272
15.3.3 Endring av fordelingsnøkkelen må ikke skape urimelig forskjellsbehandling . . . . .	273
15.3.4 Endring av fordelingsnøkkelen fordi fordelingen har blitt kvalifisert urimelig på grunn av vesentlige endringer . . . . .	273
15.3.4.1 Endring må skyldes senere inntrådte endringer . . . . .	273
15.3.4.2 Endringene må være varige og vesentlige . . . . .	274
15.3.4.3 Endringer i bruks- og eiendomsverdi . . . . .	275
15.3.5 Endring av fordelingsnøkkelen til fordeling etter nytte og forbruk . . . . .	276
15.3.5.1 Vilkår for fordeling etter nytte eller forbruk . . . . .	276
15.3.5.2 Mulig anvendelse for nye felleskostnadselementer . . . . .	277
15.3.5.3 Mulig anvendelse ved kostnader til rehabilitering av eksisterende bygningssdeler . . . . .	279
15.3.5.4 Mulig anvendelse ved skadeutbedring . . . . .	280
15.3.5.5 Mulig anvendelse ved forbruksavhengige felleskostnadselementer . . . . .	280
15.3.5.6 Fremgangsmåte . . . . .	281

## **Kapittel 16 Opptak av og individuell nedbetaling av felleslån . . . . .**

16.1 Opptak av lån . . . . .	283
16.1.1 Styret har plikt til å sørge for finansiering av tiltak som er vedtatt . . . . .	283
16.1.2 Vilkår for låneopptak . . . . .	283
16.1.3 Sikkerhet for lån . . . . .	284

16.1.4	Praktiske vilkår ved søknad om lån . . . . .	285
16.1.5	Innbetaling og tilbakebetaling av lån . . . . .	286
16.1.6	Avtale om rehabilitering mellom noen eiere . . . . .	287
16.2	Individuell nedbetaling av felleslån. . . . .	287
16.2.1	Eiere har ikke krav på å få nedbetale andel av felleslån. . . . .	287
16.2.2	Beslutning om adgang til nedbetaling krever flertall som for vedtektsendring . . . . .	288
16.2.3	Avtale både med borettslaget og forretningsfører. . . . .	289
16.2.4	Krav om samtykke fra kreditor . . . . .	289
16.2.5	Nærmere om vedtak om individuell nedbetaling av felleslån. . . . .	290
<b>Kapittel 17 Fellesinntekter. . . . .</b>		<b>291</b>
17.1	Begrepet fellesinntekter og vilkår for utbetaling. . . . .	291
17.2	Særskilt om inntekter fra utleie av fellesareal . . . . .	292
<b>Kapittel 18 Boligselskapets rett til forvaltning av fellesareal og fellesanlegg . . . . .</b>		<b>293</b>
18.1	Praktiske oppgaver settes bort til andre. . . . .	293
18.2	I eierseksjonssameier skal bestemte arealer alltid være og forbli fellesareal. . . . .	294
18.3	Biloppstillingsplasser, garasjer og garasjeanlegg . . . . .	294
18.4	Grøntanlegg og annet utvendig fellesareal. . . . .	294
18.5	Lekeplasser og lekeapparater . . . . .	295
18.6	Forsyningsanlegg for elektrisitet og andre tekniske anlegg . . . . .	297
18.7	Fellesvaskeri . . . . .	298
18.8	Innvendig fellesareal. . . . .	299
18.9	Styrets rett og plikt til å nekte utstedelse av nye nøkler til inngangsdører og fellesrom. . . . .	299
18.10	Postkasser og skilting. . . . .	300
18.11	Bruk, fordeling og omfordeling av boder . . . . .	300
18.12	Tilfluktsrom . . . . .	301
18.13	Felles oppholdsrom . . . . .	301
18.14	Andre fellesanlegg eller arealer . . . . .	301
18.15	Ansvar for strøing og rydding av snø og is . . . . .	302
18.16	Dugnad . . . . .	303
18.17	Gebyr for overtredelser av regler . . . . .	305
18.18	Felles forvaltning av flere sameier. . . . .	306
18.19	Forvaltningshåndbok. . . . .	306

<b>Kapittel 19 Særskilt om biloppstillingsplasser, garasjer og garasjeanlegg . . . . .</b>	<b>308</b>
19.1 Forholdet til offentligrettslige krav til parkeringsplasser . . . . .	308
19.2 Hver eier har lik rett til bruk av biloppstillingsplasser . . . . .	309
19.3 Bytterett for funksjonshemmede i eierseksjonssameier . . . . .	310
19.4 Bruksreglement . . . . .	311
19.4.1 Krav til vedtagelse av bruksreglement . . . . .	311
19.4.2 Brukerregister . . . . .	311
19.4.3 Søknad og godkjenning av ny bruker . . . . .	312
19.4.4 Ansiennitetsregler . . . . .	312
19.4.5 Bruksrettens faktiske omfang . . . . .	312
19.4.6 Endring av fordeling av plasser . . . . .	312
19.4.7 Vedlikehold og endringer . . . . .	313
19.4.8 Vederlag for bruken . . . . .	313
19.4.9 Sikkerhetsrutiner . . . . .	313
19.4.10 Forsikring . . . . .	313
19.4.11 Parkeringsbestemmelser . . . . .	314
19.4.12 Frivillig og tvangsmessig opphør av bruk . . . . .	315
19.4.13 Endring av bruksreglementet . . . . .	315
19.5 Utbyggers rettigheter til biloppstillingsplasser i et eierseksjonssameie . . . . .	315
19.6 Adgangen til å gi eiendomsrett til en biloppstillingsplass i et eierseksjonssameie . . . . .	316
19.7 Adgangen til varig bruksrett til parkeringsplass i et eierseksjonssameie . . . . .	317
19.8 Adgangen til å gi noen midlertidig bruksrett til en biloppstillingsplass i et eierseksjonssameie . . . . .	317
19.9 Særskilt om parkeringsplasser i borettslag og boligaksjeselskaper . . . . .	319
19.10 Den rettslige og faktiske rådigheten over annet areal i garasjeanlegget . . . . .	320
19.11 Boligselskapets utleie av biloppstillingsplasser . . . . .	320
19.12 Opparbeidelse av nye biloppstillingsplasser . . . . .	321
19.13 Fjerning av biloppstillingsplasser . . . . .	321
<b>Kapittel 20 Eiernes rett til bruk av fellesareal . . . . .</b>	<b>322</b>
20.1 Alle eiere har lik rett til bruk av fellesareal . . . . .	322
20.2 Jordskifteretten kan fastsette regler om bruk av uteareal . . . . .	323
20.3 Retten til bruk er avgrenset av formålet med fellesarealet . . . . .	323
20.4 Bruk av bod . . . . .	324

