

NOU

Norges offentlige utredninger **2000: 17**

Buretslovene

Utgreiing frå eit utval oppnemnt ved kongeleg resolusjon 6. juni 1997.
Gjeven til Kommunal- og regionaldepartementet 29. juni 2000.

Statens forvaltningstjeneste
Informasjonsforvaltning

Oslo 2000

Til Kommunal- og regionaldepartementet

Utvalet som skulle vurdere og eventuelt kome med framlegg til revisjon av lov-
gjevinga for burettslag og bustadbyggjelag, legg med dette fram tilråding til ei
ny lov om bustadbyggjelag og ei ny lov om burettslag.

Det er dissensar om reglane om utdeling til andelseigarar i bustadbyggjelag,
om rammene for gebyr i tilknytning til utleige og omsetning av burettslagsbu-
stader og dei nærare reglane om rett til å leige ut burettslagsbustader. Elles er
tilrådinga samrøystes.

Oslo, 29. juni 2000

Kåre Lilleholt

Dagfinn Bollingmo

Wenche Fersum

Per Eggum Mauseth

Martin Mæland

Olav Ohnstad

Nina Elisabeth Sunde

Inger Vold Zapffe

Kristin Normann Aarum

Kristin Bjella

Avkortingar

Nokre avkortingar som er brukte i utgreiinga, utanom dei velkjende:

asl.	lov 13. juni 1997 nr. 44 om aksjeselskaper
bbf.	lov 4. februar 1960 nr. 1 om boligbyggelag
brf.	lov 4. februar 1960 nr. 2 om borettslag
buofl.	lov 13. juni 1997 nr. 43 om avtalar med forbrukar om oppføring avny
bustad m.m.	eiersl. lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner

Kapittel 1

Innleiing

1.1 Oppnemning og mandat

I statsråd 6. juni 1997 vart det oppnemnt eit utval til å vurdere og eventuelt kome med framlegg til revisjon av gjeldande lov om burettslag og lov om bustadbyggjelag. Som medlemmer av utvalet vart desse oppnemnde:

Professor Kåre Lilleholt, Bergen (leiar)
Direktør Per Eggum Mauseth, Oslo
Direktør Martin Mæland, Oslo
Førstekonsulent Nina Elisabeth Sunde, Oslo
Regnskapskontrollør Dagfinn Bollingmo, Trondheim
Førsteamanuensis Kristin Normann Aarum, Oslo
Avdelingsdirektør Inger Vold Zapffe, Bærum
Boligsjef Olav Ohnstad, Voss
Saksbehandlar Wenche Fersum, Bergen.

Sekretær for utvalet har vore advokat Kristin Bjella (H) (Advokatfirmaet Haavind Vislie DA). Seniorrådgjevar Harald Assev, Kommunal- og regionaldepartementet, har vore med på møta som observatør.

Utvalet har vore samansett med tanke på representasjon frå bustadsamvirket, forbrukarar, stat og kommune, men medlemmene er personleg oppnemnde og har ikkje møtt med bunde mandat. Per Eggum Mauseth er direktør for Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL), Martin Mæland er direktør for Oslo Bolig og Sparelag (OBOS), Nina Elisabeth Sunde er i dag rådgjevar og advokatfullmektig i Forbrukarrådet, Inger Vold Zapffe er avdelingsdirektør i Kommunal- og regionaldepartementet og Olav Ohnstad er boligsjef i Bergen kommune. Dagfinn Bollingmo har mellom anna sete i styret i eit frittståande burettslag (Ringveien Borettslag) gjennom mange år, og Wenche Fersum har mellom anna vore tillitsvald i Bergen og Omegn Boligbyggjelag (BOB). Kåre Lilleholt og Kristin Normann Aarum er knytte til dei juridiske fakulteta i Bergen og Oslo.

I mandatet for utvalet heiter det mellom anna:

«Utvalet blir bede om å vurdere revisjon av dagens burettsløvgjeving. Dette omfattar framfor alt lov 4. februar 1960 nr. 1 om bustadbyggjelag og lov 4. februar 1960 nr. 2 om burettslag. Utvalet blir bede om å grunngje og kome med framlegg til eventuelle endringar. Som del av dette arbeidet skal utvalet vurdere om det bør lagast nye lover eller om endringane bør innarbeidast i dei lovene som gjeld no.

Utgangspunktet for arbeidet i utvalet skal vere å sikre at lovverket legg til rette for at bustadbyggjelag og burettslag kan drive verksemda si på ein måte som tar vare på føremålet med laga, sikrar interessene til partane og dessutan kan gje ei rasjonell planlegging og drift. Det er også viktig at vurderinga av burettsløvene blir sedd i samanheng med utviklinga på bustadmarknaden og i anna relevant lovgjeving.

Bustadbyggjelaga har spela ei særskild rolle for å fremje interessene for dei som treng ein rimeleg bustad, særleg i dei større byene. Samanknytinga

av bustadbyggjelaga og burettslaga har langt på veg vore bygd på ein tanke om solidaritet mellom dei som bur, og dei som treng bustad. Bustadsamvirket har også spela ei viktig rolle i gjennomføringa av den offentlege bustadpolitikken. I stor mon har bustadbyggjelaga vore dei utøvande organa for offentlege reising av rimelege bustader i nyare tid. Føresegnene gjev ei ytre ramme for verksemda til bustadsamvirket. Utvalet blir bede om å klårgjere dei bustadpolitiske premissane som blir lagde til grunn for den revisjonen som utvalet måtte tilrå. Det skal takast særskild omsyn til dei føremonene bustadsamvirket har som medlemsorganisasjon, og til bustadsamvirkets rolle for å fremje sosial bustadbygging i Noreg. Vurderinga skal såleis omfatte ei vurdering av den rolla som bustadbyggjelaga og burettslaga spelar og kan spele på den framtidige bustadmarknaden. Om nødvendig bør utvalet skissere ulike hovudalternativ og klårgjere dei fylgjene som ulike modellar vil ha for revisjon av føresegnene.

Det er føremålstenleg at utvalet vurderer kva som trengst av tilpassing i lovverket. Mellom dei spørsmåla som utvalet blir bede om å vurdere, er dei som har vore særleg sentrale i diskusjonen kring bustadkooperasjonen i dei seinare åra. Det omfattar mellom anna:

Sjølvkostprinsippet: Fortolkinga av dette prinsippet har vore omdiskutert. Eit av dei sentrale spørsmåla er om bustadsamvirket skal kunne garantere ein fast pris når medlemmene får tilbod om bustader. Utvalet blir bede om å klårgjere prinsippa for prisfastsetjing i bustadkooperasjonen og å vurdere behovet for og konsekvensene av ei omlegging. Vurderinga bør omfatte ulike alternativ. Spørsmålet bør også sjåast i samanheng med oppbygginga av eigenkapital i laga.

Plan- og byggjeprosess: Det er stilt spørsmål ved om dei noverande lovføresegnene om måten den kooperative plan- og byggjeprosessen skal gjennomførast på, sikrar ønskjeleg fleksibilitet. Utvalet blir bede om å vurdere dette og eventuelt kome med framlegg til endringar.

Krav om tryggleik: Eventuelle nye reglar som gjev bustadbyggjelaga større fridom, må også vurderast i høve til krav om tryggleik for bebuarane. Det var store tap i bustadkooperasjonen i slutten av 80- og første del av 90 åra. Utvalet blir bede om å sjå nærare på årsaker som kan knytast til organiseringa av bustadkooperasjonen, og blir bede om å vurdere om det trengst endringar i lovgjevinga som kan bidra til ei rasjonell risiko- og tapsfordeling.

Forvaltning av midlar: Bustadkooperasjonen forvaltar store midlar på vægne av medlemmene. Rammeverket for dette bør vurderast og sjåast i samband med andre relevante føresegner.

Uoppseielege forretningsførarkontraktar: Utvalet blir bede om å vurdere behovet for å halde på føresegna som opnar for uoppseielege forretningsførarkontraktar mellom bustadbyggjelag og tilknytte burettslag.

Disposisjonsrett over burettslagsbustader: Utvalet blir bede om å vurdere føresegnene som regulerer disposisjonsretten som andelseigarar i burettslag har over bustaden. Det omfattar reglane for kven som kan eige andelar, reglar om buplikt, reglar om rett til framleige, prisfastsetjing og føresegner om forkjøpsrett.

Bumiljøtiltak: Utvalet blir bede om også å vurdere om det trengst reglendingar for å leggje tilhøva betre til rette for bumiljøtiltak. Til dette høyrer føre-

segnene om samanslåing av bustader og om deling (fisjon) av store burettslag.

Rettsregister for burettslagsandelar: Vidare blir utvalet bede om å vurdere om det er bruk for å opprette eit rettsregister for burettslagsandelar som kan fungere etter mønster av grunnboka for fast eigedom. Dersom utvalet rår til at det blir gjort, bør utvalet utforme framlegg til nødvendig lovregulering for eit slikt register.

Friviljug oppløysing av burettslag: Utvalet blir bede om å vurdere føresegnene om friviljug oppløysing av burettslag.

Utvalet blir bede om å vurdere om det vil være ønskjeleg at dei noverande bustadlovene, dvs burettsløvgjevinga, lov om eigarseksjonar, husleigelova og leigegardslova, blir samla i ei bustadlov. Tidlegare har det vore drøfta om det er særlege grunnar som talar for å samle lov om bustadbyggjelag og lov om burettslag i ei burettsløv. Det blir bede om at også det blir vurdert i denne samanhengen.

Utvalet blir bede om å klårleggje eventuelle økonomiske og administrative konsekvensar av framlegga sine i samsvar med punkt 2.1 i utredningsinstruksen.»Utvalet vart bede om å leggje fram tilråding seinast innan utgangen av 1999. Utvalet kunne ikkje kome i gang med arbeidet før i september 1997, og det viste seg at arbeidet ikkje kunne avsluttast innan fristen. Fristen er seinare sett til 1. juli 2000.

1.2 Arbeidet i utvalet

Utvalet har hatt 27 møte; dei fleste har vore heildagsmøte, 2 av møta har gått over to dagar.

Hausten 1999 arrangerte utvalet to opne høyringsmøte, eitt i Trondheim og eitt i Oslo. Innbeding gjekk mellom anna til alle bustadbyggjelag, burettslag, forbrukarkontor og kommunar og dessutan til ei rekkje interesseorganisasjonar og offentlege etatar. Til saman var det meir enn 200 påmelde til møta. Dei påmelde fekk tilsendt eit notat med delar av eit førebels lovutkast med allmenne merknader. Notatet vart seinare lagt ut på eigne nettsider for utvalet, med tilgang frå ODIN via sidene til Kommunal- og regionaldepartementet, saman med e-postadresse for merknader. På høyringsmøta kom det mange merknader, og fleire av dei har sett spor i det vidare arbeidet med utkastet.

Leiaren for utvalet la òg fram innhaldet i det nemnde høyringsnotatet for styret i NBBL og fekk synspunkt derfrå.

Utvalet har hatt eit møte med ein representant for Senter mot etnisk diskriminering.

Kapittel 2

Samandrag

Utvalet gjer framlegg om at bustadbyggjelag og burettslag blir førte vidare som lovregulerte samanslutningar etter same hovudliner som i dag. Det blir lagt fram utkast til ei lov om bustadbyggjelag og ei lov om burettslag som skal kome i staden for dei gjeldande lovene. Utvalet har ikkje funne grunnlag for å samle reguleringa av dei to samanslutningsformene i ei lov og heller ikkje for å gjere framlegg om ei samla bustadlov.

Etter utkastet skal det framleis kunne vere ei tilknytning mellom bustadbyggjelaget og dei burettslaga der laget har skaffa andelseigarane bustad. Tilknytte burettslag skal etter utkastet vere burettslag der andelseigarane etter vedtektene òg skal vere andelseigarar i bustadbyggjelaget. Bustadbyggjelaget kan ved stiftinga av burettslaget sikre seg at vedtektsklausular om tilknytning, om forkjøpsrett for andelseigarar og om andre vilkår ved eigarskifte for burettslagsandel ikkje kan endrast utan medverknad frå bustadbyggjelaget. Etter utkastet kan ikkje ein avtale om forretningsførsel for burettslaget lenger gjerast uoppseieleg utan tidsavgrensing, men det skal gjelde nokre særreglar for avtalar mellom bustadbyggjelaget og dei tilknytte burettslaga: Avtale om forretningsførsel kan gjerast uoppseieleg for dei ti første åra etter stiftinga, medan lengstetida for andre forretningsføraravtalar er fem år. Bustadbyggjelaget kan òg sikre seg at skifte av forretningsfører berre kan skje etter ein framgangsmåte som krev sterk oppslutning i burettslaget om vedtaket. Det skal ikkje vere krav om offentleg godkjenning av oppløysing av burettslag, men bustadbyggjelaget eller andre kan sikre seg at forkjøpsrettar o.l. skal følgje bustadene etter oppløysing.

Modellen for utbygging av bustader gjennom burettslag blir endra slik at reglane i bustadoppføringslova eller avhendingslova skal gjelde mellom utbyggjaren og andelseigaren. Det kjem klårare fram enn i gjeldande lov at bustadbyggjelaget kan selje bustader til fast pris og utan å vere bunde til eit sjølvkostprinsipp. Utkastet opnar òg for at burettslagsforma lettare kan nyttast av andre utbyggjarar enn bustadbyggjelag.

I utkastet er bustadbyggjelag definerte som andelslag med vekslande andelseigartal og vekslande andelskapital som har til hovudføre mål å skaffe bustader til andelseigarane gjennom burettslag eller på anna vis og å forvalte bustader for andelseigarane. Det svarar i hovudsak til definisjonen i gjeldande lov, men det kjem klårare fram at laget kan drive med anna verksemd så lenge hovudføre målet er det nemnde. Etter særlege reglar skal laget kunne ta imot spareinnskott eller låne ut midlar til burettslag m.m.

Reglane om bustadbyggjelag er tilpassa den nye aksjelovgjevinga så langt det har vore mogleg. Det er likevel viktige skilnader mellom bustadbyggjelag og aksjeselskap når det gjeld føremål, deltakarar, kapital og utdeling. Medlemskapen i bustadbyggjelaget skal vere personleg, og for dei tilfella der andelen kan overførast, kan laget fastsetje kva rettar som skal følgje med. Utkastet set rammer for utdeling av midlar til andelseigarane, og opnar for at dei laga som ønskjer det, kan dele ut noko av overskotet på grunnlag samhandel med laget. Samhandel med andelseigar direkte eller indirekte gjennom tilknytte lag skal skje til forsvarlege prisar, slik at laget ikkje blir tappa, eller grupper av

andelseigarar blir urimeleg forfordelte. Representantskap skal ikkje lenger vere påbode, men kan vedtektsfestast.

Burettslaget er etter utkastet eit andelslag som har til føremål å gje andelseigarane bruksrett til eigen bustad i lagets eigeedom (burett) og å drive verksemd som heng saman med dette. Det svarar til regelen i gjeldande lov. Samanslutningar med dette føremålet skal ikkje lenger kunne stiftast som aksjeselskap.

Reglane om burettslag er i utkastet langt på veg samordna med reglane om eigarseksjonar. Utvalet meiner likevel at det er så viktige skilnader mellom dei to bustadformene, at begge bør haldast oppe. Dei viktigaste skilnadene har samanheng med brukareigeprinsippet, ansvarsavgrensing og felles finansiering.

Etter utkastet skal ikkje bruksretten til bustad i eit burettslag lenger rekast som ein leigerett, men som ein bruksrett av eige slag. I mishaldstilfelle blir det derfor tale om pålegg om avhending, som for eigarseksjonar, i staden for oppseiing etter husleigelova. Hovudregelen skal framleis vere at kvar andelseigar berre kan ha ein andel i laget, og at andelseigaren sjølv og familien skal bruke bustaden som andelen er knytt til. Utkastet har nærare føresegner om retten til å overlate bruken av bustaden til andre gjennom utleige e.l. Det er gjort framlegg om ei meir detaljert regulering av vedlikehald av bustaden og om ansvar for skadar. Burettslaget skal ha ein lovfastsett panterett som sikrar krav frå lagsforholdet opp til eit maksimum som svarar til to gonger grunnsummen i folketrygda (mesta 100 000 kroner i dag).

Burettslag skal stå fritt til å vedtektsfeste forkjøpsrett eller annan løysingsrett til andelar med tilslutning frå dei andelseigarane det gjeld, og utkastet har utfyllande føresegner om gjennomføringa der forkjøpsrett er vedtektsfesta.

Avhending av burettslagsandelar skal etter utkastet regulerast av avhendingslova.

Utvalet gjer framlegg om at burettslagsandelar og rettar i dei skal registrerast i eit rettsregister, og utkastet har nærare reglar om verknaden av registreringa. Utvalet har ikkje samla seg om ei tilråding når det gjeld organiseringa av rettsregister; ein kan tenkje seg eitt eller fleire offentlege register, eller ein kan ha ei ordning med godkjenning av private register.

Utkastet legg til rette for enklare endring av bustadinndelinga i burettslaget og for samanslåing og deling av burettslag.

I begge lovene er det teke inn forbod mot diskriminering på grunnlag av truvekjening, rase m.m.

Kapittel 3

Bustadsamvirket i Noreg

3.1 Innleiing

Det som i dag blir omtala som *bustadsamvirket* eller *bustadkooperasjonen*, er bustadbyggjelaga og burettslaga. Desse samanslutningane vart lovregulerte i 1960 gjennom lov om boligbyggelag og lov om burettslag (lov nr. 1 og 2 frå 4. februar 1960), men nemningane var tekne i bruk tidlegare. Samanslutningane og lovgjevinga skal omtalast nærare etter kvart, men for samanhengens skuld skal nokre hovuddrag nemnast alt her.

Særpreget for bustadbyggjelaget er at det skal skaffe medlemmene bustader. Laget eig normalt ikkje bustadene, derimot er det ei sentral oppgåve for laget å forvalte bustadene på vegner av eigarane. Burettslaget er ei eigeform for bustader: Laget eig dei bustadene som medlemmene disponerer. Medlemmene blir omtala som *andelseigarar* både i bustadbyggjelag og burettslag, og den nemninga skal nyttast her òg.

Bustadbyggjelaga har for det meste, men ikkje berre, organisert nye bustader som burettslag. Desse laga, burettslag som er *tilknytte* bustadbyggjelaget, er eigne samanslutningar, men andelseigarane må samtidig vere andelseigarar i bustadbyggjelaget. Det har vore vanleg at andelseigarar i bustadbyggjelaget har forkjøpsrett ved omsetning av bustader i tilknytte burettslag, og at bustadbyggjelaget er forretningsførar for burettslaget, og også på andre vis er det ei formalisert tilknytning mellom bustadbyggjelaget og dei tilknytte burettslaga.

Andelseigarane i bustadbyggjelaget er dels dei som samtidig er andelseigarar i tilknytte burettslag, dels andre. Begge gruppene kan få tilgang på bustad gjennom bustadbyggjelaget anten i nybygg eller ved bruk av forkjøpsrett ved omsetning av «brukte» bustader i tilknytte lag. For dei andelseigarane som har bustad i tilknytte lag, er bustadbyggjelaget som nemnt viktig også som forretningsførar for burettslaget. Dessutan er det vanleg at bustadbyggjelaget yter andre tenester til andelseigarane, som omsetning av bustader, framskaffing av rabattavtalar m.m.

Burettslagsforma kan nyttast også utanom dei tilfella der det blir bygt nye bustader for andelseigarane i eit bustadbyggjelag. Lag utan tilknytning til eit bustadbyggjelag blir kalla *frittståande* lag.

3.2 Historikk

Ei historisk framstilling av bakgrunnen for dagens bustadsamvirke er gjeven av Erling Annaniassen (Hvor Nr 13 ikke er ... (Oslo 1991), Nå bygger vi den nye tid (Oslo 1996) og (m.fl.) Tidene skifter (Oslo 1996)). Noko finst òg i førearbeida til lovene frå 1960. Her skal berre nokre hovudpunkt nemnast.

Det eldste bustadbyggjelaget her i landet som organiserte verksemda etter det mønsteret som er nemnt ovafor, er Oslo og Omegn Sparelag, OBOS, som vart stifta i 1929 og omorganisert med dette namnet i 1934. Modellen var henta frå den svenske Hyresgästernas Sparkasse- och Byggnadsförening

(HSB). Før den tid hadde ein både i Oslo og andre stader i landet hatt samanslutningar som hadde til føremål å få bygt bustader for medlemmene. Mest vanleg var det at samanslutninga vart ståande som eigar av bustadene, slik at medlemmene vart leigarar, men det var òg døme på at bustader i småhus vart overførte til medlemmene etter kvart. Samanslutningar som hadde til føremål å eige bustader for medlemmene, ikkje å få bygt bustader, kjenner ein i form av bustadaksjeselskap iallfall frå tida rundt første verdskrigen. Dels kom dei nok i stand ved at leigarar tok over aksjar i eit utleigarselskap som ei følgje av leigereguleringa.

OBOS-modellen vart lagd til grunn da ei lang rekkje bustadbyggjelag vart stifta frå 1945 og framover; det vart stifta meir enn tretti berre på eitt år i 1945-46. Bustadbygginga auka sterkt etter krigen. Noko var det fordi mange bustader var øydelagde under bombinga i 1940, og at det hadde vore bygt minimalt dei fem åra krigen varte. Men ei årsak var òg at ein fekk etablert ei omfattande finansieringsordning gjennom Den norske stats husbank, og det også på anna vis vart lagt politisk til rette for bustadbygging. Bustadbyggjelaga stod etter kvart for ein viktig del av bygginga. Ei landssamanslutning for bustadbyggjelaga, no Norske Boligbyggelags Landsforbund, vart stifta i 1946. Dei fleste bustadbyggjelaga er med her.

Tilveksten av nye bustader var stort sett høg heilt fram til 1980-talet. På det meste vart det fullført meir enn førti tusen bustader på eitt år (1975); til samanlikning var det høgaste talet vel 20 000 i 1990-åra. Den bustadkooperative delen av utbygginga var høgast midt på 1970-talet. Nokre tal for den kooperative bygginga skal gjevast nedafor under 3.4.2.

I 1950 vart det sett ned ein komité til å førebu lovgjeving om tilhøvet «mellom leier og eier av bolig hvor leieren deltar i finansieringen av bygget ved innskudd, lån, tegning av aksjer eller andeler eller på annen måte»; komiteen skulle særleg sjå på spørsmålet «om særskilte rettsregler for stiftelse, organisering og administrasjon av boligselskaper, og om de rettigheter og plikter medlemmer av slike selskaper bør ha». Komiteen, som tok namnet Borettslovkomiteen, la i 1955 fram utkast til lover om bustadbyggjelag og burettslag og om bortleige av bustad mot obligasjonsinnskot. Dei første to utkasta låg til grunn for burettsløvene frå 1960. Det sistnemnde utkastet førte til at det vart teke inn nokre særreglar i husleigelova i 1969. Utkasta frå komiteen og seinare lovene frå 1960 bygde i høg grad på den modellen som bustadssamvirket alt hadde funne fram til.

Burettsløvene har vore endra fleire gonger, mellom anna i 1977 på grunnlag av utgreiing i eit nytt lovutval (Borettslovutvalget, NOU 1974:6), men grunndragane har stort sett vore dei same. Når den rettslege og faktiske situasjonen for andelseigarane likevel på fleire punkt er ein heilt annan i dag enn for førti år sia, kjem det mest av endringar i andre tilhøve. Først og fremst må den offentlege prisreguleringa nemnast. Fram til på 1980-talet galdt det maksimalprisar ved omsetning av burettslagsbustader i mange kommunar, medrekna dei største byane. Maksimalprisen låg i periodar langt under marknadsprisen for tilsvarande bustader. Gjennom forkjøpsretten for andelseigarar i bustadbyggjelaget kunne prisreguleringa bli nokolunde effektiv: I praksis forhandla ikkje seljaren med ein kjøpar; han bad bustadbyggjelaget overdra bustaden til den i køen som hadde best forkjøpsrett. Da vart det heller ikkje rom for avtalar

mellom seljar og kjøpar om betaling «under bordet», noko som elles kan vere eit problem med offentleg prisregulering.

Dette at andelseigaren i burettslaget så å seie måtte levere bustaden attende til laget til ein regulert pris når han skulle flytte, var nok med på å gjere skiljet mellom eige og leige meir uklårt, og den norske modellen for bustad-samvirke skilde seg den gongen mindre ut frå den kooperative leigemodellen som er vanleg i mange land, enn han gjer i dag. Det var likevel fleire unntak frå prisreguleringa, mellom anna slik at andelseigaren kunne ta ut marknadsverdien av bustaden ved å overføre han som ledd i byte med annan bustad. Prisreguleringa vart i praksis avvikla på 1980-talet; den formelle avviklinga skjedd på 1990-talet.

Prisreguleringa må ein sjå i samanheng med mellom anna bustadfinansieringa. Mesteparten av utbygginga gjennom bustadsamvirket var finansiert gjennom Husbanken, og lenge var renta subsidiert. For prisnivået på bustader hadde det òg mykje å seie at kommunane skaffa rimelege tomter, og at meirverdiavgifta lenge vart refundert i form av eit «arealtilskot».

I lange periodar har låneutmålinga i Husbanken vore etter måten høg (rundt 80 prosent av totalkostnaden), slik at det innskotet andelseigaren måtte betale for ein ny bustad, vart tilsvarende lite, men til tider har utmålinga vore lågare (rundt 50 prosent). Desse variasjonane har hatt mykje å seie for finansieringa av kjøp av nye burettslagsbustader. Burettslagsandelane (heimelsdokumenta, «atkomstokumentene») vart etter kvart viktige panteobjekt i samband med finansiering av både nye og brukte bustader.

Dei økonomiske vanskaner rundt 1990 slo ut for både bustadbyggjelag, burettslag og andelseigarar. Mange andelseigarar vart råka av arbeidsløyse, høge renter og redusert verdi av inntektsfrådrag ved likninga saman med fall i salsverdien på bustaden. Burettslaga leid tap på grunn av manglande husleigebetaling. Det var tilfelle av konkursar i frittstående burettslag som var stifta i samband med byfornyninga. Nokre av bustadbyggjelaga kom opp i alvorlege vanskar på grunn av investeringar i byggjeprojekt som ikkje lenger var rekningsssvarande.

For andelseigarane i burettslag - som for andre bustadeigarar - viste desse åra rundt 1990 ei ny side ved eigarposisjonen, nemleg at eigaren òg ber risikoen for eit verdifall. For bustadbyggjelaga vart krisa ei påminning om at dei same krav til effektiv og lønsam drift gjeld for dei som for andre aktørar i marknaden.

I 1992 løyvde Stortinget 125 millionar kroner som dels skulle brukast til ei sikringsordning for bygging av nye bustader i bustadbyggjelaga, dels til støtte- og omstillingstiltak for bustadsamvirket. Nokre av midlane vart brukte som tilskot til gjeldssanering, men mesteparten gjekk til ulike omstillings- og utviklingsprosjekt. Av viktige resultat kan nemnast ei ordning med forsikring mot tap på uselde bustader, eit fond mot husleigetap og ei vidareutvikling og samordning av datasystema i bustadsamvirket.

Til sist kan nemnast framveksten av seksjonssameige som ein måte å organisere bustader på. Burettslagsforma er særleg godt skikka til eige av hus med fleire bustader, sjølv om det heller ikkje er noko i vegen for at frittliggjande bustader blir organiserte som burettslag. Ei tid var burettslaget (og bustadaksjeselskapet) nokså einerådande som eigeform for fleirbustadhus,

men på 1960-talet vart det vanleg å eige fleirbustadhus i sameige, slik at kvar sameigar hadde ein bruksrett til ein bustad. Etter kvart vart dette formalisert slik at sameigarane kunne disponere rettsleg over sameigepartane nærast som for særskilde eigedommar. I ei lov frå 1983 vart nemninga eigarseksjonar innført for slike sameigepartar med tilknytt bruksrett. Lova frå 1983 vart i 1997 avløyst av ei ny lov om eigarseksjonar som har ei omfattande regulering mellom anna av tilhøvet sameigarane imellom. Seksjonsforma kan elles brukast også for anna enn bustader.

Omsetninga av eigarseksjonar har aldri vore prisregulert, og særleg på 1970-talet var det eit press i mange burettslag der prisreguleringa framleis galdt, for å løyse opp laget slik at andelseigarane kunne ta over bustadene som eigarseksjonar. Slik oppløysing vart hindra gjennom lovendingar, og etter at prisreguleringa vart avvikla, har spørsmålet vore sjeldnare framme. I dag er spørsmålet meir om begge dei to formene for sams eige av bustader trengst. Det skal gå fram seinare at utvalet meiner det er behov for både seksjonssameiger og burettslag.

3.3 Oversyn over burettsløvene

Her skal det gjevast eit oversyn over burettsløvene. Dei gjeldande reglane blir omtala nærare i fleire samanhengar i samband med drøftinga av framlegg til nye reglar.

3.3.1 Bustadbyggjelaget

Bustadbyggjelaget er eit andelslag med avgrensa ansvar som har til hovudføremål å skaffe bustadbygg på vegner av andelseigarane (bbl. § 1). Laget kan ha fleire andre føremål, mellom anna å forvalte bustadbygga og å organisere og forvalte tiltak som tener buinteressene til andelseigarane. Eit bustadbyggjelag kan òg ta imot sparemidlar frå medlemmene, men i dag er det berre eitt lag som gjer det.

Bustadbyggjelaget skal vere ope for nye medlemmer til kvar tid (bbl. § 10), og laget har derfor vekslende kapital og deltakartal (bbl. § 1). Andelane har normalt vore små (til dømes 100-300 kroner); i tillegg blir det oftast betalt ei teikningsavgift og dessutan årspengar (til dømes 100 kroner). Andel, teikningsavgift eller årspengar blir ikkje betalte attende ved utmelding (bbl. § 13), og ved oppløysing av laget går eventuelt overskot til allmennyttige føremål til beste for bustadbygginga der laget har hatt verksemda si (bbl. § 63).

Den viktigaste retten for andelseigarane er retten til å få tildelt ein bustad, anten i eit nytt bustadprosjekt eller ved bruk av forkjøpsrett ved omsetning av bustader i tilknytte burettslag. Laga fastset sjølve reglane for tildeling, men normalt har medlemstid (ansiennitet) vore eit viktig element. Lova bygde lenge på ein føresetnad om at rettane følgde med ved overføring av andelen i bustadbyggjelaget, og derfor er retten til å avhende andelen utanom den næraste familien sterkt avgrensa (bbl. § 11).

Bustadbyggjelaget skal ha eit representantskap og eit styre og har normalt ein forretningsfører (bbl. §§ 18 og 28). Øvste myndet har generalforsamlinga (bbl. § 31). I lag med meir enn 500 andelseigarar kan vedtektene fastsetje at andelseigarane skal vere representerte ved delegerte på generalforsamlinga

(bbl. § 36); andelseigarar med bustad i tilknytte burettslag og andre andelseigarar skal velje delegerte kvar for seg.

Generalforsamlinga skal velje medlemmer til representantskapet, men oppnemningsrett kan gjevast også til ein kommune og til tilsette i laget. Generalforsamlinga skal velje fleirtalet av medlemmene i styret, om ikkje valet er overlate til representantskapet i vedtektene. Kommunen der laget har forretningskontor, skal oppnemne ein styremedlem, og i lag med meir enn femti tilsette, skal dei tilsette vere representerte i styret. Elles kan staten gjevast oppnemningsrett, og forretningsføraren kan sikrast plass i styret gjennom vedtektsføresegn.

Dei nærare reglane om generalforsamling, representantskap, styre og forretningsfører vart i hovudsak forma med mønster i aksjelova frå 1957.

3.3.2 Burettslaget

Eit burettslag er eit andelslag med avgrensa ansvar som har til føremål å skaffe andelseigarane bustad ved å erverve eller stå for oppføring av bustadbygg og leige ut bustader i desse bygga til andelseigarane. Laget kan òg ha andre føremål som har samanheng med buinteressene til andelseigarane (brl. § 1). Eit aksjeselskap med same føremål er eit *bustadaksjeselskap*. For bustadaksjeselskap er det berre ([Link til](#)) kapittel 6 i burettslagslova, om leige av bustad, som gjeld; elles er selskapa omfatta av aksjelovgjevinga til kvar tid. Frå 1960 og til 1983 kunne det ikkje stiftast nye bustadaksjeselskap, men frå 1983 har det vore høve til å stifte bustadaksjeselskap for oppføring av nybygg.

Burettslaget skal ha like mange andelar som det er bustader i laget (brl. § 11). Andelane er normalt små (typisk 100 kroner). Oppføringa av bustader blir normalt finansiert dels med lån frå bankar eller andre låneinstitusjonar, dels med innskot frå andelseigarane. Desse innskota er formelt lån til laget og er sikra med pant i eigedommen, men innskota kan ikkje krevjast attende utan i ein oppløysingssituasjon.

Den viktigaste retten som følgjer andelen, er retten til å bruke ein bustad i laget (brl. § 33). Bruksretten er konstruert som ein leigerett, og leigeforholdet er regulert av husleigelova med nokre særreglar i burettslagslova (brl. § 34). Den viktigaste særregelen er at burettslaget berre kan seie opp leigeavtalen i tilfelle av vesentleg mishald (brl. § 36). Andelseigaren kan fritt seie opp leigeretten med seks månaders varsel (brl. § 38). Etter oppseiing - eller fråviking på grunn av manglande leigebetaling - har andelseigaren plikt til å avhende andelen (brl. §§ 37 og 38).

I burettslaget gjeld eit prinsipp om *brukareige*, det vil seie at dei som bruker bustadene, normalt skal vere andelseigarar. Ut frå dette er hovudregelen at berre fysiske personar kan vere andelseigarar, og at kvar andelseigar berre kan ha ein andel (brl. § 13). Andelseigaren kan normalt ikkje overlate bruken av bustaden til andre utan samtykke frå laget (husleigelova § 7-2, jf. brl. § 34 a). I vedtektene kan det gjerast fleire unntak frå desse reglane, og stat, fylkeskommune og kommune må etter nærare reglar godtakast som andelseigarar uavhengig av vedtektene.

I burettslag som er stifta for å eige bustader som bustadbyggjelag skaffar andelseigarane sine, må andelseigarane i burettslaget òg vere andelseigarar i bustadbyggjelaget (brl. § 13). For slike *tilknytte* burettslag gjeld det nokre

særreglar elles òg. Burettslag som ikkje er tilknytt eit bustadbyggjelag, blir gjerne omtala som *frittståande*, eit uttrykk som likevel ikkje er nytta i lova.

Andelen saman med innskotet kan avhendast (brl. § 15). Ervervaren må som regel godkjennast av laget, men godkjenning kan ikkje nektast utan sakleg grunn (brl. § 16). Viktigare er det at fleire grupper kan ha forkjøpsrett ved overføring av andelen; først og fremst gjeld det andre andelseigarar i burettslaget og dernest andelseigarar i bustadbyggjelaget (brl. § 22).

Burettslaget skal ha eit styre (brl. § 41), og det kan ha ein forretningsfører. I tilknytte lag er det vanleg at bustadbyggjelaget alt frå stiftinga er gjort til uoppseieleg forretningsfører (brl. § 46, bbl. § 16). Elles er hovudregelen at ein forretningsfører kan seiast opp med høgst seks månaders varsel.

Fleirtalet av styremedlemmene skal veljast av generalforsamlinga, men stat, kommune og bustadbyggjelag kan i vedtektene gjevast rett til å oppnemne styremedlemmer.

Det gjeld for burettslagslova som for bustadbyggjelagslova at føresegnene om generalforsamling, styre og forretningsfører er skrivne med dagjeldande aksjelov som mønster.

I tilknytte burettslag krev vedtak om friviljug oppløysing godkjenning frå fylkesmannen, og godkjenning skal berre gjevast der laget er ute av stand til å oppfylle føremålet, eller det ligg føre andre særlege grunnar (brl. § 78).

Overskotet ved oppløysing av eit burettslag tilfell andelseigarane, og om ikkje minst ein tredel av andelseigarane krev realisasjon av aktiva, skjer delinga ved at andelseigarane tek over kvar sine bustader (brl. § 82).

3.3.3 Utbyggingsmodellen

Når det gjeld nybygging, tek burettsløvene utgangspunkt i ein modell der bustadbyggjelaget skaffar andelseigarane bustader organiserte i burettslag. Bustadbyggjelaget kan stå for bygging av eigarseksjonar eller einebustader for medlemmene òg, men her er reguleringa i lova mindre detaljert.

Hovuddraga i modellen med utbygging gjennom tilknytte burettslag er desse:

Bustadbyggjelaget skal skaffe tomter og utarbeide ein bygge- og finansieringsplan for det einskilde prosjektet (bbl. § 15). Burettslaget blir stifta på eit tidleg tidspunkt, gjerne i samband med kjøp eller feste av tomt (bbl. § 16). Bustadbyggjelaget kan stifte eit tilknytt burettslag åleine og kan vere einaste andelseigar i byggjeperioden (brl. § 5).

I samband med stiftinga av burettslaget eller seinare blir det gjort avtale mellom bustadbyggjelaget og burettslaget, der bustadbyggjelaget altså er einaste andelseigar, om at bustadbyggjelaget skal stå for oppføringa av bustadene på vegner av burettslaget (bbl. § 16). Det kan òg avtalast at bustadbyggjelaget skal vere uoppseieleg forretningsfører for burettslaget (bbl. § 16, jf. brl. § 46). At bustadbyggjelaget skal stå for oppføringa, inneber at laget har ei rolle som konsulent eller byggherreombod. For sjølve oppføringa blir det gjort avtalar mellom burettslaget og ein eller fleire entreprenørar.

Når bygge- og finansieringsplanen er ferdig, skal bustadene fordelast mellom andelseigarane i bustadbyggjelaget etter reglar som er fastsette i vedtektene (bbl. § 15). Dei som får tildelt bustad, gjer avtale med bustadbyggjelaget om seinare overtaking av andel i burettslaget (brl. § 8). Med burettslaget gjer dei avtale om innskot og om seinare leige av bustad (brl. §

26). Andelane skal vere overtekne seinast atten månader etter at alle bustadene er innflyttingsklare (brl. § 8). Fram til overtaking av andelane har dei som har gjort avtale om bustad, stort sett same rettar som andelseigarar når det gjeld leige av bustaden og overføring av rettane etter avtalen (brl. § 40), men dei har ikkje forvaltningsrettar og kan ikkje røyste på generalforsamling. Poenget med dette er at bustadbyggjelaget skal ha styringa med byggjesaka gjennom kontrollen med burettslaget. Etter fordelinga av bustadene skal dei framtidige andelseigarane likevel velje minst ein tredel av styremedlemmene i burettslaget (brl. § 8).

Avtalen mellom burettslaget og den framtidige andelseigaren om innskot og seinare leige av bustad blir gjort på grunnlag av byggje- og finansieringsplanen. Storleiken på innskotet skal gå fram av avtalen. Burettslaget kan berre ta atterhald om endringar av planen som er nødvendige, og som ikkje fører til at bustaden blir vesentleg forringa (brl. § 26).

Bygginga skjer etter eit sjølvkostprinsipp i den forstand at det går ut over dei framtidige andelseigarane i form av krav om auka innskot eller høgare leige dersom kostnadene blir høgare enn planlagt, medan dei framtidige andelseigarane tilsvarende får glede av det dersom kostnadene blir lågare. Bustadbyggjelaget kan ta betalt for sine tenester i samband med byggjesaka, og det er også godteke at burettslaget må betale tilskot til eit risikofond i bustadbyggjelaget. Risikofondet skal dekkje tap ved at det tek lengre tid enn planlagt å få avtalar om innskot og leige, eventuelt ved at innskotet må reduserast for å få nokon til å teikne seg. I dei seinare åra har ein i staden for tilskot til risikofond fått premiar til ei særleg forsikringsordning med same føremålet. I utgangspunktet er det burettslaget, det vil seie dei framtidige andelseigarane, som må bere tapet dersom det er vanskeleg å få interessentar til bustadene. Spørsmålet om i kva grad bustadbyggjelaget har eit rettsleg ansvar for slikt tap, har ikkje vore sett på spissen. Stort sett er inntrykket at bustadbyggjelaga faktisk har dekt tapa.

Etter lova skal reglane om oppdrag for bustadbyggjelaget om å stå for utføringa gjelde tilsvarende ved bygging av eigarbustader for andelseigarane (bbl. § 17), men inntrykket er at avtalane her har variert meir, og at det ikkje er uvanleg med reine kjøpsavtalar mellom bustadbyggjelaget og andelseigarane.

3.4 Bustadsamvirket i dag

3.4.1 Talet på lag, andelseigarar og bustader

Ved årsskiftet 1999/2000 var det registrert 129 bustadbyggjelag i Føretaksregisteret. Av desse var 99 med i Norske Boligbyggelags Landsforbund. For laga i NBBL har ein nærare opplysningar om storleiken. Talet på andelseigarar i laga varierte frå 47 til 153 388, og talet på bustader som laget forvalta, varierte frå 16 til 58 476. Til saman hadde laga i NBBL 596 709 andelseigarar og forvalta 248 675 bustader. Dei forvalta bustadene er både burettslagsbustader og andre bustader.

På same tidspunktet var det registrert 5871 burettslag i Føretaksregisteret. Talet på burettslag som var forvalta av bustadbyggjelag organiserte i

NBBL var 4380. Dei fleste av desse laga er tilknytte lag, men nokre av dei er frittstående lag med forvaltningskontrakt. Det er ikkje kjent kor mange burettslag som er knytte til andre bustadbyggjelag, men det er på det reine at talet på frittstående burettslag ikkje er reint lite.

Kjelde for desse tala er Brønnøysundregistra og NBBL.

Ein har ikkje sikre opplysningar om kor mange bustader det er i landet totalt, men talet ligg nok kring 1 900 000. Ein veit heller ikkje kor mange av bustadene som er organiserte i burettslag. I tala frå Boforholdsundersøkelsen 1995 er det lagt til grunn at 14 prosent av hushalda eig bustaden gjennom andel eller aksje, medan det tilsvarande talet frå Levekårsundersøkelsen 1997 er 11 prosent. Ut frå NBBLs tal for burettslagsbustader er det grunn til å tru at prosenten er noko høgare enn dette. Til samanlikning meiner ein at 19 prosent av hushalda bur i leigebustader (kjelde: Statistisk sentralbyrå).

3.4.2 Bustadbygginga

Tala for fullførte bustader her i landet dei siste åra er desse:

Tabell 3.1: Fullførte bustader 1995-1999

1995	1996	1997	1998	1999
19 214	17 905	18 659	20 659	19 892

Kilde: St.meld. nr. 1 (1999-2000) Nasjonalbudsjettet 2000; Statistisk sentralbyrå

For bustadbyggjelaga i NBBL har ein tal for ferdigstilte bustader dei same åra:

Tabell 3.2: Ferdigstilte bustader 1995-1999 i bustadbyggjelag organiserte i NBBL

1995	1996	1997	1998	1999
1242	1321	1332	2144	2163

Kilde: NBBL

I denne perioden har NBBLs medlemslag med andre ord hatt frå om lag 6,5 til 11 prosent av bustadproduksjonen, og tala for igangsette og planlagde bustader viser at bustadsamvirkets del er aukande. Talet for 1970 var 19 prosent (kjelde: NBBL).

3.4.3 Bustadforvaltninga

Bustadbyggjelaga kan som nemnt ha uoppseielege avtalar om forretningsførsel for tilknytte burettslag. Dei fleste bustadbyggjelaga har slike uoppseielege avtalar, medan nokre bustadbyggjelag har vanleg oppseielege avtalar med dei tilknytte laga om forretningsførsel. I tillegg har mange lag forretningsføraravtalar med seksjonssameiger og frittstående burettslag. Bustadbyggjelaga kan òg ha forretningsførsel for bustader som er åtte av kommunar eller stiftingar, til dømes ungdomsbustader og eldrebustader.

For dei tilknytte laga er det etter kvart vanleg å nytte ein forretningsføraravtale som omfattar dei mest sentrale oppgåvene, eventuelt med

tilleggsavtalar for andre oppgåver. Til dei sentrale oppgåvene høyrer mellom anna innkrevjing av husleige, betaling av utgifter, rekneskapsførsel, sjølvmelding for laget, budsjett, tilrettelegging av generalforsamling, søknad om bustønad, handtering av forsikringsspørsmål, forvaltning av midlar og oppgåver i tilknytning til overføring av andelar i burettslaget. Ein finn tilleggsavtalar om utvida økonomisk og administrativ forretningsførsel (korrespondanse, utvida rekneskapsrapportering), ivaretaking av bumiljøarbeid, bistand med planlagt periodisk vedlikehald, administrasjon av tilsetjingsforhold og organisering av kraftkjøp gjennom burettslaget. Med ei slik oppdeling er det berre dei sentrale oppgåvene som høyrer under den uoppseielege avtalen.

Tidlegare var det vanleg at forretningsføraravtalane viste til rettleiande vederlagssatsar utarbeidde av NBBL, men det blir ikkje lenger godteke av Konkurransetilsynet. No blir vederlaget fastsett av det einskilde bustadbyggjelaget. For dei uoppseielege avtalane er det ingen reell forhandlingssituasjon, men andelseigarane i dei tilknytte laga kan påverke nivået på vederlaget gjennom generalforsamlinga i bustadbyggjelaget.

Som ledd i forretningsførarverksemda forvaltar bustadbyggjelaga midlar for burettslaga. Mellom anna på grunn av at husleiga blir betalt månadsvis medan husbankterminar har vore betalte halvårsvis eller kvartalsvis, har burettslaga samla normalt hatt overskotslikviditet til kvar tid. Tidlegare var det vanleg at bustadbyggjelaga kunne disponere denne likviditeten i såkalla mellomrekning, det vil seie at midlane kunne nyttast til dømes i nye byggeprosjekt. I 1977 vart det gjeve ein særleg heimel i bbl. § 16 til å gje forskrifter om forvaltninga av midlane, men slike forskrifter er enno ikkje gjevne. Særleg frå slutten av 1980-åra rådde NBBL laga til å avvikle mellomrekninga og halde midlane skilde frå lagets egne midlar. I kriseåra tidleg på 1990-talet tapte nokre burettslag pengar på mellomrekninga i samband med ein tvangsakkord i eit lag, og i eit anna lag vart det skote inn statlege midlar for å hindre slike tap. I dag synest det vere lite vanleg med usikra mellomrekning; midlane blir anten halde skilde frå midlar som tilhøyrer bustadbyggjelaget, eller dei er sikra med bankgaranti e.l.

3.4.4 Omsetning av bustader

Lenge var det vanleg at så å seie all omsetning av bustader i tilknytte burettslag vart formidla av bustadbyggjelaget som forretningsfører. Det hadde samanheng med at omsetninga var prisregulert, slik at ein normalt kunne rekne med at bustaden skulle omsetjast til maksimalpris, og at det stort sett var andelseigarar i burettslaget eller bustadbyggjelaget som ønskte å nytte forkjopsrett ved omsetninga der det var mogleg.

Etter kvart som prisreguleringa fekk mindre å seie og seinare vart avvikla, fekk formidlinga eit anna preg: For seljaren galdt det å finne fram til den kjøparen som ville betale best pris. Samtidig måtte det avklårast for kvart tilfelle om det fanst andelseigarar som ønskte å nytte forkjopsrett til denne prisen. Det meste av omsetninga av bustader i tilknytte burettslag blir framleis formidla av bustadbyggjelaget, men det er ikkje uvanleg at formidlingsoppdrag blir gjevne til eigedomsmeklarar og advokatar.

Bustadbyggjelaget som forretningsfører har oppgåver i samband med den einskilde overføringa også der formidlinga av salet er overlaten til andre. Bus-

tadbyggjelaget fører andelsboka for burettslaget, normalt blir det utferda ny husleigeavtale, og bustadbyggjelaget held styr på meldingar som er mottekne om pantsetjing av burettslagsandelen. I tillegg må bustadbyggjelaget finne ut om det er andelseigarar i burettslaget eller bustadbyggjelaget som ønskjer å nytte forkjøpsretten.

Konkurransetilsynet har gått ut med pålegg til bustadbyggjelag om å finne rutinar for avklaring av forkjøpsretten som ikkje stiller seljar og kjøpar dårlegare der andre formidlarar blir brukte, enn der omsetninga går gjennom bustadbyggjelaget.

Før rekna ein det ikkje som eidedomsmeikling når bustadbyggjelaget tok seg av omsetning av bustader i tilknytte burettslag, og den oppfatninga vart stadfesta da ei ny lov om eidedomsmeikling vart vedteken i 1989. Lova vart endra i 1999, og medverknad ved omsetning av andelar i tilknytte lag blir no rekna som eidedomsmeikling. Medverknaden kan bustadbyggjelaget likevel drive med utan særleg løyve. Det inneber at laget ikkje treng ha ein advokat eller eidedomsmeiklar som fagleg leiar av verksemda. Trygdgjevinga - i praksis forsikringa - etter eidedomsmeiklingslova kan setjast lågare for slik verksemd enn for anna eidedomsmeikling. Elles skal reglane i eidedomsmeiklingslova stort sett gjelde for omsetning av bustader i tilknytte lag.

Skal bustadbyggjelag drive med formidling av fast eidedom m.m. *utanom* andelar i tilknytte burettslag, må laget ha løyve til eidedomsmeikling. Bustadbyggjelag kan få slikt løyve, eller verksemda kan drivast gjennom eit eige aksjeselskap med løyve. Det vart ei tid diskutert om det låg innafor føremålet for eit bustadbyggjelag å drive med eidedomsmeikling, men den tvilen var reelt borte etter vedtakinga av eidedomsmeiklingslova i 1989, og i 1992 vart eidedomsmeikling teke med i bbl. § 1 som eitt av dei tilleggsføremåla eit bustadbyggjelag kan ha. Det er nokre bustadbyggjelag som driv generell eidedomsmeikling, men dei fleste laga held seg til omsetning av bustader i tilknytte lag.

3.4.5 Sparing

Bustadbyggjelag kan ta mot sparemidlar frå andelseigarane etter nærare reglar som er fastsette i forskrift. I dag er det berre OBOS som tek mot sparemidlar, og her er innskota omfattande. Ved årsskiftet 1999-2000 forvalta laget kr 896 millionar i spareinnskot. I 1998 fekk OBOS elles konsesjon som finansieringsføretak.

Tidlegare hadde somme bustadbyggjelag avtalar med bankar om sparing frå andelseigarane, og slik sparing kunne gje førerrett ved tildeling av bustad. Det er ikkje kjent om det finst slike avtalar i dag.

3.4.6 Deltaking i forretningsverksemd

Fleire bustadbyggjelag driv med forretningsverksemd av ulike slag gjennom egne selskap. I bbl. § 1 er det særleg nemnt at bustadbyggjelag kan «tegne andel eller aksje i selskap med begrenset ansvar som driver virksomhet av betydning for boligsamvirket». Fleire lag har selskap som eig kontorbygg, kjøpesenter m.m., og ein finn døme på selskap for utbygging eller eidedomsforvaltning. Det er nemnt ovafor at fleire lag har forretningsførsel for seksjons sameiger og frittståande burettslag, og den verksemda blir gjerne driven gjennom egne selskap.

3.4.7 Utleigebustader

Bustadbyggjelaga har tradisjonelt ikkje ått bustader som skulle leigast ut til andelseigarane; slik skil laga seg frå dei kooperative bustadsamanslutningane som det vart stifta fleire av i første halvdel av 1900-talet. Bustadbyggjelaga har likevel som nemnt forvalta utleigebustader for stiftingar eller kommunar. Frå 1992 har bbl. § 1 opna for at bustadbyggjelag kan eige andelar eller aksjar i selskap som skal eige bustader for utleige til andelseigarane i laget. Nokre bustadbyggjelag har etablert slike selskap, men omfanget har ikkje vore stort til no.

3.4.8 Bumiljøtiltak, medlemstenester og fellestiltak

Bustadbyggjelaga og burettslaga har fleire tiltak som går ut over bustadbygginga og den eigentlege bustadforvaltninga. I burettsløvene er det uttrykt slik at bustadbyggjelaga kan «organisere og forvalte andre tiltak som tjener andelseiernes bointeresser» (bbl. § 1), og burettslaga kan ha føremål som «har sammenheng med andelseiernes bointeresser» (brl. § 1).

I dei einskilde burettslaga kan tiltaka vere av mange slag, til dømes barnehagar, fritidsaktivitetar for unge og velferdstilbod for eldre. Det er vanleg at burettslaget organiserer antenneanlegg (felles parabolantennar, kabelanlegg e.l.), og dei seinare åra har det òg vore aktuelt med felles kjøp av elektrisk straum for andelseigarane. Fleire burettslag kan ha gått saman om fellestiltak som grendehus, varmesentralar og vaktmeistertjenester. Det varierer noko kor mykje bustadbyggjelaget er inne i slike tiltak.

Bustadbyggjelag skaffar medlemsfordelar ut over dei som heng saman med bygging, forvaltning, sparing og forretningsverksemd. Til dømes har det vore vanleg å forhandle fram rabattordningar i butikkar o.l., og fleire lag har avtalar om rabattar på elektrisk kraft. Slike tiltak kan kome alle andelseigarar til gode, også dei som ikkje bur i tilknytte burettslag.

Sentralt har NBBL forhandla fram rabattavtalar og liknande ordningar. Gjennom lang tid har NBBL organisert ei forsikringsordning for burettslaga som byggjer på ein rammeavtale med eit forsikringsselskap, og som nytt frå dei seinare åra kan nemnast ein rammeavtale om levering av teletjenester.

Gjennom NBBL er det organisert ei forsikringsordning for bustadbyggjelaga mot tap på nye bustader, og det er skipa eit fond mot husleigetap. Det er òg innført ei eigarskifteforsikring for bustadomsetninga gjennom bustadbyggjelaga.

Kapittel 4

Samvirke og lovregulering

4.1 Samvirkeføretak

Ord som *samvirke*, *samvirkelag* og *kooperasjon* har ikkje noko klårt avgrensa meiningsinnhald i allmennspråket eller i juridisk språkbruk. I rettsleg samanheng er samvirkelag eller kooperative samanslutningar ei form for organisering av økonomisk verksemd. Samvirkelag har lenge vore rekna som ei føretaksform for seg, ved sida av enkeltmannsføretak, ansvarleg selskap, aksjeselskap og stiftingar. Dei nærare kjennemerka skal det seiast litt meir om nedafor.

Viktige område for samvirke her i landet i dag ved sida av bustadsamvirket er *vareomsetning til forbrukarar*, gjerne omtala som forbrukarsamvirke og organisert gjennom Norges Kooperative Landsforening (NKL); *landbruk*, med ei rekkje produsentorganisasjonar, samordna gjennom Landbrukssamvirkets Felleskontor (LF); og *fiske*, der Norges Fiskarlag (NF) er den største organisasjonen. I tillegg til dette finn ein på mange andre område former for organisasjon som kan kallast for samvirkeføretak, noko avhengig av korleis ein definerer omgrepet.

Dei store samvirkeorganisasjonane samarbeider gjennom *Samvirkeutvalget*. Utvalet vart skipa i 1910 i regi av Det Kgl. Selskap for Norges Vel og har framleis sekretariat hos den organisasjonen.

Internasjonalt er den dominerande organisasjonen for samvirke *International Co-operative Alliance* (ICA), som vart skipa i 1895. Mellom anna har denne organisasjonen formulert allmenne *samvirkeprinsipp*, seinast reviderte i 1995.

Ei generell framstilling om samvirke finn ein i Tom Johnstad: *Samarbeid og samvirke* (Oslo 1998). I boka er det gjort greie både for tankane attom samvirketiltak og utviklinga av tiltaka både her i landet og i andre land, og det er gjeve eit oversyn over norske samvirketiltak.

Ei utgreiing med tittelen «Samvirke på nye områder» vart lagd fram i 1988 (NOU 1988:30).

I 1999 vart det sett ned eit utval som skal vurdere lovgjeving for samvirkelag. Ein nærare presentasjon av samvirkeforma og den rettslege reguleringa høyrer heime i ei utgreiing frå det utvalet, og her skal spørsmåla berre omtalast så langt det trengst for å drøfte dei reglane som bør gjelde for bustad-samvirket.

4.2 Rettsleg regulering av samvirkeføretak

Samvirkeforma er berre i liten grad lovregulert. Den mest utførlege lovreguleringa av kooperative samanslutningar er nettopp lovene frå 1960 om bustadbyggjelag og burettslag.

Ei viktig føresegn finst i aksjelova § 1-1 tredje ledd nummer 4. Føresegna er eit unntak frå hovudregelen om at selskap med avgrensa ansvar er regulerte av aksjelova. Det heiter at aksjelova ikkje gjeld for

«... selskaper som har til formål å fremme medlemmenes forbruksmessige eller yrkesmessige interesser eller å skaffe medlemmene arbeidsplasser (samvirkeleg), med mindre selskapet i stiftelsesgrunnlaget er betegnet som aksjeselskap. I tvilstilfelle avgjør Kongen om loven skal få anvendelse på selskapet.»

Etter denne føresegna er kjennemerket på eit samvirkeleg at det skal «fremme medlemmenes forbruksmessige eller yrkesmessige interesser eller å skaffe medlemmene arbeidsplasser». Når det gjeld tolkinga av denne og tilsvarende eldre føresegner, kan det visast til Magnus Aarbakke m.fl.: *Aksjeloven og allmennaksjeloven med kommentarer* (Oslo 1999) s. 37-40.

Elles i lovgjevinga finn ein spreidde føresegner om samvirkeføretak. Særleg kan nemnast §§ 10-50 og 10-51 i skattelova frå 1999. Særreglane her gjeld for «samvirkeleg som drives i samsvar med anerkjente samvirkeprinsipper», og særreglane gjeld i første rekkje for inntekt av «omsetning med medlemmene». Ei nærare opprekning omfattar forbrukarsamvirkelega og innkjøpslag, salslag og foredlingsverksemdar i landbruk og fiske. For bustadbyggjelag og burettslag gjeld det særlege skattereglar.

Samvirkeprinsippa er altså særleg nemnde i skattereglane, og desse prinsippa har òg vekt når samvirkelega skal avgrensast mot aksjeselskap etter aksjelova § 1-1 tredje ledd nummer 4.

Gjennom åra har lovregulering av samvirkeleg vore vurdert fleire gonger. I den første proposisjonen til aksjelovgjeving i 1901 var det med eit utkast til regulering av foreiningar med vekslende kapital, men dette utkastet var ikkje med i den seinare proposisjonen som førte til aksjelova frå 1910. Komitéutgreiingar med framlegg til lovgjeving om samvirkeleg vart lagde fram i 1925 og 1937, men det vart ikkje fremja proposisjon på grunnlag av desse utkasta. Ein komité som skulle vurdere lovgjeving for forbrukarsamvirket, la i 1957 fram ei tilråding om at det ikkje var bruk for noka lov. Samvirkelovutvalet frå 1999 kjem truleg med si tilråding i 2001.

4.3 Særpreg ved samvirkeforma

4.3.1 Innleiing

For dette utvalet er det ikkje nødvendig å gje nokon definisjon av samvirkeleg eller kooperative samanslutningar, og det er heller ikkje nødvendig å trekkje opp klåre grenser for kva som skal reknast som samvirkeføretak. Det er ikkje tvil om at både bustadbyggjelag og burettslag høyrer til dei samanslutningane som tradisjonelt har vore rekna som samvirkeføretak. Når særpreget ved samvirkeforma skal omtalast her, er det for å gje ein bakgrunn for drøftinga av korleis bustadbyggjelag og burettslag bør organiserast, og kva aktivitetar dei bør drive med. Dersom ein meiner det er bruk for samvirkeleg som ei særskild form for organisering av økonomisk verksemd, bør ein prøve å finne fram til dei draga som har gjort forma levedyktig, og som bør ivaretakast gjennom lovgjevinga.

Noka utførleg utgreiing om samvirketiltak tek utvalet ikkje sikte på å gje, som alt nemnt, og framstillinga er derfor avgrensa til det som trengst for arbeidet i utvalet.

4.3.2 Dei internasjonale samvirkeprinsippa

Eit utgangspunkt for framstillinga av særpreget ved samvirkeforma kan vere dei internasjonale samvirkeprinsippa som er vedtekne av ICA og reviderte seinast i 1995. Omsetjinga er henta frå *Samvirkeboka 2* (utgjeven av Samvirkeutvalget i 1996):

«Samvirkeprinsippa undamentet og identiteten i samvirke

Definisjon

Eit samvirke er ei sjølvstyrt samanslutning av personar som av eigen fri vilje har gått saman for å oppfylle felles økonomiske, sosiale og kulturelle behov og ønske gjennom ei verksemd som dei eig saman, og som er demokratisk styrt.

Verdiar

Samvirke byggjer på dei verdiane som ligg i sjølvhjelp, eigeansvar, demokrati, likskap, rettferd og solidaritet. I samsvar med tradisjonen frå grunnleggjarane trur samvirke-medlemmene på dei etiske verdiane som ligg i ærlegdom, openheit, sosialt ansvar og omsorg for andre.

Prinsipp

Samvirkeprinsippa er retningslinjer som samvirka tar i bruk for å omsetje verdiane sine i praksis.

1. Prinsipp: friviljug og open medlemskap

Samvirke er friviljuge organisasjonar som er opne for alle som kan nytte tenestene deira, og som er viljuge til å akseptere det ansvaret som følgjer med medlemskapen, utan omsyn til kjønn, sosial status, rase, politisk eller religiøs overtyding.

2. Prinsipp: demokratisk medlemskontroll

Samvirke er demokratiske organisasjonar, kontrollerte av medlemmene som tar aktivt del i fastsetjinga av retningslinjer og vedtak. Valde representantar står til ansvar andsynes medlemmene. I grunnorganisasjonane har medlemmene lik stemmerett (eitt medlem - ei stemme). Samvirke på andre nivå er også organiserte på ein demokratisk måte.

3. Prinsipp: medlemmen si økonomiske stilling

Medlemmene medverkar likeverdig til, og kontrollerer demokratisk, kapitalen i samvirka sine. Vanlegvis er i alle fall noko av denne kapitalen felleseiga til samvirket. Medlemmene får vanlegvis avgrensa rente - om i det heile - på andelsinnskottet sitt. Medlemmene kan setje av overskott til eitt eller fleire av følgjande føremål: Utvikle samvirket, eventuelt ved å setje av til reserver, som i alle fall delvis vil vere bundne; tilgodesjå medlemmene i høve til deira bruk av organisasjonen; og stø andre aktivitetar som er godkjende av medlemmene.

4. Prinsipp: sjølvstyre og handlefridom

Samvirka er sjølvstyrte sjølvhjelpsorganisasjonar som er kontrollerte av medlemmene. Dersom dei inngår avtalar med andre organisasjonar, medrekna offentlege styresmakter, eller hentar kapital utanfrå, vil dette gjerast på vilkår som sikrar den demokratiske kontrollen til medlemmene og tar vare på sjølvstyret til samvirket.

5. Prinsipp: utdanning, opplæring og informasjon

Samvirke sørgjer for utdanning og opplæring av medlemmer og tilitsvalde, leiarar og tilsette, slik at dei kan vere med å utvikle organisasjonane sine på ein effektiv måte. Dei informerer allmugen - særleg unge og opinionsleiarar - om særpreg og føremoner ved samvirket.

6. Prinsipp: samvirke mellom samvirkeorganisasjonar

Samvirke tener medlemmene effektivt og styrkjer samvirkerørsla ved å samarbeide gjennom lokale, regionale, nasjonale og internasjonale organisasjonar.

7. Prinsipp: samfunnsansvar

Samstundes med at det fokuserast på medlemmene sine behov, arbeider samvirke for ei berekraftig utvikling av samfunnet gjennom retningliner som medlemmene godkjenner.»

Det går fram at prinsippa har ei generell form, og det må ein sjå i samanheng med at dei skal gjelde for samanslutningar som til dels er svært ulike innbyrdes, og som er spreidde over heile verda. Nokre av prinsippa er likevel såpass spesifikke at dei kan nyttast til å trekkje ei grense mellom samvirke og andre samanslutningar. Det skal gå fram etter kvart.

4.3.3 Samhandel med medlemmene

Samvirkelaga er *samanslutningar*. Ei samanslutning har medlemmer (deltakarar) og skil seg på det viset frå *enkeltmannsføretaket*, som er ei verksemd driven av berre ein fysisk person, og frå *stiftinga*, som ikkje har medlemmer (deltakarar, eigarar). For aksjeselskapet, som òg er ein samanslutning, godtek ein rett nok at det kan vere ein aksjeeigar, og i slike tilfelle blir det ei ueigentleg samanslutning. Det spørsmålet er ikkje aktuelt for samvirkelaga.

Det er typisk for dei føretaka som har vore rekna som kooperative, at dei skal handle med medlemmene. Ordet «handle» blir da nytta i ei vid tyding. Laget kan selje varer til medlemmene, anten som forbrukarar (forbrukarsamvirket) eller som næringsdrivande (innkjøpslag i landbruket), gjere avtale med medlemmer om å skaffe bustad eller om å stille bruksrett til bustad til disposisjon for medlemmene (bustadsamvirket), kjøpe varer av medlemmene for vidaresal eller foredling (meieri, salslag og foredlingsverksemder i landbruk og fiske).

Samvirkeføretaka handlar ofte med andre enn medlemmene òg, men oppfatninga har nok vore at samvirkepreget blir borte dersom samhandelen med medlemmene blir liten. Ein kan seie at samhandel med medlemmene typisk er ein del av føremålet med samanslutninga, og at særpreget blir utviska dersom det blir stort sprik mellom føremålet og den faktiske verksemda. Det er sjølvstøtt ikkje noko i vegen for at andre samanslutningar, til dømes eit aksjeselskap, handlar med deltakarane, men her er slik samhandel normalt ikkje ein del av føremålet.

Samhandelen med medlemmene kjem noko indirekte fram i karakteristikkene av samvirkelag i aksjelova § 1-1 («fremme medlemmenes forbruksmessige eller yrkesmessige interesser») og i definisjonen i dei internasjonale samvirkeprinsippa («oppfylle ... felles økonomiske, sosiale og kulturelle behov»). Særleg den sistnemnde definisjonen er så vid at han kan femne om så godt som alle samanslutningar. Meir direkte kjem vilkåret om samhandel med medlemmene fram i dei særlege skattereglane for samvirkelag.

Samhandel med medlemmene er òg eit særpreg for til dømes gjensidige forsikringsselskap og for kreditt- eller hypotekforeiningar. Slike tiltak blir da òg ofte omtala som kooperative.

I mange, kanskje dei fleste samvirkeføretak, er samhandelen friviljug for medlemmene. Det gjeld typisk i forbrukarsamvirket; medlemskapen inneber ikkje noko forbod mot å handle andre stader. Til tider har det nok vore opp-

fatta som ei moralsk plikt for medlemmene å halde seg til samvirkelaget, men det er mindre vanleg i dag. I nokre samvirkeføretak er det plikt til samhandel; det gjeld i delar av landbrukssamvirket. Fiskesalslaga har ein lovfesta einerett til omsetning, og da kan ikkje medlemmene handle med andre.

Samhandelen med medlemmene inneber at kundane styrer, eller iallfall er med og styrer, føretaket. Slik styring kan ein finne også i sparebankane, som ikkje har medlemmer, og som derfor til vanleg ikkje blir rekna som samvirkeføretak. I sparebankane vel innskytarane 3/8 av medlemmene i forstandskapet (eller 1/4 dersom det er utferda grunnfondsbevis).

4.3.4 Opne samanslutningar med vekslande kapital. Oppløysing

Mange, kanskje dei fleste, samvirkeføretak er opne for nye medlemmer. Det inneber at nye deltakarar kan takast opp utan at det skjer noka endring av den avtalen eller dei vedtektene som ligg til grunn for samanslutninga. I den grad medlemmene skal skyte inn midlar som risikokapital, endrar denne kapitalen seg etter kvart som det kjem inn nye medlemmer, og i den grad medlemmene har krav på utbetaling av nettoeiga ved ei oppløysing, kan delingsforholdet endre seg ved opptak av nye medlemmer. På dette viset skil samvirkelega seg frå dei typiske selskapa, som ansvarlege selskap og aksjeselskap. I selskapa kan nok selskapspartane skifte eigar utan endring av avtale eller vedtekter, men skal kapitalen aukast, krev det normalt ei endring.

Det er nemnt i dei internasjonale samvirkeprinsippa at organisasjonane er «opne for alle som kan nytte tenestene deira».

Dette at samanslutninga er open for nye medlemmer, er eit drag som samvirkelega har sams med dei ideelle foreiningane. Ofte blir samvirkelega omtala som økonomiske foreiningar eller, om ein vil, foreiningar med økonomisk føremål. I Sverige blir dei kooperative samanslutningane regulerte av ei lov om økonomiske foreiningar, og karakteristikken har vore nytta her i landet òg.

Det finst samanslutningar som har fleire av dei andre kooperative særdraga, og som tradisjonelt har vore rekna som samvirkeføretak, som *ikkje* er opne for nye medlemmer. I bustadsamvirket er burettslaget det beste dømet. Det skal vere like mange andelar som det er bustader, og ein ny andel må iallfall i prinsippet betalast med ein sum som hindrar at verdiane blir utvatna for dei andre andelseigarane. Heller ikkje alle samvirketiltaka i landbruket eller til dømes kraftlag, som gjerne har vore rekna som kooperative, kan utan vidare vere opne og ha vekslande kapitalinnskott.

Det er vanleg å seie at medlemmene i foreiningar, til skilnad frå deltakarane i selskap, ikkje har krav på nettoeiga ved oppløysing. Det blir òg sagt slik at foreininga ikkje har eigarar på same måte som selskapet. Ialffall for ideelle foreiningar gjeld det at eit fleirtal ikkje utan vidare kan endre føremålet for foreininga; dei som vil drive foreininga vidare med det opphavlege føremålet, kan ha krav på å få gjere det, med foreiningskassa intakt.

Somme samvirkelag følgjer dei typiske foreiningsreglane på dette punktet, slik at det ikkje skal skje noka utdeling til medlemmene ved ei oppløysing. For bustadbyggjelag er ein slik regel lovfesta; ved oppløysing skal eit overskot brukast til allmennyttige føremål til beste for bustadbygginga på staden (bbl. § 63). Ein liknande regel finst i mønstervedtektene for samvirkeleg som Norges Kooperative Landsforening har vedteke: Etter oppløysing skal eit

overskot setjast av for å brukast til grunnfond i eit nytt lag eller ei avdeling av eit anna lag på staden, men kan dei ikkje brukast slik innan tjue år, skal midlane i samråd med kommunen brukast til allmennyttige føremål eller velgjerd.

Formuleringa i dei internasjonale samvirkeprinsippa om at iallfall noko av kapitalen til vanleg er «felleseiga til» («common property of») samanslutninga, tek nok sikte på at noko av kapitalen ikkje kan delast mellom medlemmene.

Det finst samanslutningar med klåre kooperative drag som opnar for deling av eiga mellom medlemmene etter ei oppløysing. Her òg gjev burettslaget eit døme, men det finst fleire. I landbrukssamvirket er det vanleg at eiga etter oppløysing skal delast mellom medlemmene i høve til samhandelen med laget dei seinaste åra. Ein kan neppe seie at det er motstrid mellom ein slik regel og karakteristikken samvirkelag.

Rimeleg nok er det ein viss samanheng mellom dei tilhøva som her er omtala: Dersom eiga skal delast mellom medlemmene ved ei eventuell oppløysing, er det ikkje så nærliggjande at laget har vekslande kapital. Men ein kan ikkje sjå bort frå at det finst tilfelle utan ein slik samanheng.

4.3.5 Avgrensa rente på kapitalinnskot og fordeling av overskot

Når føremålet med samvirkeføretak typisk er samhandel med medlemmene, står dette i motsetnad til det som normalt er føremålet med eit aksjeselskap, nemleg å gje avkasting på innskoten kapital. I dei fleste samvirketiltak er det eit vilkår for medlemskap at det blir skote inn kapital, ofte ein heilt liten sum, men av og til større summar. Her i landet har ein gjerne tala om *andelar* og *andelsinnskot* (og *andelslag*). Det er eit særdrag ved samvirkeføretaka at fordeling av overskot frå verksemda iallfall ikkje fullt ut blir fordelt i høve til kapitalinnskota. I dei internasjonale samvirkeprinsippa er det sagt slik at medlemmene til vanleg får «avgrensa rente - om i det heile - på andelsinnskottet sitt».

I fleire samvirkeføretak blir noko av overskotet frå verksemda fordelt mellom medlemmene på grunnlag av samhandelen med føretaket. Dei internasjonale samvirkeprinsippa har ei formulering om at overskot kan brukast til å «tilgodesjå medlemmene i høve til deira bruk av organisasjonen». I forbrukarsamvirkelaga er ordninga med kjøpeutbyte velkjend. Tilbakeføring til medlemmene kan òg skje meir indirekte, ved at medlemmene kan oppnå rimelegare varer og tenester fordi eigenkapitalen ikkje skal forrentast på same måte som i andre samanslutningar. I bustadsamvirket er det denne indirekte tilbakeføringa som har vore den vanlege.

Praktiserer ein ordningar med garantert kjøpeutbyte, kanskje i den forma at det blir gjort frådrag i prisen med ein gong mot framvising av medlemskort e.l., kan likskapen med rabattordningar bli slåande. Ordninga med kjøpeutbyte er ikkje i seg sjølv nok til å skilje mellom samvirkelag og andre føretak.

Samvirkeføretak kan òg ta imot innskot mot full rente. Til dømes har mønstervedtektene i Norges Kooperative Landsforbund eit skilje mellom ansvarinnskot (no 300 kroner) og låneinnskot. For låneinnskota er det ikkje noko prinsipp om avgrensa rente. Slik er det òg med spareverksemda i bustadbyggjelag. Vidare er det sjølv sagt slik at samvirketiltak kan ta opp ordinære lån til vanleg rente, både frå medlemmer og andre, og finansieringa kan òg skje ved at det blir lagt ut sertifikat eller obligasjonar innafor dei reglar som generelt gjeld for slik finansiering til kvar tid. I dei internasjonale samvirke-

prinsippa er det framheva at innhenting av kapital utafra skal skje på vilkår som «sikrar den demokratiske kontrollen til medlemmene og tar vare på sjølvstyret til samvirket». Dette siste må ein òg sjå i samanheng med røystereglane som skal omtalast under 4.3.7.

4.3.6 Sjølvkost

Somtid blir det framheva som eit særdrag ved samvirketiltak at dei skal drive verksemda etter eit sjølvkostprinsipp. Det har mellom anna vore drøfta i samband med den kooperative bustadbygginga. Prinsippet skal innebere at samhandelen med medlemmene skal skje utan vanleg fortjeneste for føretaket. Det går fram under 3.3.3 at den kooperative utbygginga for burettslag tradisjonelt har skjedd slik at ervervarane har risikoen for kostnadsauke i prosjektet og vinsten ved innsparingar. Dei seinare åra har ein likevel lagt inn i prisen innbetalingar til risikofond i bustadbyggjelaget eller til særlege sikringsordningar.

I dei internasjonale samvirkeprinsippa finn ein ikkje noko om sjølvkost. Ein kan heller ikkje seie at eit slikt prinsipp er noko typisk for samvirketiltaka. Ser ein på dei samanslutningane som blir rekna som opphavet til den moderne kooperasjonen, nemleg forbrukarsamvirket i England i førre hundreåret, var det tvert om eit viktig prinsipp at handelen med medlemmene skulle skje til «dagens pris». Ordningane med tilbakeføring av kjøpeutbyte byggjer i dag òg på at varer og tenester blir selde til marknadspris både til medlemmer og andre. Det er heller ikkje vanleg at heile overskotet blir tilbakeført til medlemmene. Normalt blir det bygt opp ein eigenkapital i laget.

4.3.7 Lik røysterett

Det er vanleg i samvirkeføretak at kvar medlem har ei røyst i generalforsamling eller liknande organ, utan omsyn til kor stort kapitalinnskott medlemmen har. I dei internasjonale samvirkeprinsippa heiter det at den regelen skal gjelde i grunnorganisasjonane, og at samvirke på andre nivå også er «organiserte på ein demokratisk måte». Med samvirke på andre nivå er det sikta til samanslutningar av samvirkelag (sjå 4.3.9 nedafor). Det er særleg nemnt i prinsippa at avtalar med organisasjonar eller styresmakter eller innhenting av kapital skal skje på vilkår som sikrar den demokratiske kontrollen frå medlemmene og sjølvstyret i samvirket.

Regelen om ei røyst for kvar medlem finn ein i burettsløvgjevinga, rett nok slik at andelseigarane kan vere representerte ved delegerte på generalforsamlinga i bustadbyggjelaget. Både i forbrukarsamvirket og landbrukssamvirket finn ein døme på at berre aktive medlemmer, dvs. medlemmer som har handla med laget, har røysterett, og laga kan ha ordningar med indirekte representasjon, slik at medlemmene i krinsar vel representantar som så møtest som det øvste organet i laget.

4.3.8 Hefteform

Det mest vanlege er at medlemmene i eit samvirkeføretak ikkje heftar personleg ut over andelsinnskottet for dei skyldnadene føretaket har. Det er same regelen som i aksjeselskap og ideelle foreiningar, men ulikt regelen i ansvarlege selskap. Slik er det i bustadsamvirket, forbrukarsamvirket og dei vanlege laga i landbrukssamvirket. Det er likevel ikkje noko i vegen for at eit føre-

tak med anna hefteform kan reknast som eit samvirkeføretak. Det er nemnt at gjensidige forsikringsselskap blir rekna som kooperative, og her kan vedtektene ha føresegner om at medlemmene skal skyte inn midlar for å dekkje underskot. Hefteform er ikkje omtala i dei internasjonale samvirkeprinsippa. Som utgangspunkt må vedtektene for føretaket vere avgjerande for kva hefteform som gjeld.

4.3.9 Samvirkelag på fleire nivå

Samvirkeføretaka kan organiserast på fleire nivå, gjerne slik at fleire samvirkeføretak er medlemmer i same samvirkeorganisasjon. Til dømes er medlemmene i Norges Kooperative Landsforening samvirkelag. Det er same modellen som ein kjenner frå ideelle foreiningar, der ein kan ha ei organisering i lokale lag, eventuelt også regionale lag, og ei landssamanslutning. Ein samvirkeorganisasjon på høgare nivå, som altså har samvirkeføretak som medlemmer, kan vere ein rein interesseorganisasjon, men det kan òg vere eit føretak som skal drive næringsverksemd i samhandel med medlemmene. På denne måten kan ein òg få kombinasjonar som går ut på at samvirkeføretak på høgare nivå er samanslutningar av næringsdrivande, medan dei næringsdrivande medlemslaga er samanslutningar av forbrukarar.

Samvirkeføretak kan gå saman om å skipe andre fellestiltak, kanskje i form av aksjeselskap. I begge desse tilfella gjeld dei ein modell som er den omvende av den vanlege konsernmodellen; det er ikkje tale om at det eine føretaket har dominerande eigardelar i eit dottertiltak.

Det er ingenting i vegen for at eit samvirkeføretak kan drive delar av verksemda si gjennom aksjeselskap (eller anna selskap) der samvirkeføretaket er eineigar eller dominerande eigar. Da gjeld det ein vanleg konsernmodell. Slike dotterselskap kan samvirkelag både på grunnivået og andre nivå ha.

4.3.10 Kort analyse av samvirkeforma

Utvalet skal som nemnt ikkje ta opp spørsmåla kring samvirke i stor breidd, men etter gjennomgåinga ovafor av nokre typiske drag ved samvirkeforma vil utvalet ta med nokre merknader om korleis denne forma for organisering av økonomisk verksemd supplerer andre føretaksformer.

Samvirkeføretaka finst; det viser at det er rom for samvirkeforma ved sida av andre føretaksformer. Rett nok blir det somtid peikt på at viktige samvirkeføretak har fått ei særstilling av styresmaktene, og at dei derfor ikkje har konkurrert på like vilkår med andre. Fiskesalslaga har fått einerett på omsetning, organisasjonar i landbruket har hatt ei særleg rolle i samband med omsetningsregulering og landbruksavtalar, og bustadsamvirket hadde gjennom mange år ei særstilling i bustadpolitikken. Det er likevel på det reine at fleire samvirketiltak har greidd seg godt utan slike særordningar. Forbrukarsamvirket er det fremste dømet. I dag må bustadsamvirket i all hovudsak arbeide på same vilkår som andre når det gjeld bustadbygging. Ein ser òg at samvirkeforma blir nytta for nye tiltak, til dømes der foreldre går saman om å skipe ein barnehage.

Mange stader i verda har samvirketiltaka same bakgrunn som dei hadde i vårt samfunn tidlegare: Folk går saman for å skaffe varer og tenester som andre ikkje finn det lønsamt å tilby, eventuelt varer og tenester som andre tilbyr utan tilstrekkeleg konkurranse. Eller det kan vere at folk går saman for

å foredle eller selje produkta sine fordi ingen andre kan ta på seg oppgåva på rimelege vilkår. I dag er ikkje desse tilhøva så sentrale hos oss når det gjeld økonomisk verksemd av noko omfang. Tilbodet av varer og tenester er omfattande, til dels med hard konkurranse mellom aktørane. Men framleis kan samvirkeforma vere einaste utveg for å få i gang føretak som ikkje gjev normal avkastning, til dømes grendehus, antenneanlegg eller maskinstasjonar.

Samvirkeføretaka kan gje medlemmene økonomiske fordelar dersom dei driv verksemd på område der det er lite konkurranse, og der andre derfor held høge prisar. På område der konkurransen verkar, må den økonomiske fordelten liggje i at samvirkeføretaket ikkje skal gje same avkastning på kapitalen som andre føretak. Da er føresetnaden at samvirkeføretaket driv like effektivt som andre føretak.

Det blir somtid sagt at eit samvirkeføretak ikkje skal drive med sikte på vinst for sin eigen del, berre for medlemmene, og at det derfor må vere grenser for kor sterk kapitaloppbygging som skal skje i føretaket. Sjølv om dette kan vere treffande som eit utgangspunkt, kan ein peike på nokre modifikasjonar: Dei første medlemmene i eit samvirkeføretak får ikkje glede av at kravet til kapitalavkastning er mindre enn elles. Det er dei som har skote inn kapital og arbeidskraft, og sjølv om dei tok ut heile overskotet, var dét i prinsippet ikkje meir enn dei kunne ha fått ved å bruke pengar og arbeidskraft andre stader. Dersom noko av kapitalen blir verande att i føretaket, som vanleg er, og berre delar av overskotet blir tilbakeført til medlemmene, blir det bygt opp ein kapital som nye medlemmer får glede av. Det gjer dei utan å måtte «kjøpe seg inn», slik dei oftast må i andre føretak. Er føretaket ope for nye medlemmer, betaler nye medlemmer normalt eit relativt lite innskot, uavhengig av kor stor kapital som er bygd opp. Dei nye generasjonane av medlemmer får dermed ein reell fordel av at den oppbygde kapitalen ikkje skal ha normal forrenting. Legg ein vekt på dette tilhøvet, som ein kan kalle ein solidaritet med framtidige medlemmer, gjev det god samanheng når dei som er medlemmer på eit gjeve tidspunkt, ikkje står fritt til å dele ut kapitalen direkte gjennom utbyte eller oppløysing eller indirekte gjennom urimeleg underprising i samhandelen mellom lag og medlemmer.

Samvirkeforma kan vere attraktiv fordi medlemmene har kontroll med verksemda. Kontrollen kan gje direkte økonomiske fordelar, men det kan òg oppfattast som verdifullt å kunne påverke karakteren av verksemda, vareutval, geografisk plassering m.m. Det skiftar likevel mykje kor reell den påverknaden kan bli. Somme har påpeikt at eit samvirkeføretak ikkje kan kjøpast opp; det kan ein òg sjå som ei side av den kontrollen medlemmene har med verksemda.

I eit vidare perspektiv kan ein seie at ei føretaksform som byggjer på aktiv deltaking frå medlemmene, samsvarar med allmenne verdiar som at folk skal ta ansvar for sin eigen situasjon og kunne ta stilling til og vere med og avgjere spørsmål som gjeld dei sjøve.

Samvirkeforma kan ha veike sider. Viktigast er kanskje at samvirkeføretaka til tider har vanskar med å skaffe kapital. Eit aksjeselskap som vil utvide verksemda eller setje i verk nye tiltak, kan hente inn risikoviljug kapital frå dei som har tru på at investeringa kan gje god avkastning. Samvirkeføretaka skal normalt ikkje fordele overskotet etter kapitalinnskot (prinsippet om avgrensa

rente og fordeling av overskot i høve til samhandel), og dei kan derfor ikkje hente inn kapital på same måten. Ein har til dels prøvt å finne andre former for kapitaltilskot, til dømes grunnfondbevis i gjensidige forsikringsselskap. I Sverige har ein lovregulert «förlagsinsatser» i økonomiske foreiningar; det er innskot ut over andelsinnskotet, eventuelt frå andre enn medlemmer.

Ein annan vanske har vore kombinasjonen av medlemsstyring og effektiv forretningsdrift. Eit føretak som skal drive næringsverksemd av noko omfang, må ha evne til å ta avgjerder på kort tid og setje avgjerdene ut i livet, og det kan vere bruk for strategiske vurderingar som må haldast innafor ein liten krins. Skal alle medlemmene ha høve til å påverke avgjerdene, kan prosessen ta lang tid, og det kan bli opne diskusjonar om motstridande interesser av fleire slag. I fleire samvirkelag har ein former for indirekte representasjon i det øvste organet (delegertforsamling, representantskap), og modellane med organisering på fleire nivå som er nemnde ovafor (fellestiltak, dotterselskap), inneber òg indirekte representasjon. På dette viset kan ein få større effektivitet, men medråderetten for den einskilde medlemmen blir mindre.

Fleire av dei problemstillingane som har vore trekte fram her, er aktuelle for bustadsamvirket. Opphavleg var føremålet å få sett i gang bustadbygging, og å få samla kapital, fordi andre aktørar ikkje var tilstrekkeleg interesserte i - eller i det heile makta - å tilby dei bustadene det var bruk for. I dag er det mange som tilbyr dei bustadene folk kan kjøpe. Likevel kan det framleis vere fleire fellesoppgåver i bustadområde som ikkje passar til vanleg kommersiell drift, og som er avhengige av samvirkeorganisering. Bustadbyggjelaga har vore i stand til å gje medlemmene økonomiske fordelar, dels fordi laga har hatt tilgang på offentlege subsidiar, men òg fordi medlemmene har hatt glede av dei verdiane som er samla opp i laga. Medlemskontroll med og deltaking i verksemda har vore viktige i bustadsamvirket, men samtidig har ein måtta setje grenser for den direkte deltakinga i styringa av byggjeprosessen. Dei fleste bustadbyggjelag har òg indirekte representasjon på generalforsamlinga.

Spørsmålet om kva rolle bustadsamvirket kan og bør ha i framtida, skal utvalet seie meir om i [\(Link til\)](#) kapittel 6 nedafor.

4.4 Bustadsamvirke i andre land

4.4.1 Innleiing

Utvalet har sett nærare på bustadsamvirket i nokre andre land, men har ikkje gått lenger i desse undersøkingane enn det utvalet har meint er til hjelp i drøftinga av nye norske reglar. I første rekkje er det rimeleg å samanlikne med Danmark og Sverige, og dessutan har utvalet sett på utviklinga i Italia og Tyskland fordi bustadsamvirket i desse landa kvar for seg kastar lys over ulike former for kooperasjon.

Det finst fleire internasjonale organisasjonar for bustadsamvirke. For fleire av desse gjeld det at dei samlar dels samvirkeføretak, dels føretak som skal skaffe og organisere såkalla *allmennyttige* bustader. Nokon samlande definisjon på dette sistnemnde omgrepet har ein ikkje, men det som særpregar desse føretaka er at dei gjerne driv utan økonomisk vinst som føremål, og at dei tilbyr bustader av nøktern storleik og standard, i nokre tilfelle til ein pris

som er offentleg subsidiert. Når bustadsamvirket og dei allmenntytige føretaka har gått saman i organisasjonar, må ein sjå det i samanheng med at bustadbyggjelaga òg har skaffa bustader av det nemnde slaget, enda det i og for seg ikkje er noko med samvirkeforma som hindrar ei anna innretting av verksemda.

Nordiska Kooperativa och Allmenntytiga Bostadsföretags Organisation (NBO) er ein samarbeidsorganisasjon for Boligselskabernes Landsforening (Danmark), YH Byggherrecentral AB (Finland), Andelslaget VVO (Finland), Búseti Landssamband (Island), A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund (Noreg), HSB:s Riksförbund (Sverige), Riksbyggen (Sverige) og SABO (Sveriges Allmenntytiga Bostadsföretag).

Comité Européen de Coördination de l'Habitat Social (CECODHAS) er ein sambandskomité for sosiale bustadorganisasjonar i EU. Det er assosierte medlemmer frå fleire andre europeiske land, mellom dei Noreg, der NBBL er med.

Under ICA (den internasjonale kooperative alliansen) er det ein særleg organisasjon for bustadsamvirke, *ICA Housing Organisation*, med medlemorganisasjonar frå 42 land, mellom dei Noreg (NBBL).

4.4.2 Danmark

Kjelde for opplysningane om dansk samvirke er i første rekkje Børge Høiland: *Bo-vilkår og Beboerdemokrati* (København 1992), Noe Munck m.fl.: *Selskabsformerne* (3. udgave København 1997), *Nordisk bustadrett* (København 1997) og dessutan ymse vevsider.

I Danmark blir kooperative føretak normalt kalla *andelsselskaber*. Ein har inga generell lov om slike føretak; eit framlegg frå 1986 har ikkje ført til lovgjeving. Samvirkeforma er utbreidd på fleire område. Innafor landbruket har andelsselskapa lange tradisjonar i Danmark; den sentrale organisasjonen er Danske Andelsselskaber. Samvirketiltaka innafor varehandelen med forbrukarar har vore omtala som *brugsforeninger*, og den sentrale organisasjonen er Fællesforeningen for Danmarks Brugsforeninger (FDB). Danmarks Kooperative Fællesforbund har fleire medlemsforeningar; den eine av dei er Boligselskabernes Landsforening, som organiserer dei allmenne bustadorganisasjonane.

Bustadkooperative samanslutningar voks fram i Danmark frå slutten av 1800-talet, men dei kom til å få ei heilt anna utvikling enn i Noreg og Sverige. I Danmark vart det tidleg etablert ein modell der kvart byggjeprojekt vart skilt ut som ei eiga avdeling innafor hovudsamanslutninga. Avdelingane er økonomisk uavhengige, først og fremst slik at eigedommane ikkje kan tene til dekning for gjeld som hovudsamanslutninga har. Men i andre samanhengar blir avdelingane styrte og representerte av leiinga i hovudsamanslutninga. Avdelingane er ikkje sjølvstendige rettslege einingar og kan ikkje utan vidare samanliknast med norske buretslag. Bustadene er leigebustader; dei kan ikkje seljast eller pantsetjast av bebuarane. Preget av allmenntytige føretak kom til å dominere, og det synest som om det etter kvart er liten skilnad mellom medlemsorganisasjonar og allmenntytige bustadføretak utan medlemmer.

Frå 1997 gjeld ei *lov om almene boliger m.v.*, og etter denne lova er allmenne bustadorganisasjonar anten kooperative eller sjølveigande (i tillegg

finst nokre eldre organisasjonar bygde på garantikapital). Desse organisasjonane har eller har fått offentleg stønad og er godkjende til å drive med allmenn bustadverksemd. Det er eit vilkår for godkjenninga at utleigeverksemda blir driven etter nærare fastsette reglar.

Ein kooperativ allmenn bustadorganisasjon blir kalla ein *almen andelsboligorganisation* (før 1997 nytta ein nemninga *almennyttig andelsboligforening*). Medlemmene må betale ein *foreningsandel*, gjerne på nokre få hundre kroner. Medlemmene styrer verksemda gjennom generalforsamling eller representantskap. Dei sjøveigande organisasjonane vart tidlegare styrte av kommunen, men i dag av eit valt representantskap.

Medlemskapen i dei kooperative bustadorganisasjonane er som utgangspunkt uoverdrageleg. Når bebuaren skal flytte, går bustaden attende til organisasjonen som så leiger bustaden ut att.

Dei allmenne bustadene utgjer mesta femteparten av alle bustader i Danmark.

Den danske samanslutningsforma som svarar til norske burettslag, er *den private andelsboligforening*. Her er medlemskapen (andelen) og bruksrett til ein bustad kopla saman. Bustaden kan overførast til andre. Vedtektene er avgjerande for om andelseigaren kan leige bort bustaden til andre, og dermed for gjennomføringa av prinsippet om brukareige. Andelsboligforeningar og andre former for organisering av fleirbustadhus (som bustadaksjeselskap og bustadinteressentskap) er regulerte i ei lov om private andelsboligforeningar og andre boligfællesskaber. Elles er forma *ejerlejligheder*, som svarar til norske eigarseksjonar, lovregulert for seg.

4.4.3 Sverige

Kjelder for opplysningane om Sverige er mellom anna Margareta Brattström: *Läga* (Uppsala 1999), Håkan Julius og Ingrid Uggla: *Bostadsrättslagen* (Andra upplagan Stockholm 1998), Anders Mallmén: *Lagen om ekonomiska föreningar* (Andra upplagan 1995), Anders Victorin og Peter Melz: *Bostadsrätt* (Tredje upplagan Stockholm 1988) og *Nordisk bustadrett* (København 1997).

I Sverige blir kooperative organisasjonar omtala som *ekonomiska föreningar*. Desse foreiningane har vore lovregulerte i lang tid; den nojeldande lova om økonomiska föreningar er frå 1987. I definisjonen av ei økonomisk foreining er deltaking frå medlemmene spesielt framheva, og det er også vist til dei særlege prinsippa for medlemskap, røysterett og overskotsutdeling:

«1 § En ekonomisk förening har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom ekonomisk verksamhet i vilken medlemmarna deltar

1. som konsumenter eller andra förbrukare,
2. som leverantörer,
3. med egen arbetsinsats,
4. genom att begagna föreningens tjänster, eller
5. på annat liknande sätt.

En ekonomisk förenings verksamhet får bedrivas i ett av föreningen helägt dotterföretag.

För en ekonomisk förening är utmärkande att den uppfyller särskilda villkor i fråga om rätten till medlemskap, rösträtt och överskottsutdelning. Om detta föreskrivs i 3, 7 och 10 kap.»

For dei samanslutningane som var modellen for norske burettslag, *bostadsrättsföreningar*, har ein hatt særleg lovgjeving frå 1930; den no gjeldande bostadsrättslagen er frå 1991. Delar av lova om økonomiske foreiningar gjeld direkte for bostadsrättsföreningar. Ei bostadsrättsförening kan gje medlemmer ein varig bruksrett til ein bustad. Medlemmene med slik bruksrett skyt inn midlar i foreininga og har ein *andel* i foreininga. *Bostadsrätt* er dels nemninga på den varige bruksretten, dels nemninga på dei samla rettane som bruksretten, andelen og medlemskapen utgjør. Bruksretten kan overførast til andre, og ervervaren må deretter takast opp som medlem i foreininga. Foreininga må som hovudregel godta ervervaren som medlem, men kan mellom anna nekte medlemskap for juridisk person som ikkje er kommune eller landsting.

Bustadsamvirket er elles prega av dei store landsdekkjande kooperative organisasjonane HSB (opphavleg Hyresgästernas Sparkasse- og Byggnadsförening) og Riksbyggen. I tillegg kjem SBC (opphavleg Stockholm Bostadsföreningars Centralförening), som meir har preg av ein interesseorganisasjon for bostadsrättsföreningar. HSB vart skipa i 1923 med utgangspunkt i leigebuarrørsla. Riksbyggen vart skipa i 1940 av fagorganisasjonar.

HSB er organisert på tre nivå. HSB Riksförbund er den sentrale økonomiske foreininga. Medlemmer her er regionale HSB-foreiningar, og det er desse som nærast svarar til norske bustadbyggjelag. Dei regionale foreiningane står for nybygginga, og dei har tradisjonelt vore forvaltarar for dei bostadsrättsföreningarna dei har stifta. Den regionale foreininga er medlem (men ikkje bostadsrätthavare) i bostadsrättsföreningen og kan peike ut ein styremedlem. Samtidig er bostadsrättsföreningen medlem i den regionale foreininga.

HSB driv spare- og utlånsverksemd, og i 1997 vart «sparkassan» omskipa til HSB Bank AB.

Riksbyggen er òg ei økonomisk foreining. Riksbyggen er medlem i dei bostadsrättsföreningarna som foreininga skipar, og desse foreiningane er medlemmer i Riksbyggen. Riksbyggen har ikkje foreiningar på «mellomnivå» i same grad som HSB.

I februar 2000 opplyser HSB på sine vevsider å ha 550 000 medlemmer, 4 000 lokale bostadrättsföreningar og 42 regionale foreiningar. Talet på bustader blir oppgjeve til 323 552 (for 1998). Tilsvarande opplyser Riksbyggen å ha om lag 1700 bostadrättsföreningar som medlemmer med meir enn 150 000 bustader. SBC opplyser å ha 3 000 foreiningar som medlemmer.

Frå 1992 kan HSB og Riksbyggen som regel ikkje lenger ha forkjøpsrett ved omsetjing av bostadsrätter. Vidare er oppfatninga no at ei bostadsrättsförening kan gå ut av HSB eller Riksbyggen, og i normalvedtektene for begge organisasjonane har ein klausular om «uttråde» etter ein særleg vedtaksprosedyre.

Det har vore ein omfattande politisk diskusjon i Sverige dei seinare åra kring reglane om bostadsrätter. Eit framlegg frå 1994 om «förstärkt bostadsrätt», ein variant av foreiningar som mellom anna ikkje skulle kunne ta opp

felleslån, førte ikkje til lovgjeving. Eit framlegg til oppretting av eit rettsregister for bostadsrätter (SOU 1998:80 Bostadsrättsregister) er under vurdering. Elles har mykje av diskusjonen gjeldt vilkåra for omskiping frå utleigeeigedom til bostadsrättsförening.

Dei seinare åra har fleire bostadsrättsföreningar hatt økonomiske vanskar. Det er opplyst at 150 foreiningar hadde gått konkurs fram til 1997, og enda 200 foreiningar gjekk konkurs i 1998. Som forklaring har det mellom anna vore vist til høge byggjekostnader, låge innskot og omlegging av subsidieordningar. Den såkalla Bostadsrättsutredningen førebur endringar av regelverket som kan hindre ei slik utvikling for framtida.

Sverige har elles ei rekkje kommunale *allmennyttige bustadföretak* som driv med utleige av bustad. Dei er organiserte i SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag). Organisasjonen opplyser i februar 2000 på sine vevsider å ha 305 medlemsföretak med om lag 900 000 bustader. Dei kommunale bustadföretaka blir drivne utan økonomisk vinst som mål, og dei har på ulike vis vore subsidierte av det offentlege. Företaka har ei særleg stilling ved at leigenivået i desse bustadene blir avgjerande for leigenivået også for private utleigebustader.

4.4.4 Italia

Kjelder for opplysningane om italiensk bustadsamvirke er, i tillegg til lovtekstar, internettsider m.m., opplysningar frå ein studietur som nokre medlemmer av utvalet hadde hausten 1998. Desse medlemmene hadde mellom anna møte med representantar for Ministero Lavori Pubblici, Ministero del Lavoro e della Previdenza Social og regionstyresmaktene i Lombardia. Dessutan var det ei rekkje møte med sentrale og regionale ledd i den bustadkooperative organisasjonen A.N.C.Ab. (Associazione Nazionale Cooperative di Abitanti) og ei meir inngående orientering om bustadkooperativet Auprema i Milano.

Den italienske grunnlova har ein artikkel (45) om at kooperasjonen skal fremjast. Samvirkeföretak er regulerte i den italienske sivillovboka (art. 2511-2544), der ein også finn reglar om offentleg kontroll med företaka. I tillegg er det særlovgjeving av ymse slag.

Dei bustadkooperative företaka byggjer dels bustader som skal tilhøyre kooperativet, og som medlemmene får ein varig bruksrett til, dels bustader som blir overførte til medlemmene som eigarbustader (eigarseksjonar). Eigarsamanslutningar som svarar til norske burettslag, synest ein ikkje ha. Spareinnskot frå medlemmene har vore ein viktig del av verksemda, mellom anna fordi slik sparing har gjeve skattefordelar. Bustadkooperativa driv òg anna verksemd retta mot medlemmene, som legesenter, reisebyrå m.m.

Ved sida av den nemnde organisasjonen A.N.C.Ab, som er tilslutta den kooperative hovudorganisasjonen Legacoop (Lega Nazionale delle Cooperative e Mutue), er det ein annan organisasjon som samlar mange av bustadkooperativa, nemleg Federabitazione (Federazione Nazionale delle Cooperative Edilizie di Abitazione), som igjen er tilslutta Confederazione Cooperative Italiane. I organisasjonen A.N.C.Ab. var det ved årsskiftet 1998/99 samla 993 bustadkooperativ med 392 559 medlemmer, medan Federabitazione gjev opp 3871 kooperativ og selskap med 150 000 medlemmer ved årsskiftet 1997/98 (heimesider mai 2000).

4.4.5 Tyskland

Kjelder for opplysningane om tysk bustadsamvirke er mellom anna lovtekstar og ei utgreiing av Volker Beuthien og Christina Hergarten: *Zu mehr Eigenkapitalbeiträgen der Wohnungsgenossenschaftsmitglieder*. Utvalet var på studietur til Tyskland hausten 1997 og hadde i den samanhengen møte med mellom andre professor Volker Beuthien ved Philipps-Universität Marburg, representantar frå (den gongen) ministeriet for regionalplanlegging, bygging og byutvikling og GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V., som er ein organisasjon for både bustadkooperativ og for bustadføretak i kommune, stat, kyrkje m.m.

Tyskland har frå 1889 hatt ei allmenn samvirkelov, Gesetz betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften. Det er framleis denne lova - med seinare endringar - som i hovudsak regulerer samvirkelaga. Genossenschaft er den tyske nemninga for samvirkelag. Lova har detaljerte føresegner mellom anna om organa i eit samvirkelag, om avgrensing av ansvar og om tilsyn gjennom såkalla Prüfungsverbände. Dei sistnemnde er samanslutningar av samvirkelag, men tilsynsretten blir gjeven av styresmaktene.

Samvirkelag er i lova definerte som samanslutningar med vekslende medlemstal som skal fremje yrke eller økonomi for medlemmene gjennom sams forretningsverksemd («Gesellschaften von nicht geschlossener Mitgliederzahl, welche die Förderung des Erwerbes oder von der Wirtschaft ihrer Mitglieder mittels gemeinschaftlichen Geschäftsbetriebes bezwecken»). Samanslutningar for bustadproduksjon er nemnde som ei undergruppe, men samvirkeforma kan òg brukast for eige og forvaltning av bustader. Det er ikkje forbod mot samhandel med andre enn medlemmene, men slik samhandel må vere hovudføremålet med samanslutninga.

Dei tyske bustadkooperative føretaka kan delast i tre typar, nemleg (1) Wohnungsbaugenossenschaften, der medlemmene får overført bustadene til eige etter bygginga, (2) Wohnungsnutzergenossenschaften, der medlemmene får ein leigerett eller bruksrett av særleg slag til bustader som tilhøyrrer samanslutninga, og (3) blandingsformer, der samanslutninga dels kan skaffe eigarbustader, dels kan gje medlemmene bruksrett. Blandingsforma er utgangspunktet i mønstervedtektene frå GdW.

Det vanlege synest vere at bruksrettane i bustadkooperativa ikkje kan omsetjast, og at parallellar til norske burettslag ikkje er vanlege. Eigarbustader i fleirbustadbustadhus blir oftast organiserte som eigarseksjonar (Wohnungseigentum). I dei seinare åra har styresmaktene gjennom skateregjar lagt til rette for overgang frå bruksrettar til eigarseksjonar.

Innafor GdW finst det 1985 bustadkooperativ med rundt 2,2 millionar bustader (heimesider GdW mai 2000); dette synest vere bustader som medlemmene disponerer med bruksrett, ikkje eigeomsrett.

Kapittel 5

Bustadpolitiske premisser

5.1 Bustadpolitiske dokument

I mandatet er utvalet bede om å gjere greie for dei bustadpolitiske premissane som blir lagde til grunn for eit framlegg om revisjon. Det heiter mellom anna:

«Bustadbyggjelaga har spela ei særskild rolle for å fremje interessene for dei som treng ein rimeleg bustad, særleg i dei større byene. Samanknyttinga av bustadbyggjelaga og burettslaga har langt på veg vore bygd på ein tanke om solidaritet mellom dei som bur, og dei som treng bustad. Bustadsamvirket har også spela ei viktig rolle i gjennomføringa av den offentlege bustadpolitikken. I stor mon har bustadbyggjelaga vore dei utøvande organa for offentlege reising av rimelege bustader i nyare tid. Føresegnene gjev ei ytre ramme for verksemda til bustadsamvirket. Utvalet blir bede om å klårgjere dei bustadpolitiske premissane som blir lagde til grunn for den revisjonen som utvalet måtte tilrå. Det skal takast særskild omsyn til dei føremonene bustadsamvirket har som medlemsorganisasjon, og til bustadsamvirkets rolle for å fremje sosial bustadbygging i Noreg. Vurderinga skal såleis omfatte ei vurdering av den rolla som bustadbyggjelaga og burettslaga spelar og kan spele på den framtidige bustadmarknaden. Om nødvendig bør utvalet skissere ulike hovudalternativ og klårgjere dei fylgjene som ulike modellar vil ha for revisjon av føresegnene.»

Utvalet skal først vise til nokre politiske mål som har vore sette opp for bustadpolitikken, og deretter gå nærare inn på spørsmål som er særleg viktige som bakgrunn for ein revisjon av burettsløvene.

Stortinget drøfta bustadpolitikken i full breidd i tilknytning til St.meld. nr. 34 (1988-89) Boligpolitikk for 90-årene, som er den siste til no av dei generelle bustadmeldingane. Seinare har bustadpolitikken vore drøfta mellom anna i tilknytning til St.meld. nr. 14 (1994-95) Om boforhold og levkår i storbyene og i langtidsprogramma frå 1993 og 1997. Dei bustadpolitiske måla kjem elles fram i dei årlege budsjettproposisjonane. Særlege spørsmål er drøfta mellom anna i tilknytning til St.meld. nr. 28 (1997-98) Oppfølging av HABITAT II, St.meld. nr. 49 (1997-98) Om boligetablering for unge og vanskelegstilte og St.meld. nr. 50 (1998-99) Utjamningsmeldinga.

I langtidsprogrammet 1998-2001, St.meld. nr. 4 (1996-97), er målet for bustadpolitikken formulert slik (s. 99, kursivering i meldinga):

«Boligen og bomiljøet er av stor betydning for den enkeltes levkår gjennom hele livsløpet. Boligen og bomiljøet gir en ramme rundt dagligliv, sosial kontakt og rekreasjon. Et viktig grunnlag for barn og ungdoms utvikling og muligheter legges i bo- og nærmiljøet. *Regjeringens mål i boligpolitikken er at alle skal kunne disponere en god bolig i et godt bomiljø.* Det fordelingspolitiske aspektet er blitt mer sentralt i boligpolitikken. Offentlig støtte må rettes inn mot de grupper som trenger det mest. Virkemidlene i boligpolitikken skal bidra til å utjevne ulikhetene i boforhold og bomiljø.»

I statsbudsjettet 2000, St.prp. nr. (1999-2000), Kommunal- og regionaldepartementet, heiter det mellom anna om programkategorien bustad og bomiljø (s. 151):

« *Overordnet mål*

Det overordnede målet for Regjeringens boligpolitikk er at alle skal kunne disponere en god bolig i et godt bomiljø.

Hovedmål og strategier

De boligpolitiske målene er:

- god boligdekning og godt fungerende bolig- og byggemarked
- god boligfordeling
- gode boliger, god byggkvalitet og godt bomiljø
- botrygghet
- en funksjonell og rettferdig organisering av eie- og leieforhold.»

Tilhøvet til fordelingspolitikken er særleg omtala i St. meld. nr. 50 (1998-99) Utjanningsmeldinga, der det mellom anna heiter (s. 230, kursivering i meldinga):

«Buutgifter er i all hovudsak eit privat ansvar, og dei fleste må velje standard i høve til eigen økonomiske bereevne. Hushalda nyttar ein stor del av inntekta til bustad, og aukar ofte bustadkonsumet når inntekta aukar. Dei som ikkje har god og stabil økonomi kan få etableringsproblem på bustadmarknaden. Ein bustad med akseptabel standard kostar, og utan ein aktiv bustadpolitikk vil butilhøva bli fordelt etter økonomisk evne. *Det er derfor eit mål at bustadfordelinga skal vere betre enn formue- og inntektsfordelinga aleine kan føre til.* For nokre grupper er bustaden særleg viktig - t.d. for dei som har barn, er funksjonshemma, har svak helse e.l.l. Det er derfor eit hovudmål i levekårspolitikken at alle grupper skal ha høve til å skaffe seg ein bustad som er funksjonell og sunn (jf og St.meld. nr 49 (1997-98) og nr 14 (1998-99)).

Det er ei særleg viktig utfordring å hjelpe gruppa av bustadlaus - sjå omtale i kap 5.12. Nokre av dei treng først og fremst eit betre bustadtilbod. Hospits er ei dårleg og dyr løysing som blir for mykje brukt. Dei som har psykiske problem eller rusproblem, treng ein heilskapleg omsorg og buformer som er spesielt tilpassa til gruppa.»

Hausten 1999 vart det sett ned eit utval som på breitt grunnlag skal gå gjennom bustadpolitikken.

5.2 Bustadmarknad og offentleg ansvar for bustadforsyning

5.2.1 Rollefordeling i bustadforsyninga

Bustadpolitikken her i landet byggjer på at den einskilde har ansvar for å skaffe sin eigen bustad. For dei som av ein eller annan grunn ikkje maktar å skaffe ein forsvarleg bustad sjølve, har kommunen eit ansvar etter sosialteneslova, jf. § 3-4:

«Sosialtjenesten skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder boliger med særlig tilpassing og med hjelpe- og vernetiltak for dem som

trenger det på grunn av alder, funksjonshemming eller av andre årsaker.»

Meir konkret heiter det i § 4-5 i same lova:

«Sosialtjenesten er forpliktet til å finne midlertidig husvære for dem som ikke klarer det selv.»

Det går fram av dette at den plikta kommunen har til å skaffe bustad, har ein subsidiær karakter; normalordninga er ikkje at det offentlege skaffar bustad.

Samtidig er det i eit moderne samfunn heilt nødvendig at det offentlege har eit ansvar for tilrettelegging av bustadforsyninga. Klårast kjem det fram gjennom plan- og bygningslovgjevinga: Ingen kan setje opp ein bustad utan at det offentlege har gjeve si godkjenning. Først og fremst kommunen må som planstyresmakt leggje til rette for bygging av nye bustader og eventuelt for fornying av område med gamle bustader.

Staten har gjennom store delar av hundreåret medverka til finansieringssordningar for bustadbygging, først og fremst gjennom etableringa av Husbanken etter andre verdskrigen. Husbanken skal i dag vere ein generell bustadbank og det sentrale bustadpolitiske gjennomføringsorganet. Banken gjev lån og tilskot til bustadbygging, bustadfornying, bustadetablering, omsorgsbustader, sjukeheimar, barnehagar m.m. I vidare forstand er bustadproduksjonen omfatta av den overorda styringa som skjer gjennom skattepolitikk, finanspolitikk og lovgjeving av ymse slag. Meir spesielt påverkar staten bustadproduksjonen gjennom tekniske krav til bygningar som blir fastsette gjennom byggjeforskriftene.

Bygging av bustader, omsetning av bustader og utleige av bustader er i all hovudsak overlate til private aktørar, mellom dei bustadsamvirket. I periodar har kommunane stått for noko bustadbygging som byggherre, og framleis eig kommunane bustader som blir leigde ut til vanskelegstilte og til kommunalt tilsette. Tilsvarende har stat og fylkeskommune bustader for sine tilsette. Her i landet har vi ikkje hatt nokon parallell til dei kommunale allmenntilgjenglege bustadføretaka som ein har til dømes i Sverige.

5.2.2 Bustaden som velferdsgode og som formuesobjekt

For dei fleste er bustaden i første rekkje det ein kan kalle eit velferdsgode: Bustaden skal gje ly mot vêr og vind og vere ei trygg ramme rundt familieliv, rekreasjon og personleg utfolding. Etter kvart er bustadene viktigare også som formuesobjekt. Bustaden er eit middel til oppsparing av kapital, og bustaden kan vere eit spekulasjonsobjekt, dvs. noko ein kjøper med sikte på å selje det vidare med vinst.

For styresmaktene har det vore eit mål at flest mogleg skal eige bustaden sin. Bakgrunnen har vore bustad- eller sosialpolitisk; ein har meint at folk er best tente med sjølve å ha kontrollen over eigen bustadsituasjon og ikkje vere avhengige av ein utleigar. Men sparinga og formuesoppbygginga har nok òg vore rekna som heldig ut frå ein vidare samfunnsøkonomisk synsstad.

Dette at bustaden etter kvart er viktig som formuesobjekt, har prega bustadpolitikken. Endringane i prisreguleringa for bustader kan ein sjå frå denne synsstanden: Det vart press mot prisreguleringa fordi eigarane ønskte å kunne ta ut verdien av bustaden ved omsetning. Noko liknande galdt for leigereguler-

inga: Retten til ein leigeregulert bustad vart eit økonomisk gode når ein samanlikna med marknadsprisen; verdien kunne til dels takast ut gjennom retten til å overføre leigeretten gjennom byte, og ein kunne stille spørsmål om korleis godet vart fordelt.

5.2.3 Sektorar av bustadmarknaden

Bustadmarknaden er ueinsarta. Det er fleire former for organisering av og rettsleg tilknytning til bustaden, det er store geografiske skilnader, og det er skilnader i standard og bustadbehov.

Ein kan skilje mellom tre hovudformer for organisering av og rettsleg tilknytning til bustaden, nemleg leige, indirekte eige og direkte eige. *Leigebustaden* er kjenneteikna av at bebuaren har ein mellombels bruksrett, utan noko eigarforhold til eigedommen. Tidlegare hadde ein nokre tilfelle der leigarane var med på finansiering gjennom lån til utleigaren (innskot), men i dag stengjer husleigelova som hovudregel for at det blir teke opp slike lån. *Dei indirekte åtte bustadene* er burettslagsbustader og aksjebustader. Her er det ei samanslutning som er den formelle eigaren, og bebuaren har ein varig bruksrett som formelt har vore rekna som eit leigeforhold, men bebuaren er indirekte eigar som deltakar i samanslutninga. *Direkte åtte bustader* er einebustader og eigarseksjonar; her er bebuaren den formelle eigaren av bustaden, anten åleine eller saman med andre. I denne samanhengen er det den rettslege tilknytninga for bebuaren som interesserer; da blir til dømes ein utleigd einebustad eller eigarseksjon ein leigebustad. Andre gonger deler ein inn bustadene etter andre kjennemerke, og da kan ein skilje mellom til dømes eineeige og sameige utan omsyn til kven som bruker bustaden. Den siste inndelinga trengst ikkje her, men skilnaden mellom dei to synsmåtane er viktig når ein arbeider med statistiske opplysningar om bustader.

Det har gått fram ovafor at bustadsamvirket har skaffa medlemmene både leigebustader, indirekte åtte bustader og direkte åtte bustader, sjølv om det er indirekte eige gjennom burettslag som har dominert.

Geografisk er det i første rekkje eit skilje mellom byar og større tettstader på den eine sida og resten av landet på den andre. Det er i byar og tettstader ein finn mest av leigebustader, indirekte åtte bustader og eigarseksjonar, medan det er mest av einebustader på landsbygda. Det er likevel eit viktig innslag også utanom byane av det som somtid blir omtala som privat utleige, typisk utleige av sokkeletasjen i einebustader. Sameige i tomannsbustader er òg vanleg, og slike bustader kjem nok etter kvart til å bli seksjonerte etter eigarseksjonslova. Prisnivået er til dels mykje høgare i mange byar og tettstader enn i landet elles; klårast ser ein det for brukte bustader, men det er òg dyrare å byggje nye bustader, først og fremst fordi tomtene er dyrare. Men prisnivået skiftar mykje, avhengig mellom anna av tilflytting og av eksisterande bustadmasse. Bustadsamvirket har størstedelen av verksemda si i byar og tettstader, men fleire bustadbyggjelag har bygt bustader i kommunane rundt dei byane der dei held til. Bustadsamvirket er aktivt i mesta halvparten av kommunane i landet.

Etterspurnaden etter bustad skiftar mykje med familiesituasjon, livsfase og økonomi. Ein har gjerne rekna med at unge, både einslege og par, bur i leigebustader ein periode, og at dei seinare kjøper ein burettslagsbustad, eigarseksjon eller einebustad. For nokre er burettslagsbustader og eigarsek-

sjonar ein mellomstasjon før kjøp av einebustad. Endringane har samanheng både med behovet for plass og med økonomisk evne. Det er òg ein tendens til at eldre flyttar frå einebustader til burettslagsbustader og eigarseksjonar fordi dei treng mindre plass etter at borna har flytta ut, og fordi dei ønskjer mindre ansvar for vedlikehald. I tillegg til det som her er nemnt, er det rimeleg nok slik at bustadforbruket skiftar mykje med økonomien. Inntil ei viss grense er mange innstilte på å bruke meirinntekter til å skaffe dyrare bustad.

Grupper som ikkje kan skaffe ein forsvarleg bustad i det heile på vanlege vilkår, skal omtalast under 5.3 nedafor.

Slike mønster som her er nemnde, kan variere mykje. For utvalet er det ikkje nødvendig å gå nærare inn på statistiske opplysningar i denne samanhengen. Det viktigaste er å peike på at bustadmarknaden er ueinsarta. Bustad-samvirket har tradisjonelt skaffa bustader med rimeleg eller middels prisnivå; utvalet skal seinare kome attende til om det bør vere nokre grenser for kva del av marknaden bustadsamvirket skal rette verksemda mot.

5.3 Bustader for grupper som ikkje kan skaffe seg bustader på vanlege vilkår

Det er grupper i samfunnet til kvar tid som ikkje kan skaffe bustad på vanlege vilkår. Grunnane til det kan vere fleire, dels gjeld det økonomi eller livssituasjon, dels gjeld det sjukdom eller sosiale tilpassingsvanskar. Kommunane har som tidlegare nemnt hovudansvaret for å skaffe bustader til desse gruppene, men i nokon grad har bustadsamvirket òg medverka.

Nokre grupper treng tilpassa bustader av ulike slag, til dømes bustader som er spesielt utforma og innreidde for personar med funksjonshemming, og bustader som er særskilt tilrettelagde for pleie og omsorgstenester. Her det aktuelt med ei fordeling etter behov, gjerne etter ventelister i kommunen.

Andre grupper kan bruke vanlege bustader, men treng hjelp på grunn av økonomiske vanskar av mellombels eller meir varig karakter. Bakgrunnen kan vere slikt som arbeidsløyse, overgangsfasar for asylsøklarar eller andre, sjukdom og rehabilitering og vanskeleg familiesituasjon. Særleg for desse bustadene har det vore eit mål at dei ikkje skal samlast i nokre få område, men heller spreia i ordinære bumiljø. Det er noko av bakgrunnen for reglane om at det offentlege innafor visse rammer skal ha rett til å kjøpe burettslagsbustader og eigarseksjonar utan hinder av vedtektsføresegner.

Det finst òg grupper som - mellombels eller meir varig - har vanskar med å tilpasse seg ein normal busituasjon, til dømes med tanke på vanlege ordensreglar og omsynstaking til andre bebuarar. Kommunen har ansvar for å skaffe bustader til desse òg, men her må ein somtid finne fram til særlysingar, som innlosjering i hospits e.l.

Unge menneske kan ha vanskar med å etablere seg på bustadmarknaden. Dei har gjerne ikkje oppspart kapital og kan ikkje reise eigenkapital til kjøp av indirekte eller direkte åtte bustader, og mange stader er det vanskeleg å skaffe leigebustader, iallfall til ein overkomeleg pris.

Her kan det òg vere tale om folk i vanleg arbeid og utan særlege vanskar eller behov av dei slaga som er nemnde ovafor, og dei vil normalt kunne greie seg på den vanlege bustadmarknaden etter ei tid. Tiltak for å skaffe bustader

for ungdom har vore mykje framme i bustadpolitikken, også dei seinare åra. Dels er det tale om å byggje bustader som passar for denne gruppa, dels er det tale om å finne tenlege former for tilføring av subsidiar.

Utvalet skal kome attende til kva rolle bustadsamvirket kan ha i høve til dei gruppene som er nemnde her (6.6).

5.4 Bustad og miljø

Bustader og miljø er stikkord som dekkjer fleire problemstillingar. Det gjeld spørsmålet om å skape fysiske bumiljø som folk trivst i - bustader med estetiske kvalitetar og med lys og utsikt, tenlege uteareal, kommunikasjonar, skular og andre fellestenester, for å nemne noko. Men ein talar òg om bumiljø i sosial tyding, og da gjerne slik at det er lagt til rette for at folk kan møtast, at dei kan påverke busituasjonen sin og løyse felles oppgåver av ulike slag. Ein tredje variant av miljøspørsmåla gjeld helse og forureining, til dømes spørsmål om helsefarlege byggjematerialar og om avfallshandtering. Og i vid tyding omfattar miljø også ressursbruken: Korleis blir grunnareala utnytta mest effektivt, og korleis kan ein halde ressursbruken nede når det gjeld tekniske anlegg, kommunikasjonar m.m.

Dei fleste av dei spørsmåla som her er nemnde har med arealplanlegging og bygningskrav å gjere. Dei har likevel òg tilknytning til val av utbyggingsform og modell for organisering og forvaltning av dei ferdige bustadene. Ressurssynsna kan tilseie at bustadene må liggje såpass tett at det er nødvendig med ei samla utbygging og med ei samla forvaltning. Organiseringa av bustadene kan leggje til rette for fellestenester for ivaretaking av det sosiale bumiljøet. Det har òg vore diskutert korleis ein på beste måte kan trekkje dei framtidige bebuarane inn i planlegging og byggjeprosessen.

I den vidare drøftinga av lovgjeving om bustadsamvirket må utvalet ta omsyn til kva løysingar som tener miljøet i vid forstand.

Kapittel 6

Bustadsamvirkets rolle

6.1 Bustadbyggjelag og burettslag

Eit framlegg til ny lovgjeving om bustadsamvirket må ta utgangspunkt i den bustadkooperative verksemda som finst i dag. Spørsmålet no er ikkje om det bør etablerast eit bustadsamvirke eller ikkje, og det er heller ikkje aktuelt å avvike det bustadsamvirket som er etablert. Det inneber at nye reglar ikkje kan utformast på fritt grunnlag; oppgåva er å lage reglar som er tilpassa den eksisterande verksemda, og som lengst råd kan leggje til rette for ei vidareutvikling av dei sterke sidene ved bustadsamvirket og rette på det som måtte vere mindre heldig. Bustadsamvirket har spela ei viktig rolle som utbyggjar og forvaltar av bustader i etterkrigstida, og utvalet meiner at det framleis er behov for samvirkeføretak på dette området.

Når ein skal sjå nærare på oppgåvene for bustadsamvirket framover, bør ein skilje mellom burettslagsforma på den eine sida og bustadbyggjelaget og dei forvalta bustadene på den andre. Burettslaget er ei av fleire moglege rammer kring eige og drift av eigedommar med fleire bustader. Dei rettslege og økonomiske realitetane er i hovudsak dei same for burettslag, bustadaksjeselskap og seksjonssameiger, og den verksemda det er tale om, må halde fram så lenge eigarane finn det tenleg. Spørsmålet her er om det trengst tre varianter for organiseringa av desse eigedommane, eller om ein kan nøye seg med reglar for berre ei form. Det skal gå fram under 7.7.1 at utvalet meiner det er behov for både burettslag og eigarseksjonar.

Det er verksemda i bustadbyggjelaget med forvalta bustader som er den særprega kooperative, og det er i første rekkje her ein kan drøfte nærare korleis utviklinga kan og bør bli i åra framover.

I drøftinga av dei generelle spørsmåla her i [\(Link til\)](#) kapittel 6 blir nemninga «medlemmer» nytta om andelseigarane, men utvalet vil halde fast på nemninga «andelseigar» i lovutkastet.

6.2 Friviljug medlemskap

Bustadbyggjelaga er medlemsorganisasjonar, og dei kan berre eksistere så lenge dei har medlemmer. Medlemskapen er iallfall som utgangspunkt friviljug, i samsvar med den definisjonen av samvirke som er gjeven i dei internasjonale samvirkeprinsippa. Når medlemskapen er friviljug, inneber det at bustadbyggjelaga berre kan eksistere så lenge nokon ser seg tente med å vere medlemmer.

Ein kan spørje om medlemskapen reelt er friviljug så lenge medlemskap i bustadbyggjelaget er eit vilkår for å eige andel i eit tilknytt burettslag. Det kan nok seiast at det står alle fritt å kjøpe ein andel i eit tilknytt burettslag. I dag er dét i hovudsak rett, medan det tidlegare kunne vere så som så med den reelle valfridommen; mange stader var burettslagsbustadene dei tilgjengelege bustadene i ein rimeleg prisklasse. I dag òg er bustader i tilknytte burettslag ein så viktig del av bustadmarknaden fleire stader, at det ikkje kan tenkjast at *alle*

skulle velje andre bustader. Men ein må kunne gå ut frå at medlemskapen i dag er friviljug i den forstand at tilstrekkeleg mange meiner bustader i tilknytting burettslag er det beste alternativet. Vel så viktig er det at medlemmene i bustadbyggjelaget med fleirtalsvedtak når som helst kan ta bort vilkåret om dobbel medlemskap eller for den del løyse opp bustadbyggjelaget dersom dei ser seg best tente med det.

Utvalet meiner det framleis bør vere slik at medlemmene i bustadbyggjelaget har det avgjerande ordet med tanke på tilknytingsforhold og oppløysing av bustadbyggjelaget. Sjølv om det kan vere ei offentleg interesse å halde oppe dei verdiane som er samla i bustadbyggjelaget i form av kunnskapar og kapital, bør det ikkje innførast band på den råderetten medlemmene har over framtida for laget. Den beste garantien for at organisasjonen har livets rett og betre enn andre kan møte dei behova medlemmene har, er at mange nok ser seg tente med å vere medlemmer og å halde organisasjonen oppe.

Ei anna sak er at dei som er medlemmer til kvar tid, ikkje fritt kan tileigne seg verdiane i laget; det har med karakteren av samanslutninga å gjere, jf. det som er sagt under 4.3.4 ovafor. Det er òg eit sak for seg i kva grad andelseigarane i eit tilknytt burettslag skal kunne løyse band til bustadbyggjelaget. Dette er eit spørsmål om tilhøvet mellom fleire grupper av medlemmer i bustadbyggjelaget, og utvalet skal drøfte det under 7.2.

6.3 Oppgåver som kan løysast av andre

Det er nemnt under ovafor at samvirkeføretaka opphavleg kunne vere nødvendige for i det heile å få løyst visse oppgåver, og at det i nokon grad kan gjelde enno. Slik var det helst for dei tidlege bustadbyggjelaga òg; dei kunne bli skipa for å bygge bustader ingen andre ville bygge.

