



Elisabeth Njösen
NABOKONFLIKTER
REGLENE FOR
NABOEIENDOMMER
OG BOLIGSELSKAPER



Forord

Før var folk naboer. Nå bor de bare ved siden av hverandre.

Einar Gerhardsen

Konflikter i bomiljøet øker i omfang. En undersøkelse foretatt av Ipsos for DNB Eiendom, forteller at tre av ti nordmenn har kranget med naboen. Femten prosent av alle nordmenn sier de en eller flere ganger har måttet flytte på grunn av dårlige naboforhold.¹

Dette er en lettfattelig og praktisk rettet bok om de vanligste nabokranglene, og den dekker alle eierformer. Den inneholder informasjon om lovreguleringen, muligheter og sanksjoner ved tvister og konkrete råd om hvordan du forebygger og løser konflikter.

Boken er delt i tre hoveddeler. Del 1 handler om problemstillinger for alle boligtyper. Del 2 tar for seg spesielle problemstillinger internt i boligselskaper. Del 3 dreier seg om konflikthåndtering.

For å gjøre det lettere å navigere i boken er kapitlene delt i ulike problemtyper, for eksempel dyrehold, byggearbeider, bråk, vegetasjon og forsøpling. Mulighetene for tvangssalg, utkastelse og en rask midlertidig rettsavgjørelse har også fått egne kapitler. I tillegg har første kapittel en beskrivelse av ulike boformer og det sentrale regelverket.

Elisabeth Njosen, april 2021

1 Se artikkel av Eirik Landsend Henriksen publisert 15.02.2018 i DNB Nyheter.

Innhold

DEL 1. Problemstillinger for alle boligtyper	15
1. De ulike eierformene og sentralt regelverk	17
1.1 Eierboliger og andelsboliger	17
1.1.1 Eierboliger	17
1.1.2 Andelsboliger.....	18
1.1.2.1 Borettslag	18
1.1.2.2 Boligaksjeselskaper.....	18
1.2 De sentrale lovene.....	19
1.3 Vedtekter for det enkelte bomiljøet	19
1.4 Ordensregler	21
1.5 Politivedtekter	23
1.6 Ansvaret for leietagere, besøkende og øvrige brukere av boligen..	25
1.7 Oppsummering: De ulike eierformene og sentralt regelverk ...	25
2. Vegetasjon og grensemerking	26
2.1 Hekker, busker og trær etter naboloven	26
2.1.1 Trær, greiner og røtter som krysser eiendomsgrensen..	26
2.1.2 Naboloven § 3 – trær nærmere nabo enn 1/3 av trehøyden	28
2.1.3 Nærmere om naboloven § 2	32
2.1.4 Naboloven § 10 – beskjæring eller felling?.....	37
2.1.5 Oppsummering: Hekker, busker og trær etter naboloven	38
2.2 Gjerde etter nabogjerdeloven	38
2.2.1 Historikk, virkeområde og forholdet til annet lovverk ...	38
2.2.2 Avtalefrihet.....	40
2.2.3 Rett til å sette opp og holde gjerde.....	42
2.2.4 Gjerdeplikt.....	44
2.2.5 Gjerdeskjønn og tvangsfullbyrdelse.....	46
2.2.6 Oppsummering: Gjerde etter nabogjerdeloven	48