20.5	Bruk av balkong, terrasse og veranda . . . . .	326
20.6	Rett til bruk av et avgrenset hageareal eller annet lignende uteareal . . . . .	328
20.7	Beplantning på uteareal . . . . .	328
20.8	Bruk av trappeoppgang . . . . .	329
20.9	Røyking . . . . .	330
20.10	Rett til bruk av fellesstrøm – ladbare kjøretøy . . . . .	330
20.11	Mulighetene til midlertidig enerett til bruk av fellesareal . . . . .	330
	20.11.1 Stiftelsesgrunnlag for midlertidige bruksretter . . . . .	330
	20.11.2 Midlertidige bruksretter i eierseksjonssameier etter 1. januar 2018 . . . . .	332
20.12	Mulighetene til eiendomsrett eller varig bruksrett til bruk av fellesareal . . . . .	333
	20.12.1 Generelt om tolkning av bruksrettigheter . . . . .	333
	20.12.2 Rettigheter til fellesareal i eierseksjonssameier . . . . .	333
	20.12.3 Rettigheter til fellesareal i borettslag og boligaksjeselskaper . . . . .	334
	20.12.4 Muligheter til å sikre bruksrett ved hevd . . . . .	335
20.13	Betydningen av god tro ved dobbeltsuksisjon . . . . .	336
20.14	Boligselskapets rettigheter ved misbruk – rettigheter til tilbakeføring er ikke gjenstand for foreldelse . . . . .	337
20.15	Omsorgsplikt for gjenstander som fjernes fra fellesareal . . . . .	337
<b>Kapittel 21 Eiernes rett og plikt til bruk av bruksenhet . . . . .</b>		<b>339</b>
21.1	Retten til privatliv må avgrenses mot hensynet til fellesskapet . . . . .	339
21.2	Retten til faktisk bruk er den samme i alle boligselskaper . . . . .	340
21.3	Andelseiere og aksjonærer har plikt til å bruke leiligheten . . . . .	340
21.4	Bruk av leilighet . . . . .	341
21.5	Bruk av del av leilighet til næringsformål . . . . .	342
21.6	Omregulering av leilighet til næringsformål . . . . .	343
21.7	Mulighetene til hyblifisering av leiligheter i eierseksjonssameier . . . . .	344
	21.7.1 Vurdering av den gjeldende rettslige situasjonen . . . . .	344
21.8	Bruk av næringsenhet eller næringslokale . . . . .	348
	21.8.1 Endring av typen næringsvirksomhet . . . . .	348
	21.8.2 Krav om at næringsvirksomheten ikke skal være til sjenanse eller ulempe . . . . .	349
	21.8.3 Omgjøring fra næringsformål til boligformål . . . . .	350
21.9	Husdyrhold . . . . .	350

21.9.1	Begrensninger i retten til dyrehold må bestemmes i vedtektene . . . . .	350
21.9.2	Eieren må ha god grunn til husdyrhold . . . . .	351
21.9.3	Dyreholdet må ikke være eller kunne bli til ulempe eller sjenanse . . . . .	352
21.9.4	Vilkårene innebærer at det må foretas en interesseavveining. . . . .	353
21.9.5	Krav om forsvarlig saksbehandling, bevisbyrderegler . .	354
21.9.6	Midlertidig boret. . . . .	355
21.9.7	Erstatningsansvar for skader som husdyr voldet . . . . .	355
21.10	Avtaler om bruksrett mellom seksjonseiere til seksjonert areal . . . . .	356
21.11	Bruk av gasskomfyr og oppbevaring av propan i en leilighet. . . . .	356
21.12	Ansvar for ferdigattest. . . . .	357
<b>Kapittel 22 Eiernes rett til endringer av bruksenhet og fellesareal. . .</b>		<b>359</b>
22.1	Eierens rett til endringer av bruksenhet. . . . .	359
22.1.1	Formålet med endringer . . . . .	359
22.1.2	Adgang til endringer som ikke reduserer verdi eller skaper ulemper. . . . .	359
22.1.3	Endringer av belegg på vegg, gulv og tak. . . . .	360
22.1.4	Endringer av innredning, vegger og dører. . . . .	361
22.1.5	Endring av rominndeling. . . . .	361
22.1.6	Endring av utstyr som er inkorporert i bygningskroppen . . . . .	362
22.1.7	Endring av elektrisk anlegg. . . . .	362
22.1.8	Oppføring av peis og pipe. . . . .	363
22.1.9	Sammenslåing eller utvidelser av leilighet . . . . .	363
22.1.10	Etablering av flere boenheter i en bruksenhet. . . . .	364
22.1.11	Nærmere om krav til rømningsveier ved oppdeling av bruksenheter . . . . .	365
22.2	Eiernes rett til endringer av fellesareal . . . . .	365
22.2.1	Generelt. . . . .	365
22.2.2	Oppføring av uteterrasseplattning . . . . .	366
22.2.3	Takvindu . . . . .	367
22.2.4	Oppsetting av varmepumpe, airconditionanlegg og lignende faste installasjoner . . . . .	367
22.2.5	Særskilt om oppsetting av parabolantenne . . . . .	368
22.2.6	Endret formål for bruk av bod . . . . .	370

