

Terje Sjøvold

Borettslagsloven

Lovkommentar

📄 Denne utgivelsen finnes også på www.juridika.no

Borettslagsloven

Terje Sjøvold

Borettslagsloven

Lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag

Lovkommentar

Universitetsforlaget

© Universitetsforlaget 2022

ISBN 978-82-15-04406-4

Materialet i denne publikasjonen er omfattet av åndsverklovens bestemmelser. Uten særskilt avtale med rettighetshaverne er enhver eksemplarframstilling og tilgjengeliggjøring bare tillatt i den utstrekning det er hjemlet i lov eller tillatt gjennom avtale med Kopinor, interesseorgan for rettighetshavere til åndsverk. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatningsansvar og inndragning og kan straffes med bøter eller fengsel.

Henvendelser om denne utgivelsen kan rettes til:

Universitetsforlaget AS
Postboks 508 Sentrum
0105 Oslo

www.universitetsforlaget.no

Omslagsdesign: ANTI / Erik Johan Worsøe Eriksen

Omslag: Universitetsforlaget

Sats: ottaBOK

Trykk: 07 Media – 07.no

Innbinding: Bokbinderiet Johnsen AS

Boken er satt med: Times LT Std 10,5/12,5

Papir: 100 g Amber Graphic



Forord

Lov av 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag, heretter i hovedsak benevnt borettslagsloven, trådte i all hovedsak i kraft 15. august 2005 og erstattet lov av 4. februar 1960 om borettslag. Borettslagsloven står i nær sammenheng med Lov av 6. juni 2003 nr. 38 om bustadbyggjelag, heretter i hovedsak benevnt boligbyggelagsloven, som også erstattet en tidligere lov av 4. februar 1960 om boligbyggelag. Samlet benevnes borettslagsloven og boligbyggelagsloven som borettslovene, og boligbyggelagene med deres tilknyttede borettslag utgjør boligsamvirket i Norge.

Borettslagsformen har vist seg å være en meget suksessrik organisasjonsform for boliger. I henhold til NBBLs statistikk for 2020 var det vel 270 000 boliger i borettslag tilknyttet boligbyggelag under NBBLs paraply. I tillegg kommer et betydelig antall boliger i såkalte frittstående borettslag. To tredeler av igangsatte boliger i boligsamvirket var i 2020 organisert som borettslag.

Det kan følgelig konstateres at borettslaget er en viktig og livskraftig organisasjonsform, som er av stor betydning for en betydelig del av befolkningen.

Til tross for dette er det ikke skrevet veldig mye om borettslag, og jeg håper denne kommentarutgaven kan være et bidrag til å utvikle rettskildebildet på området.

Målgruppen for denne kommentarutgaven er først og fremst de profesjonelle rettsanvendere i domstolene, advokater og ansatte i boligbyggelagene. Det er imidlertid å håpe at også styremedlemmer i borettslag vil kunne ha utbytte av boken i arbeidet med å løse store og små utfordringer i sine lag.

Oslo, mars 2022

Terje Sjøvold

Innhold

Forord	5
Innledning	25
I Borettslagsloven – oversikt	25
II Kort historikk	25
II.1 Tiden før borettslagsloven av 1960	25
II.2 Borettslagsloven av 1960	26
II.3 Borettslagsloven av 2003	28
II.4 Kort om rettskildebildet	29
III Lov av 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag (borettslagsloven) – introduksjon	31
III.1 Når kommer loven til anvendelse?	31
III.2.1 Nærmere om borettslaget som organisasjonsform – borettslaget som samvirkeforetak – likheter og forskjeller i forhold til eierseksjonssameiet	31
III.2.2 Stiftelse av borettslag – andelskapital – innskudd mv. III.2.2.1 Stiftelsesprosessen	32
III.2.2.2 Andelskapital, innskudd og fellesgjeld	33
III.2.3 Andelseierskap, eierskifte og forkjøpsrett	34
III.2.3.1 Andelseierskap generelt	34
III.2.3.2 Eierskifte	35
III.2.3.3 Forkjøpsrett	35
III.2.4 De borettslige forhold – vedlikeholdsplikt mv.	35
III.2.4.1 Boretten – brukereieprinsippet	35
III.2.4.2 Bruken av boligen – vedlikeholdsplikt	36
III.2.4.3 Felleskostnader og legalpanterett	36
III.2.5 Rettsregistrering	37
III.2.6 Generalforsamling, styre og forretningsfører	37
III.2.7 Sammenslåing, deling og oppløsning	38
III.2.8 Forskjellige bestemmelser	39
III.2.8.1 Ansvar for styremedlemmer mfl.	39
III.2.8.2 Taushetsplikt	39
III.2.8.3 Omdanning av boligaksjeselskap	40
III.2.8.4 Ikrafttredelse og overgangsregler	40

Kapittel 1 Innleiande føresegner	41
§ 1-1. Verkeområde. Definisjonar	41
1 Generelt	41
2 Første ledd – hovedformål og tilleggsformål	41
3 Annet ledd – fritidsborettslag	42
4 Tredje ledd – lovens geografiske virkeområde – Svalbard	42
§ 1-2. Ansvarsavgrensing	43
§ 1-3. Tilknytte lag	44
1 Bakgrunn	44
2 Første ledd – nærmere om tilknyttede lag	45
3 Annet ledd – senere tilknytning av frittstående lag	45
§ 1-4. Bustadaksjeselskap	45
1 Boligaksjeselskapet – bakgrunn	46
2 Nærmere om bestemmelsen	46
2.1 Første ledd – forbud mot å stifte nye boligaksjeselskaper, herunder ved omdanning av eksisterende aksjeselskaper	46
2.2 Boligaksjeselskaper som er lovlig stiftet etter tidligere lovgivning, kan bestå	47
2.3 Annet ledd – bestemmelser i borettslagsloven får anvendelse på boligaksjeselskap	49
§ 1-5. Forbud mot diskriminering	49
1 Generelt om diskrimineringsbestemmelsen	49
2 Diskrimineringsbestemmelsen i praksis	50
§ 1-6. Meldingar mv.	51
1 Elektronisk kommunikasjon i borettslaget	51
2 Første ledd – kommunikasjon fra laget til andelseieren	52
3 Annet ledd – andelseiers kommunikasjon med laget	53
4 Tredje ledd – likestilling av skriftlige og elektroniske meldinger ...	53
§ 1-7. Utarbeiding og oppbevaring av dokumentasjon	54
1 Første ledd – plikten til å utarbeide og oppbevare dokumentasjon ..	54
2 Annet ledd – likestilling av fysisk og elektronisk dokumentasjon ...	55
3 Tredje ledd – forskriftshjemmel	55
 Kapittel 2 Stifting av burettslag. Innskot. Avtalar med utbyggjar o.a.	56
I Stifting	56
§ 2-1. Stiftingsdokument	56
1 Generelt om stiftelse av burettslag	56
2 Første ledd – krav om stiftelsesdokument	57
3 Annet og tredje ledd – tegning av andel	57
§ 2-2. Minstekrav til vedtektene. Føretaksnamn	57
1 Første ledd – minstekrav til burettslagets vedtekter	58
2 Mer omfattende vedtekter i praksis	58
3 Annet ledd – burettslagets føretaksnavn	59
§ 2-3. Minstekrav til stiftingsdokumentet elles	59
§ 2-4. Forbud mot særlege rettar	60