3.	Byggearbeider	50
3.1	Historikk.....	50
3.2	Søknadspåktige tiltak	51
3.3	Tiltak som er unntatt søknadspåkt.....	59
3.3.1	Regelverket – oversikt	59
3.3.2	Frittliggende bygninger på bebygd eiendom	59
3.3.3	Frittliggende bygg knyttet til jordbruk, skogbruk og reindriftsområde	62
3.3.4	Mindre tiltak i eksisterende bygg.....	63
3.3.5	Mindre tiltak utendørs	66
3.3.6	Fasadeendring	69
3.3.7	Departementets unntak for mindre tilbygg og terrasser ..	70
3.3.8	Kommunenes unntak	71
3.3.9	Kombinasjoner av tiltak.....	72
3.3.10	Informasjon til kommunen om tiltaket.....	72
3.4	Andre reguleringer av byggearbeid	73
3.4.1	Lovverk og kommuneplaner	74
3.4.2	Utnyttelsesgrad.....	75
3.4.3	Avstand til naboer og sjø og vassdrag.....	76
3.4.4	Estetikreglene	79
3.4.5	Forholdet til andre myndigheter	80
3.4.6	Veiledning og forhåndskonferanse.....	82
3.4.6.1	Ansvar	82
3.4.6.2	Veileder for privatpersoner som vil bygge på eiendommen	82
3.4.6.3	Forhåndskonferanse	83
3.5	Naboers rettsvern.....	85
3.5.1	Nabovarsel etter plan- og bygningsloven	85
3.5.2	Naboens klageadgang på kommunens avgjørelse.....	86
3.5.3	Naboloven	87
3.6	Sanksjoner og straff ved ulovlige byggearbeider og lignende.....	90
3.7	Oppsummering: Byggearbeider.....	92
4.	Dyrehold.....	93
4.1	Forbud mot dyrehold	93
4.1.1	Regelverk	93
4.1.2	Begrepet «dyrehold»	95
4.1.3	«Gode grunner»-vilkåret	96
4.1.4	«Ulempe»-vilkåret	97
4.1.5	Interesseavveining	98
4.1.6	Håndtering av dyreforbudet	99
4.2	Dyreholdets grenser	100
4.2.1	Regelverket.....	100
4.2.2	Hundeloven	102

4.2.3	Nærmere om boligselskapenes bestemmelser rundt dyrehold.....	104
4.2.4	Spesielt om sjenerende dyrehold fra naboer – etter naboloven	104
4.2.5	Dyrevelferdsloven	106
4.3	Oppsummering: Dyrehold.....	108
5.	Bråk og trakassering	110
5.1	Bråk	110
5.1.1	Straffeloven og politiloven	110
5.1.2	Naboloven	113
5.1.3	Lov om helligdager og helligdagsfred	116
5.1.4	Noen særregler for borettslag, eierseksjonssameier og boligaksjeselskaper	117
5.1.5	Oppsummering: Bråk	118
5.2	Trakassering	118
5.2.1	Begrepsbruk og lovregulering.....	118
5.2.2	Besøks- og kontaktforbud	121
5.2.3	Oppsummering: Trakassering.....	122
6.	Lagring/forsøpling av eiendom	123
6.1	Ansvar	123
6.2	Forbudsbestemmelsen.....	125
6.3	Kommunens virkemidler	128
6.4	Naboloven	130
6.5	Oppsummering: Lagring/forsøpling av eiendom	132
7.	Mindre temaer	133
	Trampoliner og barns skadeverk	
7.1	Ansvaret for barns skadeverk.....	133
7.1.1	Barnets personlige ansvar	134
7.1.2	Foreldreansvar og økonomi	135
7.1.3	Eksempler fra rettspraksis.....	135
7.2	Trampoliner	136
7.3	Oppsummering: Barns skadeverk og trampoliner	138
	DEL 2. Spesielle problemstillinger innad i boligselskaper	139
8.	Godkjenning av ny eier	141
8.1	Lovreguleringen	141
8.1.1	Vilkåret «saklig grunn»	143
8.1.2	Nærmere om saklige vilkår for eierskap i boliglovene og boligselskapenes vedtekter	145
8.1.2.1	Saklige vilkår for eierskap i borettslagsloven..	145
8.1.2.2	Saklige vilkår for eierskap i borettslagets vedtekter.....	148
8.1.2.3	Vilkår for sameie etter borettslagsloven	149