I dag er det ingen grunn til å tvile på at andre aktørar enn bustadbyggjelaga både kan stå for bygging av dei bustadene det er etterspurnad etter, og forvalte dei ferdige bustadene. Var det berre dette det galdt, kan ein seie at bustadbyggjelaga ikkje trengst ved sida av andre aktørar. Det bør likevel leggjast til at det å etablere samvirkeføretak framleis kan tenkjast å tene som eit motiltak frå forbrukarane i situasjonar der konkurransen ikkje skulle verke, eller det av andre grunnar ikkje skulle vere aktørar som vil ta seg av bygging eller forvaltning av bustader i eit område.

6.4 Økonomiske medlemsfordelar

Dei økonomiske fordelane som kan følgje av samvirkeforma framfor andre føretaksformer, må som nemnt ovafor under 4.3.10 i første rekkje ha samanheng med at samvirkeføretaka samlar ein felleskapital som ikkje skal forrentast på vanleg måte i form av utbyte til eigarar. Kor reelle desse økonomiske fordelane er i praksis, vil avhenge av mange omstende, først og fremst av om drifta er effektiv.

I den grad bustadbyggjelaga kan gje medlemmene økonomiske fordelar, inneber det at mange kan få rimelegare bustader og forvaltningstenester enn dei elles ville ha fått. Det er peikt på ovafor under 4.3.10 at oppbygginga av kapital i eit samvirkeføretak kan reknast som ei overføring til fordel for seinare

medlemmer, og det er ingen grunn til å gripe inn i dette frå lovgjevarens side så lenge medlemskapen er friviljug.

Kapitalen i mange bustadbyggjelag har vore liten. Det er i første rekkje eit problem for kreditorar, medrekna medlemmer som handlar med laget. I dei vanskelege åra rundt 1990 såg ein døme på at fleire lag hadde for liten eigenkapital til å tole svingingane i marknaden, og staten gjekk inn med økonomisk stønad. Blir kapitalen for liten, er det òg eit problem i høve til det grunnlaget for medlemsfordelar som her er omtala.

Dei økonomiske medlemsfordelane i bustadsamvirket i dag kan kome fram på fleire vis: Prisen på nye bustader kan haldast nede ved at bustadbyggjelaget tilbyr rimelege konsulenttenester i utbygginga, ved at laget reknar låg eller inga fortjeneste på tomter som laget kjøper inn og seinare overdreg, eller ved at bustadbyggjelaget prisar lågt risikoen med byggjeprosjektet (det er nemnt ovafor at bustadbyggjelaga i stor grad har bore kostnaden med tomme bustader i nye prosjekt). Andre kostnader med eit byggjeprosjekt er dei same som for utbyggjarar elles. Når det gjeld forvaltninga av dei ferdige bustadene, kan prisen haldast nede mest ut frå dei verdiane som er samla opp i laget. Til ein annan kant ligg forkjøpsretten til burettslagsbustader, som òg kan reknast som ein økonomisk medlemsfordel.

Utvalet gjer framlegg om ein utbyggingsmodell der bustadbyggjelaget i høve til medlemmene tek ein større del av risikoen for uventa kostnader. Samtidig bør det kome klårare fram at laget kan fastsetje ein pris på nye bustader ut frå marknadstilhøva. Utvalet gjer framlegg om endringar i utbyggingsmodellen mest av omsyn til at avtalane skal blir tryggare og meir oversiktlege for medlemmene, men samtidig bør modellen kunne gjere det lettare å byggje opp kapital og opne for eventuelle alternative måtar for tilbakeføring av overskot til medlemmene.

Lova bør ikkje fastsetje detaljerte løysingar for korleis laga skal fordele økonomiske medlemsfordelar. Laga bør velje dei løysingane som passar best til kvar tid. Ein kan halde fram med dagens ordning, der fordelane som nemnt ligg i prisane på forvaltningstenester og nye bustader, men ein kan òg tenkje seg variantar der tilbakeføringa av overskot blir fastsett først når ein ser årsresultatet, og deretter fordelt på grunnlag av samhandelen med laget.

Utvalet vil gjere framlegg om generelle reglar som skal hindre at medlemmene tappar laget ved urimelege utdelingar eller underprising av tenester. Det bør òg gå fram at laget berre kan gje avgrensa rente på andelsinnskot. På vanlege andelsinnskot blir det normalt ikkje tale om rente, men sjølv om laget tek mot større innskot, bør det ikkje blir tale om resultatavhengig utdeling rekna etter innskot. Prinsippet om avgrensa rente er eitt av dei viktige skilja mellom samvirkeføretak og kapitalsamanslutningar.

Det bør òg gå fram av lova at det ikkje er lovleg å tilgodesjå grupper av andelseigarar på ein urimeleg måte, til dømes slik at medlemmer i forvalta bustader får ein urimeleg del av dei økonomiske medlemsfordelane framfor dei andre medlemmene.

Meir detaljerte reglar som pålegg laget å byggje opp kapital ut over det som trengst av omsyn til kreditorar og forsvarleg drift, bør ein likevel ikkje ha, slik utvalet ser det. Det er spørsmål som bør overlatast til organa i laget, og

detaljerte lovreglar kunne hindre disposisjonar som er til beste for medlemmene ut frå andre omsyn til kvar tid.

Spørsmålet om forsvarleg eigenkapital av omsyn til kreditorane og drifta skal det seiast meir om under 7.5.

6.5 Deltaking og medlemskontroll

Ei viktig oppgåve for bustadbyggjelaga også for framtida er å leggje til rette for aktiv deltaking frå medlemmene. Det er nemnt ovafor under 4.3.10 som eitt av særprega med samvirket at medlemmene, som samtidig er kundane, kan kontrollere verksemda og vere aktivt med i styringa. Det vart òg nemnt at det er ei føretaksform som ikkje er utsett for oppkjøp, og som derfor kan by på ein annan stabilitet enn andre føretak i nokre samanhengar.

Ved sida av den generelle verdien av deltaking og engasjement er det grunn til å peike på at bustadbyggjelaga er interesseorganisasjonar i bustadspørsmåla, og at dei gjennom utdanning, opplysningsverksemd og deltaking i lagsorgan fremjar kunnskapar og debatt på bustadområdet.

Ny lovgjeving bør sikre ei vidareføring av den medlemskontrollen som finst i dag. Utvalet meiner det ikkje er grunnlag for å gjennomføre større endringar. Bustadbyggjelaga bør vere nokolunde store for å kunne gjennomføre oppgåvene sine; både bygging og forvaltning krev mykje av kompetanse og kapital. Omsynet til praktisk gjennomføring av deltakinga frå medlemmene og dessutan omsynet til effektiv forretningsdrift, krev at det må finnast ein balanse i høve til direkte medverknad frå einskildmedlemmer. Lova bør derfor framleis opne for at generalforsamlinga er samansett av delegerte for andelseigarane, og for at styret kan veljast av eit representantskap eller anna lagsorgan, dersom slike ordningar blir vedtekstfesta.

6.6 Særleg ansvar for visse grupper?

6.6.1 Problemstillinga

Det blir stundom sagt at bustadbyggjelaga har eit særleg ansvar for å skaffe bustader med nøktern standard til ein rimeleg pris, og kanskje òg at laga skal ta særleg omsyn til grupper som har vanskar med å skaffe seg bustad på den vanlege marknaden.

Ein kan knapt seie at det er noko med bustadbyggjelagsforma spesielt eller samvirkeforma generelt som tilseier at bustadbyggjelaga skal ha eit slikt særleg ansvar. Samvirkeforma kan brukast uavhengig av sosial tilhøyrse og økonomisk evne hos medlemmene. Bakgrunnen for dei nemnde oppfatningane er at bustadbyggjelaga tradisjonelt har teke sikte på å skaffe bustader for «vanlege folk», og at dei òg har samarbeidd med det offentlege om bustadsoziale tiltak. Når bustadbyggjelaga fekk ei slik innretting, hadde det samanheng med at det var på denne delen av marknaden det trongst nye aktørar, og seinare òg med at det offentlege gjennom finansieringsordningar, tomtetildeling m.m. satsa på bustadbyggjelaga i utbygginga av bustader med rimeleg eller middels prisnivå. Oppfatninga om slike særlege oppgåver kjem òg fram

ved at bustadsamvirket har gått saman med allmennyttige bustadføretak i internasjonale organisasjonar, slik det gjekk fram under 4.4.1.

Dei seinare åra har det ikkje vore uvanleg at bustadbyggjelag har bygt bustader til prisar over gjennomsnittet. Dels har det vore bustader på sentrale og dyre tomter, dels har det vore bustader med høg standard. Slike prosjekt har av og til møtt kritikk ut frå den nemnde oppfatninga om kva profil bustadbyggjelaga bør ha.

I mandatet er utvalet bede om å gjere særleg greie for kva premissar som blir lagde til grunn for revisjonen i den samanhengen som er skissert ovafor. Det kan visast til det som sitert frå mandatet under 5.1.

Utvalet vil først peike på at ein må skilje mellom to typar av verksemd: den som blir driven på grunnlag av offentlege overføringar og subsidiering, og resten av verksemda i bustadbyggjelaget. Samarbeidet med det offentlege skal omtalast særskilt under 6.7; i første omgang skal den ordinære verksemda i laget drøftast.

6.6.2 Overføringar mellom grupper av medlemmer

Den solidariteten som er nemnd i mandatet mellom dei som bur, og dei som treng bustad, får i hovudsak to utslag i dagens bustadsamvirke: Nye medlemmer får glede av den kapitalen som er bygd opp gjennom samhandelen med gamle medlemmer, slik det er vist under 6.4. Det andre utslaget er forkjopsretten til bustader i tilknytte burettslag. Forkjopsretten er isolert sett ei ulempe for dei som skal selje bustad, men ein fordel for dei som skal skaffe seg bustad gjennom bustadbyggjelaget, anten det no er medlemmer som bur i tilknytte burettslag frå før, eller medlemmer som ikkje bur i bustad i tilknytte lag.

Det skal gå fram seinare at utvalet gjer framlegg om reglar som framleis opnar for forkjopsrett til bustader.

Tidlegare var det offentlege maksimalprisar mange stader ved omsetning av burettslagsbustader. Prisreguleringa innebar lenge at maksimalprisane i hovudsak vart justerte berre i høve til endringa i kroneverdien. I den grad prisen utan regulering ville ha auka meir, skjedde det ei overføring av verdiar frå gammal eigar til ny eigar ved avhending til regulert pris.

Etter gjeldande lov om burettslag kan prisregulering innførast i vedtektene der departementet har godkjent at det kan setjast vilkår for å vere andelseigar. Elles er det ikkje rom for prisregulering.

Utvalet meiner det bør overlatast til medlemmene sjølve å avgjere om det skal innførast prisregulering gjennom vedtektene. Vilkåret bør vere at vedtaket får tilslutning frå dei andelseigarane det gjeld, og da er det i praksis bustadbyggjelaget eller ein annan utbyggjar som må innføre prisreguleringa ved stiftinga av burettslaget. Slike ordningar er berre aktuelle der prisen ligg under marknadsprisen for tilsvarende bustader; elles ville ingen sjå seg tent med å kjøpe bustaden med ein slik klausul. Prisen kan vere låg på grunn av offentleg subsidiering eller på grunn av den «rabatten» som samvirkeforma opnar for. I det siste tilfellet er synspunktet at den som får kjøpe ein bustad som er rimeleg på grunn av den oppsamla kapitalen i bustadbyggjelaget, skal føre den fordelen vidare til neste eigar.

Tilfella med offentleg subsidiering skal omtalast under 6.7. I kva grad bustadbyggjelaga bør innføre prisregulering for å vidareføre oppnådde medlems-

fordelar, må laga sjølve avgjere. Slik utvalet ser det, ville det vere uheldig å lovfeste noka form for plikt til å innføre ei slik prisregulering som ikkje stod i samanheng med offentlege overføringar. Det er òg grunn til å tru at laga i sine eigne vurderingar av desse spørsmåla vil leggje vekt på dei openberre vanskanane som prisregulering har vist seg å by på, med tanke på både sjølve modellen for prisfastsetjing og handhevinga av reguleringa.

I prinsippet kan ein tenkje seg andre former for økonomiske overføringar mellom grupper av medlemmer, til dømes slik at dei som bur i tilknytte lag, skulle yte tilskot til byggjeverksemda i bustadbyggjelaget. Utvalet peiker på at slike overføringsordningar ikkje ligg inne i dei vedtektene og avtalane som er vanlege i dag. Det gjeld òg for ordninga med uoppseieleg forretningsførsel, som utvalet skal kome attende til under 7.2.5. Skil bustader i eksisterande burettslag påleggjast klausular om overføringar til byggjeverksemda, må føresetnaden vere at eigarane går med på det, og utvalet reknar det ikkje som realistisk å gjennomføre noko slikt. Bustadbyggjelaga bør sjølve få avgjere om slike overføringsordningar skal innførast for nye bustader; framlegget frå utvalet om klausulering med samtykke frå dei det gjeld, er vidt nok til å opne for slike ordningar òg. Generelt går utvalet ut frå at det neppe er særleg aktuelt med slike ordningar for direkte overføringar mellom grupper av medlemmer. Noko grunnlag for å påleggje slik ordningar i lov, synest det i alle fall ikkje vere.

6.6.3 Omfanget av byggjeverksemda

Det har ofte vore peikt på at dei tidlege bustadkooperative samanslutningane ikkje greidde å halde oppe ei kontinuerleg bygging, og at den noverande organiseringa har sin styrke mellom anna i at medlemmer som har fått bustad, ikkje motset seg vidare bygging. Utvalet treng ikkje analysere det spørsmålet nærare; forklåringa på at utbygginga vart varig, kan vere samansett. For å sikre at hussøkjarinteressene blir ivaretekne, har lovgjevinga hatt reglar om representasjon for hussøkjarane i representantskap og valkomité i bustadbyggjelaget. Spørsmålet er om ein i ny lovgjeving skal prøve å leggje tilhøva enda betre til rette for at bustadbyggjelaga held fram med byggjeverksemda.

Situasjonen har endra seg mykje sia bustadsamvirket voks fram i tida etter andre verdskrigen. Den gongen kunne mange sjå medlemskapen i eit bustadbyggjelag som ei ventetid fram til dei kunne få tildelt ein ny bustad i eit burettslag, og dette kunne vere det einaste realistiske alternativet for å skaffe ein tilfredsstillande bustad. I dag er dei kooperative bustadene i større grad eitt alternativ mellom fleire. Det er grunn til å tru at den typiske «medlemskarrieren» òg har endra seg. Mange bustader, både brukte og nye, går i dag til personar som blir medlemmer først når dei ervervar bustaden, og som altså ikkje har stått i nokon kø av hussøkjarar. Nye bustader blir like gjerne etterspurde av dei som bur i tilknytte burettslag frå før, som av andre medlemmer. Samtidig har bustadbyggjelaga 366 870 medlemmer som ikkje bur i tilknytte burettslag, og som dermed er medlemmer på grunn av utsiktene til å skaffe seg eller nære slektningar ein bustad gjennom laget på eitt eller anna tidspunkt, anten i nybygg eller ved bruk av forkjøpsrett til brukte bustader.

Tal frå OBOS frå 1998 og 1999 viser at 41 prosent av dei nye bustadene gjekk til personar som budde i tilknytte lag frå før. Seks prosent av dei nye bustadene gjekk til nyinnmelde. Resten, 53 prosent, gjekk til personar som var

medlemmer frå før utan å bu i tilknytt burettslag på tidspunktet for ervervet. Det kan vere grunn til å tru at ein noko større del av dei brukte bustadene går til nyinnmelde.

Etter kvart som bustadbyggjelaga har skaffa mange bustader til medlemmene, er det rimeleg at forvaltninga av desse bustadene blir ei viktig oppgåve for laga. Det som er nemnt om talet på medlemmer som ikkje bur i tilknytte lag, viser likevel at laga samlar mange medlemmer som er interesserte i at laget held fram med bygginga. Desse medlemmene får glede av dei nye bustadene anten dei tek over dei sjølve, eller bustadene går til andre medlemmer som så skal avhende den tidlegare bustaden. Men dei er ikkje avhengige av at laget byggjer nye bustader; det er i alle fall sirkulasjon i dei tilknytte laga, og alle medlemmer har forkjøpsrett ved slik omsetning. Vidare har mange som alt bur i tilknytte lag, interesse av at det blir bygt nye bustader som betre kan dekkje behova deira.

Ein kan neppe seie at den eine gruppa av medlemmer klårt er meir interessert i nybygging enn den andre. Dermed er det tvilsamt om ein kan oppnå å halde oppe noko pådriv frå medlemmene for å byggje meir ved å gje den eine gruppa av medlemmer særleg representasjon i lagsorgan. Utvalet gjer framlegg om å halde oppe liknande reglar som i dag, men ser ikkje nokon grunn til å gå vidare i den leia.

Utvalet legg til grunn at bustadbyggjelaga kjem til å halde fram med nybygging, eventuelt i konkurranse med andre aktørar, i den grad det er etterspurnad av nye bustader på den staden laget har verksemda si. Alle medlemmer er tente med at laget driv med lønsam verksemd som kan gje grunnlag for oppbygging av kapitalen i laget. Den risikoen som følgjer med bygginga, må leiinga i laget vurdere til kvar tid. Gjennom sikringsordningar har bustad-samvirket søkt å finne måtar å kontrollere risikoen på. Dersom ein også har modellar for forretningsførselen som hindrar at tap på byggjeverksemda blir velta over på medlemmene som bur i tilknytte lag, skulle det ikkje vere nokon grunn til at desse medlemmene motset seg bygging av omsyn til risikomomentet.

6.6.4 Standard på bustadene

Av sitatet under 5.1 frå mandatet går det fram at utvalet skal sjå særleg på kva rolle bustad-samvirket kan ha for å fremje sosial bustadbygging. Med sosial bustadbygging kan det vere meint bygging som er subsidiert frå det offentlege; den skal omtalast nærare under 6.7. Men sosial bustadbygging kan òg vere bygging av bustader med ein nøktern standard. Det er sosial bustadbygging i den sistnemnde tydinga som skal drøftast her.

Dersom marknadstilhøva er slik at det er lønsamt å byggje bustader med nøktern standard, har bustadbyggjelaga same tildriv som andre til å byggje dei. Skal bustadbyggjelaga rette verksemda mot nøkterne bustader i høgare grad enn andre utbyggjarar gjer det, må det vere fordi medlemmene ønskjer det. Eksisterande medlemmer kan ta opp spørsmålet, og folk kan normalt fritt melde seg inn eit bustadbyggjelag for å påverke verksemda. Ut over det medlemmer kan oppnå på dette viset, synest det vanskeleg å lovfeste noka særleg plikt for laga til å byggje slike bustader.

Utvalet ser det ikkje som aktuelt å lovfeste rammer for verksemda i bustadbyggjelag som skulle hindre laga i å byggje dyre bustader eller påleggje dei

å byggje rimelege bustader. Noko slikt ville for det første vere å gripe inn i det medlemsstyret som særpregar samvirketiltak. For det andre ville det i praksis vere svært vanskeleg å handheve slike grenser for verksemda i laget.

Utvalet meiner det ikkje er grunn til å rekne med at bustadbyggjelaga generelt skal nedprioritere bygging av nøkterne bustader så lenge slik bygging kan forsvarast økonomisk. Gjennom den bustadpolitiske diskusjonen som laga opnar for i eigenskap av medlemsorganisasjonar, må ein kunne gå ut frå at bustadbyggjelaga meir enn andre utbyggjarar må drage inn andre omsyn enn dei reint økonomiske i verksemda si, og at dette mellom anna kan føre til at sosiale omsyn blir ivaretekne.

6.7 Samarbeid med det offentlege

Bustadbyggjelaga har gjennom åra hatt eit breitt samarbeid med det offentlege, og særleg da med kommunane. Tidlegare var det vanleg med eit samarbeid om tomter og om planlegging av utbyggingsområde. Norske Boligbyggelags Landsforbund arbeidde aktivt med skiping og forvaltning av kommunale tomteselskap som hadde til oppgåve å skaffe byggjeklare tomter. Ei ordning som var mykje brukt, var at kommunen hadde avtale om at ein viss prosentdel av dei nye bustadene i eit felt skulle tilvisast til personar som kommunen peikte ut. Desse formene for samarbeid er det praktisk tala slutt på. I dag er det meir vanleg med samarbeid om forvaltning av kommunale bustader, av bustadstiftingar eller av frittstående burettslag med klausulerte bustader. Bustadbyggjelaga har samarbeidd med fleire kommunar om byfornyng; dei seinare åra har den verksemda vore mindre omfattande.

Utvalet peiker på at samarbeidet mellom bustadbyggjelaga og det offentlege må skje på ein økonomisk forsvarleg basis. Det offentlege kan ikkje krevje at bustadbyggjelaga skal løyse sosiale oppgåver ved overføring av større midlar frå laget enn det som ligg i den normale medlemsfordelane, jf. det som er sagt under 6.6.2 om overføring mellom medlemsgrupper. Det offentlege må med andre ord betale for dei tenestene som bustadbyggjelaga yter.

Når det er sagt, kan ein slå fast at kommunar og andre offentlege organ kan sjå seg tente med å bruke nettopp bustadbyggjelaga som samarbeidspartnarar. Laga har ofte høg kompetanse innafor bygging og forvaltning av bustader, og mange av dei har eit godt utbygt og effektivt apparat for slike oppgåver, gjerne med stabil verksemd over lang tid. Organisasjonsforma er open og gjev godt innsyn i verksemda. For kommunar kan det vere ein fordel med ein samarbeidspartnar som byggjer på medlemskontroll og brei oppslutning lokalt. Det kan òg ha vekt at bustadbyggjelaget ikkje skal gje utbyte på innskoten kapital, og at delar av overskotet på verksemda skal brukast til ei vidareføring av verksemda.

Utvalet meiner at samarbeidet med offentlege styresmakter bør vere friviljug frå bustadbyggjelaga si side. Det bør derfor ikkje lovfestast noka plikt til samarbeid eller plikt til å ta seg særleg av offentlege oppgåver på anna vis. I dag er det lovfesta at kommunen der eit bustadbyggjelag har forretningskontoret, skal nemne opp ein styremedlem. Elles kan det opnast for at staten skal nemne opp styremedlemmer, eller at kommunen skal nemne opp fleire enn

den eine. Utvalet meiner at ordninga med kommunal representasjon i styret bør vidareførast som ei markering av at bustadbyggjelaget har oppgåver av klår offentleg interesse. Etter avtale med kommunen bør laget likevel kunne vedtektsfeste at slik oppnemning ikkje skal skje. Det er ikkje grunn til å tvinge gjennom kommunal representasjon i styret i tilfelle der korkje kommunen eller laget ønskjer det.

6.8 Særleg om utleigebustader

Det er nemnt under 3.4.7 ovafor at bustadbyggjelaga sia 1992 har kunna eige andelar eller aksjar i selskap som skal eige bustader for utleige til andelseigarane i laget, men at slike utleigeselskap ikkje har vore særleg vanlege til no. Dei aller siste åra har eit par av dei større laga bygt nokre utleigebustader. Etter ei lovendring frå 1977 har bustadbyggjelag kunna eige andelar i tilknytte burettslag, og i det låg det ei godkjenning av at bustadbyggjelag kunne drive med utleige til medlemmene.

Til no har oppfatninga stort sett vore at det er meir lønsamt å eige bustad enn å leige. Utvalet treng ikkje gå nærare inn på korleis det reknestykket kan sjå ut til kvar tid; det kan skifte med marknadstilhøve, skattereglar og andre rammevilkår. Det er likevel grunn til å tru at det alltid vil finnast grupper som treng leigebustader. Det kan gjelde personar som varig eller for ein periode er ute av stand til å kjøpe ein bustad (unge, eldre, sjuke, flyktingar osv.). I slike tilfelle gjeld det gjerne personar som ikkje er i stand til å bere dei reelle bukostnadene, og som treng subsidierte bustader. Men det kan finnast ein marknad for leigebustader også mellom dei som i og for seg kunne ha kjøpt. Det kan til dømes vere folk som flyttar ofte. Men dette er òg eit spørsmål om kor effektiv marknaden er; det er inga sak å kjøpe bustad for kort tid dersom det er nokolunde lett og rimeleg å selje att. I hovudsak må ein nok rekne med at dei som er i stand til å betale dei reelle bukostnadene, ønskjer å eige framfor å leige bustad.

I andre land, til dømes Finland og Italia, har ein former for leige med kjøperett, slik at leigaren etter å ha betalt leige nokre år blir eigar, eventuelt mot å betale eit tillegg som er fastsett på førehand. Vidare har ein i andre land diskutert former for deleige, slik at folk kan kjøpe ein omsetjeleg ideell del av bustaden saman med utleigaren. Utvalet oppfattar dette mest som variantar av finansieringsordningar og ser det slik at ein kan oppnå det same gjennom kombinasjon av burettslagsforma og låne- og tilskotsordningar.

Dersom styresmaktene ønskjer det, kan det gjevast tilskot (subsidiar) til utleigebygg på det vilkåret at pengane kjem bebruarane til gode gjennom låge leiger. Slike tilskot kan gjevast til både bustadbyggjelag og andre, men bustadbyggjelaga kan vere attraktive som samarbeidspartnarar av grunnar som nemnde under 6.7 ovafor.

Utvalet meiner at bustadbyggjelaga bør kunne eige utleigebustader, anten bustadene er subsidierte eller ikkje. Kravet om at bustadene må eigast gjennom eit særleg selskap, var sett inn av omsyn til den risikoen som følgjer med verksemda. Det skal gå fram seinare at utvalet gjer framlegg om ein utbyggingsmodell som gjev bustadbyggjelaget eller eit dotterselskap ansvar som «entreprenør» etter bustadoppføringslova. Det fører iallfall formelt til større

økonomisk risiko enn i dag. I den samanhengen blir det ikkje gjort framlegg om at utbygginga treng skje gjennom eige selskap. Den økonomiske risikoen ved utleigebustader er meir varig; utleigaren har ikkje berre risikoen for byggeprosjektet, men òg for den permanente utleigeverksemda. Utvalet meiner likevel at laget sjølv best kan vurdere korleis utleige og anna verksemd bør organiserast, og gjer ikkje framlegg om noko påbod om særleg organisering av eventuell utleigeverksemd.

I dag er det eit vilkår at utleiga skal skje i høve til medlemmer av bustadbyggjelaget. Utvalet ser ikkje grunn til å regulere dette nærare. Det går fram av føremålet for bustadbyggjelaget at samhandelen med medlemmene skal vere det sentrale, men den nærare avgrensinga for handel med andre enn medlemmer, treng ikkje regulerast meir detaljert for utleige enn for anna verksemd. Spørsmålet om samhandel med medlemmer skal omtalast meir under 7.3.

Det kan leggjast til at utleige av bustader neppe blir nokon dominerande del av verksemda i bustadbyggjelaget, slik utvalet ser det. Med dei rammevilkåra ein har i dag, og som ein etter alt å dømme vil ha i fleire år framover, er dei fleste medlemmene truleg best tente med at det blir skaffa bustader som medlemmene skal eige, anten direkte eller gjennom burettslag.

Kapittel 7

Særlege spørsmål

7.1 Endringslov eller nye lover. Ei eller to lover

7.1.1 Innleiing

Etter mandatet skal utvalet vurdere om det bør lagast nye lover, eller om endringane bør innarbeidast i dei lovene som gjeld no. Vidare heiter det:

«Utvalet blir bede om å vurdere om det vil være ønskjeleg at dei noverande bustadlovene, dvs burettsløvgjevinga, lov om eigarseksjonar, husleigelova og leigegardslova, blir samla i ei bustadlov. Tidlegare har det vore drøfta om det er særlege grunnar som talar for å samle lov om bustadbyggjelag og lov om burettslag i ei burettsløv. Det blir bede om at også det blir vurdert i denne samanhengen.»

7.1.2 Endringslov eller nye lover

Utvalet har laga utkast til nye lover om bustadbyggjelag og burettslag i staden for eit utkast til endring av dei gjeldande lovene.

Dei endringane utvalet gjer framlegg om, er omfattande. Nokre av endringane fører med seg omlegging av verksemda i bustadsamvirket, til dømes endringane som gjeld utbyggingsmodellen. Ei rekkje andre endringar har meir formell karakter. Det gjeld i første rekkje ei tilpassing til nye selskapsrettslege reglar, men òg til dømes noko samordning mellom reglane om burettslag og reglane om seksjonssameiger.

Det ville bli uoversiktleig dersom desse endringane skulle arbeidast inn i dei gjeldande lovene. I tillegg kjem at ein da ikkje ville stå like fritt til å prøve å finne ei betre form på eksisterande reglar. Det ville òg vere fare for at samordninga mellom nye og gamle reglar kunne bli mangelfull.

7.1.3 Ei eller to lover

Utvalet meiner det framleis er tenleg å ha ei lov for bustadbyggjelag og ei for burettslag.

Det har gått fram ovafor at det er eit skilje mellom burettslag som er knytte til eit bustadbyggjelag, og andre burettslag (frittstående). Etter utkastet frå utvalet blir det eit slikt skilje heretter òg, enda om banda mellom bustadbyggjelag og tilknytte lag ikkje blir heilt dei same som i dag.

Utvalet har vurdert om det kunne vere tenleg å samle reglane om bustadbyggjelag og tilknytte burettslag i ei lov og ha ei eiga lov for frittstående burettslag. På det viset kunne ein få betre fram at bustadbyggjelaget og dei tilknytte laga utgjer eit kooperativt system.

Når utvalet er kome til at ein bør på halde gjeldande ordning, der tilknytte burettslag og andre burettslag blir regulerte i same lov, er det fordi ei oppdeling ville føre til at stort sett like reglar for burettslag måtte takast inn i to lover.

Ei samling av reglane om bustadbyggjelag og tilknytte lag kunne vere tenleg dersom reglane om tilknytte lag vart endra vesentleg i høve til dagens reglar, men det reknar ikkje utvalet som ønskjeleg. For eksisterande burettslag er det ikkje aktuelt å innføre til dømes noko som svarar til reglane for danske *andelsboligorganisasjoner*, der bustadene er organiserte som avdel-

ingar innafor organisasjonen (sjå omtalen under 4.4.2). Dersom ein for framtida skulle ønskje å organisere utleigebustader som meir eller mindre sjølvstendige einingar, kan det gjerast i form av dotterselskap, eventuelt supplert med særlege reglar om bebuardemokrati. Utvalet meiner det i alle tilfelle kjem til å vere bruk for dagens burettslagsmodell, også for bustader som bustadbyggjelaga skaffar medlemmene sine.

Utvalet har heller ikkje funne grunn til å ta reglane om burettslag, og da både tilknytte og frittstående, inn i ei lov saman med reglane om bustadbyggjelag. Det er nok slik at mange av reglane er like for bustadbyggjelag og burettslag, til dømes reglar om styre, generalforsamling, skadebotansvar m.m. Men skilnadene er store nok til at ein måtte ha særreglar for dei to typane av lag. Totalt kunne ein få nokre færre paragrafar om ein samla alle føresegnene i ei lov, men utvalet meiner det kunne blir vanskelegare å finne fram for den som er ute etter reglane for ei av samanslutningane.

7.1.4 Ei samla bustadlov?

Tanken om å samle bustadlovgevinga har vore sett fram tidlegare. I ei utgreiing frå Lovstrukturutvalet (NOU 1992: 32) heiter det mellom anna (s. 238):

«Ut fra et lovstrukturelt synspunkt vil utvalget foreslå at det eksisterende lovverk på boligområdet samles i *én felles boliglov*. En slik lov bør omfatte bestemmelsene i:

- husleieloven
- husleiereguleringsloven
- borettslagsloven
- boligbyggelagsloven
- lov om eierseksjoner
- lov om kommunal forkjøpsrett til leiegårder.

Utvalget ser dette som en god løsning ettersom lovene vedrører mange og bestemmelsene er forholdsvis homogene. Alternativt vil vi skissere en mindre drastisk sammenslåingsvariant som innebærer en inndeling i to større boliglover istedenfor de eksisterende.»

Utvalet ser at det kunne vere nokre fordelar med å samle lovgjevinga om bustader, men er likevel vorte ståande ved at ulempene med ei slik samling er større enn fordelane.

Ei samla bustadlov ville ikkje få nemnande færre paragrafer enn dei ein skilde bustadlovene til saman. Det ein kunne vinne med samanskriving eller interne tilvisingar til dømes for bustadbyggjelag og burettslag eller burettslag og seksjonssameiger, ville helst bli mindre enn det eit tapte i oversyn og samanheng for kvar type av samanslutning eller for kvar bustadform. Det er store skilnader mellom regelsetta, til dømes for eigarseksjonar og leigebustader. Alle reglar om bustader kunne ein knapt samle i noko fall; for vanlege einbustader er det dei generelle reglane om fast eigedom som er viktigast, og dei kunne ein ikkje godt ta med i ei bustadlov.

I eigarseksjonslova og husleigelova er dei fleste føresegnene sams for bustader og anna husrom (næringsseksjonar, lokale). Skulle ein samle alle bustadreglane i ei lov, måtte ein finne ei ny plassering for reglane om anna enn bustad og kanskje lage dobbelt sett av reglar. Bortsett frå at mengda av føresegner

ville auke på dette viset, ville reguleringa blir uoversiktleg, til dømes for seksjonssameiger med både bustader og næringsseksjonar.

Utvalet legg òg vekt på at ei samling av reglane ville føre til endra plassering og ny inndeling av lover som alt er kjende for brukarane. Særleg ville det vere uheldig for eigarseksjonslova og husleigelova, der folk nyleg har måtta setje seg inn i nye føresegner.

Utvalet rår etter dette frå å lage ei samla bustadlov.

7.2 Tilknyttinga mellom bustadbyggjelag og burettslag

7.2.1 Innleiing

Utvalet gjer framlegg om at både bustadbyggjelag og burettslag skal først vidare som føretaksformer, i hovudsak etter dei same linene som i dag. Noka avvikling av den eine eller begge av desse typane av samanslutningar ville knapt vere aktuelt allereie fordi det finst så mange av dei. Men bortsett frå dette meiner utvalet at det framleis er bruk for både bustadbyggjelag og burettslag. Det skal gå fram under 7.7.1 at utvalet særleg meiner at skilnadene mellom burettslag og seksjonssameiger er så viktige at begge dei formene bør først vidare.

Når bustadbyggjelag og burettslag skal haldast oppe som føretaksformer, blir det neste spørsmålet om lova framleis skal opne for ei særleg tilknytting mellom bustadbyggjelaget og dei burettslaga som bustadbyggjelaget stiftar. Tilknytingsforholdet er i dag samansett, og utvalet skal sjå nærare på fleire sider av det.

Etter gjeldande lov er det slik at statusen som tilknytt burettslag følger direkte av lova. Det næraste ein kjem ein definisjon av tilknytt burettslag, går fram indirekte av bbl. § 16: Når bustadbyggjelaget byggjer burettslagsbustader for andelseigarane sine, blir burettslaget eit tilknytt lag. Denne statusen for burettslaget kan i prinsippet ikkje endrast gjennom vedtekter eller avtale; til dømes skal revisor i bustadbyggjelaget vere revisor i tilknytte lag, same kva vedtektene går ut på (brl. § 68). Men dei fleste tilknytingsbanda kan løysast av partane, til dømes forkjøpsrett for andeleigarane i bustadbyggjelaget til andelar i tilknytte lag, kravet om samtykke frå bustadbyggjelaget til vedtektsending i burettslaget, osv.

Dei viktigaste særreglane om tilknytte burettslag er i dag desse:

1. Bustadbyggjelaget kan vere einaste andelseigar i burettslaget i byggjetida (brl. § 5).
2. Andelseigarar i burettslaget må vera andelseigarar i bustadbyggjelaget (brl. § 13).
3. Vedtektsending i burettslaget kan gjerast avhengig av samtykke frå bustadbyggjelaget (brl. § 10).
4. Vedtektene i burettslaget kan gje andelseigarar i bustadbyggjelaget forkjøpsrett ved overføring av andelar i burettslaget (brl. § 22).
5. Det kan avtalast at bustadbyggjelaget er uoppseieleg forretningsfører for burettslaget (bbl. § 16, jf. brl. § 46).
6. Bustadbyggjelaget og burettslaget har same revisor (brl. § 68).
7. Burettslaget kan berre oppløysast etter at bustadbyggjelaget har uttala

seg, og med godkjenning frå fylkesmannen (brl. § 78).

Elles kan nemnast reglar mellom anna om representasjon i styret for burettslaget og om rett for bustadbyggjelaget til å kalle inn generalforsamling. I bustadbyggjelaget blir det i nokre samanhengar skilt mellom andelseigarar som bur i tilknytte burettslag, og andre andelseigarar: Begge grupper skal vere med i representantskap og valkomité.

Det vart lagt vekt på tilknytingsforma både da dei første bustadbyggjelaga og burettslaga vart skipa utan eige lovgrunnlag, og seinare da lovene frå 1960 vart førebudde. Som nemnt ovafor under 3.2, var det den svenske bustadkooperasjonen som var mønsteret for den norske, men i lovarbeidet vart det òg vist til dei danske kooperative bustadorganisasjonane. Det går fram av omtalen av dansk og svensk kooperasjon (4.4.2 og 4.4.3) at utviklinga har gått i ulik lei i desse landa: I Danmark har ein allmennyttige leigebustader organiserte i avdelingar innafor større organisasjonar. I Sverige har ein fått eit sterkare eigarpreg på bustadene, bustadsamanslutningane står fritt til å løyse banda til den regionale eller sentrale foreininga, og ein har stort sett ikkje løysingsrettar til bustadene. Det er likevel framleis det vanlege at foreiningane på høgare nivå har forvaltninga av bustadsamanslutningane.

7.2.2 Generelt om tilknytninga mellom laga

Utvalet ser det ikkje som ønskjeleg å *påby* noko tilknytingsforhold mellom bustadbyggjelaget og dei burettslaga som bustadbyggjelaget stiftar. Eventuelle band bør kvile på vedtekter eller avtalar og bør kunne løysast iallfall når alle partar ønskjer det. Gjeldande lovgjeving har i nokre tilfelle ført til at reglar om sams revisor og særreglar om oppløysing har vore sedde på som uheldige etter at både bustadbyggjelag og burettslag har ønskt å oppheve tilknytingsforholdet.

Spørsmålet blir kor langt lova bør *hindre* at det blir etablert band gjennom vedtekter eller avtalar. Slike forbod må i tilfelle byggje på omsynet til andelseigarane i burettslaga, omsynet til kjøparar av burettsbustader og omsynet til effektiv ressursbruk i samfunnet. Elles må utgangspunktet vere at andelseigarane og laga kan velje dei ordningane dei finn tenlege.

Utvalet skal nedafor vurdere nærare dei viktigaste av banda mellom bustadbyggjelaget og dei tilknytte burettslaga. Det er klare samanhengar mellom tilnytingsbanda, slik at dei ikkje fullt ut kan vurderast uavhengig av kvarandre. Utvalet skal derfor først gjere greie for nokre generelle synspunkt.

Bustadbyggjelaga og dei tilknytte burettslaga utgjør eit samla kooperativt system. Det er samspelet mellom bygging og forvaltning og mellom buande og hussøkjande medlemmer som har prega bustadsamvirket heilt frå det voks fram i noko omfang her i landet. Bustadsamvirket i denne forma har spela ei viktig rolle i bustadforsyninga her i landet i meir enn eit halvt hundreår. Gjennom bustadsamvirket - og offentleg tilrettelegging - har eige av bustad vorte vanleg også i grupper som i andre land for ein stor del bur i leigebustader, der gjerne med offentlege subsidiar. Utviklinga har i all hovudsak vore i samsvar med bustadpolitiske mål.

Mange vil meine at den integrerte organisasjonen, tilknytninga mellom bustadbyggjelag og burettslag, har vore ein føresetnad for å få gjennomført dei

oppgåvene som nettopp er nemnde. Noko sikkert svar på korleis det ville ha gått om tilknytninga hadde vore ei anna, er det rimeleg nok vanskeleg å gje.

Det er grunn til å tru at forvaltninga av tilknytte lag har lagt grunnlaget for kontinuitet i bustadkooperasjonen. Bustadbygginga er konjunkturavhengig og har svinga mykje både over tid og mellom regionane. Forvaltningsoppgåvene er stabile og har gjort det mogleg å halde oppe eit profesjonelt apparat i bustadbyggjelaga.

Det har òg vore peikt på at kombinasjonen av utbyggjarrolle og forvaltarrolle er heldig med tanke på overføring av røynsler og kunnskap. For det første gjev forvaltninga av bustader kunnskapar om konstruksjonar, vedlikehald, energiøkonomi, annan byggøkonomi, bustadsosiale tilhøve og bustadmiljø som kan kome til nytte i planlegginga av nye bustader. For det andre kan det vere ein fordel at den som planlegg nye bustader, gjer det med tanke på at han sjølv skal ha eit ansvar for den framtidige forvaltninga. Det er nok så at bustadbyggjelaget ikkje sit med den økonomiske risikoen for drifta av dei ferdige bustadene, men forvaltninga skal skje for andelseigarane i laget, og eventuelle vanskar med drifta av dei eksisterande bustadene kan dessutan fort slå ut i interessa for nye bustader som laget skal byggje. I tillegg kjem at bustadene i dei tilknytte laga er viktige for andelseigarar i bustadbyggjelaget som blir skaffa bustad gjennom forkjøpsretten.

Både bygginga og forvaltninga har kooperativ karakter, der bustadbyggjelaget samhandlar med medlemmene. Den eine delen av verksemda er ikkje mindre viktig enn den andre; slik sett kan nemninga *bustadbyggjelag* vere litt misvisande. I dag har forvaltninga større omfang enn bygginga, slik det før er nemnt.

For mange har deltakinga i bustadsamvirket ei idealistisk grunngeving i tillegg til dei meir praktiske føremåla knytte til bustaden. Ikkje minst gjeld det alle dei som har lagt ned ein omfattande arbeidsinnsats i tillitsverv på fleire nivå. Det er ingen grunn til å tvile på mange av desse har lagt og framleis legg stor vekt på einskapen i organisasjonen: Andelseigarane som bur i tilknytte lag, utgjer ei gruppe som saman med dei andre andelseigarane i bustadbyggjelaget arbeider for å fremje både medlemsinteresser og bustadpolitiske idear. Det har vore oppfatta som ein solidaritet når andre andelseigarar, på grunn av forvaltningsavtalar og forkjøpsrett, seinare skal kunne nyte godt av den bustaden ein sjølv disponerer i dag. For mange kan det òg vere ein verdi at bustadbyggjelaga blir haldne oppe som forbrukarstyrte samanslutningar med styrke nok til å vere eit sjølvstendig og uavhengig alternativ i høve til andre og meir investeringsorienterte aktørar på bustadmarknaden.

Dette som no er nemnt, talar for at lovgjevaren ikkje bør påleggje bustadsamvirket endringar i organisasjonsmodellen utan at det er gode grunnar til det.

Det er i hovudsak to grupper av omsyn ein må trekkje inn når endringar av tilknytningsforholdet mellom bustadbyggjelag og burettslag skal vurderast. Den eine gruppa knyter seg til dei som er andelseigarar i dei tilknytte burettslaga, og til kjøparar av slike bustader. Den andre gruppa av omsyn gjeld effektiv ressursutnytting og omsetning og kvalitet på dei tenestene som blir ytte.

Situasjonen har endra seg mykje for andelseigarane i burettslag sia modellen for bustadsamvirket vart etablert. Der ein før hadde tunge innslag av sub-

sidierte tomter, subsidiert finansiering og prisregulert omsetning, har ein dag bustader som hovudsakleg må betalast med dei same prisane som andre eigarbustader. Etter kvart som felleslåna er nedbetalte i burettslaga, har den økonomiske eksponeringa auka for andelseigarane: Ein stendig større del av verdien av bustaden er finansiert ved oppspart kapital eller ved lån som andelseigaren svarar personleg for. I åra rundt 1990 viste det seg at andelseigarar i burettslag, på same måte som andre bustadeigarar, ofte måtte ta store tap på investeringa i bustad. Fordelane med å vere eigar hadde eit motstykke i ein risiko for tap. På denne bakgrunnen har andelseigarane eit rimeleg krav på at bustadene blir forvalta og omsette på ein måte som svarar til deira private økonomiske interesser.

For dei som kjøper burettslagsbustader, er det viktig at dei rettslege og økonomiske tilhøva er nokolunde gjennomsluttede og forutseielege. Det er nok så at bustadkjøparar i dag gjerne har eit val mellom fleire bustadformer, og at den som ser ulemper i organisasjonsmodellen for tilknytte burettslag, anten kan kjøpe ein annan bustad eller i det minste kan gjere eit frådrag i den prisen han byr for bustaden. Men føresetnaden er da at dei konsekvensane som modellen fører med seg, er kjende, og at samanlikninga mellom fleire bustader kan vere reell.

Generelt er det ein verdi at folk har råderett over eigne butilhøve og forvaltninga av bustaden og nærmiljøet. Burettslagsforma opnar for medråderett og for organisering av fellestiltak. Det gjeld her som i fleire andre samanhengar at avgjerdene ikkje bør takast på høgare nivå enn nødvendig, og at ein bør leggje til grunn at folk veit best sjølve kva dei er tente med.

Ordninga med uoppseielege forretningsføraravtalar fører til det ikkje er konkurranse om forvaltninga av tilknytte burettslag. Manglande konkurranse inneber reint allment ein fare for at varer og tenester blir omsette til høgare pris og med dårlegare kvalitet enn dei elles ville ha vore. Medlemskontrollen i bustadbyggjelaga vil i nokon grad vere ei motvekt i denne samanhengen.

Forkjøpsretten kan føre med seg ekstrakostnader i omsetninga av burettslagsbustader og kan òg påverke den prisdanninga som ein elles ville ha hatt.

Heile utvalet legg til grunn at den tilknytninga ein har mellom bustadbyggjelag og burettslag i dag, har både verdifulle og mindre heldige sider. Det er ikkje utan vidare sikkert at ein kan halde fullt ut på dei verdifulle sidene utan å ta med nokre av dei uheldige. Dermed må den nærare fastlegginga av kva tilknytingsformer som bør tillatast, kvile på ei avveging av motstridande omsyn. Det skal utvalet kome attende til meir i detalj nedafor.

I utvalet er det ulike syn på kor stor vekt ein kan leggje på fleire av dei tilhøva som er trekte fram her, og på korleis ei avveging best kan skje. Utvalet har likevel samla seg om eitt utkast. Nokre av løysingane blir dermed prega av kompromiss, men på dette viset oppnår utvalet å kunne leggje fram eit utkast på desse viktige punkta som *til saman* utgjør ei løysing som alle utvalsmedlemmene kan stå for.

7.2.3 Medlemskap i begge lag

Det er nemnt ovafor at gjeldande lov ikkje har nokon eigentleg definisjon på tilknytte burettslag. Når utvalet gjer framlegg om at tilknytingsforholdet bør kvile på vedtekter og avtale, ikkje direkte på lov, og ein dermed kan tenkje seg

fleire kombinasjonar av tilknytingsband, bør det peikast ut eitt kjennemerke på tilknytte burettslag. Utvalet meiner at kravet om medlemskap i begge lag, det vil seie at andelseigarar i burettslaget skal vere med i bustadbyggjelaget, er det mest allmenne uttrykket for tilknytninga. Tilknytte burettslag bør med andre ord vere lag der eit slikt vilkår om dobbel medlemskap er vedtektsfesta.

Utvalet ser ingen grunn til at lovgjevaren skal hindre vedtektsfesting av vilkår om medlemskap i bustadbyggjelaget. Det er eit vilkår som er oversiktleg for kjøparen av ein burettslagsandel, og medlemskapen i bustadbyggjelaget inneber ikkje andre plikter enn teikning av sjølve andelen seinast samtidig med ervervet av burettslagsandelen, og betaling av eventuelle årspengar til bustadbyggjelaget. Andelseigarane heftar ikkje for gjelda i bustadbyggjelaget, og dei kan ikkje påleggjast å skyte inn midlar.

7.2.4 Forkjopsrett for andelseigarar i bustadbyggjelaget

Burettslagslova opnar for vedtektsklausul om at ei rekkje persongrupper har forkjopsrett når ein burettslagsandel skiftar eigar. Dei viktigaste gruppene i praksis er dei andre andelseigarane i burettslaget og andelseigarar i det bustadbyggjelaget som burettslaget er knytt til. Forkjopsretten blir normalt teken inn i vedtektene medan bustadbyggjelaget er einaste andelseigar i burettslaget, og det blir òg teke inn ein klausul om at vedtektene ikkje kan endrast utan samtykke frå bustadbyggjelaget.

Forkjopsrett til burettslagsbustader generelt skal omtalast nærare under 7.7.4.2, og det går fram der at utvalet meiner laga bør stå fritt til å vedtektsfeste forkjopsrettar i høgare grad enn i dag. Synspunktet er at ein i lova bør nøye seg med å fastsetje nokre reglar som skal hindre urimeleg gjennomføring av forkjopsrettane, til dømes slik at forkjopsretten ikkje kan gjelde ved overføringar innafor den nære familien. Til samanlikning kan nemnast at det etter eigarseksjonslova frå 1997 fritt kan vedtektsfestast forkjopsrettar til eigarseksjonar.

I det følgjande blir det tale om *forkjopsrett*, men synspunkta blir dei same for andre former for løysingsrettar.

Det som skal drøftast her, er om det bør tillatast at bustadbyggjelaget - eller for den del andre utbyggjarar - sikrar seg *varige* forkjopsrettar til burettslagsbustadene for andelseigarane eller andre, med andre ord forkjopsrettar som andelseigarane i burettslaget ikkje kan ta bort utan medverknad frå bustadbyggjelaget.

Den tida det galdt offentleg maksimalprisregulering ved avhending av burettslagsandelar, var forkjopsretten viktig for å sikre at dei andre andelseigarane i bustadbyggjelaget fekk tilgang til rimelege bustader, og at det økonomiske godet som låg i å kunne kjøpe ein bustad til lågare pris enn marknadspris, vart verande innafor bustadbyggjelaget. Samtidig var det forkjopsretten som gjorde prisreguleringa effektiv; kontakten mellom seljar og kjøpar vart broten, og det vart vanskeleg å avtale vederlag i tillegg til det lovlege.

Den offentlegrettslege prisreguleringa for burettslagsbustader er oppheva, og vedtektsfesta prisregulering kan berre avtalast i spesielle tilfelle. Forkjopsretten gjeld på tredjepersons vilkår, altså slik at forkjopsrettshavaren må betale det same som seljaren kan få av andre. Ein kan seie at forkjopsrettshavaren må betale marknadspris for bustaden.

Ein kunne tru at forkjøpsretten fekk lite å seie utan prisreguleringa. Det har vist å ikkje slå til. Forkjøpsretten blir i dag nytta ved ein stor del - om lag 34 prosent - av alle overføringar, dvs. medrekna overføringar innafor familien der forkjøpsrett ikkje kan nyttast. I dag skaffar bustadbyggjelaga langt fleire bustader til sine andelseigarar ved bruk av forkjøpsretten enn ved nybygging.

Når forkjøpsretten blir nytta såpass ofte, må forklåringa helst vere dels at det ligg ein økonomisk fordel i å kunne gå inn i det høgaste bodet utan å måtte by over, dels at den som har best forkjøpsrett, har ein betre kontroll over kjøpsituasjonen enn dei andre interessentane: Han kan vente til bodrunden er over eller andelen er seld, alt etter korleis den praktiske gjennomføringa er, og velje om han vil nytte retten eller ikkje.

For avhendaren er forkjøpsretten isolert sett ei ulempe. Ein av dei presumtivt mest aktuelle interessentane slepp å by, og det må ein tru kan føre til lågare pris. På den andre sida kan det skje at nokon byr meir nettopp for å hindre at forkjøpsretten skal bli nytta. Ei ulempe ligg i at andre kan vise mindre interesse fordi dei ikkje kan vere sikre på å få kjøpe sjølv om dei legg inn høgaste bodet. I den grad det tek lang tid å avklåre om forkjøpsretten blir brukt eller ikkje, kan det òg vere med på å redusere interessa for desse bustadene.

Andelseigarane i dei tilknytte laga er somtid seljarar og somtid kjøparar. Den ulempa seljaren har av forkjøpsretten, hadde han sjølv glede av dersom han kjøpte bustaden brukt. Dei som er andelseigarar til kvar tid, må finne seg i at forkjøpsretten heftar på andelen, men dei har samtidig den fordel som ligg i å ha forkjøpsrett til andre bustader i lag som er knytte til bustadbyggjelaget, rett nok på line med andelseigarar i bustadbyggjelaget som ikkje bur i tilknytte lag. Dei som alt er andelseigarar i tilknytte lag, kan ønskje forkjøpsretten bort i sitt lag; forkjøpsrett til bustader i andre tilknytte lag har dei likevel som andelseigarar i bustadbyggjelaget. Av den grunn bør reglane - dersom forkjøpsretten skal kunne haldast oppe som eit viktig element i bustadsamvirket - vere slik at bustadbyggjelaget gjennom vedtekter eller avtale kan sikre seg mot at burettslaget einsidig tek bort forkjøpsretten

Forkjøpsretten er eit oversiktleg hefte på andelen, og verknadene av dette heftet er nok stort sett kjende for den som skaffar seg ein ny eller brukt burettslagsbustad.

Den utbreidde bruken av forkjøpsretten viser at retten er ein viktig medlemsfordel i bustadbyggjelaget. Det er grunn til å tru at ordninga med forkjøpsrett har medverka til å halde oppe talet på andelseigarar som ikkje bur i tilknytte burettslag, også i periodar der produksjonen av nye bustader har vore låg.

Utvalet har fått oversendt eit brev 25. juni 1998 frå Arbeids- og administrasjonsdepartementet med oppmoding om å finne løysingar ved ei eventuell vidareføring av forkjøpsretten som ikkje avgrensar konkurransen. Konkurransetilsynet har seinare i eit par brev til utvalet uttala at forkjøpsretten fører til vanskar for omsetninga av burettslagsbustader. Sakene som har vore utgangspunkt for breva, har dels gjeldt gebyr ved omsetninga, dels praktiseringa av forkjøpsretten. Konkurransetilsynet har i nokre saker pålagt bustadbyggjelag å følgje same rutinar for avklåring av forkjøpsretten der bustaden blir seld gjennom andre enn bustadbyggjelaget, som der bustadbyggjelaget

formidlar salet. Heimelen er konkurranselova § 3-10 om inngrep mot konkurranseskadeleg åtferd.

Bustadbyggjelaga tilbyr formidling av sal av bustader i tilknytte burettslag i konkurranse med andre formidlarar (advokatar og eigedomsmeklarar). For bustadbyggjelaga er det særlege reglar om rett til å drive slik formidling utan eigedomsmeklingsløyve, men elles gjeld stort sett reglane for eigedomsmekling for verksemda (eigedomsmeklingslova § 2-1 tredje ledd). Det er berre bustadbyggjelaget som kan finne fram til den andelseigaren som har best prioritert forkjøpsrett, og når bustadbyggjelaget samtidig er formidlar, kan laget få ein fordel framfor andre formidlarar med rask avklåring av forkjøpsspørsmålet. For ein avhendar kan det som nemnt vere ei økonomisk ulempe dersom slik avklåring tek tid. I den grad konkurransevilkåra på dette grunnlaget blir ulike for formidlingsverksemda i bustadbyggjelaget og anna formidlingsverksemd, kan det føre til mindre effektiv ressursbruk. Det er bakgrunnen for at Konkurransetilsynet har gjeve dei nemnde pålegga om like rutinar for avklåring av forkjøpsretten.

Skal ein ha forkjøpsrett for andelseigarar i bustadbyggjelaget, kjem ein neppe utanom at det er bustadbyggjelaget som må finne fram til den som har best rett. Det går fram av 7.3.3 at utvalet ikkje finn det ønskjeleg å nekte bustadbyggjelaga å drive med eigedomsformidling. Utvalet er samd i at det er uheldig dersom ei slik dobbeltrolle skulle avgrense konkurransen mellom formidlarane. Dei reglane utvalet gjer framlegg om når det gjeld gjennomføringa av forkjøpsretten, skal verke på same måten anten salet skjer gjennom bustadbyggjelaget eller andre. I den grad bustadbyggjelaga dessutan innrettar verksemda si i samsvar med det synet som dei nemnde pålegga etter konkurranselova byggjer på, og det må ein rekne med at laga gjer, meiner utvalet at omsynet til konkurransen er tilfredsstillande ivareteke.

Etter dette er utvalet vorte ståande ved at det ikkje er grunnlag for å innføre forbod mot varig forkjøpsrett til burettslagsbustader for andelseigarar i bustadbyggjelaget eller andre grupper av forkjøpsrettshavar.

7.2.5 Forretningsførsel

Burettsløvene opnar som nemnt for at bustadbyggjelaga kan ha avtale om uoppseieleg forretningsførsel for dei tilknytte burettslaga, og at den avtalen kan gjerast på eit tidspunkt da bustadbyggjelaget som einaste andelseigar har full kontroll med burettslaget.

Innhaldet av forretningsførselen kan variere noko frå burettslag til burettslag. Dei sentrale oppgåvene er føring av rekneskap og i den samanhangen utarbeiding av sjølvmelding for burettslaget og oppgåver til likningsstyresmaktene; innkrevjing og utbetaling av faste inntekter og utgifter; husleigeinnkrevjing, fremjing av utkastingsaker medrekna; føring av andelseigarregister, også med notering av panterettar; utferding av leigekontraktar; betaling av forsikring. Det som her er nemnt, svarar nokolunde til dei oppgåvene som er tekne med i den mønsterkontrakten frå NBBL som har vore i bruk dei seinare åra. Det finst mønster for tilleggskontraktar for andre forretningsføraroppgåver, mellom anna for teknisk og administrativ bistand i tilknytning til planlagt periodisk vedlikehald. Tilleggskontraktane kan etter sitt innhald seiast opp frå begge sider.

Mønsterkontrakten frå NBBL har eit punkt om at vederlaget kan regul-erast på grunnlag av rettleiande normer frå NBBL. Dei seinare åra har det ikkje vore laga slike normer, og ein har fått den paradoksale situasjonen at vederlaget ikkje kan regulerast på grunnlag av ein avtaleklausul, og heller ikkje på den måten som er den vanlege for varige avtalar, nemleg gjennom oppseiing med tilbod om nye vilkår.

Spørsmålet om uoppseieleg forretningsførsel for tilknytte burettslag har vore diskutert fleire gonger gjennom åra. Det var dissens i komiteen som førebudde lovene frå 1960; fleirtalet ville godta avtalar om uoppseieleg forretningsførsel. Departementet følgde fleirtalet. I Stortinget ville stortingskomiteen først forby uoppseieleg forretningsførsel, men seinare kom ei tilleggstilråding der eit fleirtal ville godta ordninga. Mesteparten av debatten i Odelstinget og Lagtinget galdt dette spørsmålet. Seinare har fleire framlegg i Stortinget om å endre regelen falle. Utvalet som vurderte endringar i burettsløvene på 1970-talet (NOU 1974:6) gjekk inn for å halde på ordninga med uoppseieleg forretningsførsel.

Utvalet har under 7.2.2 peikt på fleire fordelar med kombinasjonen av bygging og forvaltning, mellom anna overføringa av røynsler og kunnskap om byggjetekniske og økonomiske tilhøve og auka tildriv til å ta omsyn til forvaltninga allereie i byggjeprosessen. Utvalet har òg peikt på at integrasjonen av bygging og forvaltning særpregar det bustadsamvirket som har vakse fram her i landet, og at mange vil leggje stor vekt på å halde oppe sterke og uavhengige forbrukarstyrte føretak på dette området. For forvaltningsverksemda spesielt kan ein òg nemne at det i bustadbyggjelaga er bygt opp eit høgt spesialisert apparat til å ta seg av dei forvaltningsoppgåvene som burettslaga treng.

På denne bakgrunnen har det klårt nok uheldige sider dersom bustadbyggjelaga skulle miste alle eller store delar av forvaltningsoppgåvene. Det er nemnt fleire stader ovafor at forvaltninga i dag er ein viktig del av verksemda i bustadbyggjelaga. Skulle endringar i reglane føre til at store delar av forvaltninga fall bort, er det grunn til å tru at fleire bustadbyggjelag måtte leggje om verksemda vesentleg og kanskje leggje ned. Men nye reglar om oppseiing fører ikkje utan vidare til at bustadbyggjelaga mistar desse oppgåvene. Det er rimeleg å rekne med at innføring av oppseielege avtalar kan gje nokre endringar, men kor store dei er, kan ein vanskeleg seie noko sikkert om. Ein kan meine at åleine *risikoen* for uheldige verknader tilseier at reglane blir ståande som dei er. Men vekta av eit slik argument vil avhenge av kor stor ein meiner risikoen er, og dessutan må risikoen for uheldige verknader vegast mot ulemene med dei gjeldande reglane.

Mange bustadbyggjelag har i dag forvaltningsoppgåver for frittstående burettslag, seksjonssameiger, stiftingar og kommunale bustader. Dette er avtalar som laga får i konkurranse med andre forvaltarar. Den ekspertisen bustadbyggjelaga har på bustadforvaltninga, gjer at dei truleg stiller sterkt i konkurransen. Auka konkurranse vil krevje at bustadbyggjelaga må drive effektivt, men det er ikkje noko med samvirkeforma som skulle tilseie at effektivisering er verre å få til her enn i andre føretak. Fleire norske bustadbyggjelag har hatt oppseielege forretningsføraravtalar i årevis. Utvalet kjenner ikkje til at den bustadkooperative forvaltningsverksemda har lidt skade i Sver-

ige etter at foreiningane vart stilte fritt. Døme som utvalet har fått frå Italia, der bustadkooperativa dels skaffar medlemmene leigebustader, dels eigarbustader, går ut på at kooperativet har halde på forvaltninga av eigarbustadene i lang tid i konkurranse med andre.

Nokre av bustadbyggjelaga er så små at det kan vere vanskeleg å drive forvaltningsverksemda med høg kostnadseffektivitet. Her kan oppseielse avtalar føre til at dei tilknytte laga skiftar til andre forretningsførarar, anten det er bustadbyggjelag eller andre, og det kan i neste omgang føre til at grunnlaget for å halde oppe eit bustadbyggjelag med eigen administrasjon blir borte. Skulle dette føre til ei sterk sentralisering i bustadsamvirket, kan det vere uheldig. Men utfallet kan òg bli at bustadbyggjelaga finn nye former for samarbeid og samordning som totalt gjev medlemmene i dei små bustadbyggjelaga betre tenester. I alle tilfelle krev forvaltning av bustader fysisk nærvere i mange samanhengar, og fordelane med eit lokalt apparat kan i nokon mon kompensere eventuelle prisskilnader på tenestene.

Det blir somtid peikt på at forvaltninga frå bustadbyggjelaga er eit samansett produkt, og at det kan vere vanskeleg å samanlikne og å velje når det kjem tilbod frå andre forvaltarar som kanskje tilbyr berre eit utval av tenestene. Særleg grunn til uro kan det vere der ein andelseigar eller styremedlem i burettslaget tilbyr seg å ta forretningsførselen på meir eller mindre profesjonelt grunnlag. I slike tilfelle kan administrasjon og økonomi kome skeivt ut etter ei tid, og burettslaget kan òg miste den rådgjevinga dei før fekk gjennom bustadbyggjelaget med omsyn til drift og vedlikehald av eigeidommen. Til dette er å seie at burettslagsmodellen byggjer på den tanken at folk er i stand til å ha styringa med forvaltninga av eigne bustader, på same måte som andre sjølveigarar, og at dei er nærast til å vite kva løysingar dei er tente med. Det er nok så at burettshavarane på grunn av forkjøpsretten også forvaltar verdiar som andre andelseigarar i laget har interesser i, og at dei slik sett forvaltar også på vegner av andre, men det ville likevel vere grunnleggjande inkonsekvent å gå ut frå at medlemmene i ei kooperativ samanslutning som burettslaget ikkje har innsikt nok til å velje den beste forvaltaren.

Ein kan spørje om burettshavarane kan sjå seg tente med å skifte forretningsførar av *andre* grunnar enn dei som har med kvalitet og pris på forvaltningstenestene å gjere. Nærast ligg det å tenkje på forkjøpsretten. Utvalet har under 7.2.4 vist at andelseigarane i det einskilde burettslaget kan ønskje å bli kvitt forkjøpsretten i sitt lag, men kanskje likevel halde på forkjøpsretten til bustader i andre lag. På same måten kan burettshavarane ønskje at forkjøpsretten ikkje bli *handheva* i deira lag.

Forvaltninga av burettslaget gjev bustadbyggjelaget innsyn i alle eigarskifte, jf. det som er sagt om føring av andelseigarregister, og på det viset kan bustadbyggjelaget kontrollere at forkjøpsretten blir respektert. Kontrollen blir ikkje like direkte dersom andre enn bustadbyggjelaget er forretningsførar. Men det tyder ikkje at gjennomføringa av forkjøpsretten kviler på forretningsføraravtalen. For det første er det svært risikabelt for både seljar og kjøpar å gjennomføre eit sal utan at den nødvendige avklåringa av forkjøpsretten skjer. Kjøparen risikerer at forkjøpsretten blir gjort gjeldande når salet seinare blir kjent, og seljaren risikerer skadebotansvar. For det andre kan styre og forretningsførar i burettslaget bli skadebotansvarlege dersom dei ikkje oppfyller

sine plikter i samband med forkjøpsretten. For det tredje vil eit rettsregister for burettslagsandelar føre til betre innsyn i omsetninga av bustadene. Utvalet ser det slik at forkjøpsretten kan gjennomførast også i tilfelle der andre enn bustadbyggjelaget står for forvaltninga av burettslaget, og da kan ikkje burettslaget ha noko å vinne i den samanhengen ved å skifte forretningsførar.

Ulempene med uoppseieleg forretningsførsel ligg i første rekkje i mangelen på konkurranse. Ein må gå ut frå at det gjeld i bustadsamvirket som elles at manglande konkurranse kan ha negative verknader for pris og kvalitet og føre til mindre effektiv ressursbruk. Vissa om at misnøye med dei tenestene ein yter, kan føre til at ein mistar kundar og inntekter, er normalt eit sterkt til-driv til å gjere sitt beste. Ein situasjon der kundane er sikre, kan gje grunnlag for uheldige haldningar i ein organisasjon, både med omsyn til effektivisering, kvalitetssikring og sørvisinnstilling.

Ein uoppseieleg avtale om forretningsførsel kan hevast i tilfelle av vesentleg avtalebrot frå bustadbyggjelaget, og det er derfor grenser for kor lett eit bustadbyggjelag kan tillate seg å ta på oppfylginga av pliktene. Men praktisk sett er det eit stort spenn frå det å mishalde ein avtale vesentleg til det å gjere sitt beste. Er forretningsførselen generelt lite tilfredsstillande i eit bustadbyggjelag, kan andelseigarane i dei tilknytte laga nok greie å samle fleirtal på generalforsamlinga i bustadbyggjelaget for eit pålegg om å godta oppseiing av avtalane, men dette er ein framgangsmåte som stiller krav til innsats og organisasjonsarbeid. Denne utvegen hjelper heller ikkje dersom det er eitt eller nokre få burettslag som er råka av vanskaner.

Det at bustadbyggjelaga kan seiast å forvalte bustadene på vegner både av andelseigarane i burettslaget og andre andelseigarar i bustadbyggjelaget, tilseier ikkje i seg sjølv at krava til effektivitet og kvalitet kan setjast lågare enn elles. Risikoen med ei ineffektiv eller dårleg forvaltning ligg fullt ut hos andelseigarane i burettslaget; det er dei som eventuelt får høgare husleige og lågare pris ved avhending. Det er inga forvaltning av eigen eigedom for eigen risiko bustadbyggjelaget driv. Slik utvalet var inne på under 7.2.2, kan ein seie at den eigarinteressa og eigarrisikoen burettshavarane sit med, gjer at dei må ha siste ordet når det gjeld forvaltninga av burettslaget.

Ser ein den uoppseielege forretningsførselen som eit slags hefte på bustaden, er det eit langt meir ugjennomsiktig hefte enn til dømes forkjøpsretten. Forvaltninga fører med seg omfattande kostnader kvart år, og følgjene av dårleg forretningsførsel kan ha alvorlege verknader for verdiane. Endringar i situasjonen i bustadbyggjelaget kan føre til at det reelle innhaldet i heftet endrar karakter. Ein kan derfor ikkje utan vidare nøye seg med å vise til at den som kjøper ein andel i eit tilknytt burettslag, veit kva han går til.

At den uoppseielege forretningsførselen kan ha uventa eller lite oversiktlege verknader, såg ein døme på da fleire bustadbyggjelag hadde alvorlege økonomiske vanskar tidleg på 1990-talet. I forhandlingar med kreditorane kunne ein møte den oppfatninga at det ikkje var grunn til å vurdere gjeldssanering fordi inntektene for bustadbyggjelaget var sikre. Konsekvensen av tankegangen var at burettshavarane i tilknytte lag måtte ta sin del av tap på byggjeprojekt o.l. gjennom forretningsførarhonoraret. Frå nokre bustadbyggjelag var svaret at dei ville godta oppseiingar frå burettslaga - eventuelt etter pålegg frå generalforsamlinga i laget - om gjelda ikkje kunne sanerast, men ein

hadde òg døme på lag som godtok argumentasjonen frå kreditorane. Det har neppe nokon gong vore meininga at burettshavarane på dette viset skulle hefte indirekte for tap i bustadbyggjelaget; tvert om har det gjennom åra vore lagt stor vekt på at dei tilknytte burettslaga er skjerma mot risikoen med byggeverksemda.

I utvalet er det delte meiningar om desse spørsmåla. Nokre medlemmer meiner at den gjeldande ordninga med avtalar om varig forretningsførsel har vist seg å ha så klåre fordelar at ho bør førast vidare. Desse medlemmene legg avgjerande vekt på at det er viktig å halde oppe sterke medlemsstyrte forbrukarorganisasjonar på dette området, og at ein ikkje bør risikere å bryte opp eit bustadsamvirke som har verka tilfredsstillande gjennom mange tiår. Det er ikkje skjett noko som gjer at desse reglane treng endrast no.

Andre medlemmer i utvalet meiner at den noverande ordninga ikkje bør førast vidare, men at ein samtidig bør opne for ordningar som kan skape stabilitet i forvaltninga av bustadene, og som kan ta vare på dei verdifulle sidene ved den integrerte verksemda i bustadbyggjelaga. Det kan ein oppnå med avtalar om forretningsførsel for ein lengre periode etter stiftinga av burettslaget, og med avtalar som stiller krav om solid oppslutning om eit vedtak om å skifte forretningsfører.

Det er òg utvalsmedlemmer som meiner at dei same reglane bør gjelde for bustadbyggjelag som for andre med omsyn til forretningsførselen. Det er urimeleg at bustadbyggjelaget skal kunne sikre seg ein uoppseieleg eller særleg langvarig forretningsførsel på eit tidspunkt da bustadbyggjelaget eig alle andelane i burettslaget. Omsynet til samanheng i regelverket talar for at reglane bør vere dei same for nye og gamle burettslag og for eigarseksjonar. Dersom burettslaga ser seg tente med å bruke bustadbyggjelaget som forretningsfører, trengst det ikkje særreglar om oppseiing. Bustadbyggjelaga driv i dag verksemda si etter same liner som andre forretningsføretak, og det er ikkje grunn til å gje dei noka særstilling her. Bustadbyggjelaget bør konkurrere med andre om forretningsføreroppdraga.

Enda meiningane i utvalet er delte på denne måten, legg utvalet fram berre eitt utkast til regulering av spørsmåla. Utkastet er ei mellomløyseing, og det går fram av det som er sagt, at fleire av utvalsmedlemmene prinsipalt hadde ønskt andre løysingar.

Dersom ein berre tok bort den særlege heimelen for å gjere avtalane om forretningsførsel uoppseielege, måtte det avgjerast ut frå konkurranserettslege reglar og generalklausulen i avtalelova § 36 kor langvarige avtalane kunne vere, og kor stramme band ein kunna avtale for oppseiingsretten. På det viset kunne den rettslege situasjonen bli nokså uklår, og utvalet meiner det er betre at lova set opp rammer for kva som kan avtalast eller vedtektsfestast.

Etter gjeldande burettslagslov er hovudregelen at avtale med andre enn bustadbyggjelaget om forretningsførsel skal kunne seiast opp med eit varsel på seks månader eller mindre. I 1993 vart det teke inn ein særregel om at avtale med eit anna bustadbyggjelag enn det som burettslaget er knytt til, kan vere uoppseieleg for ein periode på opp til fem år (§ 46). Bakgrunnen var at det kunne bli nødvendig med skifte av forretningsfører som ledd i omstillingstiltaka etter dei økonomiske vanskanane som fleire bustadbyggjelag hadde. Overtaking av forretningsførsel for mange burettslag på ein gong kunne krevje

utvidingar og investeringar i bustadbyggjelaga, og ein meinte at burettslaga kunne oppnå dei beste vilkåra dersom dei kunne gå inn i avtalar med lengre perspektiv enn seks månader.

I eigarseksjonslova frå 1997 er hovudregelen at avtalen med ein forretningsfører kan ha oppseiingsfrist på opp til seks månader, men med samtykke frå sameigarmøtet med minst to tredels fleirtal kan avtalen gjerast uoppseieleg for opp til fem år (§ 41). Ein slik langvarig avtale må kunne gjerast medan utbyggjaren sit med alle seksjonane. Grunngevinga for å godta avtalar for opp til fem år er her òg at oppdraget kan krevje investeringar, og begge partar kan vere interesserte i å sikre oppdragstakaren ei minstetid (Ot.prp. nr. 33 (1995-96) s. 79). Utvalet finn ikkje grunn til å gjere framlegg om endring av regelen i eigarseksjonslova og meiner at reglane bør vere dei same for burettslag - altså slik at hovudregelen blir oppseiingstid på opp til seks månader, og at generalforsamlinga med kvalifisert fleirtal kan gje samtykke til avtalar som er uoppseielege for opp til fem år.

Spørsmålet er om ein bør godta at avtalane kan gjerast uoppseielege for eit lengre tidsrom enn fem år mellom bustadbyggjelag og tilknytte burettslag. Utkastet frå utvalet går ut på at avtalane kan gjerast uoppseielege for opp til ti år frå stiftinga av burettslaget, og at avtalen kan ha ein klausul som sikrar brei oppslutning i burettslaget om ei eventuell oppseiing. Det går fram av det som er sagt ovafor, at meiningane i utvalet har vore delte. Nokre medlemmer meiner at opp til fem års bindingstid burde vere nok i denne situasjonen òg, medan andre prinsipielt ville ønskje å halde på ordninga med uoppseieleg forretningsførsel. Utvalet har likevel samla seg om desse særreglane for tilknytte bustadbyggjelag ut frå dei omstenda som er nemnde nedafor.

Det er forretningsførselen dei første åra etter ferdigstillinga som er viktigast i høve til dei fordelane utvalet har peikt på i form av gjensidig informasjons- og kunnskapsoppbygging i byggje- og forvaltningsverksemd og i form av utbygging som tek omsyn til at utbyggjaren skal ha forvaltningsoppgåver for dei ferdige bygga. Gjennom meir langvarige avtalar kan bustadbyggjelaga sikre seg mot skifte av forretningsfører i denne perioden. På desse åra får forvaltninga «gått seg til», også i tida etter fasen med innflytting med den spesielle situasjonen ein da har rundt etterarbeid og oppfølging, reklamasjonar, ferdiggjering av andre delar av eit byggjefelt, osb. Etter dei første åra har også styrearbeidet i burettslaget funne si form, og bumiljøet har stabilisert seg. Det er slike omstende som talar for ein særregel for dei første ti åra. Samtidig medverkar særregelen til å sikre verksemda i bustadbyggjelaget.

Avtalen må på vanleg måte kunne hevast i tilfelle av vesentleg mishald, og utvalet gjer òg framlegg om at burettslaget kan krevje nedsetjing av vederlag som er vesentleg høgare enn det som er vanleg for tilsvarande tenester. Når det her er vilkår om vesentleg avvik, er det for å sleppe tvistar om mindre avvik på eit område der eksakte marknadsprisar ikkje kan finnast.

Utkastet opnar for at avtalen kan ha klausular om at oppseiing - etter ein eventuell periode der avtalen ikkje kan seiast opp - krev tilslutning frå generalforsamlinga med to tredels fleirtal, og at bustadbyggjelaget får uttala seg til andelseigarane i burettslaget før avgjerda blir teken. Med ein klausul om kvalifisert fleirtal kan bustadbyggjelaget sikre at avgjerda om oppseiing har brei tilslutning i burettslaget, og at det blir stabilitet rundt forvaltninga. At bustad-

byggjelaget kan krevje å få orientere burettshavarane, må ein sjå på bakgrunn av dei er andelseigarar også i bustadbyggjelaget, og at bustadbyggjelaget har interesse av at alle i burettslaget er orienterte om kva saka inneber.

Ei slik ordning tek langt på veg vare på omsyna til effektiv ressursutnytting og sikring av kvalitet, råderett for eigarane og kontroll med eigen busituasjon. Eit bustadbyggjelag som ikkje er leverer gode nok ytingar i den første tiårperioden, må rekne med å miste forvaltningsoppdraget straks tida er ute. Er det reelt grunnlag for misnøya med forvaltninga, vil det ikkje vere vanskeleg å samle stort nok fleirtal for oppseiinga.

Reglane i utkastet er eit utslag av at bustadbyggjelaget ikkje er kva forretningsfører som helst i høve til dei tilknytte laga. Avtalen om forretningsførsel har sin bakgrunn i at dei to laga er ledd i eit bustadkooperativt system som omfattar både bygging og forvaltning. Det har gått fram ovafor at utvalet også meiner at vedtektene i burettslaget kan ha vilkår om medlemskap i bustadbyggjelaget og om forkjøpsrett for andelseigarar i bustadbyggjelaget. Lovgjevaren bør ikkje hindre ei integrert organisering av bustadsamvirket dersom omsynet til konkurransen og til dei einskilde andelseigarane ikkje kjem i veien.

For dei forretningsføraravtale som er finst i dag, og som stort sett er uoppseielege, bør det lagast overgangsreglar. Utvalet har vurdert den løysinga at ein tok bort heimelen for den uoppseielege forretningsførselen utan å gje overgangsreglar, og at vurderinga av dei eldre avtalane måtte skje ut frå konkurranselovgjeving og allmenne lempingsreglar. Dette kunne føre med seg rettsuvisse for både bustadbyggjelag og burettslag i mange år framover. Utvalet er derfor kome til at det er betre med meir spesifikke overgangsreglar.

Ein står ikkje fritt til å gripe inn i eldre avtalar med ei ny lov. For avtalar av den karakteren ein her står overfor, må det helst leggjast til grunn at det er *urimeleg* tilbakeverknad som er forboden. Dersom bustadbyggjelaga får ei overgangstid, og ein samtidig gjev lovheimel for å setje til side oppseiingar som i det konkrete tilfellet verkar urimeleg, skulle det ikkje oppstå noko spørsmål i høve til forbodet i grunnlova mot tilbakeverkande lover. Utvalet meiner overgangstida kan fastsetjast slik at avtalen kan seiast opp med seks månaders varsel når det er gått fem år frå lova tok til å gjelde, og minst ti år frå stiftinga av burettslaget. Vidare bør framgangsmåten ved oppseiinga svara til det som kan fastsetjast i avtalen etter utkastet, nemleg samtykke frå generalforsamlinga med kvalifisert fleirtal etter orientering frå bustadbyggjelaget. Det bør leggjast til at utvalet etter dette har vanskeleg for å tenkje seg tilfelle der ei oppseiing kan setjast til side som urimeleg, men ein heimel for dette bør likevel vere med for ordens skuld og med tanke på heilt spesielle situasjonar.

7.2.6 Vedtektsveto

Etter gjeldande lov kan det takast inn ei føresegn i vedtektene for eit tilknytt burettslag om at vedtektene ikkje kan endrast utan samtykke frå bustadbyggjelaget. Utvalet har ikkje noko oversyn over bruken av dette vedtektsvetoet, men reknar med at det har mest å seie for sikring av forkjøpsretten for andelseigarar i bustadbyggjelaget. Andre vedtektsendringar har bustadbyggjelaga truleg berre unntaksvis interesse av å blande seg i.

Skal forkjøpsretten for andelseigarar i bustadbyggjelaget forankrast i vedtektene for burettslaget, må bustadbyggjelaget kunne motsetje seg at burettslaget einsidig endrar vedtektene på dette punktet. Eit alternativ kan

vere å hefte forkjøpsretten på kvar andel, noko som lettare vil kunne gjennomførast med det burettsregisteret som utvalet gjer framlegg om. Vedtektsfesting av slike forkjøpsrettar er likevel ei oversiktleg og velkjend ordning som bør kunne vidareførast.

Bustadbyggjelaget bør òg kunne motsetje seg endring av ei vedtektsføresegn i burettslaget som set vilkår om medlemskap i bustadbyggjelaget. Vilkåret om medlemskap i begge lag blir som før nemnt sjølve kjennemerket på eit tilknytt lag.

Utvalet gjer framlegg om å vidareføre den ordninga at det kan setjast også andre vilkår for å bli andeleigar i burettslaget enn medlemskap i bustadbyggjelaget. Det kan gjelde slikt som tilsetjing hos ein bestemt arbeidsgjevar, tilvising frå kommunen, minstealder osv. Vilkåra skal heretter kunne takast inn i vedtektene utan samtykke frå departementet, som er kravet i dag. Det bør òg kunne takast inn vilkår om prisregulering. Vilkåra kan takast inn til fordel for bustadbyggjelag og andelseigarane der, men også til fordel for andre, til dømes kommunen, ein arbeidsgjevar eller ei foreining. Ei avgrensing ligg i at vilkåra eventuelt kan setjast til side etter avtalelova § 36. Skal vilkår av det slaget som no er omtala, bli effektive, kan ikkje burettshavarane stå fritt til å ta dei bort, like lite som dei ville stå fritt til einsidig å ta bort hefte på dei einskilde andelane. Derfor bør eit veto mot endring av slike klausular kunne takast inn i vedtektene både for bustadbyggjelag og andre som klauslane er sette til fordel for. På den andre sida bør det ikkje opnast for noko *generelt* vedtektsveto; det bør berre gjelde vedtektsføresegner av dei slaga som no er nemnde.

7.2.7 Oppløysing av tilknytte burettslag

Etter gjeldande burettslagslov kan vedtak om friviljug oppløysing av burettslag vedtakast med to tredels fleirtal på to generalforsamlingar der den eine er den ordinære generalforsamlinga. For tilknytte burettslag krev vedtaket om oppløysing godkjenning frå fylkesmannen, og godkjenning kan berre gjevast når «borettslaget er ute av stand til å oppfylle sitt formål eller det foreligger andre særlege grunner» (brl. § 78). Same reglar om godkjenning gjeld for avhending av bustad eller sameigepart i eigedommen. For nokre frittståande lag der kommunen eller bedrifter har vore inne ved stiftinga, må kommunen eller bedrifta godkjenne oppløysinga. Før oppløysing av tilknytte lag skal bustadbyggjelaget ha høve til å uttala seg til kvar andelseigar i burettslaget før den første av dei to generalforsamlingane.

Det var i 1974 regelen om offentleg godkjenning av oppløysingsvedtaket vart innført. Fram til 1983 var departementet godkjenningsinstansen, og i den perioden var også frittståande burettslag omfatta av godkjenningsregelen. Vilkåret om særlege grunnar blir handheva strengt, så godkjenning har ikkje vore gjeve ofte.

Bakgrunnen for at kravet om offentleg godkjenning vart innført, var at ein rundt 1970 hadde fått nokre tilfelle av oppløysing av burettslag, vel mest på grunn av prisreglane. Maksimalprisreguleringa galdt for burettslagsbustader, men ikkje for eigarleilegheiter eller einbustader. På slutten av 1970-talet var det ei bølge av oppløysingar i form av sal av einskildbustader, og regelen om offentleg godkjenning av slike sal kom inn i 1979.

Det går fram under 7.2.4 at utvalet gjer framlegg å opne for at bustadbyggjelaget eller andre kan sikre seg varige forkjøpsrettar eller andre løysingsret-

tar til burettslagsandelar. Vidare meiner utvalet, som nemnt under 7.2.6, at bustadbyggjelaget eller andre bør kunne sikre seg varige klausular med vilkår for å bli andelseigar eller om prisregulering, og at det for slike klausular kan vedtektsfestast eit vilkår om samtykke til endring (vedtektsveto).

Meiner ein først at bustadbyggjelaget eller andre bør kunne sikre seg varige løysingsrettar eller andre restriksjonar på omsetninga av andelane i burettslaget, gjev det ikkje god samanheng dersom burettshavarane kan kome utanom desse klausulane ved å løyse opp laget. På den andre sida er det ikkje heldig dersom burettshavarane skal vere avhengige av samtykke frå tredjeperson for å løyse opp laget i situasjonar der dei av andre grunnar meiner oppløysing er det rette.

Utvalet gjer framlegg om at bustadbyggjelaget eller annan tredjeperson som har sikra seg klausular av det nemnde slaget, må finne seg i oppløysing dersom klausulane blir førte vidare til eigarseksjonar eller einebustader som oppstår etter oppløysinga. På det viset skulle interessene vere ivaretekne for alle partar så langt det gjeld desse klausulane.

Utvalet har vurdert om bustadbyggjelaget skal kunne motsetje seg oppløysing av tilknytte lag i ein periode der avtalen om forretningsførsel eventuelt ikkje kan seiast opp. Bustadbyggjelaget kan nok melde eit krav på deknning av tapt fortенeste der forretningsføraravtalen må avsluttast før tida på grunn av oppløysing, men for bustadbyggjelaget er det neppe dette økonomiske tapet som er den viktigaste ulempa ved ei oppløysing. Det ville vere uheldig dersom burettslag skulle bli løyste opp berre for å kome ut av forretningsføraravtalen dersom det ikkje elles er grunn til oppløysing. Der bustadene blir organiserte som eigarseksjonar etter ei oppløysing, kunne ein tenkje seg å gje bustadbyggjelaget rett til å stille vilkår om vidareføring av forretningsføraravtalen, på same måte som med forkjøpsretten. For dei tilfella der ein får einebustader etter oppløysinga, til døme for rekkjehus, ville ikkje dette vere noko alternativ; her er det ikkje sikkert det trengst nokon forretningsførsel i det heile. Utvalet er vorte ståande ved at det ikkje bør lagast særlege reglar om rett for bustadbyggjelaget til å motsetje seg oppløysing av omsyn til forretningsføraravtalen.

Sjølv om forkjøpsretten og eventuelle klausuleringar elles kan først vidare slik det her er skissert, kan oppløysing av burettslag ha uheldige sider for bustadbyggjelaget, også bortsett frå det som er nemnt om forretningsføraravtalen. Vilkår om medlemskap i bustadbyggjelaget kan først vidare til eigarseksjonar og einebustader, men det er i første rekkje samspelet mellom bustadbyggjelaget og dei tilknytte burettslaga som særpregar det bustadsamvirket vi har her i landet. Når ein i dag har reglar som krev offentleg godkjenning før tilknytte lag kan løysast opp, er det ut frå eit synspunkt om at oppløysinga kan vere uheldig både for bustadbyggjelaget og for samfunnet.

Utvalet ser det ikkje som aktuelt å føre vidare ein regel om at eit forvaltningsorgan skal godkjenne vedtak om oppløysing av burettslag. Ei slik ordning samsvarar dårleg med den oppfatninga ein etter kvart har fått om fordeling av oppgåver mellom private og forvaltninga. Det er ei offentleg oppgåve å passe på at interessene til kreditorane og dei einskilde andelseigarane blir ivaretekne ved oppløysinga, og at ein etter oppløysinga har ordna eigedomsforhold. Desse spørsmåla blir regulerte gjennom reglane for sjølve oppløys-

inga og elles gjennom reglar om seksjonering og oppretting av nye eigedomseiningar. Der kommunar eller andre har gått inn med midlar og vil sikre seg at bustadene blir disponerte av særlege grupper eller etter spesielle reglar, kan det gjerast gjennom klausuleringar av det slaget som før er nemnt. Ut over dette må utgangspunktet vere at valet mellom fleire lovlege eigeformer for bustader skal liggje hos dei det gjeld. Utvalet meiner det ikkje er noka typisk forvaltningsoppgåve å gje eller nekte løyve til oppløysing ut frå ei konkret interesseavveging mellom to private partar, nemleg bustadbyggjelaget og burettshavarane. Vilkåra for oppløysing bør gå fram av generelle reglar, og tvistar bør avgjerast av domstolane eller andre organ for tvisteløysing.

Omsynet både til dei einskilde andelseigarane i burettslaget og til dei andre andelseigarane i bustadbyggjelaget kan tilseie at ein har reglar som sikrar at eit vedtak om oppløysing av burettslaget har solid oppslutning og er grundig førebudd. Utvalet gjer framlegg om at oppløysing krev vedtak på to generalforsamlingar, og at det på begge generalforsamlingane trengst tilslutning frå to tredelar av alle andelseigarane i laget. Det kan seiast at det i dei største burettslaga kan bli vanskeleg å samle så mange av andelseigarane, men regelen sikrar at ei så viktig endring av tilhøva som oppløysinga er, ikkje kan skje utan at det er aktiv oppslutning frå eit solid fleirtal av andelseigarane. Ein må kunne gå ut frå at ein klarar å få mange nok til å møte eller gje fullmakt i situasjonar der det verkeleg er å om å gjere å løyse opp laget.

Reglane om to generalforsamlingar og om solid fleirtal bør gjelde både for tilknytte og frittstående burettslag.

Det har vore reist spørsmål om ei samordning mellom reglane for oppløysing av burettslag og avvikling av seksjonssameiger. Ei eigentleg oppløysing av ei seksjonssameige inneber at eigedommen blir seld under eitt, jf. regelen i sameigelova § 15 om oppløysing av sameiger. Eigarseksjonslova byggjer på ein føresetnad om at korkje den einskilde sameigaren eller eit fleirtal av sameigarane kan krevje sal av eigedommen. Heller ikkje kan den einskilde eller eit fleirtal krevje ei sletting av seksjoneringa. I praksis inneber dette at ei avvikling av seksjonssameiga krev tilslutning frå kvar sameigar. Desse spørsmåla er omtala i Ot.prp. nr. 33 (1995-96) s. 87.

I eit brev til stortingskomiteen i samband med førebuinga av eigarseksjonslova rådde OBOS til å få ein regel om overgang frå seksjonssameige til burettslag ved fleirtalsvedtak. Det vart vist til at ønske om slik omdanning var kome opp i nokre tilfelle, mellom anna på grunn av høvet til å ta opp felleslån med pant i eigedommen i burettslag. Fleirtalet i stortingskomiteen meinte framlegget hadde mykje for seg, og bad departementet greie ut spørsmålet og «komme tilbake til Stortinget med det på en egnet måte» (Innst. O. nr. 57 (1996-97) s. 18). I Ot.prp. nr. 69 (1997-98), som galdt endringar både i burettslagslova og eigarseksjonslova, uttala departementet at framlegget skulle vurderast av Burettsløvutvalet (s. 8).

Utvalet ser at det kan vere behov for å leggje tilhøva til rette for etablering av burettslag i seksjonssameiger. Det er likevel ein uvand tanke at nokon skal kunne påleggjast å vere med som stiftar av ei samanslutning mot sin vilje. Omdanninga til burettslag går ut på at seksjonseigaren må overlate seksjonen til burettslaget. Burettslaget kan gjennom fleirtalsvedtak disponere over eigedommen, mellom anna ved pantsetjing. For panterettar i seksjonen måtte ein

helst ha reglar om at dei gjekk over på andelen i burettslaget, men det ville innebære at panteretten reelt kunne få dårlegare prioritet enn før på grunn av pantsetjing av eigedommen under eitt. Utvalet stiller seg tvilande til at ein slik regel utan vidare kunne innførast med verknad for etablerte eigar- og panthavarforhold, og for nye seksjonssameiger kunne ein regel om plikt til å finne seg i omdanning føre til at seksjonen fekk redusert verdi som pantobjekt. Rett nok skal ein ikkje overdrive skilnadene mellom seksjonssameiger og burettslag i denne samanhengen; også i seksjonssameiger må både sameigarar og panthavarar finne seg i at det ved fleirtalsvedtak blir gjennomført tiltak der kostnadene må dekkjast som felleskostnader. Men når nettopp betre høve til å gjennomføre fellestiltak blir brukt som grunngeving for ei omdanning, tilseier det at ein bør vere varsam med å opne for omdanning ved fleirtalsvedtak.

Utvalet meiner at omsynet til dei som ønskjer å stifte burettslag, kan ivaretakast på ein betre måte: Burettslaget bør kunne stiftast utan at alle seksjonane er med. Det er ikkje noko i vegen for at nokre av seksjonane i ein eigedom kan eigast av eit burettslag. I eigarseksjonslova § 22 andre ledd er det ei føresegn om at ingen kan erverve meir enn to bustadseksjonar i sameiga. Det er ei rekkje unntak frå forbodet, men ikkje noko som omfattar burettslag. Gode grunnar kan tale for at forbodet ikkje omfattar ein situasjon der ei gruppe seksjonseigarar går saman i eit burettslag. Formelt er det eit erverv for burettslaget, men reelt er det ei omdanning. Føremålet attom regelen tilseier ikkje at slike tilfelle skal omfattast. Utvalet gjer likevel framlegg om at eigarseksjonslova blir presisert på dette punktet, slik at burettslag blir nemnde mellom dei som kan erverve meir enn to andelar.

Seksjonerte eigedommar der eit burettslag eig nokre av seksjonane, eventuelt ein samleseksjon, kjenner ein frå andre samanhengar, i eigedommar der det både er bustader og næringsseksjonar. Det blir noko ekstra arbeid til dømes med rekneskap, styre og generalforsamling både for burettslaget og for sameiga, men ulempene med dette er mindre enn med tvungen medlemskap i eit burettslag. Skal ein trekkje parallellen til oppløysing av burettslag, gjeld det også tilfelle der minst to tredelar av bustadseksjonane blir med i burettslaget.

Utvalet peiker på at ein bør leggje tilhøva til rette for det som reelt er ei omdanning frå ei organisasjonsform til ei anna også ved at tinglysing av heimsovergang i slike samanhengar blir friteken for dokumentavgift.

7.2.8 Andre særreglar for tilknytte lag

Som nemnt har ein i dag nokre andre særreglar for tilknytte burettslag enn dei som no er nemnde.

Regelen om at bustadbyggjelaget kan stifte burettslaget åleine og vere einaste andelseigar i byggjeperioden, bør vidareførast i ei anna form. Utvalet gjer framlegg om at burettslagsforma bør kunne brukast også av andre utbyggjarar enn burettslag, og da bør det opnast for at alle utbyggjarar kan vere einaste andelseigar i ein periode. Spørsmålet skal omtalast nærare under 7.4.2.3.

Utvalet gjer framlegg om at påbodet om sams revisor for bustadbyggjelaget og dei tilknytte burettslaga ikkje blir vidareført. Det kan ha fordelar med ein revisor for heile organisasjonen, men det er fordelar som bør vinnast på friviljug grunnlag. Kvart burettslag bør sjølv kunne velje sin revisor.

Det bør framleis kunne fastsetjast i vedtektene at bustadbyggjelaget skal velje ein av styremedlemmene i eit tilknytt burettslag, men dette bør vere ei føresegn som burettslaget kan endre utan samtykke av bustadbyggjelaget.

Reglar om rett for bustadbyggjelaget til å vere med i styremøte, bortsett frå eventuell styremedlem vald av bustadbyggjelaget, rett til å krevje omfram generalforsamling i burettslaget, rett til å kalle inn generalforsamlinga utan styrevedtak i burettslaget og rett til å krevje saker førte opp på saklista for generalforsamlinga, bør ikkje førast vidare. Slik ordningar kan oppfattast som ein kontroll med burettslaget, og det er det ikkje grunnlag for, slik utvalet ser det.

Det bør framleis vere slik at valkomiteen i bustadbyggjelaget skal ha representantar både for dei andelseigarane som bur i tilknytte burettslag, og frå dei andre andelseigarane. Som utvalet har vist under 6.6.3, er det ikkje slik at desse gruppene har klårt ulike interesser med tanke på bustadbygginga, men det kan dei ha i høve til forvaltningsverksemda. Det er derfor viktig at begge gruppene er med i valkomiteen. Den gjeldande regelen om at begge skal vere med i representantskapet, blir ikkje vidareført i og med at representantskapet etter utkastet ikkje lenger skal vere eit obligatorisk organ.

Regelen om at vedtektene kan fastsetje at andelseigarar i burettslaget skal vere andelseigarar i bustadbyggjelaget òg, fører elles til at reglane om medlemskap i bustadbyggjelaget må tilpassast noko.

7.3 Verksemda i bustadbyggjelaget

7.3.1 Lagsføremålet som kjennemerke på bustadbyggjelag

I dag set lovgjevinga rammer for kva eit bustadbyggjelag kan drive med. I bbl. § 1 er det ein legaldefinisjon av bustadbyggjelag, og definisjonen er mellom anna knytt til kva føremål samanslutninga har og kan ha.

For at samanslutninga i det heile skal reknast som eit bustadbyggjelag i høve til lova, må det ha «til formål på vegne av andelseierne - enten enkeltvis eller organisert i burettslag - å skaffe boligbygg og andre bygg som høyrer naturleg sammen hermed». Utan dette føremålet er samanslutninga altså ikkje eit bustadbyggjelag, heller ikkje om laget skulle kalle seg dét. Om det så er eit aksjeselskap, eit samvirkelag, ei ideell foreining eller noko anna, må avgjerast ut frå vedtekter og verksemd.

Dersom samanslutninga først er eit bustadbyggjelag, fastset lova nokre føremål laget kan ha i tillegg det nemnde. Skulle laget vedtektsfeste andre føremål, er laget likevel eit bustadbyggjelag - iallfall så lenge det framleis er realitet attom hovudføremålet. Men kvar andelseigar kan i prinsippet krevje at laget avgrensar seg til dei føremåla som lova opnar for. Ein har i nokre samanhengar hatt diskusjonar om kva bustadbyggjelag kan drive med, men i praksis er grensene vide.

Uttrykket «formål» slik det er nytta i bbl. § 1, er lite nyansert. Ein kan seie at eit bustadbyggjelag har til føremål å fremje interessene til medlemmene som forbrukarar, jf. unntaket for samvirkelag i aksjelova § 1-1 tredje ledd nr. 3. Dette skil bustadbyggjelaget frå eit aksjeselskap, som typisk har til føremål å gje avkasting på innskoten kapital. Men ordet føremål blir òg nytta om den verksemda ei samanslutning skal drive med, til dømes «handel» eller «skips-

fart» for eit aksjeselskap. I bbl. § 1 er det tale både om det overordna føremålet og typen av verksemd som bustadbyggjelaget skal drive.

Det er nemnt under 4.2 at eit utval greier ut spørsmålet om ei samvirkelov. Inntil vidare er situasjonen at dei fleste samvirketiltak ikkje er underlagde særskild lovgjeving. Bustadbyggjelaga kunne òg ha drive si verksemd utan ei særleg lov, som dei gjorde før lovgjevinga frå 1960. Utvalet meiner likevel at ein framleis bør ha ei lov om bustadbyggjelag, dels fordi laga og omverda i dag er innstilte på at desse laga skal vere lovregulerte, dels fordi lovregulering kan gje sikrere rammer for verksemda og ein klårare situasjon både for andelseigarar og medkontrahentar.

Dei reglane utvalet gjer framlegg om for bustadbyggjelag, skil seg berre på få punkt frå reglar som kunne vere aktuelle for dei fleste forbrukarsamvirkelag. Dersom ein seinare får ei samvirkelov, eventuelt ei lov om forbrukarsamvirkelag, kan det tenkjast at det ikkje lenger trengst ei eiga lov for bustadbyggjelag. Dei reglane som er spesielle for bustadbyggjelag, kan eventuelt innarbeidast i ei generell lov. Men i og med at utvalet skal leggje fram sitt utkast i god tid før Samvirkelovutvalet har avslutta sitt arbeid, finn utvalet det rett å leggje fram eit utkast til ny lov om bustadbyggjelag.

Med ei eiga lov må ein ha nokre kjennemerke for dei samanslutningane som skal regulerast av lova. Avgrensinga kan lettast skje på den måten at lova skal regulere samanslutningar med eit bestemt *hovudføremål*. Etter gjeldande lov om bustadbyggjelag må ein seie at hovudføremålet er å «skaffe boligbygg og andre bygg som hører naturleg sammen hermed» på vegner av andelseigarane. Også i ei ny lov bør det å skaffe bustader for medlemmene vere ein del av hovudføremålet, men i dagens situasjon bør i tillegg *forvaltning* av bustader for medlemmene nemnast som ein del av hovudføremålet.

Det neste spørsmålet blir om ein framleis skal ha ei nærare regulering i lova av kva slag verksemd laget kan drive med, eller om ein kan overlata den nærare avgrensinga til vedtekter og andre avgjerder i lagsorgana. Utvalet skal sjå nærare på dette i 7.3.2.

7.3.2 Lovfastsette grenser for verksemdstypar?

I 3.4 ovafor har utvalet gjeve eit oversyn over verksemda i bustadsamvirket. Det går fram der at bustadbygging og forvaltning er dei sentrale oppgåvene for bustadbyggjelaga, men at dei òg driv fleire slags verksemd i tilknytning til eller tillegg til dette. Omsetning av bustader har laga tradisjonelt rekna som ein del av forretningsførselen for tilknytte burettslag, men ein kan òg sjå det som ei verksemd for seg, og for mange bustadbyggjelag er denne omsetninga svært viktig økonomisk. Mange lag driv i tillegg vanleg eigedomsmekling med andre bustader enn dei i tilknytte lag. Forvaltning av spareinnskot for andelseigarane har stort omfang for eitt bustadbyggjelag. Dei seinare åra har nokre lag teke til med utleige av bustader, i tråd med ønske også frå styremaktene. Andre medlemstenester, som rabattavtalar for teletenester og elektrisk kraft og andre rabattordningar har dels tilknytning til bustadforvaltninga, dels er det tilbod til alle andelseigarar i laget.

Fleire bustadbyggjelag driv i tillegg med verksemd som ikkje spesielt gjeld samhandel med andelseigarane og dekning av deira behov, men som meir tener til å skaffe bustadbyggjelaget inntekter. Det kan vere forvaltning av bustader for andre enn andelseigarane, anten det er forvaltning for seksjons-

sameiger og frittstående burettslag eller forvaltning av kommunale bustader. Det kan òg vere eigarinteresser i forretningsverksemd av ymse slag, gjerne forretningsseigedommar, kjøpesenter o.l. Tidlegare hadde ein òg reine entreprenørføretak som tilhøyrde bustadbyggjelag.

Utvalet meiner som nemnt under 7.3.1, at det er samanslutningar som har til hovudføremål å skaffe medlemmene bustader og å forvalte bustadene, som bør reknast som bustadbyggjelag. Dersom verksemda endrar karakter, slik at hovudføremålet reelt er eit anna, er ikkje samanslutninga eit bustadbyggjelag lenger. Om samanslutning likevel kan reknast som eit samvirkelag, vil først og fremst avhenge av om laget primært handlar med medlemmene eller ikkje.

Eventuelle avgrensingar i lova av kva laget kan drive med - ut over det at laget reelt må ha det nemnde hovudføremålet for å kunne reknast som eit bustadbyggjelag - må grunngjevast ut frå omsynet til andelseigarane eller ut frå kreditorar eller andre utaførståande.

Det er nemnt under 4.3.4 at eit særpreg for samvirkeføretaka er den felleskapitalen som blir bygd opp, og som nye medlemmer får glede av utan å måtte kjøpe seg inn. Ei anna side ved dette er at den kapitalen som er bygd opp slik, ikkje utan vidare kan brukast til andre føremål. Dei som er medlemmer til kvar tid, står ikkje fritt til å ta ut kapitalen eller til å bruke han til andre føremål. For bustadbyggjelag må det sentrale vere å skaffe bustader og å forvalte dei. Skulle fleirtalet ønskje å leggje om verksemda slik at samanslutninga reelt mistar karakteren av bustadbyggjelag, kan eit mindretal motsetje seg dette, eventuelt gjennom søksmål. Utvalet meiner at ein ikkje treng lovfeste eit strengare vern om føremålet, til dømes ved å forby laget å drive med verksemd som ikkje har tilstrekkeleg sterk tilknytning til bustadskaffing og forvaltning. Så lenge hovudføremålet ligg fast, bør laget kunne stå fritt til å drive verksemda på den måten ein finn mest tenleg. Siste ordet ligg i alle tilfelle hos medlemmene; dei må vurdere om aktivitetane til kvar tid er i deira interessa. Ein katalog i lova over lovlege typar verksemd kan anten kome til å leggje uheldige band på laget når det gjeld å tilpasse seg behova til kvar tid, eller opprekninga må - som i dagens lov - vere formulert så rundt at det meste kan passere så lenge laget held på hovudaktivitetane.

Ein annan grunn til å setje grenser for verksemda kunne vere den økonomiske risikoen som følgjer med. I gjeldande lov kjem dette fram ved at utleigeverksemd må drivast gjennom eige selskap med avgrensa ansvar (i praksis aksjeselskap), og ved at det mest generelle tilleggsføremålet er å «tegne andeler eller aksjer i selskap med begrenset ansvar som driver virksomhet av betydning for boligsamvirket».

Utvalet gjer framlegg om at det blir sett grenser i lova for kor stor andel (ansvarskapital) kvar medlem kan skyte inn i eit bustadbyggjelag. Andelsinnskotet er det andelseigaren risikerer å tape; bustadbyggjelaget skal framleis vere ei samanslutning med avgrensa ansvar, og andelseigarane heftar derfor ikkje for skyldnadene laget har. Ordninga med årspengar bør først vidare, men dei må fastsetjast slik at ein andelseigar kan melde seg ut før han får plikt til å betale etter ny sats. Omsynet til å skjerme andelseigaren mot personleg ansvar på grunn av risikofylt verksemd i laget skulle etter dette ikkje tilseie at lova set grenser for kva verksemd som kan drivast, og heller ikkje noko påbod om at visse typar verksemd må drivast gjennom dotterselskap.

Tap på risikabel verksemd kan gå ut over dei primære aktivitetane i laget, bustadskaffing og forvaltning. Det er nok tanken på dette som ligg attom påboda i gjeldande lov om at nokre typar verksemd berre kan drivast gjennom eigne selskap. Særleg i små bustadbyggjelag med ein liten administrasjon kan det vere at tilsette og tillitsvalde til kvar tid ikkje har bakgrunn for å drive forretningsverksemd på nye område, og da kan det vere ein fordel å skilje ut både styringa av verksemda og risikoen som følgjer med. Men utvalet ser det slik at eit lovpåbod om slik utskiljing har ulemper. For det første kan det vere vanskeleg å trekkje skarpe grenser mellom den kjerneverksemda som laget skal kunne drive sjølv for eigen risiko, og anna verksemd som skal drivast gjennom eigne selskap. For det andre må ein ha tilleggsreglar om kor mykje kapital laget kan skyte inn i slike selskap, kor store lån selskapa kan få frå laget, og kva garantiar som kan stillast for selskapa. Det hjelper ikkje med ansvarsavgrensing dersom bustadbyggjelaget har eksponert seg sterkt på anna vis; det har ein sett døme på i tilfelle der vanskar med slik verksemd har oppstått.

Kreditorane kan ønskje at bustadbyggjelaget ikkje driv med risikabel verksemd utafor det som er omfatta av hovudføremålet. Utvalet gjer framlegg om at bustadbyggjelag skal ha ein andelskapital på minst 100 000 kroner, på same måte som aksjeselskap, og at det også skal gjelde eit krav om at eigenkapitalen til kvar tid er forsvarleg ut frå risikoen ved og omfanget av verksemda. Etter dette skulle korkje ufriviljuge kreditorar, som skattestyresmakter og skadelidne, eller friviljuge kreditorar, som långjevarar eller andre medkontrahentar, vere annleis stilt i høve til bustadbyggjelag enn i høve til andre samanslutningar. Ein treng ikkje av den grunn ha særlege reglar om drift gjennom dotterselskap.

Utvalet er etter dette vorte ståande ved at lova ikkje treng setje grenser for kva verksemd bustadbyggjelaget kan drive med, ut over kravet om at laget reelt må ha til hovudføremål å skaffe og forvalte bustader for medlemmene.

7.3.3 Særleg tilrettelegging for visse slag verksemd?

Sjølv om lova ikkje skal ha noka opprekning av kva typar verksemd bustadbyggjelaget kan drive med, må det vurderast om ein i lova bør leggje tilhøva spesielt til rette for visse typar verksemd.

I dag er det gjeve detaljerte reglar om korleis bustadbyggjelaget skal skaffe nye bustader på vegner av andelseigarane. Reglane går fram dels av bustadbyggjelagslova, dels av burettslagslova. Iallfall dei seinare åra har oppfatninga vore at desse reglane ikkje er til hinder for at bustadbyggjelaget kan bruke andre modellar for utbygginga, til dømes slik at andelseigarane får fastprisavtalar om nye burettslagsbustader, eller at eit bustadbyggjelag kan byggje eigarseksjonar for eiga rekning og avhende dei med seljaransvar. Utvalet gjer framlegg om endringar i utbyggingsmodellen; det skal omtalast under 7.4. Endringane inneber at reglane om utbygging for burettslag blir samla i burettslagslova, og at reglane skal gjelde både for bustadbyggjelag og for andre utbyggjarar. Ein særleg regel for bustadbyggjelag skal hindre at bustadbyggjelaga held fram med å bruke den forma at laget står for bygginga som uoppseieleg representant (fullmektig) for andelseigaren.

Ut over dette meiner utvalet at det ikkje trengst særlege reglar for korleis bustadbyggjelag skal skaffe bustader til medlemmene. Laget kan byggje bustader for eiga rekning eller gjennom dotterselskap, og laget kan bruke

burettslagsforma eller andre eigeformer for bustadene. Laget kan kjøpe bustader for vidaresal, og laget kan byggje eller kjøpe bustader for utleige til andelseigarane. Vedtektsfesting av forkjøpsrett til andelar i tilknytte lag er òg ein måte å skaffe andelseigarane bustad på. Bustadbyggjelaget bør stå fritt til å velje den forma for bustadskaffing som andelseigarane er best tente med til kvar tid.

Når det gjeld forvaltningsoppgåvene, kan ein sjå særreglane om varig forretningsførsel for tilknytte burettslag i den første perioden etter stiftinga som ei særleg tilrettelegging for bustadbyggjelaget. Elles må også denne delen av verksemda drivast etter same reglar som for andre. Mandatet for utvalet omfattar ikkje skatte- og avgiftsspørsmål. På bakgrunn av synspunkt som har vore framme i ordskiftet om forretningsføraravtalane om meirverdiavgift på forvaltningstenestene, vil utvalet peike på at forvaltninga for tilknytte burettslag har nøyaktig same kooperative karakter sjølv om ein endrar oppseingsreglane: Det er framleis tale om samhandel mellom bustadbyggjelaget på den eine sida og medlemmer av bustadbyggjelaget, organiserte i burettslag, på den andre.

Ein særleg regel om at bustadbyggjelaget kan medverke til omsetning av andelar i tilknytte burettslag utan eigedomsmeklingsløyve, går i dag fram av eigedomsmeklingslova § 2-1 tredje ledd. Utvalet gjer framlegg om at den regelen blir ståande, og da skulle det ikkje vere bruk for eigne reglar om dette i ei ny lov om bustadbyggjelag. Ut frå det synet utvalet har på grensene for verksemda i laget, jf. 7.3.2, er det ikkje tvil om at laget også kan drive ordinær eigedomsmekling etter reglane i eigedomsmeklingslova. Ein annan særregel i eigedomsmeklingslova § 2-1 andre leddet om at bustadbyggjelag i særlege tilfelle kan få løyve til drive eigedomsmekling, utan å måtte drive verksemda gjennom eige selskap, bør òg bli ståande, slik utvalet ser det.

Utleige av bustader til andelseigarane kan laget drive med på grunnlag av den vanlege husleigelovgjevinga. Dersom bustadbyggjelaga ønskjer å utvikle nye modellar, til dømes med sterkare oppseingsvern og meir medverknad frå leigarane i styringa av eigedommen, kan det gjerast innafor gjeldande lovgjeving. Etter husleigelova frå 1999 er det berre stat, fylkeskommune og kommune som i eigenskap av utleigarar kan krevje lån frå leigaren som vilkår for leigeretten, og da berre ved utleige av spesialbustader (§ 11-1 tredje ledd, jf. § 3-7). Dersom ein ønskjer at andre utleigarar i spesielle tilfelle skal kunne ta imot lån, er det noko som bør greiast ut i høve til også andre enn bustadbyggjelaga, og utvalet ser ikkje grunn til å gå nærare inn på spørsmålet. Utvalet gjer ikkje framlegg om særlege reglar for utleigeverksemd i bustadbyggjelaget.

7.3.4 Sparing og finansieringsverksemd

I dag følgjer det av bbl. § 1 at bustadbyggjelaget kan ha som tilleggsføremål «å motta til forvaltning sparemidler fra andelseierne i samsvar med bestemmelser gitt av Kongen». I forskrift 28. august 1961 (med endringar seinast frå 29. desember 1993) er det gjeve nærare føresegner om sparinga, mellom anna om sikring av midlane. Når det gjeld plasseringa av midlane, går det fram at dei ved sida av plassering i bank eller visse typar obligasjonar kan nyttast til «utlån til formål innenfor boligsamvirket, herunder også til andelseierne enkeltvis». Utlåna skal vere sikra med pant eller garanti etter nærare reglar.

Føresegna i bbl. § 1 samanholden med forskrifta har vore oppfatta som ein sjølvstendig heimel til å ta i mot spareinnskot og å drive med utlån (finansieringsverksemd) innafor visse rammer, utan hinder av lovgjevinga om bank- og finansieringsverksemd. Hovudregelen er at bankar har einerett til å ta imot innskot frå ein ubestemt krins av innskyttarar, og at medverknad til finansiering av anna enn eiga verksemd, typisk ved utlån, er finansieringsverksemd som krev løyve etter lovgjevinga om bankar, forsikringsselskap eller finansieringsverksemd. Etter EØS-avtalen må norsk lovgjeving tilpassast fleire EU-direktiv om spare- og finansieringsverksemd.

I NOU 1998:14 Finansforetak m.v. har Banklovkommisjonen gjort utførleg greie for dei spørsmåla som her er nemnde, og utvalet viser til den utgreiinga. Fleirtalet i Banklovkommisjonen gjer framlegg om at samvirkeleg og bustadbyggjelag kan ta imot innskot frå medlemmene «for å finansiere lagets virksomhet når ikke annet følger av lov» (utkastet § 2-10). Det sistnemnde atterhaldet om at anna kan følgje av lov, er grunngeve med at bustadbyggjelag etter bbl. § 1 kan ta imot spareinnskot utan at det er sett noko vilkår om at midlane skal brukast til å finansiere eiga verksemd. Etter lovutkastet frå kommisjonen skal det vere «etablert betryggende sikkerhet for innskuddene»; Kredittilsynet skal gje forskrifter og føre tilsyn med verksemda.

I dag er det berre OBOS av bustadbyggjelaga som tek imot spareinnskot frå medlemmene. OBOS låner òg ut midlar, både av spareinnskota og av midlar som laget forvaltar for tilknytte burettslag, og dessutan delvis av innlånte midlar. Laget vart i 1998 pålagt å søkje om konsesjon til å drive finansieringsverksemd.

Det har vore vanleg for samvirkeforetak av fleire slag, både her i landet og i andre land, å ta imot spareinnskot frå medlemmene. Dette var ein måte å finansiere verksemda på i tider da kredittstellet var dårlegare utbygt, men også i seinare tid har ein hatt periodar der tilgangen på kreditt har vore avgrensa. Bruken av midlane har skifta med organiseringa av samvirket, også innafor bustadsamvirket. I land der samvirketiltaka driv mykje med utleige til medlemmene, kan midlane brukast til å byggje for eiga rekning. Etter den svenske og norske modellen for bustadsamvirket har midlane formelt vore lånte ut til burettslaga som sjølvstendige rettssubjekt.

Utvalet peiker på at det å ta imot spareinnskot frå medlemmene ikkje er nokon viktig del av verksemda i bustadsamvirket i dag. OBOS står i ei særstilling, men det laget kan no drive verksemda innafor dei reglane som gjeld for andre institusjonar som tek mot spareinnskot. Ein kan òg tenkje seg at fleire bustadbyggjelag går saman om større institusjonar som kan ta imot spareinnskot. Til samanlikning kan nemnast at det er skipa ein bank til å ta over spareverksemda i det svenske HSB, slik det er nemnt under 4.4.3.

Det er likevel grunn til å halde på den ordninga at bustadbyggjelag kan ta imot spareinnskot. Kreditttilgangen kan endre seg, og det er godt i samsvar med tanken om samvirketiltak som sjølvstendige og medlemskontrollerte alternativ til andre aktørar på marknaden (sjølvhjelpstanken, om ein vil), at medlemmene kan vere med og finansiere verksemda. Men innskota må vere friviljuge, og det må vere klåre skilje mellom innskot av eigenkapital (ansvarskapital) og spareinnskot. Retningslina bør vere at spareinnskot i eit bustadbyggjelag er sikra like godt som spareinnskot i ein bank. Utvalet er ikkje samd

med Banklovkommisjonen når det i avsnitt 6.6.1 i NOU 1998:14 heiter at omsynet til innskytarane har mindre vekt i bustadbyggjelag enn i bank, og at innskytarane som plasserer midlar utanom banksystemet, må seiast å ha akseptert ein større risiko.

Framlegget frå Banklovkommisjonen er som nemnt avgrensa til å gjelde innskot som skal brukast til å finansiere verksemda i laget. Utvalet ser det slik at lån til tilknytte burettslag reelt er ei finansiering av verksemda i bustadbyggjelaget, men for å sleppe tvil om dette, gjer utvalet framlegg om at det blir teke inn ein særleg heimel i ei ny lov om bustadbyggjelag for at laget kan ta imot spareinnskot frå medlemmene, utan avgrensing av føremålet. Det kan òg vere greitt at regelen om spareinnskot finst i lova om bustadbyggjelag. Dei nærare reglane om sikring av midlane må gjevast i forskrift, og Kredittilsynet bør føre tilsyn med spareverksemda.

Når det gjeld utlån frå bustadbyggjelaget, anten det er sparemidlar, midlar som laget forvaltar for burettslag, eller eigne midlar, bør hovudregelen vere at slik verksemd følgjer dei vanlege reglane for finansieringsverksemd. Laget bør likevel kunne låne ut midlar til dotterselskap, til tilknytte burettslag og andre føretak som laget er forretningsførar for. Unntaksregelen i lov om finansieringsvirksomhet § 1-3 første ledd nummer 5 om utlån til føretak der utlånararen har «betydelig eierinteresse», dekkjer ikkje fullt ut behovet for bustadbyggjelag. Dels har bustadbyggjelaget ikkje eigarinteresse i tilknytte burettslag, dels bør lån kunne gjevast til andre føretak bustadbyggjelaget er forretningsførar for. Den nemnde unntaksregelen har òg snevre grenser for innlån til føretaket. Utvalet legg til grunn at eit avgrensa unntak for bustadbyggjelag til slik finansiering kan godtakast i høve til EØS-reglane så lenge styresmaktene kan fastsetje nærare vilkår for å ta imot desse innskota. Utvalet viser til framstillinga i NOU 1998:14 avsnitt 6.3 om desse spørsmåla.

Utvalet er kjent med at det har vore reist spørsmål om tilhøvet til EØS-reglane der eit samvirkelag skal drive både med sparing og utlån. Desse spørsmåla må avklårast av andre, men utvalet peiker på at det kan vere grunn til å vurdere om ein skal prøve å få til unntak frå desse reglane dersom dei kjem i vegen for tenlege ordningar innafor bustadsamvirket. Etter lovutkastet frå utvalet må dei nærare grensene trekkjast opp i forskriftene som skal gjevast.

7.4 Plan- og byggjeprosess

7.4.1 Dagens utbyggingsmodell

Det er gjeve eit oversyn i 3.3.1 over reglane i burettsløvene om bygging av nye bustader. Mesteparten av bygginga i bustadsamvirket har tradisjonelt skjedd for burettslag, og eit særpreg ved reglane er at bustadbyggjelaget formelt byggjer *på vegner av* eit burettslag der andelane seinare skal overtakast av andelseigarar i bustadbyggjelaget. Ei slik ordning skal ivareta fleire omsyn: Kvart prosjekt skal gjennomførast for ei gruppe andelseigarar til sjølvkost, utan fortjeneste for bustadbyggjelaget ut over vanleg fortjeneste på dei tenestene som blir ytte. Risikoen for bustadbyggjelaget skal avgrensast; finansieringa av byggjeprosjektet skjer dels ved byggjelån som burettslaget svarar for,

dels ved innskot frå bustadinteressentane, og det er burettslaget som er part i avtalar med entreprenørar og leverandørar. Byggjeprojektet skal styrast effektivt; som einaste andelseigar i burettslaget i byggjeperioden har bustadbyggjelaget siste ordet i alt som skal avgjerast i byggjesaka, sjølv om bustadinteressentane er representerte i styret i burettslaget.

Ein kan seie at utbyggingsmodellen har verka etter føremålet. Det er reist ei mengd bustader etter denne modellen, i all hovudsak utan store vanskar eller tap for andelseigarane. Likevel har dagens utbyggingsmodell nokre veike sider, og utvalet meiner det er grunn til å prøve å finne betre løysingar. Særleg er det eit paradoks at dei som skaffar seg ny bustad gjennom bustad-samvirket, i dag på somme punkt står formelt svakare enn dei som elles kjøper eller får bygt bustad. Det har samband med at avhendingslova frå 1992 (*avhl.*) og bustadoppføringslova frå 1997 (*buofl.*) ikkje gjeld for avtalane i bustadsamvirket. I bustadsamvirket har det i fleire sambandar vore teke til orde for at desse lovene også blir gjorde gjeldande for den kooperative utbygginga.

Kanskje den viktigaste innvendinga mot reglane i burettsløvene om bygging av nye bustader er at dei er kompliserte og lite gjennomsiktige. Avtalen mellom bustadbyggjelaget og dei som skal ta over bustadene, svarar ikkje til kjende avtaletypar som kjøp og entrepriser. Rettsforholdet mellom burettslaget og bustadinteressentane er formelt både selskapsrettsleg og husleigerettsleg. Når bustadinteressentane tek over andelane i burettslaget, blir dei sitjande med forvaltninga av eit partsforhold til entreprenørar og andre utan at dei tidlegare har hatt kontrollen med val av medkontrahent eller utviklinga av avtaleforholdet.

Utvalet innser at utbyggingsmodellen *må* bli meir komplisert enn elles der den formelle eigaren av bustadene skal vere eit burettslag, medan bustadene reelt skal tilhøyre andelseigarane. Burettslaget blir ein ekstra part i prosessen. Noko av den same spenninga har ein for avtalar om nye eigarseksjonar, i og utafør bustadsamvirket: Sjølv om det er ein avtale mellom kvar kjøpar eller byggherre på den eine sida og seljaren eller entreprenøren på den andre, er det mangt i byggjesaka som kjem fleire bustader ved, og der den einskilde ikkje kan handle som avtalepart på eiga hand. Det er ei følgje av at bustadene ligg på same eigedommen og skal forvaltast i fellesskap.

7.4.2 Framlegg til ny utbyggingsmodell for burettslagsbustader

7.4.2.1 Avtalen med forbrukaren

Hovudsynspunktet attom framlegget til ny utbyggingsmodell er at den som gjer avtale om ny burettslagsbustad, skal ha det vernet som følgjer av bustadoppføringslova eller avhendingslova, slik han ville ha hatt om det galdt ein eigarseksjon eller ein einbustad. Krav mot utbyggjaren bør kunne gjerast gjeldande av andelseigaren sjølv eller av burettslaget; det siste er aktuelt der det gjeld krav som knyter seg til fellesareal eller fleire av bustadene.

Den som skal bli andelseigar i burettslaget etter den nye modellen, skal her omtalast som *forbrukaren*, slik ordbruken er i bustadoppføringslova òg.

Avtalen om ny bustad bør gjelde overføring av ein andel i eit burettslag. Reelt er det eit *kjøp*, på same måte som når ein avtale om ny eigarbustad omfattar grunnen òg (*buofl.* § 1 første ledd bokstav b), men i bustadopp-

pføringslova er ikkje avtalen omtala som ein kjøpsavtale. Avtalen skal innehalde opplysningar om fellesgjeld i burettslaget, innskot og kontantvederlag - etter same mønster som avtalar om brukte burettslagsbustader. Blir avtalen gjort før bustaden er ferdig, er det bustadoppføringslova som regulerer forholdet mellom partane. Blir avtalen gjort seinare, gjeld avhendingslova. Slik er det for avtalar om eigarseksjonar og einebustader òg.

Overføring eller teikning av andel i burettslaget bør reknast som heimelsoverføring. Det inneber mellom anna at forskot på vederlag berre kan krevjast mot garanti frå bank e.l. før andelen er overført (og burettslaget har heimel til grunnen som festar eller eigar).

Etter bustadoppføringslova kan forbrukaren etter nærare reglar krevje endringar av arbeidet i dei tilfella der bustaden ikkje er ferdig (buofl. § 9). Det er mest aktuelt for innvendig arbeid i bustaden; omsynet til dei andre forbrukarane set grenser for kva endringar som kan krevjast i fellesareal. Forbrukaren kan krevje at det blir stilt garanti for oppfyllinga av avtalen (§ 12). Kan bustaden ikkje overtakast i tide, kan forbrukaren krevje dagmulkt (§ 18), eller han kan heve avtalen (§ 20). På desse punkta har forbrukaren ei klårare og betre rettsstilling enn etter gjeldande burettsløvgjeving. Har bustaden manglar, kan forbrukaren krevje retting, prisavslag, heving eller heving (§§ 32-35). Her blir rettsstillinga meir oversiktleg ved at krava kan rettast mot utbyggjaren, medan forbrukaren i dag i prinsippet har krav berre mot burettslaget.

Utvalet reknar med at vederlaget normalt kjem til å bli avtala som ein fast pris etter den nye modellen. Det er det vanlege for andre avtalar om bustader som ikkje er ferdige på avtaletida. Bustadoppføringslova hindrar i og for seg ikkje avtalar om oppføring av bustad på rekningsbasis, det vil seie slik at forbrukaren skal betale for dei materialane og det arbeidet som trengst for å føre opp bustaden, men slike avtalar er heilt uvanlege anna enn for delentreprisar. Utvalet har vurdert om lova bør ha eit påbod om fast pris, slik at vederlaget kan endrast berre på grunn av prisstiging, endringsarbeid m.m. Særleg der dei utførande ikkje har avtale direkte med forbrukaren, men med utbyggjaren (eventuelt gjennom burettslaget), slik det oftast vil vere for burettslagsbustader, kunne gode grunnar tale for eit slikt påbod. På den andre sida ville ein slik særregel for burettslagsbustader innebære at rammene vart trongare her enn for andre bustadformer, og det bør ein unngå. Utvalet er under tvil vorte ståande ved at lova ikkje bør innehalde eit slikt påbod.