22.3	Beboere med særlige behov – funksjonshemmede . . . . .	371
22.3.1	Rett til tilpasning for funksjonshemming . . . . .	371
22.3.2	Parkeringsrettigheter i eierseksjonssameier . . . . .	371
22.3.3	Plikt til å inngi søknad på forhånd . . . . .	372
22.3.4	Søknad kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det . . . . .	373
22.3.5	Plikt til tilbakeføring ved opphør av behov for tilpasning. . . . .	374
22.4	Nærmere om kravet til søknad og melding om endringer . . . . .	375
22.5	Næringseieres rett til endring av fellesareal . . . . .	376
22.5.1	Fasadeendring . . . . .	376
22.5.2	Ventilasjonsanlegg . . . . .	376
22.6	Virkningene av lovlige og ulovlige endringer . . . . .	377

### **Kapittel 23 Boligselskapets rettigheter til endringer**

<b>i en bruksenhet . . . . .</b>	<b>379</b>	
23.1	Boligselskapets rett til endringer i bruksenheter . . . . .	379
23.2	Nærmere om boligselskapets rett til fellesinstallasjon i en bruksenhet . . . . .	381

### **Kapittel 24 Ansvar for vedlikehold . . . . .**

24.1	Hva som menes med vedlikehold . . . . .	383
24.2	Boligselskapets rett til tilgang til bruksenhet for ettersyn . . . . .	384
24.3	Årsakens betydning for vedlikeholdsansvaret . . . . .	384
24.4	Tidspunktet for gjennomføring av boligselskapets vedlikehold . . . . .	385
24.5	Generelt om aksjonærens, andelseierens og seksjonseierens vedlikeholdsplikt . . . . .	386
24.6	Generelt om boligselskapets vedlikeholdsplikt . . . . .	387
24.6.1	Fellesareal skal holdes i forsvarlig stand . . . . .	387
24.6.2	Vedlikehold kan omfatte utskifting når reparasjon ikke er regningssvarende – betydningen av levetidstabeller . . . . .	389
24.6.3	Kostnadene med vedlikehold er felleskostnader . . . . .	390
24.6.4	Praktiske rutiner forbundet med boligselskapets vedlikehold . . . . .	390
24.7	Våtrom, rør for vann og avløp, herunder sluk og soilrør . . . . .	391
24.8	Vinduer på fasade . . . . .	393
24.9	Dør til leilighet . . . . .	394
24.10	Balkonger, terrasser og veranda . . . . .	394



24.10.1	Definisjoner .....	394
24.10.2	Eierens vedlikeholdsplikt .....	394
24.10.3	Boligselskapets vedlikeholdsplikt.....	396
24.11	Installasjoner som er knyttet til en leilighet.....	397
24.12	Eieren endrer bygningskonstruksjonen.....	397
24.13	Brannsikkerhet.....	398
24.13.1	Regler om brannvern og brannsikkerhet.....	398
24.13.2	Ansvar for brannsikring.....	399
24.13.3	Røykvarsler/brannvarsler.....	400
24.13.4	Brannslukkingsutstyr.....	400
24.14	Elektrisk anlegg .....	401
24.15	Tilfeldig skade.....	402
24.16	Adgang til å vedtektsfeste en annen fordeling av ansvar .....	402
24.17	Adgang til å avtale en annen fordeling av ansvar.....	404
24.18	Praksis og forståelse som grunnlag for avvikende vedlikeholdsplikt .....	404
<b>Kapittel 25</b>	<b>Regler om mangelfullt vedlikehold.....</b>	<b>406</b>
25.1	Eierens rettigheter når boligselskapet forsømmer sin vedlikeholdsplikt .....	406
25.1.1	Eierens krav på at boligselskapet utfører forsømt vedlikehold .....	406
25.1.2	Eieren kan besørge utbedring – selvhjelpsvedlikehold..	407
25.1.3	Eierens krav på erstatning av boligselskapet .....	408
25.1.3.1	Generelle vilkår for erstatning .....	408
25.1.3.2	Erstatning for direkte tap .....	410
25.1.3.3	Erstatning for indirekte tap.....	411
25.1.3.4	Reduksjon av erstatning på grunnlag av uaktsomhet eller urimelighet .....	412
25.2	Boligselskapets krav mot eier for manglende vedlikehold .....	413
25.2.1	Mangelfullt vedlikehold kan utgjøre vesentlig mislighold .....	413
25.2.2	Boligselskapets rett til erstatning .....	413
25.2.3	Reduksjon av erstatning på grunn av boligselskapets uaktsomhet .....	415
25.3	Eierens ansvar for vedlikehold tidligere eier skulle ha utført....	415
25.4	Boligselskapets ansvar for vedlikehold tidligere eiere skulle ha utført .....	416
25.5	Adgang til bruksenhet for vedlikehold, endringer og ettersyn.....	417