8.1.2.4	Vilkår for erverv etter eierseksjonsloven....	150
8.2	Godkjenningsfrist og bruksrett.....	153
8.3	Ansvar for felleskostnader	154
8.4	Oppsummering: Godkjenning av ny eier.....	155
9.	Utleie og utlån.....	156
	Bruksoverlatelse	
9.1	Grunnleggende prinsipper	156
9.2	Bruksoverlatelse etter borettslagsloven.....	156
9.2.1	Hovedregelen: borettslagsloven § 5-3	157
9.2.2	Unntak 1: Delvis bruksoverlatelse – borettslagsloven § 5-4	157
9.2.3	Unntak 2: Rett til bruksoverlatelse for inntil 3 år – borettslagsloven § 5-5	158
9.2.4	Unntak 3: Bruksoverlatelse med særlig grunn – borettslagsloven § 5-6	159
9.2.5	Godkjenning av bruker ved bruksoverlatelse	161
9.3	Oppsummering: Utleie og utlån	162
10.	Endringer av bygg og grunn.....	163
10.1	Boligselskapets adgang til å foreta endringer	163
10.1.1	Flertallskrav	163
10.1.2	Nærmere om begrepene.....	167
10.1.3	Styrets kompetanse.....	167
10.1.4	Grenser for generalforsamlingens og årsmøtets kompetanse	168
10.1.5	Overføring av myndighet.....	168
10.2	Den enkeltes rådighet	169
10.2.1	Eiers rådighet over bolig og andre arealer	169
10.2.2	Rettsmidler mot dem som tar seg til rette.....	170
10.3	Særregler om funksjonshemming.....	171
10.4	Oppsummering: Endringer av bygg og grunn	173
11.	Vedlikehold.....	174
	Boligselskapets kontra boligeiers vedlikeholdsplikt	
11.1	Lovbestemmelsene	174
11.2	Vedlikeholdsbegrepet.....	176
11.3	Vedlikeholdsstandarden.....	177
11.4	Fordeling av ytre og indre vedlikehold.....	179
11.5	Boligeierens vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon og utskiftning.....	184
11.6	Boligeierens vedlikeholdsansvar for tilfeldig skade.....	186
11.7	Vedlikeholdsbestemmelser som avviker fra boliglovenes bestemmelser	187
11.8	Ansvar ved eierskifte, utleie /bortlån og ikke-bruk.....	189
11.9	Sanksjoner ved manglende vedlikehold	191

11.9.1	Erstatning i borettslag og boligaksjeselskaper	191
11.9.2	Erstatning i eierseksjonssameier	196
11.9.3	Vesentlig mislighold	199
11.9.4	Straffeloven	199
11.10	Adgang til bolig.....	200
11.11	Dugnad.....	201
11.12	Oppsummering: Vedlikehold	202
12.	Manglende betaling av felleskostnader	204
12.1	Opprinnelig fordelingsnøkkel	204
12.2	Boligselskapets fastsettelse av den enkeltes innbetalinger.....	206
12.3	Endring av fordelingsnøkkelen.....	208
12.4	Panterett for felleskostnadene: Legalpanteretten	212
12.5	Salgspålegg.....	214
12.5	Oppsummering: Manglende betaling av felleskostnader	215
13.	Diskrimineringsforbud.....	216
13.1	Hensyn og historikk.....	216
13.2	Diskrimineringsforbudenes rekkevidde	217
13.3	Direkte og indirekte forskjellsbehandling.....	222
13.4	Lovlig forskjellsbehandling.....	224
13.5	Bevisbyrde	225
13.6	Sanksjoner mot og krav etter diskriminering.....	226
13.7	Straff for diskriminering.....	229
13.8	Oppsummering: Diskrimineringsforbud	233
14.	Myndighetsmisbruk og mindretallsvern	234
14.1	De sentrale lovbestemmelsene.....	234
14.2	Beslutninger som rammes av bestemmelsene	236
14.2.1	Forskjellsbehandling.....	236
14.2.2	Annen myndighetsmisbruk	238
14.3	Virkninger av myndighetsmisbruk	238
14.4	Oppsummering: Myndighetsmisbruk og mindretallsvern	242
15.	Et lite tema: Varmepumper i boligselskaper	243
15.1	Montering krever styrets samtykke.....	244
15.2	Ulovlig oppsatt varmpumpe.....	244
16.	Salgspålegg	245
16.1	Hensyn og historikk.....	245
16.2	Vilkår for salgspålegg – eiers bruk av eiendommen.....	246
16.2.1	Advarsel før salgspålegget	246
16.2.2	Misligholdet opphører ikke etter advarsel.....	248
16.2.3	Kravet om vesentlig mislighold.....	248
16.2.4	Typetilfeller i rettspraksis	249
16.2.4.1	Felleskostnader	249
16.2.4.2	Bråk.....	250
16.2.4.3	Trakassering	251