Der avtalen blir gjort etter bustaden er ferdig, gjeld avhendingslova. Utvalet gjer framlegg om at avhendingslova skal gjelde for avtalar om ferdige burettslagsbustader, både nye og brukte. I avhendingslova er det nokre særreglar for avtalar om ny bustad, mellom anna slik at lova generelt ikkje kan fråvikast til skade for forbrukaren. Etter avhendingslova er det ikkje noko krav om at det blir stilt garanti for oppfyllinga av avtalen. Reglane blir med andre ord ulike på det punktet alt etter om bustaden er ferdig på avtaletida eller ikkje. Men slik er det for avtalar om andre bustader enn burettslagsbustader òg.

7.4.2.2 Part på utbyggjarsida

Etter den modellen som utvalet gjer framlegg om, er det meininga at forbrukaren skal ha *ein* medkontrahent på utbyggjarsida. Det kan vere bustadbyggjelaget, eit dotterselskap av bustadbyggjelaget eller ein annan utbyggjar.

Bustadbyggjelaget kan velje å byggje bustadene for eiga rekning. I så fall er bustadbyggjelaget part i avtalar med konsulentar, entreprenørar osb. Eige- dommen kan i slike tilfelle først over til burettslaget når det passar, gjerne i samband med at forbrukarane skal ta over andelane, og burettslaget treng ikkje stiftast før heller. I slike tilfelle er bustadbyggjelaget part i avtalen med forbrukaren. Forbrukaren kan rette sine krav etter avtalen mot bustadbyggjelaget, men etter bustadoppføringslova og avhendingslova kan forbrukaren dessutan gjere krav gjeldande mot bakre ledd, til dømes ein entreprenør som har ført opp bustadene for bustadbyggjelaget.

Vil bustadbyggjelaget avgrense risikoen ved byggjeverksemda, kan bygginga skje for eit dotterselskap, anten eit dotterselskap som er skipa for det einskilde prosjektet, eller eit dotterselskap for alle byggjeprojekt. I så fall er det nok mest praktisk at dotterselskapet er part i avtalen med forbrukaren. Det kan skje at eit slikt dotterselskap har liten eigenkapital, men det er ikkje noko spesielt for desse avtalane. Dei reglane som skal verne forbrukaren her, er reglane om garanti etter bustadoppføringslova og vanlege reglar om eigenkapital i aksjeselskap.

Mest aktuelt er det nok at burettslaget blir stifta tidleg, gjerne i samband med tomtkjøp for å slippe dokumentavgift for fleire overføringar av eigedommen. Einaste andelseigar i burettslaget i byggjetida kan vere bustadbyggjelaget (eller eit dotterselskap). Bygginga skjer i tilfelle på ein eigedom som tilhører burettslaget. Part i avtalen med forbrukaren blir likevel bustadbyggjelaget (eller eit dotterselskap). Avtalar med eit burettslag om seinare teikning av andel er ikkje bindande etter utkastet, og burettslaget kan ikkje ta imot innskot av andre enn andelseigarar. I og med at bustadbyggjelaget (eller dotterselskapet) i alle høve blir ansvarlege etter bustadoppføringslova i høve til forbrukaren, kan det sikkert vere det greieste at bustadbyggjelaget (eller dotterselskapet) - ikkje burettslaget - er part i avtalar med konsulentar og entreprenørar. Skulle ein ønskje å ha burettslaget som part, kanskje av omsyn til ansvarsavgrensinga, kan burettslaget gjere krav gjeldande mot konsulentar og entreprenørar på grunn av mishald, også etter at forbrukarane har teke over andelane. Men bustadbyggjelaget er likevel ansvarleg etter bustadoppføringslova i høve til forbrukarane. Ein kan nok finne grunnlag for regresskrav mot konsulentar og entreprenørar dersom bustadbyggjelaget i dette tilfellet må dekkje til dømes eit mangelskrav, men situasjonen er meir oversiktleg dersom bustadbyggjelaget er part i avtalane med konsulentar og entreprenørar.

7.4.2.3 Bruk av burettslagsforma for andre enn bustadbyggjelag

I dag er hovudregelen at berre bustadbyggjelag kan nytte den særlege modellen med «kontorstifting» av burettslag der bustadbyggjelaget er einaste andelseigar i byggjetida. Med unntak for nokre reglar om at ein kommune eller særleg institusjon kan vere einaste andelseigar i byggjetida, må burettslag elles stiftast ved at andelseigarane kjem saman og stiftar laget.

Meininga er da at laget skal ha så mange andelar som det skal vere bustader i laget. At alle andelseigarane er med på stiftinga, er ikkje praktisk anna enn i tilfelle der laget skal ta over eksisterande bygg, til dømes etter bruk av kommunal forkjøpsrett til ein leigegard.

Det hender visst at andre utbyggjarar nyttar burettslagsforma, helst da på det viset at det blir teikna tre andelar av stråpersonar, og at talet på andelar blir utvida etter kvart som bustadene blir selde. Ein slik framgangsmåte ligg på sida av det som var tanken attom reglane.

Ved nokre høve har ein drøfta spørsmålet om å opne for at andre enn bustadbyggjelag skal kunne byggje ut gjennom burettslag. Reglar om at ein kommune eller ein «institusjon eller sammenslutning med særlege oppgaver innen boligsektoren» - med samtykke frå departementet - kan eige alle andelar i byggjetida, kom inn i lova i 1977 og 1981. Elles har ein vore skeptisk til slike ordningar. Bakgrunnen for skepsisen har vore at utbyggingsmodellen gjev utbyggjaren stor innverknad, og den innverknaden kan ein ikkje utan vidare forsvare å gje til utbyggjarar som ikkje har den same medlemskontrollen som bustadbyggjelaget.

Etter utkastet her ligg vernet for forbrukarane meir i avtalane og forbrukarlovgjevinga enn i medlemskontrollen gjennom bustadbyggjelaget. Utvalet meiner at det da bør opnast for at andre utbyggjarar kan nytte burettslagsforma på same måten som bustadbyggjelaget. Når ein først meiner at burettslaget er ei tenleg eigeform for bustader som det er bruk for ved sida av andre eigeformer, er det uheldig dersom andre utbyggjarar enn bustadbyggjelag ikkje skal kunne velje denne forma. Utvalet gjer derfor framlegg om at alle som skal stå for erverv eller oppføring av bustader for burettslaget, skal kunne eige alle andelar i byggjetida.

7.4.2.4 Bruksrett og overføring av andelar i burettslaget

Ei byggjesak kan strekkje seg over lang tid, særleg der burettslaget skal ha mange bustader. Da er dei første bustadene gjerne innflyttingsklare lenge før dei siste er ferdige, og det er lite lønsamt å late dei ferdige bustadene stå tomme. Etter dagens lov er ordninga at dei som har teikna seg for bustad i prosjektet, tek på seg å leige bustad også før andelen blir overført. Før innflytting er innskotet eller noko av det betalt til burettslaget, og når slik betaling er skjedd, kan bustadinteressenten i hovudsak råde over retten til bustaden på same måte som han seinare kan for andelen, til dømes ved sal eller pantsetjing (brl. § 40). Andelane skal vere overførte til bustadinteressentane seinast atten månader etter at siste bustaden var innflyttingsklar (brl. § 8 fjerde ledd).

Når andelane ikkje kan overførast med ein gong, har det samanheng med at bustadbyggjelaget må ha kontrollen med byggjesaka. I burettslaget har kvar andelseigar ei røyst same kor mange andelar han har, og bustadbyggjelaget mistar fleirtalet straks ein andel er overført.

Nye burettslag har jamt over ikkje så mange bustader i dag som det ein ofte såg tidlegare, men framleis kan det vere bruk for å avtale innflytting før alle bustadene er ferdige. Utvalet gjer framlegg om å føre vidare regelen om at kvar andelseigar har ei røyst, og dermed er det ikkje praktisk heretter heller å overføre andelar før byggjesaka er ferdig. I slike tilfelle skal forbrukaren etter utkastet her ha ein bruksrett som svarar mest mogleg til den han kjem

til å få som andelseigar, og han bør kunne råde over retten til bustaden. Eventuelt forskot på vederlaget kan bustadbyggjelaget krevje mot garanti frå bank e.l. (buofl. § 47).

I tida før andelen er overført, har ikkje andelseigaren det som kan kallast forvaltningsrettar i laget; han kan til dømes ikkje røyste på generalforsamling. Det er uheldig dersom perioden frå innflytting - gjerne kombinert med forskotsbetaling - og overføring av andelen blir for lang. Regelen etter gjeldande lov set ikkje noka effektiv grense; bustadbyggjelaget avgjer sjølv når den siste bustaden skal ferdigstillast. Utvalet har prøvt å finne ein regel som på den eine sida tek omsyn til forbrukaren, men som på den andre sida skal opne for at det kan gå ei viss tid frå første innflytting og fram til overføring av første andel. På det sistnemnde tidspunktet må byggjesaka praktisk sett vere avslutta. Utvalet er vorte ståande ved at dei som har overteke bruken av bustaden, skal ha krav på å få overført andelane seinast to år etter første bruksovertaking. Vil ein utbyggjar leggje opp byggjesaka slik at dei første bustadene er ferdige meir enn to år før byggjesaka kan avsluttast, får han heller late dei første bustadene stå tomme ei tid.

Eit anna spørsmål er kor lenge utbyggjaren kan sitje med andelane for bustader som ikkje er selde. I dag kan eit bustadbyggjelag ta inn i vedtektene for burettslaget at bustadbyggjelaget kan eige opp til tretti prosent av andelane i laget permanent. Tek det tid å få avtalar for alle bustadene, kan bustadbyggjelaget dermed velje å sitje med andelane og leige ut bustadene i staden for å selje dei med tap. Etter framlegget frå utvalet kan eit bustadbyggjelag i alle høve eige opp til tjue prosent av andelane i burettslaget permanent dersom det er vedtektsfesta, men det gjeld ikkje for andre utbyggjarar. Det er vanskeleg å setje ei absolutt grense for kor lenge utbyggjaren kan sitje med andelar; når ein slik eventuell frist nærmar seg, vil det vere kjent for eventuelle kjøparar, og det kan bli vanskeleg å oppnå normal pris på andelen. På den andre sida er det uheldig dersom ein utbyggjar blir sitjande med andelar gjennom lang tid og i realiteten driv med utleigeverksemd. Utvalet er vorte ståande ved at det ikkje treng setjast nokon frist for sal av andelane. På grunn av røystereglane er det ikkje så attraktivt å sitje att med mange andelar i laget. Det kan nok kome til å skje at ein utbyggjar sit med alle andelane i laget for ein periode og driv med utleige, eller at han blir sitjande att med ein andel eller to, men det får ein heller godta.

7.4.2.5 Innskot

Etter dagens utbyggingsmodell skal bustadinteressentane normalt betale eit innskot til burettslaget. Innskotet er reelt eigenkapital, men formelt er det eit pantesikra lån til burettslaget. Den formelle eigenkapitalen i burettslaget er svært låg til å byrje med, gjerne nokre få tusen kroner. Når burettslaget likevel er kredittverdig, må ein sjå det i samanheng med at andelseigarane har plikt til å dekkje felleskostnadene i laget, ei plikt som dei rett nok kan kome fri med seks månaders varsel. Etter kvart som felleslån blir nedbetalte, aukar eigenkapitalen i laget. Det særprega med innskotet er at kravet på attendebetaling i ein oppløysingssituasjon ikkje berre konkurrerer med andre krav, men altså er sikra med pant i eigedommen.

Ordninga med pantesikra innskot er ein fordel for andelseigarane i burettslaget, og utvalet gjer framlegg om at innskot kan avtalast heretter òg. Utvalet har vurdert om ein burde opne for at avdrag på felleslån skulle gå til auke av innskota, slik at den eigentlege risikokapitalen for andelseigarane ikkje auka. Men ei slik ordning ville bli komplisert. Mellom anna måtte ein ha særlege reglar om at laget kunne ta opp nye felleslån som vart pantesikra på beste prioritet, framfor innskota. Utvalet gjer ikkje framlegg om endringar her.

Det kan nemnast at dei ordningane med individuell nedbetaling av felleslån som nokre bustadbyggjelag har lagt til rette for, plar innehalde element av pantesikring av innbetalingane frå andelseigarar som nyttar ordninga. Men dette er panterettar som skal hindre at risikoen blir ujamn for andelseigarane i tida fram til resten av fellesgjelda blir nedbetalt. Her er ein i praksis avhengig av avtalar med felleslångjevaren. Utvalet gjer ikkje framlegg om regulering av dette.

Innskotet får ein annan funksjon med den utbyggingsmodellen utvalet gjer framlegg om. Burettslaget kan ikkje ta mot innskot frå andre enn andelseigarar. Det vil seie at forbrukaren ikkje skal betale innskot til *burettslaget* før andelen er overført. Det som eventuelt skal betalast før den tid, er forskot til utbyggjaren, og forskotet skal sikrast med garanti frå finansinstitusjon. Det er utbyggjaren som avgjer om han vil betale innskot til burettslaget, slik at noko av betalinga frå forbrukaren blir vederlag for dette innskotet, eller om burettslaget skal overtakast berre med vanlege felleslån. Som nemnt reknar utvalet med at det er ein fordel for andelseigarane at mest mogleg av innbetalinga blir rekna som eit pantesikra innskot, og dermed vil nok utbyggjaren i eiga interesse velje ei slik ordning.

7.4.3 Sjølvkost

Det er nemnt under 3.3.3 at utbygginga gjennom burettslag tradisjonelt har skjedd til sjølvkost, på det viset at utbygginga har skjedd for burettslagets rekning. Bustadbyggjelaget kan ikkje leggje inn fortjeneste anna enn på dei tenestene som blir ytte til burettslaget, eventuelt også på tomte. Overskridingar av byggjebudsjettet har gått ut over bustadinteressentane; på den andre sida har dei òg hatt vinsten ved innsparingar.

Utvalet har under 4.3.6 peikt på at eit slikt sjølvkostprinsipp ikkje er noka nødvendig følge av samvirkeforma. I andre samvirkeføretak er det vel så vanleg at samhandelen med medlemmene skjer til «dagens pris», og at delar av overskotet blir ført attende til medlemmene i høve til samhandelen.

Det er ulemper med den prissetjinga som har vore vanleg i bustadsamvirket til no. Særleg kan det kritisierast at bustadinteressentane sit med den økonomiske risikoen for overskridingar av byggjebudsjettet når det er bustadbyggjelaget som har den fulle kontrollen over både budsjetteringa og byggjesaka. Den økonomiske risikoen bør liggje hos den som tek avgjerdene. Samtidig kan det reisast innvendingar mot at svært store vinstar somtid går til nokre få einskildmedlemmer. Førebuinga av nye byggjeprosjekt tek tid, og marknadspriane kan gå både opp og ned etter at bustadbyggjelaget har lagt ned midlar i tomter og planlegging. Ein har hatt døme på at andelseigarar i bustadbyggjelaget har teikna seg for bustader etter eit sjølvkostprinsipp for deretter å selje bustadene vidare straks med høg fortjeneste. Bustadbyggjelaget har altså

ikkje fått vinsten ved marknadsutviklinga. Der utviklinga har gått andre vegen, har bustadbyggjelaga av og til måtta ta tap fordi ingen vil teikne seg til prisar som dekkjer kostnadene. Avsetningar til risikofond og til forsikringar mot tap på uselde bustader, der marknaden har gjeve rom for det, har i nokon grad motverka denne asymmetrien.

Med den utbyggingsmodellen utvalet gjer framlegg om, der andelane i burettslaget reelt blir selde frå bustadbyggjelaget til forbrukarane, kan bustadbyggjelaget setje prisen som det vil. Det er ikkje noko i vegen for å rekne inn ei fortенeste der det er mogleg. Framlegget har likevel ikkje noko påbod om korleis bustadbyggjelaget skal kalkulere, og det er ikkje noko i vegen for at dei laga som ønskjer det, kan halde fram med å ta ein pris som berre dekkjer kostnadene.

Framlegget frå utvalet inneheld heller ikkje noko påbod om at det skal avtalast ein fast pris i høve til forbrukarane, jf. det som er sagt om dette under 7.4.2.1. Slik sett kan det framleis byggjast etter eit rekningsprinsipp. Dei uheldige sidene med dette blir noko mindre ved at forbrukarane etter bustadoppføringslova i noko større grad kan påverke byggjesaka, til dømes ved å krevje endringar av arbeidet. Viktigare er det nok at laga i lengda truleg må nytte fastprisavtalar av omsyn til konkurransen.

Laga kan - der det er rom for det - velje å tilby bustader til prisar som ligg i underkant av marknadsprisen, sjølv om dei går bort frå sjølvkostprinsippet. Men laga kan òg finne andre former for utdeling til medlemmene av delar av overskotet om dei ønskjer det.

7.4.4 Særleg om medverknad frå andelseigarane

Spørsmålet om medverknad i plan- og byggjeprosessen frå andelseigarane, og da særleg frå dei som har teikna seg som interessentar i eit byggjeprosjekt, har vore drøfta fleire gonger, mellom anna i NOU 1974:6. Ei rekkje endringar vart gjennomførte i 1977. Mellom anna vart det innført ein regel om at bustadbyggjelaget kunne vedtektsfeste ordningar med eigne utval under styret, til dømes eigne utval for planlegging og utbygging. Meininga var å styrkje deltakinga frå medlemmene. Tanken om slike formaliserte utval slo ikkje gjennom, og særregelen vart teken bort att i 1992. I 1977 vart det òg innført reglar om representasjon for bustadinteressentane i styret for det kontorstifta burettslaget (byggjestyret), om forbod mot at personar i styrande organ i bustadbyggjelaget sit i byggjestyret, og om rapportering frå byggjestyret.

Ei formalisering av medverknad frå medlemmene i planlegginga av nye bustader har, som det går fram, vist seg vanskeleg å gjennomføre. Når ein er komen så langt at det er gjort avtalar om dei nye bustadene, er planlegginga i all hovudsak ferdig. Før den tid veit ein ikkje kven skal ha dei nye bustadene. Synspunkt på kva som skal byggjast, kvar det skal byggjast og korleis, må kome fram gjennom den generelle medlemsaktiviteten i bustadbyggjelaget, ved deltaking på generalforsamling og i styringsorgan, diskusjonar i medlemsblad osb.

Utvalet ser verdien av at dei som har gjort avtale om bustad, blir haldne orienterte om byggjesaka og har innsyn i det som skjer. Inntrykket er likevel at deltakinga i byggjestyret ikkje gjev nokon sterk reell innverknad. Bustadbyggjelaget kan framleis ta alle avgjerder, anten gjennom fleirtal i byggjestyret eller som generalforsamling. I verste fall kan ein risikere at representantane

for bustadinteressentane blir sitjande med eit formelt ansvar utan reell innverknad.

Etter den utbyggingsmodellen utvalet gjer framlegg om, får bustadbyggjelaget eit meir omfattande rettsleg ansvar som avtalepart. Det er da lite aktuelt å gje forbrukarane større innverknad på byggjesaka enn det som følger av bustadoppføringslova og avhendingslova. Utvalet vil ikkje gjere framlegg om å føre vidare ordninga med representasjon i byggjestyret. Men bustadbyggjelaget bør i eiga interesse halde forbrukarane orienterte om utviklinga i byggjesaka og trekkje dei inn der det trengst, til dømes for å ta avgjerder om endringar i prosjektet.

Utvalet ser heller ikkje tilstrekkeleg grunn til å føre vidare forbodet mot personfellesskap i byggjestyret og dei styrande organa i bustadbyggjelaget. Kontrollen med verksemda i buretslaget må i første rekkje vere ei oppgåve for revisor.

7.5 Kapitalen i bustadbyggjelaget

7.5.1 Krav til eigenkapital

Etter gjeldande bustadbyggjelagslov er det ikkje krav om minstekapital i bustadbyggjelag. Andelskapitalen utgjer summen av dei andelane som er teikna til kvar tid (bbl. § 8). Dessutan skal laget byggje opp eit reservefond som skal svare til minst halvparten av andelskapitalen og ikkje vere mindre enn 50 000 kroner (bbl. § 57). Samanliknar ein med aksjelova, er kravet der at eit aksjeselskap skal ha ein aksjekapital på minst 100 000 kroner. For allmennaksjeselskap er kravet ein million kroner. Bustadbyggjelaga varierer mykje innbyrdes både når det gjeld omfanget av verksemda og kapitalgrunnlaget, men dei fleste har ein andelskapital som er høgare enn minstekravet i aksjelova.

Verksemda i eit bustadbyggjelag fører med seg risiko. Sjølv om bygginga av nye bustader til no hovudsakleg har skjedd for rekning av dei kontorstifta buretslaga, har det vist seg at også denne delen av verksemda kan gje tap, til dømes ved at det blir lagt ned midlar i tomtegrunn og planlegging for prosjekt som ikkje let seg realisere. Forvaltninga av bustader og anna verksemd som laget driv med, er heller ikkje risikofri.

I åra rundt 1990 var det fleire bustadbyggjelag som hadde økonomiske vanskar, særleg fordi dei - som mange andre utbyggjarar - hadde investert i bustadprosjekt som ikkje let seg realisere etter planane da bustadprisane gjekk nedover. I fleire tilfelle tok bustadbyggjelaga ansvaret for tap på nye buretslagsbustader som vart ståande tomme i lang tid. Staten ytte midlar til støtte- og omstillingstiltak, og i ein rapport frå ei gruppe som førebudde utdelingane, vart det peikt på at bustadbyggjelaga for framtida bør opparbeide ein eigenkapital - i kvart lag eller i fellesskap - som står i forhold til den økonomiske risikoen som verksemda fører med seg. Seinare er det, delvis som eit ledd i omstillingstiltaka, etablert ei ordning med forsikring mot tap på nye bustader. Reelt sett er dette ei form for felles oppbygging av eigenkapital gjennom premieinnbetalingar frå dei lønsame prosjekta.

Utvalet gjer framlegg om endringar i utbyggingsmodellen som fører med seg at bustadbyggjelaget i høgare grad enn det som har vore vanleg til no, blir

sitjande med ein risiko. Laget skal ha ansvar etter bustadoppføringslova eller avhendingslova, og utvalet reknar med at nye bustader heretter stort sett vil bli omsette til fast pris, ikkje etter rekningsprinsippet. Bustadbygging fører reint allment med seg ein omfattande risiko; kostnadene med kvar bustad ligg gjerne rundt ein million eller meir, og slikt som feilkalkylar, byggjefeil, mishald frå entreprenørar eller kundar og marknadsendingar kan slå ut i store summar.

Av omsyn til kreditorane og kundane, som i bustadbyggjelag stort sett er andelseigarar, bør det stillast opp eit krav om minste andelskapital. Ut frå det som er sagt om risikoen med verksemda, er det ikkje grunn til å setje kravet lågare enn for aksjeselskap, altså 100 000 kroner. Eit slikt krav kan skape vanskar ved stiftinga, for sjølv om utvalet gjer framlegg om å opne for høgare pålydande på andelane enn det som har vore vanleg til no, kan det vere vanskeleg å få teikna andelar for 100 000 alt på stiftingsmøtet. Utvalet gjer derfor framlegg om ei særleg ordning med innskot av risikokapital som kan betalast attende dersom det er rom for det, jf. 7.5.2.

7.5.2 Andelar, andelseigarar og innskotskapital

Gjeldande lov om bustadbyggjelag fastset at laget må ha minst femten andelseigarar. Pålydande på andelane skal fastsetjast i vedtektene. Fram til 1988 var det lovfesta at andelane ikkje kunne lyde på mindre enn 25 kroner og ikkje meir enn 300 kroner. Da desse grensene vart tekne ut av lova, vart det samtidig teke inn ei føresegn om at departementet kunne fastsetje rammer for pålydande, men det er ikkje gjort. I praksis er pålydande framleis lågt.

Utvalet meiner at lova bør setje grenser for pålydande på andelane. Det bør vere eit minste pålydande av omsyn både til kapitaloppbygginga i laget og til realiteten i medlemskapen. Men minste pålydande bør ikkje setjast så høgt at det hindrar laget i å vende seg til breie grupper. Utvalet er vorte ståande ved 300 kroner. Vidare bør det setjast eit høgaste pålydande for å hindre at risikokapitalen for kvar andelseigar er for høg. Utvalet gjer òg framlegg om å vidareføre regelen om at andelseigaren ikkje har krav på å få att andelssummen ved utmelding eller utestenging. Den øvre grensa kan setjast til 5000 kroner.

Andelskapitalen er bunden kapital på den måten at han berre kan setjast ned dersom det trengst for å dekkje tap som ikkje kan dekkjast på anna vis. For utdelingar til andelseigarane gjer utvalet dessutan framlegg om andre avgrensingar, jf. 7.5.4. Etter dette skulle det ikkje vere bruk for å vidareføre ei ordning med reservefond.

Ved stifting av nye lag kan det som nemnt vere vanskeleg å samle nok andelseigarar til å skaffe ein vanleg andelskapital på 100 000 med ein gong. Utvalet gjer derfor framlegg om at ein eller fleire andelseigarar kan skyte inn kapital som skal stå i same stilling som andelskapitalen, med det viktige unntaket at innskotskapitalen kan krevjast betalt attende når det er rom for det, og anna ikkje er avtala. Ein kan tenkje seg at ein kommune, ei bedrift eller andre er interesserte i å få stifte eit bustadbyggjelag, og at dei derfor kan skyte inn risikokapital på dette viset.

7.5.3 Handleplikt ved tap av egenkapital

Utvalet gjer framlegg om at det i bustadbyggjelag på same vis som i aksjeselskap skal gjelde eit krav om egenkapital som til kvar tid er forsvarleg ut frå risikoen ved og omfanget av verksemda. Blir kapitalen lågare enn forsvarleg, skal styret kalle inn generalforsamlinga og gjere framlegg om tiltak for å betre stoda. Finn ein ikkje tenlege løysingar, skal styret gjere framlegg om å leggje ned laget. Reelt er det tale om ei presisering av den allmenne aktsemdplikta som styret har.

7.5.4 Avgrensa rente, utdeling og fellekapital

Det går fram under 4.3.5 at ein i samvirkelag gjerne har lagt til grunn at utdeling til medlemmene skal skje på grunnlag av samhandel med laget, og det berre kan gjevast avgrensa rente på innskot i laget. Avgrensa rente inneber at laget ikkje gjev resultatavhengig utbytte på innskoten kapital. Vidare går det fram under 4.3.10 at det er eit særpreg ved samvirkeforma at medlemmene får glede av den kapitalen som er samla opp i laget, utan å måtte «kjøpe seg inn».

I bustadbyggjelag er det ingen tradisjon for utdeling av midlar til medlemmene. I gjeldande lov finn ein korkje forbod mot eller nærare regulering av slik utdeling. Medlemsfordelane har først og fremst lege i rimelege nye bustader, bruk av forkjøpsrett til brukte bustader og rimeleg forvaltning av tilknytte burettslag. Utvalet har under 7.4.3 mellom anna peikt på at andelseigarar somtid har teke ut høge vinstar ved sal av bustader som er tildelede på grunnlag av eit sjølvkostprinsipp.

Utvalet meiner at bustadbyggjelaga sjølve bør kunne fastsetje kva form medlemsfordelane skal ha. Ei ny lov bør ikkje hindre at dei økonomiske fordelane framleis blir tekne ut gjennom rimelege bustader og tenester. Samtidig bør lova leggje til rette for at laga kan velje andre løysingar, ved direkte utdelingar på grunnlag av samhandel med laget. I den samanhengen bør lova setje grenser for kor mykje av overskotet som kan delast ut. På det viset kan ein motverke at dei som er medlemmer på eit gjeve tidspunkt, tek ut for mykje av det som er samla av kapital i tidlegare år, og som ut frå føremålet med laget skal kome seinare medlemsgenerasjonar til gode.

Som andre samvirkelag samhandlar bustadbyggjelag med medlemmene. Blir prisane på varer og tenester sette uforsvarleg lågt, kan det tappe laget på same måte som uforsvarlege utdelingar. Særleg kan det i dag vere ein fare for at dei av andelseigarane som bur i tilknytte burettslag, gjennom instruksar på generalforsamling eller styresamansetjing får fastsett låge prisar på forvaltningstenestene. Ei ny lov bør derfor ha ein regel om prising som er forsvarleg, og som ikkje er i strid med forbodet mot misbruk av fleirtalsmakt.

Utvalet peiker på at det er i samsvar med tanken attom samvirkeforma at det blir bygt opp ein fellekapital i laget. Meininga er at medlemmene skal nyte godt av denne fellekapitalen gjennom rimelege varer og tenester eller ved attendeføring av delar av driftsoverskotet, men ikkje at medlemmene på eit tilfeldig tidspunkt skal ta ut maksimalt av økonomiske fordelar.

7.5.5 Omsetjelege egenkapitalinnskot

Det er nemnt under 4.3.10 at den manglande tilgangen på risikovillig kapital kan vere ei veik side ved samvirkeforma, i og med at samvirkeføretak ikkje kan tilby eigarane høg avkastning på kapitalinnskot. I nokre tilfelle har ein prøvt

å bøte på dette. I sparebankane, som ligg samvirkeforma nær i organisasjon, har ein ei ordning med forrenta tilskot til grunnfondet, og i Sverige kan økonomiske foreiningar hente inn förlagskapital. Utvalet skal kort omtale desse ordningane.

Ein sparebank kan etter sparebanklova § 2 ikkje stiftast med eit grunnfond på mindre enn fem millionar euro. Banken kan dessutan utferde omsetjelege grunnfondbevis med representasjonsrett i forstandarskapet. Forstandarskapet i ein sparebank blir elles valt av innskytarane og av det offentlege (kommunestyre, fylkesting). I tillegg skal dei tilsette vere representerte. Er det utferda grunnfondsbevis, skal innehavarane av dei velje fjerdeparten av forstandarskapet.

Årleg rente på grunnfondsbevisa blir fastsett av forstandarskapet og kan berre delast ut av overskotet for siste rekneskapsåret. Vedtak om å betale attende grunnfondsbevis blir ikkje gyldig utan samtykke frå Kongen. Det er gjeve detaljerte forskrifter om grunnfondbevis, mellom anna slik at fleire av reglane i allmennaksjelova skal gjelde tilsvarande. Sparebankane kan også ta opp lån i form av ansvarleg lånekapital; det vil seie at kravet på attendebetaling står attende for andre krav mot banken. Til slik ansvarleg lånekapital er det ikkje knytt representasjon i forstandarskapet.

Svenske økonomiske foreiningar, som svarar til norske samvirkeføretak, kan vedtektsfeste ei ordning med förlagskapital. Innskotet av slik kapital gjev rett til innverknad og innsyn i foreininga. For innskotet skal det utferdast eit omsetjeleg bevis. Vilkår for utdeling til innehavaren av beviset er fastsett på førehand, og er ikkje avhengig av årsresultatet. Bindingstida på innskotet er fem år, og krav om attendebetaling skal varslast to år i førevegen. Krav på förlagskapital står attende for andre krav mot foreininga.

Utvalet peiker på at det kan reisast prinsipielle innvendingar mot å gje kapitalinnskyttarar avkastning i høve til innskotet og innverknad på avgjerder i eit samvirkeleglag. I samvirkeprinsippa er det særleg nemnt at mellom anna innhenting av kapital utafra skal skje «på vilkår som sikrar den demokratiske kontrollen til medlemmene og tar vare på sjølvstyret til samvirket».

Det er vanskeleg å seie kor stor interesse det ville vere for innskot av same type som tilskota til grunnfondet i sparebankane. Sparebankane er føretak som driv ei sterkt regulert verksemd med høg grad av offentlig tilsyn. Slik er det ikkje i bustadbyggjelag. Ordninga med grunnfondbevis er òg detaljregulert av styresmaktene. Det er vidare tale om innskot som i prinsippet ikkje skal betalast attende; det er permanente tilskot til eigenkapitalen. I samvirkesamheng kan det vere vanskeleg å tenkje seg at ein permanent skal ha ei gruppe med innskyttarar som ikkje er deltakarar i verksemda.

Utvalet har etter dette ikkje funne grunn til å ta med reglar om innskot av det slaget som her er omtala.

7.6 Forvaltning av midlar for burettslag

Det har vore vanleg at bustadbyggjelaget som forretningsfører har hatt ei felles forvaltning av pengar som tilhøyrer dei tilknytte burettslaga. Midlar som tilhøyrer frittstående burettslag som bustadbyggjelaget er forretningsfører for, har nok til dels vore forvalta på same måten. Der bustadbyggjelaget er for-

retningsfører for stiftingar, gjeld det særlege reglar i stiftingslova om plikt til særskild forvaltning.

I og med at forretningsføreravtalen med dei tilknytte laga stort sett har vore uoppseieleg og dessutan inngått på eit tidspunkt da bustadbyggjelaget er einaste andelseigar i burettslaget, har det oppstått spørsmål om i kva grad burettslaget kan motsetje seg felles forvaltning, til dømes ved å krevje at pengar blir sette inn på særleg konto i ein bank. Oppfatninga har vore at burettslaget på grunnlag av forretningsføreravtalen har måtta finne seg i felles forvaltning av midlar som trengst til den daglege drifta og til betaling av vanlege låneterminar, medan burettslaget sjølv kan ta avgjerd om plassering av «sparemidlar».

I store bustadbyggjelag fører forvaltninga med seg omfattande likvide midlar. Det har samanheng med at husleige blir betalt på forskot kvar månad, medan til dømes låneterminar forfell sjeldnare. Burettslaga har òg gjerne bygt opp avsetningar til vedlikehald o.l.

Fellesforvaltninga, eller «mellomrekninga», har ført med seg fordelar for både bustadbyggjelag og burettslag. Bustadbyggjelaget har plassert overskotslikviditeten i nye prosjekt eller har lånt ut midlar til burettslag til dømes i samband med rehabilitering. Bustadbyggjelaga har kunna gje burettslaga minst like god rente på inneståande midlar som dei ville ha fått ved alternativ plassering; samtidig har bustadbyggjelaget og burettslag kunna låne midlar til lågare rente enn hos andre. Bustadbyggjelaget har kunna rekne ein rentemargin til seg sjølv ved utlån av midlane.

Ulempa med mellomrekningsordninga har først og fremst vore at burettslaget sit berre med eit usikra krav mot bustadbyggjelaget. Alt i 1977 vart det innført ein heimel i bbl. § 16 for å gje forskrifter om forvaltninga av midlar for burettslaga, men slike forskrifter er ikkje gjevne. Da den økonomiske situasjonen vart vanskelegare på slutten av 1980-talet, gjekk NBBL inn for å avvikle mellomrekningsordninga i medlemslaga. Da eit stort bustadbyggjelag fekk tvangsakkord tidleg på 1990-talet, var dei usikra mellomrekningsmidlane på fleire millionar kroner. Staten dekte ein stor del av tapet med midlar som var løyvde til støtte- og omstillingstiltak. Av den same løyvinga gjekk fleire millionar kroner også til eit anna stort bustadbyggjelag for å redusere dei usikra mellomrekningsmidlane.

Utvalet meiner ei ny lov bør ha reglar om forvaltninga av midlar som tilhøyrer laget, jf. § 8-13 i utkastet til lov om burettslag. Utgangspunktet må vere at styre og forretningsfører skal sjå til at forvaltninga er forsvarleg. Dei viktigaste aktiva for eit burettslag er grunn og bygningar. Dessutan har mange burettslag maskiner og utstyr av ymse slag, og laget kan også ha fellestiltak som krev investeringar, som til dømes eit antenneanlegg. I tillegg må laget ha midlar til å betale dei utgiftene som drifta av eigedommen fører med seg. Innafor rimelege rammer kan laget òg setje av midlar til framtidig vedlikehald eller påkostingar. Lova bør ikkje ha detaljerte reglar om korleis laget kan plassere desse midlane. Med det føremålet laget har, må styret ha plikt til å vere varsam i plasseringa, men samtidig bør laget kunne oppå ei fornuftig avkastning av midlane.

Utvalet er vorte ståande ved at det er nok å gje ei føresegn om plasseringa av pengar, det vil seie kva slag *pengekrav* laget kan ha. Hovudregelen bør vere

at pengane blir sette inn i bank eller tilsvarende finansinstitusjon. Anna forvaltning bør godtakast dersom pengane blir sikra med garanti frå bank eller tilsvarende institusjon. Ein slik regel hindrar til dømes ikkje plasseringar i form av aksje- eller eigedomskjøp; her må ein falle attende på den generelle regelen om forsvarleg forvaltning, og slike former for plassering bør neppe vere det normale.

Utvalet gjer òg framlegg om at midlar som tilhøyrrer laget, ikkje skal blandast med midlar som tilhøyrrer andre, anten det no er forretningsføraren eller andre lag. Slik samanblanding kan berre skje dersom midlane er sikra med garanti. Felles bankkonto, etter klientkontomodellen, bør godtakast dersom kontoen til kvar dekkjer innestående for alle laga. Detaljane her bør fastsetjast i forskrift.

7.7 Burettslaget

7.7.1 Vidareføring av burettslagsforma

Utvalet gjer framlegg om å vidareføre burettslaget som ei eigeform for bustader. Det er på det reine at det trengst lovgjeving som regulerer bustadfellesskapar, det vil seie fellesskapar der fleire bustader blir forvalta samla i større eller mindre grad, anten fordi bustadene ligg så tett at sams forvaltning er nødvendig, eller fordi eigarane ønskjer det. Spørsmålet er om det er bruk for både burettslag og eigarseksjonar.

Seksjonssameiger og burettslag liknar mykje på kvarandre. Det grunnleggjande er at fleire personar går saman om å eige og forvalte ein eigedom, og at det til kvar eigarpart er knytt ein einerett til å bruke ei brukseining i eigdommen. For begge formene er det gjeve reglar om styringsorgan, nemleg styre og generalforsamling eller sameigarmøte. Eigarpartane med tilhøyrrande bruksrett kan overførast ved sal eller pantsetjing og på anna vis. Eigarane kan regulere sine innbyrdes forhold gjennom vedtekter, og i mange samanhengar må den einskilde finne seg i at avgjerder blir tekne av eit fleirtal. Skilnadene har minka etter kvart. Tidlegare var det offentleg maksimalprisregulering for mange burettslagsbustader, men ikkje for eigarseksjonar; den reguleringa er borte. Etter den første lova om eigarseksjonar var det i utgangspunktet ikkje tillate med forkjøpsrett eller andre løysingsrettar, men den regelen er endra. Skattereglane for burettslagsbustader er langt på veg tilpassa reglane for direkte åtte bustader.

Eigarseksjonsforma kan nyttast både for bustader og husrom til andre føremål (næringsseksjonar), medan burettslagsforma berre kan brukast for bustader. Det er i seg sjølv inga avgjerande innvending mot ei samordning. I seksjonssameigene ser ein at bustader og andre einingar kan forvaltast saman utan store vanskar.

Utvalet meiner likevel at det er nokre viktige skilnader mellom seksjonssameiger og burettslag som gjer at begge formene framleis bør vere tilgjengelege. Det gjeld i første rekkje tre sider ved burettslagsforma som ikkje kan ivaretakast fullt ut i seksjonssameiger, nemleg fellesfinansiering, ansvarsavgrensing og brukareigeprikk.

Burettslagsforma opnar for *fellesfinansiering* fordi ei samanslutning er den formelle eigaren av egedommen. Dermed kan det takast opp lån med laget som låntakar, og låna kan eventuelt sikrast med pant i egedommen. I seksjonssameiger kan ikkje egedommen pantsetjast under eitt; det er eventuelt seksjonane som skal pantsetjast. I praksis er det ikkje lett å få til noka samla pantsetjing mellom anna fordi det i varierende grad heftar pant på seksjonane frå før.

Ikkje alle oppfattar fellesfinansiering som eit gode. Det kan vere at somme har valt ein eigarseksjon framfor ein burettslagsbustad nettopp fordi det ikkje er noka fellesgjeld å betale på. Andre kan oppfatte det som ei ulempe med seksjonssameigene at det er vanskeleg å ta opp lån til større fellestiltak, til dømes ei oppussing av egedommen. Poenget er at denne skilnaden gjev dei to eigeformene ulikt preg, og at folk bør kunne velje den eine eller den andre. Rett nok kan ein stifte eit burettslag utan fellelån, og det kan vedtektsfestast at fellelån berre kan takast opp med tilslutning frå alle andelseigarane. På det viset får den einskilde andelseigaren eit veto mot fellesfinansiering, samtidig som slik finansiering let seg gjennomføre dersom alle ser seg tente med det. Men slike variantar er ikkje dei typiske.

Reglane om *ansvarsavgrensing* er ulike for burettshavaren og seksjonseigaren. Burettshavaren heftar ikkje for gjelda i burettslaget, og han kan kome fri ansvaret for felleskostnader ved å seie opp leigeavtalen med seks månaders varsel. I seksjonssameiger heftar sameigarane proratarisk for fellesskyldnader, det vil seie at dei heftar for sin brøkdel. Det er oftast færre fellesskyldnader i seksjonssameiger enn det er fellesgjeld i burettslag, men det er likevel ein viktig ulikskap at sameigaren ikkje kan kome fri plikta til å dekkje sin del av felleskostnadene ved å seie opp. Både burettshavaren og seksjonseigaren heftar personleg og uavgrensa for gjeld som dei sjølve tek opp, typisk for å kjøpe bustaden.

I krisesituasjonar har det vist seg at ansvarsavgrensinga i burettslag har fått realitet. Det skjedde her i landet da nokre frittstående burettslag gjekk konkurs tidleg på 1990-talet. Det er tidlegare nemnt at mange bostadsrättsforeningar i Sverige har gått konkurs.

Ansvarsavgrensinga i burettslag må ein sjå i samanheng med at laget, etter fleirtalsvedtak, kan stifte gjeld. Motstykket til dette er at berre laget, ikkje andelseigarane heftar for gjelda. I seksjonssameiger òg kan fleirtalet setje i verk tiltak som fører med seg ansvar, men her må tiltaka i større grad finansierast ved innbetalingar frå seksjonseigarane, ikkje gjennom låneopptak. Det er derfor nær samanheng mellom reglane om fellesfinansiering og ansvarsavgrensing. Men ansvarsavgrensinga er også i seg sjølv eit særdrag ved burettslaget som gjer at forma bør haldast oppe.

Brukareigeprinsippet er her nemninga på den ordninga i burettslaget at bustadene skal eigast av dei som bur der, og at bustadene som hovudregel ikkje skal brukast av andre enn andelseigarane sjølve med husstand. I seksjonssameiger kan ei slik ordning vedtektsfestast dersom alle er samde om det, men det er ikkje vanleg at det blir gjort. Meningane om brukareigeprinsippet kan vere delte. Nokre kan meine at det er ein fordel dersom bustadene i egedommen berre unntaksvis kan leigast ut, medan andre kan oppfatte dette som ei urimeleg avgrensing av råderetten over bustaden. Utvalet meiner det fram-

leis bør finnast ei eigeform som er særleg innretta på brukareige, og der prinsippet om dette er lovfesta.

På nokre punkt inneber lovutkastet frå utvalet ei samordning mellom reglane for burettslagsbustader og eigarseksjonar, men utvalet meiner det ikkje er grunn til å ta bort skiljet mellom desse eigeformene.

7.7.2 Ramma for fellestiltak

I gjeldande lov om burettslag heiter det i § 1 at burettslaget har til føremål å skaffe andelseigarane bustad gjennom å leige ut bustad til dei, og at laget kan ha andre føremål enn dette «når de har sammenheng med andelseiernes bointeresser».

Føresegna om tilleggsføremål med tilknytning til buinteresser kom inn i 1977. Føresegna bygde på arbeidet i Grini-utvalet (NOU 1974:6), der det i grunngevinga mellom anna stod dette (s. 37):

«Blant de tiltak som kan tenkes, avhengig av områdets art, økonomien og de omliggende områders tilbud og behov, kan eksempelvis nevnes:
Ulike former for foreningsliv, møtevirksomhet og fritidssysler for forskjellige alders- og interessegrupper.
Mosjons-, idretts-, leke- og andre fritidsarealer.
Daghjem og barnehager.
Tilsyn i hjemmet for barn, eldre, syke og funksjonshemmede.
Beboerkantiner med tilbringertjeneste.
Fest-, møte- og klubblokaler. Gjesterom.
Hjelp til rengjøring, ettersyn og vedlikehold av boliger og husgeråd, vask og stell av klær.
Badstue og svømmebasseng.
Felles vaskeri og fryseboksanlegg.
Kiosk for dagligvarer, åpen om kvelden og med tilbringertjeneste av melk, brød osv.
Felles radio- og TV-antenne-opplegg.
Musikk-, TV- og avisrom. Tidsskriftrom med bestilling av bøker fra offentlige bibliotek.
Hobbyrom og reparasjonsverksted.
Transporttjeneste.
Vaktmester- og portnerservice.
Budtjeneste.
Hustelefonsentral.»

Dei seinare åra har det også vore aktuelt med felles innkjøp av straum til andelseigarane i burettslaget.

Tiltak som fører med seg ansvar eller utlegg på meir enn fem prosent av den årlege husleiga, krev samtykke frå generalforsamlinga med minst to tredels fleirtal (brl. § 46 andre ledd).

Utvalet ser det som verdifullt at burettslaget kan vere ei ramme om fellestiltak ut over den reine forvaltninga av eigedommen. Slike fellestiltak kan tene til å auke kvaliteten på bumiljøet, både fysisk og sosialt. Andelseigarane kan få tilgang på gode som dei ikkje kunne skaffe kvar for seg, og dei kan oppnå eit samarbeid og ein fellesskap som gjev grunnlag for trivsel og tilhøyrse. Gjennom organiseringa i burettslaget, eventuelt også ved tilrettelegging frå eit bustadbyggjelag som burettslaget er knytt til, kan andelseigarane få økonomiske fordelar, til dømes ved avtalar om levering av straum eller teletenester.

Utvalet meiner at burettslaget framleis bør kunne setje i verk fellestiltak av det slaget som her er nemnt. I lovutkastet kjem det fram ved at burettslaget skal ha til føremål å gje andelseigarane bruksrett til bustad i lagets eigedom og å «drive verksemd som heng saman med dette». Meininga er at rammene skal vere om lag dei same som etter gjeldande lov. Regelen om at det trengst samtykke frå generalforsamlinga med kvalifisert fleirtal for kostnadskrevjande tiltak, bør først vidare.

Det kan vere grunn til å peike på at vanlege reglar om misbruk av fleirtalsmynde set grenser for kva fellestiltak som kan gjennomførast i det einskilde tilfellet. Når dei nemnde tiltaka kan gjennomførast etter fleirtalsvedtak, inneber det at eit mindretal av andelseigarane kan måtte finne seg i å betale for tiltak dei er imot. Der bustadene ligg tett, som dei gjer og må gjere mange stader, er ei felles forvaltning nødvendig, uavhengig av eigeform. På den eine sida inneber dette at den einskilde må godta at han sjølv ikkje har full glede eller nytte av alt som blir sett i verk: Andelseigarar utan born må finne seg i at eigdommen får leikeplass; dei utan bil må finne seg i opparbeiding av parkeringsplass eller bygging av garasje; dei som bur i første etasje, må finne seg at heisen blir vedlikehalden. På den andre sida må det respekterast at behova er ulike, og at folk kan sjå ulikt på kor ønskjeleg det er med omfattande felles tiltak. Det kan òg vere at fellestiltaka blir ei tung økonomisk bør for somme av andelseigarane; for nyetablerte barnefamiliar kan bukostnadene vere tunge nok utan det trimrommet eller den parabolantenna som dei meir tilårskomne vil ha. Ein kan ikkje berre vise til at den som ikkje ønskjer fellestiltak, får velje ei anna buform. Det er ikkje alltid noko alternativ korkje økonomisk eller praktisk. På denne bakgrunnen bør ein vere varsam med å gjennomføre fellestiltak som går ut over vanleg forvaltning, om ikkje fordelane for fleirtalet er klårt større enn ulempene for mindretalet. Til dømes kan det vere at det ikkje er nok at fleirtalet får ei viss økonomisk innsparing ved å tvinge mindretalet med, dersom tiltaket elles kan avgrensast til dei som ønskjer det.

7.7.3 Brukareigeprinsippet

I dag gjeld det, som nemnt fleire gonger, eit prinsipp om brukareige i burettslag. Det viser seg for det første ved at andelseigarane som hovudregel berre kan vere fysiske personar og eige ein andel kvar, og for det andre ved at andelseigarane som hovudregel skal bruke bustaden sjølv og ikkje kan overlata bruken til andre utan samtykke frå laget. Ein kan sjå dette som ein del av det forbrukarkooperative preget ved burettslaget: Det er ei samanslutning som skal skaffe bustader til medlemmene, ikkje skaffe dei utleigeobjekt.

Det er unntak både frå reglane om kven som kan eige andel, og frå reglane om overlating av bruken. I dag kan vedtektene opne for at visse juridiske personar kan eige opp til tretti prosent av andelane i burettslaget. Det gjeld «staten, en kommune, et boligbyggelag eller annen institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål samt arbeidsgiver som skal fremleie boligene til sine ansatte» (brl. § 13). Nokre juridiske personar kan eige andelar utan omsyn til kva vedtektene seier. Det gjeld for det første kreditorar som kjøper andelen for å berge krav som er sikra med pant i andelen, og nokon som kjøper andelar som elles ikkje let seg selje. Desse to gruppene kan som regel berre eige andelen i to år. For det andre kan stat, fylkeskommune og kommune eller selskap eller stifting med tilknytning til slike organ etter nærare

reglar eige opp til ti prosent av andelane i burettslaget. Den regelen vart innført i 1998 for å sikre at særleg kommunane kan skaffe bustader i etablerte bumiljø til vanskelegstilte personar.

Eit viktig unntak frå forbodet mot å overlata bruken til andre har samanheng med at juridiske personar kan eige andelar: Dersom juridiske personar kan eige andelar, må dei òg kunne overlata bruken til andre; dei kan ikkje sjølv «bu» i bustaden. Etter husleigelova frå 1999 kan ein burettshavar som sjølv bur i bustaden, framleige delar av bustaden med godkjenning frå laget, og godkjenning kan berre nektast dersom framleigarens forhold gjev sakleg grunn til det. Elles kan ei nekting av samtykke til framleige setjast til side av retten dersom nektinga vantar sakleg grunn eller verkar urimeleg (brl. § 34a).

Utvalet meiner at prinsippet om brukareige bør først vidare i ei ny lov. Det er nemnt under 7.7.1 ovafor at brukareigeprinsippet skil burettslagsforma frå eigarseksjonsforma, og dette er ein av dei viktige skilnadene som forsvarar å halde oppe begge eigeformene ved sida av kvarandre. Brukareigeprinsippet særpregar burettslaget også i høve til samanslutningar som skal drive med utleigeverksemd. Skulle burettslaget fullt ut vere ope for juridiske personar og for andre som skulle drive med utleige av bustad, ville det vere vanskeleg å forsvare eit unntak frå aksjelovgjevinga. Utvalet meiner det er rom for ei eigeform som byggjer på brukareigeprinsippet.

Prinsippet om brukareige kan likevel ikkje gjennomførast fullt ut. Eit motståande omsyn er ønsket frå andelseigarane om å kunne disponere fritt over bustadene, også i form av utleige. Det er fleire situasjonar der ein andelseigar kan måtte flytte for ein periode, anten grunnen er arbeid, utdanning, sjukdom eller anna. Somtid kan det vere usikkert om andelseigaren kjem til å flytte attende til bustaden. Ein kan ikkje utan vidare krevje at andelseigaren i slike situasjonar skal måtte velje mellom å selje andelen og å late bustaden stå tom. Andelseigaren og familien kan vere knytte til bustaden og ønskje å ha høve til å flytte attende dersom det blir aktuelt. Eit forbod mot å leige bort bustaden for ei tid kan verke hardt av økonomiske grunnar òg; utviklinga av bustadprisane og verknaden av skattereglar kan vere slik at andelseigaren kan ha mykje å vinne på å ha ei områdingstid. Bustaden er for mange den største og viktigaste økonomiske investeringa dei gjer. Burettslagsbustadene blir omsette stort sett til same prisar som andre bustader, og det kan vere uheldig dersom råderetten over bustaden er sterkt avgrensa.

Utvalet har prøvt å finne fram til reglar som kan sameine desse omsyna.

Hovudregelen bør framleis vere at berre fysiske personar kan eige andelar, og at kvar person kan eige berre ein andel. Ei rekkje juridiske personar bør likevel framleis ha høve til å eige andelar i burettslag. Det gjeld i første rekkje det offentlege og selskap og stiftingar med tilknytning til det offentlege, som etter nærare reglar bør kunne eige andelar uavhengig av det som er fastsett i vedtektene. Utvalet ser det ikkje som aktuelt å endre den regelen som vart vedteken om dette i 1998, og som òg gjeld for seksjonssameiger. Det går fram av det som er sagt, at ein slik regel rett nok kjem i konflikt med det grunnleggjande prinsippet om brukareige. På den andre sida er det viktig at det offentlege kan skaffe gode bustader til vanskelegstilte, og at desse bustadene kan liggje i normale bustadområde i staden for å konsentrerast i spesielle eige-

dommar eller område. Ut over dette bør vedtektene kunne opne for juridiske personar som andelseigarar etter same liner som i dag.

Utvalet presiserer i utkastet at overlating av bruken ikkje minkar dei pliktene andelseigaren har i høve til laget. Særleg viktig er det at juridiske personar har ansvar for oppfølging av dei personane som får bu i bustaden. For å få dette tydeleg fram, har utvalet teke med ein regel om at ein andelseigar som er juridisk person, skal peike ut ein fullmektig som kan ta mot meldingar frå laget om bruken av bustaden, og at laget alltid kan krevje svar innan ti dagar dersom det har vendt seg til den utpeikte personen med spørsmål som gjeld mishald.

Etter utkastet skal hovudregelen framleis vere at overlating av bruken krev samtykke frå styret. Unntaka frå hovudregelen er fleire: Ein andelseigar som er juridisk person, må kunne leige ut bustaden; det blir som i dag. Andelseigaren kan leige ut bustaden ved mellombels fråvere på grunn av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sjukdom eller andre tungtvegande grunnar. Den regelen er ny og omfattar tilfelle der det er meininga at andelseigaren skal flytte inn att. Andelseigaren skal kunne overlate bruken til ektemake eller eigne eller ektemakens slektningar i rett opp- eller nedstigande line, eventuelt fosterborn. Det er ei ny regel, som vel å merke er aktuell der andelseigaren ikkje sjølv bur i bustaden; bur han der sjølv, kan han fritt ta inn husstandsmedlemmer og elles overlate bruken av delar av bustaden. Bakgrunnen for den nye regelen er at det kan vere situasjonar der foreldre skaffar bustad til born utan å ville gjere dei til eigarar, iallfall i første omgang, eller det kan vere nokon som skaffar bustad til gamle foreldre. I samband med samlivsbrot kan ein ektemake eller ein sambuar få bruksrett til bustaden; slik bruksrett må laget godta, stort sett som i dag.

For eit siste unntak frå hovudregelen om at overlating av bruken krev samtykke, er det dissens i utvalet om den nærare utforminga. *Sunde* meiner at ein andelseigar fritt skal kunne overlate bruken av bustaden for to år i samanheng, utan nærare grunngjeving. *Resten av utvalet* meiner at slik overlating av bruken for opp til to år berre kan skje dersom andelseigaren sjølv, ektemaken, andelseigarens eller ektemakens slektningar i rett opp- eller nedstigande line, eventuelt fosterborn, har butta i bustaden i minst eitt av dei to siste åra. Den sistnemnde avgrensinga fører til at ein person ikkje kan kjøpe ein andel og straks leige ut bustaden, om ikkje eitt av dei andre unntaka frå hovudregelen er aktuelle.

I alle tilfelle der andelseigaren kan overlate bruken av heile bustaden, er regelen at overlatinga krev *godkjenning* av styret, og at godkjenning ikkje kan nektast utan at brukarens forhold gjev særleg grunn til det.

7.7.4 Disposisjonsrett over bustaden

7.7.4.1 Avhending av andelen

Hovudregelen etter gjeldande burettslagslov er at andelen i burettslaget kan overførast til andre om ikkje anna følgjer av lova (brl. § 15). Ny andelseigar skal som hovudregel godkjennast av styret, men godkjenning kan ikkje nektast utan sakleg grunn (§ 16). Lova opnar for at vedtektene kan gje visse grupper forkjøpsrett ved overføring av andel (§ 22). Med samtykke frå departementet kan det innførast vilkår for å vere andelseigar, og i slike tilfelle kan laget

med tilslutning frå alle andelseigarane fastsetje prisreglar i vedtektene (brl. § 13 åttande ledd).

Utvalet gjer framlegg om at rett til overføring av andelen framleis skal vere hovudregelen. Som i dag bør det òg vere høve til å pantsetje andelen. Gjennomføringa av overføring og pantsetjing blir noko annleis med dei reglane om rettsregistrering som utvalet gjer framlegg om (sjå 7.7.6). I vedtektene bør det kunne takast inn reglar om godkjenning av ny andelseigar, og regelen bør framleis vere at godkjenning berre kan nektast med sakleg grunn. Spørsmålet om forkjøpsrett skal omtalast under 7.7.4.2 og klausulering av andelar under 7.7.4.3.

7.7.4.2 Forkjøpsrett

Lova har i dag ei detaljert opprekning av kva grupper som kan ha forkjøpsrett til andelar i burettslag. Forkjøpsrett for andre grupper enn dei lova nemner, eller andre former for løysingsrett enn forkjøpsrett er ikkje gyldige. Med unntak for ein spesiell og lite praktisk regel om forkjøpsrett til andel som laget avhendar etter innløyning, må eventuelle forkjøpsrettar takast inn i vedtektene.

Utvalet meiner at det bør kunne vedtektsfestast forkjøpsrett eller andre løysingsrettar. Ei slik vedtektsføresegn bør berre kunne innførast med tilslutning frå kvar andelseigar, men da rimeleg nok slik at seinare andelseigarar blir bundne av desse vedtektene. Vidare bør lova ha særlege reglar om gjennomføring av forkjøpsrett for det tilfellet at laget har innført ein slik rett. Dei fleste av desse reglane bør vere bakgrunnsreglar som berre gjeld der spørsmåla ikkje er nærare regulert i vedtektene, men nokre av dei bør vere ufråvikelege vernereglar dersom forkjøpsrett først er innført. Det gjeld reglar om at forkjøpsretten ikkje kan gjerast gjeldande ved rettsovergang til visse nærstående personar og reglar om fristar for å gjere forkjøpsretten gjeldande, og reglar om kunngjering og frist i høve til forkjøpsrettshavarane. Elles er bakgrunnsreglane om forkjøpsrett i stor grad samordna med reglane i løysingsrettslova frå 1994, som ikkje gjeld direkte for løysingsrett til burettslagsandel.

Utvalet reknar med at det særleg er for to grupper det er aktuelt med forkjøpsrett heretter òg, nemleg for andre andelseigarar i burettslaget og for andelseigarar i bustadbyggjelaget når det gjeld andelar i tilknytte burettslag. Det siste spørsmålet er omtala under 7.2.4. Det bør likevel ikkje vere noko i vegen for at det blir innført forkjøpsrett eller annan løysingsrett til fordel for andre grupper.

7.7.4.3 Klausulering av andelane

Som nemnt kan det i dag med samtykke frå departementet takast inn føresegner i vedtektene som set vilkår for å vere andelseigar. Tidlegare var slike klausuleringar vanlege for tenestebustader, gjerne i den forma at andelseigaren måtte vere tilsett hos ein bestemt andelseigar ved ervervet av andelen og i to år deretter. Dei seinare åra har klausuleringar vore mest vanlege for eldrebustader o.l. I nokre tilfelle har klausuleringar vore kombinerte med prisreglar.

Utvalet gjer framlegg om at vedtektene kan innehalde vilkår for å bli andelseigar i laget, prisreglar medrekna. Slike vedtekter bør kunne innførast med tilslutning frå kvar andelseigar og utan prøving frå departementet eller noko anna forvaltningsorgan. Det er same regel som gjeld for andre bustader, både eigarseksjonar og eigarbustader. Mest aktuelt er det nok at klausulering av andelane blir gjord ved stiftinga, medan utbyggjaren sit med alle andelane i laget.

Klausulering av andelane kan ha uheldige sider. Utgangspunktet er nok at den som kjøper ein klausulert andel, veit kva han går til, og nye vilkår kan ikkje innførast utan han gjev si tilslutning. Men det er ein risiko for at det blir innført klausular som er ugjennomsiktige når det gjeld innhald og verknader. Ikkje minst kan klausuleringa slå hardt ut dersom tilhøva endrar seg, til dømes slik at andelane er reserverte for bestemte grupper, og få eller ingen i desse gruppene er interesserte i å kjøpe den dagen andelseigaren skal selje andelen. Prisklausular kan òg vere vanskelege å forstå; ein har til dømes sett prisregulering som ikkje tek omsyn til dei avdraga andelseigaren har betalt på fellesgjelda gjennom betalinga av felleskostnader. Rekkjevidda av slike klausular er ikkje utan vidare openberre for alle.

Utvalet ser det ikkje som aktuelt å ha nokon godkjenningssinstans for klausulering av andelar. Det er òg slik at klausulane kan variere mykje, alt etter kva føremål andelseigarane sjølve ønskjer å ivareta, eller kva føremål som ligg attom ei rimeleg finansiering eller tomtetildeling. Utvalet er vorte ståande ved at ei prøving av urimelege eller vilkårlege klausular får skje rettsleg på grunnlag av regelen i avtalelova § 36. I lovutkastet er det sagt med reine ord at slik prøving kan skje, slik at ein slepp tvil om kor langt den nemnde føresegna kan brukast i høve til vedtekter,

I dag opnar lova for at vedtektene kan setje vilkår for å halde fram som andelseigar. Dersom andelseigaren ikkje lenge fyller vilkåret, kan han påleggast å avhende andelen. Retten kan setje eit slikt pålegg til side dersom særlege grunnar gjer det rimeleg (brl. § 19). Regelen ber preg av at han er forma med tanke på tenestebustader der arbeidstakaren skal slutte i stillinga, og meininga er at retten normalt skal godta eit pålegg om avhending. Eit slikt pålegg om avhending kan etter omstenda verke svært hardt for andelseigaren og familien. Ein regel om at nokon må flytte frå hus og heim når visse vilkår ikkje lenger er oppfylte, er - bortsett frå mishaldstilfella - i dårleg samsvar med dei reglane ein elles har om vern for retten til bustad. Reine tidsavgrensingar kjenner ein nok frå husleigeforhold, men det er ein uvant tanke at den som har investert store verdiar for å bli eigar av ein bustad, skal ha ei form for tidsavgrensa rett til bustaden. Det kan nemnast at det er tvilsamt om slike vilkår reint praktisk kan gjennomførast om dei skulle bli innførte for eigarseksjonar eller einbustader. Utvalet gjer framlegg om å forby vedtektsføresegner som inneber at den som lovleg er vorten eigar av ein andel, skal ha plikt til å avhende andelen, bortsett frå i tilfelle av vesentleg mishald eller brot på plikta til å vere med i bustadbyggjelaget, eller der avhending av bustaden er eit vilkår for erverv av ny bustad, typisk ved bruk av forkjøpsrett. Utvalet er kjend med at spørsmålet om tidsavgrensing har vore oppe i samband med bustader for ungdom. Utvalet viser til at det finst ei rekkje verkemiddel for tilrettelegging av særlege ungdomsbustader, som finansieringsordningar, utleigemodellar

og klausulering av burettslagsbustader, og at ein ikkje er avhengig av å kunne innføre tidsavgrensing i burettslag i denne samanhengen.

7.7.4.4 Bruksretten

Det er nemnt tidlegare at den bruksretten andelseigaren har til ein bustad, er konstruert som eit leigeforhold i dag. Husleigelova skal gjelde i forholdet mellom andelseigaren og burettslaget om ikkje anna går fram av burettslagslova. Det inneber at reglar til dømes om manglar ved bustaden og om fordeling av vedlikehaldsplikt følgjer av husleigelova. Ein har òg teke den konsekvensen av det at andelseigaren kan seiast opp, rett nok berre i tilfelle av vesentleg mishald, og at han mistar retten til bustaden dersom han ikkje protesterer mot oppseiinga i tide (fram til 2000 galdt det ein frist for å reise søksmål). Også dei strenge reglane om tvangsfråviking på grunn av manglande leigebetaling gjeld for burettshavarar på same måte som for leigarar.

Utvalet gjer framlegg om at ein går bort frå å rekne andelseigarens bruksrett til bustad som ein leigerett. Ein bør heller sjå det slik at andelseigaren har ein bruksrett av eit eige slag. Ein parallell er bruksretten som seksjonseigaren har til ei brukseining. Endringa inneber at bruksretten i nokon grad blir styrkt, til dømes slik at bruksretten ikkje kan falle bort etter ei rein fristoversiting etter ei oppseiing, og at ein ikkje lenger kan ha fråvikingsklausular som i leigeforhold. Etter utkastet kan andelseigaren påleggjast å selje andelen dersom han misheld pliktene sine vesentleg; meininga er ikkje flytte grensene for kva som kan godtakast av pliktbot. Men det samsvarar dårleg med den reelle eigarstatusen andelseigaren har til ein bustad som han kanskje har betalt ein million kroner eller meir for, dersom han formelt skal ha same status som ein leigar. Eit leigeforhold gjev typisk ei veikare og meir kortvarig tilknytning til ein bustad enn det som er tilfellet i burettslag. Utvalet meiner at det også er lettare å forklåre den reelle eigarposisjonen som andelseigaren har og bør ha, dersom ein går bort frå leigekonstruksjonen.

I utkastet er bruksretten kalla *burett*. Det er ei nemning som passar bra til «burettslag», og også til vanlege uttrykk som «burettshavar», som rett nok ikkje er nytta i lovgjevinga. Det kan innvendast at «burett» kan nyttast i andre tydingar, typisk ein rett til bustad som blir stifta ved avhending av eit gardsbruk e.l. Utvalet reknar likevel med at det alltid vil gå fram av samanhengen kva form for burett som er meint.

Går burettslaget konkurs, eller blir eigedommen tvangsseld, skal bruksretten etter utkastet gå over til ein tidsubestemt leigerett med plikt til å betale gjengs leige. Det svarar om lag til den løysinga som har vore lagd til grunn etter dagens reglar, sjølv om spørsmålet ikkje er lovregulert.

Spørsmålet om rett til å overlate bruken til andre er omtala under 7.7.3.

7.7.5 Mishaldsverknader

I og med at bruksretten i dag er konstruert som ein leigerett, følgjer dei viktigaste reglane om mishald av husleigelova. Det er nemnt under 7.7.4.4 at laget kan sei opp andelseigaren på grunn av vesentleg mishald. Andelseigaren kan sei opp, utan at grunnen treng vere mishald, men han kan òg heve avtalen i tilfelle av vesentleg mishald frå laget. I så fall må laget løyse inn andelen og

innfri innskotet, og det kan i nokre situasjonar gje andelseigaren meir enn om han skulle selje. Slik heving er likevel ikkje særleg praktisk.

Utvalet gjer, som alt nemnt, framlegg om at laget kan påleggje andelseigaren å selje andelen i tilfelle av vesentleg mishald. Bortsett frå i dei mest alvorlege tilfella skal det først gjevast ei åtvaring. Blir ikkje pålegget om sal følgt, kan laget få selt andelen ved tvangssal. Dette er same reglane som i eigarseksjonslova. I alvorlege tilfelle kan laget krevje tvangsfråviking (utkastning) av andelseigaren.

Der det er laget som misheld pliktene vesentleg, bør andelseigaren ha krav på å bli utløyst. Utvalet har teke med ein regel om utløysing som også kan brukast i tilfelle der det er oppstått eit alvorleg og varig motsetningsforhold, og tungtvegande grunnar talar for utløysing.

Etter utkastet skal laget ha ein lovfastsett panterett i andelen for krav etter lagsforholdet. Det svarar til regelen i eigarseksjonslova. I dag er det vanleg at burettslag sikrar seg avtalepant i andelen, men blir dette forsømt, gjeld det ingen lovfastsett panterett.

Blir plikter med omsyn til vedlikehald m.m. mishaldne, kan det etter utkastet føre til skadebotansvar for andelseigaren eller laget. Ansvarsgrunnlaget er «kontrollansvaret», som i den nye husleigelova, det vil seie at den mishaldande parten må bøte økonomisk tap som mishaldet har ført til, om han ikkje kan vise at mishaldet kom av ei uventa hindring som det ikkje kan forlangast at han skulle overvinne.

7.7.6 Rettsregistrering

Etter mandatet skal utvalet vurdere om det er bruk for å opprette

«... eit rettsregister for burettslagsandelar som kan fungere etter mønster av grunnboka for fast eigedom. Dersom utvalet rår til at dette blir gjort, bør utvalet utforme framlegg til nødvendig lovregulering for eit slikt register.»

I dag har ein ikkje noko rettsregister for burettslagsandelar. Dei einaste reglane som er lovfesta med omsyn til rettsvern, er reglane i pantelova om vern for panterett: Panterett til «adkomstdokument til leierett til bolig» får vern ved overlevering av dokumentet og melding til laget, for utlegg eventuelt ved tinglysing i Lausøyreregisteret. For andre kollisjonar mellom rettar i burettslagsandelar er reglane usikre; rettspraksis har ikkje gjeve noka avklåring. Det gjeld spørsmålet om vern for andre rettar enn panterett i høve til andelseigarens kreditorar, og det gjeld spørsmålet om eventuelt godtruerverv av rettar i slik andel, anten det er i høve til rette eigar av andelen, eller det er i høve til nokon som tidlegare har utleidd ein rett frå andelseigaren. Ikkje eingong den lovfesta regelen om rettsvern for pant er klår i detaljane. Definisjonen av «adkomstdokument» er lite treffande for burettslagsandelar, og det har vore ulike oppfatningar av regelen med tanke på kva dokument som må overleverast.

Den praktiske gjennomføringa av rettsvernet for panterettar verkar i hovudsak tilfredsstillande i bustadbyggjelag og større burettslag. Burettslaget har normalt pant på første prioritet for krav etter leigeavtalen, og forretningsføraren sit med dokumenta på vegner av burettslaget. Seinare panthavarar sender ei melding til forretningsføraren om pantet; denne meldinga oppfyller

både det notifikasjonskravet som lova stiller opp, og kravet til overlevering av dokumenta i og med at forretningsføraren tek på seg å sitje med dokumenta også på vegner av den nye panthavaren. Det finst datasystem som registrerer dei melde panterettane, saman med andre opplysningar som burettslaget skal ha i andelsboka.

I små frittståande burettslag har ein hatt fleire døme på at det har svikta med registreringa av melding om pant, og at det har vore gjeve misvisande opplysningar til seinare panthavarar. Det kan føre til tap for panthavarar og skadebotansvar for styremedlemmer, forretningsførar og eventuelt laget.

Utvalet meiner det heller ikkje er tilfredsstillande at reglane er så uklåre når det gjeld vern for andre rettar i andelen og reglar om godtruerverv meir generelt. Det er tale om store verdiar, gjerne det viktigaste formuesgodet andelseigaren og familien har. Reglane bør ikkje vere mindre utvikla her enn for eigarseksjonar og eigarbustader.

Dei rettane andelseigaren har i laget, bør ikkje lenger vere representerte ved andelsbrevet. I dag er det uklårt kva status andelsbrevet har, bortsett frå kravet om overlevering i samband med pantsetjing. Ein har likevel ei omfattande dokumenthandtering, mellom anna med krav om sikker oppbevaring, og ein plar mortifisere bortkomne andelsbrev. Det er vanskeleg å påvise reelle behov for ordninga med eit andelsbrev som - mogleg - berar av rettane i laget. Det kan òg visast til at ein for aksjeselskap, som i si tid var mønsteret for burettslag her, har gått bort frå aksjebrev med særlege dokumenteigenskapar.

Skal ein ta bort andelsbrevet og samtidig laga klårare reglar om kollisjon mellom rettar i andelen, er det to alternativ som særleg peiker seg ut: Det eine er å knyte rettsvernet til ei melding til burettslaget, og det andre er å opprette eitt eller fleire register for rettar i burettslagsandelar.

Ei ordning med rettsvern knytt til melding til laget ville likne mykje på det ein har no, med det unntaket at ein kunne ta bort alle vilkår om overlevering av dokument. Ein kunne gje klårare reglar om kva rettsstiftingar som kunne få vern på dette viset, og ein kunne ha reglar om erverv av rettar i god tru i visse tilfelle (dobbeltsal, dobbeltpantsetjing m.m.). Ulempa med ei slik ordning er at små burettslag, og kanskje også dei minste bustadbyggjelaga, kan ha vanskar med å halde styr på meldingane, slik at det blir vanskeleg å kontrollere om og når melding er gjeven, og slik at seinare ervervarar ikkje får pålitelege opplysningar om hefte. Vidare er det vanskeleg å byggje på rettsvern gjennom melding for anna enn nokre hovudtypar av rettsstiftingar, typisk pantsetjing og avhending. For andre rettsstiftingar, som løysingsrettar og råderettsforbod, kan det fort oppstå tvil om kva meldinga eigentleg går ut på. Utvalet meiner at dette alternativet ikkje er tilfredsstillande.

Dersom ein får eitt eller fleire register for burettslagsandelar, kan ein i hovudsak følge same mønster for registrering av rettar og for verknader av registreringa som for fast eigedom. Det gjer det mogleg å ha meir nyanserte reglar om tilhøvet mellom fleire rettar i andelen. Eit rettsregister vil òg vere sikrare enn ei ordning der kvart burettslag skal halde styr på meldingar om rettsstiftingar. Det er nok så at dagens reglar for det meste verkar godt for panterettar, og at det ikkje er store vanskar knytt til burettslagsbustadene som panteobjekt. Pantsetjing på fleire prioritatar kan skje ved at meldinga til laget

inneheld opplysningar om maksimum for panteretten, sjølv om dette ikkje er noko krav etter lova. Utvalet reknar likevel med at burettslagsandelane kan bli enda meir tenlege som pantobjekt med ei registerordning.

Bustadene i burettslag har, som nemnt fleire gonger, typisk like høg verdi som andre bustader, anten det er eigarseksjonar eller einebustader. Fordi det gjeld formuesgode som tilhøyrrer forbrukarar, og som skal dekkje grunnleggjande behov hos eigarane, er det viktig at rettsforholda er klåre og stabile. Burettslaga er alt i dag registrerte i Føretaksregisteret; det som kjem i tillegg er at kvar andel i burettslaget må bli ei eining i eit register.

Det kan nemnast at det ligg føre eit framlegg til rettsregister for svenske bostadsrätter (SOU 1998:80 Bostadsrättsregister), men det er ikkje avgjort om ordninga blir gjennomført.

Utvalet er vorte ståande ved at det bør opprettast rettsregister for burettslagsandelar, og utvalet har laga utkast til nærare reglar om registreringa og verknadene av registreringa. Mønster for reglane har utvalet funne i tinglysingslova, tinglysingslovutkastet frå 1982 (NOU 1982:17) og dermed reglane i luftfartslova frå 1993 om luftfartyregister og noko i andre reglar om rettsregistrering.

Utvalet har ikkje laga utkast til reglar om organiseringa av registeret. Her kan ein tenkje seg fleire variantar. Det kan vere eitt eller fleire register, og dei kan vere offentlege eller private. Dersom registeret eller registra skal vere private, må ein etablere ei form for godkjenning eller autorisasjon. Frå før kjenner ein fleire variantar av organisasjon. Grunnboka er offentleg og blir ført lokalt ved domstolane, medan basen no er sentralisert. Skipsregistra (Norsk ordinært skipsregister og Norsk internasjonalt skipsregister) er offentlege og blir førte sentralt; det same gjeld Luftfartyregisteret. Lausøyreregisteret er òg eit sentralt offentleg register. Verdipapirsentralen er oppretta ved lov, men er ikkje eit offentleg organ. Eit lovutval har nyleg gjort framlegg om at eineretten for Verdipapirsentralen skal takast bort, og at registrering av verdipapir skal kunne drivast med offentleg løyve (NOU 2000:10). Livsforsikringsselskapa fører register for sine egne livsforsikringar.

Det offentlege har klårt nok interesse av at rettsforholda kring burettslagsbustader er ordna. Ein kan oppnå det med å lage eit offentleg register, men ein kan òg føre kvalitetskontroll gjennom ei autorisasjonsordning. For publikum kunne det vere fordelar med å samle rettsregistrering for bustader mest mogleg, og det kunne ein oppnå ved at tinglysingskontora førte register også for burettslagsandelane. Det er ved tinglysingskontora ein registrerer rettar i eigarseksjonar og einebustader, og for den del i leigebustader i den grad det er aktuelt. Gjennom eit offentleg register kunne ein truleg òg få rasjonaliseringsvinstar ved at burettslaga allereie er registrerte i det offentlege Føretaksregisteret, og at eigedommen til laget alt er registrert i grunnboka.

Særleg to omsyn kan tale for å ha ei ordning med autoriserte private register, nemleg omsynet til priskonkurrans og omsynet til utnytting av dei registreringsordningane som alt finst i bustadsamvirket.

For dei rettsregistra ein har i dag (grunnboka m.m.), er det liten grad konkurranse om pris på tenestene. Gebyr for registreringa blir fastsette einisidig frå registereigaren. Generelt meiner utvalet at utnyttinga av ressursane kan bli meir effektiv dersom aktørane får den stimulansen som ligg i konkur-

ranse om kundane. Har ein fleire register, kan kvart burettslag avgjere kvar andelane i laget skal registrerast (det er neppe praktisk at andelane i eit lag er registrerte i ulike register). Slik valfridom føreset at ein enkelt, til dømes gjennom Føretaksregisteret eller Einingsregisteret, kan finne ut kva rettsregister burettslaget har valt. For burettslaget vil kostnader med registrering og kvaliteten på tenestene kunne bli avgjerande for val av register.

Bustadbyggjelaga har utvikla omfattande registreringsordningar for bustader i forvalta burettslag. Utgangspunktet er at bustadbyggjelaget som forretningsfører for burettslaget skal føre ei andelsbok. Vidare har ein lagt vekt på å få pålitelege system for notering av panterettar som burettslaget får melding om. Bustadbyggjelaga står for ein stor del av formidlinga ved omsetning av burettslagsbustader, og dei må i eiga interesse syte for at oppgjeret kan skje raskt og korrekt. I tillegg kan dei gje nødvendige opplysningar til andre som formidlar burettslagsbustader.

Frå NBBL har utvalet fått ei utgreiing som ei arbeidsgruppe har gjort om rettsregister for burettslagsbustader.

I utvalet er det fleire syn på kva løysing som er den beste for organisering av eitt eller fleire rettsregister. Når utvalet i alle høve har funne det unødvendig å lage utkast til reglar om organiseringa, er det viktigare at utvalet peiker på dei modellane som er moglege, enn at utvalet kjem med ei tilråding om den eine eller andre av dei. Det utkastet som utvalet legg fram til reglar om registreringa og verknadene av den, er nøytralt i høve til organisasjonsmodell for registeret. Reglar om organisering av eitt eller fleire offentlege register, eventuelt om ei autorisasjonsordning for private register, kan best gjevast i forskrift.

7.7.7 Rekneskapsreglar

Både bustadbyggjelag og burettslag har rekneskapsplikt etter rekneskapslova frå 1998 (§ 1-2 første ledd nr. 8), slik dei òg hadde etter rekneskapslova frå 1977. Med heimel i 1977-lova vart det gjeve egne forskrifter om årsoppgjer for bustadbyggjelag og burettslag i 1989. Desse forskriftene gjeld inntil vidare også etter at 1998-lova er sett i verk (§ 9-3 sjette ledd). Det står att nokre særreglar om rekneskap og årsmelding i bustadbyggjelagslova og burettslagslova.

Utvalet gjer ikkje framlegg om egne rekneskapsreglar i dei nye lovene om bustadbyggjelag og burettslag. Her kan ein byggje på same modell som i den nye aksjelovgjevinga; rekneskapsreglane går fram av rekneskapslova.

Spørsmålet om å halde på dei særlege reglane om årsoppgjeret vart drøfta da den nye rekneskapslova vart førebudd. Utvalet som førebudde lova, uttala (NOU 1995:30 s. 103-104):

« *Boligbyggjelag og borettslag* var med i oppregningen i regnskapsloven § 1 annet ledd ved innføringen av regnskapsloven i 1977. Samtidig var det regler om regnskap og årsoppgjør i egne kapitler i borettslovene. Ved lovendring i 1988 ble regnskapsreglene i borettslovene endret, slik at de ikke dekket forhold som var regulert i eller med hjemmel i regnskapsloven, jf. Ot.prp. nr. 3 (1988-89). Lovendringen innebar dessuten at borettslag ble unntatt fra årsoppgjørskapittelet i regnskapsloven, jf. § 12. Et arbeidsutvalg nedsatt av Norges Statsautoriserede Revisorers Forening og Norske Boligbyggelags Landsforbund utarbeidet forslag til forskrifter, som særlig hadde som siktemål å endre

presentasjonen av årsregnskapet slik at det ble mer forståelig for borettslaverne. Blant annet på bakgrunn av dette forslaget fastsatte Finansdepartementet 24. januar 1989 forskrifter om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag, med hjemmel i regnskapsloven § 22. Forskriften erstattet tidligere forskrift av 12. desember 1980 fra Handelsdepartementet.

For boligbyggelag gir forskriften særskilte spesifikasjonskrav for resultatregnskap, balanse og årsberetning.

For borettslag, som er unntatt fra regnskapsloven ([Link til](#)) kapittel 3 om årsoppgjøret, inneholder forskriften et helt eget sett av regler for årsregnskapet. I stedet for resultatregnskap skal borettslag utarbeide en driftoversikt, og i stedet for balanse skal de utarbeide en oversikt over eiendeler og gjeld. Reglene i forskriften bryter på mange punkter med grunnleggende regnskapsprinsipper. Handeland og Schwencke: Regnskapsloven (1994) betegner borettslagenes regnskaper som «en mellomting mellom et tradisjonelt regnskap og en kontantstrømanalyse» (side 194). Forskjellen til regnskapslovens periodiseringsprinsipper kommer til uttrykk blant annet ved at anskaffelse og påkostning av anleggsmidler skal utgiftsføres direkte, salg av anleggsmidler skal inntektsføres i sin helhet, avskrivninger, nedskrivninger og oppskrivninger av driftsmidler skal ikke foretas, låneopptak skal inntektsføres og avdrag utgiftsføres. Det er videre gitt egne oppstillingsplaner tilpasset boligforetak.

Det har vært reist innvendinger både mot form og innhold på årsoppgjørsforskriften for borettslag, jf Grini og Lilleholt: Borettslovene (1993) side 404:

«Avvikene fra vanlige regnskapsregler er nok ment å være en forenkling, men det kan spørres om ikke den spesielle formen på årsoppgjøret kan gjøre forståelsen vanskeligere for de mange andelseiere som er vant til å lese regnskaper.»

Samme sted påpekes det som uheldig at lov om borettslag i § 63 slår fast at årsoppgjøret skal bestå av resultatregnskap, balanse og årsberetning, mens det følger av forskriftene at det for borettslagene skal utarbeides driftoversikt og oversikt over eiendeler og gjeld.

Hjemmelen for forskriften er regnskapsloven § 22 som kan anvendes av «hensyn til regnskapspliktiges skatte- og avgiftsplikt eller gjennomføringen av lovbestemte kontrolltiltak». Handeland og Schwencke: Regnskapsloven (1994) forklarer hjemmelsbruken som mangel på alternativer.

Utvalget har lagt opp til at regnskapsplikten for boligbyggelag skal beholdes i regnskapsloven. Boligbyggelag er et spesialtilfelle av en økonomisk forening, som etter utvalgets forslag også skal ha regnskapsplikt, jf. nedenfor. De særskilte bestemmelsene om årsoppgjør for boligbyggelag i Finansdepartementets forskrift av 24. januar 1989 inneholder bare særskilte spesifikasjonskrav for resultatregnskap, balanse og årsberetning, som i prinsippet fanges opp av de generelle regler om spesifisering som utvalget foreslår. Etter utvalgets lovutkast kan det likevel gis særskilte regler for boligbyggelag med hjemmel i § 10-1.

For borettslag er anvendelsen av årsregnskapsreglene i regnskapsloven mer usikker.

Utvalget har ikke tatt innholdet i årsoppgjørsforskriften for borettslag opp til full vurdering. Det er likevel grunn til å spørre om det innhold som disse

forskriftene har fått i alle henseende er heldig. Utvalget er enig med påpeknin-
gen fra Grini og Lilleholt, som er sitert ovenfor, om at regnskapet ikke nød-
vendigvis er blitt mer forståelig for borettslaverne ved den løsning som er
valgt. Etter utvalgets syn er dessuten et regnskap som er periodisert etter reg-
nskapsprinsippet også mer relevant for borettslaverne enn det likviditetsreg-
nskap som forskriften anviser. For øvrig er det et praktisk problem med slike
«frittstående» regler at det er uklart hvor langt god regnskapsskikk gjelder.

På den annen side er det behov for enkelte særregler. For eksempel vil
ordinære avskrivninger på boligmassen kunne framstå som en noe indirekte
måte å tilbakeholde midler for vedlikehold. Avskrivninger kan derfor med
fordel erstattes med en avsetning.

Etter utvalgets syn bør regnskapslovens ordinære regler for årsregnska-
pet gjelde for borettslagene i den utstrekning det ikke er fastsatt særregler.
Boretsloven kapittel 11 inneholder så vidt en kan se en tilstrekkelig henvis-
ning til regnskapsloven. Utvalget foreslår at hjemmel til å gi særregler for bor-
ettslagene flyttes til boretsloven. Utvalget anbefaler dessuten at vedkom-
mende departement (Kommunaldepartementet) reiser spørsmålet om en
revisjon av gjeldende forskrift med berørte parter.»I proposisjonen til
rekneskapslova seier departementet i tilknytning til dette (Ot.prp. nr. 42 (1997-
98) s. 25-26):

«Departementet er enig med utvalget i at regnskapsplikten for bolig-
byggelag bør beholdes i loven, men slik at dette framgår eksplisitt og
ikke kun ved at lagene omfattes av regnskapsplikten for økonomiske
foreninger. Departementet slutter seg videre til merknadene fra Kom-
munal- og arbeidsdepartementet, NBBL og Kredittilsynet om at regn-
skapsplikten for borettslag og eierseksjonssameier også bør framgå av
regnskapsloven. Det er etter departementets syn behov for å kunne gi
forskrifter om regnskapsplikten for borettslag m.v. Departementet
foreslår at det med hjemmel i regnskapsloven kan gis nærmere be-
stemmelser om regnskapsplikten og at slike bestemmelser kan fravike
lovens alminnelige regler. Inntil videre legges det opp til å videreføre
gjeldende forskrifter om regnskapsplikten for boligbyggelag og bor-
ettslag. Det tas sikte på en gjennomgang av forskriftsverket etter at ny
regnskapslov er fastsatt. Det vises for øvrig til forslag til endringer i bo-
ligbyggelagsloven ([Link til](#)) kapittel 9, borettslagsloven kapittel 11 og
eierseksjonsloven § 44 som følge av ny regnskapslov.»

I samband med den nemnde gjennomgåinga av forskriftsverket tok Finans- og
tolldepartementet opp spørsmålet om særreglane med Kommunal- og region-
aldepartementet. Det sistnemnde departementet svara i brev 13. oktober 1998
at spørsmålet burde vurderast av Buretslovutvalet.

Utvalet viser til dei siterte merknadene frå Regnskapslovutvalget. Der
kjem grunngevinga for særreglane fram, men òg nokre kritiske merknader. I
høyringsrunden peikte NBBL på at reglane burde vere like for buretslag, bus-
tadaksjeselskap og bustadsameiger. Etter det er ei ny eigarseksjonslov sett i
verk. Der er det fastsett at sameiger med 21 eller fleire seksjonar har
rekneskapsplikt etter rekneskapslova; det same gjeld blanda bustad- og
næringsameiger med ni eller fleire seksjonar der mindre enn tre firedelar av
seksjonane er bustader (§ 44). Særreglane om årsrekneskap for buretslag er
ikkje gjorde gjeldande for seksjonssameiger.

Forskriftene er godt innarbeidde i bustadsamvirket og har ikkje ført til nemnande vanskar. På den andre sida er det ein fordel at rekneskapsreglar er standardiserte så langt det praktisk er råd. I burettslag er det mange andelseigarar som har røynsle med rekneskap frå ulike samanhengar, utan dermed å vere eigentleg rekneskapskunnige. For desse kan det vere ei ulempe at årsoppgjeret for burettslaget følgjer heilt andre reglar enn dei vanlege. Dei som ikkje er vande med rekneskap, må leggje ned noko innsats for å setje seg inn i tala anten oppsettet følgjer særreglane eller dei vanlege reglane. Utvalet reknar med at det ikkje trengst mange tilleggsopplysningar til eit årsoppgjer etter vanlege reglar for å ivareta dei omsyna som ligg attom særreglane. Utvalet viser òg til det Regnskapslovutvalget nemner om tilpassingar for avskrivning på bustadene.

Utvalet er vorte ståande ved at årsoppgjer for bustadbyggjelag og burettslag i all hovudsak bør setjast opp etter vanlege reglar.

7.8 Tvisteløysing

Etter husleigelova frå 1999 kan departementet setje i verk forsøksordningar med husleigetvistutval i ein eller fleire kommunar (§ 12-5). I første omgang blir det førebudd reglar for eit husleigetvistutval for Oslo, og ordninga skal etter planen kome i gang frå 2001. Det er meininga at iallfall nokre tvistar om burettslagsbustader skal omfattast av ordninga inntil vidare, men det er det ikkje lenger grunnlag for dersom framlegget frå utvalet her blir følgt om å sjå bruksretten i burettslag som ein rett av særleg slag. I husleigelova er det òg reglar om særlege takstnemnder (§ 12-2), men dei tvistane som skal avgjerast av dei, er ikkje aktuelle for burettslag.

Tidlegare kunne ein ha kommunale husleigedomstolar. Med unntak for korte periodar der slike domstolar fanst i fleire byar, var det i Oslo ein hadde den ordninga. Husleigeretten der vart nedlagd frå 1. mai 1989. Mange tvistar i burettslagsforhold høyrde under husleigeretten.

Andelseigarane i bustadbyggjelag og burettslag er i all hovudsak forbrukarar. Det er viktig at forbrukarar kan få prøvt rettslege spørsmål innan rimeleg tid og utan for store kostnader. Tvisteløysing er mellom anna særleg nemnd i europaparlaments- og rådsvedtak 283/1999/EF frå 25. januar 1999 om eit rammeprogram for forbrukarpolitikk. Det er vedteke at rammeprogrammet skal omfattast av EØS-samarbeidet (jf. St.prp. nr. 28 (1999-2000) og stortingsvedtak 13. desember 1999).

Forlikråda skulle vere eit organ for rimeleg og rask løysing av tvistar, men utvalet er kjent med at det har vore reist kritikk mot ordninga i fleire samanhengar. For saker i by- og heradsrett opnar rettargangsløvgjevinga for forenkla tvisteløysing og rettsmekling, men desse ordningane er visst etter måten lite nytta. Eit utval arbeider med utkast til ny tvistemålslov.

For tvistar om forbrukarkjøp og forbrukaravtalar om handverkartenester er det etablert eit eige forbrukartvistutval. På fleire område finst det bransjenemnder og reklamasjonsnemnder, gjerne på grunnlag av avtalar med organisasjonar for næringsdrivande på den eine sida og Forbrukarrådet og eventuelt Forbrukarombodet på den andre. For nokre av desse nemndene finst det særlege lovreglar, til dømes § 64 i bustadoppføringslova som fastset at den

næringsdrivande ikkje kan reise søksmål så lenge tvisten er til førehaving i nemnda. Dessutan er det ein generell særregel om avbrot av foreldingsfrist ved framsetjing av krav for slike nemnder.

Tvistar i tilknytning til bustadbyggjelag og burettslag kan vere av mange slag. Tvistar mellom bustadbyggjelag, mellom burettslag eller mellom bustadbyggjelag og burettslag er ikkje eigentlege forbrukartvistar, og her trengst det neppe særlege ordningar. Tvistar mellom andelseigar og burettslag eller bustadbyggjelag er forbrukartvistar, om ein ser bort frå tilfella der juridiske personar er andelseigarar. Også tvistar andelseigarar imellom, til dømes om kjøp av burettslagsbustad, er forbrukartvistar, men av eit anna slag.

Det er grunn til å peike på at tvistar i burettslagsforhold ikkje utan vidare kan samanliknast med husleigetvistar. I burettslag gjeld det reelt eigarbustader, og tvistane vil ofte gjelde større verdiar enn det som er typisk i husleige-forhold. Tvistane er òg meir samansette i karakter, til dømes tvistar om forkjøpsrett, vilkår for å vere andelseigar, pålegg om sal av andelen osv. På denne bakgrunnen er det ikkje tilrådeleg å leggje desse tvistane til dei nye husleigetvistutvala. Tvistane bør heller ikkje leggjast til Forbrukartvistutvalet; dei skil seg mykje frå dei tvistane det utvalet elles tek opp. Forbrukartvistutvalet slit dessutan med store restansar som det er.

Nemnder for tvisteløysing kan etablerast utan at det trengst nærare lovregulering. Ein har ingen særleg interesseorganisasjon for andelseigarar i bustadbyggjelag og burettslag - utanom nettopp desse laga. Dersom ein meiner at det bør vere uavhengig representasjon i organ som skal løyse tvistar mellom andelseigarane og laga, ligg det nærast å tenkje på Forbrukarrådet. Leigebuarorganisasjonane er neppe representative for burettshavarinteressene, og dessutan er desse organisasjonane lite utbygd her i landet.

Det finst bustadbyggjelag som har prøvt ei ombodsordning ved at ein frittståande advokat etter avtale med bustadbyggjelaget har til oppgåve å uttale seg om klager. Ein kan òg tenkje seg andre former for tvisteløysingsorgan innafor bustadsamvirket, til dømes i form av utval som er utpeikte av generalforsamlinga i bustadbyggjelaget.

Utvalet meiner at det ikkje trengst eigne føresegner i ei ny lov om tvisteløysing utanom domstolane. Dei ordningane som er nemnde ovafor, med eller utan ekstern representasjon, kan alle etablerast på grunnlag av avtale eller vedtekter.

Lova bør sikre at vegen til domstolane er open for andelseigarane i eventuelle tvistar med burettslag. Klausular om sjølvdømme med endeleg verknad bør ikkje godtakast. Førehandsavtale om skilnsdom (voldgift) bør ikkje godtakast så langt det gjeld tvistar mellom andelseigaren og burettslaget. Slik tvisteløysing er dyr og lite tenleg i forbrukarforhold. Forbod mot førehand-savtale om skilnsdom finn ein i anna forbrukarlovgeving òg, til dømes i husleigelova så langt det gjeld bustadleige, og i bustadoppføringslova. Tvistar mellom andelseigarar og bustadbyggjelag kan gjelde avtalar om ny bustad, og da kjem forbodet mot skilnsdomsavtalar i bustadoppføringslova inn for nokre av avtalane. For dei avtalane som blir regulerte av avhendingslova, er det ikkje særreglar om tvisteløysing, og her bør det ikkje vere skilnad mellom bustadbyggjelag og andre utbyggjarar. Utvalet har ikkje funne grunn til å gje reglar om andre tvistar mellom andelseigarar og bustadbyggjelag.

7.9 Administrative og økonomiske konsekvensar

Utvalet gjer ikkje framlegg om nye offentlege organ eller stillingar. Etter utkastet skal burettslagsandelar registrerast i eit rettsregister, men nærare reglar om organiseringa av registeret skal etter føresetnaden gjevast i forskrift. Det går fram under 7.7.6 at det er delte meiningar i utvalet om organiseringsspørsmålet. Somme av medlemmene meiner at det offentlege bør ha ansvaret for registreringa, medan andre meiner at ein kan ha reglar om ei godkjenningssordning for private register. Alt etter kva ordning ein vel, får registeret eller godkjenningssordninga administrative konsekvensar. Kostnadene med ei registreringssordning eller ei godkjenningssordning bør kunne dekkjast av brukarane gjennom gebyr.

Utvalet gjer framlegg om at det skal gjevast forskrifter i nokre samanhengar, til dømes når det gjeld sparing og utlån i bustadbyggjelag og forvaltning av midlar i burettslag. For spare- og utlånsordningane må ein òg rekne med administrative konsekvensar i form av tilsyn. Kostnadene med tilsynet må kunne dekkjast av brukarane. På den andre sida gjer utvalet framlegg om at ei rekkje føresegner i gjeldande lov som legg forskrifts- eller godkjenningsskompetanse til departementet eller fylkesmannen, ikkje blir førte vidare.

I høve til gjeldande lov er det nytt at skifteretten blir tillagd oppgåver i samband med oppløysing av bustadbyggjelag, men her er det tale om tilfelle som nok vil kome opp svært sjeldan. Reglane om tvangsfullføring blir endra når det gjeld burettslag, men det er ikkje grunn til å tru at arbeidsmengda blir annleis av den grunn.

Økonomiske konsekvensar for private er det vanskeleg å seie noko sikkert om. Utvalet gjer framlegg om at avtalar om forretningsførsel for burettslag ikkje kan gjerast uoppseielege utan tidsavgrensing. Det kan føre til at konkurransen blir sterkare på dette området, og det skulle tilseie at ressursbruken iallfall i nokre tilfelle kan bli meir effektiv. Utvalet har vidare søkt å utforme reglane om forkjøpsrett til burettslagsbustader slik at forkjøpsretten skal seinke omsetninga minst mogleg. Elles fører utkastet til at reglane om burettslagsbustader blir liggjande nærare reglane for eigarseksjonar. Rettsregistrering og nye reglar for tvangsfullføring kan isolert sett gje meirkostnader i form av gebyr m.m., men ein må òg rekne med at reglane gjev grunnlag for ei sikrere omsetning, som igjen gjer desse bustadene meir attraktive ved både pantsetjing og sal. Reglane om utbyggingsmodellen fører til at bustadbyggjelaget blir sitjande med eit klårare ansvar og dermed ein auka risiko ved nybygging, og det kan føre til at prisane på nye bustader aukar. Det har eit motstykke i ein tryggare posisjon for ervervaren av bustaden.

Kapittel 8

Merknader til dei einskilde paragrafane i lovutkastet**8.1 Merknader til lov om bustadbyggjelag**

Til [\(Link til\)](#) *kapittel 1 Innleiande føresegner*

Kapittel 1 har føresegner om verkeområdet for lova, med ein definisjon av bustadbyggjelag. Bustadbyggjelaget er eit andelslag som har til føremål å skaffe bustader til andelseigarane og å forvalte bustader for dei. Det er fastsett at andelseigarane ikkje heftar for skyldnadene til laget. Vidare er det teke med ein definisjon av tilknytte buretslag og eit forbod mot diskriminering.

Til § 1-1 Verkeområde:

I *første ledd* er verkeområdet for lova avgrensa gjennom ein definisjon av bustadbyggjelag.

Bustadbyggjelaget er eit samvirkelag, og utvalet har nytta nemninga «andelslag», på same måte som i gjeldande lov. I dag er det ikkje fastsett noka fast og eintydig nemning for samvirkelag her i landet. I bustadsamvirket er nemningar som andelslag, andel og andelseigar så innarbeidde at utvalet har funne det mest tenleg å nytte dei, men ordbruken i buretslovene må samordnast med ei eventuell allmenn samvirkelov når den kjem.

Bustadbyggjelaget har vekslende andelskapital (eller ansvarskapital, om ein vil); talet på deltakarar kan gå opp eller ned utan at det inneber ei endring av lagsforholdet. Det er ein viktig skilnad i høve til aksjeselskap og ansvarlege selskap og er typisk for samvirkelag. I lovteksten er både vekslende andelskapital og vekslende andelseigartal nemnde for å få realiteten betre fram. At laget er ope for nye andelseigarar, går òg fram av § 4-1, men det kan setjast vilkår for å bli andelseigar.

Skal ei samanslutning reknast som eit bustadbyggjelag, må hovudføremålet vere å skaffe bustader til andelseigarane og å forvalte bustader for dei. Om hovudvekta ligg på bustadskaffing eller forvaltning, kan skifte frå lag til lag, og det er ikkje noko vilkår at laget skal drive med begge delar til kvar tid. Føresegna her skal oppfattast slik at laget er eit bustadbyggjelag sjølv om det har berre bustadskaffing eller berre forvaltning som hovudføremål.

Utvalet har under 7.3.1 og 7.3.2 gjort nærare greie for at hovudføremålet bør vere kjenneteiknet på eit bustadbyggjelag, og at lova ikkje bør ha ei oppreknig av verksemd som laget kan eller ikkje kan drive med. Det inneber at bustadbyggjelag kan drive med anna verksemd enn bustadskaffing og bustadforvaltning, anten verksemda er retta mot andelseigarane eller ikkje, men slik verksemd må ikkje bli så omfattande at hovudføremålet blir eit anna. Etter utkastet er det ikkje noko krav om utskiljing av visse typar verksemd i dotterselskap, men det er heller ikkje noko til hinder for ei slik organisering, anten det gjeld hovudaktivitetane eller andre aktivitetar. I utkastet [\(Link til\)](#) kapittel 7 er det elles sagt litt meir om verksemda i laget.

Av *andre leddet* går det fram at aksjelova og allmennaksjelova ikkje gjeld for bustadbyggjelag. Det følgjer allereie av asl. § 1-1 tredje ledd nr. 3 at aksjelova ikkje gjeld for samvirkelag, om ikkje laget er stifta som aksjeselskap.

Det er ikkje noko i vegen for å stifte eit aksjeselskap som har til føremål å skaffe aksjeeigarane bustad og å forvalte bustader for dei, men da er det ikkje eit andelslag etter definisjonen i første ledd her og dermed heller ikkje noko bustadbyggjelag. Situasjonen er annleis etter utkastet til burettslagslov; ei samanslutning med same føremål som eit burettslag kan ikkje stiftast som aksjeselskap. Skilnaden har som bakgrunn at det ville bli uoversiktleg for publikum dersom ein skulle ha for mange variantar av bustadorganisering, og at reglane derfor må vere strengare i burettslagslova.

Etter *tredje ledd* skal lova gjelde på Svalbard, men Kongen kan etter føresegna fastsetje særlege reglar. Ein liknande regel finst i asl. § 1-1 fjerde ledd, og bakgrunnen er tvil om kor langt lovgjevinga om samanslutningar elles ville gjelde på Svalbard.

Til § 1-2 Ansvarsavgrensing:

Hovudregelen om ansvarsavgrensing går fram av *første ledd*. I *andre leddet* går det fram at andelseigarane ikkje har plikt til å gjere innskot i laget eller i eit konkursbu ut over det som følgjer av reglane om andel og årspengar. Det har vore vanleg i bustadbyggjelag å krevje årspengar; det må ein sjå i samanheng med at det ofte ikkje er nokon samhandel mellom laget og dei andelseigarane som ikkje bur i tilknytte burettslag. Årspengane utgjer det aktive elementet i andelseigarforholdet. I dei fleste lag er årspengane låge (100-200 kroner), og etter utkastet kan andelseigaren melde seg ut før ein auke i årspengane blir sett i verk. Noka omgåing av ansvarsavgrensinga kan ein derfor ikkje få gjennom fastsetjing av årspengane.

Til § 1-3 Tilknytte lag:

I føresegna her er det fastsett at burettslag med vedtektsfesta vilkår om at andelseigarane skal vere andelseigarar også i bustadbyggjelaget, skal reknast som tilknytte lag. Ei tilsvarande føresegn finst i utkastet til lov om burettslag § 1-3.

Etter gjeldande lov er det slik at statusen som tilknytt lag følgjer direkte av lova, sjølv om lova ikkje har nokon eigentleg definisjon av omgrepet. Helst må ein seie at burettslaget blir tilknytt der bustadbyggjelaget byggjer burettslagsbustader for andelseigarane sine. Lova synest òg å byggje på ein føresetnad om at eit tilknytt lag ikkje kan bli frittstående og omvendt.

Utvalet gjer altså framlegg om at tilknytingsforholdet kjem fram gjennom ei vedtektsfesting av vilkår om dobbel medlemskap. Tilknytte lag står i ei særstilling i nokre samanhengar, mellom anna når det gjeld avtalar om forretningsførsel dei ti første åra etter stiftinga av burettslaget, og når det gjeld oppløysing. Etter utkastet her kan burettslaget endre status ved å endre føresegna om dobbel medlemskap, men det kan gå fram av vedtektene at ei slik endring berre kan gjerast med samtykke frå bustadbyggjelaget. Utvalet viser elles til omtalen under 7.2.

Til § 1-4 Forbod mot diskriminering:

Paragrafen har eit forbod mot diskriminering på grunnlag av nasjonalitet, hudfarge m.m. Det er ikkje heilt klårt kor langt straffereglane mot diskriminering rekk når det gjeld bustadforhold. Utvalet ser det slik at diskriminerande vedtektsføresegner m.m. er ugyldige på ulovfesta grunnlag, og at vanlege skadebotreglar kan føre til ansvar for diskriminering. I eit møte med representantar for Senter for etnisk diskriminering fekk utvalet forståing av at det likevel kan vere tenleg å framheve eit diskrimineringsforbod også i lovgjevinga om bustadbyggjelag og burettslag. I mellomtida er det sett ned eit offentleg utval som skal greie ut spørsmålet om lovreglar mot diskriminering. Framlegget her må samordnast med framlegga frå det utvalet når dei ligg føre.

I *første ledd* er det teke utgangspunkt i straffereglane mot diskriminering. Spørsmålet om å utvide gruppa av tilhøve som ikkje lovleg kan gje grunnlag for å gjere skilnad, vil venteleg bli drøfta av det før nemnde utvalet. Berre på eitt punkt har utvalet her teke med meir enn det som går fram i straffelova § 349 a, nemleg språkkunnskapar. I fleire samanhengar er det relevant å krevje visse språkkunnskapar, men det er vanskeleg å tenkje seg situasjonar der språkkunnskapar kan vere relevante i bustadbyggjelag eller burettslag. For ordens skuld nemner utvalet at bustadbyggjelag eller burettslag ikkje har noka plikt til å skaffe vedtekter eller informasjon på andre språk enn norsk; dei einiskilde andelseigarane må sjølve syte for nødvendig omsetjing av tilfanget. Ei anna sak er at alle partar kan vere tente med at laget gjer meir enn det har plikt til på dette punktet.

I *andre leddet* er det vist til vanlege skadebotreglar. Som nemnt legg utvalet til grunn at diskriminering av det slaget det her er tale om, kan føre til ansvar.

Til [\(Link til\)](#) kapittel 2 Stifting av bustadbyggjelag

Kapittel 2 har føresegner om stifting av bustadbyggjelag. Langt på veg er reglane dei same som i aksjelova, men på somme punkt er dei gjorde enklare.

Til § 2-1 Stiftingsdokument:

Paragrafen har mønster i aksjelova, men er tilpassa den situasjonen at bustadbyggjelaget har vekslende kapital. I *første ledd* er det fastsett at stiftarane må teikne minst femten andelar og skyte inn kapital på til saman minst 100 000 kroner. I praksis er det vanskeleg å samle så mange andelseigarar at andelane svarar til minstekapitalen, men etter § 3-1 fjerde ledd er det høve til å skyte inn tilleggskapital for ein eller fleire andelseigarar. Stiftarane skal setje opp eit stiftingsdokument som inneheld vedtektene for laget, namna på stiftarane og opplysningar om tida for innbetaling av andelane og om kven som er første styre og revisor, jf. § 2-3. Det er nytt at vedtektene skal takast inn i stiftingsdokumentet. Etter gjeldande lov skal vedtektene vedtakast etter at laget er stifta.

Etter *andre leddet* må det vere fastsett i stiftingsdokumentet dersom nokon skal ha særlege rettar i samband med stiftinga, eller laget skal dekkje utgiftene ved stiftinga. Det er same regel som i aksjelova.

Til § 2-2 Minstekrav til vedtektene:

I *første ledd* er det fastsett minstekrav til vedtektene for laget. Etter *nummer 1* skal firmaet for laget takast inn; krav til firmaet går fram av andre leddet. *Nummer 2* gjeld opplysning om kommunen der laget skal ha forretningskontor. Føresetnaden er at lova regulerer lag som har forretningskontoret i riket.

I *nummer 3* er det krav om at det skal opplysast kva verksemd laget skal drive i tillegg til hovudføremålet. Hovudføremålet går fram av lova, så det er det ikkje nødvendig å ta med, enda det normalt kjem til å bli gjort. Det er ikkje sagt meir om korleis verksemda skal beskrivast, men ein bør ikkje godta formuleringar som er så runde at dei reelt ikkje seier noko. Føresegna om at verksemd i tillegg til hovudføremålet skal nemnast i vedtektene, fører til at styret må leggje saka fram for generalforsamlinga som vedtektsendring før laget kan gje seg inn på verksemdsområde som ikkje er omfatta av vedtektene.

Etter *nummer 4* skal pålydande på andelane opplysast: Det kan gå fram at ikkje alle andelar har likt pålydande, jf. § 3-1 tredje ledd. *Nummer 5* gjeld opplysning om lågaste og høgaste tal på medlemmer av styre og valkomité. Det kan òg takast inn berre eitt tal for kvart av organa. Er det sett eit spelerom, blir talet på medlemmer fastsett i samband med valet. Etter *nummer 6* skal det opplysast kva saker som skal opp på den ordinære generalforsamlinga.

Andre leddet gjeld firma for laget. I dag følgjer det av bustadbyggjelagslova at firmaet skal innehalde ordet bustadbyggjelag (boligbyggelag) eller avkortinga BBL, og utvalet gjer framlegg om at den regelen blir ført vidare. Overgangsregelen om at eldre lag får halde på avvikande firma, bør òg førast vidare, jf. § 13-2 andre leddet.

Til § 2-3 Minstekrav til stiftingsdokumentet elles:

Etter mønster frå aksjelova er det teke inn ei føresegn om at stiftingsdokumentet elles skal ha opplysningar om stiftarane og om kven som skal vere første styre og første revisor. Tida for innbetaling av andelar og eventuell innskotskapital skal gå fram.

Til § 2-4 Føresegner om særskilde rettar:

I *første ledd* er det fastsett at stiftingsdokumentet skal opplyse om eventuelle avtalar eller føresegner om at laget skal bli part i avtale. Det er neppe særleg praktisk med slike avtalar, men det kan tenkjast tilfelle der ein slik avtale kjem i staden for eit tingsinnskot (som lova ikkje opnar for), til dømes der ein arbeidsgjevar eller ein kommune vil skyte inn midlar for å gje laget nok eigenkapital. Andelskapitalen må skytast inn som pengar, men det kan vere at laget samtidig forpliktar seg til å ta over eit tomteområde eller eit forretningsbygg. I slike tilfelle må revisor gje fråsegn om verdien. Dette er enklare reglar enn i aksjelova, men situasjonen er mykje mindre praktisk i bustadbyggjelag. Vidare må eventuelle særlege avtalar om attendebetaling av innskotskapital etter § 3-1 fjerde ledd gå fram av stiftingsdokumentet. Blir ikkje desse formelle krava oppfylte, er ikkje avtalen bindande, jf. *andre leddet*.

I bustadbyggjelag er det neppe bruk for regulære innskot i anna enn pengar. Heller ikkje er det bruk for vilkår om at nokon skal ha særlege rettar i

laget. Til skilnad frå aksjelova er det derfor teke inn eit forbod mot dette, jf. *tredje ledd*.

Til § 2-5 Opningsbalanse:

Det går fram av *første ledd* at det skal setjast opp ein opningsbalanse som skal leggjast ved stiftingsdokumentet, medan *andre leddet* har føresegn om korleis opningsbalansen skal setjast opp og stadfestast. I hovudsak svarar paragrafen til asl. § 2-8.

Til § 2-6 Stifting av laget:

I paragrafen er det fastsett at laget er stifta når stiftarane har datert og skrive under stiftingsdokumentet. Samtidig har stiftarane teikna andelar, men i og med at bustadbyggjelaget har vekslande kapital, kan det teiknast nye andelar seinare.

Til § 2-7 Betaling av andelane:

I *første ledd* er det etter mønster frå aksjelova fastsett at andelane skal betalast inn til pålydande seinast til den tida som er fastsett i stiftingsdokumentet, og at det elles går forseinkingsrente frå forfall. I gjeldande lov er det inga tilsvarande føresegn.

Av *andre leddet* går det fram at avhendar og ervervar er solidarisk ansvarlege dersom andelen skiftar eigar før han er betalt. Situasjonen er ikkje særleg praktisk; det er berre i spesielle situasjonar at andelen kan skifte eigar.

Etter *tredje leddet* kan laget stryke ei teikning eller gje andre rett til å teikne andelen, dersom andelen ikkje blir betalt etter ei påminning. Føremålet er betalingsmishaldet ikkje skal hindre registrering.

Det går fram av *fjerde ledd* at reglane skal gjelde tilsvarande for innskotskapital etter § 3-1 fjerde ledd. Helst er det berre første ledd om betalingsstid og renter som er aktuelt i den situasjonen, men det er ingen grunn til ikkje å gjere heile paragrafen gjeldande.

§ 2-8 Melding av laget til Føretaksregisteret

Laget må vere meldt til registrering seinast tre månader etter at stiftingsdokumentet er underskrive, jf. *første ledd*. Mønsteret her er aksjelova. Før registrering må andelskapital og eventuell innskotskapital etter § 3-1 fjerde ledd som går fram av opningsbalansen, vere fullt innbetalt, jf. *andre leddet*. Innbetalinga skal stadfestast av revisor. På same måte som i aksjelova er det ein regel om at styremedlemmer og revisor er solidarisk ansvarlege for det som vantar, dersom det er innbetalt mindre enn det som går fram av meldinga. Det gjeld sjølv om det ikkje er valda tap for nokon.

Etter *tredje ledd* kan laget ikkje registrerast dersom laget ikkje er meldt til Føretaksregisteret innan fristen, eller registrering blir nekta på grunn av feil som ikkje kan rettast. Laget må i tilfelle stiftast på nytt.

Fjerde ledd inneheld ei føresegn om at laget ikkje kan erverve rettar eller pådrage seg plikter før det er registrert. Same regelen finst i gjeldande bustadbyggjelagslov. I asl. § 2-20 er det ei tilsvarande føresegn som er meir utførleg.

Utvalet meiner det greier seg med den enklare varianten her. Dei meir detaljerte reglane i aksjelova kan dels byggjast på vanleg avtalerett, dels kan føresegna i asl. § 2-20 gje rettleiing ved tolkinga av føresegna her.

§ 2-9 Kravet på innskot

Etter mønster frå aksjelova er det fastslege i føresegna her at lagets krav på andelsinnskot eller innskotskapital etter § 3-1 fjerde ledd ikkje kan overdragast, og at det heller ikkje kan stillast som trygd eller takast utlegg i for gjeld. Desse verdiane er reserverte for eit eventuelt konkursbu.

Til [\(Link til\)](#) kapittel 3 Kapitalen i laget

Kapittel 3 har føresegner om minste andelskapital, om andre former for eigenkapital og om årspengar til laget. Vidare er det føresegner om handleplikt ved tap av eigenkapital, og om grenser for utdeling til andelseigarane.

Kravet til minste andelskapital er sett til 100 000 kroner, det same som kravet til minste aksjekapital i aksjeselskap. Utvalet gjer framlegg om at noko av denne kapitalen kan skaffast ved innskot som kan betalast attende når det er teikna tilstrekkeleg mange andelar.

Det skal framleis kunne krevjast årspengar av andelseigarane. I tilknytte burettslag skal årspengane etter utkastet betalast av burettslaget.

Etter utkastet gjeld det eit generelt krav om at laget skal ha ein forsvarleg eigenkapital, og at styret har ei handleplikt dersom eigenkapitalen blir for låg.

I utkastet er det sett grenser for eventuell utdeling til andelseigarane, og det er ei føresegn om at samhandelen med laget ikkje skal skje til prisar som inneber urimeleg tapping eller skeivdeling.

Til § 3-1 Minstekapital:

Etter *første ledd* skal laget ha ein andelskapital på minst 100 000 norske kroner. Det er same grense som for aksjekapitalen i aksjeselskap. I dag er det ikkje fastsett noko minstekrav til eigenkapitalen i bustadbyggjelag. Utvalet meiner omsynet til kreditorar og kundar tilseier eit slikt krav, jf. under 7.5. Laget har vekslande kapital, og andelskapitalen aukar når nye andelseigarar kjem til.

Av *andre leddet* går det fram at laget kan stiftast med femten andelseigarar. Det er same minstetal som i dag. Etter gjeldande lov skal laget oppløysast dersom talet på andelseigarar seinare blir liggjande under femten, og dei andelseigarane som er att, kan bli ansvarlege for skyldnader som blir pådregne laget. Utvalet har ikkje teke med tilsvarende føresegner i utkastet, men dersom laget ikkje lenger har andelseigarar, skal omdanningsreglane i stiftingslova gjelde tilsvarende. Da kan Kongen (Justisdepartementet) avgjere om laget skal oppløysast, og kva som skal skje med nettoeiga i laget.

Det er fastsett i *tredje ledd* at andelane skal lyde på minst 300 kroner, men ikkje meir 5000 kroner. Etter gjeldande lov kan departementet fastsetje grenser for pålydande, men det er ikkje gjort. Utvalet meiner det bør vere ei øvre grense for innskot av risikokapital frå andelseigarane. Det kan elles visast til omtalen under 7.5.

Etter *andre punktum* i tredje ledd kan det fastsetjast at andelane kan ha ulikt pålydande. Det kan vere aktuelt der pålydande blir sett høgare for nye

andelseigarar, men ein kan òg tenkje seg at det er sett vilkår om høgare andelsinnskot for å oppnå visse medlemsfordelar. Utvalet ser ikkje nokon grunn til at lova skal hindre det så lenge andelane ligg innafor dei fastsett grensene.

Det kan vere vanskeleg å samle så mange andelseigarar til stiftinga av laget at den ordinære andelskapitalen kjem opp i 100 000 kroner med ein gong. I *fjerde ledd* er det derfor opna for at ein eller fleire andelseigarar kan skyte inn innskotskapital som skal reknast likt med andelskapital. Er det ikkje avtala anna i samband med innskotet, kan slik innskotskapital krevjast attendebetalt når kapitalsituasjonen i laget tillet det, i praksis ved at nye andelseigarar er komne til.

Innskotskapitalen gjev ikkje særlege rettar i laget, og andelseigarar som skyt inn slik kapital, har berre ei røyst på generalforsamlinga som andre. Det vil først og fremst vere kommunar, bedrifter e.l. som kan ha interesse av å medverke til stiftinga av eit bustadbyggjelag på dette viset.

Når innskotskapitalen skal reknast likt med andelskapital, inneber det at han tel med i høve til grensa på 100 000, og at kravet på attendebetaling må vike for andre kreditorar.

I *femte ledd* er det ei føresegn om at andelskapitalen ikkje kan setjast ned utan for å dekkje tap som ikkje kan dekkjast på anna vis. I og med at andelseigarane ikkje har krav på attendebetaling ved utmelding eller utestenging, vil andelskapitalen normalt vekse.

Til § 3-2 Årspengar:

Etter *første ledd* skal laget kunne vedtektfeste ei ordning med årspengar. Det er vanleg å krevje årspengar i dag. Årspengane treng ikkje vere like for alle andelseigarar. Ein kan tenkje seg at det blir skilt mellom andelseigarar i forvalta burettslag og andre, eller kan ein kan tenkje seg at årspengane elles varierer ut frå tenester som andelseigarane nyttar. Endring av årspengane ligg til generalforsamlinga, og endringa får først verknad frå neste kalenderår. Det inneber at andelseigarar kan melde seg ut dersom årspengane skulle bli sette høgare enn det dei ønskjer å betale.

Av *andre leddet* går det fram at det er burettslaget, ikkje andelseigarane, som skal betale årspengane i tilknytte lag. Det heng saman med at ein andelseigar som også er andelseigar i eit tilknytt lag, ikkje kan stengjast ute frå bustadbyggjelaget, heller ikkje om han forsømer årspengane. I tilknytte lag gjeld det eit vilkår om dobbel medlemskap, og det ville vere hardt dersom andelseigaren kunne miste bustaden på grunn av mishald av årspengane. Skulle andelseigaren aktivt melde seg ut av bustadbyggjelaget, skal burettslaget framleis betale årspengar for andelen, men etter utkastet til lov om burettslag kan burettslaget påleggje andelseigaren å avhende burettslag-sandelen i slike tilfelle. Etter utkastet skal det betalast årspengar for kvar andel i burettslaget utan omsyn til om ein andelseigar eig fleire andelar. Det er upraktisk å endre innbetalinga alt etter kor mange andelseigarar det er til kvar tid.

Til § 3-3 Krav til forsvarleg eigenkapital:

Etter mønster frå aksjelova er det teke inn eit generelt påbod om at eigenkapitalen til kvar tid skal vere forsvarleg ut frå risikoen ved og omfanget av verksemda. Føresegna er i første rekkje ei markering av og påminning om den allmenne plikta til forsvarleg drift som ligg på leiinga. Føresegna set òg grenser for attendebetaling av innskotskapital etter § 3-1 fjerde ledd og meir generelt for eventuelle utdelingar til andelseigarane. Vidare er føresegna her ein bakgrunn for § 3-4 om handleplikt for styret.

Til § 3-4 Handleplikt ved tap av eigenkapital:

Paragrafen svarar til asl. § 3-5 med det unntaket at utvalet ikkje har funne grunn til å ta med noka føresegn om handleplikt i alle tilfelle der eigenkapitalen må reknast å vere lågare enn halvparten av andelskapitalen. Med den vekslande kapitalen i bustadbyggjelaget står ikkje andelskapitalen like sentralt i vurderinga av eigenkapitalen som aksjekapitalen gjer i aksjeselskap

Av *første ledd* går det fram at styret skal ta opp saka straks det må leggjast til grunn at eigenkapitalen er lågare enn forsvarleg. Generalforsamlinga skal kallast inn, og styret skal kome med framlegg om tiltak som vil gje laget ein forsvarleg kapital. Tiltaka kan vere av ymse slag, til dømes omlegging av drifta eller realisasjon av eigedommar. I *andre leddet* er det fastslege at styret skal gjere framlegg om oppløysing dersom det er ikkje er grunnlag for framlegg om tiltak, eller dersom dei ikkje let seg gjennomføre, anten fordi dei ikkje får fleirtal på generalforsamlinga, eller fordi tiltaka ikkje let seg realisere av andre årsaker.

Til § 3-5 Utdeling m.m.:

Paragrafen har føresegner om nokre sentrale samvirkeprinsipp: Eventuell rente på andelsinnskot skal vere avgrensa, eventuell utdeling til andelseigarane kan berre omfatte delar av overskotet, og samhandelen med andelseigarane skal skje til forsvarlege prisar. Gjeldande lov regulerer ikkje desse spørsmåla. Helst må ein leggje til grunn at lova ikkje *hindrar* at midlar blir delte ut til medlemmene i ei eller anna form, men slikt har ikkje vore vanleg.

Det går fram av *første ledd* at eventuell rente på andelskapital skal vere avgrensa. Uttrykket avgrensa rente er henta frå den norske versjonen av dei internasjonale samvirkeprinsippa; den engelske versjonen har «limited compensation». Uttrykket avgrensa rente gjev uttrykk for at det ikkje er tale om eit resultatavhengig utbyte av innskoten kapital. Normalt kan det berre bli tale om ein bestemt rentefot, om det i det heile skal gjevast avkasting på innskota. I bustadbyggjelag har det ikkje vore nokon tradisjon for å gje slik rente (når ein ser bort frå sparemidlar, som ikkje har vore sett på som andelsinnskot). I føresegna ligg det heller ikkje noka oppmoding om å innføre ei slik ordning; det er berre tale om å setje ei *grense* for utdeling på grunnlag av kapitalinnskot.

Når det gjeld grensene for eventuelle direkteutdelingar til andelseigarane på grunnlag av samhandel med laget, er det delte meiningar i utvalet. *Sunde* meiner at grensa bør setjast ved halvparten av årsresultatet etter at underskot frå tidlegare år er dekt, jf. *andre leddet* i utkastet frå Sunde. *Resten av utvalet*

meiner at grensa for utdeling på grunnlag av samhandel med laget bør setjast til ein tidel av årsresultatet, etter at tidlegare underskot er dekt, og at det i tillegg bør kunne setjast av opp til ein tidel til bumiljøtiltak og andre allmennyttige føremål, jf. *andre og tredje ledd* i utkastet frå fleirtalet. Bumiljøtiltak og allmennyttige føremål kan oppfattast vidt. Det kan gjelde tiltak i område med tilknytte burettslag som kjem andelseigarane der til gode, men det kan òg gjelde andre tiltak, til dømes velferdstiltak for eldre, oppbygging av fond for ungdomsbustader, tilskot til organisasjonar m.m. Det kan vere tiltak som bustadbyggjelaget driv åleine eller i samarbeid med andre, til dømes kommunen.

Heile utvalet peiker på at direkte utdeling til andelseigarane ikkje har vore vanleg i bustadbyggjelag, og føresegna er berre meint som ei grense for det tilfellet at slike ordningar blir innførte. I føresegnene her ligg for det første at utdeling - ut over ei eventuell avgrensa rente på innskot - skal skje på grunnlag av samhandelen med laget. Det er ei form for utdeling som er spesiell for samvirkelag. I bustadbyggjelag kan ein tenkje seg ordningar der utdeling skjer på grunnlag av kjøp av bustad, leige av bustad, bruk av meklartenester, bruk av forvaltningstenester m.m. For det andre ligg det i føresegnene at berre noko av overskotet kan delast ut; resten skal gå til oppbygging av felleskapitalen i laget. Oppbygginga av felleskapital er òg eitt av særprega ved samvirkeforma.

Føresegnene er eit stykke på veg forma med mønster i asl. §§ 8-1 og 8-2, men er mykje enklare enn desse føresegnene. Utvalet meiner det ikkje trengst ei like detaljert regulering her som i aksjelova. Nærare reglar kan fastsetjast i vedtektene. Årsresultatet må ein finne fram til ut frå god rekneskapsskikk. Det er generalforsamlinga som kan godkjenne ein rekneskap med framlegg til bruk av overskot, og i føresegna her er det fastsett at generalforsamlinga ikkje kan vedta å dele ut meir til andelseigarane enn styret har gjort framlegg om eller eventuelt godtek i møtet.

Etter *fjerde ledd* (tredje ledd i utkastet frå Sunde) skal det i samhandelen med andelseigarar, burettslag og andre ikkje avtalast vilkår som på urimeleg vis går ut over andre andelseigarar eller laget. Føresegna er formulert med utgangspunkt i det generelle forbodet mot misbruk av fleirtalsmakt og heng saman med at bustadbyggjelaget, som andre samvirkelag, hovudsakleg skal samhandle med andelseigarane. Det er ikkje noko i vegen for at laget gjev medlemsfordelar i form av rimelege varer og tenester, men vilkåra må vere slik at ein ikkje tilgodeser grupper av andelseigarane på ein usakleg måte, eller at dei som er andelseigarar på eit visst tidspunkt, tappar laget for kapital gjennom urimeleg underprising. Det er ikkje noko krav om at ein skal finreke på fordelane til kvar andelseigar eller grupper av andelseigarar. Ein kan neppe unngå at dei ulike forretningsområda har ulik lønsemd frå tid til anna, og at dette ikkje alltid blir kompensert gjennom særlege ordningar. Det er den *urimelege* overføringa mellom grupper og den urimelege tappinga av laget føresegna skal hindre. Kva som skal reknast som urimeleg, må mellom anna avgjerast ut frå vanleg praksis i bustadbyggjelag og andre samvirkeføretak.