§ 2-5. Opningsbalanse	60
1 Første ledd – krav om opningsbalanse	60
2 Annet ledd – krav til opningsbalansen	61
§ 2-6. Bygge- og finansieringsplan	61
1 Første ledd – kravet om bygge- og finansieringsplan	61
2 Annet ledd til fjerde ledd – nærmere om innholdet av bygge- og finansieringsplanen	62
3 Femte ledd – endringer i bygge- og finansieringsplanen	64
§ 2-7. Stifting av laget	64
§ 2-8. Betaling av andelane	65
1 Første ledd – innbetaling av andelene	65
2 Annet ledd – solidaransvar for andelens innbetaling	66
3 Tredje ledd – hvis andelen ikke blir betalt	66
§ 2-9. Melding til Føretaksregisteret	66
1 Første ledd – melding til Føretaksregisteret	67
2 Annet ledd – konsekvensen av fristoversittelse eller feil	67
3 Tredje ledd – retten til å pådra laget forpliktelser før registreringer	68
II Innskot	69
§ 2-10. Innskot	69
1 Første ledd – vilkår om innskudd	69
2 Annet ledd – endring av innskuddet	69
3 Tredje ledd – tilbakebetaling av innskuddet	70
§ 2-11. Sikring og betaling	70
1 Første ledd – sikring av innskuddene	71
2 Annet ledd – ikke innskudd fra andre enn andelseierne	71
III Avtalar med bustadbyggjelag eller annan utbyggjar o.a.	72
§ 2-12. Eige av opp til alle andelane	72
§ 2-12 a. Forbod om avtale om rett til bustad	72
§ 2-13. Avtale mellom utbyggjar og forbrukar	73
1 Behovet for særregulering der utbygging går over tid	74
2 Første ledd og andre ledd – boligsalgslovene gjelder for mellom yrkesutøver og andelseier – overføring av boret	74
3 Tredje og fjerde ledd	75
IV Fellesgjeld	76
§ 2-14. Maksimalgrense	76
1 Maksimalgrense for fellesgjeld – bakgrunn for bestemmelsen	76
2 Om bestemmelsen	76
§ 2-15. Krav til fellesgjeld	77
§ 2-16. Opplysningar	78
Kapittel 3 Andelskapital	79
§ 3-1. Storleiken på andelane	79
§ 3-2. Endring av talet på andelar	80
1 Første ledd – hovedregelen om andeler	80

2	Annet ledd – endring av antallet andeler	81
3	Tredje ledd – innløsning av andel	81
4	Fjerde ledd – sammenslåing av andeler ved sammenslåing av boliger	81
5	Femte ledd – antallet andeler kan aldri være én	82
§ 3-3.	Forsvarleg drift	82
1	Første ledd – kravet om forsvarlig drift	82
2	Annet ledd og tredje ledd – utdeling og tilbakebetaling av uriktig utdeling	84
Kapittel 4 Andelseigarar, overgang av andelar m.m.		86
I	Andelseigarane	86
§ 4-1.	Hovudregelen om eige av andel	86
1	Generelt om retten til å eie andeler i laget	86
2	Brukereieprinsippet	86
§ 4-2.	Juridiske personar o.a. som kan eie andelar utan omsyn til vedtektene	87
1	Juridiske personer som andelseiere – bakgrunn og historikk	88
2	Nærmere om bestemmelsen	89
3	Første ledd – juridiske personer som kan eie andeler	89
4	Annet ledd – kreditors rett til å eie andeler	90
3	Tredje ledd	90
§ 4-3.	Juridiske personar o.a. som kan eie andelar etter vedtektene	90
II	Eigarskifte og vilkår for eigarskifte	93
§ 4-4.	Eigarskifte og vilkår	93
§ 4-5.	Godkjenning av ny andelseigar	95
1	Første ledd – godkjenning av ny andelseier	95
2	Annet ledd – ikke rett til å bruke boligen før godkjenning	96
3	Tredje ledd – solidaransvar for felleskostnadene	97
§ 4-6.	Gebyr o.l.	97
§ 4-7.	Forbod mot tidsavgrensing o.a.	98
III	Pålegg om sal. Tvangssal	100
§ 4-8.	Pålegg om sal	100
1	Første ledd – salgspålegg	100
2	Annet ledd – begjæring om tvangssalg	101
3	Tredje ledd	101
§ 4-9.	Erverv av andel ved tvangssal	101
1	Første ledd – laget kan erverve andelen ved tvangssalg	102
2	Annet ledd – lagets krav på erstatning	102
3	Tredje ledd – sletting av andel ervervet av laget	103
IV	Utløysning av andelseigar	104
§ 4-10.	Utløysing	104
1	Om utløsning i borettslagsforhold	104
2	Første ledd – vilkår for utløsning	105
3	Annet ledd – utløsning kan nektes der det vil virke urimelig	105

4	Tredje ledd – fastsettelse av utløsningssummen	106
5	Fjerde ledd – sletting av andelen	106
V	Forkjøpsrett	107
§ 4-11.	Reglar om forkjøpsrett	107
1	Kort om forkjøpsrettens bakgrunn	107
2	Nærmere om forkjøpsrett i borettslag	108
3	Hvem som har forkjøpsrett – prioritets- og ansiennitetsregler	108
§ 4-12.	Rettsovergang til nærstående og enkelte andre	109
§ 4-13.	Utløsning av forkjøpsretten	110
1	Første ledd – utløsning av forkjøpsretten ved avhending	110
2	Annet ledd – utløsning av forkjøpsretten ved tvangssalg	111
3	Tredje ledd – utløsning av forkjøpsretten ved arv	112
§ 4-14.	Kven som skal gjere forkjøpsretten gjeldande	112
§ 4-15.	Frist for å gjere forkjøpsretten gjeldande	113
§ 4-16.	Løysingskravet	114
1	Første ledd – framsettelse av forkjøpsrettskravet	114
2	Annet ledd – forkjøpsrett utløst ved arv	115
§ 4-17.	Om rettar og plikter	115
1	Første ledd – forkjøpsrettshaver trer inn i opprinnelig erverters stilling	116
2	Annet ledd – forkjøpsrettshavers rett til å overta boligen	116
3	Tredje ledd – oppgjør av løsningssummen	116
4	Fjerde ledd – lagets ansvar for betaling av løsningssummen	117
5	Femte og sjette ledd – rett til inntekter og plikt til å svare kostnader – ufravikelighet	117
§ 4-18.	Løysingssummen	117
1	Første ledd – fastsettelse av løsningssummen	118
2	Annet ledd – tvist om løsningssummen	119
§ 4-19.	Angrefrist	119
§ 4-20.	Omgjering	120
§ 4-21.	Forholdet mellom laget og forkjøpsrettshavarane	121
1	Første ledd og annet ledd – avklaring av forkjøpsretten	121
2	Tredje ledd – vilkår for bruk av forkjøpsretten	122
3	Fjerde ledd – ufravikelighet	122
§ 4-22.	Gebyr	122
1	Første ledd – gebyr for forhåndsavklaring	123
2	Annet ledd – gebyr for å gjøre forkjøpsretten gjeldende	123
3	Tredje ledd – ufravikelighet	124
Kapittel 5	Bustadene	125
I	Buretten	125
§ 5-1.	Hovudregelen om buretten	125
1	Alminnelig om bestemmelsen – buretten	125
2	Andelseiers rådighet over boligen	126
3	Andelseiers rett til å bruke fellesarealene	126