25.5.1	Tilgang av hensyn til ledninger, rør og installasjoner i bruksenheterne. . . . .	417
25.5.2	Tilgang av hensyn til HMS-internkontrollrutiner . . . . .	418
25.5.3	Tilgang av hensyn til tiltak på fellesareal utenfor bruksenheterne. . . . .	418
25.5.4	Varsel om krav om tilgang. . . . .	418
25.5.5	Praktiske muligheter til å kreve tilgang til bruksenhet. . . . .	419
25.6	Omfanget av boligselskapets rett og plikt til gjenoppføring . . . . .	421
25.7	Tilbakehold av fellesutgifter . . . . .	421
25.8	Overtagelsesprotokoll ved arbeid håndverker utfører for boligselskapet . . . . .	422

## **Kapittel 26 Rutiner i skadetilfeller – forholdet**

<b>til forsikringsselskaper . . . . .</b>	<b>423</b>	
26.1	Formålet med kapitlet . . . . .	423
26.2	Eiere og beboere har meldeplikt ved oppdagelse av skade eller fare for skade . . . . .	424
26.3	Boligselskapet har adgang til ettersyn og inspeksjon . . . . .	424
26.4	Sikring av bevis: skriftlige forklaringer og fotografier . . . . .	425
26.5	Skader som kan dekkes av boligselskapets tingsskadeforsikring. . . . .	426
26.5.1	Dekning omfatter bygning og innredning . . . . .	426
26.5.2	Bygningsmessig tilleggsinnredning. . . . .	427
26.5.3	Forsikringen dekker plutselige og uforutsette hendelser . . . . .	428
26.5.4	Det må ikke være noe å bebreide boligselskapet – sikkerhetskravet – avkortning. . . . .	429
26.6	Rutiner ved klarlegging av skader. . . . .	431
26.6.1	Melding til forsikringsselskapet i alle skadetilfeller . . . . .	431
26.6.2	Forsikringsselskapene samarbeider gjerne med forretningsfører . . . . .	432
26.6.3	Besiktigelse, skade- og takstrapport. . . . .	432
26.7	Forholdet mellom boligselskapets og eierens/beboerens forsikring. . . . .	435
26.8	Forholdet mellom forsikringsbestemmelser, lovene om boligselskaper og boligselskapenes vedtekter . . . . .	435
26.9	Seksjonseieres rett til bruk av sameiets forsikring. . . . .	435
26.10	Rutiner ved skadeutbedringen . . . . .	437
26.10.1	Situasjonen når boligselskapets forsikringsselskap sørger for utbedring av skader . . . . .	437

26.10.2	Situasjonen når boligselskapet har plikt til å utbedre skader . . . . .	437
26.10.3	Situasjonen når eier har plikt til å utbedre skader . . . . .	438
26.10.4	Manglende medvirkning til utbedring av skader fra eier eller beboer. . . . .	439
26.11	Nærmere om krav på refusjon av egenandel . . . . .	439
<b>Kapittel 27</b>	<b>Arbeidsgiveransvaret – særlig om vaktmestertjenester . .</b>	<b>440</b>
27.1	Ansettelsesavtale eller avtale om levering av tjenester . . . . .	440
27.2	Ansettelse og ansettelsesavtale . . . . .	441
27.2.1	Ansettelse . . . . .	441
27.2.2	Generelt om ansettelsesavtaler . . . . .	442
27.2.3	Yrkesskadeforsikring . . . . .	442
27.2.4	Momenter i ansettelsesavtale med vaktmester. . . . .	442
27.2.5	Tariffavtale mellom boligselskapet og vaktmesteren. . . . .	444
27.2.6	Boligselskapets styringsrett og stillingsinstruks . . . . .	444
27.3	Arbeidstid . . . . .	445
27.4	Oppsigelse. . . . .	446
27.4.1	Krav til oppsigelse av vaktmester . . . . .	446
27.4.2	Oppsigelse begrunnet i forhold i boligselskapet (virksomhetens art) . . . . .	447
27.4.3	Oppsigelse på grunn av arbeidstagers forhold. . . . .	447
27.5	Avskjed . . . . .	449
27.6	Vaktmesterleilighet. . . . .	450
27.6.1	Sammenhengen mellom arbeidsforhold og rett til bolig. . . . .	450
27.6.2	Oppsigelse av leieforholdet ved oppsigelse av arbeidsforholdet . . . . .	450
27.6.3	Oppsigelse av arbeidsforholdet ved opphør av leieforholdet. . . . .	451
27.7	Twister . . . . .	452
27.8	Sluttattest . . . . .	452
<b>Kapittel 28</b>	<b>Internkontrollrutiner – HMS . . . . .</b>	<b>453</b>
28.1	Reglene om internkontroll . . . . .	453
28.2	Systematikken i arbeidet med internkontroll . . . . .	454
28.3	HMS-dokumentasjon skal være tilgjengelig . . . . .	456
28.4	Kontrollinstanser . . . . .	456
28.5	Beredskap ved ulykke eller brann, førstehjelpsutstyr. . . . .	457
28.6	Brannvern og branninstruks . . . . .	457