Brot på føresegnene i paragrafen her kan dels føre til at vedtak blir ugyldige, dels til skadebotansvar. I alle høve er det viktig at lova gjev rettleiing for diskusjonar og avgjerder i dei valde organa.

I *femte ledd* (fjerde ledd i utkastet frå Sunde) er det ei føresegn om plikt til å føre attende midlar som er utdelte i strid med paragrafen. Unntak er likevel

gjort der mottakaren korkje kjende eller burde kjenne til at utdelinga var ulovleg. Etter asl. § 3-7 er det ein ansvarsregel for den som medverkar til ulovleg utdeling. Utvalet meiner at slikt ansvar, til dømes for styre eller forretningsførar, eventuelt bør byggjast på skadebotreglane i kapittel 11. Utvalet gjer framlegg om at kravet om attendeføring kan lempast etter skadebotlova § 5-2, enda det ikkje er tale om eit eigentleg skadebotkrav. I aksjeselskap kan medverkaransvaret lempast, men ikkje kravet på attendeføring frå den som har teke mot midlane. Utvalet reknar med at det i bustadbyggjelag kan vere tilfelle der kravet på attendeføring kan verke urimeleg hardt også i dei tilfella mottakaren burde ha ant uråd. Det er her tale om typiske forbrukartilhøve der økonomisk og rettsleg innsikt og økonomisk evne kan variere mykje.

Til [\(Link til\)](#) kapittel 4 *Andelseigarane*

Kapittel 4 har føresegner om andelseigarar, overføring av andelar og utmelding eller utestenging frå laget.

Etter gjeldande lov er hovudregelen at laget skal vere ope for nye andelseigarar. Kvar andelseigar kan normalt eige berre ein andel. Utgangspunktet er at andelane ikkje kan overførast til andre utan samtykke frå laget, men det er fleire unntak frå den regelen, mellom anna slik at andelen kan overførast ein gong utan samtykke innafor ein krins av nærstående personar. Lova har òg reglar om utestenging av andelseigarar.

Utkastet byggjer på eit prinsipp om at medlemskap i eit bustadbyggjelag er personleg. Parallellen er medlemskap i ei foreining meir enn deltaking i eit selskap. Det følgjer av dette prinsippet at kvar andelseigar normalt kan eige berre ein andel, og at andelen ikkje kan overførast til andre.

Når det har knytt seg interesse til spørsmålet om overføring av andelar, er bakgrunnen at ein har sett dette i samheng med overføring av rettar i bustadbyggjelaget. Viktigast er retten til å få tildelt ny bustad eller til å nytte forkjopsrett. Det vanlege er at laga byggjer på søkjaransiennitet i ei eller anna form, og at denne ansienniteten følgjer andelen ved overføring. Opphavleg var det kanskje ei oppfatning at ervervaren hadde krav på å overta søkjaransienniteten; lova har ei formulering om at den nye eigaren «trer inn i de rettigheter i laget som den forrige andelseier hadde» (§ 11 fjerde ledd). Etter ei lovendring i 1992 er det klårt at vedtektene kan ha nærare føresegner om retten til å ta over ansiennitet, også slik at rettane ikkje går over fullt ut. Bakgrunnen var mellom anna eit ønske om å kunne hindre at det vart bygt opp omfattande søkjaransiennitet gjennom arv eller anna overføring frå tidlegare generasjonar.

Utvalet meiner at laget bør stå fritt til å fastsetje reglar for rett til å kjøpe bustad, rett til å nytte forkjopsrett og rett til andre medlemsfordelar. Slike reglar kan byggje på søkjaransiennitet eller andre kriterium. Det er ingen grunn til at lova skal påby ei ordning der ein ny eigar av andelen skal ta over dei rettane den førre eigaren hadde. Ei anna sak er at laga kan sjå seg tente med å ha vedtekter som opnar for overføring av rettar til dømes mellom familiemedlemmer.

Når utkastet likevel har nokre reglar om rett til overføring av andel, ligg grunngjevinga på ein annan kant, nemleg å hindre at nærstående personar skal måtte ta kostnaden med å teikne ny andel.

På nærare vilkår kan laget stengje ute andelseigarar, men berre dersom dei ikkje har andel i eit tilknytt burettslag. Etter utkastet har ikkje andelseigaren krav på å få betalt attende andelssummen ved utestenging eller utmelding. Det er same regelen som etter gjeldande lov.

Utvalet fører vidare regelen om samarbeidsutval mellom bustadbyggjelaget og juridiske personar som eig andelar i tilknytte burettslag.

Til § 4-1 Andelseigarane:

I *første ledd første punktum* finn ein prinsippet om at bustadbyggjelaget skal vere opne for nye andelseigarar. Det er eit prinsipp som heng saman med at laget har vekslende kapital. Prinsippet kan ikkje gjelde utan unntak, og det går fram av *andre punktumet* at det kan setjast vilkår i vedtektene for å vere andelseigar. Etter gjeldande lov kan det stillast opp «alminnelige vilkår» for å vere andelseigar, og tanken har vore at det skal vere vilkår som alle før eller seinare kan oppfylle, til dømes ei aldersgrense. I praksis har ein likevel godteke eigne bustadbyggjelag til dømes for visse yrkesgrupper og for ein-slege. Det er særleg fastsett i gjeldande lov at det ikkje kan setjast vilkår om norsk statsborgarskap. Derimot kan det nok setjast vilkår om tilknytning til ein bestemt kommune.

Utvalet ser det slik at hovudregelen framleis bør vere at bustadbyggjelag er opne. Hovudføremålet - å skaffe og forvalte bustader for andelseigarane - har ein allmenn karakter, og normalt er det ikkje behov for å halde noka gruppe utafør. Særleg bør ein vere på vakt mot nye vilkår for medlemskap i eksisterande lag, der det er bygt opp verdiar som skal kome nye andelseigarar til gode. Mot dette står omsynet til at ein ikkje bør hindre at det blir skipa bustadbyggjelag som skal fremje bustadbehova for visse grupper. Det er vanskeleg å regulere i detalj kva vilkår som kan godtakast, og utvalet gjer framlegg om at avtalelova § 36 skal gjelde tilsvarende, slik at urimelege vilkår kan setjast til side. Spørsmålet om kven som kan få prøvt eit vilkår i høve til denne føresegna, må avgjerast ut frå vanlege reglar om rettsleg interesse. Andelseigarar i laget kan ta opp spørsmålet, men det kan nok òg vere situasjonar der andre kan reise sak. For diskriminerande vilkår følgjer det alt av § 1-4 at dei er ugyldige.

I utkastet er det ikkje som i gjeldande lov nokon regel om at laget kan nekte nokon å bli andelseigar når det er sakleg grunn til det. Ei eventuell godkjenningssordning må fastsetjast i vedtektene. Utstenging av ein andelseigar kan eventuelt skje etter § 4-5.

Av *tredje punktum* i første ledd går det fram at alle andelar gjev like rettar og plikter i laget. Føresegna er av prinsipiell karakter og hindrar ikkje at laget har eigne reglar om fordelinga av medlemsfordelar, til dømes slik at bustader blir fordelte etter ansiennitet, eller at utdelingar frå laget blir gjorde avhengige av samhandel med laget. Det er òg vist til plikter, men den einaste plikta andelseigarane har, er å betale årspengane. Atterhaldet om at anna kan følgje av lova, viser mellom anna til at årspengane ikkje treng vere like for alle andelseigarar (§ 3-2), og at nye andelseigarar ikkje får møte- eller røysterett før etter årsskiftet (§§ 5-2 og 5-3). Føresegna her hindrar at einskildpersonar eller grupper sikrar seg særrettar i laget.

Etter *andre leddet* kan juridiske personar vere andelseigarar om ikkje anna er fastsett i vedtektene. I vedtektene kan det setjast særlege vilkår for slik medlemskap, eller styret kan få heimel for å fastsetje vilkår. Det er same regel som etter gjeldande lov. Dei vilkåra det har vore tale om, er slikt som at juridiske personar eventuelt må teikne fleire andelar, særlege reglar om retten til å få tildelt bustad m.m. Når juridiske personar har vore andelseigarar, har det dels vore for å støtte bustadbyggjelaget, dels for å skaffe bustader til tilsette o.l.

I *tredje ledd* går det fram at kvar andelseigar berre kan eige ein andel. Juridiske personar kan eige fleire andelar dersom det går fram av vilkår etter andre leddet; det er regelen i dag òg. Den juridiske personen har berre ei røyst på generalforsamlinga i alle fall. I kva grad eige av fleire andelar gjev større rett til bustad, vil avhenge av dei vilkåra som er sett etter andre leddet, og av reglane laget har for fordeling av bustadene.

I *fjerde ledd* er det fastsett at ein andelseigar i eit tilknytt burettslag kan vere andelseigar i bustadbyggjelaget utan hinder av vedtektene. Det inneber at dei nærare vilkåra for å vere andelseigar fullt ut er regulert i lov og vedtekter som gjeld for burettslaget. I gjeldande lov er det gjort unntak for plikta til å vere andelseigar i bustadbyggjelaget der ein kreditor eller nokon som har kjøpt ein andel som elles ikkje kan seljast, kan eige andel i burettslaget for opp til to år. Etter utkastet her må vedkomande vere andelseigar også i bustadbyggjelaget i slike situasjonar.

Etter *femte ledd* får ikkje andelseigaren utøve rettane sine før han er ført inn i andelseigarboka. Ein liknande, men meir detaljert regel, går fram av asl. § 4-2. Når andelen er teikna og betalt, eller unntaksvis overført frå ein tidlegare andelseigar, og det ikkje er fastsett vilkår som hindrar medlemskapen, har laget plikt til å føre andelseigaren inn i andelseigarboka. Utvalet har ikkje funne grunn til å gje nærare reglar om tilfelle der laget forsømer slik innføring.

I gjeldande lov er det føresegner om kven som kan eige andel saman. Utvalet meiner det ikkje trengst slike reglar i utkastet. Når utgangspunktet er at medlemskapen er personleg, er det lite rom for å sjå det slik at andelane ligg i sameige. Utvalet gjer framlegg om at andelane kan overførast mellom ekte- makar, og også mellom andre når det er tale om overtaking av tidlegare felles bustad i tilknytte lag. Desse reglane skal hindre at den som tek over, skal måtte ta kostnaden med å teikne ny andel. Om rettar i laget skal følgje andelen ved overføring mellom ekte- makar eller i samband med overtaking av bustad, vil avhenge av dei reglane laget fastset etter § 4-4 tredje ledd.

Til § 4-2 Krav til andelseigarbok:

Det går fram av *første ledd* at laget skal ha ei andeleigarbok, og at denne andelseigarboka skal førast forsvarleg. Det praktiske i dag er at føringa skjer elektronisk, men ein kan velje andre måtar. Laget må ta omsyn til dei reglane som til kvar tid gjeld om registrering og bruk av personopplysningar. Det er innføringa i andelseigarboka som er avgjerande for utøvinga av rettane som andelseigar og som viser andelseigarposisjonen. Gjeldande lov har reglar om register over andelseigarane og om andelsbevis. I utkastet er det ikkje påbod om andelsbevis.

I *andre og tredje leddet* er det nærare reglar om kva opplysningar som skal førast inn i andelseigarboka. Det gjeld namn eller firma og fødselsdato eller organisasjonsnummer og dessutan adresse. Boka skal opplyse om talet på andelane og kva nummer dei har. Nummeret viser kva rekkjefølgje andelseigarane er innmelde i, og i praksis vil også datoen for innmelding gå fram. Det er ikkje noko i vegen for at laget i tillegg opererer med andre nummerordningar i tilknytning til søkjaransiennitet o.l.

Til § 4-3 Melding om innføring i andelseigarboka:

I paragrafen er det føresegner om at andelseigaren skal ha melding om innføringa i andelseigarboka og om eventuelle seinare endringar.

Til § 4-4 Eigarskifte:

Paragrafen har føresegner om overføring av andel. Hovudregelen etter *første ledd* er at medlemskapen er personleg, og at andelen ikkje kan overførast til andre. Det er gjort unntak for overføring til ektemake eller slektning i rett nedstigande linje eller fosterbarn av andelseigaren eller ektemaken og overføring til den som skal overta tidlegare felles bustad i tilknytt burettslag. Desse unntaka er grunngjevne med at det ikkje skal vere nødvendig å ta kostnaden med å teikne ny andel i slike tilfelle. Avgrensinga av overføringsretten har ikkje noko å seie for overføring av andre rettar enn sjølve andelseigarposisjonen. Etter tredje ledd står laget fritt til å fastsetje reglar om kva rettar som skal følgje med andelen.

Laget kan gje samtykke til overføring av andel i andre tilfelle enn dei nemnde. Slikt samtykke kan nektast utan spesiell grunn. Men laget kan òg gje eit generelt samtykke, eventuelt kombinert med ei godkjenningsordning der godkjenning ikkje kan nektast utan sakleg grunn. Laget står fritt til utforme slike ordningar; poenget er at laget kan velje dei løysingane ein meiner er tenlege når det gjeld overføring av andel og av rettar knytte til andelen. Ordningane må sjølvstøtt vere rimelege og saklege og ikkje stride mot den generelle misbruksregelen.

Etter gjeldande lov er det nokre fleire unntak frå regelen om at andelen ikkje kan overførast utan samtykke. Det har samanheng med at ein lenge truleg såg det slik at den nye andelseigaren utan vidare tok over dei rettane den tidlegare andelseigaren hadde, først og fremst søkjaransienniteten.

I *andre leddet* er det ei føresegn om at andelen berre kan overførast saman med bustaden der andelseigaren har andel i eit tilknytt lag. Det er derimot ikkje noko i vegen for å overføre burettslagsandelen åleine. Regelen er reelt sett ikkje så viktig lenger når laget i alle fall kan fastsetje kva rettar som skal følgje andelen i bustadbyggjelaget, men utvalet har teke han med.

Av *tredje ledd* går det fram at laget kan fastsetje kva rettar som skal følgje med andelen, jf. det som er sagt i merknadene til første ledd. I føresegna er det ikkje sagt noko om kva form desse reglane skal ha. Utkastet fastset heller ikkje formkrav til reglar elles om fordeling av bustader m.m. I dag er det ein føresetnad i bbl. § 15 tredje ledd om at slike reglar skal finnast i vedtektene, men i praksis er reglane ofte så detaljerte at dei ikkje passar i vedtektene. Det

er likevel rimeleg at iallfall prinsippa blir vedtekne av generalforsamlinga, medan styret kan fastsetje dei nærare detaljane.

I *fjerde ledd* er det sagt at den nye andelseigaren straks skal sende melding til laget etter eit eigarskifte.

Til § 4-5 Utmelding og utestenging:

Det går fram av *første ledd* at andelseigaren kan melde seg ut av laget utan noko førehandsvarsel. Det går fram av samanhengen at han må seie frå til laget om utmeldinga, men utvalet har ikkje funne grunn til å stille opp noko formkrav for utmeldinga. Gjeldande lov har ikkje reglar om utmelding.

Etter *andre leddet første punktum* kan styret stengje ute ein andelseigar som har handla til skade for laget, eller som ikkje lenger fyller vilkåra for å vere andelseigar. Det er same regel som etter gjeldande lov. Det er berre i alvorlege tilfelle ein andelseigar kan stengjast ute fordi han har handla til skade for laget. Utvalet har ikkje teke med nærare reglar om dette. På den eine sida er ikkje andelseigarane like avhengige av innbyrdes tillit og samarbeid som i eit ansvarleg selskap. På den andre sida er det normalt ikkje knytt sterke økonomiske interesser til medlemskapen for andelseigaren. Så lenge han har bustad i eit tilknytt burettslag, kan han ikkje stengjast ute frå bustadbyggjelaget i det heile. Når det gjeld vilkår for å vere andelseigar som inneber at andelseigaren må ut av laget når vilkåra ikkje lenger er oppfylte, kan tilvisinga i § 4-1 første ledd til avtalelova § 36 kome inn. Det må visast til gode grunnar dersom laget skal fastsetje vilkår som ikkje gjeld teikning av andel, men også det å halde fram som andelseigar.

I *andre og tredje punktum* går det fram at andelseigaren innan ein frist på tretti dagar kan krevje at styret legg spørsmålet om utestenging fram for generalforsamlinga. Ein tilsvarende regel finst i gjeldande lov. Utvalet har derimot ikkje ført vidare regelen om at godkjenning av utstenginga krev to tredels fleirtal i generalforsamlinga. Særleg for tilfella der vilkår for å vere andelseigar ikkje er oppfylte, passar det dårleg med eit krav om kvalifisert fleirtal. I utkastet her er det ikkje sagt noko om fleirtal, og da gjeld den vanlege fleirtalsregelen. Kravet om å leggje utstenginga fram for generalforsamlinga har utsetjande verknad, jf. *fjerde punktum*. Det inneber at andelseigaren inntil vidare har vanlege rettar som andelseigar.

I *tredje ledd* går det fram at ein andelseigar som har andel i eit tilknytt burettslag, ikkje kan stengjast ute frå bustadbyggjelaget. Det same gjeld den som har avtale om overtaking eller teikning av slik andel. Slik er regelen etter gjeldande lov òg. Bakgrunnen er at ei utstenging frå bustadbyggjelaget ville opne for pålegg om avhending av andelen i det tilknytte laget. I denne situasjonen er den sentrale interessa knytt til bustaden, og reglane i burettslagslova må vere avgjerande for om det er grunnlag for pålegg om sal. Når avtale med annan utbyggjar enn bustadbyggjelaget er nemnd i føresegna, er det med tanke på tilfelle der bustadbyggjelaget byggjer gjennom eit dotterselskap e.l., men der burettslaget likevel skal vere eit tilknytt lag.

I *fjerde ledd* er det fastsett at ein andelseigar ikkje har krav på få att andelssummen eller årspengane om han melder seg ut eller blir stengd ute. Det er same regel som i dag. Det er ikkje noko i vegen for at laget sjølv lagar reglar som stiller andelseigaren sterkare; føresegna her gjeld berre det

andelseigaren har *krav* på. I *andre punktumet* er det vist til den særlege regelen i § 3-1 fjerde ledd om innskotskapital som kan krevjast betalt attende om ikkje anna er avtala. Etter den føresegna kan ikkje attendebetaling skje utan at laget har ein forsvarleg eigenkapital, og andelskapitalen er minst 100 000 kroner. Er ikkje desse krava oppfylte når andelseigaren melder seg ut eller blir utestengd, kan han krevje slik attendebetaling seinare.

Til § 4-6 Samarbeidsutval:

Paragrafen gjeld samarbeidsutval mellom bustadbyggjelaget og juridiske personar som eig andelar i tilknytte lag etter reglane om rett til å eige burettslag-sandelar utan omsyn til vedtektene. Ein slik regel vart teken i inn i lova i 1998 samtidig med at kommunen mfl. fekk rett til å eige andelar i burettslag utan omsyn til vedtektene. Når kommunen og andre fekk ein slik rett til å kjøpe bustader i burettslag, var det av omsyn til betre integrering av bustader for vanskelegstilte grupper. For burettslaga kan det vere uheldig med eit stort innslag av leigarar, og dessutan kan nokre av dei personane som blir skaffa bustad på dette viset, ha vanskar med å innrette seg etter reglane i burettslaget. I samarbeidsutvala kan slike spørsmål takast opp, og røynslene synest vere gode med dei utvala som er etablerte.

Skulle ein kommune eller nokon annan av dei aktuelle andelseigarane nekte å vere med i samarbeidsutvalet eller sabotere arbeidet, må det kunne ha vekt i tilfelle der det blir gjeve pålegg om sal av ein burettslagsandel på grunn av mishald, og når ein vurderer om det er sakleg grunn til å nekte nye erverv av andelar i tilknytte burettslag.

Til [\(Link til\)](#) kapittel 5 Generalforsamlinga

Kapittel 5 har reglar om generalforsamlinga i bustadbyggjelaget. Føresegnene har mønster i aksjelova, men det er gjort fleire tilpassingar. I utkastet til lov om burettslag er reglane samordna med eigarseksjonslova, og dei er desutan mindre detaljerte enn i aksjelova og utkastet her. På det viset blir det nokre skilnader mellom utkastet til lov om bustadbyggjelag og utkastet til lov om burettslag, men det er ei følgje av at laga er ulike med omsyn til oppgåver og typisk storleik.

Det er fleire fordelar med å byggje på føresegnene i aksjelova. Aksjeselskapet er den viktigaste samanslutningsforma, og reglane i aksjelova er kjende av mange. Ved å ha mest mogleg like reglar for fleire samanslutningar kan ein oppnå at reglane blir betre innarbeidde i praksis. Vidare er det slik at aksjelovgjevinga er utvikla gjennom ei årrekkje, og lovmotiva er etter kvart innhaldsrike. Ein har ein omfattande rettspraksis kring aksjeselskap, og i litteraturen er aksjeselskapsrettslege spørsmål drøfta grundig både her i landet og i andre land. Den avklåringa og utpenslinga av rettsstoffet som ein får på det viset, kjem tolkinga av ei ny bustadbyggjelagslov til gode dersom føresegnene er nokolunde like. Utvalet har òg ut frå dette synspunktet valt å gje etter måten korte merknader til dei føresegnene som svarar til føresegnene i aksjelova.

Generalforsamlinga skal ha øvste myndet i laget. Hovudregelen er at alle andelseigarar har rett til å møte i generalforsamlinga, men lova opnar for at bustadbyggjelag med meir enn 500 andelseigarar kan ha ei ordning med at

andelseigarane vel delegerte til generalforsamlinga. Det er den vanlege ordninga i praksis.

Kapittelet har føresegner om møterett og røyserett og om innkalling til generalforsamling. Vidare er det føresegner om saksbehandling og fleirtalskrav. Det er teke med nærare reglar om søksmål for å få kjent eit vedtak ugyldig.

Etter utkastet kan det fastsetjast i vedtektene at laget skal ha representantskap. Etter gjeldande lov skal alle bustadbyggjelag ha representantskap.

Til § 5-1 Mynde:

Dette er ei prinsippføresegn om at generalforsamlinga har øvste myndet i laget. I det ligg mellom anna at styret og forretningsføraren som hovudregel må rette seg etter pålegg frå generalforsamlinga. Nokre avgjerder, som vedtektsendring og godkjenning av rekneskapen, kan berre takast av generalforsamlinga, men i prinsippet kan også alle andre saker takast opp der.

Til § 5-2 Møterett. Fullmektig:

I *første ledd første punktum* er det fastsett som hovudregel at alle andelseigarar som har teikna andel før siste årsskifte, har rett til å møte i generalforsamlinga. I praksis har dei fleste lag delegertordning, jf. § 5-3. Regelen om at andelen skal vere teikna før årsskiftet, svarar til dagens regel og skal sikre ein viss stabilitet i representasjonen. I eit ope lag kunne ein elles risikere mobilisering av nye medlemmer framfor generalforsamlinga i omstridde saker. I dei få tilfella der andelen kan overførast til andre, er det tidspunktet for teikninga av andelen som er avgjerande, ikkje tidspunktet for overføringa.

Etter *andre punktumet* kan andelseigarane velje å møte ved fullmektig. Det er andelseigaren sjølv som skal peike ut fullmektigen. Det er ei presisering i høve til den tilsvarande regelen i asl. § 5-2; meininga er at andelseigaren ikkje skal kunne overlata til styret eller andre å peike ut fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, jf. *tredje punktum*; det svarar til dagens regel i bustadbyggjelag. Etter *fjerde punktum* kan møteretten ikkje avgrensast på anna vis enn gjennom reglar om delegertordning etter § 5-3.

I *andre leddet* er det nærare reglar om fullmakta. Fullmakta skal vere skriftleg og skal berre gjelde for den førstkomande generalforsamlinga om ikkje anna går tydeleg fram. Fullmakta kan når som helst kallast attende, og ei slik attendekalling skal laget leggje til grunn same kva som er avtala på førehand mellom andelseigaren og fullmektigen.

Etter *tredje ledd* kan kvar andelseigar ta med ein rådgjevar, og andelseigaren kan krevje at rådgjevaren får talerett ved sida av andelseigaren sjølv. I eit bustadbyggjelag må ein rekne med at det berre er i spesielle situasjonar at det er aktuelt å ta med ein rådgjevar. Regelen finst ikkje i gjeldande lov, men liknande reglar gjeld i aksjeselskap og seksjonssameiger.

Til § 5-3 Delegerte:

Paragrafen har føresegner om at andelseigarane kan vere representerte ved delegerte på generalforsamlinga. Føresegnene svarar i all hovudsak til

gjeldande reglar. I store lag kan frammøtet på generalforsamlinga bli tilfeldig og lite representativt dersom alle andelseigarane kan møte, og det kan oppstå situasjonar der relativt få andelseigarar får ein urimeleg sterk innverknad på einskildsaker. Det har vist seg at delegertordningar kan gje betre frammøte frå dei ulike gruppene i laget.

Etter *første ledd første punktum* kan det vedtektsfestast ordning med delegerte i lag med fleire enn 500 andelseigarar. Reglar om valet skal gå fram av vedtektene, jf. *andre punktumet*. Berre andelseigarar med andel som er teikna før siste årsskifte, har rett til å vere med på valet, jf. *tredje punktum*; det svarar til regelen i § 5-2 om møterett på generalforsamlinga.

Av *fjerde punktum* går det fram at det skal veljast delegerte særskilt for andelseigarar i tilknytte burettslag og særskilt for andre andelseigarar. På det viset sikrar ein at begge grupper er representerte på generalforsamlinga. Det er særleg i høve til forvaltningsoppgåvene desse gruppene har ulike interesser; når det gjeld bustadbygging kan ein knapt seie at interessene er prinsipielt ulike, jf. omtalen under 6.6.3. I tillegg kjem at det er praktiske fordelar med å kunne velje delegerte gjennom dei tilknytte burettslaga.

Reglane for valet må fastsetjast slik at det står tilnærma like mange andelseigarar attom kvar av dei delegerte, jf. *femte punktum*, enda om ikkje alle desse andelseigarane faktisk er med på valet. Nøyaktig lik representasjon får ein oftast ikkje til; det må til dømes godtakast at alle burettslag får minst ein delegert sjølv om laga er små, og elles kan ein fastsetje talet på delegerte etter steg på til dømes 100 eller 500 andelseigarar. Ein bør ta omsyn til at generalforsamlinga helst skal syne breidda av synspunkt og interesser i laget, samtidig som ein prøver å halde talet på eit praktisk handterleg nivå som gjer det mogleg med reell deltaking for dei som møter. I store bustadbyggjelag bør det ikkje vere noko mål å halde talet på frammøtte under 150-200.

Valet av delegerte skal alltid gjelde for komande ordinære generalforsamling; det står i *sjette punktum*. Skulle det hende at det blir ei ekstraordinær generalforsamling mellom valet og den ordinære generalforsamlinga, bør dei nye delegerte møte, men utvalet har ikkje teke med nokon særleg regel for den situasjonen. Berre andelseigarar kan vere delegerte, jf. *sjuande punktum*. Det svarar til dagens regel.

Etter *andre leddet* kan delegerte ikkje møte ved fullmektig, men kvar delegert kan ta med ein rådgjevar, som òg kan få talerett. Desse spørsmåla er ikkje regulerte i dagens lov. Utvalet ser det slik at dei som er valde til delegerte, ikkje bør kunne delegere vidare retten til å representere andelseigarane. Med tanke på forfall kan ein velje varafolk.

Til § 5-4 Røysterett. Habilitet:

I *første ledd* går det fram at kvar andelseigar berre har ei røyst, også om han unntaksvis eig fleire andelar. Det siste kan vere aktuelt for juridiske personar. Prinsippet om at kvar andelseigar berre har ei røyst, er sentralt i samvirkelag. Dersom andelseigaren er fullmektig for ein annan andelseigar, har han ei røyst som fullmektig i tillegg til si eiga. Delegerte har òg berre ei røyst; laget kan ikkje ha reglar om vekting av røyster ut frå kor mange som står attom kvar delegert.

Andre leddet gjeld inhabilitet på generalforsamlinga og svarar til aksjelova § 5-3 fjerde ledd. Regelen omfattar søksmål og ansvar og er mindre streng enn tilsvarende reglar for styret. I generalforsamlinga skal interessemotsetningar mellom andelseigarane avgjerast, og da kan ein ikkje ha strenge reglar om at ei særleg interesse i utfallet fører til inhabilitet. Ein kunne i og for seg tenkje seg å ha strengare reglar for delegerte; dei delegerte skal representere andre andelseigarar, og da bør dei ikkje ha personlege særinteresser i saka. Utvalet har likevel ikkje funne grunn til å ta med eigne føresegner om dette. - Føresegna gjeld røysteretten; andelseigarar eller delegerte har rett til å vere til stades og til å uttale seg sjølv om dei er inhabile ved røystinga.

Til § 5-5 Møterett og møteplikt for leiinga:

Paragrafen svarar til asl. § 5-4. Styreleiaren og dagleg leiar har plikt til å møte på generalforsamlinga, og det skal peikast ut nokon til å møte i staden ved gyldig forfall. Dei andre styremedlemmene har rett til å vere til stades. Både styremedlemmer og dagleg leiar har rett til å uttale seg, men dei har ikkje røysterett om dei ikkje har det som andelseigarar eller delegerte. Ein bør unngå å velje styremedlemmer eller dagleg leiar som delegerte, enda lova ikkje hindrar det.

Til § 5-6 Ordinær generalforsamling:

Det følgjer av *første ledd* at laget skal halde ordinær generalforsamling før 1. juli kvart år. I bustadbyggjelag trengst det ikkje reglar om avvikande rekneskapsår, og da treng ein heller ikkje som i asl. § 5-5 knyte fristen for å halde generalforsamling til utgangen av rekneskapsåret.

Spørsmålet om godkjenning av rekneskapen og årsmeldinga skal alltid takast opp og avgjerast på den ordinære generalforsamlinga, jf. *andre leddet*. I tillegg kan det gå fram av vedtektene at andre saker skal opp på kvar ordinære generalforsamling. Det vanlege er at val skal haldast på kvar ordinære generalforsamling.

Av *tredje ledd* går det fram at årsrekneskap, årsmelding og revisjonsmelding skal sendast ut til alle andelseigarar med kjend adresse. Det er nok å sende dokumenta til dei delegerte i lag med delegertordning, men i praksis er det vanleg at iallfall årsmelding og rekneskap blir tekne inn i eit medlemsblad som går til alle andelseigarar. I gjeldande lov er det føresegner om at representantskapet skal uttale seg om rekneskapen, men representantskapet er ikkje noko obligatorisk organ etter utkastet her. Dersom laget vedtektsfestar ei ordning med representantskap, jf. § 5-27, kan det også fastsetjast at representantskapet skal uttale seg om rekneskapen.

Til § 5-7 Ekstraordinær generalforsamling:

I *første ledd* er det fastsett at styret kan kalle inn til ekstraordinær generalforsamling når styret meiner det trengst. Etter *andre leddet* kan revisor eller minst ein tjuedel av andelseigarane setje fram krav om ekstraordinær generalforsamling. I store bustadbyggjelag er det i praksis uråd å samle underskifter frå så mange andelseigarar, men regelen bør likevel takast med. Har

laget vedtektsfesta ordning med representantskap, kan leiaren av representantskapet krevje ekstraordinær generalforsamling, jf. *andre punktumet*. Kravet skal i alle tilfelle opplyse om kva emne det er ønske om å ta opp. Styret skal syte for at generalforsamlinga blir halden innan ein månad, jf. *tredje punktum*.

I asl. § 5-7 er det føresegner om at generalforsamlinga i små selskap i visse tilfelle kan ta avgjerder utan møte, men noko slikt er det ikkje rom for i eit bus-
tadbyggjelag.

Til § 5-8 Kven som skal kalle inn

Det går fram av *første ledd* at det er styret som skal kalle inn generalforsamlinga. Etter gjeldande lov ligg denne oppgåva til ordføraren i representantskapet. Etter *andre leddet* kan styremedlemmer, dagleg leiar, revisor eller andelseigarar krevje at skifteretten kallar inn generalforsamlinga der styret forsømer si plikt til å kalle inn. Leiaren av representantskapet kan òg gjere det same dersom laget har representantskap. I alle desse tilfella er det laget som skal bere utgiftene med ei innkalling gjennom skifteretten.

Til § 5-9 Kvar generalforsamlinga skal haldast:

Hovudregelen etter føresegna her er at generalforsamlinga skal haldast i den kommunen der laget har forretningskontoret. Det kan likevel fastsetjast i vedtektene at generalforsamlinga kan haldast på ein eller fleire andre oppgjevne stader. Trengst det av særlege grunnar, kan generalforsamlinga haldast enda ein annan stad. Poenget med desse reglane er at styret ikkje fritt kan velje stad for generalforsamlinga. Andelseigarane og dei delegerte skal kunne innrette seg på kvar dei skal møte, og generalforsamlinga skal ikkje vilkårleg kunne leggjast til ein stad der det kanskje er vanskeleg å stille for mange andelseigarar eller delegerte.

Til § 5-10 Krav til innkallinga:

Etter *første ledd* skal alle andelseigarar med kjend adresse, eventuelt alle delegerte, ha skriftleg innkalling. Innkallinga skal sendast slik at ho til vanleg er komen fram seinast ei veke før møtet, om det ikkje er fastsett ein lengre frist, jf. *andre leddet*. Utvalet har teke som utgangspunkt når innkallinga normalt er framme, ikkje avsendinga slik det er etter asl. § 5-10. Ei vedtektsføresegn om lengre frist gjeld ikkje i tilfelle der det er sett fram krav om ekstraordinær generalforsamling.

I *tredje ledd* er det føresegner om innhaldet i innkallinga. Sakene som skal behandlast, skal vere klårt oppgjevne, og eventuelle framlegg til vedtektsendringar skal takast med. Eit framlegg til sakliste skal gå fram av innkallinga.

Til § 5-11 Rett til å få saker opp på generalforsamlinga:

Etter *første punktum* har kvar andelseigar rett til å få teke opp på generalforsamlinga spørsmål som er melde til styret innan 1. april. Regelen tek sikte på den ordinære generalforsamlinga. Andelseigarar kan melde saker sjølv om laget har delegertordning. For delegerte er fristen relativ; her det avgjerande

at spørsmålet er meldt i så god tid at det kan takast med i innkallinga, jf. *andre punktumet*. Av *tredje punktum* går det fram at styret skal sende ny innkalling dersom spørsmåla blir melde etter at innkallinga er send, men det gjeld berre der den nye innkallinga kan vere framme ei veke før møtet. I praksis inneber dette at innkallinga ikkje bør sendast før ein ser om det er kome inn spørsmål før 1. april.

Regelen gjev rett til å få saka med inn innkallinga, og i møtet må møteleiaren opne for behandling av saka. Men styret treng ikkje lage utgreingar eller sakspapir, og den som krev at saka skal opp, har heller ikkje krav på at laget skal sende ut sakspapir som vedkomande har laga. Generalforsamlinga treng ikkje gå inn på nærare drøfting eller røysting om ingen av dei frammøtte krev det. Det har hendt at dei tilsvarande reglane i gjeldande lov har vore misbrukte. Styret bør kunne sjå bort frå krav frå personar som openbert vantar rettsleg handleevne, men i tvilstilfelle bør spørsmålet takast med i innkallinga.

Til § 5-12 Opning av møtet. Møteleiar:

Etter *første ledd første punktum* er det styreleiaren eller den styret har peikt ut, som skal opne generalforsamlinga. Etter gjeldande lov er det ordføraren i representantskapet som har denne oppgåva. Det kan vere fastsett i vedtektene kven som skal vere møteleiari, og i tilfelle er det denne møteleiaren som opnar møtet, jf. *andre punktumet*. Der skifteretten har kalla inn generalforsamlinga, er det skifteretten som avgjer kven som skal opne møtet, jf. *tredje punktum*.

Av *andre leddet* går det fram at generalforsamlinga skal velje ein møteleiari, og denne møteleiaren treng ikkje vere andelseigar eller delegert. Det kan tenkjast at generalforsamlinga ønskjer ein profesjonell møteleiari. I vedtektene kan det som nemnt fastsetjast særskilt kven som skal vere møteleiari.

Til § 5-13 Liste over andelseigarar eller delegerte på møtet:

Etter føresegna her skal det setjast opp ei liste over frammøtte andelseigarar eller delegerte. Den som opnar møtet, tek avgjerd om kven skal førast opp på lista, og lista skal leggjast til grunn for røystingane til generalforsamlinga avgjer noko anna. Det er generalforsamlinga som avgjer kven som har røysterett. Er det strid om røysteretten, kan det derfor skje at dei som har ein omstridd røysterett, er med og avgjer spørsmålet. Gjev generalforsamlinga røysterett til nokon som ikkje skulle ha hatt det, kan det føre til at vedtaka på generalforsamlinga blir ugyldige. I gjeldande lov er det ikkje føresegner om dette; mønsteret her er asl. § 5-13.

Til § 5-14 Saker utanom saklista:

Etter *første ledd* er utgangspunktet at saker som ikkje er med i innkallinga eller ei tilleggsinnkalling, ikkje kan avgjerast utan at alle andelseigarane i laget samtykkjer. Bortsett frå den første tida etter stiftinga er det vanskeleg å tenkje seg ein situasjon der alle andelseigarar i eit bustadbyggjelag er til stades på generalforsamlinga, men føresegna bør likevel takast med. Generalforsamlinga kan drøfte saker som ikkje står på saklista, men altså ikkje ta avgjerd utanom dei tilfella som er nemnde i paragrafen her.

I *andre leddet* er det føresegner om avgjerder som kan takast utan at saka er nemnd i innkallinga. Det kan gjelde saker som etter lov eller vedtekter skal opp på kvar ordinær generalforsamling, jf. *nummer 1*, typisk rekneskapen. Den ordinære generalforsamlinga kan i alle tilfelle avgjere krav om gransking, jf. *nummer 2*. Vidare kan ei generalforsamling alltid vedta å kalle inn til ny generalforsamling til å avgjere framlegg som blir gjorde i møtet, jf. *nummer 3*.

Til § 5-15 Opplysningsplikt for leiinga:

Etter *første og andre leddet* kan andelseigarar eller delegerte krevje at leiinga i laget gjev opplysningar på generalforsamlinga om tilhøve som kan verke inn på godkjenning av årsrekneskap og årsmelding eller andre saker som skal avgjerast, og dessutan om den økonomiske stillinga for laget m.m. Dei sistnemnde opplysningane kan berre krevjast dersom dei kan leggjast fram utan for stor skade for laget. Av *tredje ledd* følgjer det at leiinga kan måtte svare skriftleg etter møtet dersom opplysningane ikkje er tilgjengelege på møtet.

Paragrafen har mønster i asl. § 5-15, og tvilsspørsmål kring det nærare innhaldet av opplysningsplikta må avgjerast etter same liner som i aksjeselskap. Utvalet peiker særleg på at også bustadbyggjelag driv forretningsverksemd der det i mange tilfelle kan vere uheldig å gjere opplysningar kjende for konkurrentar.

Til § 5-16 Valkomité:

I paragrafen er det føresegner om førebuing av val som stort sett svarar til gjeldande lov, men som ikkje har nokon parallell i aksjelova. Førebuinga av val kan bli opnare og grundigare og mindre tilfeldig med ein valkomité i samanslutningar som bustadbyggjelag.

Av *første ledd* går det fram at valkomiteen skal veljast av den ordinære generalforsamlinga, og at komiteen har til oppgåve å førebu val året etter. Etter gjeldande lov gjev representantskapet tilråding om val av valkomité. Når representantskapet ikkje lenger skal vere eit obligatorisk organ, bør valkomiteen førebu val av ny valkomité òg.

Etter *andre leddet* skal vedtektene ha reglar om talet på medlemmer av valkomiteen. Komiteen skal ha representantar for andelseigarar i tilknytte burettslag og andre andelseigarar, og dessutan skal styret oppnemne ein medlem. Det svarar til gjeldande reglar.

Det går fram av *tredje ledd* at valkomiteen skal førebu val av delegerte. Føresegna er noko forenkla i høve til dagens regel. Utvalet peiker på at valkomiteen kan overlata til burettslaga å innstille på delegerte som skal veljast av dei.

Til § 5-17 Protokoll:

Paragrafen har føresegner om protokoll frå generalforsamlinga som svarar til asl. § 5-16. Liknande reglar gjeld for bustadbyggjelag i dag.

Det er møteleiaren som skal syte for at protokollen blir ført, jf. *første ledd*. Det er nok å føre ein vedtaksprotokoll, jf. *andre ledd*, men det er ikkje noko i vegen for at protokollen har meir utførlege referat. Møteleiaren avgjer kva

som skal førast i protokollen, men det er vanleg at andelseigarar eller delegerte innafor rimelege rammer kan få ført inn røysteforklaringar e.l. Lista over frammøtte skal i alle tilfelle følgje protokollen.

Protokollen skal underskrivast av møteleiaren og minst ein annan person som er vald av generalforsamlinga. Det går fram av *tredje ledd*. Protokollen skal haldast tilgjengeleg for andelseigarane.

Vedtak er gyldige sjølv om reglane om protokoll ikkje er følgde, men protokollen veg tungt som bevis for kva som er vedteke. Dersom nokon nektar å skrive under protokollen, har det òg berre med beviset å gjere.

Til § 5-18 Vanleg fleirtalskrav:

Etter *første ledd* er hovudregelen at generalforsamlinga gjer vedtak med vanleg fleirtal. Møteleiarens røyst er avgjerande dersom røystetalet elles står likt.

I *andre leddet* er det ein særregel om val. Til skilnad frå regelen i asl. § 5-17 skal utgangspunktet vere vanleg fleirtal ved val òg, men generalforsamlinga kan fastsetje på førehand at den som har fått flest røyster, skal reknast som vald. Ved val skal saka avgjerast ved lutkast dersom røystene står likt.

Etter *tredje ledd* kan det vedtektsfestast andre fleirtalskrav og andre reglar om situasjonen der røystene står likt.

Til § 5-19 Vedtektsendring:

I paragrafen er det fastslege at det berre er generalforsamlinga som kan endre vedtektene, og at vedtaket krev to tredels fleirtal om ikkje strengare fleirtalskrav er fastsett i vedtektene.

Til § 5-20 Misbruk av mynde:

Paragrafen har eit generelt forbod mot misbruk av det myndet generalforsamlinga har. Føresegna er forma etter mønster frå asl. § 5-21. Det er inga tilsvarande føresegn i gjeldande lov om bustadbyggjelag, men ein slik misbrukregel kan byggjast på ulovfesta reglar.

Til § 5-21 Kven som kan reise søksmål om ugyldige vedtak:

I denne og dei to neste paragrafane er det føresegner om søksmål om ugyldige vedtak som svarar til asl. §§ 5-22 til 5-24. Utvalet har ikkje funne grunn til å ta med slike reglar i utkastet til lov om burettslag. Bustadbyggjelag har typisk langt fleire andelseigarar, og laget har ofte ei omfattande forretningsdrift. Det er viktigare her enn i burettslag å ha reglar som set rammer for søksmål om ugyldige vedtak.

Reglane er kompliserte, og når det gjeld detaljane, viser utvalet til rettspraksis og teori kring reglane i no gjeldande og tidlegare aksjelovgjeving.

Etter paragrafen her er det andelseigarar, styremedlemmer og dagleg leiar som kan reise søksmål med påstand om at eit vedtak er ugyldig fordi det er vorte til på ulovleg vis eller er i strid med lov eller vedtekter. Også eit fleirtal av tilsette eller ei representativ fagforeining kan reise søksmål.

Til § 5-22 Frist for å reise søksmål:

Hovudregelen etter *første ledd* er at søksmålet må reisast innan tre månader. Føremålet med regelen er at ein ikkje skal ha ein langvarig periode med strid og tvil kring vedtaket.

I *andre leddet* er det fleire unntak frå søksmålsfristen. Det gjeld vedtak som ikkje kan gjerast sjølv om ein har samtykke frå alle andelseigarane, som vedtak i strid med lov, jf. *nummer 1*. Vidare gjeld det vedtak som krev samtykke frå alle andelseigarar, og slikt samtykke ikkje er innhenta, jf. *nummer 2*. I utkastet er det ikkje slike reglar om samtykke frå alle andelseigarar (når ein ser bort frå saksbehandlingsregelen om saker utanom saklista), men utvalet tek med dette alternativet for å halde på parallellen til aksjelova, og med tanke på eventuelle endringar seinare. *Nummer 3* gjeld tilfelle med alvorlege feil ved innkallinga. I *nummer 4* er det ein regel om oppreising for oversitjing av fristen; retten kan på nærare vilkår godta at søksmål blir reist etter fristen på tre månader, men før det er gått to år.

Til § 5-23 Dom om ugyldig vedtak:

I *første ledd* er det ein regel om utvida rettskraft for dom som slår fast at vedtaket er ugyldig, eller som endrar vedtaket. Dommen har verknad for alle som kan reise søksmål om vedtaket. Ein dom der vedtaket blir ståande, har berre verknad mellom partane og hindrar ikkje at andre kan reise sak om spørsmålet.

Etter *andre leddet* kan dommen gå ut på endring av vedtaket dersom det er lagt ned påstand om det, og retten kan slå fast kva innhald det retteleg skulle ha hatt. Elles må dommen gå ut på at laget blir frifunne, eller at vedtaket blir kjent ugyldig.

Gjeld det eit vedtak som er meldt til Føretaksregisteret, skal dommen meldast og registrerast på laget rekning, jf. *tredje ledd*.

Til § 5-24 Framlegg om gransking:

I denne og dei to neste paragrafane er det føresegner om gransking som svarar til asl. §§ 5-25 til 5-27. Det er reglar om gransking i gjeldande lov òg.

Etter *første ledd* i føresegna her kan ein andelseigar eller delegert gjere framlegg om gransking av stiftinga eller forvaltninga av laget eller nærare omstende kring forvaltninga eller rekneskapane. I ordinær generalforsamling kan spørsmålet avgjerast også utan at det er nemnt i innkallinga.

I *andre leddet* er det ei føresegn om at kvar andelseigar kan be skifteretten avgjere eit krav om gransking dersom framlegget har fått tilslutning frå minst ein tidel av andelseigarar eller delegerte som møtte til generalforsamling. Det gjeld sjølv om framlegget om gransking fekk fleirtal; eit fleirtal skal ikkje kunne hindre ei nøytral og kritisk gransking. Men dersom laget sjølv har peikt ut nøytrale og kvalifiserte granskarar, kan det føre til at skifteretten ikkje finn grunn til å nemne opp andre granskarar.

§ 5-25 Avgjerd i skifteretten

Paragrafen gjeld behandlinga i skifteretten av eit krav om gransking. Etter *første ledd* skal retten ta kravet til følge dersom det har rimeleg grunn. Laget og den som granska elles måtte gjelde, skal få uttale seg, jf. *andre leddet*. Skifteretten skal oppnemne granskarar, og for dei gjeld fleire av reglane om revisor tilsvarande, jf. *tredje ledd*. Skifteretten skal fastsetje vederlaget til granskarane, jf. *fjerde ledd*. Laget skal bere kostnadene, og retten kan krevje at laget deponerer ein sum på førehand.

Til § 5-26 Granskingsrapporten:

Granskarane skal gje rapport til skifteretten, jf. *første ledd*, og skifteretten skal kalle inn til generalforsamling som skal behandle rapporten. Rapporten skal på førehand sendast til andelseigarane eller dei delegerte.

Til § 5-27 Representantskap:

Etter gjeldande lov skal alle bustadbyggjelag ha eit representantskap. Representantskapet er eit tilsynsorgan, og etter lova skal representantskapet uttale seg om bestemte spørsmål. I vedtektene kan val av styre og tilsetjing av forretningsførar leggjast til representantskapet. Etter tidlegare lovgjeving var det vanleg med representantskap i aksjeselskap òg, men etter kvart gjekk den ordninga ut, og i gjeldande aksjelovgjeving er ikkje representantskapet med.

Ansvar for leiinga av laget ligg hjå styret, og dei sentrale kontroll- og tilsynsfunksjonane er det revisor som har. I tillegg kjem reglane om gransking. Der styrevalet er lagt til representantskapet, kan det gje betre stabilitet i styresamansetjinga, men det er ikkje noko tungtvegande omsyn dersom ein har ei ordning med indirekte representasjon gjennom delegerte på generalforsamlinga. Ein fare med å ha eit organ i tillegg til styre og generalforsamling, er at det kan kome opp kompetansestrid, men det har snautt vore noko praktisk problem i bustadbyggjelag.

Utvalet er vorte ståande ved at det ikkje lenger bør vere påbode med representantskap, men at dei laga som ønskjer det, kan vedtektsfeste ei slik ordning. Slik vedtektsfesting krev i og for seg ikkje lovheimel, men ei lovføresegn kan gjere det klårare at laget kan ha representantskap, og gje reglar om dei viktigaste oppgåvene.

Det går fram av *første ledd* at det er generalforsamlinga som skal velje eit eventuelt representantskap. Styremedlemmer, dagleg leiar og revisor kan ikkje sitje i representantskapet; det har samanheng med den tilsynsoppgåva organet skal ha.

Etter *andre leddet* skal eit eventuelt representantskap føre tilsyn med at lagets føremål blir fremja i samsvar med vedtekter og vedtak i generalforsamlinga. Vedtektene kan leggje andre oppgåver til representantskapet, om dei ikkje etter lova skal liggje til andre. Til dømes følgjer det av § 6-3 at val av styremedlemmer kan leggjast til representantskapet.

Til [\(Link til\)](#) kapittel 6 Leiinga av laget

Kapittel 6 har føresegn om styre og dagleg leiar. Som for [\(Link til\)](#) kapittel 5 er aksjelova utgangspunktet, enda det fører til nokre skilnader mellom utkastet her og utkastet til lov om burettslag.

Laget skal ha eit styre og ein dagleg leiar. Nemninga dagleg leiar er vald framfor forretningsfører, som er nemninga i gjeldande lov. Fleirtalet av styret skal alltid veljast av generalforsamlinga, om ikkje valet er lagt til eit vedtektsfesta lagsorgan (til dømes representantskap). I lag med mange tilsette skal dei tilsette ha krav på representasjon i styret.

Kapittelet har nærare reglar om oppgåvene for leiinga og om saksbehandlinga. Vidare er det reglar om representasjon i høve til høve til omverda.

Til § 6-1 Styret:

Det går fram av *første ledd* at laget skal ha eit styre på minst tre medlemmer. Lågaste og høgaste tal på styremedlemmer skal stå i vedtektene, jf. § 2-2, og innafor den ramma er det generalforsamlinga som avgjer kor mange som skal veljast. I bustadbyggjelag er det ikkje bruk for nokon regel om at vedtektene kan fastsetje eit lågare tal på styremedlemmer enn tre, slik regelen er for mindre aksjeselskap. Styremedlemmene skal vere myndige, det vil seie minst atten år og ikkje umyndiggjorde. Berre fysiske personar kan vere styremedlemmer.

Etter *andre leddet* skal styret velje styreleiar om ikkje generalforsamlinga har gjort det. I dag er regelen at leiaren skal veljast særskilt (av generalforsamlinga eller representantskapet). Dagleg leiar kan ikkje vere styreleiar, men han kan vere styremedlem.

Til § 6-2 Dagleg leiar:

Det følger av paragrafen her at laget alltid skal ha ein dagleg leiar. I dag er ikkje bustadbyggjelag pålagde å ha dagleg leiar (forretningsfører), men i praksis har dei det. Etter aksjelova er føresetnaden at dagleg leiar er ein fysisk person, når ein ser bort frå særreglane for skipsaksjeselskap, men han kan vere arbeidstakar eller tilsett (Ot.prp. nr. 23 (1996-97) s. 145). I bustadbyggjelag har ein hatt døme på at dagleg leiing har vore overlaten til eit anna bustadbyggjelag. Utvalet er kome til at ein ikkje bør hindre slike ordningar, men ein bør unngå at dei fører til ansvarspulverisering. I *andre punktumet* er det derfor teke inn ei føresegn om at reglane om dagleg leiar gjeld tilsvarande for dagleg leiar i eit føretak som har den daglege leiinga av laget.

Til § 6-3 Val av styremedlemmer:

Hovudregelen etter *første ledd* er at generalforsamlinga skal velje styremedlemmene. Det skal veljast minst ein varamedlem. Regelen gjeld ikkje for styremedlemmer som skal veljast av dei tilsette, jf. *andre leddet*. Etter *tredje ledd* kan det fastsetjast i vedtektene at andre enn generalforsamlinga skal velje styremedlemmene. Meir enn halvparten skal likevel veljast av generalforsamlinga; da må ein òg ta omsyn til eventuelle styremedlemmer som skal veljast av dei tilsette eller av kommunen. Men regelen om at meir enn halvparten skal veljast av generalforsamlinga, gjeld ikkje dersom retten til å velje styre blir overført til eit anna vedtektsfesta organ. Det mest aktuelle organet er representantskap. Valrett kan i det heile ikkje overførast til styret eller ein styremedlem.

I *fjerde ledd* er det fastsett at kommunen der laget har hovudkontor, skal nemne opp ein styremedlem med varamedlem. Laget kan likevel etter avtale med kommunen vedtektsfeste at slik oppnemning ikkje skal skje. Det inneber at representasjon for kommunen ikkje er påboden der ingen av partane ønskjer ordninga. Det kan elles visast til omtalen under 6.7.

Til § 6-4 Rett for tilsette til å velje styremedlemmer:

Gjeldande lov har føresegner om styrerepresentasjon for dei tilsette i lag med meir enn femti tilsette. Reglar om representasjon for tilsette finn ein òg i aksjelova og i selskapslova. Utvalet har søkt å finne ei løysing som er tilpassa situasjonen i bustadbyggjelag. Det blir skilnader i høve til aksjelova mellom anna fordi det ikkje er aktuelt med bedriftsforsamling i bustadbyggjelag.

Etter *første ledd* kan eit fleirtal av dei tilsette krevje at ein styremedlem og ein observatør skal veljast av og mellom dei tilsette i lag med fleire enn tretti tilsette. Det svarar til regelen i asl. § 6-4 for aksjeselskap utan bedriftsforsamling. Observatøren har møte- og talerett, men ikkje røysterett. På det viset kan ein unngå at ein representant for dei tilsette blir sitjande åleine i styret, sjølv om talet på tilsette ikkje gjev rett til val av fleire styremedlemmer.

Det går fram av *andre leddet* at dei tilsette kan krevje opp til ein tredel og minst to av styremedlemmene dersom laget har fleire enn femti tilsette. Det svarar òg til regelen for aksjeselskap utan bedriftsforsamling. Derimot har ikkje utvalet funne grunn til å ta inn noka føresegn som svarar til asl. § 6-4 tredje ledd om aksjeselskap med meir enn 200 tilsette. For det første er det ikkje mange bustadbyggjelag det kan vere tale om. For det andre står bustadbyggjelag i ei anna stilling enn aksjeselskap. I eit bustadbyggjelag har ein reglar om medlemsdemokrati der kvar medlem har ei røyst. Det kan bli eit mishøve mellom ein omfattande valrett for tilsette og innverknaden frå medlemmene.

Det er fastsett i *tredje ledd* at forskrifter etter aksjelova § 6-4 fjerde ledd skal gjelde tilsvarande for val etter paragrafen her så langt dei passar. Det gjeld forskrifter om korleis ein skal rekne talet på tilsette, og om valmåten m.m. Utvalet ser ingen grunn til at ein skal ha andre reglar for bustadbyggjelag her.

Til § 6-5 Tenestetid for styremedlemmene:

Etter *første ledd* er hovudregelen at styremedlemmene blir valde for to år. Det kan setjast kortare eller lengre tid i vedtektene, men ikkje meir enn fire år. Kortare tid enn to år kan setjast ved suppleringsval. Føresegna set ikkje grenser for kor mange gonger ein styremedlem kan veljast opp att. Det går fram av *andre leddet* at tenestetida skal reknast frå valet om ikkje anna er fastsett, og at ho varer ut den ordinære generalforsamlinga det året da tenestetida er slutt. Etter *tredje ledd* skal ein styremedlem ha rett til å bli ståande i vervet til ny styremedlem er vald. I høve til den tilsvarande føresegna i asl. § 6-6 tredje ledd er det presisert at det gjeld ein rett for styremedlemmen, ikkje ei plikt.

Føresegnene i første og andre leddet skal ikkje gjelde for styremedlemmer som er valde av dei tilsette, jf. *fjerde ledd*. Der følgjer tilsvarande reglar av dei nemnde forskriftene.

Til § 6-6 Avgang og avsetjing før tenestetida er slutt:

Etter *første ledd* har ein styremedlem rett til å gå av før tenestetida er slutt, dersom det er særleg grunn til det. Det bør ikkje stillast strenge krav til grunnen. Styret og den som har valt medlemmen, om det er andre enn generalforsamlinga, skal ha rimeleg førehandsvarsel. Styremedlemmen kan avsetjast av den som har valt han, jf. *andre leddet*; det gjeld likevel ikkje for styremedlemmer valde av dei tilsette. For dei gjeld reglane i dei nemnde forskriftene. I dag er det reglar om to tredels fleirtal for avsetjing av styremedlemmer i bustadbygjelag, men utvalet ser ikkje grunn til å føre den regelen vidare.

Til § 6-7 Suppleringsval:

Resten av styret skal syte for val av ny styremedlem der vervet fell bort før tenestetida er ute, jf. *første ledd*. Valet kan likevel vente til neste ordinære generalforsamling der det er generalforsamlinga som skal velje, og styret er vedtaksført i mellomtida.

Til § 6-8 Varamedlemmer og observatørar:

Det går fram av paragrafen at føresegnene om styremedlemmer gjeld tilsvarande for varamedlemmer og observatørar så langt dei passar. Det er same regelen som i asl. § 6-9. Alt etter kva reglar det er tale om, blir varamedlemmer og observatørar likestilte med styremedlemmer reint allment, eller berre når dei møter i styret.

Til § 6-9 Godtgjersle:

Etter paragrafen her kan generalforsamlinga fastsetje godtgjersle til styremedlemmene. Styremedlemmene har ikkje krav på godtgjersle utan at det blir fastsett, og laget avgjer om godtgjersla skal fastsetjast på førehand eller etterskotsvis. Føresegna svarar til asl. § 6-10.

Til § 6-10 Forvaltninga av laget:

I *første ledd* er det ei generell føresegn om at forvaltninga av laget høyrer under styret, og at styret skal syte for ei forsvarleg organisering av verksemda. Det er styret som tek alle avgjerder som ikkje er lagde til andre. Lova har nokre føresegner om kva forvaltninga inneber, men elles må ein byggje på det som følgjer av vanleg forretningspraksis og elles av rettsavgjerder m.m.

Etter *andre leddet* skal styret så langt det trengst, fastsetje planar og budsjett for verksemda, og det kan òg fastsetje retningsliner som dagleg leiing og tilsette skal følgje. I *tredje ledd* er fastsett at styret skal halde seg orientert om den økonomiske stoda i laget og sjå til at det blir ført kontroll med verksemda, rekneskapan og formueforvaltninga. Dette er reglar som fyller ut den generelle plikta til å syte for forsvarleg forvaltning og organisasjon, men reglane er ikkje uttømmende.

Tilsvarande er det i *fjerde ledd* fastsett at styret skal setje i verk undersøkingar når det trengst. I det heile er meininga at styret skal ha den overordna leiinga av laget, medan den daglege leiinga er overlaten til dagleg leiar og dei

tilsette. Den nærare arbeidsdelinga kan skifte ut frå storleiken på laget og administrasjonen og omfanget av verksemda.

Til § 6-11 Tilsynsansvar for styret:

I paragrafen er det særleg nemnt at styret skal føre tilsyn med den daglege leiinga og verksemda i laget elles, og at styret kan fastsetje instruks for den daglege leiinga. Same regelen finst i asl. § 6-13.

Til § 6-12 Dagleg leiing:

I denne og den følgjande paragrafen er det føresegner om oppgåver og plikter for dagleg leiar.

Av *første ledd* går det fram at dagleg leiar skal stå for den daglege leiinga, som nemninga tilseier. Som nemnt i merknadene til § 6-10 kan det skifte noko kva som skal reknast til den daglege leiinga. Etter *andre leddet* skal dagleg leiar overlate til styret å avgjere saker som etter tilhøva i laget er av uvanleg slag eller har mykje å seie for laget. I lag med omfattande verksemd kan dagleg leiar avgjere saker som i andre lag kanskje må leggjast fram for styret.

Det er fastsett i *tredje ledd* at dagleg leiar kan avgjere saker etter særleg fullmakt, og at han kan ta avgjerder der det er til vesentleg ulempe å vente på styrevedtak. I dei sistnemnde tilfella skal styret ha melding om det snarast råd. Andre tilsette enn dagleg leiar kan òg ha fullmakt til å ta mange avgjerder, alt etter stillingsinstruksar og organisering; lova har ikkje nærare reglar om det.

Det går spesielt fram av *fjerde leddat* dagleg leiar har plikter i høve til rekneskap og formueforvaltning.

Til § 6-13 Plikter for dagleg leiar overfor styret:

Paragrafen konkretiserer nokre av pliktene for dagleg leiar. Han skal minst kvar tredje månad gje styret ei melding om situasjonen i laget. Det vanlege er at dagleg leiar orienterer på dette viset i dei faste styremøta, og dei blir gjerne haldne oftare enn kvar tredje månad. Styret eller einskilde styremedlemmer kan dessutan krevje nærare utgreiing om bestemte saker.

Til § 6-14 Tilhøvet til dotterselskap:

Paragrafen har særlege føresegner om informasjonsplikt i konsernforhold. Utkastet har ingen definisjon av konsern, men i føresegna her er det vist til definisjonen i rekneskapslova § 1-3. Til skilnad frå aksjelova er det ikkje teke med noko om plikter for dotterselskapet; bustadbyggjelag kan ikkje vere dotter i noko konsern.

Det går fram at laget skal melde frå til styret i eit dotterselskap om tilhøve som kan ha noko å seie for heile konsernet. Vedtak som kan ha noko å seie for dotterselskapet, skal det meldast frå om før vedtaket blir gjort. Meininga er at styret i dotterselskapet skal kunne ha innverknad på avgjerda.

Til § 6-15 Godtgjersle frå andre enn laget:

Paragrafen har føresegner om returprovisjonar og liknande forhold og svarar til asl. § 6-17.

Tillitsvalde og tilsette skal ikkje ta imot godtgjersle frå andre i samband med arbeidet for laget, jf. *første ledd*. Det gjeld også godtgjersle frå laget der kravet om godtgjersle er sett fram av ein medkontrahent, til dømes der ein tomteseljar tek atterhald om at eigedomssjefen i bustadbyggjelaget skal ha ein provisjon frå laget. Etter *andre leddet* kan heller ikkje nærstående av styremedlemmer eller dagleg leiar ta imot slik godtgjersle. Utkastet har ingen definisjon av nærstående, men dekningslova § 1-5 kan gje rettleiing. Føresegna omfattar ikkje nærstående av andre tilsette enn dagleg leiar.

Er godtgjersle avtala eller motteken i strid med forbodet, skal laget ha godtgjersla og eventuell avkasting eller eignedelar som er komne i staden for godtgjersla, jf. *tredje ledd*.

I *fjerde ledd* er det ein særregel for styremedlemmer som er næringsdrivande mellommenn, til dømes eigedomsmeklarar eller forsikringsmeklarar. Dei kan ta imot vanleg godtgjersle, men berre dersom dei ikkje samtidig representerer laget.

Til § 6-16 Kravsmål om gjeldsforhandling eller konkurs:

Paragrafen slår fast at styret kan setje fram kravsmål om opning av gjeldsforhandling eller konkurs, og at styret representerer laget som konkursskyldnar. Det er same regelen som i asl. § 6-18 og det same ville følgje av dei vanlege reglane om oppgåvene for styret om det ikkje var sagt noko anna. Etter gjeldande lov om bustadbyggjelag er hovudregelen at styret må få avgjerd i generalforsamlinga, men det gjeld ikkje der styret har plikt til å krevje konkurs opna av omsyn til kreditorane, og den praktiske skilnaden blir derfor ikkje stor når styret no kan ta avgjerda åleine i alle tilfelle.

Til § 6-17 Saksbehandlinga i styret:

Paragrafen har føresegner om behandlinga i styret og svarar til asl. § 6-19. Det er ikkje tilsvarende føresegner i gjeldande lov om bustadbyggjelag.

Etter *første ledd* er hovudregelen at styret skal behandle sakene i møte, men styreleiaren kan velje å leggje fram saka skriftleg eller på annan måte (telefon, e-post). Årsrekneskapen og årsmeldinga skal alltid behandlast i møte. Det er noko usikkert kor langt ein kan gå i å behandle saker utanom møte i dag.

Skal saka behandlast utan møte, har styreleiaren plikt til å syte for at styremedlemmene lengst råd kan vere med i ei samla behandling, jf. *andre leddet*. Det inneber at kvar av medlemmene skal ha høve til å leggje fram synet sitt for alle dei andre. Både styremedlemmene kvar for seg og dagleg leiar kan alltid krevje at saka skal behandlast i møte.

Av *tredje ledd* går det fram at styreleiaren, varaleiaren eller ein vald møteleiar skal leie saksbehandlinga. Dagleg leiar har rett og plikt til å vere med om ikkje anna blir fastsett i den einskilde saka, jf. *fjerde ledd*.

Til § 6-18 Krav om styrebehandling m.m.:

Paragrafen fastset at det er styreleiaren som har ansvar for at styret behandlar dei sakene det skal. Både styremedlemmer og dagleg leiar kan krevje at styret tek opp ei sak.

Til § 6-19 Førebuinga av saker og varsling:

Det går fram av *første ledd* at dagleg leiar har ansvar for å førebu sakene i samråd med styreleiaren. Normalt blir sakene lagde fram med ei tilråding frå dagleg leiar til vedtak, men det er ikkje noko krav etter lova. Etter *andre leddet* skal sakene varslast på tenleg måte og med nødvendig frist.

Til § 6-20 Styreinstruks:

Etter mønster frå asl. § 6-23 har paragrafen føresegner om styreinstruks i dei laga der dei tilsette er representerte i styret. Instruksen skal gje nærare reglar om styrearbeidet og saksbehandlinga, jf. *første ledd*, og skal mellom anna opplyse om kva saker som skal behandlast, om oppgåver for dagleg leiar og om innkalling og behandling i møte, jf. *andre leddet*. Etter *tredje ledd* skal forskrifter som er gjevne etter asl. § 6-23, gjelde tilsvarande. Det er ikkje bruk for egne forskrifter for bustadbyggjelag.

Til § 6-21 Når kan styret gjere vedtak:

Det går fram av *første ledd* at meir enn halvparten av medlemmene må vere til stades eller vere med på saksbehandlinga elles, dersom styret skal kunne gjere vedtak. Strengare krav kan fastsetjast i vedtektene. Sjølv om mange nok er til stades etter desse reglane, kan ikkje styret gjere vedtak utan at alle styremedlemmene lengst råd er gjevne høve til å vere med, jf. *andre leddet*. Det er ein saksbehandlingsfeil dersom nokon blir halden utafør. Er det valt ein eller fleire varamedlemmer, skal dei kallast inn ved forfall, jf. *tredje ledd*.

§ 6-22 Vanleg fleirtalskrav

Hovudregelen etter *første ledd* er at meir enn halvparten av dei som er med på behandlinga, må røyste for dersom styret skal gjere eit vedtak. Står røystene likt, er det møteleiarens røyst som er avgjerande. For vedtak som inneber ei endring av den etablerte tilstanden, må dei som røystar for, utgjere minst ein tredel av alle styremedlemmene. Er det til dømes spørsmål om å kjøpe ei tomt, blir det ikkje noko kjøp dersom færre enn ein tredel røystar for, enda dei kan utgjere fleirtalet av dei framømte. Strengare røystereglar kan fastsetjast i vedtektene, jf. *andre leddet*.

Til § 6-23 Fleirtalskrav ved val og tilsetjingar:

Til skilnad frå asl. § 6-26 skal den vanlege fleirtalsregelen vere utgangspunktet ved val og tilsetjingar òg, men styret kan fastsetje på førehand at den som har fått flest røyster, skal reknast som vald, også der dette er mindre enn halvparten av røystene. Det går fram av *første ledd* og er same regel som for generalforsamlinga. Etter *andre leddet* skal saka avgjerast ved lutkast dersom

røystene står likt ved val av styreleiar eller møteleiar; elles er møteleiarens røyst avgjerande. Det kan fastsetjast strengare reglar i vedtektene, jf. *tredje ledd*.

Til § 6-24 Inhabilitet:

Paragrafen har føresegner om inhabilitet for styremedlemmer og dagleg leiar som svarar til asl. § 6-28. Inhabilitetsreglane er strengare i styret enn i generalforsamlinga, for styret forvaltar ikkje egne interesser, slik andelseigarane gjer i generalforsamlinga.

Etter *første ledd* skal ein styremedlem eller dagleg leiar ikkje vere med i behandling eller avgjerd av saker der han eller nærståande har klåre personlege eller økonomiske særinteresser.

I *andre leddet* er det ein særregel om kreditt- eller trygdgjeving. I desse tilfella trengst det inga konkret vurdering som etter første ledd; den det gjeld, er utan vidare inhabil.

Til § 6-25 Misbruk av posisjon i selskapet m.m.:

Paragrafen har i *første ledd* eit generelt forbod mot misbruk av mynde frå styremedlemmer og andre som representerer laget, og svarar til asl. § 6-28. Ein tilsvarende regel for generalforsamlinga finst i utkastet § 5-20. Etter *andre leddet* skal styre eller dagleg leiar ikkje etterkome vedtak frå generalforsamlinga som strir mot lov eller vedtekter.

Til § 6-26 Styreprotokoll:

Det går fram av *første ledd* at det skal førast protokoll over styresakene. Det er stilt nærare krav til innhaldet av protokollen. Etter *andre leddet* skal protokollen opplyse om kven som har røysta for og mot der det er dissens, og både styremedlemmer og dagleg leiar kan krevje at avvikande oppfatning blir ført inn i protokollen. Desse reglane er viktige for beviset i høve til spørsmålet om ansvar for avgjerdene. I *tredje ledd* er det reglar om underskriving av protokollen. Feil med omsyn til protokollen eller underskriftene fører ikkje til at vedtaka blir ugyldige, men protokollen er sentral dersom det oppstår tvil om kva som er skjedd.

Til § 6-27 Representasjon:

I denne og dei følgjande paragrafane er det føresegner om representasjon i høve til omverda. Føresegnene har mønster i aksjelova, og dei må tolkast på same måte som føresegnene der.

Paragrafen her slår fast hovudregelen om at styret representerer laget utetter og teiknar firmaet. Det er her tale om styret som kollegium, og så mange må vere med at styret er vedtaksført.

Til § 6-28 Fullmakt til å teikne lagets firma:

Etter *første ledd* kan styret gje styremedlemmer, dagleg leiar eller namngjevne tilsette rett til å teikne firmaet. Vedtektene kan innehalde ei slik fullmakt, og i

vedtektene kan det òg setjast grenser for styrets rett til å gje slik fullmakt. Etter gjeldande lov kan vedtektene fastsetje at styret kan gje forretningsføraren prokura. I denne samanhengen må bustadbyggjelaget reknast som næringsdrivande, og retten til å gje prokura følgjer da direkte av prokuralova - om ein skulle finne det tenleg med ei slik ordning.

Etter *andre leddet* kan retten til å teikne firmaet kallast attende når som helst. Er retten gjeven i vedtektene, må vedtektene endrast, men styret kan kalle attende fullmakta der ein ikkje kan vente på vedtak i generalforsamlinga.

I *tredje ledd* er det ein særregel om at inhabilitetsreglane for dagleg leiar gjeld tilsvarande for firmateiknar (namngjeven tilsett) som ikkje er dagleg leiar eller medlem av styret.

Til § 6-29 Representasjon ved dagleg leiar:

Paragrafen slår fast at dagleg leiar kan representere laget i saker som inngår i den daglege leiinga. Gjeldande lov har inga tilsvarande føresegn, men regelen er likevel den same. Kva som er omfatta av den daglege leiinga, kan skifte alt etter storleiken på laget og omfanget av verksemda. Dessutan er det i praksis slik at mange av dei underordna tilsette har fullmakt til å binde laget.

§ 6-30 Overskriding av mynde

Paragrafen her byggjer på ein føresetnad om at laget som utgangspunkt blir bunde sjølv om den som representerer laget, går ut over det han har rett til internt, til dømes ved at styret handlar i strid med ein instruks frå generalforsamlinga, eller dagleg leiar handlar i strid med eit styrevedtak. Men dersom ein medkontrahent forstod eller burde ha forstått at representanten gjekk ut over sin rett, er ikkje laget bunde dersom det ville stride mot heider og god tru å gjere disposisjonen gjeldande.

§ 6-31 Manglar ved val av styremedlem eller tilsetjing av dagleg leiar

Paragrafen slår fast at manglar ved val av styremedlem eller tilsetjing ikkje kan gjerast gjeldande mot ein tredjeperson etter registrering av valet eller av dagleg leiar i Føretaksregisteret - om ikkje laget kan godtgjere at tredjepersonen kjende til mangelen. Føresegna har bakgrunn i eit selskapsdirektiv frå EU som ikkje gjeld for bustadbyggjelag, men utvalet meiner regelen bør vere den same som i aksjeselskap.

Til [\(Link til\)](#) kapittel 7 Verksemda i laget

Kapittel 7 har føresegner om verksemda i bustadbyggjelaget. Det er nemnt under 7.3 at utkastet ikkje set stramme grenser for kva verksemd eit bustadbyggjelag kan drive med så lenge *hovudføremålet* er å skaffe og forvalte bustader for medlemmene, jf. § 1-1. Utvalet har likevel funne det tenleg å nemne dei viktigaste formene for verksemd i laget, men det er ikkje tale om noka uttømmmande opprekning. For mottak av sparemidlar og for finansieringsverksemd har kapitlet heimlar som skal leggje tilhøva til rette for at laget kan drive med dette.

Noko av bakgrunnen for å ta med føresegner om verksemda i laget er at gjeldande lov har detaljerte reglar om verksemda, særleg når det gjeld bustad-

bygginga. Det er meir opplysende om nokre slike føresegner finst i ei ny lov òg, enda føresegnene blir generelle.

Til § 7-1 Skaffe andelseigarane bustader:

Den eine delen av hovudføremålet for eit bustadbyggjelag er å skaffe bustader for andelseigarane. I paragrafen her er det vist til ulike måtar å skaffe bustader på.

I *nummer 1* er det vist til avtalar om oppføring eller avhending av bustader som er knytte til eller skal knytast til andel i burettslag. Desse avtalane er nærare regulerte i utkastet til lov om burettslag og i avhendingslova og bustadoppføringslova, slik dei skal lyde etter utkastet. Det er i første rekkje tenkt på nye bustader, men det er i og for seg ikkje noko i vegen for at det blir gjort avtalar om brukte burettslagsbustader om det skulle vere aktuelt.

Nummer 2 nemner avtalar om oppføring eller avhending av andre bustader enn burettslagsbustader, i praksis eigarseksjonar og einebustader. Utkastet har ikkje nærare reglar om slik utbygging; her kjem bustadoppføringslova og avhendingslova inn. Spørsmålet om fullmakt frå einskilde andelseigarar er omtala i andre leddet.

I *nummer 3* er det nemnt at laget kan leige ut bustader til andelseigarane. Etter utkastet er det ikkje noko krav om at utleige skal skje gjennom eige selskap, slik det er etter gjeldande lov.

Når det i *nummer 4* er nemnt andre avtalar om rett til bustad, er det for å markere at fleire former kan tenkjast. Frå andre land kjenner ein til dømes leigeavtalar med rett til seinare å kjøpe bustaden eller sameigepart i bustaden.

I *nummer 5* er forkjopsrett og annan løysingsrett til bustader særleg nemnde. Forkjopsretten er ein måte å skaffe bustader på. Forkjopsrett til andelar i tilknytte burettslag er mest aktuell, men det er ikkje noko i vegen for at laget sikrar seg forkjopsrett eller annan løysingsrett til andre bustader òg.

Av *andre leddet* følgjer det at ei fullmakt til å ta avgjerder på vegner av ein andelseigar i avtalar om oppføring eller sal av bustader når som helst kan kallast attende. Gjeldande lov har ein modell der bustadbyggjelaget har fullmakt til å handle på vegner av burettslag eller einskilde andelseigarar. Avtalar med entreprenør eller seljar er det burettslaget eller andelseigarane som er partar i. Utvalet legg vekt på at bustadbyggjelaget normalt skal ha det ansvaret som følgjer av avhendingslova og bustadoppføringslova. Når det gjeld utbygging gjennom burettslag, er det omsynet ivareteke gjennom utkastet til lov om burettslag og framlegget til endringar i dei to nemnde lovene. Utvalet har ikkje teke inn noko forbod mot at laget kan ta på seg ei konsulentrolle ved utbygging av eigarseksjonar eller einebustader. Men laget kan ikkje sikre seg ei varig fullmakt til å ta avgjerder på vegner av byggherren. Så lenge fullmakta når som kan kallast attende, skulle ein unngå å kome opp i den ugjennomsiktige avtalesituasjonen som gjeldande lov legg opp til. Utvalet reknar med at det ikkje blir vanleg med avtalar om slike konsulenttenester.

Til § 7-2 Bustadforvaltning:

Den andre delen av hovudføremålet gjeld forvaltning av bustader for andelseigarane. I paragrafen her er dei viktigaste formene for forvaltning nemnde.

Nummer 1 omfattar dei mest praktiske tilfella, nemleg avtalar med burettslag, seksjonssameiger og andelseigarar om forretningsførsel eller andre forvaltningsoppgåver. Forvaltning for einskilde andelseigarar har ikkje vore vanleg, men ein kan til dømes tenkje seg at ei gruppe av huseigarar gjer avtale med laget om forvaltning av sams vegar, grøntområde, leikeplassar m.m.

I *nummer 2* er avtalar med andre nemnde, mest for å vise at nummer 1 ikkje er uttømmande. Eit døme kan vere avtalar med ei velforeining.

Forvaltning av utleigebustader er særskilt nemnd i *nummer 3*.

Til § 7-3 Sparing og utlån:

Spørsmåla kring sparing og utlån er nærare omtala under 7.3.4. Det går fram der at det kan vere noko uklårt kva rammer som følgjer av EØS-reglane for lag som vil drive med både sparing og utlån, men det er noko som må avklårast gjennom dei vilkåra som kan setjast i forskrifter.

Første ledd opnar for at laget kan ta imot spareinnskot frå medlemmene. Nærare reglar, mellom anna om sikring av midlane, skal fastsetjast i forskrift. Som nemnt under 7.3.4 meiner utvalet at innskota bør vere like godt sikra som i ein bank.

Etter *andre leddet* skal laget utan løyve etter lova om finansieringsverksemd kunne yte lån til samanslutningar der laget har ei betydeleg eigarinteresse, til tilknytte burettslag og til andre føretak som laget er forretningsfører for. Så langt det gjeld samanslutningar der laget har betydeleg eigarinteresse, seier ikkje føresegna anna enn det som følgjer av finansieringsverksemdslova § 1-3, så sant laget legg til grunn visse avgrensingar for innlån. Utvalet meiner at tilknytte burettslag og andre føretak som laget er forretningsfører for, bør kome i same stilling. Kongen skal fastsetje nærare reglar om verksemda.

Til § 7-4 Datterselskap m.m.:

I paragrafen er det fastsett at den verksemda som er omtala i kapitlet, kan drivast gjennom samanslutningar som bustadbyggjelaget har eigarpart i, til dømes eigne aksjeselskap for utbygging, forvaltning eller utleige. Det kan òg vere at fleire bustadbyggjelag stiftar ei samanslutning til å ta seg av nokre oppgåver. I kva grad sparing og utlån kan drivast gjennom datterselskap, vil avhenge av forskriftene.

Til § 7-5 Anna verksemd

Paragrafen slår fast at det som er nemnt i kapitlet her, ikkje er uttømmande. Så lenge hovudføremålet er bustadskaffing og bustadforvaltning for andelseigarane, kan laget drive med anna verksemd i tillegg. Etter utkastet skal det gå fram av vedtektene kva verksemd laget skal drive med ut over hovudføremålet, jf. § 2-2.

Når det i føreseigna er vist til anna verksemd «til beste for andelseigarane», er ikkje det ei avgrensing til samhandel med andelseigarane. Men all verksemd i laget skal ta sikte på fordelar for andelseigarane, anten direkte eller indirekte. Ei anna sak er at laget ikkje er noko samvirkelag, og heller ikkje noko bustadbyggjelag, dersom samhandelen med andre enn medlemmene blir dominerande.

Til [\(Link til\)](#) kapittel 8 Revisjon

Kapittel 8 har føresegner om revisjon og svarar stort sett til aksjelova [\(Link til\)](#) kapittel 7. Dei fleste reglane om revisjon og revisorar går fram av revisorlova.

Etter utkastet skal laget ha ein eller fleire statsautoriserte eller registrerte revisorar. Elles er det føresegner om val av revisor og om revisjonsmeldinga.

Til § 8-1 Revisor:

Etter føreseigna her skal laget ha ein eller fleire statsautoriserte eller registrerte revisorar. Utvalet meiner ei slik plikt bør gjelde for alle bustadbyggjelag utan omsyn til omfanget av verksemda. Etter utkastet til lov om burettslag skal det ikkje lenger vere slik at revisor i bustadbyggjelaget automatisk er revisor i dei tilknytte burettslaga, men det er ikkje noko i vegen for at burettslaga vel same revisor som bustadbyggjelaget.

Til § 8-2 Val av revisor:

Det går fram av *første ledd* at revisor skal veljast av generalforsamlinga, og at det òg kan veljast vararevisor. Reglar om kven som kan vere revisor, og reglar om inhabilitet m.m. går fram av revisorlova. Godtgjersla til revisor skal godkjennast av generalforsamlinga, jf. *andre leddet*. Det vanlege er at godtgjersla skal fastsetjast ut frå avtalen med revisor, oftast på grunnlag av medgått tid, og godkjenning skjer i praksis i tilknytning til rekneskapen for førre året.

Til § 8-3 Bortfall av oppdraget:

Revisor skal gjere teneste til ein annan er vald, jf. *første ledd*; oppdraget kan ikkje avgrensast i tid. Reglar om rett og plikt for revisor til å seie frå seg oppdraget følgjer av revisorlova. Styret skal syte for at det blir halde val av ny revisor dersom oppdraget fell bort, eller dersom revisor ikkje lenger fyller vilkåra for å kunne veljast til revisor. Det går fram av *andre leddet*.

Til § 8-4 Nyval av revisor:

Det går fram av *første ledd* at val av ny revisor berre kan skje dersom saka er med i innkallinga til generalforsamlinga. Revisor skal ha rett til å gjere greie for sitt syn på framlegget. Det er i første rekkje styret og forretningsførar som skal kontrollerast av revisor, og det bør ikkje vere kurant for desse å gjere framlegg om skifte av revisor.

Etter *andre leddet* kan eit mindretal be skifteretten oppnemne ein revisor til. Vilåret er at eit framlegg om nyval er forkasta. Meininga er at eit mindretal som er misnøgd med revisjonen, kan føre ein kontroll på denne måten. I nokre tilfelle kan eit alternativ vere å krevje gransking, jf. § 5-24 til 5-26.

I asl. § 7-4 er vilkåret at mindretallet må representere minst ein tidel av aksjekapitalen. Ein liknande regel finst i gjeldande lov om bustadbyggjelag. I dei fleste bustadbyggjelag er det svært vanskeleg å samle så mange andelseigarar, og utvalet gjer framlegg om at kravet òg kan setjast fram av ein tidel av dei delegerte som var valde til den generalforsamlinga som forkasta framlegget om å velje ny revisor. Brøken skal reknast av dei som var valde, utan omsyn til kor mange av dei som møtte. - Skifteretten skal ta kravet til følgje dersom det har rimeleg grunn. Liknande reglar finst i gjeldande lov om bustadbyggjelag. Avgjerd av skifteretten kan påkjærast, jf. § 12-2.

Skifteretten skal etter *tredje ledd* fastsetje tenestetid og godtgjersle for revisor som retten har oppnemnt. Vil ein slik revisor slutte før tenestetida er ute, skal skifteretten ha førehandsvarsel for å kunne vurdere om ein ny revisor skal nemnast opp.

Til § 8-5 Revisjonsmelding:

Det går fram av paragrafen at revisor skal gje revisjonsmelding til generalforsamlinga kvart år, og at meldinga skal vere styret i hende seinast to veker før den ordinære generalforsamlinga. Meldinga skal sendast ut til andelseigarane seinast ei veke før møtet, jf. § 5-6 tredje ledd.

Til § 8-6 Revisor er med i generalforsamlinga:

Det er fastslege i paragrafen at revisor har plikt til å møte i generalforsamlinga når det er nødvendig. Elles har revisor alltid rett til å møte i generalforsamlinga. Dersom revisor ikkje har møtt der han har plikt til det, kan eit vedtak i generalforsamlinga bli ugyldig dersom feilen kan ha verka inn på vedtaket.

Til [\(Link til\)](#) kapittel 9 Samanslåing av bustadbyggjelag

Kapittel 9 har føresegner om samanslåing av bustadbyggjelag. Føresegnene byggjer langt på veg på aksjelova; reglane om samanslåing i gjeldande lov om bustadbyggjelag byggjer også på tidlegare aksjelovgjeving.

Det er viktige skilnader mellom samanslåing av bustadbyggjelag og fusjon av aksjeselskap. Ved fusjon av aksjeselskap må det fastsetjast eit bytforhold slik at resultatet ikkje blir ei overføring av verdier mellom grupper av aksjeeigarar. Det har igjen samanheng med at aksjeeigarane er eigarar av verdiane i selskapet; dei kan krevje utbyte i høve til kor mange aksjar dei har, og ved oppløysing blir nettoverdien delt etter aksjar. I eit bustadbyggjelag er utgangspunktet eit anna. Rettane i laget blir ikkje rekna etter talet på andelar, og andelseigarane kan ikkje dele nettoen ved ei oppløysing. Det kan nok vere at verdiforholda er ulike i to bustadbyggjelag som blir slegne saman, men andelseigarar i det laget som har dei største verdiane, måtte i alle fall finne seg i at andre andelseigarar kunne melde seg inn i laget utan å måtte betale meir enn den vanlege andelssummen. Da er det heller ikkje noko å innvende mot at nye andelseigarar kjem til gjennom ei samanslåing.

Ved ei samanslåing må ein samordne dei rettane andelseigarane frå fleire lag har, typisk ansiennitetsreglar. Dei faktiske utsiktene til å få tildelt bustad eller nyte godt av andre fordelar kan bli dårlegare for somme andelseigarar. Men ei endring av fordelingsreglane måtte andelseigarane finne seg i ved fleir-

talsvedtak i eige lag, og da er det heller ingen grunn til å hindre ei samanslåing på grunnlag av kvalifisert fleirtal i alle dei medverkande laga.

Det kan vere mange grunnar til å slå saman to eller fleire bustadbyggjelag. Mest aktuelt er det nok med samanslåing der laga kvar for seg er for små til å kunne drive effektivt.

Lova bør ha reglar om framgangsmåten for samanslåing og reglar som tek vare på kreditorinteressene.

Utvalet meiner det ikkje trengst reglar om *deling* av bustadbyggjelag. Deling er neppe særleg aktuelt, og skulle det vere bruk for det, kan ein nå fram ved stifting av eitt eller fleire nye lag som etter avtale tek over verdjar i det eksisterande laget. Andelseigarar i det eksisterande laget kan teikne andel i det eller dei nye laga, og dei kan melde seg ut av det gamle, om dei ønskjer det. På same viset som for samanslåing treng ein ikkje særlege reglar som skal sikre eit byteforhold.

Til § 9-1 Samanslåing av bustadbyggjelag:

Det går fram av *første ledd* at eit bustadbyggjelag kan overdra eignedelar og skyldnader under eitt til eit bustadbyggjelag mot at andelseigarane blir andelseigarar i det nye laget. Føresegna trekkjer opp verkeområdet for kapitlet. Ein treng ikkje som for aksjeselskap seie noko om vederlag i tillegg til andelane. Ei eventuell utdeling frå laget til andelseigarar må gjerast etter reglane ([Link til](#)) kapittel 3. Samanslåing etter kapitlet her kan gjelde to eller fleire lag, og det overtakande laget kan vere eit eksisterande lag eller eit nystifta lag. I fleire av føresegnene er det berre vist til «det overdragande laget» for ikkje å gjere lovteksten for komplisert, men reglane gjeld for kvart av dei overdragande laga der det er fleire.

I *andre leddet* er det fastsett at vedtektsføresegner i burettslag med vilkår om å vere andelseigar i eit overdragande bustadbyggjelag skal gjelde for det overtakande bustadbyggjelaget etter samanslåinga. Det inneber at tilknytningsforholdet går over frå det overdragande laget til det overtakande. Utvalet ser ikkje nokon grunn til at burettslaga skal ha ein særleg rett til å motsetje seg samanslåinga. Meiner mange andelseigarar i tilknytte lag at samanslåinga er uheldig, blir det vanskeleg å få fleirtal for samanslåinga på generalforsamlinga i bustadbyggjelaget.

Til § 9-2 Godkjenning av planen om samanslåing:

Det går fram av *første ledd* at styra skal laga ein felles plan for samanslåinga, og i *andre leddet* går det fram at planen skal godkjennast av generalforsamlingane med slikt fleirtal som trengst for vedtektsendring. Det er tale om to tredels fleirtal, om ikkje vedtektene har strengare krav.

Til § 9-3 Andelar i det overtakande laget:

Av føresegna går det fram at andelseigarane i det overdragande laget blir andelseigarar i det overtakande laget med verknad frå registreringa av samanslåinga. Laga kan avtale kva rettar nye og gamle andelseigarar skal ha

etter samanslåinga. Andelseigarane måtte i alle fall finne seg i at ansiennitetsreglar m.m. vart endra ved fleirtalsvedtak.

Til § 9-4 Innhaldet i planen for samanslåinga:

I *første ledd* er det føresegner om det nærare innhaldet av planen for samanslåing. Opplysningar om dei laga som er omfatta av planen, skal vere med, og det skal opplysast frå kva tid transaksjonar skal først i rekneskapen for det overtakande laget. Planen skal opplyse om kva rettar andelseigarane skal ha i det overtakande laget, typisk ansiennitetsreglar. Vidare skal det takast med eit utkast til opningsbalanse for det overtakande laget med tilhøyrande revisorfråsegn.

Etter *andre leddet* skal planen innehalde framlegg til vedtektsendringar i det overtakande laget, og det skal opplysast særskilt om nye rettar og plikter, til dømes endring av årspengane.

Av *tredje ledd* følgjer det at planen kan fastsetje at det overtakande laget skal ta over forvaltninga av det overdragande laget når planen er godkjend. *Fjerde ledd* gjeld situasjonen der det overtakande laget skal stiftast i samband med samanslåinga.

Til § 9-5 Vedlegg til planen:

Det går fram at vedtekter for det overtakande laget og siste årsrekneskap, årsmelding og revisjonsmelding for alle laga skal leggjast ved planen.

Til 9-6 Rapport om samanslåinga:

Etter paragrafen her skal styret i kvart lag utarbeide ein rapport der det blir gjort nærare greie for samanslåinga og verknadene.

Til § 9-7 Melding til andelseigarane:

Det går fram av føresegna at planen og andre saksdokument skal takast med i innkallinga til generalforsamlinga.

Til § 9-8 Melding av vedtak om samanslåing til Føretaksregisteret:

Etter paragrafen her skal samanslåinga meldast til Føretaksregisteret innan ein månad etter siste generalforsamlingsvedtak. Det må eventuelt gjerast nye vedtak dersom fristen ikkje blir halden.

Til § 9-9 Kreditorvarsel:

Det går fram av *første ledd* at samanslåinga skal kunngjerast med varsel til kreditorane om at eventuelle motsegner må setjast fram innan to månader. I *andre leddet* er det føresegner om kunngjeringsmåten.

Til § 9-10 Motsegn frå kreditor:

Paragrafen har nærare føresegner om at ein kreditor kan krevje oppgjær i samband med samanslåinga. Med kreditorar er det her som i aksjelova tenkt på

pengekreditorar. Det er kreditorar med uomtvista og forfalne krav som kan krevje oppgjer, jf. *første ledd*. Andre kreditorar kan krevje at kravet blir sikra, jf. *andre leddet*, og skifteretten kan avgjere tvistar i den samanhengen. Etter *tredje ledd* kan skifteretten på nærare vilkår forkaste krav om trygdgjeving. Frist for å krevje avgjerd frå skifteretten går fram av *fjerde ledd*.

Til § 9-11 Gjennomføring av samanslåinga:

Det går fram av *første ledd* at samanslåinga blir avslutta ved registrering i Føretaksregisteret etter at tilhøvet til kreditorane er avklårt. Etter avgjerd frå skifteretten kan registreringa skje sjølv om tilhøvet til alle kreditorane ikkje er avklårt, jf. *andre leddet*.

Til § 9-12 Forvaltninga av det overdragande laget:

Etter *første ledd* kan det overtakande laget overføre formelle posisjonar, til dømes grunnbokheimel til fast eigedom, når samanslåinga er registrert. Der forvaltninga av eit overdragande lag blir overteken alt før samanslåinga er avslutta, skal eignedelar og saker haldast for seg til samanslåinga er gjennomført, jf. *andre leddet*. I *tredje leddet* er det føresegner om rekneskapsmateriale og bøker frå det overdragande laget.

Til § 9-13 Ugyldig samanslåing:

I *første ledd* er det sett frist for å reise søksmål om at vedtak om samanslåinga skal kjennast ugyldig. Retten skal gje laget frist for å rette tilhøve som søksmålet byggjer på, jf. *andre leddet*. Etter *tredje ledd* har dom på at vedtaket er ugyldig, utvida rettskraftverknad. Slik dom skal kunngjerast, jf. *fjerde ledd*. Laget heftar likevel for skyldnader som er komne til etter at samanslåinga skulle ha hatt verknad, og fram til kunngjeringa av dommen.

Til kapittel 10 Oppløysing og avvikling

Kapittel 10 har føresegner om oppløysing og avvikling av bustadbyggjelag. Mønsteret er aksjelova kapittel 16, med nokre tilpassingar. På same vis som elles er merknadene til føresegner som svarar til aksjelova, berre korte, jf. innleiinga til dei særlege merknadene til [\(Link til\)](#) kapittel 5.

Ein viktig skilnad mellom bustadbyggjelag og aksjeselskap er at andelseigarane ikkje har krav på nettoeiga. Eventuelt overskot skal brukast til allmenntilgjelding til beste for bustadbygginga der laget har hatt si hovudsaklege verksemd.

Reglane om oppløysing og avvikling skal i første rekkje sikre interessene til kreditorane.

Utvalet har teke med føresegner om oppløysing etter avgjerd i skifteretten i tilfelle der laget ikkje har meldt lovleg styre, dagleg leiar eller revisor, eller der årsrekneskap, årsmelding eller revisormelding ikkje er sende til Rekneskapsregisteret. Gjeldande lov har ikkje slike reglar.

Utvalet har ikkje funne grunn til å ta med reglar om oppløysing etter krav frå ein andelseigar. Andelseigarane har ikkje den same økonomiske interessa knytt til laget som ein aksjeeigar kan ha til eit aksjeselskap, og oppløysing ut frå mishaldssynspunkt er det ikkje bruk for, slik utvalet ser det.

Til § 10-1 Vedtak om oppløysing:

Det er fastsett i *første ledd* at friviljug oppløysing av laget kan skje etter vedtak i to generalforsamlingar med fire vekers mellomrom. Den eine generalforsamlinga skal vere den ordinære generalforsamlinga, det vil seie den generalforsamlinga der årsrekneskapen og årsmeldinga blir lagde fram. På begge generalforsamlingane trengst det eit fleirtal på to tredelar av dei gjevne røystene. Regelen om to generalforsamlingar finst òg i gjeldande lov om bustadbyggjelag og er strengare enn regelen i aksjelova. Bustadbyggjelaget har eit føremål som strekkjer seg ut over interessene til dei som er andelseigarar til kvar tid, og det bør derfor vere ei sikker oppslutning mellom andelseigarane før oppløysing skal skje.

Tilfelle der laget skal oppløysast på grunnlag av lov eller vedtekter, synest ikkje aktuelle i bustadbyggjelag, og i utkastet er det ikkje teke inn føresegnar som svarar til asl. § 16-1 andre ledd.

Etter *andre leddet* kan ikkje generalforsamlinga vedta oppløysing dersom det ligg føre rettsavgjerd om oppløysing av laget. Det er same regel som i asl. § 16-1 tredje ledd.

Til § 10-2 Avviklingsstyre og andre organ i laget:

Etter *første ledd* skal det veljast eit avviklingsstyre når oppløysingsvedtaket er endeleg, det vil seie etter vedtak i den andre generalforsamlinga. Valet gjeld på ubestemt tid med tre månaders oppseiingsfrist. Det er same regel som i gjeldande lov og i aksjelova § 16-2, og regelen har vore oppfatta slik at begge sider kan seie opp.

Etter *andre leddet* skal føresegnene i [\(Link til\)](#) kapittel 6 om styret gjelde tilsvarende for avviklingsstyret, og etter *tredje ledd* skal reglane om generalforsamling og eventuelt representantskap gjelde så langt dei passar under avviklinga.

Til § 10-3 Melding til Føretaksregisteret:

Paragrafen gjeld melding til Føretaksregisteret om oppløysing og om avviklingsstyret.

Til § 10-4 Kreditorvarsel:

Etter *første ledd* skal Føretaksregisteret kunngjere vedtaket om oppløysing med eit varsel til kreditorane. Utvalet gjer framlegg om at krav som ikkje blir melde, og som ikkje på anna vis er kjende for avviklingsstyret, skal falle bort. Det skal gå fram av kunngjeringa at fristen er preklusiv på denne måten.

I *andre leddet* er det føresegnar om kunngjeringsmåten. Dessutan skal alle kjende kreditorar varslast særleg, jf. *tredje ledd*.

Til § 10-5 Stillinga til laget under avviklinga:

Det går fram av *første ledd* at det skal gå fram av brev m.m. at laget er under avvikling. Verksemda kan halde fram i den grad det er tenleg for avviklinga,

jf. *andre leddet*; det kan til dømes vere fullføring av bustadprosjekt. Rekneskapsreglane skal følgjast i avviklingsperioden òg, jf. *tredje ledd*.

Til § 10-6 Avviklingsbalanse m.m.:

Etter *første ledd* skal det lagast ei oppteikning over aktiva og passiva og setjast opp ein avviklingsbalanse. Revisor skal gje fråsegn om oppteikninga og balansen, og dokumenta skal gjerast kjende for andelseigarane, jf. *andre leddet*.

Til § 10-7 Dekning av skyldnadene:

Det går fram av *første ledd* at avviklingsstyret skal syte for at kreditorane får oppgjer. Summen skal deponerast etter deponeringslova der ein kreditor ikkje kan finnast eller ikkje vil ta imot oppgjer, jf. *andre leddet*.

Til § 10-8 Omgjering av eigendelar til pengar:

Det går fram av føresegna at eignedelane skal gjerast om i pengar. Noka form for naturaldeling blir det ikkje tale om i bustadbyggjelag. Det kan tenkjast situasjonar der ein sit att til dømes med ein eigedom etter at alle krav er dekte, og at det mest tenlege er at denne eigedommen blir nytta til allmennyttige føremål etter § 10-9 tredje ledd. Da treng ein ikkje selje eigedommen først, men det kan ein kome fram til utan at lova har nokon særregel om det.

Til § 10-9 Utdeling av overskot:

Etter *første ledd* kan det ikkje skje noka utdeling av overskot før lagsskyldnadene er dekte, og det er gått minst to månader etter siste kunngjering med varsel til kreditorane. Står det att berre uvisse eller omtvista krav, kan utdeling skje etter det er sett av midlar, jf. *andre leddet*. Bruken av overskot er regulert i *tredje ledd*. Innskotskapital etter § 3-1 fjerde ledd skal betalast attende, men altså etter at kreditorane har fått sitt. Det gjeld sjølv om det skulle vere avtala at innskotet ikkje skal betalast attende utan oppløysing. Reine tilskot og gåver skal ikkje betalast attende; da er ein utanom tilfella med innskot etter § 3-1 fjerde ledd. Vanlege andelsinnskot skal ikkje betalast attende. Det som er att av midlar, skal nyttast til allmennyttige føremål til beste for bustadbygginga der laget har hatt si hovudsaklege verksemd. Det er same regelen som etter gjeldande lov. Overføring til eit anna bustadbyggjelag kan vere eit døme.

Til § 10-10 Endeleg oppløysing:

Etter utdelinga skal det leggjast fram eit revidert oppgjer for generalforsamlinga, og etter godkjenning av oppgjeret skal det meldast at laget er oppløyst, jf. *første ledd*. Det er presisert at reglane om skadebotansvar gjeld etter oppløysinga òg, jf. *andre leddet*; det inneber at det må kallast inn til generalforsamling att dersom ansvar skal gjerast gjeldande. Avviklingsstyret skal syte for at rekneskapsmateriale og bøker blir tekne vare på, jf. *tredje ledd*.

Til § 10-11 Etterutluting:

Paragrafen gjeld utdeling av midlar som måtte tilfalle laget av det som er sett av på grunn av uvisse eller omtvista krav.

I utkastet er det ikkje reglar om ansvar for udekte skyldnader. Det har samanheng med at det er vanskeleg å krevje attende midlane når dei først er nytta til allmenntytige føremål. Som nemnt i merknadene til § 10-4 skal kreditorane gjerast merksame på at dei kan miste kravet om dei ikkje melder det i tide.

Til § 10-12 Omgjering av vedtak om oppløysing:

Det går fram av *første ledd* at oppløysingsvedtaket kan gjerast om med vanleg fleirtal. Etter aksjelova § 16-13 er regelen at omgjering krev same fleirtal som vedtaket om oppløysing. Utvalet meiner det gjev dårleg samanheng å krevje kvalifisert fleirtal for omgjering når oppløysing av laget blir rekna som eit vedtak som krev solid oppslutning. Er det vanleg fleirtal for omgjering, viser det at oppslutninga om oppløysingsvedtaket ikkje er der lenger.

Etter *andre leddet* kan omgjering ikkje skje etter at overskotet er delt ut. Utvalet har ikkje funne grunn til å ta med eit krav om minste eigenkapital i denne situasjonen, slik det er i asl. § 16-13. Omgjeringa må meldast til Føretaksregisteret, jf. *tredje ledd*.

Til § 10-13 Skifteretten overtek ansvaret for avviklinga:

Paragrafen har føresegn om at skifteretten i visse tilfelle kan ta over avviklinga etter vedtak om friviljug oppløysing, og svarar i hovudsak til asl. § 16-14.

Etter *første ledd* kan skifteretten ta over dersom det trekkjer ut med avviklinga, eller dersom ein femdel av andelseigarane krev det. Oppløysing kan vere aktuelt nettopp i situasjonar der laget har få andelseigarar, så det treng ikkje vere så vanskeleg å få med mange nok på eit slikt krav.

Styret, eller avviklingsstyret dersom det er valt, skal få uttale seg, jf. *andre leddet*. Skifteretten skal ha melding frå Føretaksregisteret om at fristen i første ledd er ute. Den nærare avviklinga skjer etter same reglar som for tvungen avvikling, jf. *tredje leddet* med tilvising til § 10-17.

Til § 10-14 Oppløysing etter orskurd frå skifteretten:

Paragrafen gjeld oppløysing etter avgjerd frå skifteretten og svarar i hovudsak til asl. § 16-15, med den skilnaden at det ikkje er aktuelt med oppløysing etter føresegn i lov eller vedtekter i bustadbyggjelag.

Skifteretten skal vedta oppløysing i tilfelle der laget ikkje melder lovleg styre, dagleg leiar og revisor til Føretaksregisteret, eller der plikta til innsending til Rekneskapsregisteret ikkje blir overhalden.

Til § 10-15 Behandling av saker om oppløysing etter § 10-14:

Etter *første ledd* skal Føretaksregisteret eller Rekneskapsregisteret varsle laget om at dei påbodne meldingane ikkje er gjevne, og gje frist for å rette til-

høvet. Laget skal gjerast merksam på at oversitjing av fristen kan føre til oppløysing.

Det går fram av *andre leddet* at neste varsel skal gjevast i form av ei kunngjering. Det kan mellom anna gje grunnlag for at andelseigarar i laget kan gripe inn.

Etter *tredje ledd* kan skifteretten gje varsel i staden for Føretaksregisteret og Rekneskapsregisteret.

Til § 10-16 Orskurden frå skifteretten:

Paragrafen gjeld avgjerda i skifteretten om oppløysing etter at fristane laget har fått, er oversetne.

Til § 10-17 Avvikling av laget:

Det går fram av føresegna her at avviklinga skal skje etter reglane om konkurs. Attendelevering av buet fordi skyldnadene er dekte, eller kreditorane går med på det, kan berre skje dersom oppløysingsgrunnen ikkje lenger er til stades, til dømes ved at laget har valt lovleg revisor.

Til kapittel 11 Skadebot m.m.

Kapittel 11 har føresegner om skadebotansvar for andelseigarar, tillitsvalde og dagleg leiar. Reglane om skadebotansvar for revisor går fram av revisorlova. Mønsteret er kapittel 17 i aksjelova, men det er gjort fleire tilpassingar.

Gjeldande lov har føresegner om skadebotansvar som er mindre detaljerte, men som i hovudsak går ut på det same som utkastet.

Til § 11-1 Skadebotansvar:

Hovudregelen om skyldansvar går fram av paragrafen her. I aksjelova § 17-1 er berre ansvaret i høve til selskapet teke med; utvalet meiner det er meir opplysende å ta med at skyldansvaret gjeld i høve til både laget, andelseigarar og andre. Er det skipa representantskap, jf. § 5-27, eller andre organ etter vedtektene, gjeld ansvaret for dei som er med der òg.

Til § 11-2 Lemping:

Paragrafen slår fast at ansvaret etter § 11-1 kan lempast etter skadebotlova § 5-2. Den føresegna lyder slik:

«Erstatningsansvaret kan lempes når retten under hensyn til skadens størrelse, den ansvarliges økonomiske bæreevne, foreliggende forsikringer og forsikringsmuligheter, skyldforhold og forholdene ellers finner at ansvaret virker urimelig tyngende for den ansvarlige. Det samme gjelder når det i særlige tilfelle er rimelig at den skadelidte helt eller delvis bærer skaden.»

Til § 11-3 Vedtak om å fremje krav:

Av *første ledd* går det fram at det er generalforsamlinga som avgjer om laget skal gjere ansvar gjeldande. Det inneber at styret ikkje kan reise eller fråfalle

kravet. Er det opna gjeldsforhandling eller konkurs i laget, kan ikkje laget rå fritt over sine formuesgode. Generalforsamlinga kan ikkje fråfalle ansvar utan samtykke av gjeldsnemnda, og i konkurs er det som utgangspunkt konkursbuett som kan gjere ansvaret gjeldande. Føresegna regulerer ikkje situasjonen der andelseigarar eller andre vil gjere ansvar gjeldande på egne vegner.

Etter *andre leddet* er det berre generalforsamlinga, og ikkje styret, som kan gjere førehandsavtale som regulerer ansvaret etter § 11-1. Er det opna gjeldsforhandling eller konkurs, er det egne reglar som kjem inn her òg.

Til § 11-4 Krav på vegner av laget:

Etter *første ledd* kan eit mindretal gjere ansvar gjeldande på vegner av laget og i lagets namn dersom generalforsamlinga har gjeve ansvarsfritak eller har forkasta framlegg om å krevje skadebot. Mindretalet må utgjere minst ein tidel, og alltid minst fem, av andelseigarane som har teikna andel før siste årsskifte. Det er berre unntaksvis at ein kan samle ein tiandepart av alle andelseigarane i eit bustadbyggjelag, men utvalet har likevel ikkje funne det tenleg å gje ein tilsvarende rett til eit mindretal av dei delegerte.

Søksmålet kan halde fram sjølv om somme trekkjer seg, og sjølv om somme melder seg ut av laget, eller andelen skiftar eigar (der det er aktuelt). Same regelen må gjelde om nokon av saksøklarane skulle bli stengde ut av laget, men utvalet har ikkje vilja komplisere lovteksten med å ta med det alternativet.

Vinn mindretalet fram med søksmålet, er det laget som får skadebotkravet. Føresegna regulerer ikkje situasjonen der andelseigarar gjer krav gjeldande på egne vegner.

I *andre leddet* er det fristar for å reise søksmålet. Det må reisast ved ein felles fullmektig. Etter *tredje ledd* skal laget som regel ikkje bere kostnadene med søksmålet, enda det er reist i lagets namn. Men laget kan likevel måtte dekkje kostnader opp til det som er kome laget til gode ved søksmålet.

Fjerde ledd har ei avgrensing av retten for eit mindretal til å gjere krav gjeldande på vegner av laget. Dersom vedtaket om ansvarsfritak eller forkasting av framlegg om å reise krav er gjort med fleirtal som for vedtektsendring, det vil seie to tredels fleirtal om ikkje vedtektene fastset strengare vilkår, må mindretalet finne seg i det. Mindretalet kan heller ikkje gjere ansvar gjeldande på vegner av laget dersom krav først er reist etter vedtak av generalforsamlinga, og seinare er forlikt. Føresegna må tolkast på same måte som den tilsvarende føresegna i § 17-4; nokre spørsmål kan framleis by på tvil.

Til § 11-5 Ansvarsfritak:

Etter paragrafen her er eit vedtak om ansvarsfritak eller om ikkje å gjere ansvar gjeldande, ikkje bindande dersom det er gjort ut frå urette eller ufullstendige opplysningar. Same regelen finst i gjeldande lov.

Til § 11-6 Konkurrerande krav:

Paragrafen gjeld tilhøvet mellom lagets krav på skadebot og krav frå andre som har lidt tap *fordi laget er påført tap*. Føresegna byggjer på at til dømes ein

kreditor kan krevje skadebot av styremedlemmer fordi kreditor har lidt tap som følge av at laget ikkje kan gjere opp for seg, til dømes fordi styremedlemmene ikkje har stansa drifta i tide. Men kravet står attende for lagets krav, og andre er bundne av skadeoppgjer med laget. I bustadbyggjelag er det mindre praktisk enn i aksjeselskap og burettslag at ein andelseigar lir tap fordi laget er påført tap, for andelseigaren i bustadbyggjelaget har ikkje nokon eigarpart i laget. Men i særlege tilfelle kan tap for andelseigaren oppstå; nærast ligg det å tenkje på ein andelseigar som har krav på attendebetaling av innskot etter § 3-1 fjerde ledd.

Føreseigna regulerer ikkje tap som andre enn laget har på anna grunnlag enn at laget er påført tap. Dersom styret til dømes kjøper varer på kreditt på eit tidspunkt da dei veit eller bør vite at laget ikkje kan gjere opp for seg, kan det føre til at seljaren kan krevje skadebot av styremedlemmene. Men i eit slikt tilfelle er ikkje laget påført noko tap, snarare tvert om, og det kan ikkje oppstå nokon konflikt med krav frå laget.

Til § 11-7 Andre krav på vegner av laget:

I *første ledd* er det fastsett at føresegnene i §§ 11-3 til 11-5 gjeld tilsvarande dersom det er tale om å krevje offentleg påtale eller å reise privat straffesak.

Etter *andre leddet* skal §§ 11-4 og 11-5 gjelde tilsvarande for krav om tilbakeføring av midlar etter ulovleg utdeling, jf. § 3-5 fjerde ledd, og for lagets krav på den godtgjersla som nokon har kravt eller fått i strid med reglane i § 6-15.

Til kapittel 12 Ymse føresegner

Kapittel 12 har føresegner om teieplikt, saksbehandlinga i skifteretten, fristrekning og tvistar. Det er knytt ei straffeføresegn til teieplikta; ut over det har ikkje utvalet funne grunn til å ta med straffeføresegner i utkastet. Det greier seg med reglane i straffelova og den omfattande særlovgevinga.

Til § 12-1 Teieplikt:

Føresegner om teieplikt kom inn i lovene om bustadbyggjelag og burettslag i 1992. Det er spesielt med reglar om teieplikt i slik lovgjeving, men utvalet gjer framlegg om å føre reglane vidare med nokre tilpassingar. Dei gjeldande reglane byggjer på teiepliktreglane i forvaltningslova, og dei passar ikkje særleg godt i bustadbyggjelag.

Første ledd er forma med utgangspunkt i inkassolova § 20, men dei same elementa finst i ei rekkje føresegner om teieplikt for private aktørar. Tillitsvalde, dagleg leiar og tilsette skal hindre at uvedkomande får tilgang til det dei har fått kjennskap til i verksemda i laget om personlege tilhøve.

Teieplikta gjeld berre i høve til uvedkomande. Det inneber til dømes at opplysningane må kunne brukast til det føremålet dei er henta inn for. Teieplikta skal ikkje gjelde når inga rettkomen interesse krev hemmeleghald. Det kan til dømes vere at opplysningane er allment kjende, eller at ein part har gått ut med opplysningane sjølv.

Etter *andre leddet* kan forsettlege brot på teieplikta straffast med bøter. Utvalet ser det slik at straff berre bør brukast i dei klåre tilfella, og aktløyse bør ikkje vere nok.

Til § 12-2 Saksbehandlinga i skifteretten m.m.:

Paragrafen gjeld saksbehandlinga i skifteretten der retten har særlege oppgåver etter lova her, og svarar til aksjelova § 18-3.

Etter *første ledd* skal skiftelova §§ 22-25 gjelde tilsvarende når ikkje anna går fram av lova her. I skiftelova § 22 er det vist til delar av tvistemålslova som skal gjelde. Gjennomgåande er behandlinga i skifteretten noko enklare enn i ordinære tvistemål.

Det går fram av *andre leddet* at orskurdar og andre avgjerder av skifteretten kan påkjærast etter reglane i tvistemålslova kapittel 26. Det inneber at avgjerda normalt kan prøvast av lagmannsretten, og at vidare kjæremål innafor visse rammer kan prøvast av Høgsteretts kjæremålsutval. Ei viktig avgrensing går likevel fram av neste ledd.

Etter *tredje ledd* kan kjæremål ikkje grunnast på at avgjerda er utenleg eller uheldig, men her er det eit unntak for saker som gjeld gransking.

Til § 12-3 Fristrekning:

Føresegna gjeld rekning av fristar og svarar til aksjelova § 18-4. Langt på veg er det tale om same reglar som i domstolslova §§ 148 og 149. Det gjeld fristar som skal reknast etter dagar, jf. *første ledd*, fristar som skal reknast etter veker, månader eller år, jf. *andre leddet*, og fristar som endar på helgedag o.l., jf. *tredje ledd*.

Til § 12-4 Rettssak mellom laget og styret

Etter føresegna her skal generalforsamlinga velje ein eller fleire personar til å representere laget i saker mellom laget og styret eller einskilde styremedlemmer. Til vanleg er det styret ved styreleiaren som representerer laget i prosess, men det går ikkje der laget er i tvist med styret. Har ikkje generalforsamlinga peikt ut nokon, kan tilseiing skje til kven som helst av andelseigarane. Tilsvarende reglar finst i gjeldande lov og i asl. § 18-1, men føresegna her er noko enklare.

Til kapittel 13 Ikraftsetjing. Overgangsreglar

Kapittel 13 har føresegner om ikraftsetjing og overgangsreglar.

Lova bør setjast i kraft frå det tidspunktet Kongen fastset. I nokre få samanhengar må det gjevast forskrifter før ikraftsetjinga, til dømes om sparing og utlån.

Overgangsreglane kan gjerast enkle. Utgangspunktet er at eksisterande bustadbyggjelag må syte for at vedtektene er i samsvar med den nye lova seinast eitt år etter at lova er sett i kraft. I nokre samanhengar bør reglar som til no har følgt av lov, men som kanskje ikkje har vore vedtektsfesta, gjelde eitt år etter ikraftsetjinga, om ikkje anna blir fastsett i vedtektene. Det gjeld reglar om overføring av andel og reglar om representantskap.

Det synest ikkje vere nødvendig med endring av andre lover. Der det i tidlegare lovgjeving er vist berre til «lov om boligbyggelag», gjeld tilvisinga heretter den nye lova.

Til § 13-1 Ikraftsetjing:

Det går fram av paragrafen at lova skal gjelde frå den tid Kongen fastset, og at lova frå 1960 blir oppheva samtidig.

Til § 13-2 Overgangsreglar:

Etter *første ledd* skal bustadbyggjelag som er stifta etter tidlegare gjeldande reglar før lova vart sett i kraft, kunne registrerast opp til seks månader etter konstituerande generalforsamling. Ei tilsvarande føresegn finst i asl. § 21-2 nummer 3.

I *andre leddet* er det fastsett at eldre lag som lovleg har eit namn (firma) utan «bustadbyggjelag» («boligbyggjelag») eller «BBL», kan halde på namnet utan hinder av § 2-2. Til dømes fekk OBOS i si tid løyve etter bbl. § 70 sjette ledd til å halde på namnet Oslo Bolig- og Sparelag, og etter føresegna her skal namnet kunne brukast vidare.

Etter *tredje ledd* skal ikkje kravet om minste andelskapital gjelde for eldre lag. Det er ikkje som i asl. § 21-2 nr. 4 nokon regel om at kravet skal vere oppfylt etter ei overgangstid. Andelskapitalen i bustadbyggjelag står ikkje heilt i same stilling som aksjekapitalen i aksjeselskap i og med at andelskapitalen er vekslande. Det er ikkje registrert nokon andelskapital, og ein kan i praksis ikkje føre nokon effektiv kontroll med at andelskapitalen kjem opp i 100 000 kroner. Vidare er det slik at kravet til minste andelskapital reelt er eit krav om minstekapital ved stiftinga. Seinare er det kravet til forsvarleg eigenkapital som er det sentrale. Det ville dermed vere misvisande å ta med ein regel om at kravet om minste andelskapital skal gjelde for eldre lag.

Det går fram av *fjerde ledd* at føresegna om største og minste pålydande på andelane ikkje skal gjelde for andelar som er teikna i samsvar med gjeldande vedtekter. Dermed blir det eittårsfristen i sjuande ledd som blir avgjerande. Fleire lag har nok andelar med pålydande under 300 kroner, medan det neppe er lag som har andelar med høgare pålydande enn det som er tillate etter utkastet. Pålydande går fram av vedtektene. Inntil laget får endra vedtektene, bør andelar kunne teiknast som før; noko anna ville bli tungvint.

Etter *femte ledd* skal andelar kunne overførast etter reglane i tidlegare gjeldande lov i opp til eitt år etter ikraftsetjinga, men perioden kan gjerast kortare gjennom vedtektsendring. Det kan vere lag som ikkje har vedtektsfesta reglane om overføring, slik at ein har halde seg til dei lovfesta reglane. Dersom laget ønskjer å vedtektsfeste ein vidare rett til å overføre andelar enn det som følgjer av utkastet, kan det gjerast utan at reglane i utkastet treng gjelde i ein mellomperiode. I lag som alt har vedtektsfesta ein vidare overføringsrett, gjeld desse vedtektsføresegnene. Utvalet nemner at det neppe er noko stort behov for avvikande reglar om overføring av andel, men at mange lag kan ønskje å justere reglane om kva rettar som skal følgje med andelen.

I *sjette ledd* er det fastsett at reglane om representantskap skal gjelde vidare i eitt år, om ikkje anna blir fastsett i vedtektene. Det kan vere at nokre lag ikkje har vedtektsføresegner om representantskap, eller iallfall berre har ufullstendig regulering av representantskapet i vedtektene. I dag gjev lova den nødvendige reguleringa. Har ikkje laget vedtektsfesta ordning med represen-

tantskap frå før, fell ordninga bort etter eitt år om ikkje laget vedtektsfestar ordninga. Dersom laget ønskjer å avvikle representantskapet med kortare frist, kan det vedtakast med fleirtal som for vedtektsendring.

Etter *sjuande ledd* skal vedtektsføresegner og avtalar som er i strid med den nye lova, overgangsreglane medrekna, falle bort seinast eitt år etter at lova vart sett i kraft. Dei fleste vedtektsføresegner og avtalar som er lovlege etter dagens reglar, er òg lovlege etter den nye lova.

8.2 Merknader til lov om burettslag

Til [\(Link til\)](#) kapittel 1 *Innleiande føresegner*

I [\(Link til\)](#) kapittel 1 er det føresegner om verkeområdet for lova og om ansvarsavgrensing og dessutan ei generell føresegn med forbod mot diskriminering.

Verkeområdet for lova kjem fram gjennom definisjonen av burettslag. Innhaldet i definisjonen svarar i all hovudsak til definisjonen i gjeldande lov. Burettslaget har til hovudføremål å gje andelseigarane bruksrett til eigen bustad i lagets eigedom, men laget kan òg drive verksemd som heng saman med dette. Dette siste svarar til det som har vore rekna som tilleggsføremål etter gjeldande lov. Etter utkastet kan burettslagsforma nyttast for fritidsbustader, men her kan ein òg velje andre former for samanslutning sjølv om føremålet er det same.

Etter utkastet kan det ikkje lenger stiftast bustadaksjeselskap med same føremål som burettslag. For eksisterande bustadaksjeselskap skal [\(Link til\)](#) kapittel 5 om bruksretten gjelde tilsvarende. I kapittel 13 er det føresegner som legg tilhøva til rette for omdanning av eksisterande bustadaksjeselskap til burettslag.

Eit generelt forbod mot diskriminering er teke inn i dette innleiande kapitlet, på same måte som i utkastet til lov om bustadbyggjelag.

Lova kan ikkje fråvikast i avtale eller vedtekter anna enn der det går fram av dei einskilde føresegnene eller av samanhengen. På same måte som i gjeldande burettslagslov og i aksjelovgjevinga er det ikkje teke med noka eiga føresegn om at lova er ufråvikeleg, slik det er gjort i eigarseksjonslova § 4, men den rettslege situasjonen blir den same.

Til § 1-1 Verkeområde. Definisjonar:

I *første ledd* er det fastsett at lova gjeld for burettslag. Leddet har ein definisjon av burettslag som knyter seg til føremålet med laget. Føremålet skal vere å gje andelseigarane bruksrett til eigen bustad i lagets eigedom, og å drive verksemd som heng saman med dette. Nemninga «andelslag» er nytta her som i utkastet til lov om bustadbyggjelag. Som nemnt i merknadene til det utkastet, bør ordbruken samordnast med resultatet av arbeidet i Samvirkelovutvalet. Burettslaget er ikkje noko typisk samvirkelag, mellom anna fordi det ikkje er ope, men det har likevel eit kooperativt føremål som skil det frå dei typiske kapitalanslutningane.

Det er hovudføremålet som kjenneteiknar burettslaget. Etter gjeldande burettslagslov kan laget ha andre føremål «som har sammenheng med

andelseiernes bointeresser», og oppfatninga har vore at slikt tilleggsmål eventuelt må takast inn i vedtektene. Utvalet meiner at formuleringa «sammenheng med andelseiernes bointeresser» er lite opplysende, og gjer framlegg om at burettslaget skal kunne drive med verksemd som heng saman med hovudføremålet. Det treng ikkje vedtektsfesting, men på den andre sida kan det heller ikkje vedtektsfestast noko anna føremål.

Meininga er at burettslaget skal kunne drive med same slags verksemd som etter gjeldande lov, bumiljøtiltak medrekna. Utvalet viser til omtalen under 7.7.2 av ramma for fellestiltak. Nokre av tiltaka krev samtykke frå generalforsamlinga med kvalifisert fleirtal, jf. § 8-9. Gjeldande lov har ein særregel i § 1 tredje ledd om at eit lag som har teke over eit kombinert bustad- og forretningsbygg, kan halde fram med å leige ut forretningslokale sjølv om verksemda der ikkje har samanheng med buinteressene til andelseigarane. Med formuleringa i utkastet trengst det ingen særregel om dette; det er tale om verksemd som heng saman med hovudføremålet.

I gjeldande lov er det ei føresegn (§ 2) om at laget må ha samtykke frå departementet dersom det skal leige ut meir enn to bustader til andre enn andelseigarane. Etter utkastet er det ikkje sett noka slik grense. Utvalet ser det som uaktuelt med ein regel om samtykke frå departementet. Utkastet byggjer på ein føresetnad om at laget kan ha husrom til utleige, utan tilknytning til andel i laget, jf. § 3-2, men det er i strid med føremålet for laget dersom slik verksemd blir omfattande. Det vil vere berre i ekstraordinære situasjonar at det er aktuelt å drive med utleige av bustader som ikkje er knytte til andel, og utleige av lokale må òg avgrensast til det som heng saman med hovudføremålet.

Etter utkastet skal laget gje andelseigarane bruksrett til bustad. Som nemnt under 7.7.4.4, gjer utvalet framlegg om at ein går bort frå å sjå bruksretten i burettslag som ein leigerett. Det svarar betre til realiteten om ein ser dette som ein bruksrett av eige slag. Dei nærare reglane om bruksretten går fram av [\(Link til\)](#) kapittel 5 i utkastet. Bruksretten blir kalla *burett*. Den nemninga blir nytta også i andre samanhengar, men utvalet reknar med at det i praksis ikkje er fare for mistydingar. Laget skal skaffe andelseigarane bruksrett til *eigen* bustad; det inneber at brukareigepriippet skal gjelde for laget, jf. under 7.7.3. Føremålet er å skaffe andelseigarane bustader som dei sjølve skal bu i, ikkje bustader som dei skal leige ut.

Burettslaget kan ha hus på eigen eller festa grunn. At burettslaget skulle ha berre ein leigerett til bustadene òg, reknar utvalet som heilt upraktisk, men uttrykket «lagets eigeendom» er i og for seg vidt nok til å femne om eit slikt tilfelle. Meir praktisk er det at laget leiger noko husrom på ein annan eigeendom der tilhøva ligg til rette for det, til dømes kan laget leige garasje på ein granneeigeendom. Det er ikkje noko i vegen for at burettslaget kan eige fleire eige-dommar. Normalt ligg eige-dommane samla, men gjeldande lov har vore oppfatta slik at det ikkje er nødvendig. Den svenske lova om bostadsrättsföreningar har ei føresegn om at husa skal liggje «så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna» (1:5 §). Utvalet har ikkje funne det nødvendig å ta med noka slik avgrensing i utkastet. Rett nok er det opplagt best at bustadene ligg samla, men eit forbod med tanke på

dei få tilfella der nokon skulle ønskje ei anna løysing, ville vere vanskeleg å handheve.

I *andre leddet* er det fastsett at andelslag som har til føremål å gje andelseigarane bruksrett til fritidsbustad, berre skal reknast som burettslag dersom det er stifta som burettslag. Gjeldande lov har vore tolka slik at fritidsbustader ikkje kan organiserast som burettslag. Utvalet meiner at burettslagsforma ikkje bør vera obligatorisk for kooperative samanslutningar som skal eige fritidsbustader. For fritidsbustader kan det vere bruk for større variasjonsbreidd i organiseringa enn det for heilårsbustader, til dømes slik at bruksrettane kan vere tidspartar. Ein kan også ha bruk for andre reglar om kven som kan eige andel, om godkjenning av ny andelseigar, om rett til utleige m.m. Det bør likevel vere høve til å velje burettslagsforma.