§ 5-2. Sameie i andel	128
1 Sameie i borettslagsandel	128
2 Første ledd – utgangspunktet om at sameier skal bo i boligen	129
3 Annet ledd – der sameier ikke bor i boligen	129
4 Tredje ledd – situasjonen ved salgspålegg	129
5 Fjerde ledd – krav om medlemskap i boligbyggelag	130
II Overlating av bruken til andre	131
§ 5-3. Overlating av bruken	131
§ 5-4. Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden	133
1 Hybelutleie og opptak i husstand	133
2 Korttidsutleie av borettslagsboliger	134
§ 5-5. Overlating av bruken for opp til tre år	135
1 Alminnelig rett til bruksoverlating	135
2 Krav om godkjenning	136
§ 5-6. Overlating av bruken med særleg grunn	138
1 Første ledd – rett til bruksoverlating i særlige tilfeller	138
2 Annet ledd – krav om godkjenning	140
§ 5-7. Søknad om godkjenning	140
1 Godkjenning ved passivitet	140
2 Adgang til å ta gebyr for bruksoverlating?	141
§ 5-8. Andelseigarens ansvar	143
1 Første ledd – andelseiers ansvar overfor laget ved bruksoverlating	143
2 Annet ledd – utpeking av fullmektig for juridisk person	144
3 Tredje ledd – andelseiers plikt til å orientere laget	144
§ 5-9. Pålegg om flytting	145
1 Første ledd – laget kan pålegge bruker å flytte	145
2 Annet ledd – tvangsfravikelse ved alvorlig mislighold	145
§ 5-10. Bortfall av bruksrett	147
1 Første ledd – bortfall av bruksretter ved eierskifte	147
2 Annet ledd – unntak for visse bruksretter	147
3 Tredje ledd – brukers krav om erstatning	148
III Andelseigarens bruk, vedlikehald o.a.	149
§ 5-11. Bruken av bustaden og eigedommen	149
1 Første ledd – plikten til «å fare fint» med boligen og fellesarealene	149
2 Annet ledd – tiltak som følge av andelseiers funksjonsnedsettelse	150
3 Tredje ledd – bruk av boligen til annet enn bolig	151
4 Fjerde ledd – husordensregler	152
5 Særleg om dyrehold	153
§ 5-11 a. Rett til å setje opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil	154
1 Rett til å etablere ladepunkt	154
2 Første ledd – ladepunkt ved andelseiers egen parkeringsplass	155
3 Annet ledd – ladepunkt der andelseier ikke disponerer egen parkeringsplass	156
4 Fordeling av kostnadene ved etablering og drift av ladepunkt	157

§ 5-12. Vedlikehold o.a. frå andelseigaren	157
1 Første ledd – plikten til å holde boligen i forsvarlig stand	158
2 Annet og tredje ledd – andelseiers vedlikeholdsplikt	159
3 Fjerde ledd – utbedring av tilfeldig skade	159
4 Andelseiers rett til å gjøre bygningsmessige endringer	160
4.1 Alminnelig om andelseiers rett	160
4.2 Borettslagets sanksjoner der andelseier går utover sin rett	161
5 Femte ledd – endringer i vedlikeholdsplikten gjennom vedtektene eller særskilt avtale	162
§ 5-13. Andelseigarens skadebotansvar i høve til laget	163
1 Første ledd og annet ledd – andelseiers erstatningsansvar – kontrollansvar	164
2 Bortfall av borettslagets krav på grunn av foreldelse og manglende reklamasjon	165
3 Tredje ledd og fjerde ledd – avgrensninger og begrensninger av kravet	166
4 Femte ledd – lempning av ansvaret	167
§ 5-14. Krav mot bakre ledd	167
§ 5-15. Skadebotansvar i høve til andre andelseigarar	168
1 Første ledd – direkte tap for andre andelseiere – kontrollansvar	169
2 Annet ledd – indirekte tap for andelseier – skyldansvar	169
3 Tredje ledd	169
§ 5-16. Ansvar ved eigarskifte	170
1 Første ledd – ny andelseier overtar ansvaret for forsømt vedlikehold	170
2 Annet ledd – krav på erstatning	170
IV Lagets vedlikeholdsplikt o.a.	172
§ 5-17. Vedlikehold o.a. frå laget	172
1 Første ledd – alminnelig om borettslagets vedlikeholdsplikt	172
2 Andre og tredje ledd – adgangen til tiltak som berører andelseiers bolig	173
3 Fjerde ledd – avvikende fordeling av vedlikeholdsplikten gjennom vedtektene	176
§ 5-18. Skadebotansvar for laget og bakre ledd	176
1 Første ledd – borettslagets erstatningsansvar for forsømt vedlikehold	177
2 Annet ledd – ansvar for indirekte tap på skyldgrunnlag	178
V Dekning av felleskostnader	179
§ 5-19. Fordeling av felleskostnader	179
1 Første ledd, første punktum – fordeling av felleskostnader	179
2 Første ledd, annet punktum – endring av fordelingsnøkkelen for felleskostnader	180
2.1 Utgangspunktet om at fordelingsnøkkelen ligger fast	180
2.2 Endring på grunn av vesentlig endring av verdiforholdene	182
2.3 Kort om påslag uten endring av fordelingsnøkkelen	184

3	Første ledd, tredje punktum – avvikende fordeling av kostnader etter nytte eller forbruk	184
4	Annet ledd – avvikende fordeling etter enighet	186
5	Tredje ledd – styret beslutter hvor mye som skal hentes inn av felleskostnader	186
§ 5-20. Panterett for felleskostnader		187
1	Første ledd – borettslagets legalpanterett	187
2	Nærmere om bestemmelsen	189
3	Annet ledd – legalpant har rettsvern uten registrering	190
4	Fjerde ledd – mer omfattende panterett kan vedtektsfestes	190
5	Femte ledd – begrensninger i adgang til å stifte avtalepant	190
6	Legalpantet i realisasjonsfasen	190
VI Bortfall av bruksretten		194
§ 5-21. Oppseiing frå andelseigaren		194
1	Første ledd – adgangen til å si opp boretten	194
2	Annet ledd – bortfall av andelseiers oppsigelse	195
3	Tredje ledd – tvangssalg av andelen	195
4	Fjerde ledd – lagets krav på felleskostnader	195
§ 5-22. Salspålegg frå laget		196
1	Første ledd – salgspålegg som sanksjon mot mislighold	196
2	Vesentlig mislighold	196
3	Kravet om skriftlig advarsel	198
4	Salgspålegget	199
5	Annet ledd – tvangssalgprosessen	200
6	Nærmere om «klart grunnløse» innsigelser og terskelen for henvisning til allmennprosess	201
§ 5-23. Fråviking		203
1	Første ledd – tvangsfravikelse av andelseier	203
2	Nærmere om bestemmelsen	204
3	Annet ledd – krav på felleskostnader	205
§ 5-24. Øydelegging ved brann o.a.		205
1	Første ledd – situasjonen der lagets bygg ødelegges	206
2	Annet ledd – mindre omfattende ødeleggelser	206
§ 5-25. Konkurs. Tvangssal og anna eigarskifte for eigdommen		206
1	Første ledd – lagets konkurs	207
2	Annet ledd – tvangssalg av borettslag	208
VII Sikring mot tap av felleskostnader		209
§ 5-26. Sikring mot tap av felleskostnader		209
1	Om sikringsordninger mot tap av felleskostnader	209
2	Første ledd – definisjon av sikringsordning	210
3	Annet ledd – eksklusivitetsprinsippet	210
§ 5-27. Krav til tilbydaren		210
§ 5-28. Krav til produktet		211
§ 5-29. Oppseiing		213
§ 5-30. Marknadsføring og informasjon		214

Kapittel 6 Rettsregistrering	215
§ 6-1. Registrering i grunnboka	215
1 Kort om bakgrunnen for kapittel 6	215
2 Første ledd – registrering av borettslagsandeler i grunnboken	216
3 Annet ledd – tinglysingsloven gjelder	216
4 Tredje ledd – forskriftshjemmel	216
§ 6-2. Rettsregistrering	217
1 Første ledd – registrering av rettserverv	217
2 Annet ledd – registrering av stevning	218
§ 6-3. Vilkår for registrering	218
1 Første ledd – registrering av rettserverv som bygger på frivillig disposisjon	218
2 Annet ledd – samtykke fra ektefelle	218
3 Tredje ledd – forskriftshjemmel	219
§ 6-4. Registreringstidspunktet	219
1 Første ledd – registreringstidspunkt	219
2 Annet ledd – tvil om dokumentet kan registreres	220
§ 6-5. Hovedreglar om prioritet	220
1 Alminnelig om prioritetsreglene	220
2 Første ledd – hovedregelen om prioritet	221
3 Annet ledd – nærmere om prioriteten mellom flere retter	221
4 Tredje ledd – utlegg og arrest går foran	221
§ 6-6. Unntak frå prioritetsreglane o.a.	222
1 Første ledd – unntak for ond tro og arv	222
2 Annet ledd – lovfestede retter	223
3 Tredje ledd – retter som følger av lagsforholdet	223
4 Fjerde ledd – retter som utledes av tidligere eier	223
§ 6-7. Særreglar for panterett	223
§ 6-8. Prioritetsendringar	224
1 Første ledd – prioritetsvikelser etter samtykke	225
2 Annet ledd – mellomliggende rettighetshavere	225
3 Tredje ledd – plass for den som viker prioritet	225
4 Fjerde ledd – presumpsjon for samtykke ved registrering	225
§ 6-9. Oppstigingsrett	226
§ 6-10. Opplåning og ombyting av panterett	227
1 Første ledd – opplåning på eksisterende prioritet	227
2 Annet ledd – ombyting av panterett	228
§ 6-11. Rettsvern ved konkurs og akkord	228
1 Første ledd – rettsvern ved konkurs	229
2 Andre og tredje ledd – rettsvern ved gjeldsforhandling og tvangsakkord	229
§ 6-12. Prioritet i tilfelle av registreringsfeil o.a.	230
1 Første ledd – prioritet for uriktig registrerte retter	230
2 Annet ledd – unntak fra hovedregelen etter dom	230
§ 6-13. Manglar ved medkontrahentens heimel o.a.	231