28.7	Rømningsveier .....	460
28.8	Oppbevaring av brannfarlig gass og væske .....	460
28.9	Pipe og ildsteder .....	461
28.10	Renhold, snømåking og strøing, ras fra tak .....	462
28.11	Våtrom .....	462
28.12	Tekniske installasjoner, vedlikehold av maskiner og garasjeporter .....	462
28.13	Heis .....	463
28.14	Elektriske anlegg og elektrisk utstyr .....	463
28.15	Forurensningsloven – avfall .....	465
28.16	Lekeanlegg .....	466
28.17	Tilfluktsrom .....	466
28.18	Legionella .....	467
28.19	Bekjempelse av utøy og skadedyr .....	467
28.20	Vern av arbeidstagere .....	468
28.21	Krav til byggherrer om forhold på byggeplasser .....	468
28.22	Dugnad og annet leilighetsvis arbeid for boligselskapet .....	469
28.23	Strålevern og radon .....	469
28.24	Behandling av personopplysninger – personvern .....	470
28.24.1	Behandling av personopplysninger .....	470
28.24.1.1	Generelle prinsipper for behandling av personopplysninger .....	470
28.24.1.2	Hva som er personopplysninger .....	471
28.24.1.3	Hva som er et personregister .....	471
28.24.2	Praktisk mulig bruk av personopplysninger .....	472
28.24.2.1	Styrets rett til opplysninger om eiere .....	472
28.24.2.2	Kameraovervåking .....	473
28.24.2.3	Skiltregler .....	474
28.24.3	Regler om innsynsrett i boligselskapets dokumenter ..	475
28.24.3.1	Protokoll fra styremøter .....	475
28.24.3.2	Internregnskap eller regnskapsbilag .....	475
28.24.4	Regler om taushetsplikt .....	475
28.24.5	Oversikt over hvem som har personopplysninger og personregistre .....	476
28.24.6	Personvernerklæring .....	477
28.24.7	Sjekkliste .....	478
28.25	Henvisninger til lover og forskrifter .....	479
28.26	Dokumentasjon av HMS-arbeid og rutiner .....	480

<b>Kapittel 29 Utleie og annen bruksoverlatelse</b> . . . . .	482
29.1 Hva kapitlet omfatter. . . . .	482
29.2 Opplysningsplikt ved endringer av beboersammensetningen . . .	483
29.3 Utleie og annen bruksoverlatelse i borettslag og boligaksjeselskap. . . . .	483
29.3.1 Bruksoverlatelse er tillatt i de tilfeller det er lovbestemt . . . . .	483
29.3.2 Rett til bruksoverlatelse til nærstående . . . . .	484
29.3.3 Rett til bruksoverlatelse ved oppfylt botid . . . . .	485
29.3.4 Rett til bruksoverlatelse ved tungtveiende grunner . . . .	486
29.3.5 Bruksoverlatelse ut over det som følger av lovens vilkår. . . . .	488
29.3.6 Bruksoverlatelse av del av leilighet. . . . .	489
29.3.7 Nærmere om hva bruksoverlatelse er. . . . .	490
29.3.8 Praktiske rutiner ved søknad om bruksoverlatelse . . . .	490
29.3.8.1 Krav til fremsettelse og innhold av søknad . .	490
29.3.8.2 Styrets behandling av søknaden . . . . .	491
29.3.8.3 Frist og regler for svar på søknad om godkjenning. . . . .	494
29.3.8.4 Overprøving av styrets vedtak . . . . .	495
29.3.8.5 Videre bruksoverføring – fremleie er ikke tillatt . . . . .	495
29.3.9 Vurdering av om godkjenning skal gis . . . . .	496
29.3.9.1 Oversikt over grunnlagene for å nekte godkjenning . . . . .	496
29.3.9.2 Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn . . . . .	496
29.4 Virkningene av lovlig bruksoverlatelse . . . . .	497
29.5 Virkningene av ulovlig bruksoverlatelse . . . . .	498
29.6 Utleie av eierseksjoner . . . . .	499
29.7 Selskaper og andre juridiske personers rett til utleie. . . . .	499
29.8 Begrenset antall personer i hver leilighet; overbefolkning . . . .	501
29.9 Husstandsmedlemmer med særlige behov – funksjonshemmede . . . . .	503
29.10 Muligheter for omgjøring av vedtak om godkjenning . . . . .	503
29.11 Forholdet mellom boligselskapet og leietager . . . . .	503
29.12 Rett til å overta boret ved samlivsbrudd og dødsfall. . . . .	504
29.13 Regler om korttidsutleie . . . . .	505
29.14 Gebyr ved bruksoverlatelse. . . . .	507

<b>Kapittel 30 Fremgangsmåte ved rehabilitering, endring og utbygging av fellesareal . . . . .</b>	<b>508</b>
30.1 Behovet for rehabilitering . . . . .	508
30.2 Styret skal planlegge langsiktig og bare benytte kvalifisert bistand . . . . .	509
30.3 Ansvar til ansvarlig utførende og kontrollerende i byggesaker . . . . .	510
30.4 Behovet for vedtak på generalforsamling og årsmøte . . . . .	511
30.5 Informasjonsmøter med og varsel til eiere og beboerne . . . . .	514
30.6 Finansiering . . . . .	514
30.6.1 Finansieringsmåter . . . . .	514
30.6.2 Offentlige låne- og tilskuddsordninger . . . . .	515
30.7 Anbudsinndrivelse og anbudsprotokoll . . . . .	516
30.8 Avtaler om bygge- og prosjektledelse . . . . .	517
30.9 Avtaler om gjennomføring av rehabiliteringstiltak . . . . .	518
30.9.1 Generelt om avtaleutforming . . . . .	518
30.9.2 Møtereferat fra avtaleforhandlinger . . . . .	518
30.9.3 Standardavtaler og tilpassede avtaler . . . . .	519
30.9.4 Eksempler på viktige avtalebestemmelser . . . . .	520
30.9.4.1 Samtykke fra offentlige myndigheter . . . . .	520
30.9.4.2 Dokumentasjon og beskrivelse av arbeidet . . . . .	520
30.9.4.3 Kontraktssummen . . . . .	520
30.9.4.4 Tilleggskostnader . . . . .	521
30.9.4.5 Sikkerhetsstillelse for vederlag . . . . .	521
30.9.4.6 Betaling . . . . .	521
30.9.4.7 Sikkerhetsstillelse for riktig oppfyllelse fra entreprenøren . . . . .	521
30.9.4.8 Forsikring . . . . .	522
30.9.4.9 Fremdriftsplan . . . . .	522
30.9.4.10 Sanksjoner ved brudd på fremdriftsplan . . . . .	523
30.9.4.11 Endringer av oppdraget . . . . .	523
30.9.4.12 Krav til utførelsen av arbeidet . . . . .	523
30.9.4.13 Krav til forholdene på arbeidsplassen . . . . .	524
30.9.4.14 Bruk av arbeidskraft . . . . .	524
30.9.4.15 Risiko . . . . .	525
30.9.4.16 Eiendomsrett . . . . .	525
30.9.4.17 FDV-dokumentasjon . . . . .	525
30.9.4.18 Overtagelsesforretning og mangler . . . . .	525
30.9.4.19 Virkninger av overtagelse . . . . .	526
30.9.4.20 Prisavslag . . . . .	526