Av *tredje ledd* følgjer det at lova gjeld på Svalbard. Det er ikkje sagt med reine ord i gjeldande lov, men det har vore lagt til grunn av Kommunaldepartementet at lova gjeld på Svalbard i samsvar med det generelle utgangspunktet om at norsk privatrett gjeld der. Kongen har etter utkastet heimel til å fastsetje særlege reglar for Svalbard. Ei tilsvarende føresegn finst i asl. § 1-1 fjerde ledd.

Til § 1-2 Ansvarsavgrensing

Den eigentlege ansvarsavgrensinga går fram av *første ledd*: Andelseigarane heftar ikkje overfor kreditorane for lagsskyldnadene. Av *andre leddet* går det fram at andelseigarane heller ikkje heftar indirekte: Dei har ikkje plikt til å skyte inn midlar i laget ut over andelen. Så langt svarar føresegna til ansvarsavgrensinga i aksjeselskap, jf. asl. § 1-2. Det spesielle i burettslag er at andelseigarane har plikt til å dekkje utgiftene i laget gjennom betaling av sin del av felleskostnadene, jf. utkastet ([Link til](#)) kapittel 5. Slik sett har andelseigarane eit indirekte ansvar for utgiftene. Avgrensinga av dette indirekte ansvaret ligg i at andelseigarane kan seie opp bruksretten med seks månaders varsel og dermed kome fri plikta til å betale felleskostnader, jf. § 5-21. Det svarar til regelen i gjeldande lov, berre med den skilnaden at bruksretten der blir rekna som ein leigerett.

Ansvarsavgrensinga kunne bli illusorisk dersom andelseigarane kunne påleggjast store eingongsinnbetalningar med så kort varsel at dei ikkje kunne seie opp. Utvalet legg til grunn at det følgjer av ansvarsavgrensinga at styret ikkje har plikt i høve til kreditorane til å fastsetje ei slik innbetaling av felleskostnader, til dømes for å innfri eit mishalde lån. Noka nærare regulering av dette har ikkje utvalet funne nødvendig. Kor store innbetalningar eit fleirtal har *rett* til å påleggje eit mindretal i laget, er eit spørsmål som må avgjerast ut frå vanlege misbruksreglar.

Etter nærare reglar kan laget setje betaling av innskot som vilkår for å bli andelseigar, jf. § 2-10. Innskotet bør derfor nemnast i føresegna her òg.

Til § 1-3 Tilknytte lag

Føresegna her svarar heilt til § 1-3 i utkastet til lov om bustadbyggjelag, og utvalet viser til merknadene til den føresegna. Uttrykket tilknytte lag blir nytta i begge lovene, og det er derfor best at definisjonen òg finst i begge.

Til § 1-4 Bustadaksjeselskap

I *første ledd* er det fastslege at burettslag ikkje kan stiftast som aksjeselskap eller allmennaksjeselskap. Etter gjeldande lov har det frå 1983 vore tillate å stifte aksjeselskap med same føremål som burettslag for å ta over nyoppførte bygg. Mellom 1960 og 1983 kunne det ikkje stiftast aksjeselskap med same føremål som burettslag. For eldre bustadaksjeselskap og for bustadaksjeselskap stifta etter 1983 gjeld [\(Link til\)](#) kapittel 6 i gjeldande burettslagslov for leigeforholdet mellom selskapet og aksjeeigarane.

Utvalet meiner det ikkje er bruk for å stifte nye aksjeselskap med same føremål som burettslag. Meininga er at utkastet gjev den valfridommen som bør og skal gjelde for samanslutningar med dette føremålet. Det er dessutan slik at aksjelovgjevinga er lite tilpassa dei spesielle tilhøva i ei samanslutning som skal skaffe deltakarane bustad. For publikum er det ein fordel dersom organiseringa av bustader følgjer kjende mønster. På det viset kan folk betre vite kva plikter og rettar dei har, og det blir òg enklare å samanlikne prisar på bustader.

Det er samanslutningar med det kooperative preget burettslaget har, som ikkje kan stiftast som aksjeselskap. I høve til gjeldande lov kan det vere vanskeleg å seie kva som kan tillast når det gjeld ymse blandingsformer, til dømes der nokre av aksjane i eit selskap som eig ein utleigeeigedom, blir overførte til leigarane, eller der nokre aksjeeigarar etter vedtekter eller aksjeeigaravtale har rett til å disponere bustader eller lokale til eigen bruk eller utleige. Etter utkastet er det først når hovudføremålet er å gje deltakarane bruksrett til eigen bustad, at burettslagsforma er obligatorisk. Variantar av aksjeselskap som liknar meir eller mindre på burettslag, har ikkje vore noko stort praktisk problem etter gjeldande lov, og utvalet reknar ikkje med at problemet skal bli større etter utkastet. Særleg vil reglane om burettregister, jf. utkastet [\(Link til\)](#) kapittel 6, truleg gjere sitt til at burettslagsforma blir vald der det er mogleg. Bustader i aksjeselskap kan ikkje registrerast i burettregisteret. I andre tilfelle vil eigarseksjonsforma vere den aktuelle. Skulle det likevel vise seg at det blir vanleg med aksjeselskap som reelt svarar til burettslag, og dette gjer bustadmarknaden uoversiktleg, kan ein seinare vurdere å innføre eit forbod mot pantsetjing av aksjar der aksjeeigaren har bruksrett til bustad i eigedommen, jf. parallellen i eiersl. § 2.

Av *andre leddet* går det fram at [\(Link til\)](#) kapittel 5 skal gjelde for aksjeselskap som er stifta før lova tok til å gjelde, og som har same føremål som burettslag. Det svarar til dagens regel om at bruksrettsforholdet følgjer same reglar som i burettslag. Reglane i utkastet [\(Link til\)](#) kapittel 5 skil seg noko frå gjeldande reglar om leigeforholdet mellom selskapet og aksjeeigaren, men utvalet meiner at endringane samla sett ikkje inneber noka forrykking av det innbyrdes forholdet mellom deltakarane. Reglane bør derfor kunne gjennomførast i eksisterande bustadaksjeselskap, på same vis som i eksisterande burettslag.

Utkastet [\(Link til\)](#) kapittel 5 byggjer på brukareigepriippet, først og fremst ved at bruken av bustaden som hovudregel ikkje kan overlatast til andre. I bustadaksjeselskap følgjer same priippet i dag av husleigelova og [\(Link til\)](#) kapittel 6 i gjeldande burettslagslov. Dersom ein i eit bustadaksjeselskap har etablert andre reglar, til dømes gjennom leigeavtalar som gjev

omfattande rett til framleige, må ein vurdere om selskapet verkeleg kan seiast å ha same føremålet som eit burettslag slik at det går inn under [\(Link til\)](#) kapittel 5 her.

Utvalet har i § 13-5 egne føresegner som legg til rette for omdanning frå bustadaksjeselskap til burettslag, og det er vist til den paragrafen i leddet her.

Til § 1-5 Forbod mot diskriminering

I *første ledd* er det eit generelt forbod mot diskriminering på grunn av trued-kjenning, rase m.m. Føresegna svarar i hovudsak til § 1-4 i utkastet til lov om bustadbyggjelag, og utvalet viser til merknadene til den føresegna. I burettslag er regelen aktuell i høve til eventuelle vilkår for å vere andelseigar, i høve til godkjenning av ny andelseigar eller brukar og i høve til reglar om og praktisering av forkjøpsrett. På same måte som i utkastet til bustadbyggjelag er det i *andre leddet* vist til allmenne skadebotreglar som ei påminning om at brot på reglane kan føre til skadebotansvar.

Til [\(Link til\)](#) kapittel 2 Stifting av burettslag

Kapittel 2 inneheld reglane om stifting av burettslag, reglane om innskot og reglane om avtalar med bustadbyggjelag eller annan utbyggjar om rett til ny burettslagsbustad. Desse reglane er alle aktuelle i byggje- eller ervervsfasen. Reglane om andelskapitalen, som kjem inn både i byggje- eller ervervsfasen og seinare, er samla i [\(Link til\)](#) kapittel 3.

Etter utkastet kan eit bustadbyggjelag eller ein annan utbyggjar som skal stå for erverv eller oppføring av bustader for burettslaget, eige opp til alle andelane i laget. Det er nytt i høve til gjeldande lov at alle utbyggjarar kan stifte burettslag på dette viset.

Dei aller fleste burettslag har vore stifta av bustadbyggjelag som einaste andelseigar. Slik stifting ved ein utbyggjar kjem sikkert til å bli den praktiske hovudregelen heretter òg, men reglane om stifting bør likevel ta utgangspunkt i den situasjonen at dei som seinare skal bu i bustadene, kjem saman for å stifte laget. Slik stifting er mest aktuell i samband med overtaking av utleiegedommar - etter avtale eller etter bruk av forkjøpsrett etter lov 29. april 1977 nr. 34 om kommunal forkjøpsrett til leiegårder.

Det går fram av 7.4.2.5 at utvalet gjer framlegg om å halde på ordninga med at mesteparten av det som reelt er eigenkapital frå andelseigarane, formelt kan reknast som eit pantesikra innskot i laget. Der ein utbyggjar stiftar laget, blir det mest aktuelt at utbyggjaren betaler innskotet til burettslaget, og at dekninga av dette innskotet er ein del av vederlaget for bustaden. Grunnen til å bruke innskotsforma i slike tilfelle er at forbrukaren vil ønskje ei slik løysing.

Utvalet gjer framlegg om ein ny utbyggingsmodell for burettslagsbustader, jf. 7.4.2. Reglane om den nye utbyggingsmodellen går fram av kapittelet her, samanhalde med avhendingslova og bustadoppføringslova. Det viktigaste er at dei to nemnde lovene skal regulere forholdet mellom forbrukaren på den eine sida og bustadbyggjelaget eller ein annan utbyggjar på den andre sida.

Til § 2-1 Stiftingsdokument:

I *første ledd* er det fastsett, etter mønster frå aksjelova, at for å stifte eit burettslag skal den eller dei som skal teikne andelane i laget, setje opp eit stiftingsdokument som inneheld vedtektene for laget, namna på stiftarane og opplysningar om tida for innbetaling av andelane, om kven som er første styre og revisor, og kva burettregister andelane skal registrerast i, jf. § 2-3. Det er nytt at vedtektene skal takast inn i stiftingsdokumentet. Etter gjeldande lov skal vedtektene vedtakast etter at laget er stifta.

Etter § 5 i gjeldande burettslagslov kan tilknytte burettslag «kontorstiftast» av bustadbyggjelaget åleine, og da slik at talet på andelar blir auka etter at burettslaget er stifta. Burettslag som ikkje er knytt til eit bustadbyggjelag, må etter gjeldande rett stiftast ved «simultanstifting», ved at så mange andelseigarar som det skal vere bustadar i laget, må møte på konstituerande generalforsamling og teikne andelar. Etter utkastet blir det ingen skilnad på stifting av tilknytte burettslag og stifting av andre burettslag. Også andre enn bustadbyggjelag kan stifte burettslaget åleine, jf. § 2-12.

Etter *andre leddet* må alle andelane teiknast ved stiftinga av laget. Ei endring i talet på andelar i laget kan berre gjerast etter reglane i § 3-2. Førhandsavtale med burettslaget om å teikne andel er ikkje bindande. På det viset unngår ein at burettslaget blir gjort til part i avtalar med forbrukaren. Avtale mellom forbrukaren og utbyggjaren om seinare overtaking eller teikning av andel i burettslaget er bindande etter vanlege reglar.

Fjerde ledd har ei føresegn om at det kan setjast som vilkår for å teikne andel at andelseigaren skal betale innskot, jf. § 2-10.

Den tilsvarande føresegna i utkastet til lov om bustadbyggjelag § 2-1 har ei føresegn om opplysning i stiftingsdokument om særlege rettar i samband med stiftinga eller om dekning av utgifter ved stiftinga. Slike særlege rettar kan ingen sikre seg i burettslag, jf. § 2-4. Dei særlege rettane som elles er aktuelle, går fram av vedtektene.

Til § 2-2 Minstekrav til vedtektene:

I *første ledd* er det etter mønster av aksjelova fastsett minstekrav til vedtekter. Vedtektene må minst innehalde opplysningar om firma for laget, kommunen der laget skal ha forretningskontor, talet på andelar og pålydande verdi, lågaste og høgaste tal på styremedlemmer og kva saker som skal behandlast på ordinær generalforsamling.

Krav til firma går fram av andre leddet i paragrafen her.

I nr. 2 er det bygt på ein føresetnad om at lova regulerer lag som skal ha forretningskontor her i riket. Laget kan ha eigeidom i fleire kommunar, men det er neppe særleg praktisk. Skulle det skje at eit lag eig bustader utafor landegrensene, kan det oppstå kompliserte spørsmål om lovval, særleg med tanke på bruksretten. Utvalet ser ikkje grunn til å gå nærare inn på det.

Etter nr. 3 skal vedtektene opplyse om pålydande verdi på andelane. Det er ikkje noko krav om vedtektsfesting av kor stor andelskapitalen er, slik det i asl. § 2-2 er fastsett for aksjekapitalen. Normalt er det like mange andelar som det er bustader i laget, men i nokre tilfelle kan talet endrast, til dømes ved at det blir bygt nye bustader, ved at bustader blir samanslegne, eller ved at bus-

tader som før var leigde ut, no blir knytte til andelar. I det fleste tilfella trengst det samtykke frå generalforsamlinga med to tredels fleirtal, men til dømes ved samanslåing av bustader er det nok med samtykke frå styret. Talet på andelar har ikkje like mykje å seie for det innbyrdes forholdet mellom andelseigarane som den samla aksjekapitalen har i aksjeselskap, og utvalet meiner det ikkje er nødvendig med noka vedtektsfesting av andelskapitalen eller talet på andelar.

Andre leddet har ei føresegn om firma for burettslag. Ei tilsvarande føresegn står i utkastet til bustadbyggjelag § 2-2 andre ledd, og det kan visast til merknadene der.

Til § 2-3 Minstekrav til stiftingsdokumentet elles:

Føresegna er laga etter mønster av aksjelova med nokre forenklingar og er ny i høve til gjeldande burettslagslov. Sia ein etter utkastet ikkje treng å halde konstituerande generalforsamling etter stiftinga, må det opplysast i stiftingsdokumentet kven som skal vere første styre og første revisor for laget. Det skal gå fram av stiftingsdokumentet kva burettregister andelane skal registrerast i. Den føresegna er berre aktuell dersom ein vel ei løysing som opnar for fleire register, jf. omtalen under 7.7.6. Skal burettslaget seinare skifte burettregister, må det meldast til Føretaksregisteret.

Til § 2-4 Forbod mot særlege rettar:

I asl. § 2-4 er det føresegner om at stiftingsdokumentet skal innehalde opplysningar om særskilde rettar, og i asl. § 2-5 er det føresegner om stiftingsutgifter som skal dekkjast av selskapet. Særlege rettar på grunnlag av stiftinga og krav på dekning av stiftingsutgifter trengst ikkje i burettslag, men for å gjere det klårt at reglane er annleis enn i aksjeselskap, kan det med reine ord takast inn eit forbod i lova.

I burettslag er det ingen grunn til å opne for at andelar kan gjerast opp med anna enn pengar (tingsinnskot). Heller ikkje trengst det nokon regel om at laget skal dekkje stiftingsutgiftene. Dei aller fleste burettslag blir stifta av eit bustadbyggjelag eller ein annan utbyggjar, og da kan stiftaren bere utgiftene sjølv. I dei få tilfella der fleire personar går saman om å stifte eit burettslag, er det like enkelt om dei ber utgiftene sjølve; det er til sjuande og sist dei som må bere kostnaden. Klausular om at laget skal ha plikt til å overta eignedelar eller bli part i avtale, er det ikkje bruk for å ta inn i stiftingsdokumentet. Poenget med ein slik regel ville berre vere at laget var forplikta før registreringa, men utvalet ser ikkje noko praktisk behov for det. Særlege rettar eller fordelar på grunnlag av stiftinga elles er det heller ikkje bruk for. Utvalet nemner for ordens skuld at det her berre er tale om særlege rettar som byggjer på stiftinga, og som skal gå fram av stiftingsdokumentet. Avtale til dømes om forretningsførsel kan gjerast når laget er stifta.

Til § 2-5 Opningsbalanse:

Av *første ledd* går det fram at det ved stiftinga av burettslaget skal setjast opp ein opningsbalanse. I *andre leddet* er det føresegner om opningsbalansen som

i hovudsak svarar til asl. § 2-8. Balansen skal vere sett opp i samsvar med rekneskapslova og vere stadfesta av ein registert eller statsautorisert revisor.

Til § 2-6 Byggje- og finansieringsplan:

Det går fram av *første ledd* at ein byggje- og finansieringsplan skal leggjast ved stiftingsdokumentet. Nemninga byggje- og finansieringsplan er henta frå gjeldande burettslagslov, men dokumentet får ein annan funksjon med den utbyggingsmodellen utvalet gjer framlegg om. Utvalet reknar med at det vanlege heretter blir ein avtale om fast pris mellom andelseigarane og bustadbyggjelaget eller ein annan utbyggjar. Planen treng derfor ikkje innehalde noko detaljert byggjebudsjett. Planen blir dels eit prospekt som ligg til grunn for avtalane med andelseigarane, dels eit grunndokument der sentrale opplysningar om bustadene og laget, og dermed om forholdet andelseigarane imellom, går fram. I dei tilfella der fleire personar går saman om å stifte eit burettslag for å byggje bustader eller kjøpe ein bustadeigedom, blir planen avgjerande for forholdet mellom laget og den einskilde andelseigaren.

I *andre leddet* er det fastsett at planen, som i dag, skal innehalde teikningar og beskrivingar av lagets bygg med bustadene, kostnadsoverslag, finansieringsplan og driftsbudsjett. Teikningar og beskrivingar ligg til grunn for avtalane mellom utbyggjaren og forbrukarane, om det ikkje blir laga særlege prospekt. Kravet til kostnadsoverslag må tilpassast situasjonen. Der bustadbyggjelaget eller ein utbyggjar har fastprisavtalar med forbrukarane, må kostnadsoverslaget utan nærare spesifisering kunne svare til den prisen bustadene skal leverast for, medan overslaget må vere meir detaljert der fleire personar har gått saman om prosjektet. Finansieringsplanen vil i hovudsak vise felleslån, innskot og andelskapital. Med driftsbudsjett er det tenkt på eit budsjett over inntekter og utgifter etter at bustadene er oppførte (eller kjøpte). Noko driftsbudsjett for byggjeperioden er det ikkje bruk for i denne samanhengen.

Etter *tredje ledd* skal planen vise kva bustad som er knytt til kvar andel, i praksis etter nummer på andelen. Fordelinga av felleskostnadene må gå fram av planen. I utkastet § 5-19 er det ein bakgrunnsregel om at fordelinga skjer ut frå verdiforholdet mellom bustadene, men ein slik utfyllande regel blir sjeldan aktuell dersom planen oppfyller dei krava som er sette her. Kor detaljerte reglane om fordelinga skal vere, avgjer stiftaren eller stiftarane, men det som er fastsett i planen, kan seinare berre endrast etter reglane i § 5-19, jf. neste ledd.

Fjerde ledd har føresegner om endring av planen. Hovudregelen er at styret kan endre planen, men går endringa ut på å endre bygg eller grunn eller å auke talet på andelar, trengst samtykke frå generalforsamlinga med to tredels fleirtal. Nærare reglar om endring av innskotet går fram av § 2-10, og fordelinga av felleskostnadene kan berre endrast etter § 5-19.

Rammene for endring av byggje- og finansieringsplanen er viktigast for dei lite praktiske tilfella der fleire personar har gått saman om å stifte eit burettslag. I utbyggjartilfella sit utbyggjaren med alle andelane og har full råderett etter reglane her. Men etter at utbyggjaren har gjort avtalar med forbrukarar om bustadene, er desse avtalane avgjerande for kva endringar forbrukarane må finne seg i. Avtalane skal innehalde opplysning om fellesgjeld,

innskot og andelssum, jf. utkastet til § 1a i bustadoppføringslova. Det er ikkje heilt klårt kor langt atterhald om seinare endringar av bustaden eller vederlaget kan godtakast i høve til bustadoppføringslova; ein kan få ei vanskeleg grensedraging mot ansvarsfråskrivingar, som ikkje er tillatne. Men atterhald om større endringar er ikkje vanlege i avtalar om direkte åtte bustader, og det er neppe tenleg for utbyggjarane å gå lenger i så måte for burettslagsbustader.

Til § 2-7 Stifting av laget:

Føresegna har mønster i aksjelova og går ut på at stifting og andelsteikning skjer ved underskriving av stiftingsdokumentet.

Til § 2-8 Betaling av andelane:

I *første ledd* er det fastsett etter mønster frå aksjelova at andelane skal betalast inn til pålydande innan den tid som er fastsett i stiftingsdokumentet. Ved for sein betaling skal det reknast renter etter rentelova. Gjeldande lov har inga tilsvarende føresegn.

I *andre leddet* går det fram at når andelen skiftar eigar før andelen er betalt, er både tidlegare eigar og ny eigar solidarisk ansvarleg. Det er ei ny føresegn i høve til gjeldande lov, men ein tilsvarende regel finst i asl. § 2-16.

I *tredje ledd* er det teke inn ein ny regel om at laget kan gje andre rett til å teikne andelen eller stryke andelsteikninga dersom andelen ikkje blir betalt innan fem dagar etter at andelseigaren har fått skriftleg påminning. Føremålet er unngå at ein andelseigar skal kunne hindre registrering av burettslaget ved å mishalde innbetalinga, i og med at registrering ikkje kan skje før alle teikna andelar er innbetalte.

I asl. § 2-17 er det ei føresegn om at kravet på aksjeinnskot ikkje kan overdragast, pantsetjast eller takast utlegg i. Den situasjonen er heilt upraktisk i burettslag i og med at andelane må vere betalte før registreringa. Laget kan ikkje pådrage seg plikter før registreringa, og laget kan til skilnad frå aksjeselskap ikkje påførast plikter gjennom stiftingsvilkåra, jf. § 2-4. Utvalet har derfor ikkje sett grunn til å ta inn noka føresegn som svarar til asl. § 2-17.

Til § 2-9 Melding til Føretaksregisteret:

Det går fram av *første ledd* at burettslaget må meldast til Føretaksregisteret innan tre månader etter at stiftingsdokumentet er underskrive. Regelen har mønster i aksjelova; gjeldande lov om burettslag har ingen bestemt frist for registrering. Det går vidare fram at andelskapitalen skal vere fullt innbetalt før registrering. Det er i samsvar med gjeldande lov. Etter mønster av aksjelova er det òg teke inn ei ny føresegn om at styremedlemmene og revisor er solidarisk ansvarlege dersom det er innbetalt mindre enn det som er oppgjeve og stadfesta i meldinga.

I *andre leddet* er det fastslege at registrering ikkje kan skje dersom laget ikkje er meldt til Føretaksregisteret innan fristen, eller registreringa blir nekta på grunn av feil som ikkje kan rettast. Det må da stiftast på nytt.

Tredje ledd inneheld ei føresegn om at laget ikkje kan erverve rettar eller pådrage seg plikter før det er registrert. Same regelen finst i gjeldande

burettslagslov. I asl. § 2-20 er det ei tilsvarande føresegn som er meir utførleg. Utvalet meiner det greier seg med den enklare varianten her. Dei meir detaljerte reglane i aksjelova kan dels byggjast på vanleg avtalerett, dels kan føresegna i asl. § 2-20 gje rettleiing ved tolkinga av føresegna her.

Til § 2-10 Innskot:

Paragrafen har nærare føresegner om innskot til laget. Det går fram av § 2-1 tredje ledd at plikt til å betale innskot kan setjast som vilkår for å teikne andel i laget. Reglane om innskot er langt på veg ei vidareføring av gjeldande reglar. Der fleire personar går saman om å stifte eit burettslag, er innskotskapitalen nødvendig for å realisere prosjektet. Reelt er det da tale om eigenkapital. I utbyggjartilfella kunne ein greie seg utan innskot, men forbrukarane er betre tente med at ein del av vederlaget går til å dekkje eit pantesikra krav mot laget, framfor at laget har mykje fri eigenkapital, og at andelen blir overført til «overkurs». Utvalet viser elles til omtalen under 7.4.2.5.

I *første ledd* er det fastslege at storleiken på innskotet skal gå fram av bygge- og finansieringsplanen. Når det eventuelle innskotet skal vere eit vilkår for å teikne andel, og storleiken skal gå fram av bygge- og finansieringsplanen, er meininga at det ikkje kan krevjast innskot til nye tiltak seinare, jf. òg § 1-2 andre ledd. Kor store innbetalningar som kan krevjast som dekning av felleskostnader, vil avhenge dels av reglane om ansvarsavgrensing, dels av reglane om mindretalsvern, jf. merknadene til § 1-2 andre ledd.

Av *andre leddet* går det fram at innskotet som hovudregel berre kan endrast med samtykke frå andelseigaren. I tilfelle der fleire personar har gått saman om å stifte laget, kan det vere nødvendig å auke innskotet dersom bygge- eller ervervskostnadene blir høgare enn planlagt. Da bør regelen vere at andelseigaren får valet mellom å godta høgare innskot og å avhende andelen til nokon som er viljug til å betale tilleggsinnskotet. Blir ikkje pålegget om sal følgt, kan andelen tvangsseljast. Det er regelen etter gjeldande lov òg. Regelen bør avgrensast slik at dette berre gjeld når prosjektet blir gjennomført utan andre endringar enn dei som trengst av tekniske grunnar eller etter krav frå styresmaktene eller annan tredjeperson. Eit fleirtal skal ikkje kunne endre planane på annan måte og deretter gje mindretalet valet mellom tilleggsinnskot og avhending. Liknande reglar finst i gjeldande lov. - Desse rammene for endring av innskotet får ikkje noko å seie der bustadbyggjelaget eller ein annan utbyggjar er einaste andelseigar i byggeperioden. Her er det avtalane med forbrukarane som avgjer kva endringar som kan godtakast, og dessutan blir det stort sett ikkje bruk for endringar i innskotet i desse tilfella.

Den nærare karakteren av innskotet går fram av *tredje ledd*. Innskotet kan ikkje krevjast attende anna enn ved oppløysing av laget, men i den situasjonen har andelseigaren eit krav på attendebetaling som ikkje berre konkurrerer med andre krav mot laget, men som til og med er pantesikra, jf. § 2-11. Det svarar til regelen i gjeldande lov. Attendebetaling i andre situasjonar må følgje reglane om utdeling til andelseigarane, jf. § 3-3. Spørsmålet er ikkje regulert i gjeldande lov.

Til § 2-11 Sikring og betaling:

Føresegner om sikring av innskot går fram av *første ledd*. Dei samla innskota skal sikrast med pant i eigedommen eller eigedommane. Panteretten skal ha prioritet rett etter pant for den fellesgjelda som går fram av byggje- og finansieringsplanen. Seinare kan laget ta opp nye lån med prioritet framfor innskota, men til det trengst samtykke frå generalforsamlinga med to tredels fleirtal. Etter gjeldande lov kan det takast opp lån til dei tiltaka som krev slikt samtykke med kvalifisert fleirtal; regelen i utkastet er enklare på det viset at samtykke til prioritetsviking kan gjevast utan omsyn til kva tiltak det gjeld. Til dømes kan det vere nødvendig å låne for å gjennomføre større vedlikehaldsarbeid, noko som strengt teke ikkje er omfatta av dagens regel.

Panteretten for innskota må tinglysast. I dag er det vanleg å bruke ein felle-sobligasjon; i tilknytte lag er gjerne bustadbyggjelaget tillitsperson for obligasjonen. Etter utkastet skal fellesskapen av innskytarar vere panthavar, og styret i laget kan disponere over panteretten på vegner av innskytarane, til dømes i samband med prioritetsviking. På den måten blir pantsetjaren (laget) også tillitsperson for panthavarane, men styret representerer både laget og andelseigarane. Faren for misbruk av kompetansen her er ikkje større enn faren for misbruk av styrekompetansen elles.

I *andre leddet* er det i *første punktum* ei føresegn om at laget ikkje kan ta imot innskot frå andre enn dei som alt er andelseigarar. Det er ei viktig endring samanlikna med gjeldande lov. I dag skyt dei framtidige andelseigarane på eit tidleg tidspunkt inn pengar som rett nok er sikra med pant, men som er utsette dersom prosjektet skulle havarere. Etter utkastet er innbetaling av innskot direkte frå forbrukaren berre aktuelt i dei tilfella der fleire går saman om å stifte eit burettslag. I utbyggjartilfella blir det utbyggjaren som betaler inn innskota, og utbyggjaren kan berre krevje innbetaling av forskot etter reglane i bustadoppføringslova. Det vil stort sett seie at forskota må sikrast med garanti frå bank eller liknande institusjon. Saman med føresegna i § 2-1 andre ledd med forbod mot førehandsavtale med laget om teikning av andel, sikrar føresegna her at det er bustadbyggjelaget eller ein annan utbyggjar, og ikkje burettslaget, som er part i avtalen med forbrukaren om ny bustad.

Det nærare reglane i *andre og tredje punktum* er i praksis aktuelle for tilfella der fleire personar har gått saman om å stifte eit burettslag. Blir ikkje innskotet betalt etter påkrav, kan laget påleggje andelseigaren å selje andelen. Fristen bør i denne situasjonen setjast etter måten kort.

Til § 2-12 Eige av alle andelane

Føresegna opnar for at eit bustadbyggjelag eller ein annan utbyggjar som skal stå for erverv eller oppføring av bustader for laget, kan eige opp til alle andelane. Det kjem i staden for reglane i dag om at bustadbyggjelag kan «kon-torstifte» burettslag.

Det er nemnt under 7.4.2.3 at andre enn bustadbyggjelag bør kunne bygge bustader som skal organiserast som burettslag. Utvalet går likevel ut frå at det i første rekkje er bustadbyggjelag som kjem til å nytte denne forma heretter òg, så dei bør nemnast særskilt. Organisasjonar og offentleg verksemd er

nemnde for å unngå tvil, jf. den tilsvarande formuleringa i bustadoppføringslova § 2 andre ledd. Til dømes kan ein kommune vere utbyggjar.

Uttrykket «stå for» erverv eller oppføring peiker mot at utbyggjaren tek initiativet og har den reelle kontrollen med gjennomføringa av prosjektet. Utbyggjaren kan vere byggherre i høve til avtalane med konsulentar og entreprenørar, men det er òg mogleg å ha burettslaget som part på byggherresida; desse spørsmåla er omtala under 7.4.2.2. I høve til forbrukaren må utbyggjaren vere part; det er med utbyggjaren forbrukaren har avtale om å ta over eller teikne andel. Avhendingslova eller bustadoppføringslova gjeld for avtalen mellom utbyggjaren og forbrukaren, jf. utkastet til ny § 1a i bustadoppføringslova. - Når både «erverv» og «oppføring» er nemnde, er det med tanke på at utbyggjaren kan skaffe bustader gjennom kjøp av fast eigedom, men det mest aktuelle er nok oppføring.

Det er ikkje sett noka grense for kor lenge utbyggjaren kan sitje med andelane. Utvalet har under 7.4.2.4 peikt på vanskane med å setje ei absolutt grense. Ein må gå ut frå at dei fleste utbyggjarar ønskjer å selje alle bustadene. Særleg mange andelar er det neppe attraktivt å sitje att med heller, i og med at kvar andelseigar berre har ei røyst på generalforsamlinga utan omsyn til talet på andelar. Skulle det skje at nokon stiftar burettslag med sikte på å eige *alle* andelane varig, for å leige ut bustadene, er det ikkje tale om noko burettslag, og eigaren risikerer at ein etter omstenda må sjå bort frå ansvaravgrensinga i § 1-1.

Til § 2-13 Avtale mellom utbyggjar og forbrukar:

Første ledd i paragrafen seier ikkje meir enn det som følgjer av avhendingslova og bustadoppføringslova etter dei endringane utvalet gjer framlegg om: Avtalen mellom utbyggjaren og forbrukaren blir regulert av den eine av dei to lovene, alt etter om avtalen er gjord før eller etter ferdigstilling av bustaden.

Det går fram av *andre leddet* at forbrukaren etter avtale kan ha burett etter [\(Link til\)](#) kapittel 5 før andelen er overteken eller teikna. Avtalen skal registrerast i burettregisteret, og forbrukaren kan disponere over retten etter reglane i [\(Link til\)](#) kapittel 4. Slike ordningar kan det vere bruk for der innflytting ikkje kan skje samtidig for alle bustadene. Når føresegnene i [\(Link til\)](#) kapittel 4 og 5 skal gjelde, inneber det at forbrukaren har omtrent same rett som ein andelseigar, bortsett frå forvaltningsrettane; forbrukaren har til dømes ikkje røysterett på generalforsamlinga. Tilsvarande reglar følgjer av § 40 i gjeldande burettslagslov. Blir laget oppløyst, kanskje fordi prosjektet havarer økonomisk, går bruksretten over til å vere ein tidsubestemt leigerett, jf. § 5-25.

Andre avtalar mellom utbyggjaren og forbrukaren om bruksrett bør ikkje godtakast. Derimot er det ikkje noko i vegen for at utbyggjaren leiger ut bustaden til nokon som *ikkje* har avtale om å ta over bustaden, helst i tilfelle der bustaden ikkje let seg selje. I lovteksten kjem dette fram ved at det er avvikande avtalar med «forbrukaren» som ikkje kan godtakast.

I *tredje ledd* er det fastsett at andelen skal overførast eller teiknast seinast to år etter første overtaking av bruksrett etter [\(Link til\)](#) kapittel 5. Regelen gjeld for dei som har overteke bruksrett, ikkje for andre som har avtale om å

overta eller teikne andel. Men når det er gått to år frå første overtaking av bruksrett, skal andelane overførast til *alle* som har avtale om bruksrett etter [\(Link til\)](#) kapittel 5, også til dei som har teke over bruksretten berre kort tid før. Poenget er å hindre at det skal gå for lang tid mellom første innflytting og overtakinga av andelane. Når minst ein andel er overteken, mistar utbyggjaren fleirtalet på generalforsamlinga og dermed kontrollen med prosjektet. Praktisk sett må utbyggjaren altså syte for å avslutte byggjesaka før det er gått to år frå første innflytting. Utvalet viser elles til omtalen under 7.4.2.4.

Til [\(Link til\)](#) kapittel 3 Andelskapital

Kapittelet har føresegner om storleiken på andelane, om endring av talet på andelar og om krav til forsvarleg drift.

På same vis som i dag skal alle andelane i laget ha same pålydande verdi. Utkastet har ei øvre og ei nedre grense for storleiken på kvar andel. Laget skal ha minst to andelar; etter gjeldande lov er kravet tre.

Utkastet opnar for at laget kan ha bustader som skal leigast ut, og som det derfor ikkje er knytt andel til. Andelar kan løysast inn etter avtale mellom laget og andelseigaren, og laget kan godkjenne samanslåing av andelar. Desse reglane skal leggje til rette for samanslåing av bustader.

Reglane om forsvarleg drift og om utdeling er nye.

Til § 3-1 Andelskapital:

Det går fram av *første ledd* at andelane skal vere like store og lyde på ein sum mellom 5 000 og 20 000 kroner. At andelane skal vere like store, svarar til dagens regel. Tidlegare var det ei føresegn om at andelane skulle lyde på ein sum mellom 100 og 1 000 kroner, men frå 1988 har lova berre hatt ein heimel til å gje forskrifter om rammer for pålydande. Forskrifter er ikkje gjevne.

Utvalet har vurdert om andelane skulle ha ulikt pålydande som spegla eigarinteressene i laget. I dei fleste burettslag er det bustader som er innbyrdes ulike med omsyn til storleik og verdi. Andelane blir heller ikkje omsette til same pris. På same måten skiftar det kor stor del av felleskostnadene andelseigarane skal bere, og andelseigarane har krav på ulike verdjar ved eventuell oppløysing av laget. Innskota er normalt fastsette i høve til verdien av bustaden, men det er eit litt misvisande uttrykk for ulik eigarinteresse; innskotet kan andelseigaren krevje attendebetalt ved eventuell oppløysing. Det er likevel ein viktig skilnad i høve til aksjeselskap at kvar andelseigar har same røysterrett på generalforsamlinga, utan omsyn til den reelle eigarinteressa. Utvalet er vorte ståande ved at andelane bør ha same pålydande, dels for å markere at røysterretten er den same, dels for å halde på ei innarbeidd ordning. Skilnadene med omsyn til felleskostnader og rettar ved oppløysing kjem fram i andre føresegner.

Når pålydande skal setjast til mellom 5 000 og 20 000 kroner, er det reelt eit høgare krav til eigenkapital enn i dag. Ei justering av dei opphavlege grensene på 100 og 1 000 kroner ville gje mesta det tidobbelte dersom ein justerte etter konsumprisindeksen, men andelane lyder gjerne på 100 kroner i burettslag som blir stifta i dag òg. For andelseigarane er det ein fordel at den formelle risikokapitalen er låg, og at mesteparten av den reelle eigenkapitalen er eit pantesikra innskot. Det kan likevel vere grunn til å ha ein formell eigenkapital som gjev noko betre uttrykk for dei reelle verdiane. Til samanlikning

får mange nye burettslag med andelar på minst 5 000 kroner etter dette ein andelskapital som ligg over minstekapitalen på 100 000 kroner i aksjeselskap.

Etter *andre leddet* skal laget ha minst to andelar; etter gjeldande lov må det som nemnt vere minst tre. Aksjeselskap kan ha ein aksje, men for ei kooperativ samanslutning som burettslaget ville det vere sjølvmotseiande å godta noko slikt. Det går fram av § 3-2 femte ledd at laget skal reknast som oppløyst dersom det etter innløyasing eller samanslåing blir berre ein andel att. Tomannsbustader har til no oftast lege i vanleg sameige. Etter reglane om pantsetjing i eigarseksjonslova frå 1997 er det upraktisk å halde fram med vanleg sameige for tomannsbustadene, og ein bør da kunne ha valet mellom eigarseksjonsforma og burettslagsforma, om ein da ikkje kan få til ei deling i fleire bruksnummer.

Til § 3-2 Endring av talet på andelar:

Hovudregelen går fram av *første ledd*: Det skal vere knytt ein andel til kvar av bustadene i laget. Talet på bustader skal gå fram av byggje- og finansieringsplanen, og planen skal følgje stiftingsdokumentet. Burettslaget kan ha bustader som skal leigast ut, så lenge hovudføremålet framleis er å skaffe andelseigarane eigen bustad, jf. merknadene til § 1-1. Til utleigebustadene skal det ikkje vere knytt andelar. Blir laget eigar av ein andel etter utløyasing eller tvangssal, skal andelen slettast, jf. §§ 4-10 og 4-9, men seinare kan det knytast ny andel til bustader etter andre leddet i føresegna her.

I *andre leddet* er det fastsett i *første punktum* at styret kan vedta å auke talet på andelar. Det er aktuelt i to situasjonar, nemleg der det blir fleire bustader ved bygging, kjøp eller oppdeling, og der det blir knytt andel til bustad som har vore tenkt som utleigebustad. Der laget får nye bustader, vil det følgje alt av § 8-9 at det trengst samtykke frå generalforsamlinga med to tredels fleirtal. Det bør vere regelen der andelar blir knytte til tidlegare utleigebustader òg.

Av *andre punktum* i leddet følgjer det at vedtaket skal opplyse om over- eller underkurs ved utferding av ny andelar. Gjeldande lov har ikkje føresegner om dette, og i praksis har ein ikkje alltid vore tilstrekkeleg merksam på spørsmålet. Den nye andelseigaren bør betale eit innskot som er fastsett etter same prinsipp som for dei andre andelane, og pålydande på andelen må vere det same som for dei andre. Vederlaget for andelen bør derimot fastsetjast slik at det svarar til den delen av eigenkapitalen i laget som ervervaren får. Oftast er det slik at eigenkapitalen har auka på grunn av nedbetaling av fellesgjeld og kanskje òg på grunn av verdistiging på egedommen. Skulle andelseigaren få del i desse verdiane berre med å betale pålydande for andelen, ville verdiane bli utvatna for dei andre. I nokre tilfelle kan den reelle eigenkapitalen ha gått ned, og i så fall kan andelen måtte gjevast ut til underkurs. Da kan det hende at andelseigaren skal godskrivast eit større innskot enn det han verkeleg betaler inn.

Etter *tredje ledd* kan styret gjere avtale med ein eller fleire andelseigarar om innløyasing av andel. Etter gjeldande lov er innløyasing aktuelt i nokre tilfelle som alternativ til tvangssal, men dei reglane er ikkje førte vidare i utkastet. Derimot er det ei føresegn om at andelseigaren kan krevje utløyasing, jf. § 4-10. Gjeldande lov har ikkje føresegner om innløyasing etter avtale, og utgangspunktet er òg at laget ikkje kan erverve eigne andelar anna enn ved tvangssal.

Etter føresegna her kan laget altså løyse inn andelen ved avtale. Føremålet kan vere å leige ut bustaden, men det kan òg vere at bustaden skal gjerast om til fellesareal, eller at meininga er å slå bustaden saman med ein annan bustad. Styret må ha samtykke frå generalforsamlinga med to tredels fleirtal. Innløysingssummen bør svare til verdien på andelen, men det må partane finne ut av før det blir nokon avtale.

I *fjerde ledd* er det opna for samanslåing av andelar i samband med samanslåing av bustader. Det kan vere aktuelt mellom anna der ein av omsyn til bumiljøet ønskjer ei betre fordeling av små og store bustader i laget. Styret kan godkjenne slik samanslåing utan at saka må opp på generalforsamling. Føresegna byggjer på ein føresetnad om at ein andelseigar kan erverve ein eller fleire andelar ekstra med tanke på samanslåing, sjølv om hovudregelen er at kvar andelseigar berre kan eige ein andel. I fleire eldre burettslag er det mange små bustader. Det fører til at mange andelseigarar flyttar vidare straks storleiken på familien krev det, og økonomien tillét det. På det viset kan alderssamansetjinga i laget bli uheldig, og bustadene kan få preg av å vere gjennomgangsbustader. Sjølv om gjeldande lov ikkje har særlege reglar om det, har ein i praksis godteke samanslåingar der ein andelseigar har fått kjøpe ein tilstøytande bustad, gjerne med mellomkomst av laget. Meininga er at regelen i føresegna her og innløysingsregelen i tredje ledd skal leggje tilhøva betre til rette for samanslåing der det er ønskjeleg. - Deling av bustader inneber at talet på andelar aukar, og da trengst det samtykke frå generalforsamlinga etter andre leddet.

Av *femte ledd* følgjer det at talet på andelar ikkje kan endrast til berre ein. Skulle det skje at eit lag som berre har to andelar, blir eigar av den nest siste andelen til dømes gjennom tvangssal, må laget prøve å få avhenda andelen; andelen kan ikkje slettast. Ein kan heller ikkje sjå heilt bort frå at kan bli berre ein bustad att i laget, til dømes etter samanslåing av dei to siste bustadene. I så fall skal laget reknast som oppløyst, og andelseigaren som har retten til bustaden, får personleg ansvar for skyldnadene laget har. Det trengst inga formell oppløysing etter kapittel 11. Ein kunne spørje om kreditorane skulle ha krav på formell oppløysing for å sikre føreretten til dekning i lagsmidlane, men utvalet er kome til at ein ikkje bør komplisere lovteksten av omsyn til ein så spesiell situasjon.

Til § 3-3 Forsvarleg drift:

I *første ledd* er det ei generell føresegn om forsvarleg drift. Noka tilsvarende føresegn finst ikkje i gjeldande burettslagslov. I eit burettslag kan det gje lite rettleiing å ta utgangspunkt i eigenkapitalen. Inntektene for laget kjem i all hovudsak frå innbetalingane til dekning av felleskostnader. I dei tilfella der burettslag har hatt alvorlege økonomiske problem, har felleskostnadene til dels vore høgare enn leiga for ein tilsvarende bustad, og da kan det løne seg for andelseigaren å seie opp leigeretten (bruksretten, etter utkastet). Så lenge felleskostnadene ligg under eit slikt nivå, kan kreditorane rekne med å få sitt. Reelt skal ein få same resultat om ein tek utgangspunkt i eigenkapitalen: Verdien på eigedommen er ein funksjon av det bustadene kan leigast ut for. For ordens skuld må det nemnast at verdiane kan avvike frå dette mønsteret i det konkrete tilfellet; samsvaret mellom leige og salsverdi kan skifte, og det er òg

slik at andelseigarane kan sjå seg tente med å betale høge felleskostnader for ein periode i påvente av betre tider.

Kravet til forsvarleg drift går ut på at det ikkje skal takast opp ny gjeld eller andre skyldnader eller delast ut midlar til andelseigarane, dersom det fører til at skyldnadene ikkje kan dekkjast gjennom innbetalingane frå andelseigarane. Eventuelle leigeinntekter eller andre aktiva må ein òg ta omsyn til i vurderinga, utan at det er nødvendig å seie det spesielt i lovteksten. Utdeling til andelseigarane er sjeldan aktuelt utanom oppløysingstilfella, men det kan skje, til dømes etter ei større innbetaling til laget av ei skadebot. Det har òg vore vanleg å betale attende innskot der det har vore rom for det etter at byggerekneskapen er avslutta. Regelen etter utkastet er at utdeling ikkje kan skje utan at det er forsvarleg i høve til kreditorane. Regelen gjeld òg for attendebetalning av innskot, jf. § 2-10 tredje ledd.

Kravet om forsvarleg drift er slik formulert at det rettar seg til både styret og andelseigarane i generalforsamling. Uttrykket «utdeling» må oppfattast i vid tyding, ikkje berre som utbetaling av pengar. Etter omstenda kan det rekast som utdeling dersom det blir kravt inn for låg dekning av felleskostnader. Reglane om attendeføring i tredje ledd er likevel forma slik at dette ikkje skulle føre til noka utholing av ansvarsavgrensinga.

Andre leddet stiller opp formkrav til vedtak om utdeling. Det er òg nytt. Utanom oppløysingstilfella, kan utdeling berre skje etter vedtak i generalforsamlinga med to tredels fleirtal.

I *tredje ledd* er det ei føresegn om plikt til å føre attende midlar som er utdelte i strid med første og andre ledd. Unntak er likevel gjort der mottakaren korkje kjende eller burde kjenne til at utdelinga var ulovleg. Etter asl. § 3-7 er det ein ansvarsregel for den som medverkar til ulovleg utdeling. Utvalet meiner at slikt ansvar, til dømes for styre eller forretningsfører, eventuelt bør byggjast på skadebotreglane i kapittel 12. Utvalet gjer framlegg om at kravet om attendeføring kan lempast etter skadebotlova § 5-2, enda det ikkje er tale om eit eigentleg skadebotkrav. I aksjeselskap kan medverkaransvaret lempast, men ikkje kravet på attendeføring frå den som har teke mot midlane. Utvalet reknar med at det i burettslag kan vere tilfelle der kravet på attendeføring kan verke urimeleg hardt også i dei tilfella mottakaren burde ha ant uråd. Det er her tale om typiske forbrukartilhøve der økonomisk og rettsleg innsikt og økonomisk evne kan variere mykje.

Til [\(Link til\)](#) kapittel 4 *Andelseigarar, overgang av andelar m.m.*

Kapittel 4 har føresegner om kven som kan vere andelseigar i laget, om vilkår for eigarskifte og om forkjøpsrett. Dessutan er det reglar om pålegg om sal og om tvangssal.

Hovudregelen etter utkastet er som i dag at berre fysiske personar kan vere andelseigarar, og at kvar andelseigar berre kan eige ein andel. Det er fleire unntak frå hovudregelen; nokre juridiske personar m.m. kan eige andelar utan omsyn til kva som er fastsett i vedtektene, og elles kan vedtektene opne for at juridiske personar m.m. kan eige andelar etter nærare reglar.

Andelen kan som utgangspunkt fritt avhendast eller pantsetjast, men i vedtektene kan det med tilslutning frå dei andelseigarane det gjeld, setjast vilkår for eigarskifte. Etter gjeldande lov trengst det samtykke frå departementet for å innføre slike vilkår. Etter utkastet kan det òg setjast vilkår om at ny

andelseigar skal godkjennast av laget, men i tilfelle kan ikkje godkjenning nek-
tast utan sakleg grunn. I dag går lovregelen ut på at godkjenning trengst, om
ikkje anna er vedtektsfesta.

Etter utkastet kan det som regel ikkje innførast vedtekter som inneber at
andelseigaren har plikt til å avhende andelen dersom han lovleg er vorten
eigar. Etter gjeldande lov kan departementet samtykke i at det er sett vilkår
for å halde fram som andelseigar, og i slike tilfelle kan retten prøve eit pålegg
om å selje.

Laget kan påleggje ervervaren å avhende andelen dersom andelen er
ervert i strid med lova eller vedtektene. Blir ikkje pålegget etterkome, kan
laget krevje andelen tvangsseld. I hovudsak svarar dette til reglane i dag.
Kapittelet har òg nokre meir generelle føresegner om tvangssal av andelen.

I særlege tilfelle kan retten påleggje laget å løyse ut ein andelseigar. Det
er mest aktuelt i tilfelle der laget har mishalde pliktene sine. Etter gjeldande
lov er det ein liknande regel om hevingsrett for andelseigaren.

Det kan vedtektsfestast forkjøpsrett eller andre løysingsrettar. I dag er det
berre forkjøpsrett for visse grupper som er tillaten. Forkjøpsrett er nok den
mest aktuelle forma for løysingsrett heretter òg. Utkastet har ei rekkje føre-
segner som gjeld dersom laget først har vedtektsfesta ein forkjøpsrett; nokre
av føresegnene er ufråvikelege.

Til § 4-1 Hovudregelen om eige av andel:

I paragrafen her er det i *første punktum* fastsett at berre fysiske personar kan
vere andelseigarar i eit burettslag, og at dei berre kan eige ein andel kvar. Det
er same utgangspunktet som i gjeldande lov og er ein del av brukareigeprin-
sippet, jf. 7.7.3. Unntaka frå hovudregelen går fram av §§ 4-2 og 4-3. I *andre
punktumet* er det ei tilvising til reglar i § 5-2 om sameige i andel. Reglane om
sameige heng nær saman med reglane om bruken av bustader, og dei passar
best i [\(Link til\)](#) kapittel 5.

Til § 4-2 Juridiske personar m.m. som kan eige andelar utan omsyn til vedtek- tene:

Paragrafen har reglar om at visse juridiske personar m.m. kan eige andelar
utan omsyn til kva som er sagt i vedtektene. Dels gjeld det kommunar mfl.; det
er ei vidareføring av reglane som vart innførte i 1998. Dels gjeld det
vidareføring av reglar som vart innførte i 1992 med tanke på kreditorar som
kan ha bruk for å erverve andelen for å berge pant, og tilfelle der andelar ikkje
let seg selje på vanleg måte.

Av *første ledd* går det fram at stat, fylkeskommune og kommune og stiftin-
gar og selskap som desse har oppretta eller kontrollerer, kan eige minst ein
og opptil ti prosent av andelane som er knytte til bustader i bygning med minst
fem bustader. Meininga er at dette skal svare til dagens regel. Ein tilsvarande
regel finn ein i eigarseksjonslova § 22.

Etter *andre leddet* kan ein kreditor eige ein eller fleire andelar i opp til to
år for å berge krav som er sikra med pant i andelen. Tilsvarande regel gjeld
når nokon tek over ein eller fleire andelar som elles ikkje kunne seljast på lang
tid. Dette er ei vidareføring av gjeldande reglar. I lovteksten er det vist til at

ervert av andelar her kan skje utan hinder av første ledd; det inneber at til dømes ein kommune kan ervert ein andel for å berge pant enda «kvoten» etter første ledd er fylt. Den som ervert andel etter leddet her, kan berre eige andelen i to år. Etter to år kan laget gje pålegg om avhending, og blir ikkje pålegget følgt, kan laget krevje tvangssal, jf. § 4-8 tredje ledd. Gjeldande lov har ei føresegn om at departementet kan lengje toårsfristen, men utvalet har ikkje teke inn noko tilsvarende i utkastet. Det passar dårleg med opplegget i utkastet elles at departementet skal ha slik kompetanse, og det kan bli komplisert å overlata til andre å lengje fristen. Før det er gått to år, bør kreditor eller den som har kjøpt ein useljeleg andel, ha funne ei løysing.

Tredje ledd er ein rein tilvising til føresegna i § 2-12 om at eit bustadbyggjelag eller ein annan utbyggjar kan eige opp til alle andelane i laget.

Til § 4-3 Juridiske personar m.m. som kan eige andelar etter vedtektene:

Paragrafen er ei vidareføring av gjeldande regel om at stat, kommune, bustadbyggjelag, institusjon eller samanslutning med samfunnsnyttig føremål og dessutan arbeidsgjevar som skal leige ut bustad til sine tilsette, kan gjevast rett til å eige andelar i laget. Fylkeskommunar er ikkje omfatta av regelen i dag, men utvalet gjer framlegg om at dei blir tekne med her på same vis som i § 4-2. I utkastet er det ei tilpassing til reglane om at visse juridiske personar kan eige andelar utan hinder av vedtektene: Vedtektene kan opne for at juridiske personar m.m. kan eige tjue prosent av andelane i laget i tillegg til dei som kan eigast etter § 4-2 første ledd. Det inneber til dømes at ein privat arbeidsgjevar normalt ikkje kan gjevast rett til å eige meir enn tjue prosent, for kommunar m.fl. kan normalt eige opp til ti prosent etter § 4-2 første ledd. Men reglane i § 4-2 om avgrensingar i bygg med fire eller færre bustader kan gje andre tal. - Dei nærare vilkåra for å eige andelar etter paragrafen her må fastsetjast i vedtektene, og det er ikkje noko i vegen for å ta inn føresegner om at retten til å eige andelar kan avgrensast til større bygg.

Etter gjeldande lov kan departementet samtykke i at meir enn tretti prosent av andelane kan eigast av juridiske personar. Ein slik regel ser ikkje utvalet nokon grunn til å føre vidare. Nokre av dei tilfella som regelen tok sikte på, blir fanga opp av § 2-12 om rett til eige andel for den som skal stå for ervert eller oppføring av bustader.

Til § 4-4 Eigarskifte og vilkår

I *første ledd* fastsett at ein andel kan skifte eigar utan andre vilkår enn det som følgjer av § 4-1 eller anna lovføresegn eller av vedtektsføresegn som har fått tilslutning frå eigarane av dei andelane det gjeld. Føresegna er uttrykk for hovudregelen om at andelen kan skifte eigar både ved disposisjon og arv, og er ei vidareføring av § 15 i gjeldande burettslagslov. Avgrensingar av retten til eigarskifte kan vedtektsfestast, men da må vedtaket godtakast av eigarane av dei andelane som er omfatta. Det same prinsippet gjeld for forkjøpsrett eller andre løysingsrettar. Eit bustadbyggjelag eller ein annan utbyggjar kan ta inn slike vilkår som einaste andelseigar, og det kan vedtektsfestast at slike føresegner ikkje kan endrast seinare utan samtykke, jf. § 7-12. For bustadbyggjelaget er det særleg aktuelt å vedtektsfeste at andelseigarar i burettslaget

må vere andelseigarar i bustadbyggjelaget òg, slik at burettslaget blir eit tilknytt lag. Av andre vilkår som kan vere aktuelle, kan nemnast prisregulering.

Utvalet har drøfta om det bør vere grenser for kva vilkår som kan setjast i vedtektene for å bli andelseigar. Det som i første rekkje kan grunnje ei regulering, er at klausuleringa kan vere ugjennomsiktig og ha konsekvensar som kan vere vanskelege å sjå på førehand. På den andre sida er det vanskeleg å finne klare reglar for endring av klausulering som syner seg å bli urimeleg. Utvalet meiner at det neppe er grunn til å ha eit generelt forbod mot klausulering. Ein bør ikkje hindre ein utbyggjar eller eit samla burettslag i å leggje band på retten til å disponere rettsleg over bustaden dersom dei meiner at det trengst. Utvalet meiner derfor at det bør vere høve til å fastsetje vedtekter som set vilkår for å bli andelseigar.

Avtalelova § 36 skal gjelde tilsvarande for vedtekter som set vilkår for eigarskifte, jf. *andre punktum* i føresegna her. Det sentrale kriteriet i avtalelova § 36 er at det ville vere urimeleg å gjere avtalen, her vedtektsføresegna, gjeldande. Sia lova her syner til avtalelova § 36, kan alle andelseigarar i laget reise sak for å få sett til side ein klausul dei meiner er urimeleg. Den som har kjøpt ein andel, og som får pålegg om avhending fordi vilkåret ikkje er oppfylt, kan òg ta ein tvist, gjerne ved å motsetje seg pålegget. Det er meir tvilsamt om andre kan reise sak, men utvalet trur at behovet for dette ikkje er så stort. Det er neppe grunn til å gje stat eller kommune særskild søksmålsrett her. Men Føretaksregisteret kan nekte registrering av vedtektene dersom det er tale om vilkår som er openbert urimelege. Tilvisinga til § 36 er teken inn fordi det er noko omtvista kor langt § 36 kan nyttast på vedtekter.

Vidare følgjer det av *tredje punktum* at vedtektene ikkje kan hindre eige som nemnd i § 4-2.

Til § 4-5 Godkjenning av ny andelseigar:

Av *første ledd* går det indirekte fram at vilkår etter § 4-4 kan gå ut på at ny andelseigar skal godkjennast av laget. Etter gjeldande lov er det regelen der ikkje anna er vedtektsfesta.

Godkjenning kan ikkje nektast utan at det er sakleg grunn til det. Det er same regelen som etter gjeldande lov og etter § 22 andre ledd i eigarseksjonslova. Grunnen må ha med den nye andelseigaren å gjere, og spørsmålet må vere om det ligg føre omstende som gjer at laget ikkje vil vere tent med å ha vedkomande som andelseigar. At språk, nasjonalt opphav, hudfarge m.m. ikkje kan vere sakleg grunn, følgjer òg av § 1-4. Det kan heller ikkje vere sakleg grunn at ervervaren ikkje vil ta over ansvar for krav som laget har mot den førre andelseigaren; her må laget nøye seg med panteretten etter § 5-20. Sakleg grunn kan tenkjast å liggje føre der andelseigaren klårt vantar økonomisk evne til å betale felleskostnadene, og det ikkje er utsikter til at kostnadene kan dekkjast av sosialkontor eller andre. Vidare kan det vere sakleg grunn til å nekte godkjenning dersom andelseigaren har mishalde sine plikter vesentleg i andre bustadforhold, men her må ein minnast at det er utsiktene framover som skal vurderast. Må ein gå ut frå at situasjonen har endra seg, gjev ikkje tidlegare mishald grunn til å nekte godkjenning. Same synspunktet må leggjast til grunn der det er kommunen eller andre juridiske personar som har

mishalde pliktene sine vesentleg, til dømes ved å forsøme oppfølginga av leigarane sine. Utvalet viser elles til det som er sagt i lovmotiv, rettspraksis og teori kring gjeldande burettslagslov, eigarseksjonslova og fleire føresegner i husleigelova om godkjenningssnekting.

Utvalet har ikkje ført vidare reglane om at godkjenning aldri kan nektast ved overføring til visse nærstående personar og ved byte av bustader. I begge tilfelle er det dei tilsvarande unntaka frå forkjøpsretten som har vore praktisk viktige. Regelen om bustadbyte hadde reelt sin bakgrunn i prisreguleringa og har vore lite aktuell på lenge. Når det gjeld nærstående personar, synest det mest tenleg at laget kan nekte godkjenning der det verkeleg er sakleg grunn til det. Er det til dømes gjeve pålegg om avhending på grunn av mishald i form av husbråk e.l., bør laget kunne nekte overføring til familiemedlemmer, som kanskje har medverka til bråket minst like mykje som andelseigaren.

Styret må raskt ta stilling til om eigarskiftet skal godkjennast. Det følgjer av *andre punktumet* at godkjenning skal reknast som gjeven dersom melding om godkjenningssnekting ikkje er komen fram til ervervaren seinast tretti dagar etter søknad om godkjenning kom fram til laget. Det er òg ei vidareføring og forenkling av gjeldande reglar.

Det følgjer av *andre leddet* at ervervaren, i dei tilfella der godkjenning trengst, ikkje har rett til å bruke bustaden før godkjenninga er gjeven, eller det er rettskraftig avgjort at ervervaren har rett til å erverve andelen. Det kan innvendast at ervervaren bør kunne bruke bustaden til spørsmålet er endeleg avgjort, iallfall så lenge han ikkje misheld pliktene sine. Men ei slik løysing kunne gjere godkjenningssordninga mindre effektiv. Godkjenningssnekting - utan at forkjøpsrett er inne i biletet - er berre sjeldan aktuelt, men nettopp i dei tilfella der laget vil nekte, kan det vere eit ønske om å halde ervervaren ute av bustaden: Laget nektar kanskje godkjenning fordi ervervaren nyleg er kasta ut av ein annan bustad i laget. Noko liknande vil gjelde der nokon kjøper ein bustad for vidaresal etter oppussing, utan at det har vore meininga å bruke bustaden sjølv.

Utvalet har valt ei mellomløysing som går ut på at ervervaren ikkje har bruksrett utan rettsavgjerd i tilfelle der laget har vedtektsfesta ei godkjenningssordning, og godkjenning ikkje er gjeven. I andre tilfelle der laget meiner at andelen er erverva i strid med lovfesta eller vedtektsfesta vilkår, har ervervaren bruksrett til spørsmålet om retten til å erverve er avgjort. Det vil verke slik:

Dersom laget *har* vedtektsfesta eit vilkår om godkjenning, kan laget krevje tvangsfråviking dersom ervervaren flytter inn før godkjenning er gjeven. Blir det tvist om godkjenningsspørsmålet, kan retten fastsetje at ervervaren skal ha mellombels bruksrett medan saka varer. Slik bruksrett vil ervervaren normalt ikkje få der det er det er nokolunde sikkert at godkjenning kan nektast, til dømes der ein fysisk person kjøper andel nummer to i laget.

Har laget *ikkje* vedtektsfesta godkjenningssordning, kan det likevel vere aktuelt med pålegg om avhending dersom nokon har erverva ein andel i strid med lov eller vedtekter, til dømes det same tilfellet med kjøp av andel nummer to. Men i desse tilfella får ervervaren bruke bustaden inntil pålegget er etterkome eller tvangsfullført.

Utvalet meiner det er god grunn til å skilje mellom desse tilfella. Dersom laget ikkje har ordning med godkjenning av erverv, kan spørsmålet om pålegg om avhending kome opp etter ei tid, og kanskje etter at ervervaren har flytta inn i meir eller mindre god tru. Da er det hardare å krevje utkastning medan ein tvist går på, enn der ervervaren veit at han skal ha ei godkjenning før alt er i orden.

På same måte som i eigarseksjonslova, men til skilnad frå gjeldande burettslagslov, er det ikkje sett frist for å reise søksmål. Det skulle ikkje vere nødvendig når ein har ordninga med prøving i søksmåls former av eit salspålegg. Tanken er at tvisten normalt blir avgjort i samband med salspålegget, og ervervaren har neppe noko å vinne på å reise søksmål «i siste liten» for å trenere salspålegget. Namsretten må kunne avgjere spørsmålet sjølv om det er reist søksmål om godkjenningsnektinga. Men andelseigaren må ha *rett* til å reise søksmål om godkjenningsnektinga, for den del før salspålegg er gjeve. Det kan bli ein viss skilnad i høve til dagens lov dersom ervervaren etter godkjenningsnekting overfører til ein ny ervervar som laget heller ikkje vil godkjenne. Da kan laget etter 1960-lova krevje tvangssal straks søksmålsfristen er overseten for godkjenningsnekting nummer to, og treng ikkje gje nytt salspålegg. Men denne skilnaden bør ikkje vere nok til å innføre ein søksmålsfrist.

At forlikrådet ikkje skal kunne ta avgjerd om slik bruksrett, er i samsvar med regelen i gjeldande burettslagslov.

Det følgjer av *tredje ledd* at dersom eigarskifte skal godkjennast, er den førre andelseigaren solidarisk ansvarleg med ein eller fleire nye ervervarar for betaling av felleskostnader fram til godkjenning av ein ny andelseigar er gjeven, eller det er rettskraftig avgjort at ein ny andelseigar har rett til å erverve andelen. Ein grunn til å nekte godkjenning kan nettopp vere manglande betalingsevne hos ervervaren. Utvalet har valt å nytte uttrykket «den førre andelseigaren» og ikkje «avhendaren», for det kan vere tale om anna enn regulær avhending.

Til § 4-6 Gebyr o.l.:

Paragrafen regulerer spørsmålet om gebyr eller anna vederlag til laget i samband med eigarskifte. I dag er det vanleg at avhendar eller ervervar må betale eit gebyr for det arbeidet laget, i praksis forretningsføraren, har i tilknytning til eigarskiftet, godkjenning medrekna. Det er dissens om det nærare innhaldet i ein ny regel. Det kan elles nemnast at laget kan krevje eit særleg gebyr for å avklåre forkjøpsretten etter eit førehandsvarsel om eigarskifte, jf. § 4-15 andre ledd.

Heile utvalet meiner at krav om vederlag til laget i tilknytning til eigarskifte bør sjåast i samanheng med andre vilkår for eigarskifte, og at laget ikkje kan stå fritt til å krevje kva vederlag som helst. *Bollingmo, Fersum, Lilleholt, Mauseth, Mæland, Ohnstad, Zapffe* og *Aarum* meiner at laget bør kunne krevje eit vederlag som står i rimeleg høve til dei kostnadene laget blir påført på grunn av eigarskiftet. Det er tale om ajourføring av andelseigarregister, utskriving av nye betalingsblankettar m.m. og behandling av godkjenningsspørsmålet. Laget må i alle høve rekne med å dekkje dei kostnadene forretningsføraren har med dette, og da er spørsmålet om kostnaden skal delast

på alle andelseigarane, eller om kostnaden skal liggje på den som vil avhende andelen. Gjennom ei vederlags- eller gebyrordning blir kostnadene med transaksjonen betre synlege, og kostnaden blir plassert hos den som utløyser han. Slike kostnader bør gå inn i reknestykket for den som vurderer å skifte bustad, på same måte som til dømes kostnader med å flytte eit lån. Føresetnaden må vere at vederlaget til burettslaget svarar nokolunde til dei reelle kostnadene, og desse medlemmene meiner at fire gonger rettsgebyret, i dag 2 400 kroner, kan vere ei høveleg grense. Andelseigarane i burettslaget har ikkje interesse av å setje vederlaget høgare enn nødvendig, og spørsmålet om kva forretningsføraren skal ha, kan bli ein av mange faktorar i konkurransen mellom forretningsførarane. - Betaling til eit burettregister, til långjevarar m.m. kjem i tillegg til dette vederlaget til burettslaget; det same gjeld vederlag til forretningsføraren eller til ein eigedomsmeklar for formidling av eit sal og gjennomføring av oppgjeret.

Sunde meiner at kostnader i samband med eigarskifte og godkjenning er vanlege driftskostnader for burettslaget, og at dei bør dekkjast på same måte som andre felleskostnader. Det er burettslaget som har kontrollen med kor effektivt desse oppgåvene skal gjennomførast, og det gjev best tildriv til rasjonell bruk av ressursane dersom kostnadene ikkje kan veltast over på avhendar eller ervervar. I alle høve blir dei reelle kostnadene små når dei viktigaste registreringane i samband med eigarskiftet no skal skje i burettregisteret.

Til § 4-7 Forbod mot tidsavgrensing m.m.:

Etter utkastet er det høve til å vedtektsfeste vilkår for eigarskifte, eller om ein vil, vilkår for å bli andelseigar. Men utvalet meiner det ikkje bør vere høve til å ha vilkår for å halde fram som andelseigar. Slike vilkår ville innebere at andelseigarane skal ha plikt til å avhende andelen og flytte fordi dei sluttar hos ein bestemt arbeidsgjevar, fordi dei har nått ein bestemt alder, fordi dei har fått betre inntekter eller liknande. Slike reglar kan verke hardt for andelseigarane og familiane på minst to måtar: For det første kan dei måtte flytte frå heimen mot si vilje. Det er ein situasjon som kan vere alvorleg for den buande. For det andre kan dei måtte selje på eit tidspunkt der dei får ein langt dårlegare pris for andelen enn dei reknar med å få seinare. Ei slik avgrensing av retten til å bli buande samsvarar dårleg med tanken om at andelseigaren gjennom laget skal ha ein varig og trygg rett til bustad. Avgrensinga ville føre til at andelseigarane på mange vis var dårlegare verna i burettslag enn i leigeforhold; i tillegg til at retten ikkje er varig, ville dei òg bere ein økonomisk risiko.

Etter gjeldande burettsløv er det høve til å setje vilkår for å halde fram som andelseigar. Der andelseigaren ikkje fyller vilkåret lenger, kan laget gje han pålegg om å selje, og pålegget kan setjast til side av retten dersom særlege grunnar talar for det. Det er ikkje kjent om slike saker har vore oppe for domstolane.

I nokre tilfelle må det likevel godtakast at andelseigaren får pålegg om å avhende andelen. Først og fremst gjeld det der andelseigaren har mishalde pliktene sine vesentleg; her er det strengt teke ikkje tale om pålegg på grunnlag av ei vedtektsføresegn, men tilfellet bør likevel nemnast for samanhengens skuld. Vidare bør pålegg om avhending godtakast der andelseigaren har overteke ein ny andel på det vilkåret at den førre andelen skal avhendast.

Den mest aktuelle situasjonen er bruk av forkjøpsrett på det vilkåret at den gamle andelen skal avhendast; her kan vilkåret òg gå ut på at laget skal avhende den gamle andelen. Vedtektene kan òg fastsetje at andelseigaren må avhende ein andel han eig i eit anna lag, dersom han skal nytte forkjøpsretten; det same kan følgje av reglane i bustadbyggjelaget om utpeiking av best prioriterte forkjøpsrettshavar. Eit siste tilfelle har ein der det er sett som vilkår at andelseigaren skal vere andelseigar i eit bustadbyggjelag òg, altså der burettslaget er eit tilknytt burettslag etter definisjonen i § 1-3. Da må laget kunne påleggje andelseigaren å avhende andelen dersom han skulle melde seg ut av bustadbyggjelaget. Det kan nemnast at andelseigaren ikkje kan stengjast ute frå bustadbyggjelaget så lenge han eig andel i eit tilknytt lag.

Eit lovfesta tilfelle av tidsavgrensing har ein der andelen kan eigast for to år av ein kreditor som har erverva andelen for å berge pant, og der nokon har fått erverve andel som ikkje kan seljast på vanleg måte, jf. § 4-2 andre ledd og § 4-8 tredje ledd.

Til § 4-8 Pålegg om sal:

Dersom ein andel er erverva i strid med § 4-1 eller vedtektsføresegn etter § 4-4, kan laget påleggje ervervaren å selje andelen. Det følgjer av *første ledd* og er ei vidareføring av gjeldande lov. Andelen kan krevjast tvangsseld om pålegget ikkje er etterkome innan ein frist som ikkje er kortare enn seks månader. Etter gjeldande lov er denne fristen seks veker, men utvalet har valt same frist som for pålegg om sal etter mishald, jf. § 5-22. Der laget har vedtektsfesta krav om godkjenning av ny andelseigar, vil spørsmålet om andelseigaren fyller vilkåra, gjerne kome opp før han har flytta inn, og tre månader bør vere lang nok frist.

I *andre leddet* er det i *første punktum* teke inn ei føresegn om at andelen kan krevjast seld gjennom namsstyresmaktene etter reglane om tvangssal dersom han ikkje er seld innan fristen etter første leddet. Føresegna har mønster i eigarseksjonslova § 26. Etter gjeldande burettslagslov har laget også ein rett til å løyse inn andelen dersom han ikkje er seld innan fristen, men den regelen er ikkje ført vidare. Det kan vere tidkrevjande å fastsetje innløysingssummen, og regelen i gjeldande lov om at andelseigaren i slike tilfelle skal få att innskotet, kan føre til at han får meir enn andelen er verd. Etter utkastet kan laget kjøpe andelen ved tvangssalet der ingen andre vil kjøpe han, og dermed er ein i alle fall sikra at forholdet blir avvikla.

Andelseigaren skal normalt ha varsel om at tvangssal blir kravt; det følgjer av tilvisinga i andre ledd *andre punktum* til tvangsslova §§ 4-18 og 4-19. Har andelseigaren innvendingar mot pålegget om sal som ikkje er klart grunnlause, kan tvangssalet berre skje etter behandling i saksmåls former, jf. *tredje punktum*. Retten til å krevje sal har reelt første prioritet; tvangssalet kan gjennomførast utan omsyn til hefte på andelen, jf. *fjerde punktum*.

I *tredje ledd* er det fastslege at reglane om pålegg om sal og om tvangssal gjeld tilsvarande der den som etter § 4-2 andre ledd kan eige ein andel for opp til to år, ikkje har kvitta seg med andelen innan fristen. Etter gjeldande lov kan departementet lengje fristen på to år, og dessutan kan retten setje til side pålegget om avhending dersom særlege grunnar talar for det. Utvalet meiner som før nemnt at det ikkje er behov for slike reglar om lenging av fristen. Det

er ein ekstraordinær situasjon når ein kreditor kan erverve andelen for å berge pant, og likeins der nokon har erverva ein andel som ikkje let seg selje, og det bør ordnast opp i god tid før det er gått to år. Reglane om pålegg om sal og om tvangssal må òg gjerast gjeldande for dei tilfella der det er godteke at laget kan påleggje sal av andelen fordi vedtektsfesta vilkår for å vere andelseigar ikkje lenger er oppfylte, jf. føresegna i § 4-7.

Til § 4-9 Erverv av andel ved tvangssal:

I *første ledd* er det fastslege at laget kan erverve andelen ved tvangssal. Hovedregelen er elles at laget ikkje kan eige egne andelar; det går fram alt av § 4-1. Vidare går det fram av § 5-22 at laget har legalpant i andelen for krav mot andelseigaren, og at ein meir omfattande panterett kan vedtektsfestast, men at laget elles ikkje kan stifte pant i andelen ved avtale. I gjeldande lov er det ei føresegn om at laget kan erverve egne andelar «i forbindelse med tvangsinn drivelse til dekning av egen fordring» (§ 14), og det er mogleg at det omfattar tilfelle der andre har kravt tvangssal òg. Utvalet har vurdert om retten til å erverve andelen skulle avgrensast til å gjelde tilfelle der ervervet var nødvendig for å berge pant som laget har i andelen, men er vorte ståande ved at retten til å erverve andel ved tvangssal kan gjerast generell. Handel med egne andelar bør ikkje vere kurant i eit burettslag, men situasjonen er spesiell ved eit tvangssal, og det kan vere betre at laget kjøper andelen enn at han går for ein billeg penge til ein spekulant. I tilfelle der det er interesserte kjøparar som vil betale ein realistisk pris, og som har tenkt å flytte inn i bustaden, er det normalt ingen grunn til at laget skal kjøpe andelen. Unntaksvis kan det likevel vere at laget kjøper andelen for å skaffe ein utleigebustad eller for å gjere om bustaden til fellesareal. - Regelen her gjeld ved tvangssal. Skulle partane kome fram til ein avtale, kan innløysing skje etter § 3-2 tredje ledd.

Andre leddet gjev laget krav på skadebot for skadar eller forsømt vedlikehald der andelen blir kjøpt etter pålegg om avhending. Tap kan oppstå der laget må setje bustaden i stand for å få nokon til å ta over andelen og dermed ansvaret for felleskostnadene. Grunnen kan vere at fellesgjelda er så høg, anten generelt eller for den delen som svarar til den aktuelle bustaden, at ingen vil betale dei felleskostnadene som fell på denne bustaden. I så fall må fellesskapen ta tapet, og gjeld dette fleire andelar, må fellesgjelda kanskje sanerast for å unngå konkurs. I andre tilfelle kan grunnen vere at bustaden er så skadd eller dårleg vedlikehalden at ingen vil kjøpe han, men at andelen let seg selje etter at bustaden er sett i stand. Da bør laget kunne krevje skadebot for brot på plikta til å halde bustaden i stand; elles blir fellesskapen sitjande med tapet. Skadebotregelen er den same som i § 5-13; det vil seie at ein byggjer på kontrollansvaret.

Der laget elles kjøper andelen, trengst det ingen særleg skadebotregel. Restgjelda svarar andelseigaren normalt for i alle fall.

Etter *tredje ledd* skal andel som laget kjøper, slettast. Laget kan leige ut bustaden, eller det kan knytast ny andel til bustaden dersom laget finn ein kjøpar. Finn laget ein kjøpar etter kort tid, blir det berre ein formell skilnad mellom å selje andelen vidare og å utferde ein ny. Utvalet gjer derfor framlegg om at sletting ikkje er nødvendig der andelen kan seljast vidare innan tre månader. Fristen må reknast frå endeleg stadfesting av tvangssalet til avtale

om sal er bindande. Det er for ordens skuld sagt at ein skal sjå bort frå andelen ved røysting på generalforsamling, også der sletting formelt ikkje er gjennomført enno. Det vil seie at laget ikkje kan røyste for andelen (det svarar til gjeldande rett), og andelen tel ikkje med når fleirtalet skal reknast ut.

Til § 4-10 Utløysing:

Etter paragrafen her kan retten påleggje laget å løyse ut ein andelseigar dersom tungtvegande grunnar talar for det. Det er rekna opp kva grunnar som kan gje rett til utløysing. Regelen har mønster i tilsvarende reglar i selskapslova og aksjelova. Stort sett vil det vere lite aktuelt å krevje utløysing. Andelseigaren er som regel like godt tent med å selje andelen og flytte. Er andelen verdilaus, kan han kome fri pliktene ved å seie opp bruksretten. Men i spesielle situasjonar kan det vere bruk for ein rett til utløysing, og ein slik rett kjem i så fall i staden for hevingsregelen som gjeld etter gjeldande lov om burettslag.

Særleg i små burettslag kan det tenkjast konfliktsituasjonar som ikkje kan løysast med drøftingar i generalforsamling, ved ei rettsleg prøving av generalforsamlingsvedtak eller ved liknande framgangsmåtar. Sal av andelen kan også vere ei lite rimeleg løysing dersom motsetningsforholdet til dei andre andelseigarane er slik at seljaren finn det nødvendig å opplyse interesserte kjøparar om det. Poenget med utløysinga er at laget - dei andre andelseigarane - må betale det andelen er verd. Det kan vere meir eller mindre enn pålydande på innskotet. Modellen til føresegnene om utløysing i utkastet her er dels asl. § 4-24, dels selskapslova § 2-32. Etter aksjelova er det nokså strenge vilkår for utløysing, medan det skal litt mindre til etter selskapslova. Bakgrunnen er at behovet ikkje er så stort i aksjeselskap; her er samarbeidet typisk mindre tett, og aksjeeigarane skal først og fremst ha avkasting på kapitalen. Reglane her ligg nærast aksjelova, mellom anna fordi avhending av andelen bør vere det normale.

I *første ledd* er vilkåra for å krevje utløysing tekne inn. Det er tale om mishald av plikter, til dømes når det gjeld vedlikehald av egedommen, eller fleirtalsmisbruk. Alternativet alvorleg og varig motsetningsforhold kan berre gjelde spørsmål som har med drifta av laget å gjere. At andelseigarane elles kan vere uforlikte, gjev ikkje grunnlag for utløysing, men motsetningar av privat karakter kan føre til usemje også om lagsdrifta. Omstenda må vere slik at tungtvegande grunnar talar for utløysing, og det går dessutan fram av *andre leddet* at utløysing skal nektast der utløysinga ville verke urimeleg mot laget. Til saman fører dette til at utløysing ikkje er aktuelt anna enn i heilt spesielle tilfelle. Eit krav om utløysing må fremjast og følgjast opp med søksmål innan rimeleg tid; det er ikkje meininga at andelseigaren skal ha eit krav om utløysing i bakhand i påvente av at utløysing kan vere lønsamt.

Utløysingssummen skal fastsetjast av retten, jf. *tredje ledd*, og ein skal fram til omsetningsverdien av andelen like før utløysingsgrunnen kom opp. Rimeleg nok må ein sjå bort frå verdifall på grunn av dei omstenda som utløysinga byggjer på, til dømes forsømt vedlikehald frå laget. Men regelen fører òg til at andelseigaren ikkje får glede av eventuell verdistiging medan utløysingssaka varer.

På same måte som der laget kjøper ein andel ved tvangssal, skal andelen slettast om han ikkje kan seljast innan tre månader, og bustaden kan leigast ut om det ikkje blir knytt ein ny andel til bustaden.

Til § 4-11 Reglar om forkjøpsrett:

Føresegna gjeld verkeområdet for reglane om forkjøpsrett. Reglane gjeld berre dersom det følgjer av vedtektene at andelseigarar eller andre har forkjøpsrett når ein andel skiftar eigar. Dei er for det meste laga etter mønster av lov om løysingsrettar, men med tilpassingar til burettslag. Utvalet gjer framlegg om å halde på regelen om at lova om løysingsrettar ikkje skal regulere løysingsrettar i burettslag.

Som nemnt under 7.2.4 meiner utvalet at lova bør opne for at andelseigarane kan vedtektsfeste løysingsrettar eller andre forkjøpsrettar. Eigarseksjonslova frå 1997 opnar for løysingsrettar av alle slag, men dei kan berre innførast med tilslutning frå dei sameigarane det gjeld. Den som har kjøpt ein seksjon som det ikkje heftar løysingsrett på, treng ikkje finne seg i at fleirtalet innfører ein løysingsrett. Om eit fleirtal utan vidare kan ta bort ein innført løysingsrett, kan vere meir uklårt. Det skulle ikkje vere grunn til å hindre burettshavarar meir enn sameigarar å innføre løysingsrettar. Eit anna spørsmål er om lovgjevaren skal trekkje opp visse rammer for å sikre ei standardisering av reglane om disponering av bustaden.

Godtek ein at burettshavarane sjølve kan innføre løysingsrettar, må ein kunne godta at ein utbyggjar - gjerne eit bustadbyggjelag - tek løysingsrettar inn i vedtektene medan han sit med kontrollen over alle røystene i burettslaget. Slik er det for eigarseksjonar òg. Det går fram under 7.2.4 at bustadbyggjelaget eller andre bør kunne sikre seg at løysingsretten blir varig, gjennom eit veto mot ei vedtektsendring som tek bort løysingsretten.

Etter utkastet står laget nokså fritt til å fastsetje både forkjøpsrett og andre løysingsrettar og til å fastsetje nærare vilkår, for den del også forkjøpsrett til bestemt pris. Føresegnene i dei følgjande paragrafane er dels utfyllande reglar som kjem inn der anna ikkje følgjer av vedtektene, men nokre av reglane er ufråvikelege der laget først har innført forkjøpsrett. Dei sistnemnde reglane set dermed rammer for kva vilkår som kan gjelde for forkjøpsretten.

Til § 4-12 Rettsovergang til nærstående:

I *første ledd* er det fastsett etter mønster frå lov om løysingsrettar § 8 at forkjøpsrett ikkje kan gjerast gjeldande når andelen går over til visse nærstående, nemleg til ektemake, til livsarving, til fosterbarn som faktisk står i same stilling som livsarving, til sysken eller til nokon annan som i dei to siste åra har høyrte til same husstand som den tidlegare eigaren. Forkjøpsrett kan heller ikkje gjerast gjeldande når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmål, eller når ein husstandsmedlem tek over andelen etter føresegnene i § 3 i husstandsfellesskapslova. Det er nokre skilnader frå reglane i gjeldande lov om burettslag om skjerma krins ved overføring av andel. Det er ikkje med noko unntak for overføring ved byte av bustad; det var ein regel som var mest aktuell medan prisreguleringa galdt. Paragrafen her kan ikkje fråvikast i vedtektene.

Til § 4-13 Utløysing av forkjøpsretten:

Føresegna har mønster i lov om løysingsrettar § 11 og gjeld spørsmålet om kva som utløyer forkjøpsretten. Spørsmålet om utgangspunktet for frist for å gjere retten gjeldande er regulert i § 4-15.

I *første ledd* er det fastsett at avhending av andelen utløyer forkjøpsretten frå den tid da det er avtala på bindande måte at andelen skal gå over til ny eigar. *Andre leddets* svarar til lov om løysingsrettar § 11 andre ledd, om at tvangssal utløyer forkjøpsretten frå den tid det ligg føre rettskraftig stadfestingsorskurd etter tvangsføllføringslova §§ 11-30 og 11-51, jf. § 11-23. *Tredje ledd* regulerer eigarskifte ved arv. Her blir forkjøpsretten utløyst ved arvefallet. Dersom retten berre kan gjerast gjeldande mot somme av arvingane, lyt det først vere bindande avgjort på skifte kven av dei som skal ta over andelen, jf også lov om løysingsrettar § 11 tredje ledd. Føresegnene i paragrafen kan fråvikast i vedtektene.

Til § 4-14 Kven som skal gjere forkjøpsretten gjeldande:

I denne paragrafen er det teke inn ei føresegn om at det berre er burettslaget som kan gjere forkjøpsretten gjeldande på vegner av forkjøpsrettshavarane. I dag kan det nok vere tvil om dette, men denne regelen er etter utvalets syn den mest praktiske ordninga. Dersom laget ikkje tek vare på interessene til forkjøpsrettshavarane, kan laget bli skadebotansvarleg. Føresegna kan fråvikast i vedtektene.

Normalt må det leggjast til grunn at den som vil nytte forkjøpsrett, må ha retten seinast på det tidspunktet da retten vart utløyst. Men der det blir gjeve førehandsvarsel om eigarskifte, kan til dømes den som melder seg inn i bustadbyggjelaget før andelen skiftar eigar, ha forkjøpsrett. Desse spørsmåla kan regulerast i vedtektene for burettslaget eller i reglane i bustadbyggjelaget om prioritet mellom forkjøpsrettshavarane.

Til § 4-15 Frist for å gjere forkjøpsretten gjeldande:

Føresegna regulerer spørsmålet om frist for å gjere forkjøpsretten gjeldande. Utvalet har prøvt å finne fram til reglar som sikrar ei smidig gjennomføring av forkjøpsretten, samtidig som omsynet til forkjøpsrettshavarane blir ivareteke. Etter gjeldande burettslagslov er det ein frist på tretti dagar etter at laget har fått melding om eigarskifte. Dessutan er det ein frist på tretti dagar frå laget har fått melding om ønske om overføring, men da må meldinga innehalde opplysning om prisvilkår, og det må sendast ny melding dersom andelen blir seld for ein lågare pris enn den oppgjevne. Det siste gjer at andelseigaren får valet mellom å by fram andelen til ein låg pris og å risikere fleire rundar. I praksis har mange bustadbyggjelag funne fram til løysingar der forkjøpsrettshavarane må melde seg sjølv om det ikkje er gjeve melding med bindande prisvilkår. Ulempa er at slike ordningar ikkje er nærare regulerte, og at det somtid oppstår tvil om gjennomføringa.

Føresegnene om frist for å gjennomføre forkjøpsretten skal gje eit vern for andelseigaren, og dei bør ikkje kunne fråvikast i vedtektene.

Hovudregelen går fram av *første ledd*. Fristen for å gjere forkjøpsretten gjeldande tek alltid utgangspunkt i ei melding om at andelen har skifta eigar;

etter utkastet er det ikkje lenger tale om frist rekna frå melding om ønske om avhending. Meldinga om eigarskiftet skal innehalde opplysningar om pris og andre vilkår, slik at forkjøpsrettshavarane kan ta stilling til om dei er interesserte i å gå inn i avtalen. I dei vanlege salstilfella er det først når eigarskiftet er endeleg, ein veit kva pris andelen er seld for. Men fristen blir mykje kortare dersom andelseigaren har varsla om eigarskiftet. Der det ikkje er gjeve noko førehandsvarsel, er fristen tjue kalenderdagar. Er det gjeve førehandsvarsel, er fristen fem kvardagar etter at melding om endeleg eigarskifte er komen fram.

Den mest aktuelle forkjøpsretten, ved sida av forkjøpsrett for andre andelseigarar i burettslaget, er forkjøpsrett for andelseigarar i bustadbyggjelaget. Den praktiske gjennomføringa kjem nok til å gå ut på at bustadbyggjelaget averterer andelen etter at det er gjeve varsel om eigarskifte, og da kan det setjast ein frist for interesserte forkjøpsrettshavarar for å melde seg. Skal det bli tid til ei slik kunngjering, må varselet om planlagt eigarskifte vere kome fram seinast femten dagar før eigarskiftet. Kjem varselet seinare, bør den vanlege fristen på tjue dagar frå melding om endeleg eigarskifte gjelde. Det bør heller ikkje gå for lang tid mellom varsel om planlagt eigarskifte og gjennomføring av salet. Situasjonen kan ha endra seg i mellomtida, og andre forkjøpsrettshavarar kan vere aktuelle. Er varselet kome fram meir enn tre månader før eigarskiftet, bør den vanlege fristen på tjue dagar frå melding om eigarskiftet gjelde; da kan andelen lysast ut på nytt.

Varsel om planlagt eigarskifte kan kome i form av eit salsoppdrag til laget, ei melding frå ein advokat eller eigedomsmeklar som formidlar sal av andelen, eller ei melding frå andelseigaren sjølv.

Etter føresegna her er det ikkje noko vilkår at dei som melder interesse etter eit varsel om eigarskifte treng leggje inn noko bod på andelen ved eit ordinært sal, men det er heller ikkje noko i vegen for at dei gjer det. Forkjøpsretten kan i begge tilfelle utøvast ved at den som har best forkjøpsrett, går inn i det bodet som til slutt blir akseptert.

I *andre leddet* er det fastsett at laget kan krevje eit gebyr på opp til fem gonger rettsgebyret for å ta imot eit førehandsvarsel om eigarskifte. Rettsgebyret er i dag 600 kroner. Poenget med regelen er at ein andelseigar ikkje skal kunne sende inn ei rekkje førehandsvarsel som kanskje ikkje er alvorleg meinte, for å kunne vise til den korte fristen dersom andelen til slutt blir seld. Dersom forkjøpsretten blir gjord gjeldande, skal vederlaget betalast attende. Føresegna byggjer på ei interesseavveging. Andelseigaren må finne seg i at det kviler forkjøpsrett på andelen, og dersom han ønskjer at fristen for å gjere forkjøpsretten gjeldande skal kortast ned frå tjue kalenderdagar til fem kvardagar, må han betale eit gebyr for å dekkje kostnader laget har med å finne fram til interesserte. Men blir forkjøpsretten nytta, har avklaringa vore til gagn for forkjøpsrettshavaren, og det er meir rimeleg at han ber utgiftene. Blir andelen seld utan førehandsvarsel, og den lengste fristen gjeld, slepp andelseigaren å betale gebyr etter føresegna her.

Definisjonen av kvardagar, i høve til den korte fristen, finst i *tredje ledd*. Det følgjer av *fjerde ledd* at paragrafen ikkje kan fråvikast.

Til § 4-16 Løysingskravet:

Føresegna har mønster i lov om løysingsrettar § 13, og avgjer kven kravet om å nytte forkjøpsretten skal setjast fram for. Som det går fram av § 4-14, er det laget som gjer kravet gjeldande. Føresegna kan fråvikast i vedtektene.

Til § 4-17 Om rettar og plikter:

Etter *første ledd* følgjer det, etter mønster frå lov om løysingsrettar, at forkjøpsrettshavaren ved sal tek over dei rettane og pliktene ervervaren har etter avtalen, og slik trør i ervervarens sko. Forkjøpsrettshavaren kan til dømes òg gjere gjeldande dei mangelskrava ervervaren ville hatt.

I *andre leddet* er det etter mønster av lov om løysingsrettar fastsett at forkjøpsrettshavaren kan krevje å få overta bustaden til den tida som følgjer av avtale med ervervaren mot betaling av kjøpesummen, og i alle fall når andelseigaren eller ein ny eigar har fått rimeleg høve til å områ seg. I burettslag kan det vanskeleg godtakast at forkjøpsrettshavaren skal måtte respektere ein avtale om overtaking langt fram i tid, der avhendaren skal bruke eigeidommen i mellomtida.

Forkjøpsrettshavaren får ikkje nyte godt av eventuell kreditt; han må betale kjøpesummen ved overtakinga. Har ervervaren fått svært lang kreditt, kan det ha påverka kjøpesummen, og da blir det dyrt for forkjøpsrettshavaren. Dette er det ikkje godt å hindre. Fiktive kredittavtaler kan ein skjere gjennom. Reelle kredittavtaler er det neppe mange av utanom i familieforhold. Slike særleg avtala rettar er det ikkje grunn til å la forkjøpsrettshavaren nyte godt av.

I *tredje leddet* er det fastsett forfalltid for løysingssummen. Forkjøpsrettshavaren skal betale løysingssummen seinast fjorten dagar etter at løysingskravet vart sett fram og løysingssummen er endeleg fastsett, mot å få overta bustaden. Normalt skal løysingssummen betalast samtidig med overtakinga, og føresegnene her er forma slik at ingen av partane treng å gje frå seg ytinga på forskot. Men forkjøpsrettshavaren skal ikkje ha plikt til å betale før fjorten dagar etter at løysingssummen er endeleg fastsett. Løysingssummen er normalt fastsett ved sjølve salet, men dersom det trengst skjøn, kan det ta lengre tid. Vil forkjøpsrettshavaren ta over før det er gått fjorten dagar, må han òg betale før.

I *fjerde ledd* er det fastsett at laget svarar for betaling av løysingssummen. Krav mot laget kan etter dette berre setjast fram dersom forkjøpsrettshavaren etter påkrav på eller etter forfallsdagen ikkje har betalt innan fjorten dagar. For avhendaren eller ervervaren, alt etter kven som skal bere risikoen, er det viktig å kunne vere trygg på betalinga straks forkjøpsretten blir gjord gjeldande. Elles kunne ein tenkje seg uforsvarleg bruk av forkjøpsretten til fordel for personar som ikkje kan gjere opp for seg. I lov om løysingsrettar § 13 har ein reglar om at eigaren kan krevje bank- eller forsikringsgaranti. Her er det like enkelt at laget svarar for betalinga. På si side bør laget kunne krevje innbetaling eller garanti frå den som vil bruke forkjøpsretten. Vidare må det vere slik at kreditor først må krevje forkjøpsrettshavaren, men så bør han raskt kunne gå på laget. Det blir etter utvalets syn for strengt å krevje at kreditor først må drive inn det som kan hentast hos forkjøpsrettshavaren.

Etter *femte ledd* har forkjøpsrettshavaren rett til inntekter frå bustaden frå overtakinga av bruken og svarar for kostnadene frå same tid. Inntekter er neppe ofte aktuelt, men det kan vere tale om leigeinntekter eller utbetalingar frå laget.

Føresegnene om frist for å betale løysingssummen og om ansvar for laget skal verne andelseigaren og bør ikkje kunne fråvikast i vedtektene.

Til § 4-18 Løysingssummen:

I *første ledd* er det etter mønster frå lov om løysingsrettar ei føresegn om at løysingssummen skal setjast til den prisen andelen er seld for. Er andelen openbert seld til underpris, eller skiftar andelen eigar ved byte, gåve eller arv, skal løysingssummen fastsetjast etter vanleg pris. Forkjøpsrettshavaren har ikkje plikt til å ta over hefte på andelen. Han treng til dømes ikkje gå inn i avtalar om overtaking av gjeld som del av kjøpesummen. Regelen her svarar i hovudsak til det som må reknast å gjelde etter 1960-lova.

Andre leddet har òg mønster i lov om løysingsrettar. Her er det fastsett at tvist om løysingssummen høyrer under skjøn.

Føresegnene i paragrafen her kan fråvikast i vedtektene, til dømes ved at det blir vedtektsfesta forkjøpsrett til bestemt pris.

Til § 4-19 Angrefrist:

I denne paragrafen er det teke inn ei ny føresegn om angrefrist i tilfelle der bustaden ikkje har vore tilgjengeleg for synfaring før fristen for å bruke forkjøpsretten er ute. Dersom seljaren nektar synfaring eller på anna vis hindrar forkjøpsrettshavarane i å sjå bustaden, bør forkjøpsrettshavaren etter utvalets syn ha høve til å angre seg. I slike tilfelle kan forkjøpsretthavaren seie seg ubunden av løysingskravet innan to veker etter at bustaden vart overteken. Gjer han det, fell også lagets ansvar for betaling av løysingssummen bort. Med overtakinga som utgangspunkt for fristen kan nok fristen for å angre seg bli lang, men det kan seljaren unngå ved å tillate synfaring. Dersom andelseigaren vil ha samla synfaring på eit passande tidspunkt, må ein seie at bustaden har vore tilgjengeleg for synfaring. Føresegna er ufråvikeleg.

Til § 4-20 Omgjering:

Paragrafen har mønster i lov om løysingsrettar og fastset at avhendaren kan gjere om avtale som utløyser forkjøpsretten med verknad for forkjøpsrettshavaren fram til laget har fått melding om at andelen har skifta eigar. Etter dagens reglar for burettslag har det vore tvil om kor lenge avtalen kan gjerast om.

Til § 4-21 Forholdet mellom laget og forkjøpsrettshavarane:

Det følgjer av § 4-14 at det er laget som har ansvar for å gjere forkjøpsretten gjeldande på vegner av forkjøpsrettshavarane. Forholdet mellom laget og forkjøpsrettshavarane er regulert i paragrafen her. Ordninga er at laget må kunngjere bustaden med ein frist på minst fem dagar for å melde seg, jf. *første ledd*. Da vil det normalt ha gått 8-12 dagar frå melding om eigarskifte eller føre-

handsvarsel kom inn til laget. Det vil i så fall framleis vere att nokre dagar av tjuedagarsfristen, eventuelt dei femten kalenderdagane pluss fem kvardagane som ein minst vil ha etter førehandsvarsel om eigarskifte. Føresegnene skal verne forkjøpsrettshavarane, og dei bør ikkje kunne fråvikast.

I *andre leddet* er det fastslege at brot på reglane i første ledd, ikkje endrar fristane etter § 4-15. Det skal ikkje gå ut over avhendar og ervervar om burettslaget forsømer pliktene sine.

Av *tredje ledd* følgjer det at laget kan setje som vilkår for bruk av forkjøpsretten at forkjøpsretthavaren har betalt inn løysingssummen til laget eller stilt bankgaranti e.l. Regelen har samanheng med at laget svarar saman med forkjøpsrettshavaren for betaling av løysingssummen, jf. § 4-17.

Til [\(Link til\)](#) *kapittel 5 Bustadene*

Kapittel 5 har føresegner om bustadene og bruksretten til dei. Hovudregelen er at kvar andelseigar har bruksrett til ein bustad, og at bustaden skal brukast av andelseigaren sjølv og familien. Saman med regelen om at kvar andelseigar kan eige berre ein andel i laget, gjev desse reglane uttrykk for brukareigeprinsippet. Reglane om sameige i andel heng nær saman med brukareigeprinsippet. Berre den som bur eller skal bu i bustaden, kan i høve til laget bli medeigar i andelen.

Etter nærare reglar kan bruken av bustaden overlatast til andre. I dei tilfella der bruken kan overlatast, må styret godkjenne brukaren, men godkjenning kan berre nektast med sakleg grunn. Alle bruksrettar til bustaden fell bort når andelen skiftar eigar.

Kapittelet har føresegner om fordelinga mellom laget og andelseigaren av vedlikehaldet av eigedommen og bustaden. Mishald av vedlikehaldsplikta frå andelseigaren kan føre til skadebotansvar i høve til både laget og andre andelseigarar. Laget kan òg bli skadebotansvarleg for mishald av den vedlikehaldsplikta som ligg på laget.

Felleskostnadene skal fordelast på andelseigarane ut frå tilhøvet mellom verdiane på bustadene eller ut frå andre retningslinjer som går fram av byggje- og finansieringsplanen. Laget har pant i andelen for krav på dekning av felleskostnadene og andre krav frå lagsforholdet.

Bruksretten kan falle bort etter oppseiing frå andelseigaren, som i tilfelle går fri ansvaret for felleskostnader når oppseiingsfristen på seks månader er ute. Laget kan påleggje andelseigaren å selje andelen på grunn av vesentleg mishald; blir ikkje salspålegget følgt, kan andelen krevjast tvangsseld. I alvorlege mishaldstilfelle kan andelseigaren kastast ut før andelen er seld. Kapittelet har føresegner om kva som skjer med bruksretten i tilfelle av øydelegging ved brann o.l. og etter tvangssal eller konkurs.

Til § 5-1 Hovudregelen om buretten:

Hovudregelen om bruksretten går fram av paragrafen her. Kvar andelseigar har einerett til å bruke ein bustad i laget. Det er nemnt under 7.7.4.4 at bruksretten etter utkastet ikkje lenger skal reknast som ein leigerett, og husleigelova skal ikkje gjelde i forholdet mellom laget og andelseigaren. I tillegg til at andelseigaren har einerett til å bruke ein bustad, har han rett til å nytte fellesareal til det dei er etla eller vanleg brukte til, og til anna som er i

samsvar med tida og tilhøva. Det er same regel som i eigarseksjonslova § 19, som har mønster i sameigelova.

Utkastet har ikkje nærare reglar om avgrensinga mellom bustader og fellesareal. I seksjonssameiger er ei slik avgrensing ein viktig del av seksjoneringa, men i burettslag har det ikkje vore vanleg med ei slik formell avgrensing. I praksis er det likevel sjeldan spørsmål om grensene mellom bustader og fellesareal. Avgrensinga er viktigast i høve til vedlikehaldsreglane, og nærare reglar om vedlikehald er gjevne i §§ 5-12 og 5-17.

Til § 5-2 Sameige i andel:

Paragrafen har nærare reglar om sameige i burettslagsandel. Desse spørsmåla heng så nær saman med bruksretten at dei passar best i kapitlet her. Skal ein gjennomføre brukareigepriippet, kan det ikkje vere fritt fram for etablering av sameige i burettslagsandelar. Da kunne ein risikere at bruken vart overlata til andre saman med ein symbolsk sameigepart. Det er heller ikkje tenleg å fastsetje kor stor sameigepart ein brukar må ha. Etter gjeldande lov er regelen at berre ektemakar eller personar som i minst to år «naturlig har utgjort en husstand» kan erverve andel saman; dessutan er det særreglar om arvetilfella (brl. § 13). Kravet om to års husstandsfellesskap kan verke uheldig der to eller fleire kjøper ein andel saman for å etablere felles husstand. Utvalet gjer framlegg om at retten til å eige ein andel saman skal avhenge av om sameigarane skal bu i bustaden.

Av *første ledd* går det fram at berre den som bur eller skal bu i bustaden, kan bli eigar av sameigepart på annan måte enn ved arv. På det viset er regelen knytt til bruken av bustaden, ikkje til om partane er gifte eller har butt lenge saman. Det blir lettare å etablere sameige for dei som skal flytte saman, men ektemakar eller dei som har butt lenge saman, kan ikkje bli sameigarar utan at dei skal bruke bustaden. Det går fram at regelen gjeld spørsmålet om kven som er eigar i høve til laget. Partane seg imellom kan vere sameigarar anten det byggjer på avtale eller anna grunnlag, men med tanke på bruksretten eller forvaltningsrettane i laget, er det spørsmål om kven som er andelseigar i høve til laget. Regelen er heller ikkje til hinder for at det blir teke utlegg i sameigepart i andelen; jf. Rt. 1995.1381 for gjeldande rett. Spørsmålet om retten til pantsetje ein sameigepart i burettslagsandelen må avgjerast ut frå ei tolking av pantelova § 1-3 andre ledd. Utvalet meiner for sin del at pantsetjing av sameigeparten bør kunne skje, i den grad nokon ser mon i ein slik panterett, og at regelen her om erverv av sameigepart først bør kome inn ved realisasjonen. Realisasjon må i så fall skje etter same liner som for utlegg i sameigepart.

I *andre leddet* er det ei føresegn om situasjonen der ein sameigar ikkje bur i bustaden. Det kan oppstå der nokon er godkjende som sameigarar utan at dei tok bustaden i bruk saman, der sameigarane har butt saman og ein eller fleire av dei flyttar, og der nokon er vortne sameigarar ved arvefall. Der minst ein sameigar ikkje bur i bustaden, skal det reknast som overlating av bruken enda den eller dei andre av sameigarane bur der. Bruksoverlatinga kan vere tillaten etter reglane i §§ 5-3 til 5-6, til dømes der den eine ektemaken bur i bustaden. Regelen fører til at foreldre som kjøper ein bustad som eit barn skal bruke,

noko som er greitt etter § 5-6, ikkje kan eige andelen saman i høve til laget, men utvalet går ut frå at det ikkje trengst nokon særregel for dette tilfellet.

Ulovleg bruksoverlating kan føre til pålegg om avhending av andelen. I den situasjonen skal pålegget reknast som oppfylt dersom ein eller fleire medeigarar som bur i bustaden, tek over heile andelen; da er forholdet retta. Det går fram av *tredje ledd*. Ein spesiell situasjon har ein der ein ektemakar blir separerte eller skilde, eller ein sambuar flyttar ut. Dersom den eller dei som bur att, meiner å ha krav etter ekteskapslova eller husstandsfellesskapslova på bruksrett til bustaden eller på overtaking av sameigeparten, bør det vere nok at slikt krav blir sett fram og følgt opp. Det er ikkje sikkert at den som har flytta, er viljug til på medverke til ein avtale. Fører ikkje kravet fram, kan det gjevast nytt pålegg om sal, og da nyttar det ikkje med ein ny freistnad på å få bruksrett eller overtaking av sameigepart. Men partane kan framleis bli samde om å rette forholdet gjennom overføring av sameigepart.

I *fjerde ledd* er det fastsett at det i tilknytte burettslag er nok at den eine sameigaren er andelseigar i bustadbyggjelaget.

Til § 5-3 Overlating av bruken:

Hovudregelen om overlating av bruken går fram av paragrafen her: Utan samtykke frå styret kan ikkje andelseigaren overlata bruken til andre utanom dei tilfella som er nemnde i §§ 5-4 til 5-6. Samtykke kan styret nekte utan å vise til grunn, til skilnad frå godkjenning, som er noko andelseigaren har krav på der det ikkje er sakleg grunn til å nekte. Overlating av bruken kan vere bortleige, men det kan vere andre former for overlating, til dømes bortlån av bustaden.

Til § 5-4 Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden:

Etter paragrafen her kan andelseigaren fritt overlata bruken av ein del av bustaden så lenge andelseigaren sjølv skal bu der. I dag kan andelseigaren ta visse nærstående personar opp i husstanden utan godkjenning frå laget, medan opptak av andre husstandsmedlemmer og overlating av delar av bustaden til andre enn husstandsmedlemmer krev godkjenning frå laget. Godkjenning kan ikkje nektast utan sakleg grunn (husleigelova §§ 7-2 og 7-3). I føresegna her er det ikkje skilt mellom opptak av husstandsmedlemmer og overlating av delar av bustaden til andre, og utvalet har heller ikkje funne grunn til å stille opp noko vilkår om godkjenning her. I praksis har det neppe vore vanleg at laget har blanda seg i opptak av husstandsmedlemmer eller utleige av hyblar. I føresegna her er det ikkje sagt noko om kor stor del av bustaden som kan overlatast til andre, og i spesielle tilfelle kan situasjonen bli at andelseigaren brukar den minste delen av bustaden, men det er ikkje nødvendig å detaljregulere dette.

Til § 5-5 Overlating av bruken for opp til to år:

Paragrafen gjeld ein rett for andelseigaren til å overlata bruken av bustaden til andre for opp til to år utan å vise til nokon grunn. Regelen er ny i høve til gjeldande lov. Slik overlating av bruken kjem i tillegg til overlating av bruken av særlege grunnar som nemnde i § 5-6. Det kan vere fleire situasjonar der

andelseigaren har bruk for å flytte utan å måtte selje andelen eller late bustaden stå tom. Til dømes skal andelseigaren flytte for å ta nytt arbeid, men veit ikkje om det blir varig. Ein periode var det mange som gjerne ville leige bort bustaden eitt år for å kunne trekkje frå tap ved salet i inntekta. Utprøving av sambuarskap har òg vore nemnd som ein situasjon der ein somtid vil vente litt med å selje den eine bustaden. Etter føresegna krev overlatinga av bruken godkjenning frå laget, men godkjenning kan ikkje nektast utan sakleg grunn i brukarens forhold. Det er dissens i utvalet om den nærare avgrensinga av retten til å overlata bruken for opp til to år utan særleg grunn.

Bollingmo, Fersum, Lilleholt, Mauseth, Møeland, Ohnstad, Zapffe og Aarum meiner at andelseigaren berre bør ha slik rett etter at han sjølv eller nærstående har brukt bustaden i minst eitt av dei to siste åra. På det viset kan ein hindre at folk kjøper burettslagsbustader for å leige dei bort opp til to år, for deretter kanskje å selje bustaden og byrje med utleige i ein ny bustad. Føresegna hindrar ikkje at andelseigaren kan leige bort bustaden før han sjølv flyttar inn dersom han kan vise til dei grunnane som er nemnde i § 5-6, til dømes der han må vere borte ei tid på grunn av sjukdom. Han kan òg overlata bruken til visse nærstående personar som ektemake og born. Dersom slike nærstående personar har butt i bustaden i minst eitt av dei to siste åra, kan bruken altså overlatast til andre etter toårsregelen. Desse medlemmene meiner at interessene til andelseigaren er godt ivaretekne etter denne regelen når ein tenkjer på at brukareigeprinsippet er utgangspunktet.

Overlating av bruken til fleire etter kvarandre må sjåast under eitt. Ein andelseigar som har brukt bustaden eitt år og deretter har leigt ut eitt år, kan ikkje leige ut for to nye år med tilvising til at han har butt i bustaden i eitt av dei to siste åra. Men har bustaden stått tom opp til eitt år etter at andelseigaren eller dei nærstående flytta, kan bustaden leigast ut i opp til to år.

Sunde meiner andelseigaren bør ha rett til å overlata bruken for opp til to år utan særleg grunn, og utan at det blir sett noko vilkår om at han eller nærstående skal ha brukt bustaden først. Ein burettslagsbustad er reelt ein eigarbustad som andelseigaren kjøper for full pris, og sjølv om brukareigeprinsippet ligg i botnen, bør andelseigaren ha ein viss råderett over bustaden. Det kan vere situasjonar der andelseigaren kjøper bustaden ei tid før han sjølv kan flytte inn, utan at dei særlege grunnane som er nemnde i § 5-6, ligg føre. Faren for at dette kan blir misbrukt, bør ikkje hindre at andelseigaren får ein slik disposisjonsrett. Dersom nokon systematisk kjøper opp bustader med sikte på å drive utleige, bør ein heller nekte godkjenning av ervervet. Også etter framlegget frå Sunde må det vere pause mellom fleire toårsperiodar, men pausen treng ikkje vere på minst eitt år, slik det blir etter framlegget frå dei andre medlemmene.

Til § 5-6 Overlating av bruken med særleg grunn:

Paragrafen har føresegner om rett til å overlata bruken i særlege tilfelle. Overlatinga av bruken krev godkjenning frå laget, men når vilkåra i paragrafen her først er oppfylte, kan ikkje godkjenning nektast utan sakleg grunn i brukarens forhold.

Første ledd nummer 1 gjeld tilfelle der andelseigaren er ein juridisk person. Der juridiske personar først kan vere andelseigarar, er det med sikte på

utleige. Saman med andre leddet skal føresegna oppfattast slik at kvar ny brukar skal godkjennast av laget. For ein brukar som blir godkjend, kan ikkje godkjenning avgrensast i tid; den retten juridiske personar har til bruksoverlating, er ikkje tidsavgrensa.

I første ledd *nummer 2* er det ein regel om rett til bruksoverlating ved melombels fråvere som følgje av arbeid, utdanning, militærteneste, sjukdom eller andre tungtvegande grunnar. I husleigelova er det ein tilsvarande regel med avgrensing til to år, men den regelen gjeld ikkje i burettslag i dag. Derimot har burettslagslova ein regel om at nekting av samtykke til framleige kan setjast til side av retten dersom nektinga vil verke urimeleg.

Retten til å overlata bruken etter dette alternativet gjeld berre der andelseigaren skal vere borte mellombels, det vil seie at det er meininga er å kome att. Blir planane endra seinare, skal andelseigaren avvikle bruksoverlatinga og eventuelt selje andelen, men det er i praksis ikkje lett å fastslå når planane definitivt er endra.

Nummer 3 gjeld overlating av bruken til ektemake, andelseigarens eller ektemakens slektningar i rett opp- eller nedstigande line eller fosterbarn av andelseigaren eller ektemaken. Føresegna er slik formulert at minst ein medlem av husstanden må stå i slikt forhold til andelseigaren eller ektemaken; der til dømes ein son eller ei dotter bruker bustaden, må dei kunne ta inn husstandsmedlemmer. Registrerte partnarar står allment i same stilling som ekte-makar. For ugifte og uregistrerte sambuarar er det sjølv bustadfellesskapen som er kjennemerket på sambuarforholdet, så her blir det ikkje tale om bruks-overlating i andre tilfelle enn dei som er nemnde i nummer 4.

Føresegna i *nummer 4* gjeld tilfelle der ein ektemake eller annan husstandsmedlem har krav på bruksrett etter samlivsbrot. I slike tilfelle bør regelen vere at laget må finne seg i den bruksretten som følgjer av dei familierettslege reglane. Formuleringa «har krav på» inneber at ein *avtala* bruksrett berre er omfatta i den grad det er ein bruksrett som vedkomande har krav på etter dei nemnde reglane.

Til § 5-7 Søknad om godkjenning:

I *første ledd* er det fastsett at brukaren skal reknast som godkjend dersom laget ikkje har svara innan ein månad etter at søknaden kom fram. Gjeldande burettslagslov har ein frist for å svare på søknad om framleige, men det går ikkje fram kva som er verknaden av at fristen blir overseten (§ 34a). I husleigelova § 7-6 er det ein liknande regel som i føresegna her om godkjenning ved passivitet. Fristen går frå ein skriftleg søknad kom fram til laget, og svaret må vere forsvarleg sendt innan fristen. Reglar om fristrekning går fram av § 13-3. Oversitjing av fristen fører berre til at godkjenning er gjeven; andelseigaren får ikkje betre rett til bruksoverlating. Søkjer han til dømes om bruksoverlating for tre år, gjeld ikkje retten for meir enn to år sjølv om laget ikkje svarar. I kva grad passivitet kan gje grunnlag for *samtykke* frå laget til bruksoverlating ut over det andelseigaren har rett til etter lova, må avgjerast etter vanlege avtalerettslege reglar.

Andre leddet gjeld spørsmålet om gebyr eller anna vederlag til laget for arbeidet med godkjenning av brukar. *Bollingmo, Fersum, Lilleholt, Mauseth, Mæland* og *Ohnstad* meiner at laget bør kunne krevje eit vederlag på opp til

to gonger rettsgebyret, i dag 1 200 kroner, for dette arbeidet. Det er ikkje utan vidare rimeleg at dei andre andelseigarane skal bere desse kostnadene, til dømes der andelseigaren er ein juridisk person, og leigarane kanskje skiftar ofte. *Sunde, Zapffe* og *Aarum* meiner at godkjenning av brukarar er ein del av drifta av laget, og at kostnaden bør dekkjast på line med andre felleskostnader.

Til § 5-8 Andelseigarens ansvar:

I *første ledd* er det slege fast at overlating av bruken ikkje minkar andelseigarens plikter i høve til laget. Andelseigaren er ansvarleg for betaling av felleskostnader, for vedlikehald av bustaden og for etterleving av vanlege husordensreglar. Ansvar for skade på eigedommen må vurderast meir konkret: Oppstår det skade på andre bustader eller på eigedommen elles som følgje av mishald av vedlikehaldsplikta eller som følgje av måten bustaden blir brukt på, må utgangspunktet vere at andelseigaren svarar for dette. Spørsmålet kan vere meir tvilsamt der skaden ikkje står direkte i samanheng med bruken av bustaden, til dømes der brukaren knuser ei rute i eigedommen på veg til eller frå bustaden. I tilfelle av husbråk, sjikanering av grannar, misbruk av fellesareal m.m. er utgangspunktet helst at andelseigaren kan påleggjast å selje andelen dersom mishaldet er vesentleg, men her kan det ha vekt i mishaldsvurderinga dersom andelseigaren har prøvt å stanse mishaldet, til dømes ved å seie opp brukaren eller krevje han utkasta.

Etter *andre leddet* skal ein andelseigar som er juridisk person, peike ut ein fullmektig som kan ta imot meldingar frå laget om bruken av bustaden. Andelseigaren skal ha plikt til å svare skriftleg innan ti dagar på skriv som gjeld mishald av pliktene i laget. Svarar ikkje andelseigaren innan ti dagar, er det eit mishald i seg sjølv. Om slikt mishald er vesentleg, må vurderast konkret, og i vurderinga må ein mellom anna trekkje inn kor alvorlege forhold som låg attom førespurnaden frå laget. Er andelseigaren ein kommune eller eit anna offentleg organ, kan ikkje mishald vurderast mildare på grunn av mangel på folk eller pengar. Her er det tale om privatrettslege forhold der pengemangel etter vanlege reglar ikkje orsakar mishald.

Til § 5-9 Pålegg om flytting:

Laget kan etter *første ledd* påleggje brukaren å flytte og eventuelt krevje tvangsfråviking dersom bruken er overlata i strid med reglane. Det må leggjast til grunn at det same følgjer av tvangslova § 13-2 tredje ledd bokstav e, som gjeld tilhøve der det er openbert at saksøkte ikkje har rett til å inneha eigedommen. Er ikkje bruksoverlatinga lovleg, har ikkje brukaren rett til å vere i bustaden. Føreseigna er formulert slik at laget har eit krav på fråflytting som laget eventuelt kan få dom på.

Etter *andre leddet* kan laget krevje tvangsfråviking i alvorlege mishaldstilfelle. Ein tilsvarende regel om utkastning av andelseigaren går fram av § 5-23, men i dei tilfella må salspålegg òg gjevast. Det er ikkje opplagt at desse tilfella går inn under tvangslova § 13-2 tredje ledd bokstav e, og det bør derfor takast inn egne reglar. Slik er det òg i eigarseksjonslova § 27. Både i eigarseksjonslova, i føreseigna her og i § 5-23 er det særleg vist til at fråviking eventuelt kan

skje etter prøving i søksmåls former der saksøkte har motsegner som er til hinder for ei summarisk avgjerd.

Til § 5-10 Bortfall av bruksrett:

Det går fram av *første ledd* at alle bruksrettar til bustaden fell bort når andelen skiftar eigar. Regelen omfattar òg andelseigarens rett til bruk, men det bortfallet ville gå fram alt av § 5-1. Viktigare er det at alle bruksrettar som er utleide frå andelseigaren fell bort, med det unntaket som går fram av andre leddet.

Utvalet har vurdert fleire løysingar her. Ein kunne tenkje seg at bruksretten hefta på andelen, slik at ein ny andelseigar måtte respektere bruksretten. Retten kunne i tilfelle få vern mot kreditorar og omsetningsservervarar ved registrering i buretsregisteret. Utvalet er kome til at ein slik regel kan skape komplikasjonar. Ut frå brukareigepriinsippet er overlating av bruken det unormale i buretslag; hovudregelen er at andelseigaren sjølv skal bu i bustaden. Retten til å overlata bruken i nokre tilfelle er stort sett knytt til andelseigarens situasjon; brukaren er andelseigarens nærstående, det er han som er borte på grunn av arbeid, osb. Ein rett for brukaren kunne ikkje godt gå vidare enn andelseigarens rett til overlating av bruken, og det ville føre til at brukaren i alle fall stod i ein utsett posisjon når andelen skifta eigar. I høve til forkjøpsretten måtte ein ha nærare reglar om prioritet for bruksretten.

Utvalet meiner at den regelen som gjev best samanheng, er at alle bruksrettar fell bort ved eigarskiftet. På det viset får leigaren av ein buretslagsbustad ein rett som er dårleg verna i nokre samanhengar, men det er noko som vil vere kjent på førehand. Helst må ein seie at dette er regelen i dag òg; når andelen skiftar eigar, fell andelseigarens leigerett bort og dermed eventuelle framleigerettar. Det kan etter omstenda vere mindre rimeleg at andelseigaren kan kvitte seg med ein leigar ved å avhende andelen, men det kan eit stykke på veg avhjelpast med den skadebotregelen som utvalet gjer framlegg om i tredje ledd.

I *andre leddet* er det gjort unntak for bruksrett etter ekteskapslova eller husstandsfellesskapslova. Det er nytta same formulering som i § 5-6 første ledd nummer 4. Etter gjeldande rett har brukaren i slike tilfelle ein forkjøpsrett ved eigarskifte, men blir ikkje forkjøpsretten nytta, fell bruksretten bort. Det er ein regel som kan verke hardt der bruksretten kanskje er gjeven på grunn av omsorg for felles born og nettopp fordi parten ikkje har midlar til å løyse ut den andre parten. Etter utkastet skal retten berre falle bort etter vanlege reglar for bortfall av hefte, i praksis ved at retten fell bort ved tvangssal som er kravt av betre prioritert panthavar. Mot yngre rettsstiftingar skal bruksretten ha vern utan registrering eller anna rettsvernakt. I høve til vedtektsfesta forkjøpsrett bør bruksretten stå seg, men da slik at forkjøpsretten kan gjerast gjeldande når bruksretten fell bort. Er andelen seld med påhefte av bruksretten, må eigaren finne seg i at forkjøpsretten blir gjord gjeldande når brukaren flyttar.

Etter *tredje ledd* er det teke inn ein regel om skadebotansvar for andelseigaren dersom bruksretten fell bort på grunn av eigarskifte. Avhendar andelseigaren andelen friviljug, blir skadebotansvar hovudregelen om ikkje avhendinga skjer i forståing med brukaren, eller bruksretten ikkje er avvikla

på normal måte, oftast etter reglane i husleigelova. Det same blir som regel resultatet der andelen blir tvangsseld fordi andelseigaren ikkje gjer opp for seg. Ein liknande skadebotregel gjeld i tilhøvet mellom hovudleigar og framleigar etter husleigelova § 7-7 tredje ledd.

Til § 5-11 Bruken av bustaden og eigedommen

Første ledd er ei generell føresegn om at andelseigaren skal fare fint med bustaden og fellesareala, og at bruken av bustaden og fellesareala ikkje på urimeleg eller unødvendig vis må vere til skade eller ulempe for andre andelseigarar. Liknande formuleringar har ein i eigarseksjonslova og sameigelova. Regelen fangar opp slikt som plagsam støy eller lukt, tilgrising av oppgangar og uforsiktig omgang med eld eller vatn. Noko av dette kan regulerast nærare i ordensreglar etter fjerde ledd. Brot på desse pliktene er mishald, og det må avgjerast i det einskilde tilfellet om mishaldet er vesentleg, slik at det kan føre til pålegg om sal.

I eigarseksjonslova § 19 er det ei føresegn om at vedtektene kan ha reglar om einerett for ein eller fleire sameigarar til bruk av delar av fellesareal. Utvalet ser ikkje grunn til å regulere dette nærare i lova her. Laget kan til dømes ha ordningar med bortleige av garasjar utan at det må vedtektsfestast. Generelt gjeld det eit krav om at slike ordningar ikkje må stride mot dei allmenne reglane om mindretalsvern.

I *andre leddet* er det fastsett at andelseigaren har rett til å gjennomføre tiltak som trengst på grunn av funksjonshemming. Tiltaka treng godkjenning frå styret, men godkjenning kan ikkje nektast utan sakleg grunn. Inne i bustaden kan andelseigaren stort sett gjennomføre slike tiltak utan godkjenning. Det er andelseigaren sjølv som må bere kostnaden med tiltaka, om det da ikkje følgjer av byggje- og finansieringsplanen, avtale eller offentlege vedtak at laget har plikt til å gjennomføre slike tiltak. Liknande føresegner finst i eigarseksjonslova og husleigelova.

Av *tredje ledd* går det fram at andelseigaren ikkje kan bruke bustaden til anna enn bustadføremål, om ikkje styret gjev samtykke til det. Gjeld det varig bruk til anna enn bustad, må andelen løysast inn; det er berre til bustader det kan vere knytt andelar. Ein må sjå konkret på karakteren av bruken, og særleg må ein leggje vekt på kva ulemper bruken fører med seg for andre andelseigarar. Det å ha heimekontor eller å drive forfattarverksemd eller former for husflid som ikkje fører med seg større bråk, risting e.l. eller mykje trafikk av kundar, er ikkje i strid med bustadføremålet. Det same gjeld barnepass for andre innafor rimelege rammer. Eit grunnvilkår må vere at bustaden framleis er i bruk som bustad, og ikkje blir nytta berre til næringsverksemd. Føresegna svarar til gjeldande regel for burettslagsbustader, og liknande reglar gjeld for bustadseksjonar. Ein må ta omsyn til at oppfatninga av kva som er akseptabelt, kan endre seg frå tid til anna.

I *fjerde ledd* er det fastsett i *første punktum* at styret kan fastsetje vanlege ordensreglar for eigedommen. Det svarar til dagens regel. I eigarseksjonslova må ordensreglar vedtakast på sameigarmøte, men det ville bryte med systemet i lova her om slike vedtak skulle leggjast til generalforsamlinga. I tilfelle måtte det bli tale om at generalforsamlinga skulle gje samtykke til reglane, men det synest ikkje nødvendig. Den som er misnøgd med reglane, kan krevje

at dei blir tekne opp på generalforsamlinga, og eit fleirtal der kan instruere styret om eventuelle endingar.

Andre punktum gjeld forbod mot dyrehald. Utgangspunktet er at laget kan innføre forbod mot dyrehald, men brukaren av bustaden - anten det er andelseigaren eller ein annan - kan likevel halde dyr dersom gode grunnar talar for det, og dyrehaldet ikkje er til ulempe for dei andre brukarane av eigdommen. Er det viktig for brukaren å ha dyr, til dømes å halde førarhund, må ein sjå bort frå ulemper av lite omfang. Same regelen gjeld i dag for burettslag etter husleigelova frå 1999, og ein tilsvarende regel gjeld i seksjonssameiger.

Til § 5-12 Vedlikehald m.m. frå andelseigaren:

Hovudregelen om at andelseigaren må halde bustaden i forsvarleg stand, går fram av *første ledd*.

Når utkastet byggjer på at bruksretten ikkje lenger skal reknast som ein leigerett, inneber det formelt at andelseigaren får ein vidare råderett over bustaden. Etter utkastet skal råderetten vere den same over ein burettslagsbustad som ein bustadseksjon. I praksis har nok mange burettslag praktisert reglane slik. Etter utkastet kan andelseigaren til dømes skifte kjøkeninnreiing, flytte vegger eller ta ut innvendige dører utan samtykke frå laget, så lenge han ikkje grip inn i berande konstruksjonar. Laget kan krevje at bustaden blir halden forsvarleg i stand. Det inneber først og fremst at bustaden må haldast i slik stand at det ikkje oppstår skade eller ulempe for andre. Til dømes må golvet på badet vere tett, og ventilar må vere opne. I burettslag har kravet om forsvarleg stand ei side som ikkje er aktuell i seksjonssameiger: Dersom bustaden blir skadd eller vedlikehaldet forsømt, kan det i visse tilfelle føre til at bustaden ikkje kan seljast. Andelseigaren kan - til skilnad frå seksjonseigaren - kome fri ansvaret for felleskostnadene ved å seie opp. Etter utkastet kan laget i slike tilfelle kjøpe andelen og krevje skadebot for skadar og forsømt vedlikehald (§ 4-9).