1	Registerets positive troverdighet	231
2	Første ledd – registrert rettserverv i god tro	232
3	Annet ledd – unntak for sterke ugyldighetsgrunner	233
4	Tredje ledd – betaling av leie og sending av oppsigelse	233
5	Fjerde ledd – omstøtelse etter ekteskapsloven	233
	§ 6-14. Forelding av rettsvern	233
1	Foreldelse av rettsvern	234
2	Første ledd og annet ledd – tidsbegrensede retter	234
3	Tredje ledd – utlegg	234
4	Fjerde ledd – foreldelse etter tretti år	235
5	Femte ledd – ny registrering	235
	§ 6-15. Klage	235
	§ 6-16. Gebyr	236
1	Første ledd – hjemmel for gebyr	236
2	Annet ledd – gebyret betales av den som krever registrering	237
3	Tredje ledd – solidaransvar for gebyret	237
4	Fjerde ledd – krav på gebyr er tvangsgrunnlag	237
	§ 6-17. Skadebotansvar	238
	Kapittel 7 Generalforsamlinga	240
I	Allmenne reglar	240
	§ 7-1. Mynde	240
	§ 7-2. Møterett	241
1	Første ledd – møterett for andelseier og husstandsmedlemmer	241
2	Annet ledd – andres møterett	242
	§ 7-3. Fullmektig. Rådgivar	242
1	Første ledd – rett til å møte ved fullmektig	243
2	Andre ledd – rett til å ta med rådgiver	243
II	Møte i generalforsamling	245
	§ 7-4. Ordinær generalforsamling	245
1	Første ledd – frist for og varsel om generalforsamling	245
2	Annet ledd – godkjenning av årsregnskap og eventuell årsberetning	246
3	Tredje ledd – utsending av årsregnskap m.m.	246
4	Fjerde ledd – gjennomføring av generalforsamling	246
	§ 7-5. Ekstraordinær generalforsamling	249
1	Første ledd – ekstraordinær generalforsamling	249
2	Annet ledd – ekstraordinær generalforsamling kan holdes uten møte	250
III	Innkalling til generalforsamling	251
	§ 7-6. Innkalling til generalforsamling	251
1	Første ledd – innkalling til generalforsamling	251
2	Annet ledd – innkalling etter beslutning av tingretten	251
3	Tredje ledd – andelseier skal ha skriftlig innkalling	252
	§ 7-7. Saker som skal takast med i innkallinga	253

1	Første ledd – angivelse av saker i innkallinger	253
2	Annet ledd – saker andelseier vil ha opp på generalforsamling	254
	§ 7-8. Om kva saker generalforsamlinga skal og kan behandle	254
IV	Møtereclar	256
	§ 7-9. Møteleiing. Protokoll	256
1	Første ledd – ledelse av generalforsamlingen	256
2	Annet ledd – protokoll fra generalforsamlingen	256
	§ 7-10. Røysterett. Habilitet	257
1	Første ledd – stemmerett på generalforsamlingen	257
2	Annet ledd – inhabilitet på generalforsamlingen	258
V	Fleirtalskrav	260
	§ 7-11. Fleirtalskrav	260
1	Første ledd – alminnelige regler om flertallsvedtak	260
2	Annet ledd – stemmelikhet	261
3	Tredje ledd – flertallskrav ved vedtektsendring	261
	§ 7-12. Vedtektsveto	261
	§ 7-13. Misbruk av mynde	262
1	Generalforsamlingens myndighetsmisbruk	263
2	Nærmere om bestemmelsen	264
3	Rettsvirkninger av myndighetsmisbruk	267
VI	Gransking	268
	§ 7-14. Framlegg om gransking	268
1	Første ledd – gransking i borettslag	268
2	Annet ledd – mindretallets krav om gransking	269
	§ 7-15. Avgjerd i tingretten	269
1	Første ledd – krav om rimelig grunn til gransking	270
2	Annet ledd – laget skal ha adgang til å uttale seg om granskingskravet	271
3	Tredje ledd og fjerde ledd – retten oppnevner granskere og fastsetter deres vederlag	272
	§ 7-16. Granskingsrapporten	272
1	Første ledd – granskingsrapporten	273
2	Annet ledd – behandling av granskingsrapporten	273
	Kapittel 8 Styre og forretningsførar	274
I	Styre. Arbeidet i styret	274
	§ 8-1. Styre	274
	§ 8-2. Val av styremedlemmer	275
1	Første ledd – valg av styremedlemmer	275
2	Annet ledd – varamedlemmer til styret	276
	§ 8-3. Tenestetid. Avsetjing	276
1	Første ledd – hovedregel om tenestetid	277
2	Annet ledd – fratreden før valgperioden er slutt	277
3	Tredje ledd – avsetting av styremedlem	278
	§ 8-4. Vederlag	279

§ 8-5. Styremøte	280
§ 8-6. Vedtak	282
1 Første ledd – hovedregelen om beslutningsdyktighet	282
2 Annet ledd – flertallskrav for vedtak	282
§ 8-7. Møteleiing. Protokoll	283
1 Første ledd – ledelse av styremøtet	283
2 Annet ledd – protokoll fra styremøtet	283
§ 8-8. Oppgaver for styret	284
§ 8-9. Vedtak som krev samtykke frå generalforsamlinga	285
1 Almennelig om bestemmelsen	285
2 Spesielt om ombygging, påbygging eller endringstilfellene og forholdet til forvaltning og vedlikehold	286
2.1 Ombygging, påbygging og endring	286
2.2 Nærmere om begrepet «almennelig vedlikehold»	288
2.3 Kan det innfortolkes nødvendighetsbegrensninger i lovens vedlikeholdsbegrep?	288
2.4 Særlig om standardhevinger	289
3 Etablering av nye andeler	290
4 Salg eller kjøp av fast eiendom	290
5 Opptak av lån med sikkerhet foran innskuddene	290
6 Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom	291
7 Andre tiltak utover vanlig forvaltning – 5 prosent-regelen	291
II Forretningsfører	293
§ 8-10. Forretningsførsel	293
1 Første ledd – krav om at laget skal ha forretningsfører	293
2 Annet ledd – avtale om forretningsførsel	294
§ 8-11. Forretningsførsel for tilknytte burettslag	295
§ 8-12. Nedsetjing av vederlag. Heving	296
1 Første ledd – nedsettelse av forretningsførers vederlag	296
2 Annet ledd – heving av forretningsføreravtalen	296
III Forvaltning av midlar	298
§ 8-13. Forvaltning av midlar	298
1 Første ledd – prinsippet om forsvarlig forvaltning av midler	298
2 Annet ledd – plassering av lagets midler	298
3 Tredje ledd – forskriftshjemmel	299
IV Inhabilitet. Misbruk av posisjon o.a.	300
§ 8-14. Inhabilitet	300
§ 8-15. Misbruk av posisjon i laget o.a.	301
1 Første ledd – styret og forretningsførers myndighetsmisbruk	301
2 Annet ledd – plikten til ikke å etterleve ulovlige beslutninger	302
3 Særlig om forretningsførers forhold til styrets beslutninger	303
V Representasjon og fullmakt	304
§ 8-16. Representasjon og fullmakt	304
1 Første ledd – alminnelig om retten til å representere laget utad	304
2 Annet ledd – forretningsførers adgang til å representere laget	305