16.2.4.4	Kriminalitet	252
16.2.4.5	Dyrehold.....	252
16.2.4.6	Egenrådig adferd	253
16.2.5	Krav til selve salgspålegget.....	253
16.2.6	Manglende oppfyllelse av salgspålegget.....	255
16.3	Varsel om tvangssalg og prosessen videre.....	256
16.4	Oppsummering: Salgspålegg	258
17.	Utkastelse	259
17.1	Hensyn og sammenhenger	259
17.2	Vilkår for boligselskapenes utkastelser (borettslagsloven og eierseksjonsloven)	260
17.2.1	Nærmere om «fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen».....	261
17.2.2	Nærmere om «alvorlig plage eller sjenanse for andre bru- kere av eiendommen».....	262
17.2.3	Advarsel og salgspålegg.....	263
17.3	Beslutningsmyndighet	263
17.4	Tidspunktet for rettens utkastelsesvurdering.....	263
17.5	Hvem kastes ut?	264
17.6	Proessen	264
17.7	Oppsummering: Utkastelse.....	265
DEL 3. Konfliktåndtering		267
18.	Misligholdshåndtering	269
18.1	Mislighold	269
18.2	Kommunikasjon.....	269
18.3	Klagehåndtering fra boligselskapenes styrer	270
18.4	Noen typetilfeller.....	271
18.4.1	Feilparkeringer på boligselskapets eiendom.....	271
18.4.2	Bråk, trakassering og kriminalitet.....	272
18.4.3	Høye trær og hekker på naboeiendommen	273
18.4.4	Søknadsplikt: bygg, installasjoner, dyrehold og utleie ...	273
18.4.5	Manglende oppfyllelse av plikter.....	274
18.5	Alternativer til rettslig behandling.....	274
18.6	Vesentlig mislighold med behov for raske eller strenge reaksjoner	275
18.6	Oppsummering: Misligholdshåndtering.....	276
19.	Midlertidig avgjørelse	277
19.1	Hva er en midlertidig forføyning?	277
19.2	Vilkårene for en midlertidig forføyning.....	278
19.2.1	Nærmere om hovedkravet	279
19.2.2	Nærmere om kravet til sikringsgrunn.....	280
19.2.3	Nærmere om interesseavveiningen mellom partene ...	282

INNHOOLD

19.3	Typiske tilfeller på naborettens område	282
19.3.1	Utkastelse	282
19.3.2	Midlertidig borett	283
19.3.3	Åpning av stengt adkomst til eiendommen.....	283
19.3.4	Sikring av andre rettigheter over naboeiendom.....	284
19.3.5	Stans i byggearbeider	284
19.3.6	Adgang til bolig – ettersyn og utførelse av vedlikeholdsarbeider i boligselskaper	284
19.3.7	Hindring av sjenerende støy, lukt med mer fra naboeiendom.....	285
19.4	Begjæring og saksbehandling	285
19.5	Gjennomføring og virkninger	288
19.6	Opphør.....	291
19.7	Oppsummering: Midlertidig avgjørelse	293
Litteratur.....		295
Stikkord		297

DEL I

Problemstillinger for alle boligtyper

De ulike eierformene og sentralt regelverk

I naturen ruver fjellene – i hjemmet bagatellene.

Eivind Berggrav

Bomiljøet utgjør store deler av den enkeltes sosiale og fysiske rammer i livet. Stikkord for valg av bolig vil gjerne være trygghet, trivsel, utfoldelse og hvile. Et godt bomiljø avhenger i første rekke av de enkelte beboernes evne til å følge det fastsatte regelverket.