I dag er spørsmålet om vedlikehald av burettslagsbustader regulert gjennom tilvisinga til husleigelova. Det er likevel vanleg at husleigeavtalane i burettslag legg meir av det indre vedlikehaldet av bustaden på andelseigaren enn det som følgjer av lova. Utvalet har teke utgangspunkt i den fordelinga som er vanleg i burettslag i dag, men har prøvt å presisere andelseigarens vedlikehaldsplikt noko betre. Det er òg skilnader i høve til gjeldande rett med omsyn til utskifting av ting og ansvar for tilfeldig skade.

Av *andre leddet* går det fram at andelseigaren skal halde ved like slikt som vindauge, røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i bustaden. Opprekninga er ikkje uttømmende («slikt som»). Vedlikehald inneber til dømes måling eller tapetsering, smøring eller reinsing av apparat, staking av røyr, skifting av glasruter, osb. Grensa mellom vedlikehald på den eine sida og reparasjon og utskifting på den andre blir stort sett ikkje viktig, jf. tredje ledd. Innvendige flater er golv, tak og vegger, medrekna ytterdører og innvendige dører og innsida av ein balkong.

I *tredje ledd* er det presisert at vedlikehaldsplikta omfattar reparasjon og utskifting, og her er det rekna opp nokre av dei mest aktuelle objekta. Samtidig er det ei avgrensing mot *utskifting* av vindauge og ytterdører; her er det normalt ønskjeleg at laget har det avgjerande ordet, og ofte er det tiltak som

bør gjennomførast likt for fleire bustader. Det er òg ei avgrensing mot *reparasjon og utskifting* av tak, bjelkelag og berande veggkonstruksjonar og røyr eller leidningar som er bygde inn berande konstruksjonar. Her er det tale om arbeid som bør utførast under lagetets kontroll, og da er det greiast at plikta til reparasjon og utskifting ligg på laget.

I dei tilfella der reparasjon og utskiftingar ikkje ligg til andelseigaren, og derfor fell på laget ut frå den allmenne plikta til å halde eigedommen i stand, kan det vere at kostnaden likevel må berast av andelseigaren, til dømes fordi han har vore uforsiktig med bustaden.

Det er fastslege i *fjerde ledd* at vedlikehaldsplikta òg femner om utbetring av tilfeldig skade; det er nok ein skilnad i høve til gjeldande reglar. Tilfeldig skade kan vere slikt som uvêr, men det kan òg vere skade som er påført av tredjeperson, til dømes ved innbrot i bustaden. Ofte vil slik skade vere dekt av forsikringar. Her bør ein passe på at avgrensinga mellom forsikringane, som forsikring av innbu og av bygg, er tilpassa avgrensinga av vedlikehaldsplikta.

Etter *femte ledd* kan vedlikehaldsplikta fastleggjast annleis enn det som går fram av paragrafen. Det kan gjerast på to måtar, anten gjennom vedtektsføresegn eller gjennom individuelle avtalar. I vedtektene kan vedlikehaldsplikta endrast med vanleg vedtektsfleirtal (to tredels fleirtal), men da er føresetnaden at endringa ikkje forrykkjer forholdet mellom andelseigarane. Det vil vere i strid med det vanlege mindretalsvernet dersom vedlikehaldsplikta vart meir tyngjande for berre nokre av andelseigarane. Det er likevel vanskeleg å detaljregulere dette i lova, for det kan tenkjast omlegging som omfattar både vedlikehald og fordeling av felleskostnader, til dømes i samband med endringar av bygget. Avtalar med den einskilde andelseigaren kan vere av fleire slag; det kan til dømes vere at andelseigaren tek på seg det ytre vedlikehaldet av eit rekkjehus mot reduksjon av felleskostnadene. Slike avtalar gjeld ikkje utan vidare i høve til neste andelseigar.

Reint allment bør ein godta fleksibilitet og omleggingar av vedlikehaldet etter behov, så lenge ein passar på at balansen mellom andelseigarane blir halden oppe. I nokre burettslag, eller i somme periodar i same burettslaget, kan det vere ønske om at mest mogleg av vedlikehaldet skal liggje til andelseigaren. Andre gonger kan andelseigarane ønskje at meir av vedlikehaldet skal utførast som ei fellesoppgåve. Det kan vere at andelseigarane på grunn av alder eller livssituasjon elles ser seg tente med å sleppe utføringa av vedlikehaldet og heller betale litt meir. Burettslagsforma opnar nettopp for at ein kan finne slike løysingar.

Til § 5-13 Andelseigarens skadebotansvar i høve til laget:

Paragrafen fastset skadebotansvar for andelseigaren i høve til laget for mishald av plikta til å fare fint med bustaden og fellesareala og plikta til vedlikehald. Ansvar er bygt opp kring kontrollansvarsreglane som no finst i ei rekkje lover, som kjøpslova, handverkartenestelova, avhendingslova, bustadoppføringslova og husleigelova. Føresegnene må tolkast i tråd med dei tilsvarande føresegnene i desse andre lovene, og på dei punkta der det tolkingstvil, må tvilen mest mogleg avklårast for alle lovene under eitt - så langt føresegnene er like. Pliktene for andelseigaren følgjer av lagsforholdet og byggjer ikkje eigentleg på kontrakt (bortsett frå tilfella med særleg avtale), men skade-

botansvaret bør regulerast etter same liner som ved mishald av kontraktsplikter. Reguleringa er likevel gjord litt enklare enn i kontraktslovene, til dømes slik at det ikkje er teke med reklamasjonsfristar.

Hovudregelen om ansvaret går fram av *første ledd*. Andelseigaren er ansvarleg for skade som følgje av mishald om han ikkje kan vise at mishaldet kom av ei uventa hindring. Av *andre leddet* følgjer det at andelseigaren svarar for mishald frå tredjeperson som han har gjeve i oppdrag å oppfylle pliktene, til dømes handverkarar som skal utføre vedlikehald eller reparasjonar. Skal andelseigaren sleppe fri dette ansvaret, må både han og tredjepersonen vere råka av ei uventa hindring. Ei føresegn om direktekrav mot tredjeperson er teken inn i § 5-14.

I *tredje ledd* er det fastsett at kontrollansvaret ikkje omfattar tap som oppstår ved at bruken av eigedommen eller delar av eigedommen blir avbroten, til dømes ved at laget mistar leigeinntekter for ein utleigebustad eller eit lokale. For slikt tap svarar andelseigaren berre på skyldgrunnlag. Det svarar til regelen for indirekte tap i andre lover; det er denne forma for indirekte tap som er aktuell i eit burettslag. Ansvaret i høve til andre andelseigarar går fram av § 5-15.

Av *fjerde ledd* følgjer det at andelseigaren berre svarar for tap som ein rimeleg kunne rekne med som følgje av mishaldet, og at laget har plikt til å avgrense tapet. Etter *femte ledd* kan ansvaret lempast. Dette er element i ansvarsreguleringa som svarer til reguleringa i dei før nemnde lovene.

Til § 5-14 Krav mot bakre ledd

Etter paragrafen her kan laget gjere mishaldskrav gjeldande direkte mot handverkarar eller andre avtalepartar i same grad som andelseigaren sjølv kunne det. Slike føresegner om krav mot bakre ledd (direktekrav) har ein etter kvart i fleire lover, men det er usikkert kor langt slike krav kan gjerast gjeldande utan lovheimel. Utvalet meiner det kan vere tenleg med ein direktekravsregel i desse forholda, til dømes der det oppstår tap fordi ein handverkar har gjort dårleg arbeid, og andelseigaren kanskje har flytta eller ikkje er søkjegod. Etter omstenda kan det vere ein fordel for andelseigaren òg at laget går direkte på bakre ledd.

Føresegna er formulert etter mønster av bustadoppføringslova § 37. Regelen er likevel gjord noko vidare ved at alle mishaldskrav er omfatta; etter dei andre lovene er direktekrav avgrensa til krav som følgje av mangel. Utvalet reknar med at det berre unntaksvis blir aktuelt med direktekrav i forseinkingstilfelle, men meiner at regelen kan ha den vidare rekkjevidda.

Regelen om direktekrav bør gjelde tilsvarande der ein annan andelseigar har skadebotkrav, jf. § 5-15, og der andelseigaren har skadebotkrav mot laget, jf. § 5-18.

Til § 5-15 Andelseigarens skadebotansvar i høve til andre andelseigarar:

Mishald av pliktene etter § 5-12 kan føre til tap ikkje berre for laget, men òg for andre andelseigarar. Eit typisk tilfelle er manglande vedlikehald av badrom som fører til at vatn renn ned i bustaden under. Skadane på eigen bustad må andelseigaren rette sjølv, med unntak for slike reparasjonar og utskiftingar

som ligg til laget, til dømes røteskadar på bjelkelag. Skadane på himling eller vegger i bustaden under, skal laget utbetre, jf. § 5-17 første ledd. Laget kan krevje skadebot av andelseigaren etter § 5-13 dersom vilkåra der er oppfylte. Men andelseigaren i bustaden under kan li tap fordi han har fått øydelagt møblar, eller fordi han må flytte ut av bustaden nokre dagar medan reparasjonane går på. Slikt tap svarar den mishaldande andelseigaren for etter føresegna her. Ansvarret byggjer på kontrollansvarsregelen.

I *andre leddet* er det ein regel om at kontrollansvaret ikkje omfattar visse typar indirekte tap, og at andelseigaren svarar for slikt tap berre på skyldgrunnlag. Indirekte tap kan vere meir samansett for ein andelseigar enn for laget, og avgrensinga er derfor annleis. Alt tap i næring bør reknast som indirekte; det kan gjelde næring som blir driven i bustaden, eller det kan vere tap fordi andelseigaren må vere heime. Her òg bør tap som følgje av avbrot i bruken av eigdommen som utgangspunkt reknast som indirekte, men kostnader med nødvendig innløsring av andelseigaren eller ein brukar av bustaden, bør likevel reknast som direkte tap som er omfatta av det strengare ansvaret. Vidare bør tap som følgje av skade på ting som utgangspunkt reknast som indirekte; formuleringa omfattar òg skade på person, men den avgrensinga ville ein nok kome til i alle fall. Skade på sjølve bustaden vil oftast bli dekt av burettslaget, jf. det som er sagt ovafor, og da er det i høve til laget den mishaldande andelseigaren som er ansvarleg. Men har den skadelidande andelseigaren og laget funne fram til andre ordningar for utbetringa, skal ikkje det minke ansvaret. Tap som følgje av skade på bustaden bør derfor omfattast av det strenge ansvaret. Slik bør det òg vere med skade på vanleg tilhøyrslø til bustaden. I avgrensinga til vanleg tilhøyrslø ligg det at meir spesielle ting som den skadelidande andelseigaren oppbevarer i bustaden, ikkje er omfatta av kontrollansvaret. For uvanleg verdifulle ting kan òg regelen i § 5-13 fjerde ledd med avgrensing til pårekleleg skade kome inn.

I *tredje ledd* er det ei tilvising til andre, fjerde og femte ledd i § 5-13 og til § 5-14. Andre leddet i paragrafen her kjem i staden for føresegna i § 5-13 tredje ledd.

Til § 5-16 Ansvar ved eigarskifte:

Paragrafen gjeld vedlikehalds- og ansvarsspørsmåla ved eigarskifte. Hovudregelen er at skadar og vedlikehaldsmanglar er ei sak mellom ny og gammal eigar; det følgjer av *første ledd*. Den nye eigaren kan ikkje krevje at burettslaget skal setje i stand bustaden. Men er det oppgåver som høyrer under laget, til dømes reparasjon av berande konstruksjonar, må laget ta seg av arbeidet. Eventuelt krav på skadebot må laget rette mot den gamle andelseigaren. I den samanhengen kan det vere tenleg dersom laget i samband med eigarskiftet undersøkjer om det er aktuelle skadar som laget må utbetre, og at eventuelle skadebotkrav blir gjorde opp, eventuelt med dekning i legalpanteretten.

Av *andre leddet* følgjer det at den nye andelseigaren er ansvarleg i høve til laget og andre andelseigarar for eige mishald. Er den nye andelseigaren klår over at noko må gjerast for å unngå skade, til dømes å reparere baderomsgolv eller røyr i kjøkenbenken, skifte defekte vifter e.l., ligg det innafor hans kontroll å hindre vidare skadeutvikling. Men er det ikkje grunn til mistanke om at

noko er gale, må ein helst seie at ei vidare utvikling av skaden er utafor hans kontroll. Det kan skje at både gammal og ny andelseigar er ansvarlege for delar av skaden.

§ 5-17 Vedlikehald m.m. frå laget

I *første ledd* er det ei generell føresegn om at laget har plikt til å halde bygningar og eigedommen elles i forsvarleg stand. Det vil seie at laget har den vedlikehaldsplikta som ikkje er lagd på andelseigarane etter lov, vedtekter eller avtale. Det er nemnt i andre punktum at laget òg skal utbetre skade på bustad eller inventar som tilhøyrrer laget, dersom skaden kjem av mishald frå annan andelseigar. Det er ei framheving av den oppgåvefordelinga som vart omtala under § 5-15. Føresegna skal ikkje tolkast antitetisk; laget har plikt til å rette skade til dømes på berande konstruksjonar eller skifte ei ytterdør i ein bustad, jf. avgrensingane i § 5-12, enda det er andelseigaren sjølv som har valda skaden. I husleigelova § 5-7 andre ledd er det ein regel om at utleigaren kan vente med å rette skaden til eventuelt skadebotkrav mot leigaren er dekt. Nokon slik regel har ikkje utvalet teke med her; kravet mot andelseigaren er sikra med legalpant, og dessutan har laget ei mindre omfattande utbetningsplikt enn det som er vanleg for utleigaren i vanlege husleigeforhold.

I *andre leddet* er det presisert at laget skal halde ved like leidningar, kanalar og andre felles installasjonar som går gjennom bustaden. Plikta følgjer strengt teke alt av første ledd, men presiseringa trengst i høve til leigarens plikter etter § 5-12. Det er òg fastsett at slike installasjonar kan førast gjennom bustaden om det ikkje er til vesentleg ulempe for andelseigaren. Ei tilsvarande føresegn finst i eigarseksjonslova § 21.

I *tredje ledd* er det ei føresegn om at andelseigaren skal gje tilgjenge til bustaden når det er nødvendig for å føre fram felles installasjonar, for å halde ved like felles installasjonar, eller for å utføre slik reparasjon eller utskifting som ikkje høyrer under andelseigarens plikter etter § 5-12. Laget bør vidare ha tilgang for ettersyn med tanke på desse oppgåvene. Som nemnt i merknadene til § 5-15, kan laget ha behov for å kontrollere bustaden i samband med eigarskifte for å sjå om det trengst reparasjonar eller utskifting. Laget kan ikkje krevje tilgang til bustaden for å kontrollere vedlikehaldet meir generelt; dersom laget krev skadebot etter å ha kjøpt bustaden, jf. § 4-9 tredje ledd, må spørsmålet om forsømt vedlikehald og skadar avgjerast etter vanlege bevisreglar. Det er andelseigaren som har plikt til å gje laget tilgjenge til bustaden for ettersyn og arbeid. Nektar andelseigaren, kan det vere mishald, men laget kan ikkje ta seg inn i bustaden på eiga hand. Laget må eventuelt få hjelp frå namsstyresmaktene, om det ikkje er tale om reine naudssituasjonar. Av *andre punktum* følgjer det at ettersyn og arbeid skal gjennomførast slik at det er til minst mogleg ulempe for andelseigaren eller ein annan brukar av bustaden.

I prinsippet kan styret med samtykke frå generalforsamlinga med to tredels fleirtal gjere vedtak som inneber ombygging m.m. som omfattar arbeid inne i seksjonane, men her set mindretalsvernet grenser. Utgangspunktet må vere at laget ikkje skal gjennomføre tiltak i bustadene ut over det som gjeld fellesinstallasjonar, reparasjon av berande konstruksjonar m.m. Skal laget kunne gjennomføre felles renovering av baderom e.l., må det påvissast at felles

gjennomføring er nødvendig av tekniske grunnar eller fører med seg så store fordelar at det kan forsvare inngrep i bustadene. Kor langt dette kan tillatast, kan vere tvilsamt og må vurderast konkret. Same tvilsspørsmåla har ein for eigarseksjonar.

Av *fjerde ledd* følgjer det at vedlikehaldsplikta kan fastleggjast annleis i vedtektene; føresegna er motstykket til § 5-12 femte ledd. Som nemnt i merknadene til den føresegna, må omlegging av vedlikehaldsplikta i vedtektene ikkje forrykkje forholdet mellom andelseigarane. I føresegna her er det ikkje nødvendig å nemne avvikande individuell avtale i tillegg til vedtektsfesting.

Til § 5-18 Skadebotansvar for laget:

Paragrafen gjeld skadebotansvar for laget der pliktene etter § 5-17 ikkje blir oppfylte. Etter *første ledd* er laget ansvarleg etter reglane om kontrollansvar. Med unntak for reglane om indirekte tap er det vist til føresegnene i § 5-13 om andelseigarens ansvar i høve til laget. Reglane om indirekte tap, der laget berre svarar på skyldgrunnlag, er dei same som for andelseigarens ansvar i høve til andre andelseigarar. Det er dei same tapspostane som er aktuelle i dei to tilfella. Utvalet viser til merknadene til §§ 5-13 og 5-15. Reglane om krav mot bakre ledd bør gjelde tilsvarende til fordel for andelseigaren.

Andre verknader av mishald enn skadebotansvar bør ikkje følgje kontraktsretten. Reglar om avslag i felleskostnadene eller om heving passar ikkje. Utkastet har derimot reglar om at andelseigaren kan seie opp, også utanom mishaldstilfella, jf. § 5-21. I nokre tilfelle kan andelseigaren krevje utløysing, jf. § 4-10. Desse reglane gjev betre uttrykk for at forholdet mellom laget og andelseigaren meir er av samanslutningsrettsleg enn av kontraktsrettsleg karakter.

Til § 5-19 Fordeling av felleskostnader:

Paragrafen gjeld fordelinga av felleskostnadene i laget. Etter gjeldande burettslagslov blir krav på dekning av felleskostnader rekna som eit krav på husleige, men fordelingsspørsmåla blir dei same i alle fall. Føresegna her har ein parallell i eigarseksjonslova § 23.

I *første ledd første punktum* er det ein bakgrunnsregel om at felleskostnadene skal fordelast mellom andelseigarane ut frå tilhøvet mellom verdiane på bustadene. Normalt skal fordelinga gå fram av byggje- og finansieringsplanen, jf. § 2-6 tredje ledd. Fordelinga i planen kan byggje på verditilhøva eller på andre retningsliner, og det er i og for seg ikkje nødvendig at planen opplyser om kva prinsipp som er følgt, når berre resultatet går fram. Fordelinga kan byggje på ein enkel nøkkel, eller ein kan ha detaljerte reglar, til dømes slik at forsikringspremiar blir fordelte etter verdi, kommunale avgifter etter areal, forretningsførarhonorar etter talet på bustader, osv. Lova bør ikkje ha nærare reglar om dette. Røynsla viser nok at ein ikkje bør ha store voner når det gjeld å finne fram til ei fordeling som alle kan oppfatte som «rettferdig», og at ein enkel fordelingsnøkkel i lengda har klare fordelar.

Av *andre punktumet* følgjer det at fordelinga skal endrast dersom endringar av bustadene eller eigedommen elles fører til vesentleg endring av verditil-

høva. Dette gjeld der fordelinga byggjer på verditilhøva. Tilsvarande må ein endre ei fordeling som byggjer på andre retningsliner der grunnlaget for fordelinga endrar seg vesentleg. Andelseigarane bør ikkje ha krav på endring av fordelinga der grunnlaget har endra seg berre uvesentleg. Kva som er vesentleg, må avgjerast ut frå omstenda i det einskilde tilfellet, men der endringane i grunnlaget skulle tilseie ei justering av felleskostnadene for den einskilde med meir enn 15-20 prosent, talar det for revisjon. Det skal mindre til før andelseigaren kan krevje revisjon dersom endringane kjem av tiltak som er gjennomførte av laget, til dømes ved ei ombygging, enn der endringane gjeld ytre omstende.

Etter *tredje punktum* kan ein eller fleire andelseigarar krevje at visse kostnader skal delast etter nytte eller forbruk. Det er tale om ein unntaksregel som kjem inn berre der særlege grunnar talar for det. Ein tilsvarande regel finst i eigarseksjonslova § 23. Gjeld det permanente tiltak som endrar verditilhøva eller eit anna grunnlag for fordelinga av felleskostnadene, bør heller fordelinga endrast. Særregelen er nok mest aktuell for nye tiltak som klårt er mest til gagn for berre nokre av andelseigarane, eller der kostnadene er klårt forbruksavhengige, og forbruket kan målast og varierer mykje andelseigarane imellom.

I andre tilfelle enn der grunnlaget for fordelinga er endra, eller der den nemnde særregelen kjem inn, er regelen at fordelinga korkje skal eller kan endrast utan samtykke frå dei andelseigarane endringa går ut over. Det går fram av *andre leddet*. Fordelinga av felleskostnader er avgjerande for det innbyrdes forholdet mellom andelseigarane, og delen av felleskostnadene er direkte avgjerande for omsetningsverdien av andelen. Mest tydeleg kjem det fram når ein spør kor stor del av fellesgjelda som ligg på kvar bustad; brøken for fellesgjelda må følgje utlikninga av renter og avdrag. Di mindre del av felleskostnadene andelseigaren skal bere, di mindre del av fellesgjelda treng ein kjøpar ta omsyn til. Ein ser lett at regelen ikkje godt kan vere at brøken utan vidare kan endrast ved fleirtalsvedtak. Verknaden blir i prinsippet den same i lag utan fellesgjeld. I spesielle tilfelle kan den fastsette fordelinga gje så uventa eller urimelege utslag at ei endring kan krevjast etter prinsippa i avtalelova § 36.

Tredje ledd har ei føresegn om at styret skal fastsetje ei månadleg betaling til dekning av felleskostnader. Normalt blir summen fastsett for eit år om gongen, men det er ikkje noko i vegen for at summen kan endrast i perioden. Spørsmålet om kor store eingongsbetalningar som kan krevjast, må avgjerast ut frå reglane om mindretalsvern. Dersom tiltaket kan finansierast ved låneopptak, og alternativet med store eingongsinnbetalningar eller fordeling berre over nokre få månader fører til økonomiske vanskar for somme av andelseigarane, kan det føre til at laget må velje låneopptak.

I eigarseksjonslova § 23 er det ei særleg føresegn om at den månadlege betalinga kan «dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning». Utvalet meiner det er overflødig med ein særleg heimel for slike avsetningar. Innafor rimelege rammer kan laget byggje opp reservar for framtidig drift og vedlikehald. Noko vedtak i generalforsamlinga bør ikkje

krevjast for slike avsetningar. Dersom generalforsamlinga har samtykt i tiltak ut over den vanlege drifta, må det kunne setjast av midlar til dei òg.

Til § 5-20 Panterett for felleskostnader:

Paragrafen gjeld lovfastsett panterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav frå lagsforholdet. Ei tilsvarande føresegn finst i eigarseksjonslova § 25. Etter gjeldande burettslagslov kan det avtalast pant for laget i andelen til trygd for krav etter leigeavtalen, men panteretten må avtalast i kvart tilfelle, og rettsvernet må sikrast på vanleg måte.

Utvalet meiner at burettslaget bør ha ein panterett for sitt krav mot andelseigaren, og at det bør gjelde ein legalpanterett, med andre ord ein panterett som ikkje treng avtalast i kvart tilfelle. Panteretten bør òg ha beste prioritet. Omfanget av panteretten må fastsetjast ut frå ei avveging mellom interessene til laget på den eine sida og omsynet til andelseigarens kreditorar og andelseigarens låneopptak på den andre. Kreditorar og avtalepanthavarar bør finne seg i at laget har prioritet eit stykke på veg; krava frå laget gjeld kostnader som er nødvendige for å drive eigedommen og dermed for å halde oppe verdien på pantobjektet. Men det er òg laget som kan gripe inn mot mishald og hindre at restansane hopar seg opp. Blir legalpanteretten omfattande, kan det verke urimeleg mot usikra kreditorar. Vidare kan andelseigaren få vanskar med å ta opp lån på rimelege vilkår mot pant i andelen.

I samanlikninga med eigarseksjonar bør ein ta omsyn til at det i burettslag typisk er fellesgjeld som skal dekkjast gjennom felleskostnadene; det er det normalt ikkje i seksjonssameiger. Eit stykke på veg er det teke omsyn til dette i reglane om pålegg om sal i mishaldstilfella; andelseigaren får ein minstefrist på tre månader, medan fristen er seks månader i seksjonssameiger. På den andre sida skal legalpanteretten i seksjonssameiger gjelde både for bustader og for store næringsseksjonar der felleskostnadene kan vere høge.

I eigarseksjonslova er legalpanteretten avgrensa til ein sum som svarar til grunnsummen i folketrygda. Utvalet har vurdert om legalpanteretten burde avgrensast ut frå omfanget av felleskostnadene i det einskilde tilfellet, til dømes slik at panteretten svara til felleskostnader som var forfalne dei siste seks eller tolv månadene. Det ville vere ein parallell til legalpanteretten i tomtefesteforhold, og det ville føre til at panteretten vart betre tilpassa krava i kvart tilfelle. Ei slik avgrensing ville likevel ha ulemper. For det første kan det bli uoversiktleg dersom reglane skal vere ulike for seksjonar og burettslagsbustader. For det andre kan låneopptak i burettslaget få ein dobbelt effekt for andre panthavarar: Ein legalpanterett avgrensa etter omfanget av felleskostnadene ville føre til at legalpanteretten vart meir omfattande samtidig som omsetningsverdien av pantobjektet minka. Sjølv om låneopptaka normalt gjeld tiltak som aukar verdien av eigedommen, kan situasjonen bli usikker for ein etterståande panthavar. Utvalet er vorte ståande ved at ein bør nytte same form for avgrensing som i eigarseksjonslova, men at maksimum kan setjast til to gonger grunnsummen i folketrygda. På det viset blir det teke omsyn til at felleskostnadene typisk er høgare enn i seksjonssameiger. Utvalet viser òg til at store långjevarar lenge har godteke at laget har sikra seg pant for ein sum som svarar til tolv månaders husleige i burettslag, utan at det synest ha hindra ei rimeleg låneutmåling.

Etter *første ledd* skal laget ha panterrett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav frå lagsforholdet. Den siste formuleringa er med for å fange opp skadebotkrav o.l., medan krav frå andre forhold, til dømes krav mot andelseigaren som laget måtte ha teke over frå tredjemann, ikkje er omfatta. Pantekravet er avgrensa til to gonger summen i folketrygda på det tidspunktet gjennomføring av tvangsdekning blir vedteken. Grunnsommen i folketrygda er kr 49 090 frå 1. mai 2000.

Det går fram av *andre leddet* at panteretten har vern utan registrering, og at han ikkje kan registrerast. Etter utkastet skal andre panterettar i andelen få rettsvern ved registrering i burettregisteret. Vidare er det fastsett at føreseigna i pantelova § 1-4 om bestemt sum eller eit maksimum for panteretten ikkje skal gjelde. For legalpant i fast eigedom og i lausøyre følgjer det same av pantelova §§ 6-1 og 6-2. Tilhøvet til eksisterande panterettar i andelen skal omtalast i merknadene til overgangsreglane.

Foreldingsfristen i *tredje ledd* er den same som i eigarseksjonslova § 23. Tvangsdekning må krevjast seinast to år etter forfall, og dekninga må gjennomførast utan unødig opphald. Legalpanteretten skal ikkje vere noka form for varig sikring av krav mot andelseigaren.

I *fjerde ledd* er det ei føresegn om vedtektsfesting av ein meir omfattande panterett. Føreseigna har mønster i eigarseksjonslova. Innføring av ein slik panterett krev tilslutning frå alle andelseigarane og får rettsvern på vanleg måte. Det har vore peikt på i høve til eigarseksjonslova at føreseigna er overflødig, og at vedtaking av panterett etter slike liner kan skje utan lovfesting. Utvalet er samd i det, men ser at det kan misoppfattast dersom dei to lovene er formulerte ulikt på dette punktet.

Etter *femte ledd* kan ikkje laget stifte panterett i andelen ved avtale. Etter gjeldande burettslagslov kan laget som nemnt stifte avtalepant berre til trygd for krav etter leigeavtalen. Dei tilsvarande krava skal etter utkastet sikrast av legalpanteretten, eventuelt ein vedtektsfesta panterett etter fjerde ledd. Laget bør ikkje kunne krevje avtalepant i tillegg til dette.

Til § 5-21 Oppseiing frå andelseigaren:

Etter *første ledd* kan andelseigaren seie opp buretten med ein frist på minst seks månader. Det svarar til regelen i gjeldande burettslagslov og er ein viktig del av ansvarsavgrensinga. Kunne ikkje burettshavaren fri seg frå ansvaret for felleskostnader ved å seie opp bruksretten, ville han ha indirekte svare for gjelda i burettslaget i tilfelle der bustaden ikkje let seg selje på grunn av høg fellesgjeld. I praksis har det vist seg at det er bruk for denne ansvarsavgrensinga i nokre tilfelle, samtidig som regelen ikkje har vore til avgjerande hinder for kreditt til burettslaget. Det er ikkje stilt krav til grunnen til oppseiinga. Oppseiing er mest aktuelt i dei tilfella der andelen ikkje let seg selje, men ansvaret for felleskostnadene fell bort sjølv om andelseigaren kunne ha selt andelen. Dersom andelen isolert sett let seg selje, kan laget krevje dekning av felleskostnader under panteretten enda andelseigaren ikkje heftar personleg for kostnadene, jf. fjerde ledd.

I *andre leddet* er det fastslege at oppseiing fell bort dersom andelseigaren ikkje har flytta ut eller har avvikla eit bruksrettsforhold når fristen er ute, og andelen heller ikkje er avhenda. Er andelen avhenda, får ein ny andelseigar

ansvar for felleskostnadene. Gjeldande lov har inga regulering av denne situasjonen, men det er mogleg at løysinga er den same.

Etter *tredje ledd* kan laget straks krevje tvangssal etter § 4-8 dersom andelen ikkje er seld innan fristen. I denne situasjonen er det ikkje bruk for noko varsel til andelseigaren før tvangssalet; det er han sjølv som har utløynt plikta til å selje. Av *fjerde ledd* går det fram at krav på felleskostnader kan krevjast dekte av legalpanteretten også der andelseigaren ikkje lenger heftar personleg. På det viset unngår ein urimelege resultat til dømes der andelseigaren ikkje får avhenda andelen ved friviljug sal fordi panthavarar ikkje går med på å fråfalle pant ut over omsetningsverdien. Laget kan krevje realisasjon av pantretten enda ingen heftar personleg for kravet.

Til § 5-22 Salspålegg frå laget:

Når bruksretten ikkje lenger skal reknast som ein leigerett, kan ein ikkje lenger følgje ordninga med oppseiing eller heving av leigeforholdet i mishaldstilfella. Utvalet gjer framlegg om at ein følgjer same reglar i burettslag som i seksjonssameiger, slik at laget kan gje pålegg om å selje andelen i tilfelle av vesentleg mishald. Fordi det er vanleg med fellesgjeld i burettslag, og felleskostnadene dermed typisk er høgare, gjer utvalet framlegg om at fristen for å selje andelen blir sett til tre månader i staden for seks, som er regelen i seksjonssameiger.

Etter *første ledd* kan laget påleggje andelseigaren å selje andelen dersom han trass i åtvaring misheld pliktene sine vesentleg. Det er ikkje krav om åtvaring før pålegget dersom mishaldet er så alvorleg at det kan krevjast fråviking etter § 5-23 første ledd. Blir fråviking kravt etter § 5-9 andre ledd i høve til ein brukar som ikkje er andelseigar, har andelseigaren krav på åtvaring før eit eventuelt pålegg om sal. Fristen for å selje må som nemnt setjast til minst tre månader. I føresegna er det nærare reglar om formelle krav til pålegget.

Blir ikkje pålegget følgt innan fristen, kan laget krevje tvangssal etter reglane i § 4-8 andre ledd, jf. *andre leddet* i føresegna her. Det går fram av § 4-8 andre ledd at laget før tvangssal må sende varsel etter tvangsslova § 4-18 minst to veker før tvangssal kan krevjast.

Til § 5-23 Fråviking:

Etter *første ledd* kan laget krevje tvangsfråviking av bustaden i alvorlege mishaldstilfelle. Samtidig må det gjevast pålegg om sal av andelen. Reglane her er dei same som etter eigarseksjonslova § 27. Blir det reist innvendingar mot kravet om fråviking, og innvendingane ikkje klårt er grunnlause, kan kravet berre takast til følgje etter behandling i saksmaals former. Det som da skal avgjerast, er om vilkåra for fråviking er oppfylte.

I *andre leddet* er det fastsett at krav på felleskostnader kan krevjast dekte under legalpanteretten sjølv om andelseigaren ikkje heftar for kravet personleg. Ei tvangsfråviking inneber at laget avsluttar bruksrettsforholdet. Spørsmålet om omfanget av eit ansvar for felleskostnader i denne situasjonen har vore noko omstridt, men utvalet legg til grunn at det følgjer av allmenne ansvarsreglar at andelseigaren ikkje svarar lenger enn til den tida laget måtte

finne seg i ei oppseiing av ansvaret. Da trengst det ein regel av same slag som i § 5-21 fjerde ledd.

Til § 5-24 Øydelegging ved brann m.m.:

Etter gjeldande burettslagslov er det ein regel om at andelseigaren har rett til å leige på nytt dersom ein bustad som er totalskadd ved brann e.l., blir bygd opp att. Kva som nærare gjeld om plikta til å byggje bustaden opp att, og korleis oppgjeret skal skje, er ikkje klårt. Utvalet gjer framlegg om ei meir detaljert regulering av slike tilfelle.

Dersom ein bygning i burettslaget eller eiedommen elles blir alvorleg skadd på noko vis (brann, flaum, utrasing, krig osv.), og skaden ikkje fullt ut er dekt av forsikring, er det eit tap som råkar fellesskapen, også om skaden gjeld berre nokre av bustadene. Reglane kan ikkje godt gå ut på at tapet skal berast av dei andelseigarane som har bruksrett til dei bustadene som er omfatta av skaden. Utgangspunktet bør vere at eiedommen skal setjast i stand att, og at dei andelseigarane som er direkte råka, kan krevje istandsetjing. Men utbetring eller oppattbygging kan tenkjast å vere umogleg eller ulønsamt. For slike tilfelle bør ein ha modifikasjonar.

I den eine enden av skalaen ligg totalskade på heile eiedommen. Da kan vurderinga av spørsmålet om oppattbygging vere nokså samansett. Nokre gonger kan oppattbygging vere umogleg, som når grunnen er rasa ut i sjøen eller elva, eller styresmaktene ikkje vil tillate oppattbygging. Men det kan òg vere at oppattbygging er lite tenleg av andre grunnar, som når endringar i lokalsamfunnet har gjort at eiedommen ligg tungvint til i høve til arbeidsplassar, eiedommen er vorten liggjande inneklemt mellom motorvegar, tomte er mindre tenleg ut frå dagens byggjeskikk eller miljøkrav, og slik vidare. Da bør ikkje kvar einskild andelseigar kunne krevje oppattbygging. Eit fleirtal bør kunne vedta at oppattbygging ikkje skal skje. I praksis inneber det ei oppløysing av laget.

Omfattar øydelegginga mindre enn heile eiedommen, blir avveginga litt vanskelegare. Her er det ein fare for fleirtalsmisbruk: Den eine av tre blokker brenn ned; fleirtalet kjem til at det ikkje er tenleg med oppattbygging, kanskje på usakleg grunnlag. Reglane om maktmisbruk kan fange opp dei verste tilfella, men det kan bli strid om kva som er den reelle bakgrunnen for vedtaket.

Dersom det er berre nokre få bustader som er øydelagde, eller dersom det gjeld skadar som ikkje er totale (ein bustad er utbrent, men ikkje totalskadd, balkongar er tekne av raset, kjellarar må utbetrast etter flaum), bør hovudregelen vere at kvar andelseigar som er råka, kan krevje oppattbygging eller retting. Men er retting *umogleg* (av slike grunnar som er nemnde ovafor), må ein finne andre løysingar. Det bør ein òg opne for dersom retting er klårt ulønsamt. Retting av skade på slikt som er omfatta av andelseigarens vedlikehaldsplikt, er laget uvedkomande, jf. § 5-12 fjerde ledd.

Der oppattbygging av totalskadd bustader ikkje skjer, må dei andelseigarane som blir råka av øydelegginga, løysast ut; gjeld det alle, blir det ei oppløysing. Utløysinga bør skje på grunnlag av dei nettoverdiane som er att i laget (etter at ein eventuell forsikringssum er komen inn), men på grunnlag av verdiforholda *før* øydelegginga. På det viset blir eit tap fordelt på alle.

Dersom skaden ikkje er total, kunne ein i staden tenkje seg eit vederlag til andelseigaren. Men det kan bli komplisert å forme ein regel om dette. Det gjeld skadar som det er umogleg eller klårt ulønsamt å rette: Skal andelseigaren eller laget ha valet mellom utløysing og vederlag? Kan ein finne fram til ein regel om kor stor skaden må vera før utløysing er svaret? Utvalet meiner ein bør nøye seg med ein regel om utløysing. Så kan partane heller bli samde om ein mellomveg der andelseigaren ser seg tent med å bli verande i ein redusert bustad.

Etter *første ledd* går grensa for ei friare vurdering av oppattbygging ved totalskade (øydelegging) av meir enn halvparten av bustadene i laget. I den situasjonen skulle ikkje faren for fleirtalsmisbruk vere så stor, særleg ikkje når kravet er vedtak på generalforsamling med to tredjedels fleirtal. I *andre punktumet* er det teke inn ein utløysingsregel ut frå synspunkta ovafor.

Av *andre leddet* går det fram at andelseigaren elles, altså der færre enn halvparten av bustaden er øydelagde, eller skadane er mindre omfattande, som utgangspunkt skal ha krav på oppattbygging der det er mogleg. Men står kostnaden klårt i mishøve til det ein kan oppnå, kan generalforsamlinga med to tredels fleirtal velje alternativet utløysing etter regelen i første ledd.

Til § 5-25 Konkurs. Tvangssal og anna eigarskifte for eigedommen:

Etter gjeldande burettslagslov har det vore lagt til grunn at andelseigarane har vern som vanlege leigarar der laget går konkurs eller eigedommen blir tvangsseld, men spørsmålet er ikkje nærare regulert i lova. På det viset har andelseigarane sterkare vern enn eigarane av seksjonar og einebustader. Ein kan sjå dette i samheng med at eigarane av seksjonar og einebustader heftar for gjeld som dei sjølve har teke på seg, medan andelseigaren risikerer å bli råka av konkurs i laget eller tvangssal av eigedommen på grunnlag av gjeld som kviler på fleirtalsvedtak. Utvalet gjer framlegg om at andelseigarane framleis bør ha vern som leigarar i tilfelle av konkurs eller tvangssal. Leigerettane kan da seiast opp etter reglane i husleigelova, reglane om oppseiingsvern medrekna. På det viset blir det ein balanse mellom interessene til kreditorane og interessene til andelseigaren. Regelen kan gjelde i alle situasjonar der eigedommen skiftar eigar, men spørsmålet kjem i praksis neppe opp utanom konkurs og tvangssal. Mindretalsvernet vil normalt hindre at bustader blir avhenda utan at dei aktuelle andelseigarane er med på det.

Etter *første ledd* skal buretten i tilfelle av konkurs reknast som ein tidsubestemt husleigeavtale. Partane kan krevje at leiga blir sett til gjengs leige etter husleigelova § 4-3 frå konkursopninga. Elles skal leigeretten følgje bakgrunnsreglane i husleigelova, medrekna reglar om vedlikehald, oppseiingsfrist og oppseiingsvern. Leigeretten kan ikkje overførast til andre bortsett frå i dei spesielle tilfella der personsifte kan skje etter husleigelova.

I *andre leddet* går det fram at reglane skal vere dei same i tilfelle av tvangssal eller anna eigarskifte for eigedom som inneheld bustad.

Til [\(Link til\)](#) kapittel 6 Rettsregistrering

Kapittel 6 har føresegner om registrering av rettar i burettslagsandelar. Det går fram under 7.7.6 at utvalet gjer framlegg om etablering av eitt eller fleire burettregister, og at reglane om registrering og verknader av registrering i all hovudsak bør vere som for fast eigedom og andre formuesgode som

kan registrerast i eit realregister. Føresegnene i utkastet, med unntak for klagereglane, er slik forma at dei kan gjelde utan omsyn til den nærare organiseringa av rettsregisteret.

Mønster for føresegnene har utvalet dels funne i tinglysingslova og andre lover om rettsregistrering, dels i tinglysingsutkastet i NOU 1982:17. Det utkastet er lagt til grunn også for utforminga av registreringsreglane i luftfartslova frå 1993. På nokre punkt har det vore nødvendig med tilpassingar til burettslagsforhold.

Til § 6-1 Burettregister:

Av *første ledd* går det fram at andelane i laget skal registrerast i eit burettregister. I *andre leddet* er det ein heimel for å gje nærare føresegner om organisering eller godkjenning av eitt eller fleire burettregister. Formuleringa kan omfatte både reglar om organisering av eitt eller fleire offentlege register, men det kan òg bli tale om ei godkjenningsordning for eitt eller fleire private register. Vidare kan det gjevast nærare reglar om sjølve føringa av registeret, til dømes krav til datasystem og dokumenthandtering. Reglane kan òg gje rammer for fastsetjinga av pris på tenestene.

Til § 6-2 Rettsregistrering:

Paragrafen har føresegner om kva som kan registrerast i burettregisteret.

Av *første ledd første punktum* går det fram at ein skal kunne registrere rettserverv som knyter seg til ein andel i eit burettslag. Nemninga «rettserverv» er nøytral i høve til grunnlaget for retten (avtale, utlegg, arv osv). Nemninga er vid nok til å fange opp både stifting, endring, bortfall og overføring av rettar. Ordlegginga «knyter seg til» skal fange opp at det kan gjelde ein rett i andelen, eller ein rett i ein rett i andelen. Den nærare avgrensinga av kva tilknytning som trengst mellom retten og andelen, må skje etter same liner som for andre rettsregister. Av *andre punktum* går det fram at andre opplysningar kan registrerast dersom det er fastsett i lov; poenget er at det ikkje utan lovheimel kan registrerast anna enn rettserverv som knyter seg til andelen.

Andre leddet har mønster i luftfartslova § 3-22 andre ledd, men liknande føresegner finst i andre lover. Stemninga i eit søksmål eller ei avgjerd om mellombels åtgjerd etter tvangsfullføringslova kapittel 15 kan registrerast dersom det er fastsett av retten. Føremålet er å opne for at omtvista rettar kan ha vern til tvisten er avgjerd.

Til § 6-3 Vilkår for registrering:

Dei mest sentrale reglane om vilkår for registrering bør gå fram av lovteksten, medan meir detaljerte reglar, til dømes om stadfesting av underskrifter, kan gå fram av forskrifter.

I *første ledd* er det fastsett at rettserverv som byggjer på friviljug disposisjon, berre kan registrerast dersom disposisjonen er gjord av den som ut frå registeret har rett til å disponere, eller eventuelt er gjord med samtykke frå vedkomande. I andre lover har ein gått vegen om omgrepet heimelshavar i

denne samanhengen, men utvalet meiner ein kan greie seg utan den mellomstasjonen for tanken.

Der det trengst samtykke frå ektemake, eventuelt løyve frå skifteretten der ektemaken ikkje vil gje samtykket, må samtykket eller løyvet liggje føre dersom registrering skal kunne skje, jf. *andre leddet*. Eit så sentralt vilkår for registrering bør gå fram av lova.

Etter *tredje ledd* kan det gjevast nærare reglar om vilkår for registrering; reglar om stadfesting av underskrift og om bruk av blankettar er særleg nemnde, men det gjeld òg slikt som reglar om registrering i samband med tvangssal eller skifte.

Til § 6-4 Registreringsdag:

Etter *første ledd* skal rettservervet registrerast på den dagen kravet om registrering er kome inn, likevel slik at registreringa skal skje neste registreringsdag dersom kravet kjem inn etter eit fastsett klokkeslett. Til det er avgjort om vilkåra for registrering er oppfylte, skal det gå fram av registeret at innføringa ikkje er endeleg, jf. *andre leddet*. I hovudsak skulle dette svare til rutinane for tinglysing. Utvalet meiner det ikkje trengst noka form for dagbok eller dagleg journal som ledd i den lovregulerte registreringsordninga. Om ein elles ønskjer journalar, kan det regulerast i forskrifter. Utvalet ser ikkje bort frå at det etter kvart kan bli aktuelt med registrering på klokkeslett, ikkje berre på dag, for fleire register enn dei som har den ordninga i dag. Inntil vidare bør regelen vere registrering på dag også for burettslagsandelar.

Til § 6-5 Hovudreglar om prioritet:

Hovudreglane om prioritet mellom fleire rettar i andelen som er utleidde frå same rettshavar, går fram av denne paragrafen. Reglar om tilfella der nokon har disponert over andelen utan å vere rette eigar, går fram av § 6-13.

Utgangspunktet der fleire rettar i same formuesgodet kjem i konflikt med kvarandre, er at den retten som er stifta først, går framom ein rett som er stifta seinare. Ein kan seie at den eldste retten har best prioritet. Der ein yngre rett likevel kan fortrenge ein eldre rett, er det vanleg å tale om *ekstinksjon*. Det er reglane om slik ekstinksjon ein finn i dette utkastet, på same viset som i tinglysingslova og fleire andre lover om rettsregistrering. Ekstinksjonen er knytt til registreringa.

Av *første ledd* går det fram at eit registrert rettserverv går framom eit rettserverv som ikkje er registrert. Det vil seie at eldre uregistrerte rettserverv blir fortrenge (ekstingverte). Til dømes går eit registrert utlegg framfor eit uregistrert kjøp eller eit uregistrert utlegg, sjølv om desse er eldre enn det registrerte utlegget. Sameleis kan avtala retter fortrenge eldre rettar ved registreringa, men da er det eit vilkår at den yngre rettshavaren er i god tru når ervervet blir registrert, jf. § 6-6.

Nærare reglar om prioriteten mellom fleire registrerte rettar går fram av *andre leddet*. Utgangspunktet er at tidspunktet for registreringa er avgjerande. Regelen er berre aktuell der rettane kolliderer, det vil seie at dei kjem i konflikt, til dømes der to panthavarar begge har fått lovnad om beste prioritet. Rettserverv som er registrerte same dagen, er likestilte. Kva det vil seie at rettane

er likestilte, må avgjerast ut frå allmenne reglar om konflikhtar mellom rettar i same formuesgodet. Utlegg og arrest går framom andre rettsstiftingar som blir registrerte same dagen. Mellom utlegg og arrest blir det ingen konflikt, for arresten har ikkje verknad i høve til utlegg. Av fleire utlegg som er registrerte same dagen, går det eldste først; det eldste er det utlegget som er teke først. Dette er same reglane som i tinglysingslova § 20.

Til § 6-6 Unntak frå prioritetsreglane m.m.:

I *første ledd* finn ein to unntak frå ekstinksjonsregelen i § 6-5 som er så sentrale at dei godt kan reknast som integrerte element i sjølve ekstinksjonsregelen: Eit avtaleervert kan berre fortrenge eldre ervert dersom ervertaren var i god tru på registreringstidspunktet, og ein arving får ikkje betre stilling enn arvtaren sjølv om arveovergangen blir registrert. Likt med avtaleervert blir rekna andre ervert som for ervertaren står i liknande stilling, til dømes ervert ved tvangssal. Det avgjerande her er at ervertet er friviljug for ervertaren; i § 6-3 første ledd («friviljug disposisjon») er det avgjerande at disposisjonen er friviljug for den som disponerer over andelen.

Det viktigaste tilfellet av ervert som kan fortrenge eldre rettar utan omsyn til kva ervertaren visste, er utlegget. Bakgrunnen for skilnaden er at avtaleervertaren handlar i tillit til registeret, og den tillita treng ikkje vernast lenger enn ervertaren er i god tru. Utleggstakaren skal vernast mot kreditorsvik og tvil om eksistensen av eldre rettar, og det er berre dei registrerte rettane han skal respektere.

Etter *andre leddet* har uregistrerte eldre lovfaste rettar vern mot rettar som blir registrerte. Lovfaste retter er rettar som ikkje kviler på avtale, utlegg eller liknande. Legalpanteretten etter utkastet fell i denne gruppa; til skilnad frå fast eigedom har ein ikkje særregulering av prioriteten for denne panteretten i pantelova.

Tredje ledd gjeld rettar som følgjer av lagsforholdet. Slike rettar skal ha vern utan registrering dersom dei går fram av vedtektsføresegn som er registrert i Føretaksregisteret. Føresegna har mønster i eigarseksjonslova § 28. I buretslag vil det vere tale om forkjøpsrett, klausular om godkjenning av ny andelseigar, eventuelle vilkår for å vere andelseigar m.m.

Avgrensinga til rettar som følgjer av lagsforholdet, skal hindre at reine avtalar mellom andelseigarar eller mellom andelseigaren og tredjeperson skal kunne få vern ved å takast inn i vedtektene i staden for buretsregisteret.

Føresegna har eigentleg ikkje nokon parallell i dei andre lovene om rettsregistrering. Regelen ville stort sett ha vore den same utan lovfesting. Utvalet meiner likevel at det kan vere klårgjerande å lovfeste at slike rettar går framom rettar som er påhefta andelen. Regelen bør omfatte rettar som går fram av vedtekter som er registrerte i Føretaksregisteret. Slike vedtekter er det lett å gjere seg kjend med, og registreringa kan kontrollerast i ettertid. Andre panterettar enn legalpanteretten bør registrerast i buretsregisteret utan omsyn til om dei går fram av vedtektene. Det er derfor teke med ei avgrensing i *andre punktumet*.

Føresegna i tredje ledd kan ikkje tolkast antitetisk; kva som gjeld om vern for rettar frå lagsforholdet utan registrering, må avgjerast etter andre reglar.

I *fjerde ledd* er det ei føresegn som svarar til tinglysingslova § 21 tredje ledd, men som her er tilpassa på grunnlag av tinglysingslovutkastet. Poenget er at rettar som er utleidde frå den tidlegare eigaren har vern dersom dei blir registrerte seinast samtidig med den nye eigarens erverv. Det kan vere rettar til fordel for avhendaren eller for andre. I *andre punktumet* er det vist til særreglar i tvangslova som går ut på at pant som sikrar lån til erverv av andelen ved tvangssal, og som blir registrert same dag som den endelege eigedoms- overgangen, går framom andre rettar som er utleidde frå kjøparen.

Til § 6-7 Særreglar for panterett:

Føresegna svarar til tinglysingslova § 22 nummer 1 og 2 og gjeld rettsstiftingar i panterett i burettslagsandel. Regelen går ut på at ein yngre ervervar ikkje kan trengje attende eldre rettar i panteretten ved å registrere ervervet. Spørsmålet om rettsvern og prioritet må her avgjerast ut frå dei reglane som gjeld for pantekravet. Det skiljet ein har i tinglysingslova og nokre andre lover mellom avhending og pantsetjing av panterett som ikkje er knytt til verdipapir eller innløysingspapir, er ikkje teke med her. Skiljet har vore kritisert og er vanskeleg å grunnkje.

I tinglysingslova § 22 nummer 3 er det eit unntak for stifting og overdraging av bruksrettar. Utvalet gjer framlegg om at alle bruksrettar skal falle bort ved eigarskifte, jf. § 5-10 første ledd, og da trengst det ingen særregel om rettsvern for uregistrerte bruksrettar.

§ 6-8 Prioritetsendringar

Paragrafen har føresegner om endring av prioriteten for registrerte rettar. Mønsteret er tinglysingslovutkastet og luftfartslova.

Hovudregelen følgjer av *første ledd*: Ein rettshavar kan vike prioritet for likestilte eller etterståande rettar. Endringa krev samtykke frå den registrerte eigaren av andelen. Utgangspunktet er at dei som har rettar med mellomliggjande prioritet, må samtykkje òg, men her det viktige unntak i andre leddet.

Etter *andre leddet* trengst ikkje samtykke frå dei som har rettar med mellomliggjande prioritet, dersom ein panterett vik for ein panterett som ikkje lyder på ein større sum enn det vikinga gjeld. Andre skilnader mellom panterettane har ikkje noko å seie.

I *tredje ledd* er det fastlege at den som vik prioritet, får plass etter moglege mellomliggjande rettar, om ikkje anna kan byggjast på samtykke. Vikinga er endeleg, om ikkje anna er avtala; det skjer inga reversering berre fordi den eine retten blir innfridd.

Vikinga skal som nemnt ha samtykke frå eigaren, men registerføraren treng ikkje kontrollere at samtykke er innhenta. Det følgjer av *fjerde ledd* at vikinga kan registrerast utan samtykket.

Til § 6-9 Oppstigingsrett:

Den allmenne regelen om oppstigingsrett (opprykksrett, opptrinnsrett) går fram av paragrafen her. Fell ein rett bort, stig andre rettar opp i prioritet, om

ikkje anna følgjer av reglane om opplåning og ombyting i § 6-10, av stiftingsgrunnlaget eller av avtale.

I tinglysingslovutkastet og i luftfartslova er det fastsett at bortfall av rettsvern etter reglane om forelding av rettsvern ikkje fører til oppstiging. Føresegna i luftfartslova om dette har vore kritisert, og utvalet er kome til at spørsmåla bør avgjerast etter ulovfesta reglar. Helst må ein seie at utlegg stig opp når rettsvernet for betre prioriterte rettar blir forelda; foreldinga inneber at rettane ikkje lenger har vern mot nye utlegg, og da bør også utlegg som alt er registrerte, stige opp. Noko liknande kan seiast om avtala rettar som berre har vore haldne nede på grunn av registreringsreglane.

Til § 6-10 Opplåning og ombyting av panterett:

Paragrafen har føresegner om opplåning og ombyting av panterettar etter mønster frå tinglysingslovutkastet og luftfartslova, med tilpassingar. Det er noko usikkert i kva grad føresegnene inneber endringar i høve til det som gjeld i dag for pant i andre formuesgode enn luftfarty.

Det går fram av *første ledd* at den registrerte panteretten utgjer ei ramme som kan sikre høgare eller nye krav der panteretten anten ikkje har vore utnytta fullt ut, eller der krava er nedbetalte. Slik opplåning krev avtale med eigaren. I høve til eit registrert utlegg som panthavaren har fått kjennskap til, kan opplåning likevel ikkje skje utan vidare. Utleggstakaren skal som utgangspunkt ha beste ledige prioritet; registrering av meir eller mindre tomme panterettar kan ikkje gje ly mot kreditorar. Men har panthavaren engasjert seg slik at kredittgjevinga ikkje godt kan avbrytast utan fare for urimeleg tap, kan opplåning skje enda eit seinare utlegg er kjent. Føresegna må tolkast på same måte som den tilsvarande føresegna i luftfartslova § 3-30 første ledd.

I *andre leddet* er det ei føresegn som gjeld ombyting av panterettar. Til dømes ved konvertering av lån kan ein ny panterett kome inn på same prioritet som ein som blir sletta. Det må gå fram at den nye skal kome i staden for den som blir sletta, og registreringa av den nye må skje seinast samtidig med at den andre blir sletta. Slik ombyting blir tillaten etter ulovfesta reglar, og ein ser at regelen ikkje seier noko anna enn det som følgjer av reglane om prioritetsviking. Det kan likevel vere greitt å ha med ei føresegn om dette.

Til § 6-11 Rettsvern ved konkurs og akkord:

Paragrafen gjeld rettsvern i høve til konkurs hos andelseigaren og er forma med utgangspunkt i tinglysingslova § 23. Rettsvernet i høve til utlegg er regulert av §§ 6-5 til 6-7.

Etter *første ledd første punktum* må ein rett som byggjer på friviljug disposisjon, vere registrert seinast dagen før konkursopninga for å stå seg overfor konkursbuet. Tidspunktet for registrering av konkursopninga har ikkje noko å seie her. I *andre punktumet* er det gjort unntak for nokre rettar som kan byggje på friviljug disposisjon, men som likevel skal stå i ei særstilling. Det gjeld rettar som går fram av registrerte vedtekter, rettar som er avleidde frå den tidlegare eigaren (aktuelt der eigarskiftet ikkje er registrert før konkursopninga), og rettsstiftingar i panterett i andelen.

I *andre og tredje ledd* er det føresegner om vern i høve til konkurs som blir opna direkte etter ei forhandling og tvangsakkord, og vern i høve til tvangsakkord. Dei svarar heilt ut til tinglysingslova § 23.

Til § 6-12 Prioritet i tilfelle av registreringsfeil m.m.:

Paragrafen gjeld prioritet ved registreringsfeil og svarar til tinglysingslova § 25.

Av *første ledd* går det fram at registreringa gjev vern i høve til både kreditorar og avtaleervararar sjølv om registreringa skulle vere misvisande, til dømes ved at registreringa skjer på ein annan andel. I høve til kreditorar er regelen utan unntak, men for den som har erverva ein rett ved avtale eller avtaleliknande erverv, kan det ved dom fastsetjast at det yngre ervervet skal gå først, jf. *andre ledd*. Bakgrunnen er at ein skal verne den som handlar i tillit til registeret, og ikkje blir merksam på den eldre retten på grunn av tinglysingsfeilen. Den eldre rettshavaren får i tilfelle skadebot etter § 6-16.

Til § 6-13 Manglar ved medkontrahentens heimel m.m.:

Paragrafen har føresegner om det såkalla positive truverdet av registeret, det vil seie at den som handlar med ein person som er registrert som rettshavar, som hovudregel skal kunne lite på at den registreringa er rett. Paragrafen svarar til tinglysingslova § 27 og den tilsvarande føresegna i tinglysingslovutkastet. Utforminga har mønster i tinglysingslovutkastet, med nokre tilpassingar.

Hovudregelen går fram av *første ledd første og andre punktum*. Den som har registrert eit avtaleervert i tillit til den registrerte opplysninga om kven som er rettshavar, kan ikkje møtast med at registreringa bygde på eit ugyldig dokument. Den som skal vinne rett etter regelen, må sjølv registrere sitt ervert og vere i god tru ved registreringa. God tru inneber her som elles eit krav om aktsemd. Den som til dømes har registrert eit kjøp eller ein panterett i god tru, kan ikkje møtast med at seljaren eller pantsetjaren i si tid hadde narra den rette eigaren til å overføre andelen. Regelen skal òg fange opp tilfelle der nokon er registrert som rettshavar på grunnlag av ein proforma avtale. Vidare skal regelen gjelde der to eller fleire eig ein andel saman, men berre den eine er registrert som eigar. For å hindre at regelen formelt slår vidare enn han skal, er det vist til at konflikhtar mellom fleire rettar som er utleidde frå den registrerte rettshavaren, er regulerte i §§ 6-5 til 6-11.

Unntak frå hovudregelen går fram av *andre leddet*. Der nokon er registrert som rettshavar på grunnlag av dokument som er ugyldig på grunn av falsk, forfalsking, grov tvang eller fordi utferdaren var mindreårig, må den som har handla i tillit til registreringa likevel finne seg i å vike for rette eigar. Den som må vike, kan få skadebot etter § 6-16.

I *tredje ledd* er det teke med ei føresegn om at den som i god tru betaler leige eller sender ei oppseiing eller liknande, som hovudregel må kunne lite på det som er registrert om eigarforholdet.

Fjerde ledd har mønster i tinglysingslovutkastet. Etter ekteskapslova er hovudregelen at ein ektemake må ha samtykke til visse disposisjonar over felles bustad - også om vedkomande er eineiegjar av bustaden. Disposisjonar i

strid med samtykkeregelen kan omstøytast innafor visse rammer. Poenget her er at regelen om godtruerverv i høve til rette eigar ikkje skal gripe inn i omstøyttingsregelen. Omstøytting kan altså skje sjølv om medkontrahenten har fått registrert sin rett i god tru, men det er fristar for omstøyttingskravet.

Til § 6-14 Forelding av rettsvern:

I paragrafen her er det føresegner om forelding av rettsvern, etter mønster frå tinglysingslovtkastet. Føremålet med reglane er at registrerte rettar kan slettast etter ei tid dersom dei ikkje blir registrerte på nytt.

Første ledd gjeld tilfelle der retten etter sitt innhald skal gjelde fram til eit fastsett tidspunkt. Da fell verknaden bort fem år etter dette tidspunktet om ikkje retten blir tinglyst på nytt. At avdragsplanen går fram av eit pantebrev, er ikkje nok til at denne regelen kan brukast; da kjem trettiårsregelen i fjerde ledd inn.

I *andre leddet* er det ein regel om rettar som skal gjelde for levetida til nokon; vernet er forelda eitt år etter dødsfallet. Etter *tredje ledd* fell verknaden av registreringa av utlegg bort etter fem år. Det er same regel som for utlegg i fast eigedom. Etter utkastet skal burettregisteret reknast som eit realregister, og regelen i pantelova § 5-13 om forelding av utlegg som ikkje er registrerte i realregister, skal ikkje gjelde lenger for utlegg i burettslagsandel. Bortfall av rettsvernet for arrest og anna mellombels sikring under tvangsfullføring fell bort etter to år.

Fjerde ledd har ei føresegn om tretti års forelding av andre rettar som ikkje skal hefte på andelen for alltid, likevel slik at vernet ikkje blir forelda før fem år etter ei fastsett minstetid for retten.

At ny registrering kan hindre forelding av rettsvernet, går fram av *femte ledd*.

§ 6-15 Klage

Utforminga av klagereglane kan avhenge noko av kva val som blir gjort med omsyn til organiseringa av rettsregisteret. Dersom ein legg registreringa til dommarar, på same vis som med tinglysinga, bør ein ha same reglar om overprøving som i tinglysingslova. I dag skjer overprøvinga ved kjæremål til lagmannsretten. For andre variantar, anten det blir eitt eller fleire register i offentleg eller privat regi, bør ein velje modellen med ei klagenemnd. Ein bør ha ei sentral klagenemnd sjølv om det skulle bli fleire register, for å sikre eins praksis. Utvalet har laga utkast til reglar om klagenemnd.

Etter *første ledd* kan alle med rettsleg klageinteresse klage på avgjerder frå registerføraren. Rettsleg klageinteresse må oppfattast på same måte her som i høve til forvaltningslova. I *andre punktum* er det heimel for å gje nærare forskrifter om oppnemning og organisering av nemnda.

Klagefristen er tre veker, jf. *andre leddet*. Dei nærare reglane er tilpassa forvaltningslova. I *tredje ledd* er det fastsett at klager som er sette fram etter fristen på tre veker for dei som har fått melding om avgjerda, ikkje kan takast til følgje dersom det kan føre til tap for den som seinare har fått registrert rettsverv. Ein liknande regel finst i tinglysingslova § 10a.

Til § 6-16 Skadebotansvar:

Paragrafen har føresegner om skadebotansvar som byggjer på tinglysingslova § 35 og på tinglysingslovutkastet. Skadebotansvaret ligg på registereigaren; slik sett er føresegna nøytral i høve til organiseringa av registeret. Tankegangen er her som for andre rettsregister at ein må godta skadebotansvar i nokre tilfelle, som eit motstykke til at kontrollen før registreringa er etter måten enkel. Utbetalingane av skadebot må dekkjast av dei gebyra som blir kravde inn ved registreringa. I dei lovregulerte tilfella er registerføraren ansvarleg utan omsyn til skyld. Skyld hos den som lir tap, kan føre til at skadebot ikkje kan krevjast.

I *nummer 1* går det fram at den som lir tap ved å lite på attest om registrering eller sletting eller på ei attestert registerutskrift, kan krevje skadebot. Det er ikkje nok at ein har fått opplysningar på anna vis, til dømes ved å slå opp i ein database. For attestasjonar kan det krevjast vederlag etter dei forskriftene som blir fastsett om dette. Etter *nummer 2* kan manglande eller forseinka registrering føre til ansvar. Kva som skal reknast som for sein registrering, må avgjerast etter same liner som for gjeldande reglar. Ansvar der eit yngre erverv ved dom går først etter at eit erverv er registrert rangt, er regulert i *nummer 3*. I *nummer 4* er det ein regel om ansvar der nokon må finne seg i at rette eigar kjem med innvendingar, til dømes der nokon er registrert som eigar på grunnlag av eit forfalska dokument.

Til [\(Link til\)](#) kapittel 7 Generalforsamlinga

Kapittel 7 har føresegner om generalforsamlinga. Utvalet har funne mønster i føresegnene om sameigarmøtet i seksjonssameiger. På det viset blir føresegnene noko enklare enn i utkastet til lov om bustadbyggjelag, der mønsteret er aksjelova. Synspunktet er at burettslaget typisk er ei mindre og meir oversiktleg samanslutning.

I kapitlet er det fastslege at generalforsamlinga har øvste myndet i laget, og at alle andelseigarane har rett til å vere med der. Ordinær generalforsamling skal haldast innan utgangen av april kvart år, og da skal årsmelding og årsrekneskap alltid takast opp. Styret skal kalle inn til generalforsamling, og andelseigarane kan etter nærare reglar krevje at ei sak skal førast opp i innkallinga.

Kvar andelseigar har ei røyst på generalforsamlinga, sjølv om han har fleire andelar. Dei fleste vedtak krev vanleg fleirtal, men nokre tiltak krev samtykke frå generalforsamlinga med to tredels fleirtal, og endring av vedtektene krev òg to tredels fleirtal. Det er høve til å fastsetje i vedtektene at ein tredjeperson har veto mot endring av bestemte vedtektsklausular. Kapitlet har eit generelt forbod mot fleirtalsmisbruk og dessutan reglar om gransking.

Til § 7-1 Mynde:

I denne paragrafen er prinsippet om at generalforsamlinga har det øvste myndet i laget, slege fast. I det ligg det mellom anna at styret og forretningsføraren som hovudregel må rette seg etter pålegg frå generalforsamlinga. Nokre avgjerder, som vedtektsendring og godkjenning av rekneskapen, kan berre takast av generalforsamlinga, men i prinsippet kan også alle andre saker takast opp der.

Til § 7-2 Møterett:

I *første ledd* finn ein den sentrale regelen om at alle andelseigarar har rett til å vere med i generalforsamlinga med framleggs- tale og røysterett. Generalforsamlinga er det organet der andelseigarane utøver si eigarinteresse. På same måte som i seksjonssameiger kan ektemake, sambuar eller ein annan medlem av andelseigaren husstand møte, åleine eller saman med andelseigaren. Husstandsmedlemmen kan uttale seg, men har ikkje røysterett. Kven som kan representere juridiske personar som eig andelar, må avgjerast etter vanlege reglar om slike juridiske personar.

Etter *andre leddet* har styremedlemmer og forretningsførar rett og som regel plikt til å møte, og dei har rett til å uttale seg. Røyste kan dei berre dersom dei er andelseigarar. Den som leiger bustad i laget, kan vere til stades og uttale seg. Det gjeld anten vedkomande leiger bustad av laget eller av ein andelseigar. Her er det ingen regel om at husstandsmedlemmer kan møte, og leigaren kan ikkje sende nokon annan i staden for seg. Leiger fleire bustaden saman, kan alle møte. Meininga er at berre den eller dei som leiger heile bustaden, har møterett, og ikkje typiske hybelbuarar.

Til § 7-3 Fullmektig. Rådgjevar

Det går fram av *første ledd* at ein andelseigar kan møte med fullmektig, og at ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar. Den avgrensinga, som svarar til dagens regel, inneber at ein person kan ha to røyster - ei for seg sjølv og ei som fullmektig, jf. § 7-10. Fleire som eig andel saman, kan likevel ha ein sams fullmektig, og det er heller ikkje praktisk med meir enn ein fullmektig i slike samanhengar, for det kan berre gjevast ei røyst for andelen, jf. § 7-10. Ei fullmakt kan kallast attende når som helst, utan omsyn til kva som måtte vere avtala med fullmektigen; det går fram av *tredje punktum*.

Etter *andre ledd* kan kvar andelseigar ta med ein rådgjevar, men rådgjevaren får berre ordet dersom generalforsamlinga tillet det. Normalt er det ikkje bruk for rådgjevar, men i spesielle situasjonar kan ein eller fleire andelseigarar ønskje det. Reglar om rådgjevar finst ikkje i gjeldande lov om burettslag, men er tekne med både i eigarseksjonslova og aksjelova.

Til § 7-4 Ordinær generalforsamling:

Paragrafen har reglar om den ordinære generalforsamlinga og om saker som skal opp i den.

Etter *første ledd* skal laget halde ordinær generalforsamling innan utgangen av juni kvart år. Styret skal varsle om møtet og setje ein frist for innlevering av saker som nokon vil ha opp i generalforsamlinga, jf. § 7-7.

Av *andre leddet* følgjer det at spørsmålet om godkjenning av årsrekneskap og årsmelding alltid skal takast opp og avgjerast i den ordinære generalforsamlinga. Ei generalforsamling som ikkje har dette spørsmålet oppe, er ei ekstraordinær generalforsamling. Skiljet er viktig mellom anna i høve til reglane om oppløysing, jf. § 11-1.

Føresegna her byggjer på same ordning som i aksjelova § 5-5. Generalforsamlinga skal godkjenne eller forkaste rekneskapen frå styret. Rekneskapen skal mellom anna innehalde framlegg om bruk av overskot eller dekning av

tap, med nærare grunngjeving i årsmeldinga, jf. rekneskapslova § 3-3. Generalforsamlinga kan ikkje endre på rekneskap eller årsmelding, men styret kan vedta endringar dersom eit vedtaksført styre er til stades i generalforsamlinga.

I *tredje ledd* er det fastslege at årsrekneskap, årsmelding og revisjonsmelding skal sendast ut til alle andelseigarar med kjend adresse. For revisjonsmeldinga er det i dag nok med utlegging til gjennomsyn.

Til § 7-5 Ekstraordinær generalforsamling:

Det går fram av paragrafen at ekstraordinær generalforsamling skal haldast etter vedtak i styret eller etter krav frå revisor eller frå minst to andelseigarar som til saman har minst ein tidel av røystene. Det er styret som kallar inn, jf. § 7-6, og revisor og andelseigarar må opplyse om kva saker dei vil ha opp. Utvalet gjer ikkje framlegg om vidareføring av regelen om at bustadbyggjelaget kan krevje ekstraordinær generalforsamling i tilknytte burettslag, jf. under 7.2.8. Vil ikkje styret følgje kravet om innkalling, kan skifteretten kalle inn, jf. § 7-6 andre ledd.

Til § 7-6 Innkalling til generalforsamling:

Paragrafen svarar til eigarseksjonslova § 34 første til tredje ledd og gjeld spørsmålet om kven som kan kalle inn generalforsamlinga, og korleis innkallinga skal skje.

Etter *første ledd* er det styret som skal kalle inn generalforsamlinga. Fristen skal normalt vere frå åtte til tjuo dagar, men om det trengst, kan ei ekstraordinær generalforsamling kallast inn med frist på ned til tre dagar. Det avgjerande er når innkallinga er send. Føresetnaden er at innkallinga blir send på forsvarleg måte, normalt ved A-post eller ved omdeling direkte i postkassene.

Andre leddet inneheld ei føresegn om at skifteretten kan kalle inn til generalforsamling der styret ikkje oppfyller innkallingsplikt som følgjer av lov, vedtekter eller tidlegare vedtak i generalforsamlinga. Krav om dette kan setjast fram av ein styremedlem, av forretningsføraren eller av ein andelseigar. Kostnaden må laget bere. Etter utkastet kan ikkje bustadbyggjelaget sjølv kalle inn generalforsamlinga i tilknytte lag, slik regelen er etter gjeldande lov.

Kvar andelseigar skal ha skriftleg innkalling. Det går fram av *tredje ledd*. Vedtektene kan fastsetje andre framgangsmåtar, til dømes innkalling gjennom oppslag, men andelseigarar som ikkje bur i laget, skal i alle høve ha skriftleg innkalling.

Til § 7-7 Saker som skal takast med i innkallinga:

Av *første ledd* går det fram at dei sakene som skal opp på generalforsamlinga, skal vere klårt oppgjevne i innkallinga. Er ikkje dette kravet oppfylt, kan saka som hovudregel ikkje behandlast, jf. § 7-8. Er det gjort framlegg om vedtak som krev minst to tredels fleirtal, skal hovudinnhaldet av vedtaket vere nemnt i innkallinga. Det kan vere framlegg til vedtektsendring, eller det kan vere framlegg om samtykke til påbygging m.m., jf. §§ 7-11 og 8-9. Framlegget kan

vedtakast med endringar, men er endringane så store at det reelt gjeld eit nytt framlegg, må det kallast inn til ny generalforsamling.

Styret har plikt til å ta med i innkallinga saker som ein andelseigar har meldt i tide, jf. § 7-4. Det går fram av *andre leddet*. Styret har ikkje plikt til å greie ut saka eller til å sende ut sakspapir, men etter omstenda kan det vere tenleg å gjere det likevel.

Til § 7-8 Om kva saker generalforsamlinga skal og kan behandle:

Hovudregelen er at generalforsamlinga ikkje kan gjere vedtak i andre saker enn dei som er nemnde i innkallinga. Er alle andelseigarane i laget til stades, kan dei samtykkje i at det blir gjort vedtak i andre saker. Generalforsamlinga kan likevel ta avgjerd i visse saker utan omsyn til om dei er nemnde i innkallinga. Den ordinære generalforsamlinga kan etter *nummer 1* avgjere saker som etter lov eller vedtekter skal takast opp på kvar ordinær generalforsamling. I lova er det fastsett at godkjenning av rekneskap og årsmelding skal opp på kvar generalforsamling, jf. § 7-4 andre ledd. Den ordinære generalforsamlinga kan òg avgjere eit krav om gransking, jf. *nummer 2*, og velje styremedlemmer der nokon står på val, jf. *nummer 3*. Framlegg om å skifte ut styremedlemmer før funksjonstida er ute, må derimot nemnast i innkallinga. Vidare kan generalforsamlinga, anten ho er ordinær eller ekstraordinær, vedta å kalle inn ei ny generalforsamling til å avgjere framlegg som er gjorde i møtet, jf. *nummer 4*.

Til § 7-9 Møteleiing. Protokoll:

Paragrafen gjeld møteleiing og protokollføring og svarar til eigarseksjonslova § 36.

Av *første ledd* går det fram at styreleiaren skal vere møteleiar om ikkje generalforsamlinga vel ein annan. Møteleiaren treng ikkje vere andelseigar. Val av styreleiar treng ikkje vere ført opp som sak i innkallinga.

Etter *andre ledd* skal møteleiaren syte for at det blir ført protokoll over alle sakene på generalforsamlinga. Det er nok med ein vedtaksprotokoll, men det er ikkje noko i vegen for at det blir ført eit fyldigare referat. Møteleiaren avgjer kva som skal førast i protokollen, men det er vanleg at andelseigarar innafor rimelege rammer kan få ført inn røysteforklaringar e.l. Det skal veljast ein andelseigar til å skrive under protokollen saman med møteleiaren. Vedtaka i generalforsamlinga er gyldige sjølv om protokollen ikkje blir ført eller underskriven, men da kan det lettare oppstå tvil om kva som vart vedteke. Protokollen skal haldast tilgjengeleg for andelseigarane.

Til § 7-10 Røysterett. Habilitet:

Den sentrale regelen om at kvar andelseigar berre har ei røyst på generalforsamlinga, sjølv om han har fleire andelar, går fram av *første ledd*. Utvalet gjer framlegg om å halde på denne regelen, som ein kan sjå som ei side av brukareigepriinsippet. Regelen er vanleg i andre kooperative samanslutningar òg. Andelseigaren kan likevel samtidig røyste som fullmektig for ein annan andelseigar, men fleire fullmakter kan han ikkje ha, jf. § 7-3. Der ein andel har

fleire eigarar, kan det berre gjevast ei røyst for andelen. Blir ikkje eigarane samde om røystinga, må ein sjå bort frå andelen.

I *andre leddet* er det føresegner om inhabilitet for andelseigarar. Dei svarar til eigarseksjonslova § 37 tredje ledd og er nok litt strengare enn dei tilsvarande føresegnene i aksjelova og utkastet til lov om bustadbyggjelag når det gjeld alternativet avtale. Det er særleg nemnt at andelseigaren er inhabil dersom spørsmål om salspålegg eller fråviking skulle bli teke opp i generalforsamlinga. Elles er utgangspunktet at inhabilitetsreglane er mindre strenge i generalforsamling enn i styret. Uttrykket «nærståande» må oppfattast på same måte som i dekningslova § 1-5.

Til § 7-11 Fleirtalskrav:

Paragrafen inneheld dei generelle føresegnene om krav til fleirtal for vedtak i generalforsamlinga. Spesielle reglar med krav om to tredels fleirtal eller tilslutning frå alle andelseigar som blir omfatta av eit vedtak, finst fleire stader elles i utkastet.

Etter *første ledd* er hovudregelen at eit vedtak krev fleirtal av dei røystene som er gjevne, det vil seie meir enn halvparten. Ein skal sjå bort frå blanke røyster og frå andelseigarar som ikkje røystar. Noka plikt til å røyste er det ikkje i slike forsamlingar. Det er ikkje sett krav om eit minste tal på andelseigarar som må vere til stades (quorum).

Utvalet gjer framlegg om at hovudregelen om meir enn halvparten av røystene skal gjelde ved val òg, om ikkje generalforsamlinga på førehand har fastsett at den som har fått flest røyster, skal reknast som vald. Det er ein annan regel enn i aksjelova.

Vedtektene kan ha andre fleirtalskrav både for val og andre vedtak.

Etter *andre leddet* skal saka avgjerast ved lutkast dersom røystene står likt. På same måte som i eigarseksjonslova § 37 er det ikkje teke inn nokon regel om dobbeltrøyst for møteleiaren. Ein slik regel passar ofte dårleg i små samanslutningar. Der det er interessemotsetnader, og ein på førehand kjenner standpunkta, kan valet av møteleiar i praksis bli ei avgjerd av realitetsspørsmåla dersom møteleiaren skal ha dobbeltrøyst. Det bør likevel tillatast at vedtektene kan fastsetje andre reglar for tilfelle der røystene står likt.

Endring av vedtektene krev to tredels fleirtal om ikkje strengare fleirtalskrav er vedtektsfesta, jf. *tredje ledd*. Lågare fleirtalskrav kan ikkje fastsetjast.

Til § 7-12 Vedtektsveto:

Som det går fram under 7.2.6, gjer utvalet framlegg om at bustadbyggjelag og andre skal kunne sikre seg at ordningar med forkjøpsrett, vilkår for å bli andelseigar og prisregulering ved avhending blir haldne oppe. Det kan gjerast ved at visse endringar av vedtektene krev godkjenning frå tredjeperson. Ein annan måte å sikre rettar på, kan vere å hefte dei på andelane og registrere heftet i burettregisteret. Vedtektsveto kan berre takast inn i vedtektene med tilslutning frå alle andelseigarane; i praksis er det mest aktuelt medan bustadbyggjelaget eller ein annan utbyggjar sit med alle andelane i laget. Etter

gjeldande reglar kan vedtektene i eit tilknytt burettslag fastsetje at vedtektsendring krev samtykke frå bustadbyggjelaget.

Det går fram av *nummer 1* at vedtektsvetoet kan omfatte føresegn som gjeld vilkår for å bli andelseigar i laget. At slike vilkår kan vedtektsfestast, går fram av § 4-4, der det òg er sagt at urimelege vilkår kan setjast til side etter avtalelova § 36. Vilkåra kan som hovudregel ikkje gå ut på at den som lovleg er vorten eigar av andelen, skal ha plikt til å avhende andelen seinare, jf. § 4-7. Eit praktisk viktig vilkår kjem til å vere at andelseigaren i burettslaget skal vere andelseigar i eit bestemt bustadbyggjelag; det er etter utkastet kjenne-merket på eit tilknytt burettslag.

Etter *nummer 2* kan vedtektsveto knytast til føresegn om forkjøpsrett til andel. Det er grunn til å tru at dette er det mest praktiske området for vedtektsvetoet, ved sida av føresegner som krev at andelseigarane skal vere andelseigarar i bustadbyggjelaget.

Nummer 3 opnar for vedtektsveto i høve til føresegner om pris ved overføring. Slike føresegner kan vere aktuelle til dømes der bustadene er klausulerte til fordel for bestemte grupper.

Etter *nummer 4* kan det, som rimeleg er, fastsetjast at føresegna om vedtektsveto ikkje kan endrast utan godkjenning.

Til § 7-13 Misbruk av mynde:

Paragrafen inneheld det generelle forbodet mot misbruk av fleirtalsmakt. Tilsvarande føresegner finst i eigarseksjonslova § 32 og aksjelova § 5-21. For styret er det ei tilsvarande føresegn i § 8-15.

Når det gjeld den nærare forståinga av føresegna, viser utvalet til rettspraksis og omfattande teori for både burettslag og andre samanslutningar. Det er særleg grunn til å peike på at mange tiltak i eit burettslag kan påføre andelseigarane omfattande plikter til å dekkje felleskostnader; slik betalingsplikt har ein ikkje til dømes i eit aksjeselskap. Utvalet har under 7.7.2 peikt på at ein bør vere varsam med å gjennomføre fellestiltak som går ut over vanleg forvaltning, om ikkje fordelane for fleirtalet er klårt større enn ulemene for mindretalet.

Utvalet har ikkje teke med særreglar om søksmål om ugyldige generalforsamlingsvedtak. Slike særreglar har ein i aksjeselskap og i gjeldande burettslagslov, og dei er med i utkastet til lov om bustadbyggjelag. Ei viktig side ved reglane er at dei set fristar for å reise søksmål for å få sett til side generalforsamlingsvedtak. Samtidig har ein måtta gjere mange unntak frå fristane, og reglane er nokså kompliserte. Det er nok så at ein i burettslag òg kan ha bruk for å vite når eit omstridd vedtak er endeleg, men på grunn av dei mange unntaka, som er godt grunngjevne, oppnår ein det berre eit stykke på veg. Fristane kan òg verke urimelege i nokre tilfelle i ei samanslutning som burettslaget, der vedtaka kan ha store konsekvensar for økonomi og busituasjon, og der folk er deltakarar i eigenskap av forbrukarar.

Til § 7-14 Framlegg om gransking:

Utvalet gjer framlegg om at det i burettslag bør gjelde reglar om gransking som svarar til reglane i aksjelova og utkastet til lov om bustadbyggjelag. Slike

reglar har ein òg i gjeldande lov om burettslag, og det har i nokre tilfelle vist seg å vere bruk for dei. Utkastet her følgjer modellen frå aksjelova, og det er den skilnaden i høve til gjeldande burettslagslov at eit mindretal kan krevje at skifteretten nemner opp granskarar sjølv om fleirtalet gjer vedtak om å setje i verk gransking i regi av laget.

I *første ledd* er det føresegner om kva granskinga kan gå ut på, og korleis krav om gransking skal setjast fram. I den ordinære generalforsamlinga kan gransking vedtakast utan at saka er nemnd i innkallinga, jf. § 7-8.

I *andre leddet* er det ei føresegn om at kvar andelseigar kan be skifteretten avgjere eit krav om gransking dersom framlegget har fått tilslutning frå minst ein tidel av andelseigarane som møtte til generalforsamling. Som nemnt kan kvar andelseigar i denne situasjonen be om avgjerd i skifteretten også om framlegget om gransking fekk fleirtal. Føremålet er at fleirtalet ikkje skal kunne hindre ei nøytral og kritisk gransking. Men dersom laget sjølv har peikt ut nøytrale og kvalifiserte granskarar, kan det føre til at skifteretten ikkje finn grunn til nemne opp andre granskarar.

Til § 7-15 Avgjerd i skifteretten:

Paragrafen har føresegner om avgjerda i skifteretten av eit krav om gransking som er sett fram etter § 7-14 andre ledd. Føresegner om kjæremål over avgjerdar frå skifteretten finst i § 13-2.

Det går fram av *første ledd* at skifteretten skal ta kravet til følge dersom retten meiner det har rimeleg grunn. Etter *andre leddet* skal laget og den granskinga elles vil omfatte, få høve til å uttala seg før avgjerda blir teken. Skifteretten nemner opp granskarar i dette tilfellet, jf. *tredje ledd*. Det er vist til reglane i revisorlova om krav til revisor og om plikt til å gje opplysningar til revisor. Granskarane skal ha same teieplikt som revisor. Vederlaget til granskarane skal fastsetjast av skifteretten, og kostnaden skal laget bere, uavhengig av om granskinga fører til kritikk mot nokon.

Til § 7-16 Granskingsrapporten:

Etter *første ledd* skal granskarane gje ein skriftleg rapport, og rapporten skal sendast til skifteretten. Dersom fleirtalet vedtek ei mindre formell gransking, må det samtidig kunne vedtakast at rapporten berre går til generalforsamlinga, men det er i tilfelle eitt av momenta som kan telje med når skifteretten vurderer om det skal setjast i verk gransking etter krav frå eit mindretal.

Der rapporten går til skifteretten, skal skifteretten kalle inn til generalforsamling til behandling av rapporten.

Til [\(Link til\)](#) kapittel 8 Styre og forretningsførar

Kapitlet har føresegner om styre og forretningsførar for burettslaget. Det gjeld føresegner om val av styret og om arbeidet i styret. Laget skal ha ein forretningsførar om ikkje anna er fastsett i vedtektene. Hovudregelen er at forretningsføraravtalen kan seiast opp med eit varsel som ikkje skal vere lengre enn seks månader, men generalforsamlinga kan samtykke i at avtalen blir gjort uoppseieleg for opp til fem år. For tilknytte burettslag kan bustadbyggjelaget ha uoppseieleg forretningsførsel dei første ti åra etter stiftinga, og for avtalar mellom bustadbyggjelag og tilknytte lag kan det òg takast inn klausu-

lar om at skifte av forretningsfører krev samtykke frå generalforsamlinga med kvalifisert fleirtal.

I kapittelet er det òg føresegner om inhabilitet og misbruk av posisjon i laget m.m. og om representasjon i høve til omverda.

Utkastet svarar langt på veg til eigarseksjonslova, men nokre skilnader blir det fordi burettslaget er ei samanslutning med fellesformue og avgrensa ansvar.

Til § 8-1 Styre:

Alle burettslag må ha eit styre, jf. *første punktum*. I små seksjonssameiger kan det fastsetjast at alle sameigarane skal utgjere styret, men utvalet har ikkje teke med ein slik regel for ei samanslutning som burettslaget.

Etter *andre punktumet* skal laget ha minst tre styremedlemmer. Berre myndige personar kan vere styremedlemmer. Juridiske personar kan ikkje vere styremedlemmer. Det er ikkje noko vilkår at styremedlemmene skal vere andelseigarar, og ein representant for ein juridisk person som er andelseigar, kan veljast som styremedlem på vanleg måte. Forbodet i gjeldande lov mot at forretningsføraren kan veljast inn i styret, er ikkje ført vidare.

Til § 8-2 Val av styremedlemmer:

Det går fram av *første ledd* at styremedlemmene skal veljast av generalforsamlinga. Einaste unntaket er at vedtektene kan leggje valet av ein styremedlem til eit bustadbyggjelag som burettslaget er knytt til. Ei slik føresegn kan likevel ikkje omfattast av vedtektsveto etter § 7-12. Fleirtalet skal alltid veljast av generalforsamlinga. Utvalet har ikkje funne grunn til å føre vidare reglane som opnar for at stat og kommune kan få oppnemningsrett. - Styreleiaren skal alltid veljast særskilt, jf. *andre punktumet*.

Etter *andre leddet* kan generalforsamlinga velje varamedlemmer. Nærare føresegner om dette kan takast inn i vedtektene, men er det ikkje fastsett noko der, er det generalforsamlinga som avgjer frå gong til gong om det skal veljast varamedlemmer eller ikkje.

Til § 8-3 Tenestetid. Avsetjing:

Hovudregelen er at styremedlemmer gjer teneste i to år, men generalforsamlinga kan fastsetje noko anna ved valet, jf. *første ledd*. For eventuell styremedlem som er vald av bustadbyggjelaget, er berre to års tenestetid aktuelt, men attval kan skje her som elles. Avvikande tenestetid er mest aktuelt der ein vil unngå at heile styret står på val samtidig. I og med at styremedlemmer alltid kan avsetjast, trengst det ikkje lovfesta rammer for valperioden.

Det går fram av *andre leddet* at ein styremedlem har rett til å gå av før tenestetida er ute, dersom det er særleg grunn til det. Det bør ikkje stillast strenge krav til grunnen; til dømes er det nok at styremedlemmen skal flytte frå laget. På den andre sida bør det markerast at det normale skal vere å sitje perioden ut. Når det heiter at styret og den som har valt styremedlemmen, skal ha rimeleg førehandsvarsel, inneber det at bustadbyggjelaget skal ha var-

sel for styremedlem som laget har valt, medan det for styremedlemmene som generalforsamlinga har valt, ikkje er aktuelt å varsle andre enn styret.

Etter *tredje ledd* kan ein styremedlem avsetjast av den som har valt han. Avsetjinga kan skje når som helst og utan grunngjeving. I generalforsamlinga er det nok med vanleg fleirtal. Etter gjeldande lov trengst det to tredels fleirtal.

Til § 8-4 Vederlag:

Det går fram av paragrafen at eventuelt vederlag til styremedlemmene skal fastsetjast av generalforsamlinga. Styremedlemmene har ikkje krav på vederlag utan at det er gjort vedtak om det. Styremedlemmer som er andelseigarar, kan røyste i generalforsamlinga ved fastsetjinga; saka er ikkje omfatta av regelen om inhabilitet i § 7-10.

Til § 8-5 Styremøte:

I føresegna er det fastslege at styreleiaren har plikt til å syte for at styret held møte så ofte som det trengst, og at ein styremedlem eller forretningsføraren kan krevje at styret blir kalla saman. Føresegna bør tolkast på same måte som tilsvarende føresegner i eigarseksjonslova, og helst bør styremedlemmer eller forretningsfører kunne kalle inn til møte sjølv dersom styreleiaren ikkje kallar inn etter at det er kravt (i førearbeida til eigarseksjonslova er rett nok eit anna syn lagt til grunn).

Til § 8-6 Vedtak:

Av *første ledd* går det fram at styret er vedtaksført dersom meir enn halvparten av medlemmene er til stades. I eit styre på fem må minst tre vere til stades.

I *andre leddet* finn ein i *første punktum* hovudregelen om vanleg fleirtal; meir enn halvparten av røystene som er gjevne, må vere for vedtaket. Står røystene likt, gjeld det som møteleiaren har røysta for, jf. *andre punktumet*. Møteleiar er normalt styreleiaren, jf. § 8-7. I *tredje punktum* er det ei føresegn om at dei som røystar for eit vedtak som inneber ei endring, må utgjere minst ein tredel av alle styremedlemmene. Det er reelt same regel som i eigarseksjonslova § 39, men det er som i aksjelova § 6-25 presisert at det gjeld vedtak som inneber ei endring.

Til § 8-7 Møteleiing. Protokoll:

Etter *første ledd* er det styreleiaren som er møteleiar, men det må veljast ein møteleiar dersom styreleiaren ikkje er til stades, og det ikkje er valt nokon nestleiar. Utvalet har ikkje funne grunn til å ta med noka særskild føresegn om at avgjerda må takast ved lutkast dersom røystene står likt ved val av møteleiar, men nokon annan måte er det ikkje å gjere det på.

I *andre leddet* er det fastsett at styret skal føre protokoll over sakene, og at protokollen skal skrivast under av dei frammøtte styremedlemmene. Styremedlemmer som er usamde i vedtaka, skal òg skrive under, men dei kan krevje at dissensen går fram av protokollen. Styrevedtaka er gyldige sjølv om det vantar underskrifter.

Til § 8-8 Oppgaver for styret:

I paragrafen er det fastslege at styret skal leie verksemda i laget. Styret må handle innafor dei rammene som følgjer av lov, vedtekter og generalforsamlingsvedtak. Styret har den allmenne avgjerdskompetansen i laget og kan ta alle avgjerder som ikkje i lov eller vedtekter er lagde til andre organ. Av andre organ er det i praksis generalforsamlinga som er den aktuelle, men det kan tenkjast tilfelle der det i vedtektene er oppretta andre organ som er tillagde særleg oppgaver. Bortsett frå dei tilfella som er nemnde i lov og vedtekter, gjeld det ingen regel om at spesielt viktige saker må avgjerast av generalforsamlinga. Ei anna sak er at det kan vere tenleg å leggje fram viktige saker til brei drøfting. Styret må leie laget innafor det føremålet laget har etter § 1-1.

Til § 8-9 Vedtak som krev samtykke frå generalforsamlinga:

Paragrafen har føresegner om at nokre styrevedtak krev samtykke frå generalforsamlinga med to tredels fleirtal. Det er ei vidareføring av dei reglane som vart tekne inn i burettslagslova i 1977, og som har vore modell for reglane i eigarseksjonslova § 30 andre ledd. Føremålet med reglane er å sikre at tiltak som er særleg viktige eller omfattande, har solid oppslutning i laget.

Generalforsamlinga kan gje samtykke til at styret tek avgjerd om dei nærare detaljane i gjennomføringa. Det er i praktisk nødvendig til dømes i saker om påbygging eller ombygging. Men det er ikkje samsvar med regelen her dersom generalforsamlinga gjev eit førehandssamtykke som til dømes skal omfatte alle påbyggingssaker.

Nummer 1 gjeld ombygging, påbygging eller andre endringar av bygg eller grunn som etter tilhøva i laget går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald. Det er same formulering som i eigarseksjonslova § 30 andre ledd bokstav a. Samtykket trengst sjølv om ein eller fleire andelseigarar til dømes vil byggje balkong på eigen kostnad; det er sjølv endringane som krev samtykke. Ein må vurdere konkret kva som går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald; her kan både karakteren av tiltaket og storleiken på laget ha vekt.

Etter *nummer* skal generalforsamlinga samtykkje dersom talet på andelar skal aukast. Det følgjer alt av § 3-2. Her er det tale om spørsmål som kan vere viktige for det innbyrdes forholdet mellom andelseigarane. I gjeldande lov er det ikkje føresegner om dette.

Sal og kjøp av fast eigedom, anten det gjeld berre grunn eller i tillegg bygningar, krev samtykke frå generalforsamlinga, jf. *nummer 3*. Regelen kan verke streng dersom ein tenkjer på sal eller kjøp av små grunnstykke i eit stort burettslag, men utvalet meiner det er vanskeleg å trekkje ei anna grense for kva styret kan avgjere åleine i slike saker.

I *nummer 4* er det fastslege at samtykke trengst til opptak av lån som skal sikrast med pant med prioritet framfor innskota, jf. òg § 2-11 første ledd. Etter gjeldande burettslagslov kan lånet sikrast på slik prioritet berre dersom det skal brukast til føremål som krev samtykke med to tredels fleirtal. I utkastet er det ikkje teke med noka slik avgrensing etter føremål. Lån som skal sikrast med pant på dårlegare prioritet, eller som ikkje skal sikrast med pant, kan styret ta opp utan samtykke frå generalforsamlinga.

Etter *nummer 5* trengst det samtykke til andre rettslege disposisjonar over fast eigedom som går ut over vanleg forvaltning. Det kan til dømes gjelde bortleige av ein større del av eigedommen. Bortleige av mindre delar, stifting eller sletting av servituttar o.l. kan liggje innafor vanleg forvaltning, noko avhengig av storleiken på burettslaget og andre omstende.

Føresegna i *nummer 6* svarar til § 46 andre ledd nummer 2 i gjeldande burettslagslov, men er litt meir generelt formulert, utan tilvising til det som etter gjeldande lov er tilleggsføremaal for burettslaget. Det avgjerande etter føresegna her er at tiltaket går ut over vanleg forvaltning; at tiltaket må liggje innafor føremålet med laget, er det ikkje nødvendig å seie. Framleis skal regelen vere at samtykke berre trengst dersom tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på meir enn fem prosent av dei årlege felleskostnadene. Ei slik føresegn finst òg i eigarseksjonslova § 30.

Til § 8-10 Forretningsførsel:

Av *første ledd første punktum* går det fram at laget skal ha ein forretningsfører om ikkje anna går fram av vedtektene. Etter gjeldande lov kan eit burettslag velje om det skal ha forretningsfører eller ikkje, utan at spørsmålet treng regulerast i vedtektene. Ei seksjonssameige skal berre ha forretningsfører dersom sameigarmøtet gjer vedtak om det (med vanleg fleirtal). Utvalet meiner det greiaste er at vedtektene opplyser om laget skal ha forretningsfører eller ikkje; mellom anna lettar det kontrollen ved registreringa i Føretaksregisteret.

I *andre punktumet* er det fastsett at forretningsføraren kan vere ein juridisk person. Det svarar til dagens regel. Utvalet har ikkje funne grunn til å ta med ei særleg føresegn om at reglane om dagleg leiar skal gjelde tilsvarande for dagleg leiar av ein juridisk person som er forretningsfører, slik det er gjort i utkastet til lov om bustadbyggjelag. Det er ikkje mange føresegnene om plikter for dagleg leiar, eller altså forretningsføraren, i utkastet til burettslagslov.

Etter *andre leddet* er det styret som på vegner av laget kan gjere avtale om forretningsførsel. For fysiske personar kan det vere ein tilsetjingsavtale eller ein oppdragsavtale; for juridiske personar er det berre aktuelt med ein oppdragsavtale.

Hovudregelen er at avtalen skal kunne seiast opp med eit varsel som ikkje kan vere lengre enn seks månader. Generalforsamlinga kan samtykkje i at avtalen blir gjord uoppseieleg for eit tidsrom for opp til fem år. Det er same regelen som i eigarseksjonslova § 41; etter gjeldande burettslagslov er det berre med eit bustadbyggjelag at burettslaget kan ha avtalar med lengre frist enn seks månader. Regelen opnar for at avtalen blir gjord uoppseieleg for eit visst tidsrom, ikkje for at oppseiingsfristen kan vere opp til fem år til kvar tid.

Når det her er tale om forretningsførsel, er det tale om den daglege leiinga av burettslaget. Utvalet reknar med at gjeldande avtalepraksis kan gje rettleiing i avgrensinga av dette omgrepet. Som nemnt under 7.2.5 ser ein det slik at dei sentrale oppgåvene er føring av rekneskap og i den samanhengen utarbeiding av sjølvmelding for burettslaget og oppgåver til likningsstyresmakterne; innkrevjing og utbetaling av faste inntekter og utgifter; husleigeinnkrevjing, fremjing av utkastingssaker medrekna; føring av andelseigarregister, også med notering av panterettar; utferding av leigekontraktar; betaling av forsikring.

Føresegnene her og i dei neste paragrafane om oppseiingsfrist m.m. gjeld for den eigentlege forretningsførselen. Avtalar om andre tenester følgjer vanlege reglar, og da kan oppseiingsfristane vere både lengre og kortare. For avtalar om forvaltning av midlar har utvalet likevel teke med ein særregel om oppseiingsfrist i § 8-13. I andre tilfelle kan spesielt lange bindingstider bli råka av generalklausulen i avtalelova § 36, ikkje minst dersom avtalen er gjord medan bustadbyggjelaget eller ein annan utbyggjar sit med alle andelane i laget.

Viktige unntak frå reglane om oppseiingstid følgjer av § 8-11.

Til § 8-11 Forretningsførsel for tilknytte burettslag:

Det går fram under 7.2.5 at det er ulike meiningar i utvalet om kva regel som er best når det gjeld avtalar om forretningsførsel mellom bustadbyggjelag og tilknytte burettslag, men at utvalet likevel berre har eitt framlegg til regulering på dette punktet. Utkastet er ei mellomløysing mellom gjeldande reglar om at avtalen kan gjerast uoppseieleg, og ei ordning der bustadbyggjelaget ikkje har noka særstilling med omsyn til forretningsførselen.

Etter føresegna her kan bustadbyggjelaget gjere avtale med tilknytte burettslag om forretningsførsel som kan vere uoppseieleg, eller ha lengre oppseiingsfrist enn seks månader, for dei første ti åra etter stiftinga av burettslaget. I avtalen kan det vidare takast inn ein klausul om at oppseiing berre kan skje dersom generalforsamlinga i burettslaget gjev samtykke til det med to tredels fleirtal, og bustadbyggjelaget har fått uttale seg skriftleg til kvar andelseigar i burettslaget seinast samtidig med innkalling til generalforsamlinga. Det er her tale om fleirtal på to tredelar av dei gjevne røystene, ikkje av alle andelseigarane i laget. Variantar her kan til dømes gå ut på at avtalen kan seiast opp med vanleg varsel, men at oppseiing krev samtykke frå generalforsamlinga - med eller utan fråsegn frå bustadbyggjelaget først.

Til § 8-12 Nedsetjing av vederlag. Heving:

Etter *første ledd* kan burettslaget krevje nedsetjing av eit urimeleg høgt vederlag dersom avtalen om forretningsførsel er gjord medan eit bustadbyggjelag eller ein annan utbyggjar sit med alle andelane i burettslaget. Det er nok å ta med situasjonen der utbyggjaren sit med alle andelane; straks ein andel er overført, mistar utbyggjaren fleirtalet, i og med at kvar andelseigar berre kan ha ei røyst på generalforsamlinga. Regelen er mest aktuell der avtalen er uoppseieleg for ein periode; kan avtalen seiast opp med seks månaders varsel, er det ikkje så praktisk å ta ein tvist om vederlaget. Poenget med regelen er å hindre at det blir avtala eit urimeleg høgt vederlag på eit tidspunkt da forretningsføraren eller ein utbyggjar som samarbeider med forretningsføraren, sit med makta i laget.

Vederlaget kan krevjast sett ned dersom det er vesentleg høgare enn det som er vanleg for tilsvarende tenester. Vilkåret om at avviket skal vere vesentleg, har samanheng med at det her gjeld samansette tenester som det ikkje kan fastsetjast klåre marknadsprisar for. Det er ein materiell regel; blir ikkje partane samde, må tvisten løysast av domstolane ved fastsetjingsdom eller gjennom ei prøving under inndring av vederlaget. Meiner retten at det er

grunnlag for nedsetjing, må vederlaget setjast til det som blir rekna som vanleg pris, ikkje berre ned til grensa for inngrep.

I *andre leddet* er det presisert at burettslaget utan omsyn til særreglane om oppseiing kan heve avtalen i tilfelle av vesentleg mishald. Ein slik heving-srett har burettslaget etter gjeldande lov òg.

Til § 8-13 Forvaltning av midlar:

Paragrafen har føresegner om forvaltninga av midlane i laget. Etter *første ledd* skal midlane forvaltast forsvarleg og haldast skilde frå midlar som tilhøyrrer andre. Plikta til forsvarleg forvaltning ligg på styre og forretningsførar, men heller ikkje generalforsamlinga kan gjere noko unntak frå plikta.

Midlane i laget er samansette i karakter. For fast eigedom og for lausøyret-ing byr det ikkje på større vanskar å fastslå om dei blir halde skilde frå midlar som tilhøyrrer andre. Det er meir komplisert for pengar og pengekrav. Her bør ein, som nemnt under 7.6, ha eigne reglar, ikkje minst av omsyn til den prak-sisen ein har hatt med usikra mellomrekning mellom bustadbyggjelag og burettslag.

Av *andre ledd første punktum* går det fram at pengar skal plasserast i norsk bank eller institusjon med liknande sikringsordning. I dette ligg det for det første at laget ikkje skal ha kontantar liggjande. Det er nok ikkje særleg prak-tisk i noko fall; med dei betalingssystema ein har i dag, er det ikkje bruk for handkasser. For det andre og viktigare slår føresegna fast at pengane ikkje skal lånast ut til forretningsføraren eller andre; dei skal plasserast i bank e.l. Påbodet om separat forvaltning inneber at kvart burettslag skal ha sin eigen konto. Ofte vil ein forretningsførar bruke same bank for alle forvalta lag. Styret kan påleggje forretningsføraren å bruke ein bestemt bank, men det kan even-tuelt ha konsekvensar for det avtala vederlaget for forretningsførselen. Skal felles konto for fleire burettslag godtakast, må det i tilfelle vere etter nærare forskrifter etter tredje ledd. I slike forskrifter må ein da ha nærare reglar om avstemming av kontoen, og ein bør òg sjå til at sikringsordningane ikkje gjev dårlegare vern for det einskilde laget ved ei slik plassering.

Ein må skilje mellom utlån eller innskot av pengar på den eine sida og kjøp av aktiva på den andre. Aksjar eller andelar i verdipapirfond er til dømes ikkje omfatta av regelen, like lite som kjøp av eigedom eller lausøyretning. Om slike plasseringar er forsvarlege eller ikkje, må vurderast konkret, og da skal ein ha i minne at føremålet med laget er å skaffe bustader, ikkje å drive med kapital-forvaltning ut over det som følgjer av dette føremålet. Men det er heller ikkje grunn til å forby at avsetningar til framtidig vedlikehald m.m. blir plasserte med betre avkasting enn bankinnskot gjev.

Det følgjer av *andre punktumet* at midlane kan lånast ut eller forvaltast på anna vis dersom dei blir sikra med garanti frå bank eller liknande finansinsti-tusjon. Føresegna tek i første rekkje sikte på ordningar med felles forvaltning der fleire burettslag og eventuelt forretningsføraren kan utnytte ledig likvid-itet, til dømes gjennom konsernkontoordningar eller liknande. Poenget er at slike ordningar ikkje skal påføre burettslaget større risiko enn plassering av pengane i norsk bank.

I *tredje punktum* er det fastslege at avtale om særleg forvaltning mot garanti skal kunne seiast opp av laget med seks månaders varsel eller mindre.

Ein slik avtale skal ikkje reknast som ein del av den vanlege forretningsførselen, og det bør fastsetjast ein særleg frist for å sikre styret råderett over forvaltninga.

Etter *tredje ledd* kan Kongen gje nærare forskrifter om forvaltninga. Dette er eit område der nærare regulering kan bli nokså teknisk og detaljert og desutan avhengig av regelverket for finansinstitusjonar til kvar tid. Reglane passar derfor best i forskrift.

Til § 8-14 Inhabilitet:

Paragrafen slår fast at styremedlemmer og forretningsførar ikkje skal vere med i behandling eller avgjerd av spørsmål der dei har særinteresser. Føresegna svarar til eigarseksjonslova § 42 og svarar i hovudsak til gjeldande reglar for burettslag. Reglane er strengare for styre og forretningsførar enn for andelseigarane i generalforsamling, for styre og forretningsførar forvaltar verdiar som tilhøyrrer andre. Uttrykket nærstående skal oppfattast på same vis som i dekningslova § 1-5.

Til § 8-15 Misbruk av posisjon i laget m.m.:

Paragrafen har mønster i aksjelova § 6-28 og forbyr misbruk av posisjonen som styremedlem og forretningsførar. Forbodet svarar til føresegna i § 7-13 om misbruk av fleirtalskompetanse i generalforsamlinga, og *første leddet* er formulert på same vis som den føresegna. I *andre ledd* er det presisert at styret eller forretningsføraren ikkje skal etterkomme vedtak i generalforsamlinga dersom vedtaket strir mot lov eller vedtekter. Regelen gjeld i dag òg, utan lovfesting.

Utvalet har ikkje funne grunn til å ta med detaljerte reglar om godtgjersle frå andre enn laget (returkommissjonar o.l.), men dei same prinsippa gjeld i burettslaget som i andre samanslutningar.

Til § 8-16 Representasjon og fullmakt:

Paragrafen gjeld spørsmålet om kven som kan representere laget i høve til omverda. Mønsteret er aksjelova og tilsvarande føresegner i utkastet til lov om bustadbyggjelag, men i hovudsak er det tale om ei vidareføring av gjeldande reglar for burettslag.

Hovudregelen er at styret representerer laget og forpliktar laget med si underskrift, jf. *første ledd første punktum*. Føresegna må tolkast på same vis som tilsvarande føresegner i aksjelova og andre lover. Mellom anna er det lagt til grunn at styremedlemmer har plikt til å skrive under sjølv om dei har røysta mot eit vedtak, men at laget likevel er bunde dersom fleirtalet i eit vedtaksført styre har skrive under. Styret kan gje einskilde styremedlemmer eller forretningsføraren rett til å skrive under for laget, kvar for seg eller saman, jf. *andre punktumet*. Utvalet har ikkje funne grunn til å ta med noka føresegn om at særlege reglar om teikningsrett kan takast inn i vedtektene. Etter gjeldande lov om burettslag kan vedtektene gje to eller fleire styremedlemmer saman rett til å teikne firmaet, men ikkje andre. Ei fullmakt til å teikne firmaet kan når som helst kallast attende, jf. *tredje punktum*.

I *andre leddet* er det fastslege at forretningsføraren representer laget i saker som gjeld den daglege leiinga. Det er tale om ein kompetanse som kjem i tillegg til den heilt allmenne kompetansen som ligg til styret. Der forretningsføraren er ein juridisk person, blir det den eller dei som representerer den juridiske personen, som òg kan representere burettslaget som forretningsfører. I praksis blir dette eit spørsmål om stillingsfullmakt, som til dømes der ein funksjonær hos forretningsføraren tingar vanlege varer eller tenester til burettslaget.

Føresegna i *tredje ledd* er forma etter mønster av aksjelova § 6-33 og bygger på ein føresetnad om at styre eller forretningsfører kan binde laget i høve til ein tredjeperson som er i god tru, enda dei går ut over det dei har rett til internt. Føresegna går ut på at laget ikkje blir bunde dersom det kan vise at tredjepersonen forstod eller burde forstå at myndet vart overskride, og det ville stride mot heider og god tru å gjere disposisjonen gjeldande. Kor strenge krav ein skal stille til undersøkingar frå tredjepersonen, må vurderast ut frå dei konkrete omstenda og på bakgrunn av tolkinga av tilsvarande føresegner. I høve til eit burettslag bør til dømes ein tredjeperson normalt kunne levere materialar eller ta på seg byggjeoppdrag utan å krevje dokumentasjon for styrevedtaket og for at styret har fått samtykke til ombygginga frå generalforsamlinga med to tredels fleirtal.

Føresegna i *fjerde ledd* svarar til aksjelova § 6-34 og utkastet til lov om bustadbyggjelag § 6-30 og går ut på at manglar ved val eller tilsetjing ikkje kan gjerast gjeldande mot tredjeperson i god tru etter registrering. Regelen er teken med sjølv om det EU-direktivet som ligg bak, ikkje omfattar burettslag.

Etter *femte ledd* skal generalforsamlinga velje ein eller fleire personar til å representere laget i saker mellom laget og styret eller styremedlemmer. Til vanleg er det styret ved styreleiaren som representerer laget i prosess, jf. domstolslova § 191 og tvistemålslova § 42, men det går ikkje der laget er i tvist med styret. Har ikkje generalforsamlinga peikt ut nokon, kan tilseiing skje til kven som helst av andelseigarane. Tilsvarande reglar finst i gjeldande lov.

Til [\(Link til\)](#) kapittel 9 Revisjon

Kapittelet har føresegner om revisjon og svarar stort sett til aksjelova [\(Link til\)](#) kapittel 7 og utkastet til lov om bustadbyggjelag [\(Link til\)](#) kapittel 8. Mesteparten av reglane om revisjon og revisorar går fram av revisorlova frå 1999.

Etter utkastet skal burettslaget ha ein eller fleire statsautorisererte eller registrerte revisorar. Regelen om at revisor i bustadbyggjelaget alltid er revisor for tilknytte burettslag, er ikkje ført vidare, jf. under 7.2.8. Elles har utkastet føresegner om val av revisor og om revisjonsmeldinga.

Til § 9-1 Revisor:

I paragrafen er det fastslege at burettslaget skal ha ein eller fleire statsautorisererte eller registrerte revisorar. Det er same regel som i gjeldande burettslagslov. Etter revisorlova § 2-1 ville burettslaget berre ha revisjonsplikt dersom driftsinntektene var fem millionar kroner eller meir. Små eigarseksjonssameiger treng ikkje ha revisor, jf. eigarseksjonslova § 45. Utvalet meiner alle burettslag bør ha revisjonsplikt; det er tale om samanslutningar der styret

og forretningsføreren forvaltar midlar på vegner av andre. Skal ein først ha revisjonsplikt, bør det ikkje vere tale om anna enn godkjende revisorar.

Til § 9-2 Val av revisor:

Det går fram av *første ledd* at revisor skal veljast av generalforsamlinga, og at det òg kan veljast vararevisor. Reglar om kven som kan vere revisor, og reglar om inhabilitet m.m. går fram av revisorlova. Godtgjersla til revisor skal godkjennast av generalforsamlinga, jf. *andre leddet*. Det vanlege er at godtgjersla skal fastsetjast ut frå avtalen med revisor, oftast på grunnlag av medgått tid, og godkjenning skjer i praksis i tilknytning til rekneskapen for førre året.

Til § 9-3 Bortfall av oppdraget:

Etter *første ledd* skal revisor gjere teneste til ein annan er vald. Revisoroppdraget kan ikkje avgrensast i tid, men val av ny revisor inneber at oppdraget blir sagt opp. Reglar om rett og plikt for revisor til å seie frå seg oppdraget følgjer av revisorlova.

Etter *andre leddet* skal styret syte for innkalling av generalforsamling til val av ny revisor dersom oppdraget fell bort, til dømes fordi revisor seier frå seg oppdraget, eller fordi han ikkje lenger kan vere revisor i laget, til dømes fordi han har mista autorisasjonen.

Til § 9-4 Nyval av revisor:

Det går fram av *første ledd* at val av ny revisor berre kan skje dersom saka er med i innkallinga til generalforsamlinga. Revisor skal ha rett til å gjere greie for sitt syn på framlegget. Det er i første rekkje styret og forretningsfører som skal kontrollerast av revisor, og det bør ikkje vere kurant for desse å gjere framlegg om skifte av revisor.

Etter *andre leddet* kan eit mindretal be skifteretten oppnemne ein revisor til. Vilåret er at eit framlegg om nyval er forkasta. Meininga er at eit mindretal som er misnøgd med revisjonen, kan føre ein kontroll på denne måten. I nokre tilfelle kan eit alternativ vere å krevje gransking, jf. §§ 7-14 til 7-16. Skifteretten skal ta kravet til følgje dersom det har rimeleg grunn. Liknande reglar finst i gjeldande burettslagslov. Avgjerd av skifteretten kan påkjærast, jf. § 13-2.

Skifteretten skal etter *tredje ledd* fastsetje tenestetid og godtgjersle for revisor som retten har oppnemnt. Vil ein slik revisor slutte før tenestetida er ute, skal skifteretten ha førehandsvarsel for å kunne vurdere om ein ny revisor skal nemnast opp.

Til § 9-5 Revisjonsmelding:

Det går fram av paragrafen at revisor skal gje revisjonsmelding til generalforsamlinga kvart år, og at meldinga skal vere styret i hende seinast to veker før den ordinære generalforsamlinga. Meldinga skal sendast ut til andelseigarane seinast ei veke før møtet, jf. 7-4 tredje ledd.

Til § 9-6 Revisor er med i generalforsamlinga:

Det er fastslege i paragrafen at revisor har plikt til å møte i generalforsamlinga når det er nødvendig. Elles har revisor alltid rett til å møte i generalforsamlinga. Dersom revisor ikkje har møtt der han har plikt til det, kan eit vedtak i generalforsamlinga bli ugyldig dersom feilen kan ha verka inn på vedtaket.

Til kapittel 10 Samanslåing og deling av burettslag

Kapittelet har føresegner om samanslåing og deling av burettslag. Gjeldande lov har nokre føresegner om fusjon av burettslag som byggjer på tidlegare aksjelovgjeving, men reglane er ikkje tilpassa situasjonen i burettslag. Utkastet her tek òg utgangspunkt i aksjelovgjevinga, men omgrepa fusjon og fisjon blir ikkje nytta fordi reglane på viktige punkt må vere annleis enn i aksjeselskap.

Etter utkastet kan to eller fleire burettslag slåast saman. Det kan vere nødvendig med vederlag i pengar eller andre verdiar fordi fellesgjelda er ulik i laga, og i burettslag kan ikkje den ulikskapen rettast opp gjennom tildeling av fleire andelar. I lag der ein tredjeperson har vedtektsveto med omsyn til vilkår for å vere andelseigar, forkjøpsrett eller prisregulering, kan vedkomande setje vilkår om at desse rettane blir førte vidare til det overtakande laget.

Deling av burettslag kan gjennomførast ved at bustader og andre aktiva blir overførte til eit nytt lag, eventuelt saman med ein del av skyldnadene. Dei aktuelle andelseigarane følgjer med til det nye laget; deling av burettslag er noko anna enn fisjon av aksjeselskap, der aksjeeigarane i det overdragande selskapet får aksjar i eitt eller fleire av dei overtakande selskapa.

Dei nærare reglane om vedtaking og gjennomføring av samanslåing og deling byggjer på reglane aksjelova.

Til § 10-1 Samanslåing av burettslag:

Det går fram av *første ledd* at eit burettslag kan overdra eignedelar og skyldnader til eit anna burettslag mot at andelseigarane blir andelseigarar i det overtakande laget. Det kan vere fleire overdragande lag med i samanslåinga, og det overtakande laget kan vere eit nystifta lag eller eitt som eksisterer frå før.

Det kan fastsetjast at andelseigarar skal ha vederlag i pengar eller andre verdiar der det trengst av omsyn til dei innbyrdes verditilhøva. Føresetnaden er at utdeling kan forsvarast i høve til regelen om forsvarleg drift. Andelseigarane har same rett til bustaden sin i det overtakande laget som i det overdragande laget, og det er denne bustaden dei blir sitjande med ved ei eventuell oppløysing seinare. Men fordi fellesgjelda kan vere ulik i laga, kan det vere nødvendig å fastsetje utbetalingar eller andre overføringar av verdiar for å unngå ei forrykking av verditilhøva. Ein kan òg finne andre løysingar, til dømes slik at andelseigarane betaler ned på fellesgjelda i eitt av laga.

Det er ikkje råd å gje nærare reglar for korleis vederlaget eventuelt skal fastsetjast; tilfella kan vere så varierte. Det blir eit forhandlingsspørsmål å fastleggje vilkåra. Er ikkje andelseigarane i det eine laget nøgde, blir ikkje samanslåinga vedteken. Skulle det vere eit mindretal som kjem urimeleg ut, kan dette råkast av den generelle misbruksregelen.

Andre leddet gjeld tilfelle der ein tredjeperson har vedtektsveto i eit overdragande lag. Da skal vedkomande kunne sikre seg at tilsvarande rettar blir

tekne inn i vedtektene for det overtakande laget. Regelen går ut på at rettane skal omfatte alle bustadene i det overtakande laget, men det er ikkje noko i vegen for at tredjepersonen går med på at rettane berre skal gjelde dei bustadene som kom frå den overdragande laget. Når regelen er at rettane som utgangspunkt skal gjelde alle bustadene, er det fordi ein i mange tilfelle elles kunne få uklåre situasjonar, til dømes med omsyn til statusen som tilknytt burettslag.

Dersom rettane - til dømes forkjøpsrett eller vilkår om medlemskap i bustadbyggjelaget - blir overførte til det overtakande laget, kan ikkje tredjepersonen nekte å godkjenne overdraginga til det overtakande laget.

Etter gjeldande lov er det ein regel om at eit tilknytt lag berre kan fusjon-erast med eit anna tilknytt lag; den føresegna trengst ikkje slik utkastet her er forma.

Til § 10-2 Plan for samanslåinga og godkjenning av planen

Paragrafen gjeld planen for samanslåinga og vedtaking av den. Utgangspunktet er føresegnene i aksjelova § 13-6, men utkastet her er mykje enklare.

Det følgjer av *første ledd* at styret i kvart lag skal utarbeide ein plan for samanslåinga, Planen skal ha med utkast til vedtektsendringar og ha opplysningar om eventuelt vederlag til andelseigarar og om tidspunkt for samanslåinga. Nyaste årsrekneskap, årsmelding og revisjonsmelding for alle laga skal leggjast ved.

Samanslåinga krev vedtak i generalforsamlinga for kvart lag. Fleirtalskravet bør her vere to tredelar av alle andelseigarane i laget, ikkje berre av dei som møter i generalforsamlinga. For dei overdragande laga inneber samanslåing ei oppløysing, men utvalet har ikkje funne grunn til å krevje vedtak på to generalforsamlingar her som ved oppløysing elles. I det overtakande laget kan vedtektene måtte endrast. Hovudregelen er at vedtektene kan endrast med to tredels fleirtal av dei røystene som er gjevne, men strengare krav kan følgje av vedtektene, og skal det innførast forkjøpsrett, prisregulering, nye vilkår for å vere andelseigar og eventuelt vedtektsveto, krevst det tilslutning frå andelseigarane som disponerer dei bustadene som er omfatta.

Samanslåinga kan føre til at fordelinga av felleskostnader må endrast, og desse endringane skal gå fram av fusjonsplanen. Den vedtekte fusjonsplanen blir dermed eit sentralt dokument ved sida av byggje- og finansieringsplanen for dei aktuelle laga. Kvar andelseigar kan motsetje seg ei endring av fordelinga som inneber ei forrykking av forholdet mellom andelseigarane.

Til § 10-3 Melding til Føretaksregisteret og kreditorvarsel:

Paragrafen byggjer på aksjelova §§ 13-13 og 13-14.

Det går fram av *første ledd* at det skal sendast melding til Føretaksregisteret om samanslåinga. Fristen for meldinga er ein månad etter at samanslåinga er godkjend i alle laga, og vedtaket er gyldig i det overdragande laget. Det siste er teke med av omsyn til tilfella der godkjenning frå tredjeperson trengst etter § 10-1 andre ledd. Blir ikkje meldinga send innan fristen, fell vedtaka om samanslåing bort, og skal ein da gå vidare, må det gjerast nye vedtak i laga.

Føretaksregisteret skal kunngjere vedtaka og på den måten varsle kreditorane om at eventuelle motsegner må meldast til laget dei har krav mot, innan to månader frå siste kunngjering, jf. *andre leddet*. I kva grad kreditorane kan gjere gjeldande motsegner, går fram av § 10-4.

I *tredje ledd* er det nærare føresegner om korleis kunngjeringa skal skje.

Til § 10-4 Motsegn frå kreditor:

Etter *første ledd* kan ein kreditor krevje at uomtvista og forfallen gjeld blir innfridd før samanslåinga kan skje. Kven som skal reknast som kreditor, må avgjerast etter same liner som i aksjeselskap. Det er lagt til grunn at den som har krav på anna enn pengar, ikkje kan motsetje seg samanslåinga.

Av *andre leddet* følgjer det at ein kreditor med omtvista eller uforfalle krav, kan krevje fullgod trygd, til dømes i form av pant eller bankgaranti. Skifteretten avgjer tvistar i den samanhengen, og i *tredje og fjerde ledd* er det nærare føresegner om vurderinga i skifteretten. Avgjerd frå skifteretten kan påkjærast, jf. § 13-2.

Til § 10-5 Gjennomføring av samanslåinga:

Paragrafen byggjer på aksjelova § 13-16.

Av *første ledd* går det fram at det overtakande laget skal sende melding til Føretaksregisteret om gjennomføringa; meldinga kan sendast når tilhøvet til kreditorane er avklårt. Samanslåinga er gjennomført når meldinga er registrert. Da er det overdragande laget oppløyst, og eventuelt krav på vederlag til andelseigarane forfell.

Etter *andre leddet* kan skifteretten godta gjennomføring før tilhøvet til kreditorane er avklårt.

I *tredje ledd* er det føresegner om at det overtakande laget skal ta vare på rekneskapsmateriale, protokollar m.m. frå eitt eller fleire overdragande lag.

Til § 10-6 Deling av burettslag:

Paragrafen gjeld deling av burettslag. Etter *første ledd* kan eit burettslag overdra nokre av bustadene og andre eignedelar og eventuelt skyldnader til eit nytt lag av andelseigarane med rett til dei aktuelle bustadene. Her òg kan det vere aktuelt med vederlag til andelseigarar ut frå verditilhøva i laga.

I *andre leddet* er det fastsett at vedtektsklausular som det knyter seg vedtektsveto til, følgjer med til det overtakande laget om ikkje tredjepersonen med veto går med på noko anna. I det overdragande laget blir desse vedtektsføresegnene ståande som før.

Til § 10-7 Plan for delinga og godkjenning av planen:

På same måten som ved samanslåing skal det lagast ein plan for delinga, jf. *første ledd*. Fordi delinga inneber stifting av eit nytt lag, må planen innehalde vedtekter, opningsbalanse og byggje- og finansieringsplan for det nye laget. Nyaste årsrekneskap, årsmelding og revisjonsmelding for det overdragande laget skal liggje ved.

Etter *tredje ledd* må planen vedtakast på generalforsamlinga. Fleirtalskrava må vere andre enn for samanslåing for å hindre at fleirtalet kvittar seg med eit mindretal gjennom ei deling. Vedtaket må ha oppslutning frå to tredelar av dei som skal over i det nye laget, og frå to tredelar av dei som skal vere att i det overdragande laget. Fleirtalet bør her reknast av alle andelseigarane for kvar av dei to gruppene, ikkje berre dei som møter opp i generalforsamlinga.

Til § 10-8 Melding til Føretaksregisteret, kreditorvarsel og motsegn:

Føresegnene i §§ 10-3 og 10-4 om melding til Føretaksregisteret, varsling av kreditorar og om motsegn frå kreditorar bør gjelde tilsvarande for delingstilfella.

Til § 10-9 Gjennomføring av delinga:

Paragrafen har føresegner om gjennomføringa av delinga som svarar heilt til § 10-5 om gjennomføring av ei samanslåing.

Til § 10-10 Deling og samanslåing med anna lag:

Paragrafen gjeld samtidig deling og samanslåing av lag. Eit døme kan vere at ei av fleire blokker skal overførast frå eitt lag til eit anna eksisterande lag. Skal ein få til det gjennom vanlege reglar om avhending av fast eigedom, må alle andelseigarane i blokka samtykkje; dei kan ikkje utan vidare miste posisjonen som andelseigarar. Etter føresegna her kan laget vedta deling, og da må minst to tredelar av andelseigarane i blokka i det nemnde dømet røyste for. Samtidig kan det vedtakast samanslåing av det frådeltet laget med eit anna lag. Vilåara for både deling og samanslåing må vere oppfylte, men ein greier seg med eitt sett av planar, møte og meldingar.

Til kapittel 11 Oppløysing av burettslag

Kapittelet har føresegner om oppløysing av burettslag. Nokre spørsmål om vilåara for å løyse opp burettslag som er knytte til eit bustadbyggjelag, er omtala under 7.2.7.

Etter utkastet skal eit burettslag kunne løysast opp dersom minst to tredelar av alle andelseigarane røystar for det i to generalforsamlingar. Det skal ikkje lenger vere noko krav at fylkesmannen godkjenner oppløysing av tilknytte lag, men utkastet har reglar som sikrar at klausular om vilåar for å vere andelseigar og om forkjøpsrett og prisregulering blir førte vidare etter oppløysinga.

Dei nærare reglane om gjennomføringa av oppløysinga er tilpassa reglane i aksjelova. Regelen skal framleis vere naturaldeling om ikkje minst ein tredel av andelseigarane krev omgjerung i pengar.

Utvalet har ikkje teke med føresegner om tvungen oppløysing. I konkurstilfelle følgjer det av konkurslova § 138 at laget skal slettast frå Føretaksregisteret.