3	Tredje ledd – overskridelse av myndighet	306
3.1	Generelt	306
3.2	Nærmere om godtrovurderingen	307
3.3	Nærmere om kravet til redelighet	308
3.4	Konsekvenser av kompetanseoverskridelse	309
4	Fjerde ledd – mangler ved valg eller avtale om forretningsførsel ...	309
5	Femte ledd – søksmål fra laget mot styret	310
Kapittel 9 Revisjon		311
§ 9-1.	Revisor	311
§ 9-2.	Val av revisor	312
§ 9-3.	Bortfall av oppdraget	312
1	Første ledd – hovedregelen om at revisor sitter til ny revisor er valgt	313
2	Annet ledd – styrets plikt til å sørge for at ny revisor velges	313
§ 9-4.	Nyval av revisor	313
1	Første ledd – valg av ny revisor	314
2	Annet ledd – tilleggsrevisor etter krav fra mindretallet	314
3	Tredje ledd – tilleggsrevisors godtgjørelse	314
§ 9-5.	Revisjonsmelding	315
§ 9-6.	Revisor er med i generalforsamlinga	315
Kapittel 10 Samanslåing og deling av burettslag		317
§ 10-1.	Samanslåing av burettslag	317
1	Første ledd – sammenslåing av burettslag (fusjon)	317
2	Annet ledd – krav om godkjenning fra tredjepart	318
§ 10-2.	Plan for samanslåinga og godkjenning av planen	319
1	Første ledd – utarbeidelse av fusjonsplan	319
2	Annet ledd – godkjenning av fusjonsplan	320
§ 10-3.	Melding til Foretaksregisteret og kreditorvarsel	320
1	Første ledd – melding om fusjonen til Foretaksregisteret	321
2	Annet ledd – kunngjøring av fusjonen – kreditorvarsel	321
§ 10-4.	Motsegn frå kreditor	322
1	Overtagelse av det overdragende lags forpliktelser	322
2	Første ledd – innsigelse fra kreditor med uomtvistet og forfalt krav	323
3	Annet ledd – innsigelse fra kreditor med omtvistet eller uforfalt krav	323
4	Tredje ledd – retten kan forkaste krav om sikkerhet	324
5	Fjerde ledd – frist for å fremme krav for retten om sikkerhet	324
§ 10-5.	Gjennomføring av samanslåinga	324
1	Første ledd – gjennomføring der det ikke reises innsigelser, eller der disse er avklart	325
2	Annet ledd – gjennomføring til tross for innsigelser	325
3	Tredje ledd – oppbevaring av regnskapsmateriale m.m.	326

4	Særlig om forholdet til Kartverket	326
§ 10-6.	Deling av burettslag	326
1	Første ledd – deling av borettslag (fisjon)	327
2	Annet ledd – overføring av vedtektsklausuler	327
§ 10-7.	Plan for delinga og godkjenning av planen	328
1	Første ledd – fisjonsplanen	328
2	Annet ledd – hva som skal følge planen	328
3	Tredje ledd – godkjenning av planen på generalforsamling	329
§ 10-8.	Melding til Føretaksregisteret, kreditorvarsel og motsegn	329
§ 10-9.	Gjennomføring av delinga	329
1	Første ledd – gjennomføring av fisjonen	330
2	Annet ledd – reglene for fusjon gjelder tilsvarende for fisjonen	330
Kapittel 11	Oppløsning av burettslag	331
§ 11-1.	Vedtak om oppløsning	331
1	Oppløsning av borettslag	331
2	Første ledd – beslutning om oppløsning – saksbehandlingen	332
3	Annet ledd – videreføring av forkjøpsretter mv.	332
4	Tredje ledd – reservasjonsrett ved ut salg av boliger	333
§ 11-2.	Avviklingsstyre og generalforsamling	334
1	Første ledd – valg av avviklingsstyre	334
2	Annet ledd – avviklingsstyret forestår lagets alminnelige forvaltning	335
3	Tredje ledd – generalforsamlingen består inntil endelig oppløsning	335
4	Fjerde ledd – tingretten overtar ansvaret for avviklingen	335
§ 11-3.	Melding til Føretaksregisteret	335
§ 11-4.	Kreditorvarsel	336
1	Første ledd – kreditorvarsel ved oppløsning	336
2	Annet ledd – lagets plikt til å varsle kreditorene	337
§ 11-5.	Stillinga for laget under avviklinga	337
1	Første ledd – det skal framgå at laget er under avvikling	338
2	Annet ledd – lagets virksomhet i avviklingsperioden	338
3	Tredje ledd – avleggelse av årsregnskap mv. i avviklingsperioden ..	338
§ 11-6.	Avviklingsbalanse o.a.	338
1	Første ledd – styret skal gjøre opp avviklingsbalanse	339
2	Annet ledd – avviklingsbalansen skal gjøres kjent for andelseierne	339
§ 11-7.	Dekning av skyldnadene	339
1	Første ledd – dekning av lagets forpliktelser	340
2	Annet ledd – deponering av utestående	340
3	Tredje ledd – særlig om innskuddene	340
§ 11-8.	Omgjering av eignedelar til pengar	341
1	Første ledd – omgjøring av lagets eiendeler i penger	341
2	Annet ledd – forkjøpsrett til bolig	342

§ 11-9. Deling eller utbetaling	342
1 Første ledd – ingen utdeling før lagets forpliktelser er gjort opp	343
2 Annet ledd – deling eller utdeling på grunnlag av innbyrdes verdi	343
3 Tredje ledd – utdeling dersom det bare gjenstår usikre eller omtvistede forpliktelser	343
§ 11-10. Endeleg oppløsning	344
1 Første ledd – revidert oppgjør og endelig oppløsning	344
2 Annet ledd – ettervirkninger av oppløsningen	344
3 Tredje ledd – oppbevaring av regnskapsmateriale og «bøker»	345
§ 11-11. Etterutlodning	345
§ 11-12. Ansvar for udekte skyldnader	346
1 Første ledd – ansvar overfor kreditorer som ikke har fått dekning	346
2 Annet ledd – regress mellom skyldnerne	347
3 Tredje ledd – foreldelse av kreditors krav	347
§ 11-13. Omgjøring av vedtak om oppløsning	347
1 Første ledd – omgjøring av oppløsningsvedtaket	348
2 Annet ledd – omgjøring avskåret hvis deling eller utbetaling er foretatt	348
3 Tredje ledd – omgjøring skal straks meldes Foretaksregisteret	348
Kapittel 12 Skadebot	349
§ 12-1. Skadebotansvar	349
1 Første ledd – alminnelig om erstatningskrav	349
2 Ansvarssubjekt etter bestemmelsen	350
2.1 Styrets medlemmer	350
2.2 Forretningsfører	351
2.3 Gransker	352
2.4 Andelseier	352
3 Ansvarsgrunnlag og erstatningsvilkårene for øvrig	353
3.1 Nærmere om ansvarsgrunnlag og aktsomhetsnormen	353
3.2 Kravet om årsakssammenheng	356
3.3 Økonomisk tap	357
4 Annet ledd	357
§ 12-2. Lemping	357
§ 12-3. Vedtak om å fremje lagets krav	360
1 Første ledd – generalforsamlingen beslutter om krav skal fremmes	360
2 Annet ledd – forhåndsavtale om ansvar	361
§ 12-4. Krav på vegner av laget	361
1 Første ledd – krav på vegne av mindretallet	362
2 Annet ledd – søksmålsfrist	362
3 Tredje ledd – ansvar for sakskostnadene	362
4 Fjerde ledd – begrensninger i mindretallets søksmålsadgang	363
§ 12-5. Ansvarsfritak	363
§ 12-6. Konkurrerende krav	364