1.1 Eierboliger og andelsboliger

1.1.1 Eierboliger

En tradisjonell eierbolig innebærer at man eier boligen samtidig som man også eier eller fester tomten den ligger på. Slike boliger utgjør hovedvekten av boliger i Norge. Det vil ikke bli foretatt en nærmere behandling av regelverket rundt tomtefeste (leie av tomten ens eget hus står på), da dette ikke faller inn under bokens tema. Eier man egen bolig, er utgangspunktet at man kan gjøre hva man vil med den. Det finnes imidlertid visse begrensninger i bruken. Denne boken vil særlig ta for seg hensynet til naboene med utgangspunkt i naboloven («grannelova»), men den kommer også inn på andre emner, for eksempel byggegrenser etter plan- og bygningsloven og gjerder etter nabo-gjerdeloven («grannegjerdelova»).

Den andre typen eierboliger kalles eierseksjoner. I de fleste eierseksjoner er alle beboerne sameiere i bygningen, med en eksklusiv bruksrett til en bestemt boenhet. Siden vi fikk den første eierseksjonsloven, har dette vært den eneste tillatte formen for eierseksjoner, men det finnes fortsatt noen eldre eierseksjoner der man har direkte eiendomsrett til boenheten. Det er særlig sameiernes rettigheter og plikter overfor hverandre etter eierseksjonsloven

som skal behandles i denne boken. Andre lover, for eksempel naboloven og plan- og bygningsloven, får særlig betydning for sameiets grenser til andre privateiendommer.

1.1.2 *Andelsboliger*

Ved andelsboliger eier man ikke selve boligen eller bygningen. Den eies av et andelslag (selskap) som alle beboerne i huset eller boområdet er medlemmer av (andelseiere). I kraft av å være andelseier har man en uoppsigelig og eksklusiv bruksrett til en bestemt bolig. Selskapet kan være et aksjeselskap, men som regel er det organisert som et samvirkelag og kalles borettslag.

1.1.2.1 **Borettslag**

De viktigste reglene for borettslag finner du i borettslagsloven («borettslagslova»)². Andre lover, for eksempel naboloven og plan- og bygningsloven, får særlig betydning for borettslagets grenser til andre privateiendommer. Det finnes to typer borettslag. De borettslagene der andelseierne også er forpliktet til å være andelseiere (medlemmer) i et bestemt boligbyggelag, kalles «tilknyttede borettslag». I borettslagets vedtekter innføres forkjøpsrett (ved salg av andel/bolig har de andre medlemmene av boligbyggelaget førsteretten til kjøp etter visse ansiennitetsprinsipper) og pliktig medlemskap i boligbyggelaget som ikke kan endres uten boligbyggelagets samtykke. I de frittstående borettslagene er det ikke et krav om medlemskap i boligbyggelag for andelseierne.

1.1.2.2 **Boligaksjeselskaper**

Et boligaksjeselskap kjennetegnes ved at det opprettes et aksjeselskap som eier boligene. Boligene leies så ut til aksjonærene i selskapet. Fra og med 1. juli 1960 (da den gamle borettslagsloven trådte i kraft) var det forbudt å opprette nye boligaksjeselskaper. Så fikk man en tyveårsperiode da det var tillatt å bruke aksjeselskapsformen ved nybygg, før det igjen ble totalforbud mot å opprette nye selskaper fra 2005.³ De fleste boligaksjeselskaper stammer fra tiden før 1960.

Eksisterende boligaksjeselskaper reguleres av aksjeloven ut fra de selskapsrettslige reglene rundt overdragelse av aksjer, beslutningsmyndighet og regn-

2 Lov om borettslag 6. juni 2003 nr. 39.

3 Ved ikrafttredelsen av den nye borettslagsloven 15. august 2005, jf. borettslagsloven § 1-4 første ledd.

skapsregler. I praksis er ikke forskjellene mellom borettslag og boligaksjeselskap så store. Den viktigste forskjellen er at reglene i borettslagsloven § 8-9 om kvalifisert flertall for de viktigste generalforsamlingsvedtakene ikke har tilsvarende regler for boligaksjeselskaper (med mindre noe annet er bestemt i vedtektene). Aksjelovens regler må suppleres med en del av borettslagslovens regler, blant annet de viktigste reglene om boretten i kapittel 5, jf. borettslagsloven § 1-4 annet ledd. Hvis boligaksjeselskapet også leier ut forretningslokaler til aksjonærene, eksisterer det ingen boret etter borettslagsloven. Det er da en leierett som reguleres av husleieloven.⁴

1.2 De sentrale lovene

De sentrale lovene i denne boken er naboloven, borettslagsloven (for borettslag og boligaksjeselskaper) og eierseksjonsloven (for eierseksjoner). Boken går også inn på enkelte bestemmelser i plan- og bygningsloven, nabogjerdeloven, tvangsfullbyrdelsesloven (særlig i forbindelse med tvangssalg og utkastelse) og aksjeloven (for boligaksjeselskap).