Til § 11-1 Vedtak om oppløysing

Vilåara for friviljug oppløysing av burettslaget går fram av paragrafen her.

Etter *første ledd* er det krav om vedtak på to generalforsamlingar etter kvarande med minst fire vekers mellomrom. Den eine generalforsamlinga må vere den ordinære generalforsamlinga, det vil seie den generalforsamlinga som behandlar årsrekneskap og årsmelding. Det kan ikkje vere noka generalforsamling mellom dei to. Desse reglane svarar til gjeldande reglar, bortsett frå at det i dag er nok med fjorten dagar mellom dei to generalforsamlingane.

På kvar av generalforsamlingane må minst to tredelar av alle andelseigarane røyste for vedtaket om oppløysing. Etter dagens lov er det nok med to tredelar av dei røystene som er gjevne. Innstramma her må ein sjå i samanheng med at det ikkje lenger skal vere nokon offentleg kontroll med oppløysing av tilknytte burettslag. Reglane bør likevel vere dei same for både tilknytte og frittstående lag.

Det kan nok av og til vere vanskeleg å samle to tredelar av andelseigarane til to generalforsamlingar, men utvalet legg til grunn at folk truleg møter eller gjev fullmakt dersom saka blir rekna som tilstrekkeleg viktig. Er det ikkje meir om å gjere enn at folk sit heime, talar det imot at ein tek eit så viktig steg som å løyse opp laget.

I *andre leddet* er det føresegner som skal sikre at forkjopsrettar m.m. blir førte vidare. Der eit bustadbyggjelag eller ein annan tredjeperson har veto ved endring av vedtektsklausular om vilkår for å vere andelseigar, om forkjopsrett eller prisregulering, må tredjepersonen godkjenne oppløysingsvedtaket før det er gyldig. Godkjenning kan ikkje nektast dersom tilsvarande vilkår eller forkjopsrett blir tekne inn i sameigevedtekter eller hefta på seksjonane eller på annan fast eigedom, alt etter korleis bustadene skal organiserast etter oppløysinga. Vilkår for å bli andelseigar må eventuelt vidareførast som vilkår for å bli eigar. Rettane følgjer ikkje automatisk med; det kan vere bruk for tilpassingar i vedtekter eller tinglyste klausular. Ein får finne praktiske løysingar for å få rettane på plass før overføring av bustadene; i alle fall vil styre eller andre som medverkar til å overføre bustadene utan at dette er i orden, kunne bli skadebotansvarlege.

Det er presisert i føresegna at det i slike tilfelle kan takast inn vedtektsveto også i sameigevedtekter, noko som elles ikkje ville vere opplagt. Heller ikkje skal regelen i løysingsrettslova om lengstefrist for løysingsrettar gjelde i desse tilfella.

Utvalet har ikkje teke med eigne reglar om tilhøvet til langvarige forretningsføraravtalar. Desse avtalane må avviklast på same vis som andre avtalar, og forretningsføraren kan melde krav i avviklingsbuet, men han kan likevel ikkje hindre oppløysinga. Utvalet reknar det som lite tenleg å ha reglar om overføring av forretningsføraravtalen til bustadene etter oppløysinga, og ein kan heller ikkje godt ha ein generell regel om at slike avtalar hindrar oppløysing. Utvalet reknar med at det ikkje blir særleg aktuelt å løyse opp burettslag for å kome ut av eit forretningsførarforhold.

Etter *tredje ledd* skal vilkåra i andre leddet gjelde på same måten ved sal av bustader frå laget. Ein regel om godkjenning vart teken inn i gjeldande lov etter nokre forsøk på å kome rundt oppløysingsreglane ved å selje bustader. Ubygde delar av grunnen kan seljast utan å følgje reglane i andre leddet.

Til § 11-2 Avviklingsstyre og generalforsamling:

Etter *første ledd* skal det veljast eit avviklingsstyre når oppløysingsvedtaket er endeleg. Det kan gjerast på den siste av generalforsamlingane som gjer vedtak om oppløysing, men trengst det godkjenning frå tredjeperson, må det haldast ei generalforsamling til for å velje styre om ikkje førehandsgodkjenning er henta inn. Avviklingstyret kjem i staden for styret og forretningsføraren. I praksis har eit avviklingsstyre bruk for forretningsførsel, og avtale om det kan gjerast med den tidlegare forretningsføraren.

Valet gjeld på ubestemt tid med tre månaders oppseiingsfrist. Det er same regel som i gjeldande lov og i aksjelova § 16-2, og regelen har vore oppfatta slik at begge sider kan seie opp.

For avviklingsstyret skal føresegnene i [\(Link til\)](#) kapittel 8 gjelde tilsvarande, jf. *andre leddet*. Reglane om generalforsamlinga skal gjelde så langt dei passar i avviklingsperioden, jf. *tredje ledd*. Desse føresegnene svarar til aksjelova § 16-2. Etter *fjerde ledd* kan skifteretten kome i staden for generalforsamlinga. Føresegna om dette svarar til § 79 andre ledd i gjeldande lov og er enklare enn den tilsvarande føresegna i aksjelova § 16-14.

Til § 11-3 Melding til Føretaksregisteret:

Etter paragrafen her skal oppløysingsvedtaket meldast til Føretaksregisteret når det er gyldig, det vil seie etter at eventuell godkjenning frå tredjeperson er innhenta, og avviklingsstyre er valt. Meldinga skal innehalde opplysningar om medlemmene av avviklingsstyret.

Til § 11-4 Kreditorvarsel:

Etter *første ledd* skal Føretaksregisteret kunngjere vedtaket om oppløysing og samtidig varsel kreditorane. I burettslag bør andelseigarane ha ansvar for udekte skyldnader innafor ramma av dei har fått utdelt, jf. § 11-12, og da er ikkje fristen for å melde krav preklusiv, slik han er etter utkastet til lov om bustadbyggjelag. Utvalet har ikkje funne grunn til å vidareføre regelen i gjeldande lov om at laget etter løyve frå Kongen kan utferde preklusivt proklama.

Nærare reglar om kunngjeringa går fram av *andre leddet*. Kreditorar med kjend adresse skal laget varsel særskilt, jf. *tredje ledd*.

Til § 11-5 Stillinga for laget under avviklinga:

I avviklingsperioden skal det gå fram av brev, kunngjeringar m.m. at laget er under avvikling, jf. *første ledd*. Det går fram av *andre leddet* at verksemda i laget kan halde fram så langt det er ønskjeleg for ei tenleg gjennomføring av avviklinga. At burettslaget held fram med å stille bustadene til disposisjon og oppfyller sine plikter til vedlikehald m.m., er innlysande, men det kan òg vere tale om å gjennomføre større nye tiltak der det er ønskjeleg. Dei vanlege reglane om rekneskap gjeld i avviklingstida, jf. *tredje ledd*. Innsending til Rekneskapsregisteret er nemnd for ordens skuld, men etter gjeldande reglar er det berre unntaksvis aktuelt for burettslag.

Til § 11-6 Avviklingsbalanse m.m.:

Føresegnene i paragrafen her om oppteikning over aktiva og passiva og ein avviklingsbalanse svarar til aksjelova § 16-6. Revisor skal gje fråsegn om balansen. Balansen og fråsegna frå revisor skal sendast ut; for oppteikninga er det nok at ho er tilgjengeleg på lagskontoret.

Til § 11-7 Dekning av skyldnadene:

Føresegnene i *første og andre leddet* svarar til aksjelova § 16-7. Avviklingsstyret skal gjere opp med kreditorane, og der ein kreditor ikkje kan finnast, skal summen deponerast i Noregs bank.

I *tredje ledd* er det ei føresegn om innskota. Dersom bustadene skal delast utan å gjerast om i pengar, og det er det normale ved oppløysing av burettslag, skal ikkje innskota kunne krevjast utbetalte. Eit krav på utbetaling kunne hindre gjennomføringa av ei naturaldeling. Men innskotet må krediterast kvar andelseigar, på same måte som eventuell overtaking av ein del av fellesgjelda; på den andre sida blir verdien av bustaden og andre aktiva som er overtekne, debiterast andelseigaren.

Til § 11-8 Omgjering av eignedelar til pengar:

I *første ledd* er det ein regel om at eignedelane skal gjerast om til pengar så langt det er nødvendig for å dekkje skyldnadene. Normalt blir gjelda ordna ved at andelseigarane innfrir eller tek over sine delar. Hovudregelen er elles naturaldeling. Etter *andre punktumet* skal omgjering i pengar berre skje der minst ein tredel av andelseigarane krev det. Ein slik regel vart innført i gjeldande lov i 1992.

Av *andre leddet* følgjer det at kvar andelseigar har forkjopsrett til sin bustad dersom eignedelane blir gjorde om i pengar, fordi det er nødvendig av omsyn til kreditorane, eller fordi meir enn ein tredel av andelseigarane har kravt det. Det er tale om ein forkjopsrett på tredjepersons vilkår; i den grad forkjopsretten likevel trykkjer prisen, kan det gå ut over dei andre andelseigarane og kreditorane, men det må akseptast ut frå omsynet til vern om bustaden. Forkjopsretten er ikkje aktuell der eigedommen skal seljast samla som utleigeeidom.

Ved sal av bustaden til andre har den tidlegare andelseigaren ein tidsbestemt leigerett, jf. § 5-25 andre ledd.

Utkastet har elles ikkje nærare reglar om oppgjeret ved naturaldeling. Til høva kan variere nokså mykje, og avviklingsstyret må finne fram til tenlege løysingar innafor rammene som følgjer av dei vanlege misbruksreglane.

Til § 11-9 Deling eller utbetaling:

I *første ledd* er det reglar om fristar for deling eller utbetaling.

Av *andre ledd* følgjer det at deling eller utbetaling skal skje på grunnlag av innbyrdes verdi av bustadene. Der kvar av andelseigarane tek over sin bustad som eigarseksjon eller frådelt eigeendom, trengst det inga særleg verdsetjing. Blir eignedelane heilt eller delvis gjorde om i pengar, må ein finne ein fordelingsnøkkel. Har felleskostnadene vore fordelte etter innbyrdes verdi, gjev den

fordelinga utgangspunktet; elles må det skje ei verdsetjing. I burettslag har ein ikkje som i seksjonssameiger ein fastsett eigarbrøk.

I *tredje ledd* er det reglar om gjennomføring av delinga der det står att berre uvisse eller omtvista skyldnader. I dei tilfella kan ein nytte ei deponeringsordning.

Til § 11-10 Endeleg oppløysing:

Paragrafen har føresegner om delinga som svarar til aksjelova § 16-10. Generalforsamlinga skal godkjenne eit revidert oppgjer, og melding om endeleg oppløysing skal sendast til Føretaksregisteret. Det er presisert at reglane om skadebotansvar gjeld etter oppløysinga òg; det inneber at det må kallast inn til generalforsamling att dersom ansvar skal gjerast gjeldande. Avviklingsstyret skal syte for at rekneskapsmateriale og bøker blir tekne vare på.

§ 11-11 Etterutluting

Paragrafen regulerer tilfelle der det viser seg å bli meir midlar til fordeling, og svarar til aksjelova § 16-11. Reglane er nok mindre praktiske i burettslag enn i aksjeselskap.

Til § 11-12 Ansvar for udekte skyldnader:

Paragrafen svarar til aksjelova § 16-12 og regulerer tilfelle der ein eller fleire kreditorar ikkje har fått det dei skal ha. Andelseigarane svarar for dette innafor ramma av det dei har teke mot, jf. *første ledd*. Meir enn dette skal dei ikkje svare for; ansvarsavgrensinga gjeld framleis. Det er særleg nemnt at andelseigarane skal godskrivast innskota; elles kunne resultatet bli at innskota reelt vart etterprioriterte.

For medlemmene av avviklingsstyret er det ein regel om prinsipalt hefte i tilfelle av aktløyse frå deira side. Det må leggjast til grunn at dei kan søkje regress dersom dei har dekt delar som skulle falle på andelseigarane.

I *andre leddet* er det reglar om regress mellom andelseigarane der ein har måtta dekkje meir enn det som skal falle på han.

Etter *tredje ledd* blir kreditors krav etter første ledd forelda tre år etter at den endelege oppløysinga er registrert i Føretaksregisteret.

Til § 11-13 Omgjering av vedtak om oppløysing:

Det går fram av *første ledd* at oppløysingsvedtaket kan gjerast om med vanleg fleirtal. Etter aksjelova § 16-13 er regelen at omgjering krev same fleirtal som vedtaket om oppløysing. Utvalet meiner det gjev dårleg samanheng å krevje kvalifisert fleirtal for omgjering når oppløysing av laget blir rekna som eit vedtak som krev solid oppslutning. Er det vanleg fleirtal for omgjering, viser det at oppslutninga om oppløysingsvedtaket ikkje er der lenger.

I *andre leddet* er det fastslege at omgjering ikkje kan skje etter at deling eller utbetaling er gjennomført. Etter *tredje ledd* skal omgjeringsvedtaket meldast til Føretaksregisteret. Føresegna er ikkje aktuell utan at oppløysingsvedtaket er meldt tidlegare.

Til kapittel 12 Skadebot

Kapittelet har føresegner om skadebotansvar for styremedlemmer, forretningsførar, granskar og andelseigarar. Reglar om skadebotansvar for revisor går fram av revisorlova. Føresegnene er formulerte med aksjelova kapittel 17 som utgangspunkt, men det er fleire tilpassingar. Tilsvarande føresegner finst i utkastet til lov om bustadbyggjelag kapittel 11.

§ 12-1 Skadebotansvar

Hovudregelen om skadebotansvaret går fram av paragrafen her. Den som i eigenskap av styremedlem, forretningsførar, granskar eller andelseigar valdar tap for andre, blir skadebotansvarleg på skyldgrunnlag. I aksjelova § 17-1 er berre ansvaret i høve til selskapet teke med; utvalet meiner det er meir opplyssande å ta med at skyldansvaret gjeld i høve til både laget, andelseigarar og andre. Er det skipa eigne organ etter vedtektene, gjeld ansvaret for dei som er med der òg.

Føresegna må tolkast på bakgrunn av ein omfattande rettspraksis og teori kring tilsvarande føresegner, først og fremst i tidlegare og gjeldande aksjelovgjeving.

Til § 12-2 Lemping

Paragrafen slår fast at ansvaret etter § 12-1 kan lempast etter skadebotlova § 5-2. Den føresegna lyder slik:

«Erstatningsansvaret kan lempes når retten under hensyn til skadens størrelse, den ansvarliges økonomiske bæreevne, foreliggende forsikringer og forsikringsmuligheter, skyldforhold og forholdene ellers finner at ansvaret virker urimelig tyngende for den ansvarlige. Det samme gjelder når det i særlige tilfelle er rimelig at den skadelidte helt eller delvis bærer skaden.»

Til § 12-3 Avgjerd om å fremje lagets krav:

Av *første ledd* går det fram at det er generalforsamlinga som avgjer om laget skal gjere ansvar gjeldande. Det inneber at styret ikkje kan reise eller fråfalle kravet. Er det opna gjeldsforhandling eller konkurs i laget, kan ikkje laget rå fritt over sine formuesgode. Generalforsamlinga kan ikkje fråfalle ansvar utan samtykke av gjeldsnemnda, og i konkurs er det som utgangspunkt konkursbuet som kan gjere ansvaret gjeldande. Føresegna regulerer ikkje situasjonen der andelseigarar eller andre vil gjere ansvar gjeldande på eigne vegner.

Etter *andre leddet* er det berre generalforsamlinga, og ikkje styret, som kan gjere førehandsavtale som regulerer ansvaret etter § 12-1. Er det opna gjeldsforhandling eller konkurs, er det eigne reglar som kjem inn her òg.

Til § 12-4 Krav på vegner av laget:

Paragrafen regulerer situasjonen der eit mindretal av andelseigarane vil gjere ansvar gjeldande på vegner av laget. Paragrafen svarar til aksjelova § 17-4 med nokre tilpassingar.

Etter *første ledd* kan eit mindretal gjere ansvar gjeldande på vegner av laget og i lagets namn dersom generalforsamlinga har gjeve ansvarsfritak eller

har forkasta framlegg om å krevje skadebot. Mindretalet må utgjere minst ein tidel, og alltid minst to, av andelseigarane. Søksmålet kan halde fram sjølv om andelane skiftar eigar, og sjølv om somme trekkjer seg.

Vinn mindretalet fram med søksmålet, er det laget som får skadebotkravet. Føresegna regulerer ikkje situasjonen der andelseigarar gjer krav gjeldande på egne vegner.

I *andre leddet* er det fristar for å reise søksmålet. Det må reisast ved ein felles fullmektig. Etter *tredje ledd* skal laget som regel ikkje bere kostnadene med søksmålet, enda det er reist i lagets namn. Men laget kan likevel måtte dekkje kostnader opp til det som er kome laget til gode ved søksmålet.

Fjerde ledd har ei avgrensing av retten for eit mindretal til å gjere krav gjeldande på vegner av laget. Dersom vedtaket om ansvarsfritak eller forkasting av framlegg om å reise krav er gjord med fleirtal som for vedtektsendring, det vil seie to tredels fleirtal om ikkje vedtektene fastset strengare vilkår, må mindretalet finne seg i det. Mindretalet kan heller ikkje gjere ansvar gjeldande på vegner av laget dersom krav først er reist etter vedtak av generalforsamlinga, og seinare er forlikt. Føresegna må tolkast på same måte som den tilsvarande føresegna i § 17-4; nokre spørsmål kan framleis by på tvil.

Til § 12-5 Ansvarsfritak:

Paragrafen slår fast at eit vedtak om ansvarsfritak ikkje er bindande dersom generalforsamlinga på vesentlege punkt ikkje hadde rette og fullstendige opplysningar. Ein slik regel har ein hatt lenge både i aksjeselskap og i burettslag.

Til § 12-6 Konkurrerande krav:

Paragrafen gjeld tilhøvet mellom lagets krav på skadebot og krav frå andre som har lidt tap *fordi laget er påført tap*. Føresegna byggjer på at til dømes ein kreditor kan krevje skadebot av styremedlemmer fordi kreditor har lidd tap som følgje av at laget ikkje kan gjere opp for seg. Men kravet står attende for lagets krav, og andre er bundne av skadeoppgjær med laget.

Føresegna regulerer ikkje tap som andre enn laget har på anna grunnlag enn at laget er påført tap. Dersom styret til dømes kjøper varer på kreditt på eit tidspunkt da dei veit eller bør vite at laget ikkje kan gjere opp for seg, kan det føre til at seljaren kan krevje skadebot av styremedlemmene. Men i eit slikt tilfelle er ikkje laget påført noko tap, snarare tvert om, og det kan ikkje oppstå nokon konflikt med krav frå laget.

§ 12-7 Andre krav på vegner av laget:

I *første ledd* er det fastsett at føresegnene i §§ 12-3 til 12-5 gjeld tilsvarande dersom det er tale om å krevje offentleg påtale eller å reise privat straffesak.

Etter *andre ledd* skal §§ 12-4 og 12-5 gjelde tilsvarande for krav om tilbakeføring av midlar etter ulovleg utdeling, jf. § 3-3 tredje ledd.

Til kapittel 13 Ymse føresegner

Kapitlet har føresegner om teieplikt, om saksbehandling i skifteretten, om rekning av fristar og om omdanning av bustadaksjeselskap.

Til føresegna om teieplikt er det knytt ei straffeføresegn. Elles har ikkje utvalet funne grunn til å ta inn eigne straffeføresegner. Brot på pliktene etter lova kan dels råkast av straffeføresegner i andre lover, dels kan brot føre til skadebotansvar. Den generelle strafferegelen i § 87 i gjeldande burettslagslov har etter alt å dømme vore lite nytta.

Til § 13-1 Teieplikt:

Føresegner om teieplikt kom i lovene om bustadbyggjelag og burettslag i 1992. Det er spesielt med reglar om teieplikt i slik lovgjeving, og ein har til dømes ikkje noko tilsvarande i eigarseksjonslova. Utvalet gjer likevel framlegg om å føre reglane vidare, men har gjort nokre tilpassingar i utforminga. Dei gjeldande reglane byggjer på teiepliktreglane i forvaltningslova, og dei passar ikkje særleg godt i burettslag.

Første ledd er forma med utgangspunkt i inkassolova § 20, men dei same elementa finst i ei rekkje føresegner om teieplikt for private aktørar. Tillitsvalde, forretningsføraren og tilsette skal hindre at uvedkomande får tilgang til det dei har fått kjennskap til i verksemda i laget om personlege tilhøve.

Teieplikta gjeld berre i høve til uvedkomande. Det inneber at opplysningane må kunne brukast til det føremålet dei er henta inn for. Vidare skal teieplikta sjølv sagt ikkje hindre at laget kan drive inn krav eller krevje ein andelseigar utkasta, sjølv om det kan føre til at opplysningar som elles kan reknast som personlege, må leggjast fram.

Teieplikta skal ikkje gjelde når inga rettkomen interesse krev hemmelegald. Det kan til dømes vere at opplysningane er allment kjende, eller at ein part har gått ut med opplysningane sjølv.

Etter *andre ledd* kan forsettlege brot på teieplikta straffast med bøter. Utvalet ser det slik at straff berre bør brukast i dei klåre tilfella, og aktløyse bør ikkje vere nok. Ein bør ta omsyn til at særleg dei tillitsvalde tek på seg desse oppgåvene utan at det er krav om profesjonalitet eller særlege kvalifikasjonar.

Til § 13-2 Saksbehandlinga i skifteretten m.m.:

Paragrafen gjeld saksbehandlinga i skifteretten der retten har særlege oppgåver etter lova her, og svarar til aksjelova § 18-3.

Etter *første ledd* skal skiftelova §§ 22-25 gjelde tilsvarande når ikkje anna går fram av lova her. I skiftelova § 22 er det vist til delar av tvistemålslova som skal gjelde. Gjennomgåande er behandlinga i skifteretten noko enklare enn i ordinære tvistemål.

Det går fram av *andre leddet* at orskurdar og andre avgjerder av skifteretten kan påkjærast etter reglane i tvistemålslova kapittel 26. Det inneber at avgjerda normalt kan prøvast av lagmannsretten, og at vidare kjæremål innafor visse rammer kan prøvast av Høgsteretts kjæremålsutval. Ei viktig avgrensing går likevel fram av neste ledd.

Etter *tredje ledd* kan kjæremål ikkje grunnast på at avgjerda er utenleg eller uheldig, men her er det eit unntak for saker som gjeld granskning.

Til § 13-3 Fristrekning:

Paragrafen gjeld rekning av fristar og svarar til aksjelova § 18-4. Langt på veg er det tale om same reglar som i domstolslova §§ 148 og 149. Det gjeld fristar som skal reknast etter dagar, jf. *første ledd*, fristar som skal reknast etter veker, månader eller år, jf. *andre leddet*, og fristar som endar på helgedag o.l., jf. *tredje ledd*.

Til § 13-4 Tvistar:

Paragrafen har eit forbod mot førehandsavtale om skilddom eller endeleg avgjerd ved sjølvdomme e.l. Slik avtalar har ikkje vore vanlege i burettslag. Spørsmål kring tvisteløysing er elles omtala under 7.8.

Til § 13-5 Omdanning av bustadaksjeselskap:

Paragrafen skal leggje tilhøva til rette for omdanning av bustadaksjeselskap til burettslag.

Etter § 1-4 første ledd kan det ikkje stiftast nye aksjeselskap som har same føremål som burettslag, det vil seie å gje aksjeeigarane bruksrett til eigen bustad. For eksisterande bustadaksjeselskap skal [\(Link til\)](#) kapittel 5 gjelde, jf. § 1-4 andre ledd.

Aksjelovgjevinga er ikkje særleg godt tilpassa den kooperative bustadforvaltninga, og alt derfor kan det vere ønskjeleg med omdanning til burettslag. Når burettslagsandelane etter utkastet skal kunne registrerast i eit burettregister, noko som ikkje gjeld for bustadaksjeselskap, kan det vere enda ein grunn til å omdanne selskapet.

Etter *første ledd* skal omdanningsreglane gjelde aksjeselskap som har til føremål å gje aksjeeigarane leigerett eller annan bruksrett til bustad. Det er altså ikkje avgjerande kva form bruksrettane har fått, og det er ikkje noko vilkår at brukareigeprinsippet gjeld. Slik sett har omdanningsreglane eit noko vidare verkeområdet enn forbodet mot å stifte nye bustadaksjeselskap.

I *andre leddet* er det fastslege at styret skal førebu framlegget til omdanning. Framlegget må innehalde nødvendige vedtektsendringar, opningsbalansen for burettslaget og opplysningar om kva bustad som er knytt til kvar andel. Det må òg opplysast om eventuelle innskot og om fordeling av felleskostnader. Dette er opplysningar som elles vil gå fram av ein byggje- og finansieringsplan.

Etter *tredje ledd* må omdanninga vedtakast på generalforsamlinga, og det er krav om tilslutning frå alle aksjeeigarane i selskapet. Tilslutning kan gjevast i ettertid for dei som ikkje møter. Utvalet meiner det bør stillast krav om tilslutning frå alle, for omdanninga kan medføre viktige endringar, først og fremst at brukareigeprinsippet kan bli innført der det ikkje galdt før. Vidare kan det òg vere tale om tinglyste leigerettar som skal bytast med bruksrettar etter utkastet her, og det bør òg krevje individuell tilslutning.

Etter *fjerde ledd* skal styre innhente fullmakter for å slette tinglyste leigerettar og for å byte ut eventuelle pantebrev for innskot med den panteretten som sikrar innskot etter utkastet her.

Når omdanninga krev individuell tilslutning, må regelen òg vere at det trengst samtykke frå alle med panterett i aksjane, jf. *femte ledd*. Av praktiske

omsyn bør kravet om samtykke berre omfatte panterettar som er melde til selskapet, eller som selskapet elles har kunnskap om. Andre panterettar kan vere bindande for aksjeeigaren, men dei hindrar ikkje omdanninga.

Omdanninga skal meldast til Føretaksregisteret, jf. *sjette ledd*. Dei innhenta fullmaktene, pantebrev og samtykka bør leggjast ved i kopi, saman med ei fråsegn frå styret om at samtykke frå alle kjende panthavarar er innhenta. Omdanninga til burettslag skjer ved registreringa.

Det går fram av *sjuande ledd* at selskapskreditorar og medkontrahentar må finne seg i omdanninga dersom eigenkapitalen etter omdanninga er minst like høg som aksjekapitalen. Den formelle andelskapitalen i burettslaget kan likevel vere lågare enn aksjekapitalen på grunn av reglane om høgste pålydande på andelane. Skulle det gå fram av opningsbalansen at eigenkapitalen er mindre enn dette, kan Føretaksregisteret krevje dokumentasjon for at kreditorar og medkontrahentar ikkje har innvendingar.

Det går fram av *åttande ledd* at andelane snarast råd skal registrerast i eit burettregister, og at panterettar i aksjane skal overførast til burettregisteret.

Etter *niande ledd* skal styret slette tinglyste leigerettar og pantebrev og seinast samtidig tinglyse panterett for innskota på beste ledige prioritet. Styret skal be om at namneendinga blir notert i grunnboka på grunnlag av firmaattest. Det er ikkje tale om heimelsoverføring, og det bør ikkje vere avgiftsplikt på noteringa .

Til kapittel 14 Ikraftsetjing. Overgangsreglar

Kapitlet har føresegner om ikraftsetjing av lova, om overgangsreglar om og endring av andre lover.

Utvalet gjer framlegg om at lova skal setjast i kraft frå den tid Kongen fastset. Hovudregelen er at lova gjeld for alle lag som fell inn under definisjonen i § 1-1, eksisterande burettslag medrekna. For burettslag som er stifta før lova vart sett i kraft, trengst det nokre overgangsreglar.

Endringar i andre lover omfattar mellom anna pantelova og tvangslova fordi burettregisteret skal reknast som eit realregister. Elles er endringane av avhendingslova og bustadoppføringslova dei viktigaste; avtalar om burettslagsbustader skal etter utkastet lengst råd regulerast av same reglar som avtalar om direkte åtte bustader.

Til § 14-1 Ikraftsetjing:

Det går fram av paragrafen at lova skal gjelde frå den tid Kongen fastset, og at lov om burettslag blir oppheva frå same tid. Som vanleg vil dei eldre lovene likevel gjelde ei tid i nokre samanhengar på grunnlag av overgangsreglane.

Lova kan ikkje setjast i kraft før ein har etablert burettregister. Ut over dette er det ikkje mykje som skal førebuast i form av forskrifter, men bustadbyggjelag og burettslag kan trenge noko tid til å førebu nye rutinar og dokument.

Til § 14-2 Tilknytte lag:

Paragrafen har overgangsreglar for burettslag som etter tidlegare gjeldande reglar er knytte til eit bustadbyggjelag.

Etter utkastet skal statusen som tilknytt burettslag kvile på ei vedtektsføresegn med vilkår om at andelseigaren må vere andelseigar i bustadbyggjelaget òg. Etter gjeldande lover følgjer statusen som tilknytt burettslag direkte av lova der laget er stifta av bustadbyggjelaget for medlemmer av bustadbyggjelaget (bbl. § 16). Det treng ikkje gå fram av vedtektene at laget er knytt til eit bustadbyggjelag, og vilkåret om dobbel medlemskap gjeld òg uavhengig av vedtektsfesting. Det bør derfor fastsetjast at vilkåret om dobbel medlemskap skal reknast å gjelde i lag som etter tidlegare reglar var knytte til eit bustadbyggjelag.

Etter utkastet er hovudregelen at statusen som tilknytt burettslag kan endrast ved at vilkåret om dobbel medlemskap blir teke bort. Skal bustadbyggjelaget kunne hindre den endringa, må bustadbyggjelaget ha sikra seg vedtektsveto etter § 7-12. Ein kan ikkje sjå bort frå at det finst tilknytte burettslag der bustadbyggjelaget i dag ikkje har vedtektsveto. Bustadbyggjelaget har likevel vore sikra at burettslaget ikkje kan endre statusen som tilknytt lag. Utvalet gjer derfor framlegg om at vilkåret om dobbel medlemskap i eldre lag berre kan takast bort med samtykke frå bustadbyggjelaget, jf. *nummer 1*.

Vedtektsveto for bustadbyggjelaget eller annan tredjeperson skal heretter berre kunne omfatte vedtektsføresegn om vilkår for å vere andelseigar, om forkjøpsrett og om prisregulering. Eldre klausular om at vedtektsendring krev samtykke frå bustadbyggjelaget, kan omfatte alle vedtektsendringar, jf. brl. § 10. For vedtektsendringar som blir gjorde etter at ei ny lov er sett i kraft, bør vetoet berre ha den rekkjevidda som følgjer av den nye lova, jf. *nummer 2*.

Nummer 3 gjeld eldre avtalar om forretningsførsel mellom bustadbyggjelaget og tilknytte burettslag. Etter gjeldande lov kan slike avtalar gjerast uoppseielege, og det er vanleg at dei er det. Helst må ein seie at slike avtalar dessutan kan ha lengre oppseiingstid enn normalt eller klausular om oppseiing på visse vilkår, utan at dei er uoppseielege. Etter utkastet er hovudregelen at avtalar om forretningsførsel skal kunne seiast opp med seks månaders varsel, men at det kan avtalast ei bindingstid på opp til fem år dersom generalforsamlinga i burettslaget gjev samtykke med kvalifisert fleirtal. I tilknytte lag kan det for dei ti første åra etter stiftinga avtalast lengre oppseiingstid eller at avtalen skal vere uoppseieleg. I slike lag kan det vidare - med verknad ut over dei ti første åra - avtalast at oppseiing krev samtykke frå generalforsamlinga med to tredels fleirtal etter at bustadbyggjelaget har fått høve til å uttale seg til andelseigarane.

Utvalet meiner at dei same reglane etter kvart bør gjelde for eldre avtalar som for avtalar etter den nye lova. Bustadbyggjelaga bør likevel ha ei områdingstid. Ein står ikkje heilt fritt til å gripe inn i eldre avtalar med ei ny lov. Ei ytste grense følgjer av grunnlova § 97, men ofte vil ein prøve å halde lovgjevinga trygt innafor den grensa. Utvalet har vurdert å ikkje gje særlege føresegn om eldre avtalar. Spørsmålet om einsidig oppseiing måtte da vurderast ut frå avtalelova § 36 og konkurranselovgjevinga. Utvalet er kome til at det ikkje er noka god løysing, og gjer framlegg om at oppseiing av dei eldre avtalane blir regulert i lova.

Etter utkastet her skal burettslaget kunne sei opp med seks månaders varsel når det er gått fem år frå lova vart sett i kraft, og minst ti år etter at

burettslaget vart stifta. Oppseiinga krev samtykke frå generalforsamlinga i burettslaget med to tredels fleirtal, og bustadbyggjelaget skal få uttale seg om saka til andelseigarane i burettslaget. På det viset bli bustadbyggjelaget stilt som om avtalen hadde den sterkaste bindinga som kan avtalast etter den nye lova.

Utvalet meiner at desse reglane ikkje inneber nokon urimeleg tilbakeverknad. Med tanke på heilt spesielle tilfelle bør ein likevel opne for at bustadbyggjelaget kan krevje ei rettsleg prøving av oppseiinga, jf. *nummer 4*. Retten skal kunne setje oppseiinga til side dersom ho i det einskilde tilfellet verkar *urimeleg*. Det er viktig at spørsmålet kan avklårast raskt, og det bør derfor setjast ein frist på tretti dagar for å reise søksmål. Med denne tryggingventilen reknar utvalet med at utkastet ikkje reiser tvilsspørsmål i høve til grunnlova.

Til § 14-3 Stifting:

Utgangspunktet er at reglane om stifting ikkje kjem inn for lag som er lovleg stifta etter tidlegare gjeldande reglar før ei ny lov er sett i kraft. For lag som er stifta, men ikkje registrerte, bør det likevel vere ein overgangsregel. Etter føresegna her kan lag registrerast opp til seks månader etter at ei ny lov er sett i kraft, sjølv om stiftinga er skjedd før lova tok til å gjelde. Ei tilsvarande føresegn finst i asl. § 21-2 nummer 3.

Til § 14-4 Avtalar om rett til andel m.m.:

På det tidspunktet ei ny lov tek til å gjelde, kan ein ha byggjeprosjekt som er i gang. Ein kan ikkje utan vidare late dei nye reglane gjelde fullt ut for dei avtalane som er gjorde på grunnlag av eldre reglar. Men det ville òg blir svært komplisert å lage overgangsreglar som gjekk ut på at somme av dei nye reglane skulle gjelde for desse avtalane, og andre ikkje. Tek ein først som utgangspunkt at dei nye reglane ikkje skal omfatte dei eldre avtalane, bør ein òg vente med å setje i verk den nye lova for burettslaget elles. Utbyggingsmodellen etter dei gjeldande lovene inneber eit komplisert samspel mellom avtalerettslege og samanslutningsrettslege reglar. Til dømes har ein reglar om avtale om rett til overtaking av andel og om leige av bustad, samtidig som ein har reglar om avhending av rettane etter avtalen, forkjøpsrett til desse rettane osv.

Det enklaste synest vere at tidlegare reglar framleis skal gjelde for eldre avtalar mellom bustadinteressentane på den eine sida og bustadbyggjelaget og burettslaget på den andre. Av praktiske grunnar bør dei same reglane gjelde for alle avtalane i prosjektet, sjølv om berre nokre av avtalane skulle vere eldre enn lova. Vidare bør dei nye reglane om burettslaget elles ikkje gjelde før alle andelane er overtekne eller teikna. Etter gjeldande reglar skal alle andelane vere overtekne eller teikna seinast atten månader etter at alle bustadene er innflyttingsklare, jf. brl. § 8 fjerde ledd.

Dei reglane som no er skisserte, går fram av *første ledd*. I *andre leddet* er det teke inn tilsvarande reglar for det meir upraktiske tilfellet at utbygginga skjer i eit burettslag der andelane er teikna eller overtekne. Grensa bør her gå ved overtakinga av bustadene.

Utvalet peiker på at situasjonen i alle fall blir nokså uoversiktleg i desse overgangstilfella. Der det let seg gjere utan store kostnader, bør ein planleggje slik at prosjekta anten er fullførte og andelane overtekne før den nye lova tek til å gjelde, eller slik at avtalane med forbrukarane ikkje blir gjorde før iverksetjinga. Men i og med at byggjeprosjekta tek tid, kan ein ikkje vente at dette let seg gjennomføre fullt ut.

Til § 14-5 Innskot

I dei aller fleste eksisterande burettslag er det tinglyst ein fellesobligasjon som sikrar innskota, og andelseigarane har fått andelsobligasjonar, eventuelt lånebevis som mellombels dokumentasjon, jf. brl. §§ 28 og 31.

Føresegnene i utkastet kan stort sett utan vidare nyttast på eldre innskot. Det bør gå fram at dei nye reglane om panteretten skal gjelde for dei eldre pantobligasjonane som sikrar innskot, anten det er ein fellesobligasjon eller fleire pantobligasjonar, jf. *første ledd*. Det inneber at styret kan disponere som pantthavar på vegner av andelseigarane, og den regelen kjem i staden for tidlegare avtalar om at bustadbyggjelaget eller andre som «tillitsmann» for obligasjonen.

Det bør ikkje vere noko krav at prioriteten for den eksisterande pantobligasjonen skal endrast; det ville vere vanskeleg å gjennomføre. Obligationen kan bli ståande med den prioriteten han har. I lovteksten kan dette formulert slik at det ikkje er nødvendig å endre prioriteten. I § 2-11 er det krav om kva prioritet obligasjonen skal ha; prioriteten følgjer ikkje av lova. I dei fleste tilfelle har obligasjonen dessutan den prioriteten som skal ha etter utkastet.

Av *andre leddet* følgjer det at rettsverknader av andelsobligasjonar eller lånebevis for innskot fell bort når andelen er registrert i eit burettregister. Det er ikkje klårt kva rettsverknader som er knytte til desse dokumenta etter gjeldande rett. Dei einaste aktuelle rettsstiftingane er pantsetjing, og overgangsreglar for rettsvernreglane for pant følgjer av § 14-9. Etter dette er det ikkje nokon grunn til å krevje innlevering eller mortifikasjon av dokumenta.

Til § 14-6 Andelar:

Det går fram av *første ledd* at føresegnene om storleiken på andelane ikkje skal gjelde for lag som er stifta før lova vart sett i kraft. I *andre leddet* er det fastsett at rettsverknader knytte til andelsbrev fell bort når andelen er registrert i eit burettregister. Det gjeld her som for andelsobligasjonane at det er uklårt kva rettsverknader som er knytte til dokumenta. For andelane er det sikkert at rettsvern for panterett krev handpantsetjing av dokumentet, men for rettsvernet er det eigne overgangsreglar i § 14-9 tredje ledd.

Til § 14-7 Andelseigarar og forkjøpsrett:

Etter *første ledd* skal eldre vedtektsføresegner som gjev juridiske personar m.m. rett til å eige fleire andelar enn det som går fram av § 4-3, gjelde til dei blir endra. Bakgrunnen er at det i § 4-3 er gjort ei justering slik at visse juridiske personar etter vedtektene kan eige berre tjue prosent av andelane i tillegg til dei andelane som visse juridiske personar har lovfesta rett til å eige. Etter

gjeldande rett kan til dømes ein arbeidsgjevar ha rett til å eige tretti prosent i tillegg til ti prosent for kommunen mfl. Det kan òg vere at departementet har gjeve samtykke til at nokon kan eige meir enn tretti prosent.

I utkastet er regelen at vilkår om at ny andelseigar må godkjennast, eventuelt må vedtektsfestast. I dag er regelen den motsette; ny andelseigar må godkjennast om ikkje anna følgjer av vedtektene. Innføring av slike vilkår krev etter utkastet tilslutning frå dei andelseigarane det gjeld. Det rettaste må da vere at godkjenningsregelen framleis skal gjelde for eldre lag til noko anna blir fastsett i vedtektene, jf. *andre leddet*. Utgangspunktet må vere at borttaking av eit slikt vilkår kan skje med vanleg vedtektsfleirtal.

Utkastet har meir detaljerte reglar om gjennomføringa av eventuelle forkjøpsrettar enn gjeldande lover, og på nokre punkt er reglane endra. Dei nye reglane om forkjøpsretten bør berre gjelde dersom forkjøpsretten er utløyst etter at den nye lova er sett i kraft. Det følgjer av *tredje ledd*.

Til § 14-8 Bustadene:

I *første ledd* er det fastslege som utgangspunkt at buretten etter [\(Link til\)](#) kapittel 5 kjem i staden for leigeavtale til bustad etter den tidlegare lova. Det trengst ingen endringsavtale e.l.; det følgjer direkte av lova at leigeretten ikkje skal gjelde lenger. Dette gjeld for den leigeavtalen som burettslaget kan og skal ha med kvar andelseigar. Derimot kan ikkje særlege avtalar utan vidare falle bort, til dømes ein avtale mellom andelseigaren og burettslaget om leige av ein garasje (som ikkje følgjer bustaden) eller eit uteareal. Den reservasjonen skal gå fram av tilvisinga til brl. §§ 33 og 34.

Utvalet ser det slik at det kan vere noko misvisande når bruksrettsforholdet i burettslag formelt er konstruert som ein leigeavtale. Reelt er det tale om eit integrert og sentralt ledd i lagsforholdet. Hovudregelen må vere at rammene for endringar av rettar og plikter følgjer av dei samanslutningssrettslege reglane og ikkje av avtalereglane. Leigeavtalen i burettslag kan ikkje seiast opp frå laget anna enn i tilfelle av vesentleg mishald. Da kan ikkje laget bruke den vanlege framgangsmåten for å endre på rettar og plikter i ein avtale, nemleg å seie opp med tilbod om ny avtale på endra vilkår. No kan det nok seiast at ein leigar må finne seg i visse endringar, til dømes i bruken av leigeobjektet, også utan at utleigaren må gå vegen om oppseiing, men rammene her er nokså usikre. Dersom ein såg det slik at rettar og plikter i forholdet mellom andelseigaren og laget (eller om ein vil: andelseigaren og dei andre andelseigarane) kviler på avtale, kunne ein kome til å rekne det rettslege forholdet for meir fastlåst og mindre tilpasseleg enn det som er tenleg.

Ser ein det slik at det nærare innhaldet i bruksretten kviler på lagsforholdet, ikkje på avtale, er det lettare å forklåre at den einskilde andelseigaren må finne seg i endringar, til dømes av fordelinga av vedlikehaldspliktene, gjennom fleirtalsvedtak. I og med at kostnadene i alle høve blir liggjande hos andelseigarane, direkte eller indirekte, bør det ikkje vere noko å innvende mot at til dømes vedlikehald av visse uteområde blir overført frå laget til andelseigarane eller omvendt. Føresetnaden må vere at endringa ikkje forrykkjer det innbyrdes forholdet mellom andelseigarane; det følgjer av den allmenne misbruksregelen.

Utkastet byggjer på ei slik oppfatning av bruksretten som ein del av lagsforholdet. Utvalet meiner at den rettslege situasjonen reelt er den same i dag òg. Ut frå dette synet bør ikkje andelseigarane kunne motsetje seg nye reglar på det grunnlaget at dei nye reglane er annleis enn i dei tidlegare leigeavtalane. Men som nemnt må ein sjå annleis på særlege avtalar som nettopp gjev rettar og plikter som ikkje omfattar andre andelseigarar. Ei sak for seg er at det somtid kan vere vanskeleg å skilje mellom dei to gruppene i det einskilde tilfellet.

Av *andre leddet* følgjer det at eldre sameigeforhold skal kunne halde fram utan hinder av § 5-2. Det kan i dag tenkjast tilfelle der andelen har fleire eigarar utan at alle bur i bustaden, slik hovudregelen er etter § 5-2.

Etter *tredje ledd* kan bruken halde fram utan hinder av den nye lova der nokon tidlegare har overlata bruken, og ein er utafør dei tilfella der bruksoverlating er tillaten etter dei nye reglane. Føresegna her reparerer sjølvstyk ikkje manglar ved den tidlegare bruksoverlatinga, til dømes der nokon har framleigt ulovleg. Det er berre fastslege at bruken kan halde fram utan hinder av dei nye reglane.

Fjerde ledd byggjer på dei synspunkta utvalet har gjort greie for i merknadene til første ledd. Utgangspunktet er at den fordelinga av vedlikehaldsplikta som følgjer av vedtekter eller dei vanlege husleigeavtalane, blir ståande. Men gjennom vedtektsendring kan fordelinga endrast, anten slik at fordelinga blir meir i samsvar med dei nye reglane, eller på anna vis. Andelseigarane skal ikkje kunne motsetje seg slik endring ved å vise til at avtalen går ut på noko anna. Utvalet meiner dette ville gjelde også utan lovfesting, men føresegna skal gjere regelen klårare. Det er teke eit atterhald for særlege avtalar mellom einskilde andelseigarar og laget. Det går fram i merknadene til første ledd at dette atterhaldet gjeld også for avtalar om anna enn vedlikehald, men det er avtalane om vedlikehald som er mest aktuelle.

Det går fram av *femte ledd* at eldre fordeling av husleige skal gjelde tilsvarande for fordeling av felleskostnader etter den nye lova. Endring av fordelinga skal berre kunne skje etter dei reglane om endring som går fram av § 5-19.

Etter *sjette ledd* skal legalpanteretten etter § 5-20 første ledd kome i staden for avtala panterett som laget har for krav etter leigeavtalen. Er den tidlegare avtala panteretten meir omfattande enn legalpanteretten, fell den overskytande delen bort. I og med at panteretten er eit ledd i eit meir omfattande rettsforhold som blir endra på mange punkt, meiner utvalet at laget må finne seg ein slik reduksjon. Skulle eldre avtala panterettar bli ståande, kunne ein få ein situasjon der panteretten for lang tid var ulik for andelseigarane i laget. Er den avtala panteretten mindre omfattande, eller har laget ikkje avtala panterett i det heile, blir legalpanteretten eller den overskytande delen ståande attom eksisterande panterettar. Etter kvart som dei eldre panterettane blir innfridd, stig legalpanteretten opp. Men reglar om opplåning og ombyting kan føre til at dei eldre panterettane blir ståande ei tid. Ein liknande overgangsregel finn ein i eigarseksjonslova § 47.

I *sjuande ledd* er det fastsett at tidlegare reglar om fristar, søksmål, pålegg om sal og om tvangsfullføring skal gjelde der leigeavtalen er heva eller sagt opp før den nye lova vart sett i kraft. Det inneber mellom anna at spørsmålet

om mishald kan prøvast i eit søksmål etter husleigelova. Det enklaste synest vere at dei tidlegare reglane her gjeld til saka er avslutta; skulle ein trekkje inn nokre av dei nye reglane, kunne overgangsregelen bli svært komplisert.

Til § 14-9 Registrering i buretsregister:

Det er ønskjeleg at eldre buretslag registrerer andelane i eit buretsregister snarast råd etter at ei ny lov er sett i kraft. Noka automatisk innføring i registeret er ikkje mogleg, for registreringa må byggje på opplysningar frå laget om andelane og rettar i dei. Ein må vidare ta omsyn til at dei som har rettar i andelane, i første rekkje panthavarar, ikkje skal miste vernet fordi andelane ikkje blir registrerte i tide. Fristar for registrering av panterett bør derfor ta utgangspunkt i tidspunktet for registrering av andelane, ikkje i tidspunkt for ikraftsetjing av lova.

Utvalet har ikkje funne tenlege tvangsmiddel for tilfelle der styret ikkje melder andelane til registrering i tide. Stort sett må ein gå ut frå at alle andelseigarane er interesserte i å få registrert andelane. Utvalet gjer framlegg om at avtala panterett berre kan få rettsvern ved registrering, og ikkje på anna vis, når det er gått eitt år frå den nye lova vart sett i kraft. Eit styre som har forsømt å melde andelane til registrering, kan kome i skadebotansvar dersom andelseigarar ikkje får selt eller pantsett andelen av den grunn.

Etter *første ledd* skal styret sende melding til eit buretsregister om registrering seinast seks månader etter at den nye lova tok til å gjelde. Meldinga skal innehalde eit oversyn over andelane med opplysningar om eigarane, jf. *nummer 1*. Styret skal òg ta med opplysning om dei panterettane som er noterte, jf. *nummer 2*.

Registerføraren skal registrere dei melde panterettane på andelen, jf. *andre leddet*. Ein kan ikkje vere sikker på at alle panterettane er komne med. Rett nok er det eit vilkår for rettsvern etter gjeldande reglar at panteretten er meld til laget, men kan panthavaren vise at laget har fått melding, har retten vern sjølv om laget ved ein feil skulle ha forlagt eller sletta meldinga. Det må derfor setjast ein frist for å registrere panterettar som ikkje er komne med. Ein passende frist kan vere seks månader, jf. *tredje ledd*. Ordninga bør vere at registerføraren skal sende melding til panthavarane om dei rettane som er registrerte. Ein panthavar som ikkje har fått slik melding det første halve året etter at lova tok til å gjelde, har derfor oppmoding til å undersøkje kor langt registreringa av andelane er komen.

Etter gjeldande reglar er det ikkje noko vilkår for rettsvern at det blir opplyst ein bestemt sum eller eit maksimum for panteretten. For panterettar som har rettsvern etter nogjeldande reglar, bør den regelen framleis gjelde, jf. *fjerde ledd*. Eit alternativ kunne vere å setje ein frist for å melde eit maksimum, slik ein gjorde da spesialitetsprinsippet vart innført for faktoringpant i 1991, men utvalet har ikkje funne grunn til å gjere det. Ein kunne lett få den situasjonen at nokre panthavarar melde eit svært høgt maksimum for å vere på den sikre sida, medan andre kom i skade for å oversitje fristen. Der det blir aktuelt med sekundærpantsetjing, vil eigar og eldre panthavar ofte kunne bli samde om å registrere ein bestemt sum eller eit maksimum.

Når andelane er registrerte, skal buretsregisteret sende melding til Føretaksregisteret, og der skal det takast inn opplysning om kvar andelane er reg-

istrerte, jf. *femte ledd*. Utvalet kjem ikkje med noka tilråding når det gjeld spørsmålet om eitt eller fleire register, og føresegna her er ikkje aktuell dersom det berre blir eitt register.

Det kan bli tvist om prioriteten mellom panterettar i samband med registreringa. Særleg kan det vere aktuelt der opplysningane frå laget om panterett er ufullstendige. Da kan det bli aktuelt å ta inn merknad i registeret om at prioriteten er omtvista. Nærare reglar om dette bør gjevast i tilknytning til forskriftene om buretsregisteret.

Etter *sjuande ledd* skal dei tidlegare reglane om rettsvern og om tvangssal gjelde fram til andelane er registrerte. Det vil seie at avtala panterett får rettsvern ved handpantsetjing av dokument og melding til laget, og at utlegg også kan få vern ved tinglysing i Lausøyreregisteret. Kva som gjeld i dag om rettsvern for andre rettsstiftingar, er ikkje godt å seie, men det trengst iallfall ikkje registrering.

For å gje eit ekstra tildriv til registrering av andelane er det fastsett at avtala panterett ikkje kan få rettsvern på anna vis enn ved registrering når det er gått eitt år frå iverksetjing av lova. Når fristen er sett til eitt år, er det teke omsyn til at det kan ta noko tid før registreringa er på plass etter at styret har meldt andelane til registrering. Panterettar som har fått vern etter tidlegare reglar før eittårsfristen er ute, skal framleis ha vern sjølv om andelane ikkje er registrerte.

Til § 14-10 Forvaltning av midlar:

Nokre av dei avtalane som finst i dag om forvaltning av buretslagsmidlar, kan ikkje haldast oppe etter utkastet. Partane bør ha ei områdingstid, og det går fram av føresegna her at avtalen fell bort seinast seks månader etter at lova vart sett i kraft.

Til § 14-11 Vedtekter og avtalar:

Av føresegna her går det fram at vedtektsføresegner og avtalar som er i strid med den nye lova, overgangsreglane medrekna, fell bort seinast eitt år etter at lova vart sett i kraft. Ei liknande føresegn finst i eigarseksjonslova § 47.

Dette er mest ein reserveregel. Dei fleste vedtektsføresegner og avtalar som er lovlege etter dagens reglar, er òg lovlege etter den nye lova. Nokre unntak er det, til dømes vedtekter som inneber at andelen må avhendast fordi andelseigaren ikkje lenger fyller vilkåra for å vere andelseigar, ut over det som er tillate etter § 4-7. Slike føresegner er altså utan verknad når eittårsfristen er ute.

Ein skal merke seg at vedtektsføresegner blir ståande dersom dei har eit *innhald* som er lovleg etter den nye lova, sjølv om vedtaksprosedyren er ein annan. Døme her kan vere føresegner om forkjøpsrett eller om vilkår for å vere andelseigar; etter utkastet trengst det tilslutning frå dei andelseigarane det gjeld, medan det etter gjeldande lov helst er nok med to tredels fleirtal.

Til § 14-12 Endring av andre lover:

Endring i tinglysingslova:

I tinglysingslova § 12a tredje ledd er det ei føresegn om at dokument som gjeld overdraging av bustad i tilknytt burettslag eller ideell part i eigedom som tilhøyrer slik lag, ikkje kan tinglysast utan at overdraginga er godkjend av fylkesmannen. Føresegna kom inn i 1979, og bakgrunnen var at ein i fleire tilfelle hadde sett omgåingar av oppløysingsreglane i burettslagslova. Når slike dokument til dels hadde vore tinglyste, var det noko fordi det var tvil om korleis tilfella skulle vurderast i høve til oppløysingsreglane, og noko fordi tinglysingsdommarane ikkje kunne eller ville føre kontroll med om dokumentet hadde eit lovleg innhald (dei hadde neppe plikt til det). Tvilen kring desse reglane er rydda av vegen for lenge sia, og utvalet meiner det ikkje er grunn til å halde oppe ei særleg tinglysingssperre for akkurat desse disposisjonane. Ein disposisjon over eigedommen blir ikkje meir eller mindre lovleg om han blir tinglyst. Kontrollen med at styret ikkje handlar ulovleg, bør kunne skje på andre måtar, her som elles.

Endringane i pantelova: Endringane i pantelova heng saman med framlegget om rettsregister for burettslagsandelar. Burettregisteret bør reknast som eit realregister; det er eit rettsregister som er ordna etter dei formuesgoda som retten gjeld. I § 1-1 fjerde ledd bør burettregister nemnast mellom realregistra.

Utvalet gjer framlegg om at pantel. § 4-3 blir ståande, med den presiseringa at registrerte burettslagsandelar ikkje er omfatta. Etter at den nye lova er sett i kraft, vil regelen om «adkomstokument» omfatte aksjebustader, obligasjonsleilegheiter og burettslagsbustader der andelen enno ikkje er registrert. Registrerte burettslagsandelar bør nemnast for seg i ein *ny § 4-3a*. Burettslagsandelar er framleis partar i ei samanslutning, og systematisk høyrer dei heime i [\(Link til\)](#) kapittel 4. Føresegna i § 4-3a er heimel for pantsetjing og inneheld dessutan regelen om rettsvern ved registrering i burettregisteret. I tredje ledd er det teke med ei tilvisning til § 2-2 første ledd bokstav c om tilhøyrslø som følgjer med ved pantsetjing om ikkje anna er avtala. Utvalet gjer framlegg om at avhendingslova skal gjelde for avtalar om avhending av burettslagsandel, og da vil tilhøyrsløreglane gjelde på same viset. Det er tale om slikt som faste golvteppe og innebygde kjøkenapparat. Regelen må helst vere den same i dag òg, utan at det er lovfesta.

Etter *ny § 5-8a* skal utlegg berre få rettsvern ved registrering i burettregisteret. Som for fast eigedom er utgangspunktet at utlegget omfattar vanleg tilhøyrslø òg.

Når burettregisteret skal reknast som realregister, fører det mellom anna med seg at foreldingsregelen i pantel. § 5-13 ikkje skal gjelde for utlegg i registrert burettslagandel.

Endringa i rettsgebyrlova: Formuleringa «rettigheter til andelsdokument i borettslag etter reglane i borettslagsloven» må endrast til «rettigheter til andel i borettslag». Den nye formuleringa femner om både registrerte burettslagsandelar og andelar som enno ikkje er registrerte.

Endringane i dekningslova: I § 2-10 første og tredje ledd må burettslagsandel takast med.

Endringa i finansieringsverksemdslova: Dette er ei føresegn om korleis kreditt til tillitsvalde, tilsette m.m. skal sikrast. Burettslagsandelar bør takast med.

Endringane i eigedomsmeklingslova: Burettslagsandelar bør nemnast særskilt i § 1-1 første ledd nummer 3 og i § 3-6 andre ledd.

Endringane i tvangsfullføringslova: Endringane i lova om tvangsfullføring er ei følgje av den nye ordninga med rettsregistrering. Utvalet gjer framlegg om at registrerte burettslagsandelar skal tvangsseljast etter reglane om realregistrerte formuesgode. Dei særlege reglane om sal av heimelsdokument må bli ståande for aksjebustader, obligasjonsleilegheiter og burettslagsbustader som enno ikkje er registrerte.

Endringane i § 1-8 gjeld definisjonane av realregister og «adkomstokument».

I § 2-10 andre ledd er det ein særregel om at det kan gjerast unntak frå habilitetsreglane ved oppnemning av medhjelpar ved tvangssal av anna enn realregistrerte formuesgode. På grunn av dette unntaket kan bustadbyggjelag i dag oppnemnast som medhjelpar ved sal av andelar i tilknytte burettslag sjølv om burettslaget har pant i andelen. Unntaket bør framleis gjelde sjølv om burettslagsandelar blir realregistrerte formuesgode. I mange tilfelle er det sal gjennom bustadbyggjelaget som kan gje best pris til fordel for panthavarar og saksøkte. Det er namsretten som avgjer i kvart tilfelle om bustadbyggjelaget bør oppnemnast som medhjelpar, og da må omsynet til interessekonfliktar takast med i vurderinga.

I tvangslova § 6-1 andre ledd er det ein særregel om høve til å utsetje tvangsdekning som kan føre til at saksøkte mistar retten til bustad. Burettslagsandelar må takast med.

Som nemnt meiner utvalet at tvangssal av registrerte burettslagsandelar bør skje etter reglane i kapittel 11 om realregistrerte formuesgode. Stort sett passar reglane om tvangssal av fast eigedom også for burettslagsandelar, og i dag er det slik at store delar av kapittel 11 gjeld tilsvarende for tvangssal av heimelsdokument til bustad. Tvangsbruk er ikkje aktuelt for burettslagbustader i dag, og det bør det heller ikkje vere heretter. Tvangsbruk kan vanskeleg sameinast med brukareigeprinsippet. Tvangsbruk er ikkje særleg utbreidd for bustader elles heller. Det må nemnast i § 11-1 nytt fjerde ledd at tvangsbruk ikkje kan gjennomførast for burettslagsandelar.

I § 11-2 første ledd bokstav c må legalpanteretten for krav etter lagsforholdet takast med mellom tvangsgrunnlaga.

Formuleringa i § 11-3 første ledd om «den krets der formuesgodet er registrert», passar ikkje for burettslagsbustader utan ein får eit burettregister som er inndelt på same vis som grunnboka. Realiteten blir den same, og formuleringa meir nøytral i høve til registerspørsmålet, om ein tek utgangspunkt i den krinsen der bustaden ligg.

I § 12-6 tredje ledd er det ei føresegn om at bustadbyggjelag kan oppnemnast som medhjelpar ved sal av andel i tilknytt burettslag. Strengt teke følgjer dette alt av regelen i § 2-10 om at medhjelparen «skal fylle de krav som er fastsatt i eller i medhold av lov for ervervsmessig omsetning av vedkommende formuesgode», i og med at bustadbyggjelaget utan eigedomsmeklingsløyve kan medverke ved omsetjing av andelar i tilknytte lag. Men for samanhengens skuld bør det nemnast i § 11-12 nytt fjerde ledd at bustadbyggjelaget kan oppnemnast som medhjelpar. Val av medhjelpar må avgjerast av namsretten i kvart tilfelle.

Reglane i § 11-14 om fråviking av fast eigedom i samband med tvangssal let bør gjelde tilsvarande for registrerte burettslagsandelar.

Etter tvangsl. § 11-33 skal namsretten utferde skøyte. Det er rimeleg nok ingen tradisjon for å nytte nemninga skøyte i samband med burettslagsandelar. Ein treng ikkje innføre den nemninga på grunn av registreringsordninga; på same måte som etter tinglysingslova er rettsverknadene knytte til registreringa av eit ubetinga erverv av eigedomsrett, ikkje til nemninga skøyte. Og motsett er det ikkje noko i vegen for at namsretten kan utferde eit dokument som blir kalla skøyte, også for registrerte burettslagsandelar.

Når registrerte burettslagsandelar etter utkastet skal tvangsseljast etter reglane for realregistrerte formuesgode, inneber det at reglane i kapittel 11 skal gjelde også for manglar ved bustaden og konflikhtar med rette eigar og forbigått rettshavar. For heimelsdokument er det her vist til reglane for lausøyreting, jf. tvangsl. § 12-7, men det passar ikkje etter dei nye reglane.

Endringane i avhendingslova: Utvalet gjer framlegg om at lov om avhending av fast eigedom skal gjelde tilsvarande for avhending av andel i burettslag. I all hovudsak er det dei same spørsmåla som kjem opp mellom partane her som ved avhending av ein bustader og eigarseksjonar. I dag er det allmenne kontraktsreglar som må gje svar på rettsspørsmål kring avtalar om avhending av burettslagsandelar, jf. Rt. 1999.408. Sjølv utan dei endringane utvalet elles gjer framlegg om, hadde det vore grunn til å endre verkeområdet for avhendingslova, men det kan i alle høve ikkje bli tale om noko anna når bustadoppføringslova skal gjerast gjeldande, og ein dessutan skal innføre reglar om rettsregistrering og tvangssal som svarar til reglane for fast eigedom.

Avhending av ein burettslagsandel gjeld i første rekkje retten til ein bustad, sjølv om det formelt er ein part i ei samanslutning som er objektet for avtalen. I høve til dei sentrale spørsmåla kring mangel og forseinking er det den fysiske tilstanden til bustaden og overleveringa av bustaden som er viktige. Hefte på andelen står i same stilling som hefte på eigdommen.

Den som kjøper ein burettslagsandel, kan ha fått misvisande eller mangelfulle opplysningar om forholdet til burettslaget. Mest praktisk er det at kjøparen får range opplysningar om fellesgjelda, men det kan òg gjelde slikt som særreglar om bruken av fellesareal, fordelinga av vedlikehaldspliktene e.l. Her må reglane om manglar gjelde tilsvarande; det er i prinsippet ikkje noko anna enn når reglane om manglar etter avhendingslova § 4-18 skal gjelde tilsvarande for offentlegrettslege band på eigdommen.

Utvalet gjer framlegg om ein *ny § 1-1a* i avhendingslova. Av *første ledd* går det fram at lova gjeld tilsvarande for avtalar om avhending av andel i burettslag. Det gjeld både førstegongs overføring av andel og seinare overføringar, og føresegna gjeld både registrerte burettslagsandelar og andelar som enno ikkje er registrerte. Vidare skal lova gjelde tilsvarande for avtalar om rett til bustad som er knytt eller skal knytast til andel i burettslag. Her er det tenkt på avtalar med bustadbyggjelag eller annan utbyggjar om rett til ny bustad. Særleg for dei tilfella der burettslaget ikkje er stifta enno, kan det seiest at avtalen ikkje gjeld avhending av andelen, og formuleringa her skal avskjere tvil om verkeområdet. Er ikkje bustaden ferdigstilt på avtaletidspunktet, er det bustadoppføringslova som gjeld. Det er same avgrensing som for direkte åtte bustader. Alternativet teikning av andel blir mindre aktuelt enn før

etter dei reglane utvalet gjer framlegg om i utkastet til lov om burettslag. Som regel skal laget stiftast med så mange andelar som det skal vere bustader i laget. Men dersom ein har tilfelle med seinare endring av byggje- og finansieringsplanen, kan teikning bli aktuelt, og formuleringa her skal fange opp det òg.

At overføring eller teikning av andelen skal reknast som heimelsoverføring, følgjer alt av at reglane i avhendingslova skal gjelde tilsvarande. For registrerte andelar svarar registreringa i burettregisteret til tinglysing av heimelsovergang. Føresegna i *første ledd første punktum* fastslår i tillegg at overføringa berre kan reknast som heimelsoverføring dersom burettslaget har heimel til eigedommen. Det tek sikte på tilfelle der ein utbyggjar enno ikkje har overført eigedommen med bygget til burettslaget. Da skal ikkje ein kjøpar ha plikt til å betale før laget har fått heimel til eigedommen.

I *andre leddet* er det fastsett at registrert rett til bustad etter lov om burettslag § 2-12 andre ledd skal reknast likt med andel i burettslag. Isolert går dette tilfellet inn under ordlyden i første ledd første punktum, men dei to føresegnene tek sikte på ulike avtalar. Etter første ledd gjeld det avtale mellom kjøparen og ein utbyggjar, medan det etter andre ledd typisk er avtale mellom to forbrukarar om avhending av retten til bustaden før andelen er overteken. Når ein slik registrert rett skal reknast likt med burettslagsandel, inneber det mellom anna at overføring av retten er heimelsoverføring, enda om andelen enno ikkje er overteken frå utbyggjaren.

Det er eitt punkt til der utvalet har funne grunn til å presisere kva det vil seie at reglane skal gjelde tilsvarande, jf. *tredje ledd*. Etter avhendingslova § 2-9 har kjøparen pant i eigedommen for det som måtte vere betalt av kjøpesummen før overskøyting eller overtaking. For burettslagsandelar blir det her tale om pant i andelen. I § 2-9 er det vidare vist til pantel. § 6-1 tredje ledd (som etter lovendring i 1997 skal vere fjerde ledd). Av den føresegna følgjer det at «de same regler om rettsvern og tinglysing som for rettsstiftelser i fast eiendom ellers» skal gjelde for panteretten. Det same bør seiast med reine ord for panterett i andelen.

Endringa i løysingsrettslova: Løysingsrettslova regulerer ikkje forkjøpsrett og andre løysingsrettar til anna enn fast eigedom. Lova skal likevel gjelde løysingsrettar «til aksjar eller andre selskapspartar ... når selskapet har til hovudføremål å eige og styre fast eigedom (eigedomsselskap)». Frå dette att er det gjort unntak mellom anna for løysingsrettar som er «regulert av» burettslagslova. I utkastet til lov om burettslag er det berre eventuelle forkjøpsrettar som er regulerte, men lova byggjer på ein føresetnad om at andre løysingsrettar kan vedtektsfestast. For å sleppe tvil om uttrykket «regulert» av gjer utvalet framlegg om at vedtektsfesta løysingsrettar i burettslag generelt blir haldne utanom. Utvalet oppfattar føresegna i løysingsrettslova slik at eventuelle løysingsrettar som er *avtala* med ein eller fleire andelseigarar, etter dette blir omfatta av lova.

Endringa i eigarseksjonslova: Det er nemnt under 7.2.7 at seksjonssameigarar bør kunne gå saman i eit burettslag utan hinder av forbodet mot å erverve meir enn to seksjonar i seksjonsameiga. Helst må eigarseksjonslova tolkast slik alt i dag, men utvalet gjer framlegg om å presisere regelen. Unntaket kan gjerast generelt; det er vanskeleg å tenkje seg ein situasjon der det skulle vere

i strid med føremålet attom toseksjonsregelen at eit burettslag blir eigar av fleire andelar.

Endringane i bustadoppføringslova: Det går fram under 7.4.2 at utvalet gjer framlegg om endring av utbyggingsmodellen i bustadsamvirket. Eit viktig element i endringa er at bustadoppføringslova skal gjelde for avtalen mellom forbrukaren og bustadbyggjelaget eller annan utbyggjar om ny bustad (er bustaden ferdigstilt på avtaletida, skal avhendingslova gjelde).

Utvalet gjer framlegg om ein *ny § 1a* der det går fram at reglane i bustadoppføringslova om avtalar som omfattar rett til grunn og ny bustad, skal gjelde tilsvarende for avtale om bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag. På same måten som i høve til avhendingslova skal formuleringa fange opp tilfelle der bustaden alt er knytt til ein andel, og tilfelle der burettslaget skal stiftast seinare, eller det skal teiknast fleire andelar. Regelen om at overføring eller teikning av andel - medrekna registrering der andelen er registrert - skal reknast som heimelsoverføring, er med her òg. Føresetnaden er at burettslaget har fått heimel til eigedommen. Regelen inneber at betaling frå forbrukaren før slik overføring eller teikning må reknast som forskot etter bustadoppføringslova § 47 og eventuelt må sikrast med garanti.

I *andre leddet* er det teke med ei føresegn om at avtalen skal opplyse om andelssum, innskot og fellesgjeld i burettslaget. Dette er særleg viktig dersom burettslaget ikkje er stifta enno; ei opplysning om kontantbetalinga til utbyggjaren gjev ikkje nok opplysningar dersom laget skal ha fellesgjeld. Utvalet har vurdert om ein skulle påby fastprisavtalar, men er som nemnt under 7.4.2 vorte ståande ved at reguleringa ikkje bør vere strengare her enn for andre bustader.

Slik det er nemnt i merknadene til endringane i avhendingslova, er det retten til bustaden som er det sentrale i avtalen mellom forbrukaren og utbyggjaren, enda avtalen formelt gjeld ein part i ei samanslutning. Når bustadoppføringslova skal gjelde tilsvarende, inneber det mellom anna at forbrukaren i høve til utbyggjaren kan gjere gjeldande fysiske manglar ved bustaden, typisk slikt som skadde lister, skeive skapdører, flekkete tapet og defekte kjøkenvifter. Det er ein unødig omveg dersom forbrukaren må gå gjennom burettslaget for å gjere gjeldande slike manglar. På den andre sida kan det oppstå mange spørsmål som vedkjem alle andelseigarane eller dei fleste av dei, typisk slikt som setningsskadar, dårleg takkonstruksjon, fukt i kjellar eller uventa hefte på eigedommen. Det einaste praktiske er at burettslaget gjer slike manglar gjeldande, sjølv om det er dei einskilde forbrukarane som har avtale med utbyggjaren. Situasjonen er den same i seksjonssameiger. Styret kan representere sameigarane i saker som gjeld felles rettar og plikter, og det kan femne om reklamasjonar i høve til ein utbyggjar.

Grensedraginga mellom krav som bør gjerast gjeldande av den einskilde, og krav som bør gjerast gjeldande av fellesskapen, er ikkje alltid lett å trekkje. Utvalet gjer framlegg om at laget kan gjere gjeldande krav som knytter seg til fellesareal eller felles rettar eller plikter elles, jf. *tredje ledd*. Skulle det skje at ein andelseigar motset seg at laget gjer eit krav gjeldande, må det avgjerast ut frå rettsforholdet mellom laget og andelseigaren kven som har råderett over spørsmålet. Utvalet gjer ikkje framlegg om noka nærare regulering av kva krav som kan gjerast gjeldande av andelseigaren sjølv. I kva grad ein eller

fleire andelseigarar kan reise søksmål mot utbyggjaren til dømes på grunnlag av manglar ved fellesareal, må avgjerast ut frå generelle prinsipp om rettsleg interesse. Slik blir det i seksjonssameiger òg.

Når det elles gjeld spørsmålet om kva det vil seie at bustadoppføringslova skal gjelde tilsvarende, skal utvalet nemne nokre moment:

Retten for forbrukaren til å krevje endring av utføringa må avgrensast av omsyn til dei andre andelseigarane. Til dømes kan ikkje ein forbrukar åleine utan vidare krevje endringar som gjeld fellesareal. Det er ei problemstilling som ein òg kjenner ved utbygging av eigarseksjonar.

Garanti etter bustadoppføringslova § 12 skal stillast for kvar bustad. Garantiane må òg kunne gjerast gjeldande til dømes for manglar ved eit tak, enda det her er burettslaget som gjer manglane gjeldande. Ein kan nok - igjen på same vis som for seksjonssameiger - få interessekonfliktar der ein andelseigar ønskjer at garantien skal dekkje manglar ved hans bustad, og ikkje gå med til å dekkje manglar på fellesareal. Synspunktet må helst vere at krav som gjeld den einskilde bustaden, går først. Elles kan situasjonen bli at andelseigaren sit att med ein mangel som ikkje blir dekt av garantien, og som han ikkje kan krevje medverknad frå dei andre til å rette.

Heving av avtalen på grunn av mishald er òg noko som normalt må samordnast dersom det gjeld eit bygg med fleire bustader.

Også ut over dette kan det oppstå vanskeleg spørsmål der avtalen omfattar både individuelle bustader og fellesareal. Men dei nemnde døma viser at spørsmåla ikkje er vesentleg ulike dei ein møter elles der utbygging av fleire bustader skjer under eitt. Det at burettslaget er ein eigen juridisk person, skulle ikkje ha stort å seie frå eller til i denne samanhengen. Utvalet gjer derfor ikkje framlegg om noka detaljert regulering av korleis bustadoppføringslova skal nyttast.

Kapittel 9

Utkast til lov om bustadbyggjelag*Kapittel 1 Innleiande føresegner**§ 1-1 Verkeområde*

(1) Lova gjeld for bustadbyggjelag. Med bustadbyggjelag er meint eit andelslag med vekslande andelseigartal og vekslande andelskapital som har til hovudføremål å skaffe bustader til andelseigarane gjennom burettslag eller på anna vis og å forvalte bustader for andelseigarane.

(2) Aksjelova og allmennaksjelova gjeld ikkje for bustadbyggjelag.

(3) Lova gjeld på Svalbard, men Kongen kan fastsetje særlege reglar ut frå tilhøva på staden.

§ 1-2 Ansvarsavgrensing

(1) Andelseigarane heftar ikkje overfor kreditorane for lagsskyldnadene.

(2) Andelseigarane har ikkje plikt til å gjere innskot i laget eller i eit konkursbu ut over det som følgjer av § 3-1 om andel og § 3-2 om årspengar.

§ 1-3 Tilknytte lag

Tilknytte burettslag er burettslag der det følgjer av vedtektene at andelseigarane skal vere andelseigarar i eit bestemt bustadbyggjelag.

§ 1-4 Forbod mot diskriminering

(1) I vedtektene kan det ikkje setjast vilkår for å vere andelseigar som tek omsyn til truvedkjenning, rase, hudfarge, språkkunnskapar, nasjonalt eller etnisk opphav eller homofil legning, leveform eller orientering, og slike oms-tende kan ikkje reknast som sakleg grunn til å nekte godkjenning av ein andelseigar eller gjevast vekt ved tildeling av bustad.

(2) Om skadebotansvar for ulovleg diskriminering gjeld vanlege skadebotreglar.

*Kapittel 2 Stifting av bustadbyggjelag**§ 2-1 Stiftingsdokument*

(1) For å stifte eit bustadbyggjelag skal stiftarar som skal teikne minst femten andelar og skyte inn kapital på til saman minst 100 000 norske kroner, setje opp eit stiftingsdokument. Stiftingsdokumentet skal innehalde vedtektene for laget (§ 2-2) og dei opplysningane som er nemnde i § 2-3.

(2) Dersom nokon skal ha særskilde rettar i samband med stiftinga, eller laget skal dekkje utgiftene ved stiftinga, må dette vere fastsett i stiftingsdoku-mentet, jf. § 2-4.

§ 2-2 Minstekrav til vedtektene

(1) Vedtektene skal minst innehalde føresegner om:

1. firma for laget;

2. kommune i riket der laget skal ha forretningskontor;
3. kva verksemd laget skal drive i tillegg til hovudføremålet;
4. pålydande verdi på andelane;
5. lågaste og høgaste tal på medlemmer av styre og valkomité;
6. kva saker som skal opp på den ordinære generalforsamlinga.

(2) Namnet på bustadbyggjelaget (firmaet) skal innehalde ordet bustadbyggjelag eller avkortinga BBL.

§ 2-3 Minstekrav til stiftingsdokumentet elles

Stiftingsdokumentet skal elles opplyse om namn eller firma, adresse og fødsels- eller organisasjonsnummer for stiftarane, tida for innbetaling av andelane og eventuell innskotskapital etter § 3-1 fjerde ledd og om kven som skal vere første styre og første revisor for laget.

§ 2-4 Føresegner om særskilde rettar

(1) Stiftingsdokumentet skal innehalde opplysning om eventuelle avtalar eller andre føresegner om at laget skal bli part i avtale. I så fall skal det nemnast kva vilkår som skal gjelde, og namn og adresse til den som er tilgodesedd. Fråsegn frå revisor om verdien av eventuell yting som laget skal ta over, skal leggast ved stiftingsdokumentet. Eventuell særleg avtale om attendebetalning av innskotskapital, jf. § 3-1 fjerde ledd, skal gå fram av stiftingsdokumentet.

(2) Ein avtale eller ei føresegn som ikkje er teken inn i stiftingsdokumentet etter første ledd, kan ikkje gjerast gjeldande mot laget.

(3) Det kan ikkje takast inn vilkår om at oppgjer av andelar kan skje med anna enn pengar, eller at nokon skal ha særskilde rettar overfor eller fordelar i laget.

§ 2-5 Opningsbalanse

(1) Stiftarane skal setje opp og datere ein opningsbalanse som skal leggast ved stiftingsdokumentet.

(2) Opningsbalansen skal setjast opp i samsvar med rekneskapslova, og ein registrert eller statsautorisert revisor skal stadfeste at balansen er sett opp i samsvar med desse reglane. Opningsbalansen med revisors stadfesting skal tidlegast vere datert fire veker før stiftinga, jf § 2-6.

§ 2-6 Stifting av laget

Stiftarane skal datere og skrive under stiftingsdokumentet. Når alle stiftarane har skrive under stiftingsdokumentet, er andelane teikna og laget stifta.

§ 2-7 Betaling av andelane

(1) Andelane skal betalast inn til pålydande innan den tida som er fastsett i stiftingsdokumentet. Er betalinga for sein, skal andelseigaren betale rente frå forfallstidspunktet etter lov om renter ved forsinket betaling m.m.

(2) Skiftar andelen eigar før andelen er innbetalt, er den nye og den tidlegare eigaren solidarisk ansvarlege når eigarskiftet er meldt til laget.

(3) Blir andelen ikkje betalt innan fem dagar etter at andelseigaren har fått ei skriftleg påminning, kan laget gje andre rett til å teikne andelen eller stryke andelsteikninga om det ikkje er i strid med § 3-1 første ledd.

(4) Føresegnene i paragrafen her gjeld tilsvarande for innskotskapital etter § 3-1 fjerde ledd.

§ 2-8 Melding av laget til Føretaksregisteret

(1) Laget skal meldast til Føretaksregisteret innan tre månader etter at stiftingsdokumentet er underskrive.

(2) Før laget blir meldt til Føretaksregisteret, skal andelskapital og eventuell innskotskapital som går fram av opningsbalansen, vere fullt innbetalt. Innbetalinga skal stadfestast av revisor. Er det betalt inn mindre enn det som er oppgjeve og stadfesta i meldinga, er styremedlemmene og revisor solidarisk ansvarlege for det som vantar. Det gjeld sjølv om det ikkje er valda skade.

(3) Dersom laget ikkje er meldt til Føretaksregisteret innan fristen, kan laget ikkje registrerast. Det same gjeld dersom registrering blir nekta på grunn av feil som ikkje kan rettast.

(4) Laget kan ikkje erverve rettar eller pådrage seg plikter før det er registrert.

§ 2-9 Kravet på innskot

Lagets krav på andelsinnskot eller innskotskapital kan ikkje overdragast. Det kan heller ikkje stillast som trygd eller takast utlegg i for gjeld.

Kapittel 3 Kapitalen i laget

§ 3-1 Minstekapital

(1) Laget skal ha ein andelskapital på til saman minst 100 000 norske kroner.

(2) Laget skal ha minst femten andelseigarar når det blir stifta. Lov 23. mai 1980 nr. 11 om stiftelser kapittel VI gjeld tilsvarande dersom laget ikkje lenger har andelseigarar.

(3) Andelane skal lyde på minst 300 norske kroner, men ikkje meir enn 5000 norske kroner. Det kan fastsetjast i vedtektene at andelane skal ha ulikt pålydande.

(4) Om ikkje andelskapitalen åleine stettar kravet i første ledd, kan ein eller fleire andelseigarar i tillegg til andelen skyte inn kapital i laget som skal reknast likt med andelskapital. Er ikkje anna avtala, kan slik innskotskapital krevjast attendebetalt dersom laget etter betalinga har ein eigenkapital på minst 100 000 norske kroner, og eigenkapitalen ikkje er openbert uforsvarleg ut frå risikoen og verksemda i laget, jf. § 3-3.

(5) Med unntak for attendebetaling som nemnt i fjerde ledd kan andelskapitalen berre setjast ned dersom det trengst for å dekkje tap som ikkje kan dekkjast på anna vis.

§ 3-2 Årspengar

(1) I vedtektene kan det fastsetjast at andelseigarane skal betale årspengar. Årspengane treng ikkje vere like for alle andelseigarar. Endring av årspengane kan avgjerast av den ordinære generalforsamlinga med verknad frå neste kalenderår.

(2) Tilknytte burettslag skal betale årspengane for kvar andel i laget.

§ 3-3 Krav til forsvarleg eigenkapital

Laget skal alltid ha ein eigenkapital som er forsvarleg ut frå risikoen ved og omfanget av verksemda i laget.

§ 3-4 Handleplikt ved tap av eigenkapital

(1) Dersom det må leggjast til grunn at eigenkapitalen er lågare enn det som er forsvarleg ut frå risikoen ved og omfanget av verksemda i laget, skal styret straks behandle saka. Styret skal innan rimeleg tid kalle inn generalforsamlinga, gje ei utgreiing om den økonomiske stillinga og gjere framlegg om tiltak som vil gje laget ein forsvarleg eigenkapital.

(2) Dersom styret ikkje finn grunnlag for framlegg om tiltak som nemnde i første ledd, eller slike tiltak ikkje let seg gjennomføre, skal styret gjere framlegg om å løyse opp laget.

Bollingmo, Fersum, Lilleholt, Mauseth, Mæland, Ohnstad, Zapffe og Aarum meiner at § 3-5 bør lyde:

§ 3-5 Utdeling m.m.

(1) Eventuell rente på andelskapital skal vere avgrensa.

(2) Eventuell utdeling til andelseigarane ut frå samhandel med laget kan ikkje utgjere meir enn ein tidel av årsresultatet frå året før utdelinga etter at underskot frå tidlegare år er dekt. Det kan ikkje delast ut meir enn styret gjer framlegg om eller godtek.

(3) Til bumiljøtiltak og andre allmenntiltak føremål kan generalforsamlinga vedta å setje av opp til ein tidel av årsresultatet etter at underskot frå tidlegare år er dekt. Det kan ikkje setjast av meir enn styret gjer framlegg om eller godtek.

(4) I samhandelen med andelseigarar, burettslag eller andre skal det ikkje avtalast vilkår som på urimeleg vis går ut over andre andelseigarar eller laget.

(5) Utdeling i strid med paragrafen her skal mottakaren føre attende til laget. Det gjeld likevel ikkje dersom mottakaren korkje kjende eller burde kjenne til at utdelinga var ulovleg. Kravet på tilbakeføring kan setjast ned etter skadebotlova § 5-2.

Sunde meiner at § 3-5 bør lyde:

§ 3-5 Utdeling m.m.

(1) Eventuell rente på andelskapital skal vere avgrensa.

(2) Eventuell utdeling til andelseigarane ut frå samhandel med laget kan ikkje utgjere meir enn halvparten av årsresultatet frå året før utdelinga etter at

underskot frå tidlegare år er dekt. Det kan ikkje delast ut meir enn styret gjer framlegg om eller godtek.

(3) I samhandelen med andelseigarar, burettslag eller andre skal det ikkje avtalast vilkår som på urimeleg vis går ut over andre andelseigarar eller laget.

(4) Utdeling i strid med paragrafen her skal mottakaren føre attende til laget. Det gjeld likevel ikkje dersom mottakaren korkje kjende eller burde kjenne til at utdelinga var ulovleg. Kravet på tilbakeføring kan setjast ned etter skadebotlova § 5-2.

Kapittel 4 Andelseigarane

§ 4-1 Andelseigarane

(1) Eit bustadbyggjelag skal alltid vere ope for nye andelseigarar. I vedtektene kan det setjast vilkår for å eige andel, og for slik vedtektsføresegn gjeld avtalelova § 36 tilsvarande. Alle andelar gir like rettar og plikter i laget, om ikkje anna følgjer av lova her.

(2) Juridiske personar kan vere andelseigarar, om ikkje anna er fastsett i vedtektene. Vedtektene kan setje særlege vilkår for slik medlemskap eller kan overlate til styret å setje vilkår.

(3) Kvar andelseigar kan berre eige ein andel. Juridiske personar kan eige fleire andelar dersom det går fram av vilkår som er fastsette etter andre leddet.

(4) Ein andelseigar i eit tilknytt burettslag kan vere andelseigar i bustadbyggjelaget utan hinder av vedtektene.

(5) Ny andelseigar kan berre utøve sine rettar som andelseigar når ervervet er ført inn i andelseigarboka.

§ 4-2 Krav til andelseigarbok

(1) Laget skal ha ei andelseigarbok som skal førast forsvarleg på elektronisk eller anna vis.

(2) I andelseigarboka skal andelseigarane førast inn med opplysningar om namn eller firma, fødselsdato eller organisasjonsnummer og adresse.

(3) For kvar andelseigar skal det opplysast om talet på andelar og nummer på andelane.

§ 4-3 Melding om innføring i andelseigarboka

(1) Når ein andelseigar er innført i andelseigarboka, skal laget gje andelseigaren melding om dette.

(2) Meldinga skal daterast og opplyse om det som er innført om andelseigaren. Blir det som er innført endra, skal andelseigaren ha melding om dette.

§ 4-4 Eigarskifte

(1) Ein andel kan ikkje utan samtykke frå laget overførast til andre enn ekte-make eller slektning i rett nedstigande line eller fosterbarn av andelseigaren eller ektemaken eller til den som skal overta tidlegare felles bustad i tilknytt burettslag.

(2) Har andelseigaren andel i eit tilknytt burettslag òg, kan andelen i bustadbyggjelaget berre overførast saman med andelen i burettslaget.

(3) Laget kan fastsetje reglar for kva rettar som skal følgje med andelen.

(4) Ved eigarskifte skal den nye andelseigaren straks sende melding til laget.

§ 4-5 Utmelding og utestenging

(1) Ein andelseigar kan utan førehandsvarsel melde seg ut av laget.

(2) Ein andelseigar som har handla til skade for laget, eller som ikkje lenger fyller vilkåra for å vere andelseigar, kan stengjast ute etter vedtak i styret. Andelseigaren kan krevje at styret legg vedtaket fram for generalforsamlinga. Kravet må vere sett fram innan tretti dagar etter at andelseigaren tok mot skriftleg melding med opplysning om utestenginga og om fristen for å krevje vedtaket lagt fram for generalforsamlinga. Kravet har utsetjande verknad.

(3) Ein andelseigar som har andel i eit burettslag tilknytt bustadbyggjelaget, kan ikkje stengjast ute frå laget. Det same gjeld for den som har avtale med bustadbyggjelaget eller annan utbyggjar om overtaking eller teikning av andel i slikt lag, jf. lov om burettslag § 2-13.

(4) Ein andelseigar som melder seg ut av laget eller blir stengd ute etter andre leddet, har ikkje krav på få att andelssummen eller årspengane. For rett til attendebetaling av annan innskotskapital gjeld § 3-1 fjerde ledd. Dersom det etter § 3-1 fjerde ledd ikkje er høve til attendebetaling av annan innskotskapital når andelseigaren melder seg ut eller blir utstengd, kan andelseigaren krevje slik attendebetaling dersom vilkåra seinare er oppfylte.

§ 4-6 Samarbeidsutval

Dersom bustadbyggjelaget ber om det, skal juridiske personar som nemnde i burettslagslova § 4-2 som eig andel i eit tilknytt burettslag, vere med i eit samarbeidsutval for behandling av erverv av andelar og forvaltning av leigeforhold i dei tilknytte burettslaga.

Kapittel 5 Generalforsamlinga

Allmenne reglar

§ 5-1 Mynde

Generalforsamlinga har øvste myndet i laget.

§ 5-2 Møterett. Fullmektig

(1) Andelseigarar som har teikna andel før siste årsskifte, har rett til å møte i generalforsamlinga. Andelseigarane kan velje å møte ved fullmektig som dei sjølve peiker ut. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar. Møteretten kan ikkje avgrensast i vedtektene på anna vis enn det som går fram av § 5-3.

(2) Fullmektigen skal leggje fram skriftleg og datert fullmakt. Fullmakta gjeld berre for den førstkomande generalforsamlinga om det ikkje går tydeleg

fram at noko anna er meint. Andelseigaren kan når som helst kalle attende fullmakta.

(3) Kvar andelseigar kan ta med ein rådgjevar og kan gje talerett til rådgjevaren.

§ 5-3 Delegerte

(1) I lag med fleire enn 500 andelseigarar kan det fastsetjast i vedtektene at andelseigarane skal vere representerte ved delegerte på generalforsamlinga. Det skal i så fall fastsetjast i vedtektene korleis dei delegerte skal veljast, og om det skal veljast varamedlemmer for desse. Andelseigarar som har teikna andel før siste årsskifte, har rett til å vere med på valet. Det skal veljast delegerte særskilt for andelseigarar i tilknytte burettslag og særskilt for dei andre andelseigarane. Tilnærma like mange andelseigarar skal ha rett til å vere med på valet av kvar av dei delegerte. Delegerte skal veljast før ordinær generalforsamling, og valet gjeld til neste val. Berre andelseigarar kan vere delegerte.

(2) Delegerte kan ikkje møte ved fullmektig, men kvar delegert kan ta med ein rådgjevar og kan gje talerett til rådgjevaren.

§ 5-4 Røysterett. Habilitet

(1) Kvar andelseigar eller kvar delegert har ei røyst på generalforsamlinga, sjølv om andelseigaren har fleire andelar. Ein andelseigar kan dessutan røyste som fullmektig for ein annan andelseigar.

(2) Ingen kan sjølv eller ved fullmektig, som fullmektig eller som delegert røyste på generalforsamlinga om søksmål mot seg sjølv eller om eige ansvar overfor laget, og heller ikkje om søksmål mot andre eller ansvar for andre overfor laget dersom andelseigaren, fullmektigen eller den delegerte har ei vesentleg interesse i saka som kan stride mot lagets interesse.

§ 5-5 Møterett og møteplikt for leiinga

Styreleiaren og dagleg leiar skal vere til stades på generalforsamlinga. Ved gyldig forfall skal det peikast ut nokon til å møte i staden. Andre styremedlemmer kan vere til stades på generalforsamlinga. Styremedlemmer og dagleg leiar har rett til å uttale seg på generalforsamlinga.

Møte i generalforsamlinga

§ 5-6 Ordinær generalforsamling

(1) Laget skal halde ordinær generalforsamling før 1. juli kvart år.

(2) Spørsmålet om godkjenning av årsrekneskapen og årsmeldinga skal alltid takast opp og avgjerast på den ordinære generalforsamlinga.

(3) Årsrekneskapen, årsmeldinga og revisjonsmeldinga skal seinast ei veke før generalforsamlinga sendast til alle andelseigarar med kjend adresse. Skal andelseigarane vere representerte ved delegerte på generalforsamlinga, jf. § 5-3, er det nok å sende dokumenta til dei delegerte.

§ 5-7 Ekstraordinær generalforsamling

(1) Styret kan kalle inn til ekstraordinær generalforsamling.

(2) Styret skal kalle inn til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller minst ein tjuedel av andelseigarane krev det skriftleg for å få teke opp eit klårt oppgjeve emne. Har laget representantskap, skal styret kalle inn til ekstraordinær generalforsamling dersom leiaren av representantskapet krev det. Styret skal syte for at generalforsamlinga blir halden innan ein månad etter at kravet er sett fram.

Innkalling til generalforsamlinga

§ 5-8 Kven som skal kalle inn

(1) Generalforsamlinga skal kallast inn av styret.

(2) Dersom styret ikkje kallar inn til generalforsamling som skal haldast etter lova, vedtektene eller tidlegare vedtak i generalforsamlinga, skal skifteretten kalle inn snarast råd om det blir kravt av ein styremedlem, dagleg leiar, revisor eller ein andelseigar. Har laget representantskap, kan leiaren av representantskapet setje fram slikt krav. Laget skal dekkje utgiftene.

§ 5-9 Kvar generalforsamlinga skal haldast

Generalforsamlinga skal haldast i den kommunen der laget har forretningskontoret, om det ikkje er fastsett i vedtektene at ho kan haldast på ein eller fleire andre oppgjevne stader. Generalforsamlinga kan haldast ein annan stad dersom det trengst av særlege grunnar.

§ 5-10 Krav til innkallinga

(1) Alle andelseigarar med kjend adresse skal ha skriftleg innkalling som opplyser om tid og stad for møtet. Skal andelseigarane vere representerte ved delegerte på generalforsamlinga, jf. § 5-3, er det nok å sende innkallinga til dei delegerte.

(2) Innkallinga skal sendast slik at ho til vanleg er komen fram seinast ei veke før møtet skal haldast, om ikkje det ikkje er fastsett lengre frist i vedtektene. Slik vedtektsføresegn gjeld ikkje for innkalling etter § 5-7 andre ledd.

(3) I innkallinga skal dei sakene som skal behandlast, vere klårt oppgjevne. Framlegg til vedtektsendringar skal takast inn i innkallinga. Styret skal lage framlegg til sakliste i samsvar med lov og vedtekter.

§ 5-11 Rett til å få saker opp på generalforsamlinga

Ein andelseigar har rett til å få teke opp på generalforsamlinga spørsmål som blir melde skriftleg til styret innan 1. april. Delegerte har rett til å få teke opp på generalforsamlinga spørsmål som blir melde skriftleg til styret i så god tid at det kan takast med i innkallinga. Er innkallinga send, skal det sendast ny innkalling dersom ho kan kome fram seinast ei veke før møtet skal haldast.

Møtereclar

§ 5-12 Opning av møtet. Møteleiar

(1) Styreleiarer eller den styret har peikt ut, skal opne generalforsamlinga. Er det fastsett i vedtektene kven som skal vere møteleiar, jf andre ledd andre punktum, opnar møteleiarer generalforsamlinga. Har skifteretten kalla inn generalforsamlinga, skal skifteretten peike ut den som skal opne møtet, og den avgjerda kan ikkje påkjærast.

(2) Generalforsamlinga skal velje ein møteleiar, som ikkje treng vere andelseigar eller delegert. Vedtektene kan fastsetje kven som skal vere møteleiar.

§ 5-13 Liste over andelseigarar eller delegerte på møtet

Den som opnar møtet, skal før første røysting setje opp ei liste over dei andelseigarane som har møtt, anten sjøve eller ved fullmektig, eller delegerte som har møtt. Lista skal nyttast til ho måtte bli endra av generalforsamlinga.

§ 5-14 Saker utanom saklista

(1) Saker som ikkje er melde til andelseigarane etter reglane om innkalling av generalforsamlinga, kan ikkje avgjerast utan at alle andelseigarane i laget samtykkjer.

(2) At saka ikkje er oppgjeven i innkallinga, hindrar ikkje at

1. den ordinære generalforsamlinga avgjer saker som etter lova eller vedtektene skal takast opp på kvar ordinær generalforsamling,
2. den ordinære generalforsamlinga avgjer framlegg om gransking etter § 5-24,
3. det blir vedteke å kalle inn til ny generalforsamling for å avgjere framlegg som er gjorde i møtet.

§ 5-15 Opplysningsplikt for leiinga

(1) Ein andelseigar kan krevje at styremedlemmer og dagleg leiar gjev tilgjengelege opplysningar på generalforsamlinga om tilhøve som kan verke inn på bedømminga av

1. godkjenning av årsrekneskapen og årsmeldinga,
2. saker som er lagde fram for andelseigarane eller dei delegerte til avgjerd,
3. den økonomiske stillinga for laget, medrekna verksemda i samanslutningar som laget tek del i, og andre saker som generalforsamlinga skal ta opp, om dei opplysningane som blir kravde, kan gjevast utan for stor skade for laget.

(2) Er andelseigarane representerte ved delegerte, kan berre dei delegerte krevje slike opplysningar.

(3) Kan svaret ikkje gjevast på generalforsamlinga fordi det må hentast inn opplysningar, skal det lagast skriftleg svar innan to veker etter møtet. Svaret skal sendast ut til alle andelseigarar med kjend adresse. Var andelseigarane representerte ved delegerte, er det nok å sende svaret til alle delegerte.

§ 5-16 Valkomité

(1) Den ordinære generalforsamlinga skal velje ein valkomité til å førebu val året etter, medrekna val av valkomité.

(2) Det skal fastsetjast i vedtektene kor mange medlemmer generalforsamlinga skal velje til valkomiteen. Medlemmer og varamedlemmer skal veljast mellom andelseigarar med bustad i tilknytte lag og andre andelseigarar. I tillegg skal ein medlem peikast ut av styret.

(3) Skal andelseigarane vere representerte ved delegerte på generalforsamlinga, jf. § 5-3, skal valkomiteen førebu val av delegerte i samsvar med § 5-3.

§ 5-17 Protokoll

(1) Møteleiaren skal syte for at det blir ført protokoll for generalforsamlinga.

(2) Vedtak i generalforsamlinga skal takast inn i protokollen saman med opplysning om r ystetal. Lista over dei som har møtt, jf. § 5-13, skal leggjast ved protokollen.

(3) Møteleiaren og minst ein annan person som generalforsamlinga skal velje mellom dei som er til stades, skal skrive under protokollen. Protokollen skal haldast tilgjengeleg for andelseigarane hos laget og skal takast forsvarleg vare på.

Fleirtalskrav m.m.

§ 5-18 Vanleg fleirtalskrav

(1) Vedtak i generalforsamlinga krev fleirtal av dei røystene som er gjevne, om ikkje anna er fastsett i lova. Står røystetalet likt, gjeld det som møteleiaren sluttar seg til, også om møteleiaren ikkje har røysterett.

(2) Ved val eller tilsetjing kan generalforsamlinga fastsetje på førehand at den som får flest røyster, skal reknast som vald. Står røystene likt, blir avgjerda teken ved lutkast.

(3) Det kan vedtektsfestast andre fleirtalskrav enn dei som følgjer av paragrafen her, og fastsetjast andre reglar om følgja av at røystene står likt.

§ 5-19 Vedtektsendring

Generalforsamlinga kan vedta å endre vedtektene med to tredelar av dei røystene som er gjevne. I vedtektene kan det fastsetjast strengare fleirtalskrav enn det som følgjer av paragrafen her.

§ 5-20 Misbruk av mynde

Generalforsamlinga kan ikkje gjere noko vedtak som er skikka til å gje visse andelseigarar eller andre ein urimeleg fordel til skade for andre andelseigarar eller laget.

Søksmål om ugyldige vedtak

§ 5-21 Kven som kan reise søksmål om ugyldige vedtak

Ein andelseigar, ein styremedlem eller dagleg leiar kan reise søksmål med påstand om at eit vedtak av generalforsamlinga er ugyldig fordi det er vorte til på ulovleg vis eller elles er i strid med lova eller vedtektene for laget. Slikt søksmål kan òg reisast av eit fleirtal av dei tilsette eller alternativt av fagforeiningar som organiserer to tredelar av dei tilsette.

§ 5-22 Frist for å reise søksmål

(1) Søksmål etter § 5-21 om at eit vedtak er ugyldig, må reisast innan tre månader etter at vedtaket er gjort, elles er vedtaket gyldig.

(2) Reglane i første ledd gjeld ikkje når

1. vedtaket er av slikt slag at det ikkje kan takast sjølv med samtykke frå alle andelseigarane,
2. lov eller vedtekter krev at visse andelseigarar eller alle andelseigarar må gje samtykke til vedtaket, og slikt samtykke ikkje er gjeve,
3. det ikkje er kalla inn til generalforsamlinga, eller reglane om innkalling har vore sette vesentleg til side,
4. søksmål blir reist innan to år etter utgangen av fristen i første ledd, og retten kjem til at saksøkjaren har hatt rimeleg grunn til fristforsøminga, og at det ville føre til openbert urimeleg resultat om vedtaket skulle reknast som gyldig.

§ 5-23 Dom om ugyldig vedtak

(1) Ein dom som slår fast at eit vedtak av generalforsamlinga er ugyldig, eller som endrar vedtaket, har verknad for alle som har rett til å reise søksmål etter § 5-21.

(2) Dommen kan berre gå ut på endring av vedtaket dersom det er lagt ned påstand om det, og retten kan slå fast kva innhald vedtaket skulle ha hatt.

(3) Er vedtaket meldt til Føretaksregisteret, skal dommen meldast og registrerast der. Laget ber utgiftene.

Gransking

§ 5-24 Framlegg om gransking

(1) Ein andelseigar eller delegert kan gjere framlegg om gransking av stiftinga eller forvaltninga av laget eller nærare oppgjevne omstende kring forvaltninga eller rekneskapane. Framlegget kan gjerast i ordinær generalforsamling eller på ei generalforsamling der det går fram av innkallinga at sak om slik gransking skal takast opp.

(2) Får framlegget tilslutning frå minst ein tidel av dei andelseigarane eller dei delegerte som møter på generalforsamlinga, kan kvar andelseigar innan ein månad etter generalforsamlinga krevje at skifteretten ved orskurd tek avgjerd om gransking.

§ 5-25 Avgjerd i skifteretten

(1) Skifteretten skal ta til følgje eit krav etter § 5-24 andre ledd om gransking dersom retten meiner at det har rimeleg grunn.

(2) Før det blir teke avgjerd i saka, skal skifteretten gje laget, og i tilfelle den granskaing eller vil omfatte, høve til å uttale seg.

(3) Skifteretten skal oppnemne ein eller fleire granskarar. Det som er fastsett om revisor i revisorlova §§ 4-1 til 4-7 og § 5-2 tredje ledd, gjeld tilsvarande for granskarane. Dei har teieplikt etter same reglar som revisor.

(4) Skifteretten skal fastsetje godtgjersle for granskarane. Kostnadene ved granskaing skal berast av laget. Skifteretten kan fastsetje at laget skal deponere ein høveleg sum på førehand.

§ 5-26 Granskingsrapporten

(1) Granskarane skal gje ein skriftleg rapport om granskaing til skifteretten.

(2) Skifteretten skal kalle inn generalforsamlinga til behandling av granskingsrapporten. Rapporten skal sendast til kvar andelseigar med kjend adresse slik at han normalt er framme seinast ei veke før møtet. Skal andelseigarane vere representerte ved delegerte på generalforsamlinga, jf. § 5-3, er det nok å sende rapporten til dei delegerte.

Representantskap

§ 5-27 Representantskap

(1) Dersom det er fastsett i vedtektene at laget skal ha representantskap, skal representantskapet veljast av generalforsamlinga. Styremedlem, dagleg leiar og revisor kan ikkje vere medlem av representantskapet.

(2) Representantskapet skal føre tilsyn med at lagets føremål blir fremja i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlinga, og elles utføre oppgåver som er fastsette i vedtektene.

(3) Nærare reglar om saksbehandlinga kan fastsetjast i vedtektene.

Kapittel 6 Leiinga av laget

Krav om styre og dagleg leiar. Val av styre, tenestetid m.m.

§ 6-1 Styret

(1) Laget skal ha eit styre med minst tre medlemmer. Berre myndige personar kan vere styremedlemmer.

(2) Styret skal velje styreleiar om ikkje generalforsamlinga har gjort det. Dagleg leiar kan ikkje vere styreleiar.

§ 6-2 Dagleg leiar

Styret skal tilsetje ein dagleg leiar for laget. Reglane om dagleg leiar gjeld tilsvarande for dagleg leiar i føretak som etter avtale har den daglege leiinga av laget.

§ 6-3 Val av styremedlemmer

(1) Generalforsamlinga skal velje styremedlemmene. Det skal veljast minst ein varamedlem.

(2) Første ledd gjeld ikkje styremedlemmer som dei tilsette i laget skal velje etter § 6-4.

(3) Det kan fastsetjast i vedtektene at valretten for generalforsamlinga etter første ledd skal overførast til andre. Meir enn halvparten av styremedlemmene skal likevel veljast av generalforsamlinga, om ikkje valretten blir overført til eit vedtektsfesta lagsorgan. Valrett kan ikkje overførast til styret eller til ein styremedlem.

(4) Kommunen der laget har hovudkontor, skal nemne opp ein styremedlem med varamedlem, om ikkje laget etter avtale med kommunen har vedtektsfesta noko anna.

§ 6-4 Rett for tilsette til å velje styremedlemmer

(1) I lag med fleire enn tretti tilsette kan eit fleirtal av dei tilsette krevje at ein styremedlem og ein observatør med varamedlemmer skal veljast av og mellom dei tilsette.

(2) I lag med fleire enn femti tilsette kan eit fleirtal av dei tilsette krevje at opp til ein tredel og minst to av styremedlemmene med varamedlemmer skal veljast av og mellom dei tilsette.

(3) Forskrifter etter aksjelova § 6-4 fjerde ledd gjeld tilsvarende for val etter paragrafen her så langt dei passar.

§ 6-5 Tenestetid for styremedlemmene

(1) Styremedlemmene gjer teneste i to år. I vedtektene kan tenestetida setjast kortare eller lengre, men ikkje til meir enn fire år. Kortare tenestetid kan fastsetjast ved suppleringsval.

(2) Tenestetida skal reknast frå valet om ikkje anna er fastsett, og varer ut den ordinære generalforsamlinga det året da tenestetida er slutt.

(3) Sjølv om tenestetida er slutt, har styremedlemmen rett til å bli ståande i vervet til ny styremedlem er vald.

(4) Første og andre leddet gjeld ikkje styremedlem som er vald etter § 6-4.

§ 6-6 Avgang og avsetjing før tenestetida er slutt

(1) Ein styremedlem har rett til å gå av før tenestetida er slutt dersom det er særleg grunn til det. Styret og den som har valt styremedlemmen, skal ha rimeleg førehandsvarsel.

(2) Ein styremedlem kan avsetjast av den som har valt styremedlemmen. Det gjeld ikkje ein styremedlem som er vald etter § 6-4.

§ 6-7 Suppleringsval

(1) Fell vervet for ein styremedlem bort før tenestetida er slutt, og det ikkje finst varamedlem, skal resten av styret syte for val av ny styremedlem for res-

ten av tenestetida. Det same gjeld dersom ein styremedlem blir umyndig eller blir sett i konkurskarantene etter konkurslova §§ 142 og 143.

(2) Høyrer valet under generalforsamlinga, kan det vente til neste ordinære generalforsamling dersom styret framleis er vedtaksført.

§ 6-8 Varamedlemmer og observatørar

Føresegnene i lova om styremedlemmer gjeld tilsvarande for varamedlemmer og observatørar så langt dei passar.

§ 6-9 Godtgjersle

Eventuell godtgjersle til styremedlemmer og observatørar skal fastsetjast av generalforsamlinga. Ved konkurs fell retten til godtgjersle bort frå konkursopninga.

Oppgåver for leiinga. Saksbehandling m.m.

§ 6-10 Forvaltninga av laget

(1) Forvaltninga av laget høyrer under styret. Styret skal syte for forsvarleg organisering av verksemda.

(2) Styret skal så langt det trengst, fastsetje planar og budsjett for verksemda i laget. Styret kan òg fastsetje retningsliner for verksemda.

(3) Styret skal halde seg orientert om den økonomiske stoda for laget og skal sjå til at det blir ført fullgod kontroll med verksemda, rekneskapen og formueforvaltninga.

(4) Styret kan setje i verk dei undersøkingar som det meiner det treng for å kunne utføre oppgåvene sine. Styret skal setje i verk slike undersøkingar dersom ein eller fleire av styremedlemmene krev det.

§ 6-11 Tilsynsansvar for styret

Styret skal føre tilsyn med den daglege leiinga og verksemda i laget elles. Styret kan fastsetje instruks for den daglege leiinga.

§ 6-12 Dagleg leiing

(1) Dagleg leiar skal stå for den daglege leiinga av verksemda i laget og skal følgje dei retningslinene og pålegga som styret har gjeve.

(2) Den daglege leiinga omfattar ikkje saker som etter tilhøva i laget er av uvanleg slag eller har mykje å seie for laget.

(3) Dagleg leiar kan elles avgjere ei sak etter fullmakt frå styret i det ein-skilde tilfellet eller når det er til vesentleg ulempe for laget å vente på styrevedtak. Styret skal ha melding om avgjerda snarast råd.

(4) Dagleg leiar skal syte for at rekneskapen for laget er i samsvar med lov og forskrifter, og at formueforvaltninga er ordna på fullgod måte.

§ 6-13 Plikter for dagleg leiar overfor styret

(1) Dagleg leiar skal minst kvar tredje månad, i møte eller skriftleg, gje styret melding om verksemda i laget, stillinga for laget og resultatutviklinga.

(2) Styret kan til kvar tid krevje at dagleg leiar gjev styret ei nærare utgreiing om bestemte saker. Kvar styremedlem kan òg krevje slik utgreiing.

§ 6-14 Tilhøvet til dotterselskap

Laget skal melde frå til styret i eit dotterselskap om tilhøve som kan ha noko å seie for heile konsernet, jf. rekneskapslova § 1-3. Laget skal òg melde frå til styret i dotterselskapet om vedtak som kan ha noko å seie for dotterselskapet, før endeleg vedtak blir gjort.

§ 6-15 Godtgjersle frå andre enn laget

(1) Ein styremedlem, dagleg leiar eller ein tilsett i laget må ikkje i samband med sitt arbeid for laget ta imot godtgjersle frå andre enn laget. Det same gjeld for godtgjersle frå laget som ein medkontrahent eller representant for medkontrahenten har stilt krav om.

(2) Godtgjersle som styremedlem eller dagleg leiar ikkje kan ta imot, kan heller ikkje deira nærstående ta imot.

(3) Godtgjersle som er avtala eller motteken i strid med forbodet i første eller andre leddet, skal laget ha. Det same gjeld avkasting av og eignedelar som er komne i staden for godtgjersla.

(4) Ein styremedlem som ikkje er med på den daglege leiinga i laget, kan likevel som ledd i si næring vere mellommann i høve til laget mot vanleg godtgjersle når styremedlemmen ikkje samtidig representerer laget.

§ 6-16 Kravsmål om gjeldsforhandling eller konkurs

(1) Kravsmål om gjeldsforhandling eller konkursbehandling for laget kan berre setjast fram av styret.

(2) Det er styret som representerer laget som konkursskyldnar.

§ 6-17 Saksbehandlinga i styret

(1) Styret skal behandle sakene i møte om ikkje styreleiaren meiner at saka kan leggjast fram skriftleg eller takast opp på annan fullgod måte. Årsrekneskap og årsmelding skal styret behandle i møte.

(2) Styreleiaren skal syte for at styremedlemmene lengst råd kan vere med på ei samla behandling av saker som skal behandlast utan møte. Styremedlemmene og dagleg leiar kan krevje saksbehandling i møte.

(3) Styreleiaren leier saksbehandlinga. Er korkje styreleiaren eller varaleiaren med, vel styret ein leiar for styrebehandlinga.

(4) Dagleg leiar har rett og plikt til å vere med på saksbehandlinga i styret og til å uttale seg, om ikkje anna er fastsett av styret i den einskilde saka.

§ 6-18 Krav om styrebehandling m.m.

Styreleiaren skal syte for behandling av aktuelle saker som høyrer under styret. Styremedlemmene og dagleg leiar kan krevje at styret tek opp bestemte saker.

§ 6-19 Førebuinga av saker og varsling

(1) Dagleg leiar skal førebu styresakene i samråd med styreleiaren. Alle saker skal førebuast og leggjast fram slik at styret har eit tilfredsstillande grunnlag for behandlinga.

(2) Styresakene skal varslast på tenleg måte og med nødvendig frist.

§ 6-20 Styreinstruks

(1) I lag der dei tilsette har representasjon i styret, skal styret fastsetje ein styreinstruks som gjev nærare reglar om styrearbeidet og saksbehandlinga.

(2) Instruksen skal mellom anna innehalde reglar om kva saker som skal behandlast i styret, og om kva arbeidsoppgåver og plikter dagleg leiar har i høve til styret. Instruksen skal òg innehalde reglar for innkalling og behandling i møte.

(3) Forskrifter etter aksjelova § 6-23 tredje ledd om styreinstruks gjeld tilsvarende så langt dei passar.

§ 6-21 Når kan styret gjere vedtak

(1) Styret kan gjere vedtak når meir enn halvparten av medlemmene er til stades eller er med på saksbehandlinga, om ikkje strengare krav er fastsette i vedtektene.

(2) Styret kan likevel ikkje gjere vedtak utan at alle styremedlemmene lengst råd er gjevne høve til å vere med på behandlinga av saka.

(3) Har nokon forfall, og det finst varamedlem, skal varamedlemmen kallast inn.

§ 6-22 Vanleg fleirtalskrav

(1) Eit styrevedtak krev at fleirtalet av dei styremedlemmene som er med på behandling av ei sak, har røysta for. Står røystene likt, gjeld det som møteleiaren har røysta for. Dei som har røysta for eit framlegg som inneber ei endring, må likevel alltid utgjere meir enn ein tredel av alle styremedlemmene.

(2) Strengare røystereglar kan fastsetjast i vedtektene.

§ 6-23 Fleirtalskrav ved val og tilsetjingar

(1) Ved val eller tilsetjing kan styret på førehand fastsetje at den som får flest røyster, skal reknast som vald.

(2) Står røystetalet likt ved val av styreleiar eller møteleiar, blir valet avgjort ved lutkast. I andre tilfelle der røystene står likt, gjeld det møteleiaren har røysta for.

(3) Strengare røystereglar kan fastsetjast i vedtektene.

§ 6-24 *Inhabilitet*

(1) Ein styremedlem må ikkje vere med i behandlinga eller avgjerda av spørsmål som har så mykje å seie særleg for styremedlemmen eller nærstående at medlemmen må reknast å ha ei klår personleg eller økonomisk særinteresse i saka. Det same gjeld for dagleg leiar.

(2) Ein styremedlem eller dagleg leiar må heller ikkje vere med i behandlinga av ei sak om lån eller annan kreditt til personen sjølv eller trygdgjeving for personens gjeld.

§ 6-25 *Misbruk av posisjon i selskapet m.m.*

(1) Styret og andre som etter §§ 6-27 til 6-29 representerer laget, må ikkje gjere noko som er skikka til å gje visse andelseigarar eller andre ein urimeleg fordel til skade for andre andelseigarar eller laget.

(2) Styret eller dagleg leiar skal ikkje etterkome noko vedtak av generalforsamlinga dersom vedtaket strir mot lov eller vedtekter.

§ 6-26 *Styreprotokoll*

(1) Det skal førast protokoll for styresakene som minst gjev opplysning om tid og stad, behandlingmåte og styrevedtaka. Det skal gå fram at saksbehandlinga oppfyller krava i § 6-21.

(2) Er ikkje styrevedtaket samrøystes, skal det opplysast om kven som har røysta for og mot. Styremedlem eller dagleg leiar som ikkje er samd i eit vedtak, kan krevje oppfatninga si ført inn i protokollen.

(3) Protokollen skal skrivast under av styremedlemmene som har vore med på behandlinga i styret. Har styret minst fem medlemmer, og er vedtak gjort i møte, kan styret velje to til å skrive under. I så fall skal utskrift sendast til alle styremedlemmene med frist for merknader, som i tilfelle kan krevjast tekne inn i protokollen.

Tilhøvet utetter

§ 6-27 *Representasjon*

Styret representerer laget utetter og teiknar firmaet.

§ 6-28 *Fullmakt til å teikne lagets firma*

(1) Styret kan gje styremedlemmer, dagleg leiar eller namngjevne tilsette rett til å teikne firmaet. Slik fullmakt kan fastsetjast i vedtektene, som òg kan avgrense det myndet styret har til å gje rett til å teikne firmaet.

(2) Retten til å teikne firmaet kan når som helst kallast attende. Vedtektsfesta fullmakt kan kallast attende av styret når ein ikkje utan skade for laget kan vente på vedtak i generalforsamlinga.

(3) Føresegnene om dagleg leiar i § 6-24 gjeld tilsvarande for firmateiknar som ikkje er dagleg leiar eller medlem av styret.

§ 6-29 Representasjon ved dagleg leiar

Dagleg leiar representerer laget utetter i saker som inngår i den daglege leinga.

§ 6-30 Overskriding av mynde

Har nokon som representerer laget utetter etter reglane i §§ 6-27 til 6-29, ved disposisjon på vegner av laget gått ut over sitt mynde, er disposisjonen ikkje bindande for laget når laget godtgjer at medkontrahenten forstod eller burde ha forstått at myndet vart overskride, og det ville stride mot heider og god tru å gjere disposisjonen gjeldande.

§ 6-31 Manglar ved val av styremedlem eller tilsetjing av dagleg leiar

Etter at val av styremedlem eller tilsetjing av dagleg leiar er registrert i Føretaksregisteret, kan manglar ved valet eller tilsetjinga ikkje gjerast gjeldande overfor ein tredjeperson, om ikkje laget godtgjer at tredjepersonen kjende til mangelen.

Kapittel 7 Verksemda i laget

§ 7-1 Skaffe andelseigarane bustader

- (1) Bustadbyggjelaget kan skaffe bustader til andelseigarane gjennom
1. avtalar med andelseigarane om oppføring eller avhending av bustader som er knytte til eller skal knytast til andel i burettslag;
 2. avtalar med andelseigarane om oppføring eller avhending av andre bustader;
 3. avtalar med andelseigarane om utleige av bustad;
 4. andre avtalar med andelseigarane om rett til bustad;
 5. vedtekter eller avtalar om forkjøpsrett eller annan løysingsrett til bustad for andelseigarane i bustadbyggjelaget.

(2) Ei fullmakt for laget til å ta avgjerder på vegner av ein andelseigar i ein avtale mellom andelseigaren og ein entreprenør eller seljar om oppføring av eller rett til bustad, kan kallast attende utan varsel.

§ 7-2 Bustadforvaltning

Bustadbyggjelaget kan forvalte bustader for andelseigarane gjennom

1. avtalar med burettslag, seksjonssameiger eller andelseigarar om forretningsførsel eller andre forvaltningsoppgåver;
2. avtalar med andre om forvaltningsoppgåver;
3. forvaltning av utleigebustader.

§ 7-3 Sparing og utlån

(1) Laget kan ta imot spareinnskot frå andelseigarane. Nærare reglar om spareinnskot, om sikring av sparemidlane og om tilsyn med verksemda skal fastsetjast av Kongen.

(2) Laget kan utan løyve etter lov om finansieringsverksemd yte lån til samanslutningar der laget har ei betydeleg eigarinteresse, til tilknytte burettslag og til andre føretak som laget er forretningsførar for. Nærare reglar om slik verksemd skal fastsetjast av Kongen.

§ 7-4 Dotterselskap m.m.

Det som er sagt om bustadbyggjelaget i kapittelet her, gjeld tilsvarande for samanslutning som bustadbyggjelaget har eigarpart i.

§ 7-5 Anna verksemd

Føresegnene i kapittelet her er ikkje til hinder for at bustadbyggjelaget driv anna verksemd til beste for andelseigarane.

Kapittel 8 Revisjon

§ 8-1 Revisor

Eit bustadbyggjelag skal ha ein eller fleire statsautoriserte eller registrerte revisorar.

§ 8-2 Val av revisor

(1) Generalforsamlinga skal velje ein eller fleire revisorar og kan velje ein eller fleire vararevisorar.

(2) Generalforsamlinga skal godkjenne godtgjersla til revisor.

§ 8-3 Bortfall av oppdraget

(1) Revisor gjer teneste fram til annan revisor er vald.

(2) Fell oppdraget for revisor bort før tenestetida er ute, skal styret utan opphald syte for val av ny revisor. Det same gjeld dersom revisor ikkje lenger fyller vilkåra for å kunne veljast til revisor i laget.

§ 8-4 Nyval av revisor

(1) Generalforsamlinga kan berre velje ny revisor når det er sagt i innkallinga at det vil bli gjort framlegg om nyval. Revisor har rett til å gjere greie for sitt syn på framlegget for generalforsamlinga.

(2) Har generalforsamlinga forkasta framlegg om nyval av revisor, kan ein tidel av alle andelseigarar eller ein tidel av delegerte som var valde til generalforsamlinga, innan ein månad etter generalforsamlinga krevje at skifteretten ved orskurd oppnemner ein revisor i tillegg til andre revisorar i laget. Kravet skal takast til følgje dersom det har rimeleg grunn.

(3) Skifteretten fastset tenestetid og godtgjersle for revisor som retten har oppnemnt. Vil revisor slutte før tenestetida er ute, skal det gjevast rimeleg førehandsvarsel til skifteretten.

§ 8-5 Revisjonsmelding

Revisor skal gje revisjonsmelding til generalforsamlinga for kvart rekneskapsår. Revisjonsmeldinga skal vere styret i hende seinast to veker før den ordinære generalforsamlinga.

§ 8-6 Revisor er med i generalforsamlinga

Revisor skal møte i generalforsamlinga når det skal behandlast saker som gjer dette nødvendig. Ut over dette har revisor rett til å møte i generalforsamlinga.

Kapittel 9 Samanslåing av bustadbyggjelag

§ 9-1 Samanslåing av bustadbyggjelag

(1) Eit bustadbyggjelag kan overdra eignedelar og skyldnader under eitt til eit anna bustadbyggjelag mot at andelseigarane blir andelseigarar i det overtakande laget.

(2) Vedtektsføresegn i burettslag om at andelseigarane skal vere andelseigarar i eit overdragande bustadbyggjelag, skal etter samanslåinga gjelde det overtakande laget.

§ 9-2 Godkjenning av planen om samanslåing

(1) Styra i laga skal utarbeide ein felles plan for samanslåinga. Planen skal utarbeidast etter reglane i § 9-4 og underteiknast av styra.

(2) Planen om samanslåing skal godkjennast av generalforsamlingane med slikt fleirtal som trengst for vedtektsendring.

§ 9-3 Andelar i det overtakande laget

Andelseigarane i det overdragande laget skal førast inn i andelseigarboka i det overtakande laget når samanslåinga er vedteken i dei laga som skal slåast saman. Andelseigarar frå det overdragande laget har ikkje rettar eller plikter i det overtakande laget før samanslåinga er registrert som etter § 9-11 første ledd.

§ 9-4 Innhaldet i planen for samanslåinga

(1) Planen for samanslåing skal minst innehalde:

1. firma for laga, forretningskommunar, adresser og organisasjonsnummer;
2. frå kva tid transaksjonar i det overdragande laget i høve til rekneskapen skal sjåast som gjorde for rekning av det overtakande laget;
3. kva rettar andelseigarane skal ha i det overtakande laget;
4. utkast til opningsbalanse for det overtakande laget. Opningsbalansen skal setjast opp i samsvar med gjeldande rekneskapsreglar. Registrert eller statsautorisert revisor skal gje ei fråsegn om at balansen er sett opp i samsvar med desse reglane.

(2) Planen skal òg innehalde framlegg til vedtektsendring i det overtakande laget. Nye reglar om rettar og plikter i laget skal oppgjevast særskilt.

(3) I planen kan det fastsetjast at det overtakande laget skal overta forvaltninga av det overdragande laget så snart planen er godkjend av alle laga som er med i samanslåinga.

(4) Dersom to eller fleire lag blir samanslegne ved at det blir stifta eit nytt lag, skal planen innehalde framlegg til stiftingsdokument for det overtakande laget. Reglane i [\(Link til\)](#) kapittel 2 gjeld tilsvarande så langt dei passar.

§ 9-5 Vedlegg til planen

Som vedlegg til planen skal følgje:

1. vedtektene i det overtakande laget;
2. siste årsrekneskap, årsmelding og revisjonsmelding for kvart av laga.

§ 9-6 Rapport om samanslåinga

Når planen om samanslåing er ferdig, skal styret i kvart lag utarbeide ein skriftleg rapport om samanslåinga, og kva ho vil ha å seie for laget. Rapporten skal gjere greie for grunngjevinga for framlegget om samanslåing, og for kva samanslåinga vil få å seie for dei tilsette i laget.

§ 9-7 Melding til andelseigarane

Planen for samanslåinga og andre saksdokument skal takast med i innkallinga til generalforsamlinga.

§ 9-8 Melding av vedtak om samanslåing til Føretaksregisteret

Seinast ein månad etter at samanslåinga er godkjend i laga, skal vedtaket saman med planen og vedlegga etter §§ 9-4 og 9-5 meldast til Føretaksregisteret. Blir fristen overseten, fell vedtaket bort.

§ 9-9 Kreditorvarsel

(1) Føretaksregisteret skal kunngjere vedtaka om samanslåing og varsle kreditorane i laga om at eventuelle motsegner mot samanslåinga må meldast til laget innan to månader frå siste kunngjering.

(2) Kunngjeringa skal setjast inn to gonger med minst ei veker mellomrom i Norsk lysingsblad og i ei avis som er vanleg lesen på forretningsstaden for laget. Kunngjeringa i avisa kan takast inn i kortform med tilvising til kunngjeringa i Norsk lysingsblad.

§ 9-10 Motsegn frå kreditor

(1) Dersom ein kreditor med uomtvista og forfalle krav kjem med motsegn før fristen etter § 9-9, kan samanslåinga ikkje gjennomførast før kravet er betalt.

(2) Ein kreditor med omtvista krav eller krav som ikkje er forfalle, kan krevje fullgod trygd for kravet dersom det ikkje er sikra slik frå før. Skifteretten avgjer tvist om kravet er til, og om trygda er fullgod.

(3) Skifteretten kan forkaste krav om trygd etter andre leddet når det er klårt at kravet ikkje er til, eller at utsiktene til dekning ikkje blir dårlegare på grunn av samanslåinga.

(4) Kravsmål om avgjerd i skifteretten må vere sett fram innan to veker etter at kreditor kravde betaling eller trygdgjeving.

§ 9-11 Gjennomføring av samanslåinga

(1) Når fristen for motsegn etter § 9-10 er ute, og tilhøvet til kreditorar som har kome med motsegn, er avklårt, skal det overtakande laget gje melding til Føretaksregisteret om at samanslåinga skal gjennomførast. Når samanslåinga er registrert, er samanslåinga gjennomført og det overdragande laget er oppløyst.

(2) Sjølv om tilhøvet til kreditorar som har reist motsegn, ikkje er avklårt, kan skifteretten etter kravsmål frå det laget krava gjeld, vedta at samanslåinga kan gjennomførast og meldast til Føretaksregisteret.

§ 9-12 Forvaltninga av det overdragande laget

(1) Når samanslåinga er registrert i Føretaksregisteret, kan det overtakande laget etter allmenne reglar overføre formelle posisjonar som eigar eller rettshavar til eignedelar som har høyrte til det overdragande laget.

(2) Dersom det går fram av planen for samanslåing at det overtakande laget skal overta forvaltninga av eit overdragande lag så snart planen er godkjend av laga, skal det overtakande laget syte for at eignedelane og sakene i det overdragande laget blir haldne for seg til samanslåinga er gjennomført.

(3) Det overtakande laget skal ta vare på rekneskapsmateriale frå det overdragande laget i samsvar med rekneskapslova § 2-7 i minst 10 år etter den endelege oppløysinga. Det same gjeld bøkene til laget. Registrerte rekneskapsopplysningar skal kunne attgjevast i samsvar med rekneskapslova § 2-2 i minst ti år etter den endelege oppløysinga.