§ 12-7. Andre krav på vegner av laget	365
Kapittel 13 Ymse føresegner	366
§ 13-1. Teieplikt	366
1 Første ledd – taushetsplikt overfor uvedkommende	366
2 Annet ledd – straffansvar for brudd på taushetsplikten	368
§ 13-2. Saksbehandlninga i tingretten o.a.	368
1 Første ledd – tingrettens saksbehandling	368
2 Annet og tredje ledd – anke og videre anke	369
§ 13-3. Fristrekning	369
1 Første og annet ledd – frister i dager, uker og måneder	369
2 Tredje ledd – frister som løper ut på lør- og helligdager	370
§ 13-4. Twistar	370
§ 13-5. Omdanning av bustadaksjeselskap	370
1 Omdanning av boligaksjeselskap	371
2 Første ledd – bestemmelsens virkeområde	371
3 Annet ledd – styrets saksforberedelse	372
4 Tredje ledd – vedtak på generalforsamlingen og krav om tilslutning	372
5 Fjerde ledd – sletting av tinglyste leieretter	372
6 Femte ledd – samtykke fra panthavere	372
7 Sjette ledd – melding til Foretaksregisteret	373
8 Sjuende ledd – innsigelser fra selskapskreditorer mfl.	373
9 Åttende ledd – registrering av andeler i grunnboken	373
10 Niende ledd – sletting av tinglyste leieretter og pantebrev	373
Kapittel 14 Ikraftsetjing. Overgangsreglar	374
I Ikraftsetjing	374
§ 14-1. Ikraftsetjing	374
II Overgangsreglar	375
§ 14-2. Tilknytte lag	375
§ 14-3. Stifting	376
§ 14-4. Avtalar om rett til andel o.a.	377
§ 14-5. Innskot	377
§ 14-6. Andelar	378
§ 14-7. Andelseigarar og forkjopsrett	378
1 Første ledd – juridiske andelseiere og eldre vedtekter	379
2 Annet ledd – godkjenningsordning i eldre lag	379
3 Tredje ledd – forkjopsrett utløst før lovens ikrafttredelse	379
§ 14-8. Bustadene	380
1 Første ledd – borett trer i stedet for leierett i eldre lag	380
2 Annet ledd – sameie i andel etablert før lovens ikrafttredelse	381
3 Tredje ledd – overlating av bruk før lovens ikrafttredelse	381
4 Fjerde ledd – fordeling av vedlikeholdsplikt etter eldre vedtekter eller leieavtaler	381

5	Femte ledd – etablert fordelingsnøkkel endres ikke	381
6	Sjette ledd – legalpanterett i stedet for avtalepant	381
7	Sjuende ledd – oppsigelses- eller fravikelsessak etter gammel lov ..	382
	§ 14-9. Registrering i grunnboka	382
	§ 14-10. Forvaltning av midlar	383
	§ 14-11. Vedtekter og avtaler	383
	Litteraturliste med forkortelser	384
	Lovregister	386
	Domsregister	395
	Stikkordregister	399

Innledning

I Borettslagsloven – oversikt

Borettslagsloven ble vedtatt ved lov av 6. juni 2003 nr. 39 om borettslag (borettslagsloven), forkortet brl. Loven dekker en vesentlig del av det som betegnes som boligretten – som er et stort og mangesidig rettsområde. Boligretten omfatter rettsforholdene knyttet til andelsboliger som reguleres av borettslagsloven, eierseksjoner som reguleres av lov av 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (eierseksjonsloven), og leieboliger som reguleres av lov av 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler (husleieloven).

Borettslagsloven har et nært tilknytningsforhold til lov av 6. juni 2003 nr. 38 om boligbyggelag (boligbyggjelagslova), forkortet bbl. Dette har sammenheng med at borettslagene og boligbyggelagene til sammen utgjør boligsamvirket i Norge.

I den følgende framstillingen vil borettslagsloven og boligbyggelagsloven stort sett bli omtalt i kortform som henholdsvis brl. og bbl., eventuelt med årstallet 2003 lagt til der det er nærliggende forvekslingsfare med de tidligere lover om borettslag og boligbyggelag av 1960.

Boligretten er et rettsområde der det har vært stor utvikling, med stor aktivitet fra lovgiverhold og der vi de siste tiår har fått både ny husleielov, intet mindre enn tre eierseksjonslover og ny borettslagslov.

Særlig interessant er utviklingen av forholdet mellom borettslagsloven og de forskjellige eierseksjonslovene, der vi har sett en gradvis utvikling i retning av større likhet mellom de to organisasjonsformene.

II Kort historikk

II.1 Tiden før borettslagsloven av 1960

En omfattende presentasjon av bolighistorikk vil falle utenfor rammene for en juridisk framstilling. Den interesserte leser henvises til de alminnelige historiske framstillinger om emnet, bl.a. Erling Annaniassens trebindsverk *Boligsamvirkets historie i Norge* (Gyldendal Norsk Forlag og Exil forlag 1991–1996) og Bjørn Bjørnsen *Hele folket i hus, OBOS 1929–1970* (Boksenteret/OBOS 2007). I det følgende vil det bare bli gitt et kort grunnriss.

Med den tiltagende urbaniseringen fra midten av 1800-tallet oppsto nye boligbehov for store deler av befolkningen. Utviklingen av industri førte med seg et stort behov for mer konsentrert bebyggelse. Den raskt voksende befolkningen i byer og industristeder ble stort sett henvist til rollen som leietagere i bygg eid av private gårdeiere, og i noe mindre utstrekning av kommunen.

Som et alternativ til utleieboliger og «gårdeiveldet» oppsto forsøk på kooperativ boligbygging. Tidlige forsøk på slik boligbygging ble dels gjort i aksjeselskaps form – mange av disse boligaksjeselskapene består den dag i dag – dels som samvirkeforetak basert på ulovfestede prinsipper for forbrukersamvirkelag. Problemet med disse tidlige forsøk på kooperativ boligbygging var imidlertid at boligbyggingen tok slutt når et tilstrekkelig antall av de opprinnelige deltagerne hadde fått dekket sitt boligbehov. De ønsket da ikke lenger å være eksponert for risikoen forbundet med kontinuerlig bygging, og byggingen stoppet opp, man sier ofte at «de trakk stigen opp etter seg». Løsningen ble å etablere et skille mellom den kontinuerlig byggende virksomheten og eierskapet til boligene. Inspirert av den svenske HSB-rörelsen (Hyresgästernas Spar- och Byggekassa) ble det første boligbyggelag – Oslo og omegn Bolig og Sparelag, senere Oslo Bolig og Sparelag (OBOS) – etablert i 1929. Det ble etablert en modell der boligbyggelaget skulle stå for den byggende virksomhet gjennom å etablere borettslag som overtok eierskapet til de oppførte bygg når de var ferdig. Gjennom dette oppnådde man et skille mellom den risikoutsatte byggende virksomhet og eierskapet til den enkeltes bolig.

Borettslagene ble stiftet som aksjeselskap med vedtektsfestet formål å skaffe aksjonærene bolig, boligaksjeselskap, eller som andelslag basert på ulovfestet rett. Fram til andre verdenskrig var boligaksjeselskapet den foretrukne organisasjonsform, siden mange fant en lovregulert form tryggere, men etter hvert fikk andelslagsformen økende aksept.

Borettslagsformen fikk sitt endelige gjennombrudd i tiden etter annen verdenskrig. Som et ledd i gjenreisningen etter krigen etablerte myndighetene en boligpolitikk basert på finansiering gjennom Husbanken og aktiv kommunal ekspropriasjon av tomtegrunn for tildeling av utbyggingsarealer. Boligsamvirket var på mange måter den favoriserte byggende virksomhet.

II.2 Borettslagsloven av 1960

For en framstilling av rettstilstanden for borettslag før borettslagsloven av 1960 vises det til Albert Mørkved *Om andelslag*, Oslo 1958, s. 33–44.