1.3 Vedtekter for det enkelte bomiljøet

Aktuell lovtekst:

BORETTSLAGSLOVEN

§ 2-2. *Minstekrav til vedtektene. Føretaksnavn [første ledd]*

(1) Vedtektene skal minst inneholde føresegn om

1. føretaksnavn for laget,
2. kommunen i riket der laget skal ha forretningskontor,
3. pålydande verdi på andelane,
4. lågaste og høgaste tal på styremedlemmer,
5. kva saker som skal opp på den ordinære generalforsamlinga.

⁴ Lov om husleieavtaler 26. mars 1999 nr. 17.

EIERSEKSJONSLOVEN

§ 27. Vedtekter [første ledd]

Alle sameier skal ha vedtekter. Vedtektene skal minst angi eiendommens grunnboksbetegnelse og hvor mange medlemmer styret skal ha.

AKSJELOVEN

§ 2-2. Minstekrav til vedtektene

(1) Vedtektene skal minst angi:

1. selskapets foretaksnavn,
2. selskapets virksomhet,
3. aksjekapitalens størrelse, jf § 3-1,
4. aksjenes pålydende (nominelle beløp), jf § 3-1.

(2) Dersom selskapet ved sin virksomhet ikke skal ha til formål å skaffe aksjeeierne økonomisk utbytte, skal vedtektene inneholde bestemmelser om anvendelse av overskudd og av formuen ved oppløsning.

Ved stiftelsen av borettslag, eierseksjonssameier og boligaksjeselskaper skal det opprettes vedtekter. Minimumskravene til innhold er ikke særlig strenge.

I henhold til eierseksjonsloven § 27 skal vedtektene for eierseksjoner angi eiendommens grunnboksbetegnelse, og hvor mange styremedlemmer styret skal ha. I henhold til borettslagsloven § 2-2 må vedtektene i borettslag regulere navn på laget, kommunen der borettslaget har forretningskontor, andelenes pålydende verdi, laveste og høyeste tall på styremedlemmer og hvilke saker som skal behandles av den ordinære generalforsamlingen.⁵ Etter aksjeloven § 2-2 skal vedtektene for et boligaksjeselskap som minimum angi selskapets navn, kommunen der selskapet har sitt forretningskontor, selskapets virksomhet, aksjekapitalens størrelse, aksjenes pålydende, bestemmelser om anvendelse av overskudd og av formuen ved oppløsning.

Det kan med fordel tas inn flere reguleringer for beboerne enn dem som utgjør de forskjellige lovenes minstekrav, for eksempel reguleringer om dyrehold og prinsippene for utleie, vedlikehold med mer.

Endringer i boligaksjeselskapenes vedtekter krever kvalifisert flertall (to tredeler).⁶

5 Nærmere regler om dette finner du i borettslagsloven §§ 7-4 og 7-8.

6 Jf. borettslagsloven § 7-11 tredje ledd, eierseksjonsloven § 27 annet ledd og aksjeloven § 5-18 første ledd.

1.4 Ordensregler

Aktuell lovtekst:

BORETTSLAGSLOVEN

§ 1-4. Bustadaksjeselskap [annet ledd]

(2) For aksjeselskap som er stifta før lova tok til å gjelde, og som har same føremål som burettslag, gjeld (...) kapittel 5 (...).

§ 5-11. Bruken av bustaden og eigedommen [fjerde ledd]

(4) Styret kan fastsetje vanlege ordensreglar for eigedommen. Sjølv om det er vedteke forbod mot dyrehald, kan brukaren av bustaden halde dyr dersom gode grunnar talar for det, og dyrehaldet ikkje er til ulempe for dei andre brukarane av eigedommen.