30.9.4.21	Heving. . . . .	527
30.9.4.22	Stansing. . . . .	527
30.9.4.23	Ettårsbesiktigelse . . . . .	527
30.9.4.24	Reklamasjon. . . . .	527
30.9.4.25	Twister. . . . .	527
30.10	Forholdet til håndverkertjenesteloven . . . . .	528
30.11	Sikre tilgang til leilighet og lokaler . . . . .	528
30.12	Kontroll med gjennomføring av tiltak . . . . .	529
30.13	Boligselskapets plikt til refusjon og tilbakestilling . . . . .	529
30.14	Rehabiliteringstiltak gir ikke rett til erstatningsleilighet . . . . .	531
30.15	Rehabiliteringstiltak gir ikke rett til reduksjon i fellesutgiftene . . . . .	531
30.16	Utbygging av fellesareal – loft. . . . .	531
30.16.1	Vurdering av hensiktsmessigheten av en utbygging . . . . .	531
30.16.2	Særskilte vilkår for loftsutbygging . . . . .	533
30.16.2.1	Forsikring . . . . .	533
30.16.2.2	Vilkår knyttet til visuelle forhold . . . . .	533
30.16.2.3	Tilknytning til fellesinstallasjoner . . . . .	533
30.16.2.4	Vilkår knyttet til andre inngrep i byggningskonstruksjonen. . . . .	533
30.16.2.5	Vilkår knyttet til gjennomføringen av byggearbeidene. . . . .	534
30.16.2.6	Byggestrøm. . . . .	535
30.16.2.7	Vedlikeholdsansvar . . . . .	535
30.16.2.8	Fellesutgifter. . . . .	535
30.16.2.9	Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest . . . . .	535
30.16.2.10	Reseksjonering og utstedelse av adkomst- og hjemmelsdokumenter. . . . .	535
30.16.2.11	Omkostninger. . . . .	536
30.16.2.12	Vedtak på generalforsamling og årsmøte . . . . .	536
30.16.2.13	Forpliktelser ved overføring av seksjon . . . . .	536
30.17	Noen skattemessige betraktninger . . . . .	536

### **Kapittel 31 Overdragelse av leiligheter – godkjenning,**

<b>forkjøpsrett og ansiennitet. . . . .</b>	<b>538</b>
31.1 Formålet med fremstillingen . . . . .	538
31.2 Forespørsel om opplysninger fra eiendomsmegler. . . . .	539
31.3 Eiendomsmegler krever sikkerhet . . . . .	541
31.4 Styret kan besiktige leiligheten . . . . .	541
31.5 Bestemte juridiske personers absolutte rett til erverv. . . . .	542

31.6	Adgangen til å fastsette regler om forkjøpsrett . . . . .	542
31.6.1	Beskrivelse av forskjellige typer forkjøpsrett . . . . .	542
31.6.2	Den forkjøpsberettigede må oppfylle vilkårene for å være eier . . . . .	542
31.6.3	Eierseksjonssameier . . . . .	543
31.6.4	Borettslag . . . . .	543
31.6.5	Boligaksjeselskaper . . . . .	544
31.7	Regler om krav til godkjenning av ny eier . . . . .	545
31.7.1	Borettslag . . . . .	545
31.7.2	Boligaksjeselskap . . . . .	545
31.7.3	Eierseksjonssameier . . . . .	546
31.7.3.1	Vedtekter om ervervsbegrensninger . . . . .	546
31.7.3.2	Regler om forbud mot erverv av mer enn to eierseksjoner . . . . .	548
31.7.4	Krav til søknad om godkjenning . . . . .	549
31.7.5	Innholdet av søknad om godkjenning . . . . .	550
31.7.6	Styret vurderer om godkjenning kan gis . . . . .	552
31.7.7	Grunnlaget for vurdering av om kjøper kan godkjennes . . . . .	552
31.7.7.1	Alltid krav om saklig grunn til å nekte godkjenning . . . . .	552
31.7.7.2	Diskriminering er ikke tillatt . . . . .	553
31.7.7.3	Godkjenning kan nektes ved erverv i strid med bestemmelser i lov eller vedtekt. . . . .	554
31.7.7.4	Godkjenning kan nektes når erververen har forårsaket vesentlig mislighold . . . . .	554
31.7.7.5	Godkjenning kan nektes når erverv kan medføre forventet vesentlig mislighold . . . . .	555
31.7.7.6	Godkjenning kan nektes når ny eier ikke skal bo i borettslaget . . . . .	556
31.7.7.7	Godkjenning kan ikke nektes fordi erververen er «annerledes» . . . . .	557
31.7.7.8	Muligheten til å stille betingelser for godkjenning . . . . .	557
31.8	Melding i anledning av at overtagelsesspørsmålet er avgjort . . . . .	558
31.8.1	Melding til den som overdrar om at forkjøpsberettiget skal overta som ny eier . . . . .	558
31.8.2	Melding til ny eier om godkjenning . . . . .	558
31.8.3	Melding om nektet godkjenning . . . . .	559