Enn så lenge var både boligbyggelagene og borettslagene som organisasjonsform basert på ulovfestet rett om andelslag. Man fant imidlertid tiden moden for lovregulering, og ved kongelig resolusjon av 9. juni 1950 ble det oppnevnt en komite, borettslovkomiteen, med mandat til å utrede spørsmålet om behovet for lovbestemmelser og eventuelt å utarbeide forslag til lovbestemmelser.

Komiteen avga sin innstilling 10. november 1955, og foreslo at det ble gitt tre nye lover for henholdsvis boligbyggelag, borettslag og en egen lov om bortleie av boliger mot obligasjonsinnskudd.

Etter høringsrunden utarbeidet Kommunal- og arbeidsdepartementet Ot.prp. nr. 70 (1958) *Om lov om boligbyggelag og lov om borettslag mv.* Kommunalkomiteen avga sin innstilling, jf. Innst. O. VI. (1959–60) som førte til lov av 4. februar 1960 nr. 1 om boligbyggelag (forkortet til bbl. 1960) og lov av 4. februar 1960 nr. 2 om borettslag (forkortet til brl. 1960).

Bbl. 1960 og brl. 1960 hang forholdsvis tett sammen. Dette hadde sammenheng med tidens oppfatning av at disse organisasjonsformene inngikk i en helhet som utgjorde boligsamvirket i Norge. Borettslag som var opprettet av et boligbyggelag, hadde status

som såkalt *tilknyttet lag*. Boligbyggelaget var på mange vis sikret betydelig innflytelse over disse, både gjennom lovbestemmelser og gjennom boligbyggelagets mulighet for å fastsette vedtekter og inngå avtaler med borettslaget i stiftelsesfasen. I stiftelsesfasen, før andelene ble solgt ut til andelseierne, hadde boligbyggelaget nemlig full kontroll over borettslaget.

Motsatt fantes det borettslag som ikke var tilknyttet noe boligbyggelag, de ble benevnt *frittstående lag*. De var omfattet av brl. 1960 – det ble vurdert å regulere frittstående borettslag i en egen lov, men dette ble forkastet. De bestemmelser som regulerte de tilknyttede lags forhold til boligbyggelaget, hadde naturlig nok ingen betydning for disse.

De opprinnelige sterke bånd mellom de tilknyttede lag og boligbyggelagene ble gradvis løst opp i løpet av 1960-lovenes virketid, dels som en følge av lovendringer og dels fordi boligbyggelagene frivillig avsto fra å bruke de virkemidler loven stilte til disposisjon. Borettslagsloven av 2003 representerte en ytterligere fristilling av borettslagene. Forholdet mellom boligbyggelag og tilknyttede borettslag etter 1960-loven er i dag i det vesentligste av historisk interesse, og vil ikke bli berørt i den videre framstilling i større utstrekning enn det som er nødvendig for å belyse forståelsen av dagens regler.

Brl. 1960 hadde 16 kapitler og 90 paragrafer. Lovens første kapittel, §§ 1–3, anga lovens rekkevidde, kapitlene 2 til 5 omhandlet reglene for stiftelse av borettslag, kapittel 6 de særskilte borettslige reglene for andelseierne, mens kapitlene 7 til 15 inneholdt det man litt forenklet kan kalle de selskapsrettslige reglene blant annet om styre og generalforsamling. Kapittel 16 hadde én enkelt paragraf og omhandlet ikrafttredelse og overgangsbestemmelser.

De selskapsrettslige regler ble lagt tett opp til reglene i den nylig vedtatte aksjeloven av 1957, men med noen forenklinger og tilpasninger for å hensynta borettslagets særigheter som organisasjonsform.

Det ble samtidig forbudt å stifte nye aksjeselskaper med samme formål som borettslag, de boligaksjeselskaper som allerede var etablert, fikk imidlertid bestå.

Siden andelseiers tilkomst til boligen var konstruert som et leieforhold med laget, ble de borettslige sidene ved andelseiers forhold i det alt vesentligste regulert av husleieloven og den enkeltes husleieavtale med laget. Brl. 1960 kapittel 6 ga imidlertid en del særbestemmelser som ga andelseier beskyttelse utover det som fulgte av husleieloven. Husleieavtalen kunne blant annet ikke gjøres tidsbestemt, og den kunne bare sies opp ved vesentlig mislighold fra andelseierens side. Andelseieren hadde rett og plikt til å leie bolig i laget, og leieretten kunne ikke skilles fra eierskapet til andelen.

Brl. 1960 ble endret en rekke ganger i sin virketid, særlig gjennom en større revisjon i 1977. De sentrale forarbeidene til denne revisjonen var NOU 1974: 6 *Borettslovene*, den etterfølgende Ot.prp. nr. 2 (1976–77) og Innst. O. nr. 46 (1976–77).

Utover 1980-tallet kom boligsamvirket under stort press. Borettslagsboliger i tilknyttede lag var prisregulert og kunne bare omsettes etter en egen takst. Mens det å kjøpe en rimelig leilighet som førstegangskjøper naturlig nok var velkomment, var det betydelig mindre populært å være henvist til å selge denne til en takst under markedspris når tiden var inne for å gå videre i boligkarrieren. Flere borettslag forsøkte å oppløse seg og reetablere seg som eierseksjonssameier. Etter at myndighetene og boligsamvirket en tid hadde forsøkt å stå imot utviklingen, ble det klart at situasjonen ikke var bærekraftig, og det skjedde store endringer. Den kanskje viktigste av disse var at prisreguleringen

ble opphevet, slik at borettslagsboliger ble fritt omsettelige til markedspris. Samtidig vokste eierseksjonssameiet fram som en alternativ organisasjonsform for flerbolighus, og vi fikk den første eierseksjonsloven av 1983 etterfulgt av en ny eierseksjonslov i 1997.

II.3 Borettslagsloven av 2003

Ved kongelig resolusjon av 6. juni 1997 oppnevnte regjeringen et nytt borettslovutvalg ledet av professor dr.jur. Kåre Lilleholt. Utvalget avga 29. juni 2000 NOU 2000: 17 *Burettsløvene*. Etter høringsrunden fremmet Kommunal- og regionaldepartementet Ot.prp. nr. 30 (2002–2003) 20. desember 2002, som i det alt vesentligste videreførte borettslovutvalgets forslag til ny boligbyggelagslov og ny borettslagslov. Lovene ble sanksjonert 6. juni 2003, men det skulle ta mer enn to år før de trådte i kraft fordi departementet valgte å komme tilbake med en ny innstilling om hvem som skulle ha ansvaret for rettighetsregistrering i borettslagsandeler. Tidligere var rettigheter i borettslagsboliger, typisk pant for boliglån mv., blitt sikret etter reglene om håndpant i verdipapirer. Denne ordningen ønsket man erstattet med en form for registreringsordning, tilsvarende tinglysning i grunnboken.

Departementet ønsket dette lagt til tinglysningsmyndighetene og grunnboken, og fremmet forslag om dette i lovproposisjonen. Etter lobbyvirksomhet fra boligsamvirket, som ønsket at dette fortsatt skulle ligge til boligbyggelagene, ble dette endret av Stortinget. Det ble vedtatt at registreringen av rettigheter i borettslagsandeler skulle skje i ett eller flere private borettsregistre, forutsetningsvis forvaltet av boligsamvirket. Departementet vurderte saken og besluttet våren 2005 å fremme Ot.prp. nr. 52 (2004–2005), der man på nytt foreslo borettsregistrering lagt til grunnboken. Forslaget fikk nå tilslutning i Stortinget og lovene trådte i kraft 15. august 2005, dette med unntak av borettslagslovens kapittel 6 om rettsregistrering som først trådte i kraft 1. juli 2006.

Borettslagsloven av 2003 (heretter stort sett benevnt brl.) representerte i det ytre til dels betydelige formelle endringer for borettslagsformen. I realiteten var det imidlertid langt på vei en kodifisering av hva som allerede hadde utviklet seg til gjeldende praksis i borettslagene. Inntrykket er at de færreste borettslag egentlig opplevde at den nye loven representerte noen stor endring i det daglige.