EIERSEKSJONSLOVEN

§ 28. Ordensregler og dyrehold

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner talar for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Ordensregler er skrevne regler som skal regulere brukernes opptreden i bomiljøet og deres behandling av eiendommen. Ordensreglene kan omfatte bruken av både boligene og fellesarealene. Eksempler er regler for når det skal være ro, og for hvilke forpliktelser man har, med tanke på snømåking med mer. Ordensregler er praktisk for alle typer boformer.

Det er fornuftig å ha en nærmere regulering av bruken enn det som følger av lovenes bestemmelser. På den måten får man også tilpasset reglene til forholdene i det enkelte bomiljøet. Dersom for eksempel borettslaget har fellesvaskeri, vil det være fornuftig å ha regler for bruken av dette, og det samme gjelder for bruken av parkeringsareal med mer.

Ifølge borettslagsloven § 5-11 fjerde ledd og eierseksjonsloven § 28 kan det kun fastsettes «vanlige» ordensregler. Dette gjelder også for boligaksje-

selskaper, jf. borettslagsloven § 1-4 annet ledd. Husleieloven har en tilsvarende bestemmelse med «vanlige ordensregler og rimelige påbud» i § 5-2 annet ledd.

Begrensningene i hva reglene kan inneholde, ligger i ordet «vanlige». Der- som ordensreglene ikke er vanlige, kan de ikke fastsettes, og eierne behøver heller ikke å følge dem. Det vil for eksempel ikke være adgang til å bestemme at beboerne plikter å dyrke økologisk mat samt trene yoga i fellesarealene.

Hva som er vanlig, må vurderes ut fra reglene i lignende bomiljøer (ordens- reglene må være tilpasset forholdene). Det vil for eksempel være vanlig å stille strengere krav til ro i en gammel bygning med dårlig lydisolasjon enn i en nyere bolig hvor lydisolasjonen er god. Det er også vanlig med mer omfat- tende og detaljerte ordensregler der mange bor tett, enn der få bor spredt.

Selv om det kun er i husleieloven det snakkes om «rimelige påbud», må det gjelde for ordensregler fastsatt i alle boformer at de ikke kan være urimelige. Dette kan også tolkes indirekte av generalkausulen i borettslagsloven § 5-11 første ledd og eierseksjonsloven § 25 annet ledd (bruken må ikke på *urimelig* vis være til skade eller ulempe). Eksempler på regler som vil være urimelige, er forbud mot bruk av utearealer for barn og forbud mot bruk av kjøkkenet etter klokken 20.

Ordensreglene må tilpasses tiden vi lever i. For eksempel ville det ha blitt protester hvis man ikke kunne røyke i oppgangen til borettslaget i 1950-årene. I dag er det naturlig med røykeforbud. Og dagens regler er ikke nødvendigvis tilpasset situasjonen tyve år frem i tid. Det er en fordel å gjennomgå ordens- reglene med jevne mellomrom for å oppdatere dem, slik at de blir i samsvar med det som er hensiktsmessig til enhver tid.

Det følger av borettslagsloven § 5-11 fjerde ledd at det er styret som fast- setter ordensregler for borettslag og boligaksjeselskaper.⁷ Dersom eierne er misfornøyd med de ordensreglene styret har fastsatt, kan generalforsamlingen gi styret instruks om å endre reglene. Dette følger av at det er generalforsam- lingen som er øverste myndighet i borettslaget. Generalforsamlingen kan også endre ordensreglene direkte. Ordensregler som vedtas av generalforsamlingen, kan kun generalforsamlingen endre på senere (med mindre den uttrykkelig gir myndigheten tilbake til styret igjen). Hvis ordensreglene behandles på general- forsamlingen, kreves så vel vedtakelse av som endringer i reglene flertall av de avgitte stemmene, jf. borettslagsloven § 7-11 tredje ledd og aksjeloven § 5-17. Dette er også tilfellet for eierseksjonssameier, hvor det også er hovedregelen at årsmøtet fastsetter ordensreglene, jf. eierseksjonsloven § 28 første ledd.