31.9	Virkningen av nektet godkjenning . . . . .	559
31.9.1	Anmodning om ny vurdering . . . . .	559
31.9.2	Søksmål . . . . .	559
31.9.3	Muligheten til å ta leiligheten i bruk i borettslag . . . . .	559
31.9.4	Ansvar for fellesutgifter i borettslag . . . . .	560
31.9.5	Advarsel og pålegg om salg . . . . .	560
31.10	Ansiennitet . . . . .	560
31.11	Transportnotering av ny eier . . . . .	561
31.12	Eierskiftegebyr . . . . .	561
31.12.1	Borettslagets rett til å kreve eierskiftegebyr av avhender . . . . .	561
31.12.2	Boligaksjeselskapets og eierseksjonssameiets rett til å kreve eierskiftegebyr av avhender . . . . .	562
31.12.3	Boligselskapets rett til å kreve eierskiftegebyr av erverver . . . . .	563
31.12.4	Forretningsførers rett til å kreve gebyr ved eierskifte. . .	564
31.13	Overtagelse og innflytting . . . . .	564
31.14	Oppsigelse fra andelseier eller aksjonær . . . . .	565
<b>Kapittel 32</b>	<b>Forkjøpsrett i borettslag . . . . .</b>	<b>566</b>
32.1	Borettslagsloven gir adgang til å vedtektsfeste regler om forkjøpsrett . . . . .	566
32.2	Forhåndsvarsel om eierskifte i borettslag – gebyr . . . . .	566
32.3	Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende overfor nærstående . . . . .	567
32.4	Utløsning av forkjøpsrett . . . . .	568
32.4.1	Begivenheter som utløser forkjøpsrett . . . . .	568
32.4.2	Krav til melding som utløser forkjøpsrett . . . . .	569
32.5	Utlysning blant forkjøpsberettigede . . . . .	569
32.6	Frist for og krav til melding om bruk av forkjøpsrett i borettslag . . . . .	571
32.6.1	Fristens lengde og fristens begynnelse . . . . .	571
32.6.2	Fristens utløp . . . . .	571
32.6.3	Melding om bruk av forkjøpsrett fra forkjøpsberettiget . . . . .	572
32.7	Styrets vurdering av hvem som skal overta en andel . . . . .	572
32.8	Melding til selger fra styret om at forkjøpsrett er benyttet . . . . .	573
32.9	Godkjenning av forkjøpsberettiget og virkningene av bruk av forkjøpsrett . . . . .	573
32.10	Ansiennitet . . . . .	573
32.11	Betaling av løsningssum . . . . .	574

32.12	Oppgivelse av forkjøpsrett .....	574
32.13	Situasjonen ved forbigåelse av en forkjøpsberettiget .....	574
<b>Kapittel 33</b>	<b>Behandling av klagesaker .....</b>	<b>576</b>
33.1	Alminnelige råd om klagebehandling.....	576
33.2	Typiske eksempler på klagegrunnlag .....	577
33.3	Krav til klagens form og innhold .....	578
33.4	Styrets behandling av klagen.....	580
33.4.1	Objektiv og nøytral vurdering av klagen.....	580
33.4.2	Foreløpig vurdering.....	581
33.4.3	Tilfeller der det er påkrevet med en umiddelbar løsning.....	581
33.4.4	Anmodning om tilsvaret.....	582
33.4.5	Vurdere å bringe partene sammen .....	583
33.4.6	Vurdering og beslutning .....	584
33.4.7	Etterfølgende bevissikring.....	585
33.4.8	Betydningen av bevissikring.....	585
<b>Kapittel 34</b>	<b>Vilkår for og valgmuligheter ved vesentlig mislighold ..</b>	<b>587</b>
34.1	Krav til vesentlig mislighold .....	587
34.2	Oversikt over alternativer: valget mellom tvangssalg og tvangsfravikelse .....	588
34.3	Regelgrunnlaget for styrets vurdering av mislighold .....	589
34.3.1	Lovbestemmelser .....	589
34.3.2	Rettspraksis.....	589
34.3.3	Husordensregler og vedtekter.....	589
34.3.4	Boligselskapets egen praksis .....	590
34.3.5	Alminnelige ulovfestede regler om god orden og opptreden samt sunn fornuft.....	590
34.4	Generelle retningslinjer i vurderingen av om det foreligger vesentlig mislighold .....	591
34.4.1	Vurderingen skal bygge på et objektivt grunnlag .....	591
34.4.2	Eieren svarer for mislighold som andre forårsaker .....	591
34.4.3	Krav til misligholdets type, omfang og varighet .....	591
34.4.4	Økonomisk og faktisk mislighold .....	592
34.4.5	Oppførsel som er til alvorlig plage og sjenanse for eiendommens øvrige brukere .....	593
34.4.6	Oppførsel som medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen .....	594
34.4.7	Ulovlig virksomhet i bruksenhet .....	594