§ 9-13 Ugyldig samanslåing

(1) Søksmål med påstand om at vedtak i laget om samanslåing skal kjennast ugyldig, må reisast før samanslåinga er registrert i Føretaksregisteret etter § 9-11. Søksmål som blir reist etter at fristen er gått ut, skal avvisast.

(2) Blir det reist søksmål om at samanslåinga er ugyldig, skal retten gje laget ein frist på tre månader for å rette det tilhøvet søksmålet byggjer på.

(3) Dom som kjenner vedtak om samanslåing ugyldig, har verknad for alle i laget.

(4) Er vedtaket om samanslåinga meldt til Føretaksregisteret etter § 9-11, skal retten utan opphald melde dommen til Føretaksregisteret, som skal kunngjere dommen på lagets kostnad i Norsk lysingsblad og i ei avis som er vanleg lesen på forretningsstaden for laget. Kunngjeringa i avisa kan takast inn i kortform med tilvising til kunngjeringa i Norsk lysingsblad.

(5) Når vedtaket i generalforsamlinga blir kjent ugyldig, heftar laget solidarisk med dei andre laga som er med i samanslåinga, for skyldnader frå tida

etter at samanslåinga skulle ha hatt verknad, og fram til kunngjeringa av dommen etter fjerde ledd.

Kapittel 10 Oppløysing og avvikling

§ 10-1 Vedtak om oppløysing

(1) Oppløysing av laget krev vedtak på to generalforsamlingar etter kvarandre, med minst fire vekers mellomrom. På kvar generalforsamling må minst to tredelar av røystene som er gjevne, vere for vedtaket. Den eine generalforsamlinga skal vere den ordinære generalforsamlinga.

(2) Generalforsamlinga kan ikkje vedta oppløysing etter at laget er vedteke oppløyst ved orskurd etter kapittelet her.

§ 10-2 Avviklingsstyre og andre organ i laget

(1) Når vedtak om oppløysing er endeleg, skal generalforsamlinga velje eit avviklingsstyre som kjem i staden for styret og dagleg leiar. Valet gjeld på ubestemt tid med ein oppseiingsfrist for medlemmene på tre månader.

(2) Reglane om styret i [\(Link til\)](#) kapittel 6, medrekna reglane om rett for tilsette til å velje styremedlemmer, gjeld tilsvarande for avviklingsstyret.

(3) Reglane om generalforsamlinga og eventuelt representantskap gjeld så langt dei passar under avviklinga.

§ 10-3 Melding til Føretaksregisteret

Vedtak om å oppløse laget skal meldast til Føretaksregisteret straks vedtaket er endeleg og avviklingsstyre er valt. Meldinga skal innehalde opplysningar om medlemmene av avviklingsstyret.

§ 10-4 Kreditorvarsel

(1) Ved registrering av meldinga om oppløysing skal Føretaksregisteret kunngjere vedtaket om å oppløse laget. I kunngjeringa skal kreditorane til laget varslast om at dei må melde sine krav til avviklingsstyret innan to månader frå siste kunngjering, og om at krav som blir melde etter at overskot er utdelt, ikkje vil bli dekte, om dei ikkje alt er kjende for avviklingsstyret. Namn og adresse til leiaren av avviklingsstyret skal gå fram av kunngjeringa.

(2) Kunngjeringa skal setjast inn to gonger med minst ei veker mellomrom i Norsk lysingsblad og i ei avis som er vanleg lesen på forretningsstaden for laget. Kunngjeringa i avisa kan takast inn i kortform med tilvising til kunngjeringa i Norsk lysingsblad.

(3) Alle kreditorar med kjend adresse skal så vidt mogleg varslast særleg av laget.

§ 10-5 Stillinga for laget under avviklinga

(1) Når vedtak om oppløysing er endeleg, skal laget på brev, kunngjeringar og andre dokument leggje orda «under avvikling» til firmaet.

(2) Verksemda til laget kan halde fram så langt det er ønskjeleg for ei tenleg gjennomføring av avviklinga.

(3) Under avviklinga skal årsrekneskap avleggjast, reviderast og sendast til Rekneskapsregisteret etter same reglar som elles.

§ 10-6 Avviklingsbalanse m.m.

(1) Avviklingsstyret skal lage ei oppteikning over dei eignedelar, rettar og skyldnader laget har, og gjere opp ein balanse med sikte på avviklinga.

(2) Oppteikninga og balansen skal i revidert stand leggjast ut på lagskontoret til ettersyn for andelseigarane. Kopi av balansen med fråsegna frå revisor skal sendast til alle andelseigarar med kjend adresse.

§ 10-7 Dekning av skyldnadene

(1) Avviklingsstyret skal syte for at dei skyldnadene laget har, blir dekte i den grad kreditor ikkje har fråfalle kravet sitt eller samtykkjer i å ta ein annan som debitor i staden.

(2) Kan ein kreditor ikkje finnast, eller nektar ein kreditor å ta imot sitt tilgodehavande, skal summen deponerast i Noregs bank etter reglane i lov 17. februar 1939 nr. 2 om deponering i gjeldshøve.

§ 10-8 Omgjering av eignedelar til pengar

Eignedelane til laget skal gjerast om i pengar.

§ 10-9 Utdeling av overskot

(1) Utdeling av overskot kan ikkje skje før lagsskyldnadene er dekte, og det er gått minst to månader sia siste kunngjering av kreditorvarselet etter § 10-4.

(2) Utdeling kan likevel skje når det berre står att uvisse eller omtvista skyldnader, og det blir sett av ein tilstrekkeleg sum til å dekkje dei. Om ikkje anna er avtala, skal summen setjast inn på felleskonto for laget og den kreditoren det gjeld, slik at uttak ikkje kan skje utan skriftleg samtykke frå begge partar eller endeleg dom.

(3) Andelseigarar som har betalt inn innskotskapital etter § 3-1 fjerde ledd, har rett til å få att slik kapital dersom det er overskot i laget etter at skyldnadene er dekte. Overskot ut over dette skal nyttast til allmennyttige føremål til beste for bustadbygginga der laget har hatt si hovudsaklege verksemd.

§ 10-10 Endeleg oppløysing

(1) Etter avslutta utdeling skal avviklingsstyret leggje fram revidert oppgjer for generalforsamlinga. Når oppgjeret er godkjent, skal det meldast til Føretaksregisteret at laget er endeleg oppløyst.

(2) Føresegnene i §§ 11-3 til 11-5 om skadebotansvar gjeld etter endeleg oppløysing òg.

(3) Avviklingsstyret skal syte for at rekneskapsmateriale blir teke vare på i samsvar med rekneskapslova § 2-7 i minst ti år etter den endelege oppløysinga. Det same gjeld bøkene til laget. Registrerte rekneskapsopplysningar skal kunne attgjevast i samsvar med rekneskapslova § 2-2 i minst ti år etter den endelege oppløysinga.

§ 10-11 Etterutluting

Det som måtte tilfalle laget av summar som er sette av etter § 10-9 andre ledd, skal behandlast som fastsett i § 10-9 tredje ledd.

§ 10-12 Omgjering av vedtak om oppløysing

(1) Vedtak om å oppløse laget kan gjerast om av generalforsamlinga dersom minst halvparten av andelseigarane i laget røystar for det.

(2) Omgjering kan ikkje vedtakast dersom laget har delt ut overskot etter § 10-9.

(3) Omgjeringa av vedtak om oppløysing og medlemmene av det nye styret skal straks meldast til Føretaksregisteret.

§ 10-13 Skifteretten overtek ansvaret for avviklinga

(1) Skifteretten kan ved orskurd vedta å overta ansvaret for avviklinga av laget når særlege grunner talar for det, dersom

1. laget ikkje er meldt endeleg oppløyst til Føretaksregisteret seinast eitt år etter registreringa av melding etter § 10-3, eller
2. minst ein femdel av andelseigarane krev det.

(2) Styret eller i tilfelle avviklingsstyret skal få høve til å uttale seg før avgjerda blir teken. Føretaksregisteret skal gje skifteretten melding om at fristen etter første ledd nr. 1 er ute.

(3) Har skifteretten overteke avviklinga, skal avviklinga vidare skje etter reglane i § 10-17. Orskurden har verknad som ein orskurd om konkursopning etter konkurslova kapittel VIII.

§ 10-14 Oppløysing etter orskurd frå skifteretten

Dersom ikkje generalforsamlinga vedtek oppløysing, skal skifteretten ved orskurd vedta laget oppløyst i desse tilfella:

1. når laget ikkje har meldt til Føretaksregisteret eit styre som fyller dei vilkåra som følgjer av føresegner gjevne i eller i medhald av lov;
2. når laget ikkje har meldt til Føretaksregisteret ein dagleg leiar som fyller dei vilkåra som er fastsette i lov;
3. når laget ikkje har meldt til Føretaksregisteret ein revisor som fyller dei vilkåra som er fastsette i lov;
4. når årsrekneskap, årsmelding og revisjonsmelding som laget skal sende til Rekneskapsregisteret etter rekneskapslova § 8-2, ikkje er innsende innan seks månader etter fristen for slik innsending, eller når Rekneskapsregisteret når fristen er ute, ikkje kan godkjenne det innsende materialet som årsrekneskap, årsmelding og revisjonsmelding.

§ 10-15 Behandling av saker om oppløysing etter § 10-14

(1) Når vilkåra i § 10-14 første ledd nr. 1 til 3 er oppfylte, skal Føretaksregisteret gje laget varsel om det. I tilfelle som nemnde i § 10-14 første ledd nr. 4 skal varselet gjevast av Rekneskapsregisteret. Laget skal få ein frist på ein månad til å rette tilhøvet og melding om følgjene av at fristen ikkje blir halden.

(2) Har laget ikkje retta tilhøvet når fristen går ut, skal Føretaksregisteret eller Rekneskapsregisteret ta opp att varselet ved kunngjering i Norsk lysingsblad og i kortform i ei avis som er vanleg lesen på forretningsstaden for laget. I kunngjeringa skal det opplysast at vilkåra for oppløysing av laget er oppfylte, og at laget har ein frist på to veker frå kunngjeringa i Norsk lysingsblad til å rette tilhøvet. Følgjene av at fristen ikkje blir halden, skal også opplysast.

(3) Dersom det er tenleg, kan skifteretten gje varsel etter føresegna her.

§ 10-16 Orskurden frå skifteretten

(1) Har laget ikkje halde fristen etter § 10-15 andre ledd, skal Føretaksregisteret eller Rekneskapsregisteret varsle skifteretten om dette.

(2) Skifteretten skal utan vidare varsel ved orskurd vedta laget oppløyst etter § 10-14, om ikkje vedtak om oppløysing alt er gjort av generalforsamlinga. Orskurden har verknad som orskurd om konkursopning etter konkurslova kapittel VIII.

§ 10-17 Avvikling av laget

(1) Når skifteretten har vedteke laget oppløyst, skal laget avviklast etter føresegnene i konkurslova og dekningslova.

(2) Buet kan berre leverast attende til laget etter konkurslova § 136 dersom oppløysingsgrunnen ikkje lenger er til stades.

Kapittel 11 Skadebot m.m.

§ 11-1 Skadebotansvar

Den som i eigenskap av styremedlem, dagleg leiar, granskar eller andelseigar valdar tap forsettleg eller aktaust for laget, andelseigarar eller andre under utføringa av oppgåva si, har plikt til å bøte tapet. Det same gjeld for medlem av representantskap eller andre organ som er skipa etter vedtektene.

§ 11-2 Lemping

Skadebotansvar etter § 11-1 kan lempast etter skadebotlova § 5-2.

§ 11-3 Vedtak om å fremje krav

(1) Generalforsamlinga avgjer om laget skal fremje skadebotkrav etter § 11-1. Er det opna gjeldsforhandling eller konkurs, gjeld føresegnene i konkurslova.

(2) Første ledd gjeld tilsvarande for inngåing av førehandsavtale mellom laget og nokon som er nemnd i § 11-1, som regulerer eller avgrensar skadebotansvaret deira.

§ 11-4 Krav på vegner av laget

(1) Har generalforsamlinga gjeve ansvarsfritak eller forkasta framlegg om å krevje skadebot etter § 11-1, kan ein tidel, men minst fem, av andelseigarane som har teikna andelar før siste årsskifte, gjere skadebotansvar gjeldande på vegner av og i namnet til laget. Er søksmål om skadebot reist, kan det halde

fram sjølv om nokre andelseigarar trekkjer seg frå søksmålet eller melder seg ut av laget, eller andelen går over til andre.

(2) Søksmålet om skadebot må reisast ved felles fullmektig innan tre månader etter at vedtaket vart gjort av generalforsamlinga. Er det kravt gransking etter §§ 5-24 til 5-26, blir fristen rekna frå den dagen kravet er endeleg avslege eller i tilfelle granskinga er avslutta.

(3) Kostnadene med søksmålet om skadebot er laget uvedkomande. Kostnadene kan likevel krevjast dekte av laget med opp til den summen som er komen laget til gode ved søksmålet.

(4) Paragrafen her gjeld ikkje når vedtaket som nemnt i første ledd er gjort med fleirtal som for vedtektsendring. Det same gjeld ved inngått forlik.

§ 11-5 Ansvarsfritak

Har generalforsamlinga gjort vedtak om ansvarsfritak eller om at ansvar ikkje skal gjerast gjeldande, kan laget likevel fremje krav grunna på omstende som generalforsamlinga på vesentlege punkt ikkje fekk rette og fullstendige opplysningar om da vedtaket vart gjort.

§ 11-6 Konkurrerande krav

Andelseigarar, kreditorar eller andre som har lidt tap fordi laget er påført tap, er bundne av skadeoppgjer med laget, og deira krav står attende for lagets krav.

§ 11-7 Andre krav på vegner av laget

(1) Føresegnene i §§ 11-3, 11-4 og 11-5 gjeld tilsvarande for myndet til å krevje offentleg påtale og reise privat straffesak.

(2) Føresegnene i §§ 11-4 og 11-5 gjeld tilsvarande for lagets krav på tilbakeføring etter § 3-5 fjerde ledd og lagets krav på godtgjersle etter § 6-15 tredje ledd.

Kapittel 12 Ymse føresegner

§ 12-1 Teieplikt

(1) Tillitsvalde, dagleg leiar og tilsette i eit bustadbyggjelag skal hindre at uvedkomande får tilgang til det dei har fått kjennskap til i verksemda i laget om personlege tilhøve. Teieplikta gjeld ikkje når inga rettkomen interesse tilseier at opplysningane skal haldast hemmelege.

(2) Forsettleg brot på teieplikta kan straffast med bøter.

§ 12-2 Saksbehandlinga i skifteretten m.m.

(1) Når skifteretten behandlar saker etter lova her, gjeld reglane i skiftelova §§ 22-25 når ikkje anna går fram av lova her.

(2) Orskurdar og andre avgjerder som skifteretten tek etter lova her, kan påkjærast etter reglane i tvistemålslova kapittel 26.

(3) Eit kjærsmål kan ikkje grunnast på at orskurden eller avgjerda er utenleg eller uheldig. Dette gjeld ikkje orskurd etter §§ 5-24 til 5-26.

§ 12-3 Fristrekning

(1) For fristar som skal reknast i dagar, skal ein ikkje telje med den dagen da fristen tek til å gå, men ein skal rekne med møtedagen eller den dagen da handlinga fristen gjeld, tidlegast kan utførast eller seinast må vere utført.

(2) Fristar som skal reknast i veker, månader eller år, endar på den dagen i den siste veka eller den siste månaden som etter namnet eller talet svarar til den dagen fristen tek til å gå. Har ikkje månaden dette talet, endar fristen på den siste dagen i månaden.

(3) Endar ein handlingsfrist på ein laurdag, helgedag eller dag som etter lovgjevinga er likestilt med helgedag, blir fristen lengd til den nærast følgjande yrkedagen.

§ 12-4 Rettssak mellom laget og styret

I saker mellom laget og styret eller einskilde styremedlemmer skal generalforsamlinga velje ein eller fleire personar til å representere laget i saka. Blir ikkje det gjort, kan tilseiing skje til kven som helst av andelseigarane.

Kapittel 13 Ikraftsetjing. Overgangsreglar

§ 13-1 Ikraftsetjing

(1) Lova gjeld frå den tid Kongen fastset.

(2) Frå same tid blir lov 4. februar 1960 nr. 1 om boligbyggelag oppheva.

§ 13-2 Overgangsreglar

(1) Bustadbyggjelag som er stifta før lova her vart sett i kraft, kan registrerast i Føretaksregisteret sjølv om stiftinga ikkje er gjennomført etter §§ 2-1 til 2-7. Registrering må i tilfelle skje seinast seks månader etter konstituerande generalforsamling.

(2) Føresegna i § 2-2 andre ledd gjeld ikkje for lag som lovleg hadde eit anna namn da lova vart sett i kraft.

(3) Føresegna i § 3-1 første ledd om minste andelskapital gjeld ikkje for lag som er stifta før lova her vart sett i kraft.

(4) Føresegna i § 3-1 tredje ledd om pålydande på andelane gjeld ikkje for andelar som er teikna i samsvar med gjeldande vedtekter, jf. sjuande ledd i paragrafen her.

(5) Andelar kan overførast etter reglane i tidlegare gjeldande lov i eitt år etter at lova her vart sett i kraft, om ikkje anna blir fastsett i vedtektene.

(6) Reglane i lov 4. februar 1960 nr. 1 om boligbyggelag om representantskap skal gjelde i eitt år etter at lova her vart sett i kraft, om ikkje anna blir fastsett i vedtektene.

(7) Vedtekter og avtalar som er i strid med lova her, fell bort seinast eitt år etter at lova vart sett i kraft.

Kapittel 10

Utkast til lov om burettslag

Kapittel 1 Innleiande føresegner

§ 1-1 Verkeområde. Definisjonar

(1) Lova gjeld for burettslag. Med burettslag er meint eit andelslag som har til føremål å gje andelseigarane bruksrett til eigen bustad i lagetts eigedom (burett) og å drive verksemd som heng saman med dette.

(2) Andelslag som har til hovudføremål å gje andelseigarane bruksrett til fritidsbustad, skal berre reknast som burettslag dersom laget er stifta som burettslag.

(3) Lova gjeld på Svalbard, men Kongen kan fastsetje særlege reglar ut frå tilhøva på staden.

§ 1-2 Ansvarsavgrensing

(1) Andelseigarane heftar ikkje overfor kreditorane for lagsskyldnadene.

(2) Andelseigarane har ikkje plikt til gjere innskot i laget eller i eit konkursbu ut over det som følgjer av § 3-1 om andel, § 2-10 om burettsinnskot og § 5-19 om felleskostnader.

§ 1-3 Tilknytte lag

Tilknytte burettslag er burettslag der det følgjer av vedtektene at andelseigarane skal vere andelseigarar i eit bestemt bustadbyggjelag.

§ 1-4 Bustadaksjeselskap

(1) Burettslag kan ikkje stiftast som aksjeselskap eller allmennaksjeselskap.

(2) For aksjeselskap som er stifta før lova tok til å gjelde, og som har same føremål som burettslag, gjeld [\(Link til\)](#) kapittel 5 og omdanningsreglane i § 13-5.

§ 1-5 Forbod mot diskriminering

(1) I vedtektene kan det ikkje setjast vilkår for å vere andelseigar som tek omsyn til truvedkjenning, rase, hudfarge, språkkunnskapar, nasjonalt eller etnisk opphav eller homofil legning, leveform eller orientering, og slike oms-tende kan ikkje reknast som sakleg grunn til å nekte godkjenning av ein andelseigar eller brukar eller gjevast vekt ved bruk av forkjøpsrett.

(2) Om skadebotansvar for ulovleg diskriminering gjeld vanlege skadebotreglar.

Kapittel 2 Stifting av burettslag. Innskot. Avtalar med utbyggjar m.m.

Stifting

§ 2-1 Stiftingsdokument

(1) For å stifte eit burettslag skal den eller dei som skal teikne andelane i laget (stiftarane) setje opp eit stiftingsdokument. Stiftingsdokumentet skal innehalde vedtektene for laget (§ 2-2) og dei opplysningane som er nemnde i § 2-3.

(2) Stiftarane skal teikne alle andelane i laget. Talet på andelar kan seinare berre endrast etter reglane i § 3-2. Førehandsavtale med burettslaget om å teikne andel er ikkje bindande.

(3) Det kan setjast som vilkår for å teikne andel at andelseigaren skal betale eit innskot til laget, jf. § 2-10.

§ 2-2 Minstekrav til vedtektene. Firma

(1) Vedtektene skal minst innehalde føresegner om:

1. firma 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.

(2) Namnet på burettslaget (firmaet) skal innehalde ordet burettslag eller avkortinga BRL.

§ 2-3 Minstekrav til stiftingsdokumentet elles

Stiftingsdokumentet skal elles opplyse om namn eller firma, adresse og fødsels- eller organisasjonsnummer for stiftarane, tida for innbetaling av andelane og om kven som skal vere første styre og første revisor for laget. Det skal gå fram kva buretsregister andelane skal registrerast i.

§ 2-4 Forbod mot særlege rettar

Det kan ikkje takast inn vilkår i stiftingsdokumentet om

1. oppgjær av andelar med anna enn pengar;
2. om plikt for laget til å dekkje stiftingsutgiftene;
3. at laget skal ha plikt til å overta eignedelar eller bli part i avtale;
4. at nokon skal ha særlege rettar eller fordelar i laget på grunnlag av stiftinga.

§ 2-5 Opningsbalanse

(1) Stiftarane skal setje opp og datere ein opningsbalanse som skal leggjast ved stiftingsdokumentet.

(2) Opningsbalansen skal setjast opp i samsvar med rekneskapslova, og ein registrert eller statsautorisert revisor skal stadfeste at balansen er sett opp i samsvar med desse reglane. Opningsbalansen med revisors stadfesting skal tidlegast vere datert fire veker før stiftinga, jf. § 2-7.

§ 2-6 Byggje- og finansieringsplan

- (1) Ein byggje- og finansieringsplan skal leggjast ved stiftingsdokumentet.
- (2) Planen skal innehalde teikningar og beskrivingar av lagets bygg med bustadene, kostnadsoverslag, finansieringsplan og driftsbudsjett.
- (3) Planen skal vise kva bustad som er knytt til kvar andel, og fordelinga av felleskostnadene.
- (4) Planen kan endrast av styret, eventuelt med samtykke frå generalforsamlinga etter § 8-9. Endring av innskotet kan berre skje etter § 2-10, og endring av fordelinga av felleskostnadene kan berre skje etter § 5-19.

§ 2-7 Stifting av laget

Stiftarane skal datere og skrive under stiftingsdokumentet. Når alle stiftarane har skrive under stiftingsdokumentet, er andelane teikna og laget stifta.

§ 2-8 Betaling av andelane

- (1) Andelane skal betalast inn til pålydande innan den tida som er fastsett i stiftingsdokumentet. Er betalinga for sein, skal andelseigaren betale rente frå forfalltidspunktet etter lov om renter ved forsinket betaling m.m.
- (2) Skiftar andelen eigar før andelen er innbetalt, er den nye og den tidlegare eigaren solidarisk ansvarlege når eigarskiftet er meldt til laget.
- (3) Blir andelen ikkje betalt innan fem dagar etter at andelseigaren har fått ei skriftleg påminning, kan laget gje andre rett til å teikne andelen eller stryke andelsteikninga om det ikkje er i strid med § 3-1 andre ledd.

§ 2-9 Melding til Føretaksregisteret

- (1) Laget skal meldast til Føretaksregisteret innan tre månader etter at stiftingsdokumentet er underskrive. Før laget blir meldt til Føretaksregisteret, skal andelskapitalen vere fullt innbetalt. Innbetalinga skal stadfestast av revisor. Er det betalt inn mindre enn det som er oppgjeve og stadfesta i meldinga, er styremedlemmene og revisor solidarisk ansvarlege for det som vantar. Det gjeld sjølv om det ikkje er valda skade.
- (2) Dersom laget ikkje er meldt til Føretaksregisteret innan fristen, kan laget ikkje registrerast. Det same gjeld dersom registrering blir nekta på grunn av feil som ikkje kan rettast.
- (3) Laget kan ikkje erverve rettar eller pådrage seg plikter før det er registrert.

Innskot

§ 2-10 Innskot

- (1) Er det sett som vilkår for å teikne andel at andelseigaren skal betale eit innskot til laget, skal storleiken på innskotet gå fram av byggje- og finansieringsplanen.
- (2) Innskotet kan berre endrast med samtykke frå andelseigaren. Dersom andelseigaren ikkje vil gje samtykke til ein auke av innskotet som er nødvendig for å få gjennomført byggje- og finansieringsplanen, utan andre endringar

enn dei som trengst av tekniske grunnar eller etter krav frå styresmaktene eller annan tredjeperson, kan laget påleggje andelseigaren å selje andelen innan ein frist som ikkje kan setjast kortare enn tre månader frå pålegget er motteke. Føresegnene i § 4-8 gjeld tilsvarande.

(3) Innskotet kan berre krevjast betalt attende dersom laget blir oppløyst, om ikkje anna blir vedteke i samsvar med § 3-3. Retten til innskotet kan ikkje skiljast frå andelen.

§ 2-11 Sikring og betaling

(1) Dei samla innskota skal sikrast med pant i dei faste eigedommane laget har, med prioritet attom fellesgjeld som nemnd i byggje- og finansieringsplanen, og i tilfelle attom lån som blir tekne opp med samtykke etter § 8-9 nr. 4. Panteretten skal tinglysast med fellesskapen av innskyttarar som panthavar. Styret kan disponere som panthavar på vegner av innskyttarane.

(2) Laget kan ikkje ta mot innskot frå andre enn andelseigarar. Innskota kan ikkje krevjast inn før panteretten er tinglyst med rett prioritet. Er innskotet eller delar av det ikkje betalt innan fjorten dagar etter at andelseigaren har teke mot påkrav som er sendt på eller etter forfallsdagen, kan laget påleggje andelseigaren å selje andelen innan ein frist som ikkje kan setjast kortare enn tre månader frå pålegget er motteke. Føresegnene i § 4-8 gjeld tilsvarande.

Avtalar med bustadbyggjelag eller annan utbyggjar m.m.

§ 2-12 Eige av opp til alle andelane

Eit bustadbyggjelag eller ein annan yrkesutøvar, medrekna organisasjonar og offentleg verksemd, som skal stå for erverv eller oppføring av bustader for buretslaget, kan eige opp til alle andelane i laget.

§ 2-13 Avtale mellom utbyggjar og forbrukar

(1) For avtale mellom yrkesutøvar som nemnd i § 2-12 og forbrukar om rett til bustad i laget gjeld bustadoppføringslova dersom arbeid som er omfatta av avtalen ikkje er fullført på avtaletida, og elles avhendingslova, jf. bustadoppføringslova § 1a og avhendingslova § 1-1a.

(2) Medan yrkesutøvar som nemnd i første ledd eig alle andelane i laget, kan forbrukaren etter avtale ha burett etter [\(Link til\)](#) kapittel 5 før andelen blir overført eller teikna. Før buretten blir overteken, skal avtalen om rett til bustad i laget registrerast i buretsregisteret. Frå registreringa gjeld reglane om andel i [\(Link til\)](#) kapittel 4 tilsvarande. Blir laget oppløyst før andelen er overført eller teikna, gjeld § 5-25 tilsvarande. Annan avtale med forbrukaren om bruksrett til bustaden er ikkje gyldig.

(3) Er buretten overteken etter andre leddet, skal andelen overførast eller teiknast seinast to år etter første overtaking av bruksrett i laget.

Kapittel 3 Andelskapital

§ 3-1 *Storleiken på andelane*

(1) Andelane skal vere like store og lyde på minst 5 000 kroner, men ikkje meir enn 20 000 kroner.

(2) Laget skal ha minst to andelar.

§ 3-2 *Endring av talet på andelar*

(1) Det skal vere knytt ein andel til kvar av bustadene som er med i byggje- og finansieringsplanen, bortsett frå bustader som skal leigast ut.

(2) Styret kan vedta å auke talet på bustader eller knyte andelar til bustader som før har vore etla til utleige. Vedtaket krev samtykke frå generalforsamlinga med to tredels fleirtal. Pålydande på dei nye andelane og over- eller underkurs ved innbetaling skal gå fram av vedtaket.

(3) Styret kan gjere avtale med ein eller fleire andelseigarar om innløysing av andel. Avtalen skal opplyse om innløysingssummen og krev samtykke frå generalforsamlinga med to tredels fleirtal.

(4) Styret kan godkjenne samanslåing av andelar i samband med samanslåing av bustader.

(5) Talet på andelar kan ikkje endrast til berre ein. Er det berre ein bustad att i laget, skal laget reknast som oppløyst, og andelseigaren eller andelseigarane som har retten til bustaden, får personleg ansvar for skyldnadene.

§ 3-3 *Forsvarleg drift*

(1) Det skal ikkje takast opp nye skyldnader eller delast ut midlar til andelseigarane dersom dette fører til at ein ikkje forsvarleg kan rekne med at lagsskyldnadene kan dekkjast gjennom kravet mot andelseigarane på dekning av felleskostnader.

(2) Utanom oppgjer etter oppløysing av laget kan utdeling til andelseigarane berre skje etter vedtak i generalforsamlinga med to tredels fleirtal.

(3) Utdeling i strid med første og andre ledd skal mottakaren føre attende til laget. Det gjeld likevel ikkje dersom mottakaren korkje kjende eller burde kjenne til at utdelinga var ulovleg. Kravet på tilbakeføring kan setjast ned etter skadebotlova § 5-2.

Kapittel 4 Andelseigarar, overgang av andelar m.m.

Andelseigarane

§ 4-1 *Hovudregelen om eige av andel*

Om ikkje anna følgjer av paragrafen her, kan kvar andelseigar berre eige ein andel, og berre fysiske personar kan vere andelseigarar. I § 5-2 er det reglar om sameige i andel.

§ 4-2 *Juridiske personar m.m. som kan eige andelar utan omsyn til vedtektene*

(1) Desse kan til saman eige andel eller andelar som gjev rett til minst ein bustad og opp til ti prosent av bustadene i kvar bygning med minst fem bustader som er knytt til eige av andel:

1. stat

2. fylkeskommune
3. kommune
4. selskap som har til føremål å skaffe bustader og som blir leidd og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune
5. stiftingar som har til føremål å skaffe bustader og som er oppretta av staten, ein fylkeskommune eller kommune.

(2) Utan hinder av første ledd og § 4-1 kan ein kreditor eige ein eller fleire andelar i opp til to år for å berge krav som er sikra med pant i andelen eller andelane. Det same gjeld der nokon tek over ein eller fleire andelar som elles ikkje kunne seljast på lang tid.

(3) Om rett til å eige andelar for yrkesutøvarar som skal stå for erverv eller oppføring av bustader for burettslaget, gjeld § 2-12.

§ 4-3 Juridiske personar m.m. som kan eige andelar etter vedtektene

Det kan fastsetjast i vedtektene at stat, fylkeskommune, kommune, bustadbyggjelag, institusjon eller samanslutning med samfunnsnyttig føremål og dessutan arbeidsgjevar som skal leige ut bustad til sine tilsette, kan eige opp til tjue prosent av andelane i tillegg til andelar som kan eigast etter § 4-2 første ledd.

Eigarskifte og vilkår for eigarskifte

§ 4-4 Eigarskifte og vilkår

Ein andel kan skifte eigar utan andre vilkår enn det som følgjer av § 4-1 eller anna lovføresegn eller av vedtektsføresegn som har fått tilslutning frå eigarane av dei andelane det gjeld. For vedtektsføresegn som set vilkår for eigarskifte, gjeld avtalelova § 36 tilsvarende. Vedtektsføresegn eller avtale som hindrar eige som nemnd i § 4-2, er ikkje gyldig.

§ 4-5 Godkjenning av ny andelseigar

(1) Er det fastsett at ny andelseigar skal godkjennast av laget, kan godkjenning ikkje nektast utan sakleg grunn. Er ikkje melding om nekting av godkjenning komen fram til ervervaren seinast tretti dagar etter at søknad om godkjenning kom fram til laget, skal godkjenning reknast for å vere gjeven.

(2) Er det fastsett at ein ny andelseigar skal godkjennast av laget, har ervervaren ikkje rett til å bruke bustaden før godkjenning er gjeven, eller det er rettskraftig avgjort at ervervaren har rett til å erverve andelen. Er det reist søksmål om godkjenningsnektinga eller reist innvendingar mot eit salspålegg etter § 4-8, kan retten i orskurd fastsetje at ervervaren mot trygdgjeving kan bruke bustaden til spørsmålet om godkjenning er rettskraftig avgjort. Forlikrådet kan ikkje ta avgjerd om slik bruksrett.

(3) Er det fastsett at ein ny andelseigar skal godkjennast av laget, er den førre andelseigaren solidarisk ansvarleg med ein eller fleire nye ervervarar for betaling av felleskostnader til godkjenning av ein ny andelseigar er gjeven, eller det er rettskraftig avgjort at ein ny andelseigar har rett til å erverve andelen.

Bollingmo, Fersum, Lilleholt, Mauseth, Møeland, Ohnstad, Zapffe og *Aarum* meiner at § 4-6 bør lyde:

§ 4-6 Gebyr o.l.

For arbeid med eigarskifte og eventuell godkjenning kan laget krevje eit vederlag på opp til fire gonger rettsgebyret.

Sunde meiner § 4-6 bør lyde:

§ 4-6 Gebyr o.l.

Laget kan ikkje krevje vederlag for arbeid med eigarskifte eller eventuell godkjenning.

§ 4-7 Forbod mot tidsavgrensing m.m.

Vedtektsføresegn som går ut på at den som lovleg er vorten eigar av ein andel, har plikt til å avhende andelen, er ikkje gyldig anna enn for tilfelle med vesentleg mishald (jf. § 5-22), tilfelle der avhending er sett som vilkår for erverv av ny andel, og tilfelle der ein andelseigar i eit tilknytt burettslag melder seg ut av bustadbyggjelaget.

Pålegg om sal. Tvangssal

§ 4-8 Pålegg om sal

(1) Er ein andel erverva i strid med § 4-1 eller vedtektsføresegn etter § 4-4, kan laget påleggje ervervaren å selje andelen. Pålegget skal gjevast skriftleg og opplyse om at andelen kan krevjast tvangsseld om pålegget ikkje er etterkome innan ein frist som ikkje skal vere kortare enn tre månader.

(2) Er pålegget ikkje etterkome innan fristen, kan andelen krevjast seld gjennom namsstyresmaktene etter reglene om tvangssal så langt dei passar. Tvangsfullføringslova §§ 4-18 og 4-19 gjeld tilsvarande. Dersom det innan fristen etter tvangsfullføringslova § 11-7 første ledd blir reist innvendingar mot tvangssalet som ikkje er klårt grunnlause, skal kravsmålet om tvangssal ikkje takast til følgje utan behandling i søksmåls former. Føresegnene i tvangsfullføringslova § 11-20 om det minste bodet som kan stadfestast, gjeld ikkje ved tvangssal etter paragrafen her.

(3) Føresegnene i første og andre leddet gjeld tilsvarande der ein andelseigar ikkje lenger har rett til å eige andelen etter § 4-2 andre ledd eller etter vedtektene, jf. § 4-7.

§ 4-9 Erverv av andel ved tvangssal

(1) Ved tvangssal kan laget kjøpe andelen.

(2) Dersom laget kjøper andelen etter tvangssal etter § 4-8, jf. §§ 5-21 og 5-22, kan laget krevje skadebot etter §§ 5-13 og 5-14 for skadar på bustaden eller forsømt vedlikehald.

(3) Andel som laget har kjøpt etter paragrafen her, og som ikkje kan seljast vidare innan tre månader, skal slettast, og bustaden kan leigast ut. Det kan

knytast ny andel til bustaden etter reglane i § 3-2 andre ledd. Ved røysting på generalforsamling skal ein sjå bort frå andel som laget eig.

Utløysing av andelseigar

§ 4-10 Utløysing

(1) Retten kan påleggje laget å løyse ut ein andelseigar dersom tungtvegande grunnar talar for utløysing som følgje av at

1. laget har mishalde pliktene i høve til andelseigaren vesentleg, eller
2. styre, generalforsamling eller nokon som representerer laget har handla i strid med §§ 7-13 eller 8-15, eller
3. det har oppstått eit alvorleg og varig motsetningsforhold mellom andelseigaren og andre andelseigarar når det gjeld drifta av laget.

(2) Ein påstand om utløysing kan ikkje takast til følgje dersom utløysing vil verke urimeleg mot laget. Sak med påstand om utløysing må reisast innan rimeleg tid.

(3) Utløysingssummen skal setjast til det andelen var verd like før utløysingsgrunnen kom opp.

(4) Etter utløysing skal andelen slettast om han ikkje kan seljast innan tre månader, og bustaden kan leigast ut. Det kan knytast ny andel til bustaden etter reglane i § 3-2 andre ledd.

Forkjøpsrett

§ 4-11 Reglar om forkjøpsrett

Føresegnene i §§ 4-12 til 4-21 gjeld dersom det følgjer av vedtektene at andelseigarar eller andre har forkjøpsrett når ein andel skiftar eigar. Føresegnene kan fråvikast i vedtektene om ikkje anna er sagt.

§ 4-12 Rettsovergang til nærståande

(1) Forkjøpsrett kan ikkje gjerast gjeldande når andelen går over til ektemake, til livsarving, til fosterbarn som faktisk står i same stilling som livsarving, til sysken eller til nokon annan som i dei to siste åra har høyrte til same husstand som den tidlegare eigaren. Forkjøpsrett kan heller ikkje gjerast gjeldande når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmål, eller når ein husstandsmedlem tek over andelen etter føresegnene i husstandsfellesskapslova § 3.

(2) Føresegnene i paragrafen her kan ikkje fråvikast.

§ 4-13 Utløysing av forkjøpsretten

(1) Avhending av andelen utløyser forkjøpsretten frå den tid da det er avtala på bindande måte at andelen skal gå over til ny eigar.

(2) Tvangssal utløyser forkjøpsretten frå den tid det ligg føre rettskraftig stadfestingsorskurd etter tvangsfullføringslova §§ 11-30 og 11-51, jf. § 11-23.

(3) Arv utløyser forkjøpsretten frå arvefallet. Kan retten berre gjerast gjeldande mot somme av arvingane, lyt det først vere bindande avgjort på skifte kven av dei som skal ta over andelen.

§ 4-14 Kven som skal gjere forkjøpsretten gjeldande

Det er berre laget som kan gjere forkjøpsretten gjeldande på vegner av forkjøpsrettshavarane.

§ 4-15 Frist for å gjere forkjøpsretten gjeldande

(1) Fristen for å gjere forkjøpsretten gjeldande er tjue dagar frå laget fekk melding om at andelen har skifta eigar, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem kvardagar dersom laget har fått førehandsvarsel om at andelen kan skifte eigar, og varselet er kome fram til laget minst femten dagar, men ikkje meir enn tre månader, før meldinga om at andelen har skifta eigar.

(2) Laget kan krevje eit vederlag på opp til fem gonger rettsgebyret for å ta imot eit førehandsvarsel som nemnt i første ledd andre punktum. Blir forkjøpsretten gjord gjeldande, skal vederlaget betalast attende.

(3) Med kvardagar er meint alle dagar utanom sundagar og andre helgedagar, laurdagar og 1. og 17. mai.

(4) Føresegnene i paragrafen her kan ikkje fråvikast.

§ 4-16 Løysingskravet

(1) Krav om å få ta over andelen skal setjast fram skriftleg for avhendaren og ervervaren av andelen. Er forkjøpsretten utløyst ved tvangssal, er det nok at kravet blir sett fram for ervervaren.

(2) Er forkjøpsretten utløyst ved arv, skal kravet setjast fram for skifteretten dersom arvebuet ikkje er teke over av sjølvskiftande arvingar. Elles skal kravet setjast fram for arvingane eller deira representant eller den som har teke over andelen.

§ 4-17 Om rettar og plikter

(1) Skiftar andelen eigar ved sal, tek forkjøpsrettshavaren over dei rettane og pliktene ervervaren har etter avtalen.

(2) Mot å betale løysingssummen kan forkjøpsrettshavaren krevje å få overta bustaden til den tida som følgjer av avtalen med ervervaren, og i alle fall når andelseigaren eller ein ny eigar har fått rimeleg høve til å områ seg.

(3) Mot å få overta bustaden skal forkjøpsrettshavaren betale løysingssummen seinast fjorten dagar etter at løysingskravet vart sett fram og løysingssummen er endeleg fastsett.

(4) Laget svarar for betaling av løysingssummen. Krav mot laget kan først setjast fram dersom forkjøpsrettshavaren ikkje har betalt innan fjorten dagar etter eit påkrav som er sett fram på eller etter forfallsdagen.

(5) Forkjøpsrettshavaren har rett til inntekter frå bustaden frå overtakinga av bruken og svarar for kostnadene frå same tid.

(6) Føresegnene i tredje og fjerde ledd kan ikkje fråvikast.

§ 4-18 Løysingssummen

(1) Løysingssummen skal setjast til den prisen andelen er seld for, men er andelen openbert seld til underpris, eller skiftar andelen eigar ved byte, gåve eller arv, skal løysingssummen fastsetjast etter vanleg pris. Forkjopsrettshavaren har ikkje plikt til å ta over hefte på andelen.

(2) Tvist om løysingssummen høyrer under skjøn. Skjønet skal i lensmannsdistrikt styrast av lensmannen.

§ 4-19 Angrefrist

Har bustaden ikkje vore tilgjengeleg for synfaring før fristen for å bruke forkjopsretten er ute, kan forkjopsretthavaren seie seg ubunden av løysingskravet innan to veker etter at bustaden vart overteken. Seier forkjopsrettshavaren seg ubunden i samsvar med første punktum, fell lagetts ansvar for betaling av løysingssummen bort. Føresegnene i paragrafen her kan ikkje fråvikast.

§ 4-20 Omgjering

Avtale som utløyer forkjopsretten, kan avhendaren gjere om med verknad for forkjopsrettshavaren inntil laget har fått melding om at andelen har skifta eigar.

§ 4-21 Forholdet mellom laget og forkjopsrettshavarane

(1) Når laget har fått melding eller førehandsvarsel om eigarskifte, jf. § 4-15, skal laget oppmode alle som ønskjer å kunne nytte forkjopsretten, om å melde seg til laget innan ein fastsett frist. Oppmodinga skal kunngjerast i minst ei avis som er vanleg lesen på staden, eller på annan måte som går fram av vedtektene. Fristen for å melde seg skal vere minst fem kvar dagar (jf. § 4-15 tredje ledd) frå kunngjeringa. Den som ikkje melder seg innan fristen, kan ikkje nytte forkjopsrett ved dette eigarskiftet.

(2) Brot på reglane i første ledd endrar ikkje fristane i § 4-15.

(3) Laget kan setje som vilkår for å gjere forkjopsretten gjeldande at forkjopsrettshavaren har betalt inn løysingssummen til laget eller stilt sjølvskuldgaranti frå ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg.

(4) Føresegnene i første og andre ledd kan ikkje fråvikast.

Kapittel 5 Bustadene

Buretten

§ 5-1 Hovudregelen om buretten

Kvar andel gjev einerett til å bruke ein bustad i laget og rett til å nytte fellesareal til det dei er etla eller vanleg brukte til, og til anna som er i samsvar med tida og tilhøva.

§ 5-2 Sameige i andel

(1) I høve til laget kan berre den som bur eller skal bu i bustaden, bli eigar av sameigepart i andel på annan måte enn ved arv.

(2) Eig fleire ein andel saman, skal det reknast som overlating av bruken av bustaden dersom ein eller fleire av sameigarane ikkje bur i bustaden.

(3) Blir pålegg etter § 5-22 om sal gjeve på grunn av bruksoverlating som nemnd i andre leddet, skal pålegget reknast som etterkome dersom ein eller fleire medeigarar som bur i bustaden, tek over andelen. Det same gjeld dersom ein eller fleire medeigarar som bur i bustaden, set fram krav etter ekteskapslova eller husstandsfellesskapslova om bruksrett til bustaden eller overtaking av sameigeparten. Fører ikkje kravet fram innan rimeleg tid, kan nytt pålegg om sal gjevast, og for det pålegget gjeld ikkje føresegna i andre punktum.

(4) Er det sett vilkår om at andelseigaren skal vere andelseigar i eit bustadbyggjelag som burettslaget er knytt til, er det nok at den eine sameigaren fyller vilkåret.

Overlating av bruken til andre

§ 5-3 Overlating av bruken

Andelseigaren kan ikkje utan samtykke frå styret overlata bruken av bustaden til andre ut over det som følgjer av §§ 5-4 til 5-6.

§ 5-4 Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden

Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlata bruken av delar av bustaden til andre.

Bollingmo, Fersum, Lilleholt, Mauseth, Møeland, Ohnstad, Zapffe og Aarum meiner at § 5-5 bør lyde:

§ 5-5 Overlating av bruken for opp til to år

Med godkjenning frå styret kan andelseigaren overlata bruken av heile bustaden til andre for opp til to år dersom andelseigaren sjølv eller ein person som nemnt i § 5-6 første ledd nummer 3, har butt i bustaden i minst eitt av dei to siste åra. Godkjenning kan berre nektast dersom brukarens forhold gjev sakleg grunn til det.

Sunde meiner § 5-5 bør lyde:

§ 5-5 Overlating av bruken for opp til to år

Andelseigaren kan overlata bruken av heile bustaden for opp til to år i samanheng med godkjenning frå styret. Godkjenning kan berre nektast dersom brukarens forhold gjev sakleg grunn til det.

§ 5-6 Overlating av bruken med særleg grunn

(1) Andelseigaren kan elles med godkjenning frå styret overlata bruken av heile bustaden dersom

1. andelseigaren er ein juridisk person, eller
2. andelseigaren skal vere borte mellombels som følgje av arbeid, utdanning, militærteneste, sjukdom eller andre tungtvegande grunnar, eller
3. ein medlem av brukarhusstanden er andelseigarens ektemake eller slektning i rett opp- eller nedstigande line eller fosterbarn av andelseigaren eller ektemaken, eller
4. det gjeld bruksrett som nokon har krav på etter ekteskapslova § 68 eller husstandsfellesskapslova § 3 andre ledd.

(2) Godkjenning kan berre nektast dersom brukarens forhold gjev sakleg grunn til det

§ 5-7 Søknad om godkjenning

(1) Har laget ikkje sendt svar på ein skriftleg søknad om godkjenning av brukar innan ein månad etter at søknaden er komen fram til laget, skal brukaren reknast som godkjend.

Bollingmo, Fersum, Lilleholt, Mauseth, Møeland og Ohnstad meiner § 5-7 andre ledd bør lyde:

(2) For arbeidet med godkjenning av brukar kan laget krevje eit vederlag på opp til to gonger rettsgebyret.

Sunde, Zapffe og Aarum meiner § 5-7 andre ledd bør lyde:

(2) Laget kan ikkje krevje vederlag for arbeid med godkjenning av brukar.

§ 5-8 Andelseigarens ansvar

(1) Overlating av bruken minkar ikkje andelseigarens plikter i høve til laget.

(2) Andelseigar som er juridisk person, skal peike ut ein fullmektig som kan ta imot meldingar frå laget om bruken av bustaden. Laget kan krevje skriftleg svar innan ti dagar dersom det har vendt seg skriftleg til den utpeikte personen om spørsmål som gjeld mishald av pliktene i høve til laget.

§ 5-9 Pålegg om flytting

(1) Blir bruken overlata i strid med reglane i paragrafen her, eller er vilkåra for bruksoverlating ikkje lenger til stades, kan laget påleggje brukaren å flytte og eventuelt krevje fråviking etter tvangsfullføringslova kapittel 13.

(2) Oppfører brukaren seg slik at det er fare for øydelegging eller vesentleg forringing av eigedommen, eller slik at det er til alvorleg plage eller sjenanse for andre brukarar i eigedommen, kan laget krevje fråviking frå bustaden etter tvangsfullføringslova kapittel 13. Kravsmål om fråviking skal setjast fram for namsretten. Dersom det innan fristen etter tvangsfullføringslova § 13-6 blir reist innvendingar mot fråvikinga som ikkje er klårt grunnlause, skal kravsmålet om fråviking ikkje takast til følgje utan behandling i søksmålsformer.

§ 5-10 Bortfall av bruksrett

(1) Alle bruksrettar til bustaden fell bort når andelen skiftar eigar.

(2) For bruksrett som nokon har krav på etter ekteskapslova § 68 eller husstandsfellesskapslova § 3 andre ledd, gjeld likevel vanlege reglar om bortfall av hefte. Slik bruksrett har vern utan registrering mot andelseigarens kreditorar og seinare friviljug rettsstifting i andelen. Vedtektsfesta forkjøpsrett blir ikkje utløyst før bruksretten er fallen bort.

(3) Fell bruksretten bort på grunn av eigarskifte, kan brukaren krevje skadebot av andelseigaren om ikkje andelseigaren kan vise at bortfallet kom av ei hindring som låg utafor andelseigarens kontroll, og det ikkje var rimeleg å vente at andelseigaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at andelseigaren skulle unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Andelseigarens bruk, vedlikehald m.m.

§ 5-11 Bruken av bustaden og eigedommen

(1) Andelseigaren skal fare fint med bustaden og fellesareala. Bruken av bustaden og fellesareala må ikkje på urimeleg eller unødvendig vis vere til skade eller ulempe for andre andelseigarar.

(2) Ein andelseigar kan med godkjenning frå styret gjennomføre tiltak på eigedommen som trengst på grunn av funksjonshemming hos ein brukar av bustaden. Godkjenning kan ikkje nektast utan sakleg grunn.

(3) Andelseigaren kan ikkje utan samtykke frå styret bruke bustaden til anna enn bustadforemål.

(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.

§ 5-12 Vedlikehald m.m. frå andelseigaren

(1) Andelseigaren skal halde bustaden i forsvarleg stand.

(2) Andelseigaren skal halde ved like slikt som vindauge, røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i bustaden.

(3) Vedlikehaldet femner òg om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat, tapet, golvbelegg, vegg-, golv- og himlingsplater, skiljevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar, men ikkje utskifting av vindauge og ytterdører til bustaden eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, berande veggkonstruksjonar og røyr eller leidningar som er bygde inn i berande konstruksjonar.

(4) Vedlikehaldsplikta gjeld òg utbetring av tilfeldig skade.

(5) I vedtektene kan vedlikehaldsplikta fastleggjast annleis enn det som går fram av paragrafen her. Ein andelseigar kan òg gjere avtale med laget om anna fastlegging av plikta.

§ 5-13 Andelseigarens skadebotansvar i høve til laget

(1) Laget kan krevje skadebot for tap som følgje av at andelseigaren ikkje oppfyller pliktene sine etter § 5-12. Det gjeld likevel ikkje så langt andelseigaren godtgjer at mishaldet kom av ei hindring utafor andelseigarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at andelseigaren skulle ha rekna med hindringa

på avtaletida, eller at andelseigaren skulle ha overvunne eller unngått følgjene av hindringa.

(2) Ligg årsaka til mishaldet hos ein tredjeperson som andelseigaren har gjeve i oppdrag heilt eller delvis å oppfylle pliktene, er andelseigaren fri for ansvar berre dersom tredjepersonen òg ville vere ansvarsfri etter føresegnene i første ledd.

(3) For tap som følgje av at bruken av eigedommen eller delar av eigedommen blir avbroten, kan laget berre krevje skadebot dersom mishaldet kjem av feil eller forsøming på andelseigarens side.

(4) Andelseigaren svarar berre for tap som ein rimeleg kunne rekne med som ei mogleg følgje av mishaldet. Forsømer laget å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, må laget sjølv bere den tilsvarande delen av tapet.

(5) Ansvarer kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for andelseigaren. Ved vurderinga skal ein leggje vekt på storleiken av tapet samanlikna med tap som til vanleg oppstår i liknande tilfelle, og tilhøva elles.

§ 5-14 Krav mot bakre ledd

Laget kan gjere sitt krav som følgje av mishald gjeldande mot ein tidlegare avtalepart som har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, i same mon som krav på grunn av mishald kan gjerast gjeldande av andelseigaren eller annan avtalepart.

§ 5-15 Skadebotansvar i høve til andre andelseigarar

(1) Dersom andre andelseigarar lir tap som følgje av at andelseigaren ikkje oppfyller pliktene sine etter § 5-12, kan dei krevje skadebot av andelseigaren etter § 5-13 første ledd om ikkje tapet er omfatta av skadebotkrav frå laget.

(2) For indirekte tap kan dei andre andelseigarane berre krevje skadebot dersom mishaldet kjem av feil eller forsøming på andelseigarens side. Som indirekte tap blir rekna:

1. tap i næring,
2. tap som følgje av avbrot i bruken av eigedommen eller delar av eigedommen, men ikkje kostnader med nødvendig innløsning for andelseigaren eller annan brukar av bustaden,
3. tap som følgje av skade på anna enn bustad og vanleg tilhøyrsløse til bustad.

(3) Føresegnene i § 5-13 andre, fjerde og femte ledd og § 5-14 gjeld tilsvarande.

§ 5-16 Ansvar ved eigarskifte

(1) Ny eigar av andelen har plikt til å utføre vedlikehald, medrekna reparasjonar og utskifting, etter § 5-12 sjølv om det skulle ha vore utført av den førre andelseigaren.

(2) Ny eigar av andelen er skadebotansvarleg i høve til laget eller i høve til andre andelseigarar berre dersom det følgjer av §§ 5-13 og 5-15.

*Lagets vedlikehaldsplikt m.m.**§ 5-17 Vedlikehald m.m. frå laget*

(1) Laget skal halde bygningar og eigedommen elles i forsvarleg stand så langt plikta ikkje ligg på andelseigarane. Skade på bustad eller inventar som tilhøyrer laget, skal laget utbetre dersom skaden kjem av mishald frå ein annan andelseigar.

(2) Felles røyr, leidningar, kanalar og andre felles installasjonar som går gjennom bustaden, skal laget halde ved like. Laget har rett til å føre nye slike installasjonar gjennom bustaden dersom det ikkje er til vesentleg ulempe for andelseigaren.

(3) Andelseigaren skal gje tilgjenge til bustaden for utføring av arbeid som nemnt i første og andre leddet, og for ettersyn i høve til slikt vedlikehald, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomførast slik at det ikkje er til unødig ulempe for andelseigaren eller annan brukar av bustaden.

(4) I vedtektene kan vedlikehaldsplikta fastleggjast annleis enn det som går fram av paragrafen her.

§ 5-18 Skadebotansvar for laget og bakre ledd

(1) Andelseigaren kan krevje skadebot for tap som følgje av at laget ikkje oppfyller pliktene sine etter § 5-17. Føresegnene i § 5-13 første, andre, fjerde og femte ledd og § 5-14 gjeld tilsvarande.

(2) For indirekte tap kan andelseigaren berre krevje skadebot dersom mishaldet kjem av feil eller forsøming på lagets side. Som indirekte tap blir rekna:

1. tap i næring,
2. tap som følgje av avbrot i bruken av eigedommen eller delar av eigedommen, men ikkje kostnader med nødvendig innløsning for andelseigaren eller annan brukar av bustaden,
3. tap som følgje av skade på anna enn bustad og vanleg tilhøyrslø til bustad.

*Dekning av felleskostnader**§ 5-19 Fordeling av felleskostnader*

(1) Felleskostnadene i laget skal delast mellom andelseigarane ut frå tilhøvet mellom verdiane på bustadene eller ut frå andre retningslinjer som går fram av byggje- og finansieringsplanen. Fordelinga skal justerast dersom endringar av bustadene eller eigedommen elles fører til vesentleg endring av verditilhøva. Når særlege grunnar talar for det, skal visse kostnader delast etter nytten for den einkilde bustaden eller etter forbruk.

(2) Med tilslutning frå dei andelseigarane det gjeld, kan det fastsetjast ei anna fordeling enn nemnd i første ledd.

(3) Styret skal fastsetje kor mykje kvar andelseigar skal betale kvar månad til dekning av felleskostnader.

§ 5-20 Panterett for felleskostnader

(1) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav frå lagsforholdet har laget panterett i andelen framfor alle andre hefte. Pantekravet kan ikkje vere større enn ein sum som svarar til to gonger grunnsummen i folketrygda på tidspunktet da tvangsdekning blir vedteken gjennomført.

(2) Panterett etter første ledd har vern utan registrering og kan ikkje registrerast. Føresegna i pantelova § 1-4 gjeld ikkje.

(3) Panteretten fell bort dersom det ikkje seinast to år etter at pantekravet skulle ha vore betalt, kjem inn kravsmål til namsstyresmakta om tvangsdekning, eller dersom dekninga ikkje blir gjennomført utan unødig opphald.

(4) Med tilslutning frå dei andelseigarane det gjeld, kan det vedtektsfestast ein meir omfattande panterett mot andelseigarane enn etter første ledd. Slik panterett får vern etter vanlege reglar.

(5) Laget kan ikkje stifte panterett i andelen ved avtale.

Bortfall av bruksretten

§ 5-21 Oppseiing frå andelseigaren

(1) Andelseigaren kan seie opp buretten med ein frist på minst seks månader. Andelseigaren svarar for felleskostnader for tida fram til buretten er fallen bort, om ikkje ein ny andelseigar har teke over ansvaret før.

(2) Har andelseigaren ikkje gjeve frå seg buretten når fristen er ute, og andelen ikkje er avhenda, fell oppseiinga bort.

(3) Står oppseiinga ved lag, og andelen ikkje er avhenda innan fristen, kan laget krevje andelen seld etter § 4-8 andre ledd. Varsel etter tvangsfullføringslova § 4-18 trengst ikkje.

(4) Krav på dekning av felleskostnader som fell på andelen, er omfatta av panteretten etter § 5-20 utan omsyn til om andelseigaren heftar for kravet.

§ 5-22 Salspålegg frå laget

(1) Dersom ein andelseigar trass i åtvaring misheld pliktene sine vesentleg, kan laget påleggje andelseigaren å selje andelen. Kravet om åtvaring gjeld ikkje i tilfelle der det kan krevjast fråviking etter § 5-23 første ledd. Åtvaring skal gjevast skriftleg og opplyse om at vesentleg mishald gjev laget rett til å krevje andelen seld. Pålegg om sal skal gjevast skriftleg og opplyse om at andelen kan krevjast seld ved tvangssal dersom pålegget ikkje er etterkome innan ein frist som ikkje skal setjast kortare enn tre månader frå pålegget er motteke.

(2) Er pålegget ikkje etterkome innan fristen, kan laget krevje andelen seld etter § 4-8 andre ledd.

§ 5-23 Fråviking

(1) Oppfører andelseigaren seg slik at det er fare for øydelegging eller vesentleg forringing av eigedommen, eller slik at det er til alvorleg plage eller sjenanse for andre brukarar i eigedommen, kan laget krevje fråviking frå bustaden etter tvangsfullføringslova kapittel 13. Kravsmål om fråviking kan setjast fram tidlegast samtidig med at det blir gjeve pålegg etter § 5-22 om sal. Kravsmålet

skal setjast fram for namsretten. Dersom det innan fristen etter tvangsfullføringslova § 13-6 blir reist innvendingar mot fråvikinga som ikkje er klårt grunnlause, skal kravsmålet om fråviking ikkje takast til følge utan behandling i søksmåls former.

(2) Krav på dekning av felleskostnader som fell på andelen, er omfatta av panteretten etter § 5-20 utan omsyn til om andelseigaren heftar for kravet.

§ 5-24 Øydelegging ved brann m.m.

(1) Blir meir enn halvparten av bustadene i laget øydelagde ved brann eller anna hending, kan generalforsamlinga med to tredels fleirtal vedta at bustadene ikkje skal setjast i stand att. Andelseigarar med øydelagde bustader skal i tilfelle løysast ut med ein sum som svarar til nettoeiga i laget etter øydelegginga fordelt etter dei innbyrdes verdtilhøva før øydelegginga.

(2) Øydelegging som femner om færre bustader, og andre skadar på eigedom eller bygning skal rettast av laget om ikkje anna blir avtala med dei andelseigarane som er råka. Er retting umogleg, skal laget i staden løyse ut andelseigarane som er råka, etter reglane i første ledd andre punktum. Det same gjeld dersom kostnadene står i klårt mishøve til det ein kan oppnå med rettinga, og generalforsamlinga med to tredels fleirtal vedtek at retting ikkje skal skje.

§ 5-25 Konkurs. Tvangssal og anna eigarskifte for egedommen

(1) Går laget konkurs, skal buretten reknast som ein rett etter ein tidsubestemt husleigeavtale. Blir ikkje anna avtala, skal leiga setjast til gjengs leige, jf. husleigelova § 4-3, med verknad frå konkursopninga. Rettar og plikter elles følgjer dei ufråvikelege og fråvikelege reglane i husleigelova.

(2) Reglane i første ledd gjeld tilsvarande frå overtakinga dersom eigedom med bustad som er knytt til andel, skiftar eigar ved tvangssal eller på annan måte.

Kapittel 6 Rettsregistrering

§ 6-1 Buretsregister

(1) Andelane i buretslaget skal vere registrerte i eit buretsregister.

(2) Kongen gjev nærare føresegner om organisering eller godkjenning av eitt eller fleire buretsregister og om føringa av registeret.

§ 6-2 Rettsregistrering

(1) Rettsserverv som knyter seg til ein andel i eit buretslag, kan registrerast i buretsregisteret. Andre opplysningar kan registrerast dersom det er fastsett i lov.

(2) Stemminga eller eit utdrag av stemminga i eit søksmål som gjeld rett som nemnd i første ledd, kan registrerast dersom retten fastset det i orskurd. Det same gjeld avgjerd om mellombels åtgjerd etter tvangsfullføringslova kapittel 15.

§ 6-3 *Vilkår for registrering*

(1) Rettsserverv som byggjer på friviljug disposisjon, kan berre registrerast dersom disposisjonen er gjort av eller med samtykke frå den som ut frå registeret har rett til å disponere.

(2) Rettsservervet som treng samtykke frå ektemake eller løyve frå skifteretten etter ekteskapslova, kan berre registrerast når samtykke eller endeleg løyve ligg føre.

(3) Kongen kan fastsetje nærare vilkår for registrering, medrekna vilkår om bruk av godkjende blankettar og om stadfesting av underskift.

§ 6-4 *Registreringsdag*

(1) Eit rettsserverv skal registrerast same dag som krav om registrering kjem inn til registeret. Registreringa skal likevel skje neste dag registeret er ope, dersom kravet kjem inn seinare enn eit klokkeslett som skal fastsetjast i forskrift.

(2) Til det er avgjort at vilkåra for registrering er oppfylte, skal det gå fram at registreringa ikkje er endeleg.

§ 6-5 *Hovudreglar om prioritet*

(1) Eit registrert rettsserverv går framom eit rettsserverv som ikkje er registrert.

(2) Kolliderer fleire registrerte rettsserverv, blir rekkjefølgja avgjord etter dagen for registreringa. Rettsserverv som er registrerte same dagen, er likesilt, likevel slik at utlegg og arrest går framom andre rettsstiftingar. Er fleire utlegg registrerte same dagen, går det eldste først.

§ 6-6 *Unntak frå prioritetsreglane m.m.*

(1) Eit eldre rettsserverv går utan omsyn til reglane i § 6-5 framom eit yngre dersom

1. det yngre ervervet byggjer på avtale eller anna grunnlag som for ervervaren står i liknande stilling, og ervervaren kjende eller burde det eldre ervervet på registreringsdagen, eller
2. det yngre ervervet er skjedd ved arv.

(2) For lovfaste rettar har ikkje registrering noko å seie om ikkje anna er fastsett i lov.

(3) For rettar som følgjer av lagsforholdet, og som går fram av vedtektsføresegn som er registrert i Føretaksregisteret, har ikkje registrering i buretsregisteret noko å seie. Den regelen gjeld ikkje for andre panterettar enn panteretten etter buretslagslova § 5-20 første ledd.

(4) Ved avhending eller annan overgang av eigedomsrett skal rett som blir utleidd frå den tidlegare eigaren, og som blir registrert seinast same dag som overgangen av eigedomsretten, gå framom rett som er utleidd frå den nye eigaren. Om prioritet for panterett som sikrar lån for erverv ved tvangssal, gjeld tvangsfullføringslova § 11-33 andre ledd andre punktum og § 11-51 fjerde ledd tredje punktum.

§ 6-7 Særreglar for panterett

Føresegnene i § 6-5 gjeld ikkje for avhending av panterett til eige eller pant eller for utlegg i panterett.

§ 6-8 Prioritetsendringar

(1) Prioritet for ein registrert rett kan endrast ved at rettshavaren vik for ein likestilt eller etterståande rett, dersom den registrerte eigaren av andelen og dei som har registrerte rettar med mellomliggjande prioritet, samtykkjer.

(2) Samtykke frå dei som har registrerte rettar med mellomliggjande prioritet, trengst likevel ikkje der ein panterett vik for ein annan panterett som ikkje lyder på større sum enn det vikinga gjeld.

(3) Den som vik for ein rett, får prioritet etter moglege rettar med mellomliggjande prioritet, om ikkje rettshavarane samtykkjer i å stå attende.

(4) Samtykke som nemnt i første ledd er ikkje noko vilkår for å få registrert ei prioritetsviking.

§ 6-9 Oppstigingsrett

Når ikkje anna er avtala eller følgjer av stiftingsgrunnlaget eller av § 6-10, stig etterståande rettar opp, utan endring av den innbyrdes prioriteten, i den grad ein rett med betre prioritet fell bort ved innfriing.

§ 6-10 Opplåning og ombyting av panterett

(1) Ein registrert panterett kan etter avtale med den registrerte eigaren av andelen sikre høgare eller nye krav innafor det pålydande eller maksimum som er registrert for panteretten. Slik opplåning kan likevel ikkje skje etter at det er registrert utlegg som panthavaren har fått varsel om eller på annan måte kjennskap til, og panthavaren kan avbryte kredittforholdet utan fare for å lide urimeleg tap.

(2) Der ein panterett blir sletta, og det seinast samtidig blir registrert ein ny panterett (ombyting), får den nye retten same prioritet som den sletta, så sant utferdaren har gjeve fråsegn om dette, og den nye panteretten ikkje har større pålydande eller maksimum enn den sletta.

§ 6-11 Rettsvern ved konkurs og akkord

(1) For at ein rett som byggjer på friviljug disposisjon, skal ha rettsvern i konkurs, må retten vere registrert seinast dagen før konkursopninga. Likevel har rettsverv som nemnde i §§ 6-6 tredje og fjerde ledd og § 6-7 rettsvern i konkurs utan omsyn til om og når ervervet er registrert.

(2) Har det vore opna forhandling om tvangsakkord under ei gjeldsforhandling rett før konkursen, jf. dekningslova § 1-4 sjette ledd, må retten vere registrert seinast dagen før opninga av forhandling av tvangsakkord. Når retten er stifta med samtykke av gjeldsnemnda, er likevel rettsvernet i høve til konkursbuet ikkje avhengig av registrering.

(3) For at ein friviljug stifta rett skal ha rettsvern ved tvangsakkord, må retten vere registrert seinast dagen før opninga av forhandling om tvangsakkord.

§ 6-12 Prioritet i tilfelle av registreringsfeil m.m.

(1) Blir eit rettserverv ført rangt inn i burettregisteret, kan det likevel gjerast gjeldande i høve til eit seinare registrert rettserverv.

(2) Ved dom kan det avgjerast at eit seinare registrert erverv som byggjer på avtale eller anna grunnlag som for ervervaren står i liknande stilling, skal gå framom det ervervet som tidlegare var ført rangt inn i registeret. Vilkåra for dette er:

1. at ervervaren av den seinare registrerte retten var i god tru da retten vart registrert,
2. at ervervaren utan eiga skyld ville lide tap ved å lite på registeret om retten skulle stå attende for den som var ført rangt inn, og
3. at tapet for ervervaren av den seinare registrerte retten ville vere vesentleg større enn for den andre parten om den retten måtte vike, eller at det ville føre til vesentleg skipling av seinare registrerte rettsforhold om retten som var ført rangt inn, skulle gå framom.

§ 6-13 Manglar ved medkontrahentens heimel m.m.

(1) Mot eit rettserverv som byggjer på avtale med den som ut frå registeret hadde rett til å disponere, kan det ikkje gjerast gjeldande at den registrerte rettshavaren likevel vanta rett til å disponere. Vilkåret er at rettservervet er registrert, og ervervaren var i god tru ved registreringa. Konflikten mellom fleire som har utleidd sin rett frå den registrerte rettshavaren, blir regulert av §§ 6-5 til 6-11.

(2) Det som er sagt i første ledd, gjeld ikkje der nokon er registrert som rettshavar på grunnlag av eit dokument som er ugyldig på grunn av falsk, forfalsking, tvang som nemnd i avtalelova § 28, eller fordi utferdaren var mind-reårig.

(3) Første og andre leddet gjeld tilsvarande der nokon i god tru har betalt leige eller retta ei oppseiing eller liknande til den som ut frå registeret er rette mottakar.

(4) Paragrafen her endrar ikkje det som følgjer av ekteskapslova § 32, jf. § 35.

§ 6-14 Forelding av rettsvern

(1) Dersom ein registrert rett skal hefte på andelen i eit klårt fastsett tidsrom eller fram til eit klårt fastsett tidspunkt, fell verknaden av registreringa bort fem år etter det. At hovudstol og avdrag går fram for ein registrert panterett, er ikkje nok til at dette leddet kan brukast.

(2) For ein rett som skal gjelde for levetida til nokon, fell verknaden av registreringa bort eitt år etter dødsfallet.

(3) For utlegg fell verknaden av registreringa bort fem år etter registreringa. For arrest eller anna mellombels sikring under tvangsfullføring er fristen to år.

(4) Skal ein rett ikkje hefte på andelen for alltid, utan at reglane i første, andre og tredje ledd kjem inn, fell verknaden av registreringa bort tretti år etter at retten vart registrert, men ikkje før fem år etter at minstetida er ute, dersom det er registrert ei minstetid.

(5) Verknaden av registreringa fell ikkje bort dersom ny registrering skjer før fristen er ute. Frå ny registrering går ein ny frist som er like lang som den opphavlege.

§ 6-15 Klage

(1) Avgjerder av registerføraren kan klagast inn for ei klagenemnd av alle som har rettsleg klageinteresse i saka. Kongen fastset reglar om oppnemning og organisering av nemnda.

(2) Klagefristen er tre veker. For den som har fått melding om avgjerda, blir fristen rekna frå dagen da meldinga kom fram. For andre blir fristen rekna frå den dagen da dei har fått eller burde ha skaffa seg kunnskap om avgjerda. Ved oversitjing av klagefristen gjeld reglane i forvaltningslova § 31.

(3) Blir klage over nekting av registrering sett fram etter fristen i andre ledd andre punktum, kan klagen ikkje takast til følge dersom det kan føre til tap for nokon som i god tru har fått registrert eit rettserverv etter registreringa av det rettservervet som seinare vart nekta registrert.

§ 6-16 Skadebotansvar

Registereigaren skal bøte tap som nokon lir utan eiga skyld ved:

1. å lite på ein attest om registrering eller sletting eller på ei attestert registerutskrift,
2. at eit rettserverv ved ein feil ikkje blir registrert eller blir registrert eller endeleg registrert for seint,
3. at eit rettserverv må stå attende etter § 6-12 for eit erverv som er registrert seinare, eller
4. registrering er skjedd på grunnlag av eit dokument som nemnt i § 6-13 andre ledd, og nokon i god tru har fått registrert ein rett som byggjer avtale, i tillit til det registrerte.

Kapittel 7 Generalforsamlinga

§ 7-1 Mynde

Generalforsamlinga har øvste myndet i laget.

§ 7-2 Møterett

(1) Alle andelseigarar har rett til å vere med i generalforsamlinga med framleggs-, tale- og røysterrett. Andelseigarens ektemake, sambuar eller ein annan medlem av andelseigarens husstand har rett til å vere til stades og til å uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører og leigar av bustad i laget har rett til å vere til stades i generalforsamlinga og til å uttale seg. Styreleiar og forretningsfører har plikt til å vere til stades om ikkje det er openbert unødvendig, eller dei har gyldig forfall.

§ 7-3 Fullmektig. Rådgjevar

(1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast attende når som helst.

(2) Kvar andelseigar kan ta med ein rådgjevar til generalforsamlinga. Rådgjevaren har berre rett til å uttale seg dersom generalforsamlinga tillet det.

§ 7-4 Ordinær generalforsamling

(1) Laget skal halde ordinær generalforsamling innan utgangen av juni kvart år. Styret skal på førehand varsle andelseigarane om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som nokon ønskjer skal takast opp.

(2) Spørsmålet om godkjenning av årsrekneskapen og årsmeldinga skal alltid takast opp og avgjerast i den ordinære generalforsamlinga.

(3) Årsrekneskapen, årsmeldinga og revisjonsmeldinga skal seinast ei veke før generalforsamlinga sendast til alle andelseigarar med kjend adresse.

§ 7-5 Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling skal haldast når styret finn det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseigarar som til saman har minst ein tidel av røystene, krev det og samtidig seier kva saker dei ønskjer skal takast opp.

§ 7-6 Innkalling til generalforsamling

(1) Generalforsamlinga skal kallast inn av styret. Innkallinga skal vere send minst åtte og høgst tjuе dagar før møtet skal haldast. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kallast inn med kortare varsel som likevel skal vere på minst tre dagar.

(2) Dersom styret ikkje kallar inn til generalforsamling som skal haldast etter lova, vedtektene eller tidlegare vedtak i generalforsamlinga, skal skifteretten snarast råd og på lagets kostnad kalle inn dersom det blir kravt av ein styremedlem, forretningsfører, revisor eller ein andelseigar.

(3) Alle andelseigarar skal ha skriftleg innkalling. I vedtektene kan det fastsetjast at innkallinga i staden eller i tillegg skal skje på annan måte. Andelseigarar som ikkje bur i laget, skal i alle høve ha skriftleg innkalling.

§ 7-7 Saker som skal takast med i innkallinga

(1) I innkallinga skal dei sakene som skal behandlast, vere klårt oppgjevne. Skal eit framlegg som etter lova eller vedtektene må vedtakast med minst to tredels fleirtal, kunne behandlast, må hovudinnhaldet vere teke inn i innkallinga.

(2) Saker som ein andelseigar ønskjer skal takast opp på den ordinære generalforsamlinga, skal nemnast i innkallinga når styret har motteke krav om det før fristen etter § 7-4 første ledd.

§ 7-8 Om kva saker generalforsamlinga skal og kan behandle

Generalforsamlinga kan ikkje gjere vedtak i andre saker enn dei som er nemnde i innkallinga, om ikkje alle andelseigarane i laget samtykkjer. At saka ikkje er nemnd i innkallinga, hindrar likevel ikkje at

1. den ordinære generalforsamlinga avgjer saker som etter lova eller vedtektene skal takast opp på kvar ordinær generalforsamling
2. den ordinære generalforsamlinga avgjer krav om granskning som nemnd i § 7-10
3. det blir valt styremedlemmer der nokon står på val
4. det blir vedteke å kalle inn ny generalforsamling til å avgjere framlegg som er gjorde i møtet.

§ 7-9 Møteleiing. Protokoll

(1) Generalforsamlinga skal leiast av styreleiaren om ikkje generalforsamlinga vel ein annan møteiar, som ikkje treng vere andelseigar.

(2) Møteleiaren skal syte for at det blir ført protokoll over alle saker som blir behandla i generalforsamlinga, og alle vedtak som bli gjorde der. Protokollen skal underskrivast av møteiararen og minst ein andelseigar som generalforsamlinga skal velje mellom dei som er til stades. Protokollen skal haldast tilgjengeleg for andelseigarane.

§ 7-10 Røysterett. Habilitet

(1) Kvar andelseigar har ei røyst på generalforsamlinga, sjølv om andelseigaren har fleire andelar. Ein andelseigar kan dessutan røyste som fullmektig for ein annan andelseigar. For ein andel med fleire eigarar kan det berre gjevast ei røyst.

(2) Ingen kan sjølv eller ved fullmektig eller som fullmektig røyste på generalforsamlinga om avtale med seg sjølv eller nærstående eller om ansvar for seg sjølv eller nærstående i høve til laget. Det same gjeld for røysting om pålegg om sal eller krav om fråviking etter §§ 5-22 og 5-23.

§ 7-11 Fleirtalskrav

(1) Vedtak i generalforsamlinga krev fleirtal av dei røystene som er gjevne, om ikkje anna følgjer av lova. Ved val kan generalforsamlinga på førehand fastsetje at den som får flest røyster, skal reknast som vald. Det kan fastsetjast andre fleirtalskrav i vedtektene.

(2) Står røystetalet likt, skal saka avgjerast ved lutkast om ikkje anna følgjer av vedtektene.

(3) Endring av vedtektene krev to tredelar av dei røystene som er gjevne. I vedtektene kan det fastsetjast strengare fleirtalskrav.

§ 7-12 Vedtektsveto

Med tilslutning frå alle andelseigarar kan det fastsetjast i vedtektene at ein tredjeperson skal godkjenne endring av desse vedtektsføresegnene for at endringa skal vere gyldig:

1. føresegn som gjeld vilkår for å vere andelseigar i laget
2. føresegn om forkjøpsrett til andel i laget
3. føresegn om pris ved overføring av andel
4. føresegn etter leddet her om godkjenning av vedtektsendring.

§ 7-13 Misbruk av mynde

Generalforsamlinga kan ikkje gjere noko vedtak som er skikka til å gje visse andelseigarar eller andre ein urimeleg fordel til skade for andre andelseigarar eller laget.

§ 7-14 Framlegg om gransking

(1) Ein andelseigar kan gjere framlegg om gransking av stiftinga eller forvaltninga av laget eller nærare oppgjevne omstende kring forvaltninga eller rekneskapane. Framlegget kan gjerast i ordinær generalforsamling eller på ein generalforsamling der det går fram av innkallinga at sak om slik gransking skal takast opp.

(2) Får framlegget tilslutning frå minst ein tidel av dei andelseigarane som møter på generalforsamlinga, kan kvar andelseigar innan ein månad etter generalforsamlinga krevje at skifteretten ved orskurd tek avgjerd om gransking.

§ 7-15 Avgjerd i skifteretten

(1) Skifteretten skal ta til følgje eit krav etter § 7-14 andre ledd dersom retten meiner at det har rimeleg grunn.

(2) Før det blir teke avgjerd i saka, skal skifteretten gje laget, og i tilfelle den granskinga elles vil omfatte, høve til å uttale seg.

(3) Skifteretten skal oppnemne ein eller fleire granskarar. Det som er fastsett om revisor i revisorlova §§ 4-1 til 4-7 og § 5-2 tredje ledd, gjeld tilsvarande for granskarane. Dei har teieplikt etter same reglar som revisor.

(4) Skifteretten skal fastsetje godtgjersle for granskarane. Kostnadene ved granskinga skal berast av laget. Skifteretten kan fastsetje at laget skal deponere ein høveleg sum på førehand.

§ 7-16 Granskingsrapporten

(1) Granskarane skal gje ein skriftleg rapport om granskinga til skifteretten.

(2) Skifteretten skal kalle inn generalforsamlinga til behandling av granskingsrapporten. Rapporten skal sendast til kvar andelseigar med kjend adresse slik at rapporten normalt er framme seinast ei veke før møtet.

Kapittel 8 Styre og forretningsfører

*Styre. Arbeidet i styret**§ 8-1 Styre*

Laget skal ha eit styre. Styret skal ha minst tre medlemmer. Berre myndige personar kan vere styremedlemmer.

§ 8-2 Val av styremedlemmer

(1) Generalforsamlinga skal velje styremedlemmene. Styreleiaren skal veljast særskilt. Det kan fastsetjast i vedtektene at eit bustadbyggjelag som burettslaget er knytt til, skal velje ein av styremedlemmene, men eit fleirtal skal alltid veljast av generalforsamlinga i burettslaget.

(2) Generalforsamlinga kan velje varamedlemmer til styret. Vedtektene kan ha nærare føresegner om dette.

§ 8-3 Tenestetid. Avsetjing

(1) Styremedlemmene gjer teneste i to år om ikkje anna er fastsett av generalforsamlinga.

(2) Ein styremedlem har rett til å gå av før tenestetida er slutt, dersom det er særleg grunn til det. Styret og den som har valt styremedlemmen, skal ha rimeleg førehandsvarsel.

(3) Ein styremedlem kan avsetjast av den som har valt styremedlemmen.

§ 8-4 Vederlag

Eventuelt vederlag til styremedlemmene skal fastsetjast av generalforsamlinga.

§ 8-5 Styremøte

Styreleiaren skal syte for at styret held møte så ofte som det trengst. Ein styremedlem eller forretningsføraren kan krevje at styret blir kalla saman.

§ 8-6 Vedtak

(1) Styret er vedtaksført når meir enn halvparten av alle styremedlemmer er til stades.

(2) Vedtak kan gjerast med meir enn halvparten av dei røystene som er gjevne. Står røystene likt, gjeld det møteleiaren har røysta for. Dei som røystar for eit vedtak som inneber ei endring, må likevel alltid utgjere minst ein tredel av alle styremedlemmene.

§ 8-7 Møteleiing. Protokoll

(1) Styreleiaren skal leie styremøtet. Er ikkje styreleiaren til stades, og det ikkje er valt nokon nestleiar, skal styret velje ein møteleiar.

(2) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal skrivast under av dei frammøtte styremedlemmene.

§ 8-8 Oppgåver for styret

Styret skal leie verksemda i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlinga. Styret kan ta alle avgjerder som ikkje i lov eller vedtekter er lagde til andre organ.

§ 8-9 Vedtak som krev samtykke frå generalforsamlinga

Styret kan ikkje utan at generalforsamlinga har gjeve samtykke med minst to tredels fleirtal, gjere vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringar av bygg eller grunn som etter tilhøva i laget går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald,
2. å auke talet på andelar eller å knyte andelar til bustader som før har vore etla til utleige, jf. § 3-2 andre ledd,
3. sal eller kjøp av fast eigedom,
4. å ta opp lån som skal sikrast med pant med prioritet framfor innskota,
5. andre rettslege disposisjonar over fast eigedom som går ut over vanleg forvaltning,
6. tiltak elles som går ut over vanleg forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på meir enn fem prosent av dei årlege felleskostnadene.

Forretningsfører

§ 8-10 Forretningsførsel

(1) Laget skal ha ein forretningsfører om ikkje anna er fastsett i vedtektene. Forretningsføraren kan vere ein juridisk person.

(2) Avtale om forretningsførsel kan gjerast av styret. Avtalen kan seiast opp av laget med seks månaders varsel om ikkje kortare varsel er avtala. Med to tredels fleirtal kan generalforsamlinga gje samtykke til at avtale om forretningsførsel blir gjord uoppseieleg for eit tidsrom på opp til fem år.

§ 8-11 Forretningsførsel for tilknytte burettslag

Avtale om forretningsførsel med bustadbyggjelag som burettslaget er knytt til, kan opp til ti år etter at burettslaget er stifta, vere uoppseieleg eller ha lengre oppseiingsfrist enn seks månader. Slik avtale kan ha vilkår om at oppseiing berre kan skje dersom generalforsamlinga i burettslaget gjev samtykke til det med to tredels fleirtal, og bustadbyggjelaget har fått høve til å uttale seg skriftleg om spørsmålet til kvar andelseigar i burettslaget seinast samtidig med innkalling til generalforsamlinga.

§ 8-12 Nedsetjing av vederlag. Heving

(1) Er ein avtale om forretningsførsel gjord medan eit bustadbyggjelag eller ein annan utbyggjar åtte alle andelane i burettslaget, kan burettslaget krevje at vederlaget blir sett ned dersom det er vesentleg høgare enn det som er vanleg for tilsvarande tenester.

(2) Burettslaget kan utan omsyn til føresegnene i §§ 8-10 og 8-11 heve ein avtale om forretningsførsel på grunn av vesentleg avtalebrot.

*Forvaltning av midlar**§ 8-13 Forvaltning av midlar*

(1) Midlar som tilhøyrrer laget, skal forvaltast forsvarleg og haldast skilde frå midlar som tilhøyrrer andre.

(2) Pengar skal plasserast i norsk bank eller i annan finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg, og som har tilsvarande sikringsordning som norsk bank. Midlane kan lånast ut eller forvaltast på anna vis enn her nemnt, dersom dei blir sikra med garanti frå bank eller annan finansinstitusjon som nemnd i førre punktum. Avtale om slikt utlån eller slik forvaltning kan seiast opp av laget med seks månaders varsel om ikkje kortare varsel er avtala.

(3) Kongen kan gje nærare forskrifter om forvaltninga av midlane.

*Inhabilitet. Misbruk av posisjon m.m.**§ 8-14 Inhabilitet*

Ein styremedlem må ikkje vere med i behandlinga eller avgjerda av spørsmål av noko spørsmål som medlemmen sjølv eller nærståande har ei klår personleg eller økonomisk særinteresse i. Det same gjeld for forretningsføraren.

§ 8-15 Misbruk av posisjon i laget m.m.

(1) Styret og forretningsførar må ikkje gjere noko som er skikka til å gje visse andelseigarar eller andre ein urimeleg fordel til skade for andre andelseigarar eller laget.

(2) Styret eller forretningsføraren skal ikkje etterkome noko vedtak av generalforsamlinga dersom vedtaket strir mot lov eller vedtekter.

*Representasjon og fullmakt**§ 8-16 Representasjon og fullmakt*

(1) Styret representerer laget utetter og teiknar firmaet. Styret kan gje styremedlemmer eller forretningsførar rett til å teikne firmaet. Slik fullmakt kan når som helst kallast attende.

(2) Forretningsføraren representerer laget utetter i saker som gjeld den daglege leiinga.

(3) Har nokon som representerer laget utetter etter første og andre ledd, ved disposisjon på vegner av laget gått ut over sitt mynde, er disposisjonen ikkje bindande for laget når laget godtgjer at medkontrahenten forstod eller burde ha forstått at myndet vart overskride, og det ville stride mot heider og god tru å gjere disposisjonen gjeldande.

(4) Etter at val av styremedlem eller avtale om forretningsførsel er registrert i Føretaksregisteret, kan manglar ved valet eller avtalen ikkje gjerast gjeldande overfor ein tredjeperson, om ikkje laget godtgjer at tredjepersonen kjende til mangelen.

(5) I saker mellom laget og styret eller einskilde styremedlemmer skal generalforsamlinga velje ein eller fleire personar til å representere laget i saka. Bli ikkje det gjort, kan tilseiing skje til kven som helst av andelseigarane.

Kapittel 9 Revisjon

§ 9-1 Revisor

Eit burettslag skal ha ein eller fleire statsautoriserte eller registrerte revisorar.

§ 9-2 Val av revisor

(1) Generalforsamlinga skal velje ein eller fleire revisorar og kan velje ein eller fleire vararevisorar.

(2) Generalforsamlinga skal godkjenne godtgjersla til revisor.

§ 9-3 Bortfall av oppdraget

(1) Revisor gjer teneste fram til annan revisor er vald.

(2) Fell oppdraget for revisor bort før tenestetida er ute, skal styret utan opphald syte for val av ny revisor. Det same gjeld dersom revisor ikkje lenger fyller vilkåra for å kunne veljast til revisor i laget.

§ 9-4 Nyval av revisor

(1) Generalforsamlinga kan berre velje ny revisor når det er sagt i innkallinga at det vil bli gjort framlegg om nyval. Revisor har rett til å gjere greie for sitt syn på framlegget for generalforsamlinga.

(2) Har generalforsamlinga forkasta framlegg om nyval av revisor, kan ein tidel av alle andelseigarar innan ein månad etter generalforsamlinga krevje at skifteretten ved orskurd oppnemner ein revisor i tillegg til andre revisorar i laget. Kravet skal takast til følgje dersom det har rimeleg grunn.

(3) Skifteretten fastset tenestetid og godtgjersle for revisor som retten har oppnemnt. Vil revisor slutte før tenestetida er ute, skal det gjevast rimeleg førehandsvarsel til skifteretten.

§ 9-5 Revisjonsmelding

Revisor skal gje revisjonsmelding til generalforsamlinga for kvart rekneskapsår. Revisjonsmeldinga skal vere styret i hende seinast to veker før den ordinære generalforsamlinga.

§ 9-6 Revisor er med i generalforsamlinga

Revisor skal møte i generalforsamlinga når det skal behandlast saker som gjer dette nødvendig. Ut over dette har revisor rett til å møte i generalforsamlinga.

Kapittel 10 Samanslåing og deling av burettslag

§ 10-1 Samanslåing av burettslag

(1) Eit burettslag kan overdra eignedelar og skyldnader under eitt til eit anna burettslag mot at andelseigarane blir andelseigarar i det overtakande laget. Det kan fastsetjast at andelseigarar skal ha eit vederlag i pengar eller andre verdiar dersom utdeling kan skje etter § 3-3, og det trengst av omsyn til dei innbyrdes verditilhøva.

(2) I lag der ein tredjeperson etter avtale eller vedtekter kan motsetje seg endring av vedtektsføresegner som nemnde i § 7-12, er vedtak om overdrag-

ing ikkje gyldig utan godkjenning frå tredjepersonen. Godkjenning kan ikkje nektast dersom tilsvarende vilkår eller forkjøpsrett blir tekne inn i vedtektene for det overtakande laget.

§ 10-2 Plan for samanslåinga og godkjenning av planen

(1) Styra i laga skal utarbeide ein plan som minst viser framlegg til vedtektsendingar i det overtakande laget, tidspunktet for samanslåinga og eventuelt vederlag til andelseigarar. Siste årsrekneskap, årsmelding og revisjonsmelding for kvart av laga skal leggjast ved planen.

(2) Planen skal godkjennast av generalforsamlingane med tilslutning frå minst to tredelar av alle andelseigarane i kvart lag. Vedtektsendingane i det overtakande laget må vedtakast med slikt fleirtal som er fastsett i lov eller vedtekter.

§ 10-3 Melding til Føretaksregisteret og kreditorvarsel

(1) Seinast ein månad etter at samanslåinga er godkjend i laga, og vedtaket om samanslåing er gyldig i det overdragande laget, skal vedtaket saman med planen etter § 10-2 meldast til Føretaksregisteret. Blir fristen overseten, fell vedtaka bort.

(2) Føretaksregisteret skal kunngjere vedtaka om samanslåing og varsle kreditorane i laga om at eventuelle motsegner mot samanslåinga må meldast til laget innan to månader frå siste kunngjering.

(3) Kunngjeringa skal setjast inn to gonger med minst ei veker mellomrom i Norsk lysingsblad og i ei avis som er vanleg lesen på forretningsstaden for laget. Kunngjeringa i avisa kan takast inn i kortform med tilvising til kunngjeringa i Norsk lysingsblad.

§ 10-4 Motsegn frå kreditor

(1) Dersom ein kreditor med uomtvista og forfalle krav kjem med motsegn innan fristen etter § 10-3, kan samanslåinga ikkje gjennomførast før kravet er betalt.

(2) Ein kreditor med omtvista krav eller krav som ikkje er forfalle, kan krevje fullgod trygd for kravet dersom det ikkje er sikra slik frå før. Skifteretten avgjer tvist om kravet er til, og om trygda er fullgod.

(3) Skifteretten kan forkaste krav om trygd etter andre leddet når det er klårt at kravet ikkje er til, eller at utsiktene til dekning ikkje blir dårlegare på grunn av samanslåinga.

(4) Kravsmål om avgjerd i skifteretten må vere sett fram innan to veker etter at kreditor kravde betaling eller trygdgjeving.

§ 10-5 Gjennomføring av samanslåinga

(1) Når fristen for motsegn etter § 10-3 er ute, og tilhøvet til kreditorar som har kome med motsegn, er avklårt, skal det overtakande laget gje melding til Føretaksregisteret om at samanslåinga skal gjennomførast. Når samanslåinga er registrert, er samanslåinga gjennomført, det overdragande laget er oppløyst, og krav på eventuelt vederlag til andelseigarar forfell.

(2) Sjølv om tilhøvet til kreditorar som har reist motsegn, ikkje er avklårt, kan skifteretten etter kravsmål frå det laget krava gjeld, vedta at samanslåinga kan gjennomførast og meldast til Føretaksregisteret.

(3) Det overtakande laget skal ta vare på rekneskapsmateriale frå det overdragande laget i samsvar med rekneskapslova § 2-7 i minst ti år etter den endelege oppløysinga. Det same gjeld bøkene til laget. Registrerte rekneskapsopplysningar skal kunne attgjevast i samsvar med rekneskapslova § 2-2 i minst ti år etter den endeleg oppløysinga.

§ 10-6 Deling av burettslag

(1) Eit burettslag kan overdra nokre av bustadene og andre eignedelar og eventuelt skyldnader til eit nytt lag av dei andelseigarane som har rett til dei bustadene det gjeld. Det kan fastsetjast at andelseigarar skal ha eit vederlag i pengar eller andre verdiar dersom utdeling kan skje etter § 3-3, og det trengst av omsyn til dei innbyrdes verditilhøva.

(2) Kan ein tredjeperson etter avtale eller vedtekter motsetje seg endring av vedtektsføresegner som nemnde i § 7-12 i det overdragande laget, blir vedtektsføresegnene del av vedtektene i det nye laget utan særskilt vedtaking om ikkje tredjepersonen går med på noko anna.

§ 10-7 Plan for delinga og godkjenning av planen

(1) Styret skal utarbeide ein plan som minst viser

1. framlegg til vedtektsendringar i det overdragande laget,
2. vedtekter, opningsbalanse og byggje- og finansieringsplan for det nye laget, jf. §§ 2-2 og 2-5
3. tidspunktet for samanslåinga,
4. fordelinga av eignedelar, rettar og skyldnader mellom dei laga som er med i delinga, og
5. eventuelt vederlag til andelseigarar.

(2) Siste årsrekneskap, årsmelding og revisjonsmelding skal leggjast ved planen.

(3) Planen skal godkjennast av generalforsamlinga med tilslutning frå minst to tredelar av alle dei som skal bli andelseigarar i det nye laget, og minst to tredelar av alle andelseigarane som skal vere att i det overdragande laget.

§ 10-8 Melding til Føretaksregisteret, kreditorvarsel og motsegn

Føresegnene i §§ 10-3 og 10-4 gjeld tilsvarande.

§ 10-9 Gjennomføring av delinga

(1) Når fristen for motsegn etter § 10-8, jf. § 10-4, er ute, og tilhøvet til kreditorar som har kome med motsegn, er avklårt, skal det overtakande laget gje melding til Føretaksregisteret om at delinga skal gjennomførast. Når delinga er registrert, er delinga gjennomført, det nye laget er stifta, og krav på eventuelt vederlag til andelseigarar forfell.

(2) Føresegnene i § 10-5 andre ledd gjeld tilsvarande.

§ 10-10 Deling og samanslåing med anna lag

Blir reglane for deling og samanslåing følgde, kan deling av eit burettslag og samanslåing av det overdragande eller det nye laget med eit anna lag vedtakast og gjennomførast under eitt.

Kapittel 11 Opplysning av burettslag

§ 11-1 Vedtak om oppløysing

(1) Opplysning av laget krev vedtak på to generalforsamlingar etter kvarandre, med minst fire veker mellomrom. På kvar generalforsamling må minst to tredelar av alle andelseigarane røyste for vedtaket. Den eine generalforsamlinga skal vere den ordinære generalforsamlinga.

(2) I lag der ein tredjeperson etter avtale eller vedtekter kan motsetje seg endring av vedtektsføresegner som nemnde i § 7-12, er vedtak om oppløysing ikkje gyldig utan godkjenning frå tredjepersonen. Godkjenning kan ikkje nekast dersom tilsvarande vilkår eller forkjøpsrett blir tekne inn i sameigevedtekter eller hefta på eigarseksjon eller annan fast eigedom. I slike tilfelle kan det fastsetjast i sameigevedtektene at dei ikkje kan endrast utan godkjenning av tredjepersonen, og forkjøpsrett kan heftast på for lengre tid enn 25 år utan hinder av § 6 i lov om løysingsrettar.

(3) Regelen i førre leddet gjeld tilsvarande ved sal av bustader frå laget.

§ 11-2 Avviklingsstyre og generalforsamling

(1) Når vedtak om oppløysing er gyldig, skal generalforsamlinga velje eit avviklingsstyre som kjem i staden for styret og forretningsføraren. Valet gjeld på ubestemt tid med ein oppseiingsfrist for medlemmene på tre månader.

(2) Føresegnene om styret i [\(Link til \)](#) kapittel 8 gjeld tilsvarande for avviklingsstyret.

(3) Reglane om generalforsamlinga gjeld så langt dei passar under avviklinga.

(4) Etter krav frå minst ein femdel av andelseigarane kan skifteretten om særlege grunnar talar for det, fastsetje at han skal kome i staden for generalforsamlinga. Retten skal gje styret høve til å uttale seg før avgjerda blir teken.

§ 11-3 Melding til Føretaksregisteret

Vedtaket om å oppløse laget skal meldast til Føretaksregisteret straks vedtaket er gyldig og avviklingsstyre er valt. Meldinga skal innehalde opplysningar om medlemmene av avviklingsstyret.

§ 11-4 Kreditorvarsel

(1) Ved registrering av meldinga om oppløysing skal Føretaksregisteret kunnjere vedtaket om å oppløse laget. I kunnjeringa skal kreditorane til laget varslast om at dei må melde krava sine til avviklingsstyret innan to månader frå siste kunnjering. Namn og adresse til leiaren for avviklingsstyret skal gå fram av kunnjeringa.

(2) Kunngjeringa skal setjast inn to gonger med minst ei veker mellomrom i Norsk lysingsblad og i ei avis som er vanleg lesen på forretningsstaden for laget. Kunngjeringa i avisa kan takast inn i kortform med tilvising til kunngjeringa i Norsk lysingsblad.

(3) Alle kreditorar med kjend adresse skal så vidt mogleg varslast særleg av laget.

§ 11-5 Stillinga for laget under avviklinga

(1) Når vedtak om oppløysing er gyldig, skal laget på brev, kunngjeringar og andre dokument leggje orda «under avvikling» til firmaet.

(2) Verksemda i laget kan halde fram så langt det er ønskjeleg for ei tenleg gjennomføring av avviklinga.

(3) Under avviklinga skal årsrekneskap avleggjast, reviderast og sendast til Rekneskapsregisteret etter same reglar som elles.

§ 11-6 Avviklingsbalanse m.m.

(1) Avviklingsstyret skal lage ei oppteikning over dei eignedelar, rettar og skyldnader laget har, og gjere opp ein balanse med sikte på avviklinga.

(2) Oppteikninga og balansen skal i revidert stand leggjast ut på lagskontoret til ettersyn for andelseigarane. Kopi av balansen med fråsegn frå revisor skal sendast til alle andelseigarar med kjend adresse.

§ 11-7 Dekning av skyldnadene

(1) Avviklingsstyret skal syte for at dei skyldnadene laget har, blir dekte i den grad kreditor ikkje har fråfalle kravet sitt eller samtykkjer i å ta ein annan som debitor i staden.

(2) Kan ein kreditor ikkje finnast, eller nektar ein kreditor å ta imot sitt tilgodehavande, skal summen deponerast i Noregs bank etter reglane i lov 17. februar 1939 nr. 2 om deponering i gjeldshøve.

(3) Burettssinskota kan ikkje krevjast utbetalte dersom bustadene skal delast utan å gjerast om i pengar, jf. § 11-8.

§ 11-8 Omgjering av eignedelar til pengar

(1) Eignedelane til laget skal gjerast om i pengar så langt det er nødvendig for å dekkje skyldnadene laget har. Elles skal eignedelane gjerast om i pengar dersom minst ein tredel av andelseigarane krev det.

(2) Skal eignedelane gjerast om i pengar, har kvar andelseigar forkjopsrett til den bustaden andelen er knytt til. For den forkjopsretten gjeld reglane i lov om løysingsrettar så langt dei passar.

§ 11-9 Deling eller utbetaling

(1) Deling av eignedelane eller utbetaling til andelseigarane kan ikkje skje før lagsskyldnadene er dekte, og det er gått minst to månader sia siste kunngjering av kreditorvarsel etter § 11-4.

(2) Deling av eignedelane eller utbetaling av overskot skal skje på grunnlag av innbyrdes verdi av bustadene.

(3) Utdeling kan likevel skje når det berre står att uvisse eller omtvista skyldnader, og det blir sett av ein tilstrekkeleg sum til å dekkje dei. Om ikkje anna er avtala, skal summen setjast inn på felleskonto for laget og den kreditoren det gjeld, slik at uttak ikkje kan skje utan skriftleg samtykke frå begge partar eller endeleg dom.

§ 11-10 Endeleg oppløysing

(1) Etter avslutta deling av eignedelar eller utbetaling av overskot skal revidert oppgjer leggjast fram for generalforsamlinga. Når oppgjeret er godkjent, skal det meldast til Føretaksregisteret at laget er endeleg oppløyst.

(2) Føresegnene i §§ 12-3 til 12-5 gjeld etter endeleg oppløysing òg.

(3) Avviklingsstyret skal syte for at rekneskapsmateriale blir teke vare på i samsvar med rekneskapslova § 2-7 i minst ti år etter den endelege oppløysinga. Det same gjeld bøkene til laget. Registrerte rekneskapsopplysningar skal kunne attgjevast i samsvar med rekneskapslova § 2-2 i minst ti år etter den endelege oppløysinga.

§ 11-11 Etterutluting

Det som måtte tilfalle laget av summar som er sette av etter § 11-9 tredje ledd, utdeling til andelseigarar som ikkje blir heva, og det som elles måtte vise seg å tilhøyre det oppløyste laget, skal lutast ut på etterskot. Er summen så liten at han ikkje står i høve til ulempa eller kostnaden med ei etterutluting, kan avviklingsstyret i staden bruke han til velgjerd, til humanitære føremål eller til beste for miljøet.

§ 11-12 Ansvar for udekte skyldnader

(1) Overfor kreditorar som ikkje har fått dekning etter § 11-7, og heller ikkje er tilstrekkeleg sikra ved avsetjing etter § 11-9 tredje ledd, heftar andelseigarane solidarisk opp til verdien av det kvar har teke mot etter § 11-9 med frådrag for innskot. Overfor slik kreditor heftar dessutan medlemmene av avviklingsstyret solidarisk utan avgrensing om det ikkje blir godtgjort at dei har fare fram med tilbørleg aktsemd.

(2) I regressomgangen skal fordeling skje mellom andelseigarane i høve til det kvar einskild har fått utdelt. Gjeldsbrevlova § 2 tredje ledd gjeld tilsvarande.

(3) Kreditors krav etter første ledd blir forelda tre år etter at den endelege oppløysinga er registrert i Føretaksregisteret.

§ 11-13 Omgjering av vedtak om oppløysing

(1) Vedtak om å oppløyse laget kan gjerast om av generalforsamlinga dersom minst halvparten av andelseigarane i laget røystar for det.

(2) Omgjering kan ikkje vedtakast dersom deling er gjennomført eller utbetaling til andelseigarane er skjedd.

(3) Omgjering av eit vedtak om oppløysing og medlemmene av det nye styret i laget skal straks meldast til Føretaksregisteret.

Kapittel 12 Skadebot

§ 12-1 Skadebotansvar

Den som i eigenskap av styremedlem, forretningsførar, granskar eller andelseigar valdar tap forsettleg eller aktlaust for laget, andelseigarar eller andre under utføringa av oppgåva si, har plikt til å bøte tapet. Det same gjeld for medlem av andre organ som er skipa etter vedtektene.

§ 12-2 Lemping

Skadebotansvar etter § 12-1 kan lempast etter skadebotlova § 5-2.

§ 12-3 Vedtak om å fremje lagets krav

(1) Generalforsamlinga avgjer om laget skal fremje skadebotkrav etter § 12-1. Er det opna gjeldsforhandling eller konkurs, gjeld føresegnene i konkurslova.

(2) Første ledd gjeld tilsvarande for inngåing av førehandsavtale mellom laget og nokon som er nemnd i § 12-1, som regulerer eller avgrensar skadebotansvaret deira.

§ 12-4 Krav på vegner av laget

(1) Har generalforsamlinga gjeve ansvarsfritak eller forkasta framlegg om å krevje skadebot etter § 12-1, kan ein tidel, men minst to, av andelseigarane gjere skadebotansvar gjeldande på vegner av og i namnet til laget. Er søksmål om skadebot reist, kan det halde fram sjølv om nokre av andelseigarane trekkjer seg, eller andelen går over til andre.

(2) Søksmålet om skadebot må reisast ved felles fullmektig innan tre månader etter at vedtaket vart gjort av generalforsamlinga. Er det kravt granskning etter §§ 7-14 til 7-16, blir fristen rekna frå den dagen kravet er endeleg avslege, eller i tilfelle granskinga er avslutta.

(3) Kostnadene med søksmålet om skadebot er laget uvedkomande. Kostnadene kan likevel krevjast dekte av laget med opp til den summen som er komen laget til gode ved søksmålet.

(4) Paragrafen her gjeld ikkje når vedtaket som nemnt i første ledd er gjort med fleirtal som for vedtektsendring. Det same gjeld ved inngått forlik.

§ 12-5 Ansvarsfritak

Har generalforsamlinga gjort vedtak om ansvarsfritak eller om at ansvar ikkje skal gjerast gjeldande, kan laget likevel fremje krav grunna på omstende som generalforsamlinga på vesentlege punkt ikkje fekk rette og fullstendige opplysningar om da vedtaket vart gjort.

§ 12-6 Konkurrerande krav

Andelseigarar, kreditorar eller andre som har lidt tap fordi laget er påført tap, er bundne av skadeoppgjer med laget, og deira krav står attende for lagets krav.

§ 12-7 Andre krav på vegner av laget

(1) Føresegnene i §§ 12-3, 12-4 og 12-5 gjeld tilsvarande for myndet til å krevje offentleg påtale og reise privat straffesak.

(2) Føresegnene i §§ 12-4 og 12-5 gjeld tilsvarande for lagets krav på tilbakeføring etter § 3-3 tredje ledd.

Kapittel 13 Ymse føresegner

§ 13-1 Teieplikt

(1) Tillitsvalde, forretningsfører og tilsette i eit burettslag skal hindre at uvedkomande får tilgang til det dei har fått kjennskap til i verksemda i laget om personlege tilhøve. Teieplikta gjeld ikkje når inga rettkomen interesse tilseier at opplysningane skal haldast hemmelege.

(2) Forsettleg brot på teieplikta kan straffast med bøter.

§ 13-2 Saksbehandlinga i skifteretten m.m.

(1) Når skifteretten behandlar saker etter lova her, gjeld reglane i skiftelova §§ 22-25 når ikkje anna går fram av lova her.

(2) Orskurdar og andre avgjerder som skifteretten tek etter lova her, kan påkjærast etter reglane i tvistemålslova kapittel 26.

(3) Eit kjæremål kan ikkje grunnast på at orskurden eller avgjerda er utenleg eller uheldig. Dette gjeld ikkje orskurd etter §§ 7-14 til 7-16.

§ 13-3 Fristrekning

(1) For fristar som skal reknast i dagar, skal ein ikkje telje med den dagen da fristen tek til å gå, men ein skal rekne med møtedagen eller den dagen da handlinga fristen gjeld, tidlegast kan utførast eller seinast må vere utført.

(2) Fristar som skal reknast i veker, månader eller år, endar på den dagen i den siste veka eller den siste månaden som etter namnet eller talet svarar til den dagen fristen tek til å gå. Har ikkje månaden dette talet, endar fristen på den siste dagen i månaden.

(3) Endar ein handlingsfrist på ein laurdag, helgedag eller dag som etter lovgjevinga er likestilt med helgedag, blir fristen lengd til den nærast følgjande yrkedagen.

§ 13-4 Tvistar

Avtale om at tvist mellom andelseigaren og laget skal avgjerast ved skilddom eller med endeleg verknad elles av eit organ utanom domstolane, er berre gyldig dersom avtalen er gjord etter at tvisten oppstod.

§ 13-5 Omdanning av bustadaksjeselskap

(1) Aksjeselskap som har til føremål å gje aksjeeigarane leigerett eller annan bruksrett til bustad, kan omdannast til burettslag etter paragrafen her.

(2) Framlegget om omdanning skal førebuast av styret og innehalde dei vedtektsendingane som trengst, opningsbalanse for burettslaget og dessutan opplysningar om kva bustad som er knytt til kvar andel, om eventuelle innskot og om fordelinga av felleskostnadene.

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

(4) Styret skal innhente fullmakter til å slette eventuelle tinglyste leigerettar som er knytte til aksjane, og skal innhente eventuelle pantebrev som sikrar innskot som er knytte til aksjane, saman med fullmakter til slette pantebrev.

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

(6) Når omdanninga er vedteken, og styret har innhenta fullmakter og pantebrev som nemnde i fjerde ledd, skal vedtaket meldast til Føretaksregisteret. Rettkjende kopiar av samtykke frå panthavarar som nemnde i femte ledd, og ei fråsegn frå styret om at samtykke frå alle kjende panthavarar er innhenta, skal leggjast ved meldinga. Samanslutninga er eit burettslag frå det tidspunktet omdanningsvedtaket er registrert.

(7) Selskapskreditorar og medkontrahentar kan ikkje motsetje seg omdanninga dersom eigenkapitalen etter omdanninga er minst like høg som aksjekapitalen.

(8) Andelane skal snarast råd registrerast i eit burettregister. Pant i aksjar skal registrerast som pant i den tilsvarende andelen.

(9) Snarast råd etter registreringa i burettregisteret skal styret slette tinglyste leigerettar og pantebrev som nemnde i fjerde ledd, og seinast samtidig tinglyse ein panterett som nemnd i § 2-11 første ledd på beste ledige prioritet. Styret skal be om at namneending blir notert i grunnboka på grunnlag av firmaattest.

Kapittel 14 Ikraftsetjing. Overgangsreglar

Ikraftsetjing

§ 14-1 Ikraftsetjing

(1) Lova gjeld frå den tid Kongen fastset.

(2) Frå same tid blir lov 4. februar 1960 nr. 2 om burettslag oppheva.

Overgangsreglar

§ 14-2 Tilknytte lag

I burettslag som etter tidlegare gjeldande reglar er tilknytte eit bustadbyggjelag, gjeld desse særreglane:

1. Det skal reknast som eit vilkår for å vere andelseigar at vedkomande er andelseigar i bustadbyggjelaget, og laget skal reknast som eit tilknytt lag etter § 1-3, om ikkje anna blir fastsett i vedtektene med samtykke frå bustadbyggjelaget.
2. Eldre vedtektsføresegn om at endring av vedtektene ikkje er gyldig utan

samtykke frå bustadbyggjelaget, gjeld berre for endring av vedtektsføresegner som nemnde i § 7-12 dersom endringa blir vedteken etter at lova her vart sett i kraft.

3. Forretningsføraravtale mellom bustadbyggjelag og tilknytt burettslag som er gjort før lova tok til å gjelde, og som etter sitt innhald er uoppseieleg i meir enn fem år eller berre kan seiast opp på visse vilkår, kan burettslaget sei opp med seks månaders varsel når det er gått fem år frå lova her vart sett i kraft, og minst ti år frå burettslaget vart stifta. Oppseiing kan berre skje dersom generalforsamlinga i burettslaget gjev samtykke til det med to tredels fleirtal, og bustadbyggjelaget har fått høve til å uttale seg skriftleg om spørsmålet til kvar andelseigar i burettslaget seinast samtidig med innkalling til generalforsamlinga.
4. Retten kan setje ei oppseiing etter nummer 3 til side dersom oppseiinga vil verke urimeleg, og bustadbyggjelaget har reist søksmål innan 30 dagar etter at skriftleg oppseiing kom fram til laget.

§ 14-3 Stifting

Burettslag som er stifta før lova her vart sett i kraft, kan registrerast i Føretaksregisteret sjølv om stiftinga ikkje er gjennomført etter §§ 2-1 til 2-8. Registrering må i tilfelle skje seinast seks månader etter konstituerande generalforsamling.

§ 14-4 Avtalar om rett til andel m.m.

(1) Er det før lova her vart sett i kraft, gjort ein eller fleire avtalar med eit bustadbyggjelag om rett til å overta eller teikne andel i eit burettslag, jf. lov 4. februar 1960 nr. 2 om burettslag § 8, gjeld ikkje føresegnene i lova her, avhendingslova § 1-1a eller bustadoppføringslova § 1a for desse avtalane og tilsvarande avtalar i same burettslaget. Lova elles gjeld ikkje for burettslaget før alle andelane er overtekne eller teikna.

(2) Er det i andre tilfelle enn dei som er nemnde i første ledd, gjort ein eller fleire avtalar med eit burettslag om leige av bustad og burettsinnskot, jf. lov 4. februar 1960 nr. 2 om burettslag § 26, gjeld ikkje føresegnene i lova her, avhendingslova § 1-1a eller bustadoppføringslova § 1a for desse avtalane og tilsvarande avtalar i same burettslaget. Lova elles gjeld ikkje for burettslaget før alle bustadene er overtekne.

§ 14-5 Innskot

(1) I burettslag som er stifta før lova her vart sett i kraft, skal føresegnene i § 2-10 og 2-11 gjelde for eksisterande panterett som sikrar burettsinnskot. Det er ikkje nødvendig å endre prioritet for eksisterande panterett som hadde dårlegare prioritet enn nemnd i § 2-11 første ledd da lova vart sett i kraft.

(2) Rettsverknader knytte til andelsobligasjonar eller lånebevis for innskot fell bort når andelen er registrert i eit burettregister.

§ 14-6 Andelar

(1) Føresegna i § 3-1 om storleiken på andelane gjeld ikkje for lag som er stifta før lova her vart sett i kraft.

(2) Rettsverknader knytte til andelsbrev fell bort når andelen er registrert i eit buretsregister. Om rettsvern for pant gjeld § 14-9 tredje ledd.

§ 14-7 Andelseigarar og forkjøpsrett

(1) Eldre vedtektsføresegn som gjev juridiske personar m.m. rett til å eige fleire andelar enn det som går fram av § 4-3, skal gjelde utan hinder av den paragrafen.

(2) I lag som er stifta før lova her vart sett i kraft, skal det reknast å vere eit vilkår at ny andelseigar skal godkjennast av laget, jf. § 4-5, om ikkje anna blir fastsett i vedtektene.

(3) Føresegnene i §§ 4-11 til 4-21 gjeld ikkje der forkjøpsretten er utløyst før lova her vart sett i kraft.

§ 14-8 Bustadene

(1) Burett etter [\(Link til\)](#) kapittel 5 kjem i staden for leigerett etter lov 4. februar 1960 nr. 2 om boretslag § 33, jf. § 34.

(2) Sameige i andel som er oppstått før lova her vart sett i kraft, kan halde fram utan hinder av § 5-2.

(3) Er bruken overlata til andre enn andelseigaren før lova her vart sett i kraft, kan bruken halde fram utan hinder av føresegnene i §§ 5-3 til 5-6.

(4) Fordeling av vedlikehaldsplikt m.m. som avvik frå §§ 5-12 og 5-17, og som går fram av eldre vedtekter eller leigeavtalar som er allment nytta i laget, gjeld fram til noko anna blir fastsett i vedtektene. Avvikande fordeling som er avtala særleg mellom laget og einkilde andelseigarar, kan berre endrast i samsvar med avtalen.

(5) Eldre fordeling av husleige gjeld tilsvarande for felleskostnader utan hinder av § 5-19 til noko anna blir fastsett i samsvar med vilkåra i den paragrafen for endring av fordelinga.

(6) Panterett etter § 5-20 første ledd kjem i staden for eldre avtala panterett som laget har for krav etter leigeavtalen, og står elles attende for panterett som hadde fått rettsvern mot andelseigarens kreditorar før lova her vart sett i kraft, om ikkje anna følgjer av allmenne prioritetsreglar.

(7) Har laget sagt opp leigeretten eller kravt tvangsfråviking før lova her vart sett i kraft, gjeld tidlegare reglar om fristar, søksmål, pålegg om sal og om tvangsfullføring. Sameleis er det dersom andelseigaren har sagt opp leigeretten.

§ 14-9 Registrering i buretsregister

(1) Seinast seks månader etter at lova her vart sett i kraft, skal styret sende melding til eit buretsregister om registrering av andelane. Meldinga skal minst innehalde:

1. Oversyn over andelane i laget med opplysning om kva bustad som er knytt til kvar andel, og namn, adresse og fødselsnummer for andelseigarane.

2. Oversyn over uinnfridde panterettar laget har fått melding om for kvar andel, med namn og adresse på panthavaren og opplysning om kven som sit med andelsbrevet.

(2) Dei panterettane som går fram av meldinga frå styret, skal registrerast på andelen, og registerføraren skal sende melding til panthavaren om registreringa.

(3) Rettsvern for panterett etter tidlegare gjeldande reglar fell bort dersom panteretten ikkje er meldt til registrering seinast seks månader etter at andelen er registrert i buretsregisteret.

(4) Føresegna i pantelova § 1-4 gjeld ikkje for panterett som har rettsvern etter tidlegare gjeldande reglar, og som er registrert innan fristen etter tredje ledd.

(5) Buretsregisteret skal sende melding til Føretaksregisteret, som skal registrere opplysning om kvar andelane er registrerte.

(6) Kongen gjev forskrifter om registrering i tilfelle der det er tvist om prioriteten mellom fleire panterettar som hadde fått rettsvern mot andelseigarens kreditorar før andelane vart registrerte.

(7) Til andelane er registrerte, gjeld dei tidlegare reglane om rettsvern for rettserverv og om tvangssal. Det kan likevel ikkje etablerast rettsvern for avtala panterett i buretslagsandel på anna vis enn ved registrering i buretsregisteret når det er gått eitt år etter at lova her vart sett i kraft.

§ 14-10 Forvaltning av midlar

Eldre avtalar om forvaltning av midlar som er i strid med § 8-13, gjeld i seks månader etter at lova her vart sett i kraft, om ikkje kortare tid følgjer av avtalen sjølv eller ny avtale.

§ 14-11 Vedtekter og avtalar

Vedtektsføresegner og avtalar som er i strid med lova her, fell bort seinast eitt år etter at lova vart sett i kraft.

Endring av andre lover

§ 14-12 Endring av andre lover

Frå lova her blir sett i kraft, skal desse lovene endrast slik:

1. Lov 7. juni 1935 nr. 2 om tinglysing

§ 12a tredje ledd blir oppheva.

2. Lov 8. februar 1980 nr. 2 om pant

§ 1-1 fjerde ledd første punktum skal lyde:

Med realregister menes grunnbok, skipsregister (herunder Norsk Internasjonalt Skipsregister), luftfartøyregister, *boretsregister* og lignende rettighetsregister ordnet etter de formuesgoder som rettigheten gjelder.

§ 4-3 andre ledd skal lyde:

Som adkomstdokument regnes dokument som representerer en leierett til bolig knyttet til en overførbar fordring på utleieren eller en andelsrett i et selskap, *unntatt boretslagsandel som er registrert i et boretsregister*.

Ny § 4-3a skal lyde:

§ 4-3a Borettslagsandel som er registrert i borettsregister

- (1) Borettslagsandel som er registrert i borettsregister, kan pantsettes.
- (2) Panteretten får rettsvern ved registrering i borettsregisteret.
- (3) Reglene i § 2-2 første ledd bokstav c gjelder tilsvarende.

Ny § 5-8a skal lyde:

§ 5-8a Utlegg i registrert borettslagsandel

(1) *Utleggs pant i borettslagsandel som er registrert i borettsregister, får rettsvern ved registrering i i borettsregisteret.*

(2) *Reglene i § 2-2 første ledd bokstav c gjelder tilsvarende.*

3. Lov 17. desember 1982 nr. 86 om rettsgebyr

§ 10 nr. 14 skal lyde:

sak om leie av bolig etter reglene i husleieloven og rettigheter til *andel i borettslag,*

4. Lov 8. juni 1984 nr. 59 om fordringshavernes dekningsrett

§ 2-10 første ledd første punktum skal lyde:

Dersom tvangsdekning ved tvangssalg eller tvangsbruk av fast eiendom, *borettslagsandel* eller leierett i fast eiendom (herunder aksje, andelsbrev, pantebrev eller annet atkomstdokument med tilknyttet leierett) vil medføre at skyldneren taper retten til nødvendig bolig for seg eller sin familie, kan namretten eller skifteretten på begjæring ved kjennelse bestemme at tvangsdekning bare kan gjennomføres hvis det blir skaffet skyldneren eller skyldnerens familie en annen bolig som med hensyn til beliggenhet, størrelse, pris og andre forhold tilfredsstillende rimelige krav.

§ 2-10 tredje ledd skal lyde:

Bestemmelse som nevnt kan heller ikke treffes ved tvangsdekning som er begjært for å inndrive renter eller ordinært forfalte avdrag på lån sikret ved pant i eiendommen, *borettslagsandelen*, leieretten eller atkomstdokumentet.

5. Lov 10. juni 1988 nr. 40 om finansieringsvirksomhet og finansinstitusjoner

§ 2-15 første ledd bokstav e skal lyde:

e) pant i *borettslagsandel* eller adkomstdokument til innskuddsbolig, begrenset oppad til obligasjonens pålydende for pant i adkomstdokument til obligasjonsleilighet,

6. Lov 16. juni 1989 nr. 53 om eiendomsmegling

§ 1-1 første ledd nr. 3 skal lyde:

3. omsetning av *borettslagsandel* og av aksje, andelsbrev, pantebrev eller annet adkomstdokument med tilknyttet leierett til bolig eller annet areal i bebygget eiendom,

§ 3-6 andre ledd første punktum skal lyde:

Ved overdragelse av *borettslagsandel* eller av andel i eller bruksrett til fast eiendom eller adkomstdokumenter som gir bruksrett til fast eiendom (jf. § 1-1 første ledd nr. 3), skal megleren dessuten gi opplysninger om rettigheter og forpliktelser ifølge avtaler og vedtekter. Omfatter overdragelsen part i sameie eller selskap, skal megleren også gi opplysninger om regnskap og eventuelt budsjett.

7. Lov 26. juni 1992 om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring:

§ 1-8 første ledd første punktum skal lyde:

Med realregister menes norsk grunnbok, skipsregister (medregnet Norsk Internasjonalt Skipsregister), luftfartøyregister, *borettsregister* og lignende norsk rettighetsregister ordnet etter de formuesgoder som rettighetene gjelder.

§ 1-8 fjerde ledd skal lyde:

Med adkomstdokument til leierett til bolig menes dokument som representerer en leierett til bolig knyttet til en overførbar fordring på utleieren eller en andelsrett i et selskap, *unntatt borettslagsandel som er registrert i borettsregister.*

§ 2-10 andre ledd nytt siste punktum skal lyde:

Det samme gjelder ved tvangssalg av borettslagsandel som er registrert i borettsregister.

§ 6-1 andre ledd fjerde punktum skal lyde:

I saker om tvangsdekning i fast eiendom, *borettslagsandel* eller adkomstdokument til leierett til bolig, kan namsretten i særlige tilfeller beslutte utsettelse etter § 5-12 selv om saksøkte ikke betaler en femtedel av saksøkerens samlede krav dersom tvangsdekningen vil medføre at saksøkte taper retten til nødvendig bolig for seg og sin familie.

§ 11-1 nytt fjerde ledd skal lyde:

Tvangsbruk kan ikke gjennomføres for andel i borettslag.

§ 11-2 første ledd bokstav c skal lyde:

(c) lovbestemt panterett for skatt eller avgifter til stat eller *kommune*, for sameiets krav etter sameieforholdet i seksjonssameier og for lagets krav etter lagsforholdet i borettslag, og

§ 11-3 nytt tredje ledd skal lyde:

Begjæring om tvangssalg av borettslagsandel som er registrert i borettsregister, skal settes fram i den krets der boligen ligger.

§ 11-12 nytt fjerde ledd skal lyde:

Ved salg ved medhjelper av registrert andel i borettslag som er tilknyttet et boligbyggelag, kan boligbyggelaget oppnevnes som medhjelper.

§ 11-14 fjerde ledd skal lyde:

Bestemmelsene i paragrafen her gjelder tilsvarende ved tvangssalg av borettslagsandel som er registrert i borettsregister.

8. Lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom:

Ny § 1-1a skal lyde

§ 1-1a Andel i burettslag

(1) Lova gjeld tilsvarende for avtaler om avhending av andel i burettslag og avtaler om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag. Overføring eller teikning av andel i burettslaget skal reknast som heimelsoverføring dersom burettslaget har heimel til eigdommen. (2) Likt med andel i burettslag skal reknast registrert rett til bustad etter lov om burettslag § 2-13 andre ledd.

(3) Pantetrygd etter § 2-9 skal gjelde andelen. Panteretten får rettsvern etter same reglar som for rettsstiftingar i andelen elles.

9. Lov 9. desember 1994 nr. 64 om løysingsrettar

§ 3 tredje ledd skal lyde:

Første og andre ledd gjeld ikkje *vedtektsfesta løysingsrettar i burettslag* eller løysingsrettar som vert regulert av lov om aksjeselskaper §§ 4-19 til 4-23, lov

om allmennaksjeselskaper §§ 4-19 til 4-23 og lov av 21. juni 1985 nr. 83 om ansvarlige selskaper og kommandittselskaper (selskapsloven) § 2-29.

10. Lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner

§ 22 tredje ledd tredje punktum skal lyde:

Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av stat, fylkeskommune eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner.

11. Lov 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m.

Ny § 1a skal lyde:

§ 1a. Burettslagbustader

Reglane om rett til fast eigedom med eigarbustad, jf. § 1 første ledd bokstav b, gjeld tilsvarande for avtale mellom forbrukar og bustadbyggjelag eller annan yrkesutøvar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, dersom arbeid som er omfatta av avtalen, ikkje er fullført på avtaletida. Overføring eller teikning av andel i burettslaget skal reknast som heimels-overføring dersom burettslaget har heimel til eigdommen.

Avtalen skal opplyse om andelssum, innskot og fellesgjeld i burettslaget.

Burettslaget kan gjere gjeldande krav som knyter seg til fellesareal eller felles rettar eller plikter elles.

Litteraturliste

- Annaniassen, Erling: *Hvor Nr 13 ikke er ...* Oslo 1991
- Annaniassen, Erling: *Nå bygger vi den nye tid* Oslo 1996
- Annaniassen, Erling m.fl.: *Tidene skifter* Oslo 1996
- Beuthien, Volker og Christina Hergarten: *Zu mehr Eigenkapitalbeiträgen der Wohnungsgenossenschaftsmitglieder* (Göttingen 1997)
- Brattström, Margareta: *Läga* (Uppsala 1999)
- Høiland, Børge: *Bo-vilkår og Beboerdemokrati* (København 1992)
- Johnstad, Tom: *Samarbeid og samvirke. Utvikling og organisering av samvirke* Oslo 1998
- Julius, Håkan og Ingrid Ugglå: *Bostadsrättslagen* (Andra upplagan Stockholm 1998)
- Mallmén, Anders: *Lagen om ekonomiska föreningar* (Andra upplagan Stockholm 1995)
- Munck, Noe m.fl.: *Selskabsformerne* (3. udgave København 1997) *Nordisk bustadrett* (København 1997)
- Samvirkeboka 2. Samvirkeutvalget. Oslo 1996
- Victorin, Anders og Peter Melz: *Bostadsrätt* (Tredje upplagan Stockholm 1988)
- Aarbakke, Magnus m.fl.: *Aksjeloven og allmennaksjeloven med kommentarer* (Oslo 1999)
-
-