7 Jf. borettslagsloven § 1-4 annet ledd. Styret vedtar med alminnelig flertall.

Leier man ut i et boligselskap, vil også de interne ordensreglene der gjelde for leietager. Det er utleier som da plikter å orientere leietager om det regelverket som eksisterer for eiendommen.

Det er ikke å anbefale at ordensregler nedfelles i vedtektene, i og med at de da kun kan endres med to tredels flertall på generalforsamlingen/sameiermøtet og derfor blir lite dynamiske.

Selv om det ikke finnes detaljerte ordensregler om alt, er det likevel en del retningslinjer som alle i et bomiljø må forholde seg til. I punkt 1.5 behandles politivedtektene for kommunene. Borettslagsloven § 5-11 første ledd (som også gjelder for boligaksjeselskaper) inneholder en generalklausul om at andelseieren skal «fare fint» med boligen og fellesarealene. Videre heter det i borettslagsloven § 5-11 første ledd at bruken ikke på urimelig eller unødige vis må være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Sistnevnte bestemmelse finnes også i eierseksjonsloven § 25 annet ledd. I borettslagslovens forarbeider⁸ fremgår det at regelen blant annet fanger opp slikt som plagsom støy eller lukt, tilgrising av oppganger og uforsiktig omgang med ild og vann. Bestemmelsen hindrer ikke at bruken av boligene og fellesarealene skjer på en måte som er til en viss sjenanse for andre. Begrensningene ligger i graden av hva en eier kan tillate seg. Man kan for eksempel ha en fest som støyer litt en sjelden gang, men dersom leiligheten ofte er samlingspunkt for høylytte fester (som sjenerer naboene), er man over i det som ikke er tillatt.

Selv uten egne ordensregler har alle beboere en plikt til å behandle eiendommen med forsiktighet og til å opptre i samsvar med alminnelig skikk og bruk. Gjør man ikke det, er det et mislighold.

1.5 Politivedtekter

Aktuell lovtekst:

POLITILOVEN

§ 14. Politivedtekter [første ledd]

I vedtekter som fastsettes av kommunen og godkjennes av departementet eller den instans departementet fastsetter, kan det gis bestemmelser

8 NOU 2000: 17, s. 133.

- 1 om å opprettholde ro og orden, sikre ferdselen og for å hindre tilgrising, herunder klistring og maling på vegger, murer o l., på steder som er alminnelig beferdet eller bestemt for alminnelig ferdsel. Bestemmelser om hunder og hundehold fastsettes etter hundeloven.
 - 2 i samsvar med lokale sedvaner, om hus- eller grunneiers plikt til på de steder som er nevnt i nr. 1, å holde det rent og ryddig på fortau eller tilsvarende område i umiddelbar tilknytning til eiendommen, rydde for snø og strø når det er glatt.
- (...)

§ 30. *Straff*

Med bøter eller med fengsel i inntil 3 måneder straffes den som forsettlig eller uaktsomt

(...)

4 overtrer bestemmelser gitt i medhold av § 14

(...)

hvis ikke forholdet går inn under en strengere straffebestemmelse.

Politivedtekter er lokale bestemmelser for en enkelt kommune. De er vedtatt av kommunestyret eller bystyret. Politiloven § 14 gir adgang til å fastsette slike vedtekter.

Overtredelse av vedtektene, eller av pålegg gitt i medhold av vedtektene, kan straffes etter politiloven § 30 nr. 4 med bot eller fengsel i inntil tre måneder.

Overtredelse av politivedtektene, for eksempel at man ikke er rolig etter et bestemt klokkeslett på kvelden, kan også brukes av styret i boligselskaper eller utleiere til å irettesette eller bli kvitt en brysom eier eller leier ved tvangssalg eller utkastelse.⁹ Dette gjelder selv om man ikke har egne vedtekter eller ordensregler som regulerer det enkelte bomiljøet.

⁹ I kapittel 16 og 17 i denne boken kan du lese mer om tvangssalg og utkastelse. Det skal en del til før disse sanksjonene kan brukes.