34.4.8	Boligselskapets bygningstype kan ha betydning . . . . .	595
34.4.9	Opprinnelige forutsetninger kan ha betydning . . . . .	595
34.4.10	Betydningen av skyld og rettsvillfarelse hos den forårsaker mislighold . . . . .	595
34.4.11	Spesielle forhold hos den som misligholder, er uten betydning . . . . .	596
34.4.12	Risiko for fysisk eller psykisk skade . . . . .	596
34.4.13	Betydelig merarbeid . . . . .	597
34.4.14	Etterfølgende opptreden og risiko for gjentakelse . . . . .	597
34.4.15	Misligholder flytter ut under sakens gang . . . . .	598
34.4.16	Totalvurdering av partenes interesser . . . . .	598
34.5	Nærmere om betalingsmislighold . . . . .	599
34.6	Nærmere om bruksoverlatelse . . . . .	600
34.7	Mulighetene for alternative løsninger . . . . .	600
34.8	Dokumentasjon av vesentlig mislighold . . . . .	601
34.8.1	Bevisene . . . . .	601
34.8.2	Advarsel . . . . .	602
34.8.3	Tidsforløpet . . . . .	602
34.9	Styrevedtak og protokoll . . . . .	602
<b>Kapittel 35</b>	<b>Sanksjoner ved vesentlig mislighold . . . . .</b>	<b>605</b>
35.1	Forholdet mellom mislighold og sanksjoner . . . . .	605
35.2	Valget mellom tvangssalg eller tvangsfravikelse . . . . .	605
35.3	Fremgangsmåte ved avsendelse av varsel . . . . .	607
35.4	Beregning av frister ved utsendelse av varsel og advarsel . . . . .	607
35.5	Krav til tvangsgrunnlag . . . . .	608
35.6	Betalingsoppfordring og anmodning om opphør . . . . .	608
35.7	Varsel og betalingsoppfordring etter inkassoloven . . . . .	610
35.8	Advarsel før pålegg om salg . . . . .	610
35.9	Pålegg om salg . . . . .	612
35.10	Varsel før begjæring om tvangssalg . . . . .	615
35.11	Begjæring om tvangsfravikelse . . . . .	618
35.12	Begjæring om tvangssalg . . . . .	619
35.12.1	Uttak av søksmål før begjæring om tvangssalg fremmes . . . . .	619
35.12.2	Lovbestemt panterett . . . . .	620
35.12.3	Pålegg om salg etterkommes ikke . . . . .	620
35.12.4	Avtalepant og vedtektsfestet pant i andel, aksje og seksjon . . . . .	620
35.13	Utforming av begjæring om tvangssalg og tvangsfravikelse . . . . .	621

35.13.1	Krav til form, innhold og vedlegg . . . . .	621
35.13.2	Beregning av boligselskapets krav ved økonomisk mislighold . . . . .	622
35.14	Namsmyndighetenes behandling av begjæring om tvangssalg . .	623
35.15	Muligheter til å avverge begjæring om tvangssalg og tvangsfravikelse . . . . .	625
35.15.1	Utsettelse ved forbigående betalingsvansker . . . . .	625
35.15.2	Krav om erstatningsbolig . . . . .	625
35.15.3	Innbetaling etter at begjæring om tvangssalg er inngitt til namsmyndighetene . . . . .	625
35.15.4	Salg fra eier til ny erverver etter at begjæring er fremsatt . . . . .	626
35.15.5	Motregning ved begjæring om tvangssalg . . . . .	626
35.15.6	Unnlate å inngi innsigelser! . . . . .	626
35.16	Oppnevnt medhjelpers arbeid med gjennomføring av tvangssalg . . . . .	627
35.17	Boligselskapet kan erverve ved tvangssalg . . . . .	628
35.18	Innløsning og utløsning av andeler i borettslag . . . . .	629
35.19	Begjæring om midlertidig forføyning . . . . .	630
35.20	Oppsummering av styrets rolle . . . . .	632
<b>Kapittel 36 Selskapsrettslige endringer . . . . .</b>		<b>633</b>
36.1	Forskjellige selskapsrettslige endringer . . . . .	633
36.2	Endringer innenfor eksisterende selskapsform . . . . .	633
36.2.1	Sammenslåing av eierseksjonssameier . . . . .	633
36.2.2	Sammenslåing av borettslag og boligaksjeselskaper . . . .	635
36.2.3	Deling av boligselskaper . . . . .	636
36.2.4	Særskilt om deling av eierseksjonssameier . . . . .	637
36.2.5	Utstede ny andel i borettslag . . . . .	637
36.2.6	Sammenslå bruksenheter . . . . .	638
36.3	Særskilt om reseksjonering i et eierseksjonssameie . . . . .	638
36.3.1	Endringer som krever reseksjonering . . . . .	638
36.3.2	Krav til samtykke fra seksjonseier, styre eller årsmøte . . . . .	641
36.3.3	Fremgangsmåte . . . . .	643
36.3.4	Oppmålingsforretning . . . . .	644
36.4	Oppløsning og omdanning . . . . .	645
36.4.1	Generelt om oppløsning . . . . .	645
36.4.2	Oppløsning av et eierseksjonssameie . . . . .	645
36.4.3	Oppløsning av borettslag . . . . .	646

36.4.4	Oppløsning av boligaksjeselskaper. . . . .	648
36.4.5	Nærmere om omdanning til eierseksjonssameie. . . . .	648
36.4.6	Omdanning fra boligaksjeselskap til borettslag . . . . .	650
36.4.7	Dokumentavgift og tinglysningsgebyr. . . . .	650
<b>Vedlegg</b>	. . . . .	<b>651</b>
	Lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag (burettslagslova). . . . .	653
	Lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (eierseksjonsloven). . . . .	701
	Lov 13. juni 1997 nr. 44 om aksjeselskaper (aksjeloven). . . . .	733
	Lov 17. juni 2005 nr. 90 om mekling og rettergang i sivile tvister (tvisteloven) . . . . .	757
<b>Stikkordregister</b>	. . . . .	<b>759</b>