Et gjennomgående trekk ved brl. var imidlertid styrkingen av andelseiers stilling overfor borettslaget. Det ble en styrking av andelseiers posisjon som forbruker og en styrking av de tilknyttede borettslags stilling overfor boligbyggelaget:

- Andelseiers tilkomst til boligen ble omgjort fra en leierett til en lovfestet boret etter mønster fra eierseksjonslovens eksklusive bruksrett til seksjonen.
- Husleieloven gjaldt etter dette ikke lenger i forholdet mellom borettslaget og andelseieren, og de tidligere husleiekontraktene bortfalt. I stedet kom en forholdsvis detaljert regulering i lovens kapittel 5. I stor grad representerte dette en videreføring av hva som allerede hadde utviklet seg til gjeldende praksis under brl. 1960.
- Andelseier fikk en lovfestet rett til midlertidig å leie ut sin bolig under visse betingelser. Brukereieprinsippet – prinsippet om at eieren selv skal bebo boligen, og ikke bruke den som investering og utleieobjekt – ble imidlertid i all hovedsak videreført.

Andelseiers posisjon som forbruker ble styrket ved at:

- Avhendingsloven og boligoppføringsloven ble gjort direkte gjeldende også for borettslagsboliger.
- Man fikk på plass en sentral registreringsordning for borettslagsandeler i grunnboken til erstatning for tidligere regime, som fulgte reglene for håndpant i verdipapirer. En slik sentral registreringsordning var alminnelig antatt å styrke andelens verdi som panteobjekt.

Overfor boligbyggelaget ble de tilknyttede borettslags posisjon styrket ved at:

- Forretningsførerkontrakter ikke lenger kunne være uoppsigelige.
- En rekke andre bestemmelser i brl. 1960 som sikret boligbyggelaget innflytelse over borettslaget bortfalt, herunder retten til å betinge seg styrerepresentasjon, retten til å betinge seg vedtektsveto mv. Etter borettslagsloven fra 2003 er essensen i tilkynningsforholdet kravet om dobbelt medlemskap i både boligbyggelaget og borettslaget, og forkjøpsretten for boligbyggelagets medlemmer i borettslaget. Det skal imidlertid understrekes at det også her langt på vei var snakk om kodifisering av hva som allerede hadde etablert seg som alminnelig praksis, ikke om noe radikalt brudd med det bestående.

Brl. har gjennomgått flere endringer og justeringer i løpet av sin virketid, blant annet ble det gjort en del endringer i 2010 som en følge av negative erfaringer man hadde gjort i forbindelse med såkalte *lavinnskuddsborettslag* (lov av 3. september 2010 nr. 54, i kraft fra 1. januar 2011). Lavinnskuddsborettslag var en betegnelse på andelsboliger der innskuddet utgjorde en svært liten del av boligens finansiering sammenlignet med andel fellesgjeld. Det ble hevdet at utbyggere solgte borettslagsboliger som så billigere ut enn de i realiteten var, mens den reelle prisen var langt høyere som en følge av høye og dyre lån og kunstig lave driftskostnader. I media og i det politiske miljø oppsto den oppfatning at dette var et betydelig problem, og ved lovendringen i 2010 ble det gjort en rekke endringer for å avhjelpe problemet. I 2019 ble lovens regler om bruksoverlating endret slik at andelseier kunne drive såkalt *korttidsutleie* i inntil 30 dager (lov av 10. april 2019 nr. 13, i kraft fra 1. januar 2020). I 2021 ble det gitt nye bestemmelser om digital kommunikasjon og gjennomføring av generalforsamling og styremøter uten tradisjonell møteform, i praksis som digitale møter (lov av 26. mars 2021 nr. 16, i kraft fra 1. april 2021).

II.4 Kort om rettskildebildet

Lovens sentrale forarbeider er borettslovutvalgets innstilling i NOU 2000: 17 *Borettslovene*, samt lovproposisjonen Ot.prp. nr. 30 (2002–2003) *Om bustadbyggjelag (bustadbyggjelagslova) og lov om burettslag (borettslagsloven)*. For de etterfølgende lovendringer framheves særlig Prop. 115 L (2009–2010) *Endringer i burettslagslova mv.*, som særlig befattet seg med problematikken rundt lavinnskuddsborettslag, Prop. 134 L (2015–2016) *Endringer i burettslagslova mv. (omfanget av legalpanteretten)*, Prop. 81 L (2020–2021)

Endringer i boligbyggelagsloven, borettslagsloven og eierseksjonsloven (digitale møter, elektronisk kommunikasjon mv.).

Siden borettslagsloven av 2003 i stor utstrekning videreførte gjeldende rett etter borettslagsloven av 1960, vil også forarbeidene til denne loven med endringer kunne være av interesse for rettsanvendere i dag, her framheves *Innstilling fra borettslovkomiteen* og Ot.prp. nr. 70 (1958) fra Kommunal- og arbeidsdepartementet, som lå til grunn for loven, samt NOU 1974: 6 *Borettslovene*, som var grunnlaget for den store revisjonen av loven i 1977.

I 2007 fikk vi en generell samvirkelov (lov av 29. juni 2007 nr. 81), lovens sentrale forarbeider er NOU 2002: 6 *Lov om samvirkeforetak* og Ot.prp. nr. 21 (2006–2007) *Om lov om samvirkeforetak (samvirkelova)*. Borettslaget er et samvirkeforetak, samvirkeprinsippene ligger til grunn også for borettslaget selv om dette ikke er omfattet av samvirkeloven. Selv om de positivrettslige reglene i samvirkeloven ikke får anvendelse for borettslag, vil denne loven kunne bidra til å kaste lys over forståelsen av borettslagslovens regler når det blir spørsmål om de mer prinsipielle spørsmålene.

I betraktning av at borettslagsloven berører så mange mennesker, er det i bunn og grunn relativt lite rettspraksis av egentlig betydning rundt borettslagsloven. Siden lovens ikrafttreden er det ikke avsagt en eneste høyesterettsdom som berører sentrale eller prinsipielle sider ved loven. Det er etter hvert en forholdsvis omfattende praksis fra lagmannsrettene og fra tingrettene, men også her er storparten av denne praksis konkrete avgjørelser som ikke reiser eller løser de store prinsipielle spørsmål. I utgangspunktet er dette positivt, det viser at loven i bunn og grunn er en robust lov som ikke reiser de helt store problemstillingene i praksis. Ufordringen er at det er en del rettslige spørsmål som hadde fortjent en avklaring, men som i skrivende stund må anses som åpne, og der løsningen må søkes i andre rettskilder.

De selskapsrettslige reglene i loven bygger i stor grad på aksjelovens bestemmelser. Her vil den rikholdige rettspraksis og teori rundt denne loven kunne bidra til å belyse området.

Den juridiske teori rundt loven er heller ikke særskilt omfattende. Det er en annen kommentarutgave til loven: Kåre Lilleholt og Christian Fr. Wyller *Borettslovene med kommentarer*, 2. utg. (Gyldendal, 2018), heretter stort sett referert til som Lilleholt og Wyller. Denne kommenterer både boligbyggelagsloven og borettslagsloven. Mange av borettslovens bestemmelser representerer en videreføring av 1960-lovens bestemmelser og kommentarutgaven til denne loven – John Grini og Kåre Lilleholt *Borettslovene kommentarutgave*, 3. utg. (Universitetsforlaget 1993) – kan fortsatt ha relevans, boken refereres heretter til som Grini og Lilleholt. *Gyldendal rettsdata* har kommentarer til loven ved Tore Fjørtoft. Ellers er standardverket om boligrett Christian Fr. Wyller *Boligrett*, 5. utg. (Stavanger, 2009), boken refereres heretter til som Wyller. NBBL ved Thor Eek, Finn Stormfelt og Henning Lauridsen har utgitt en liten bok med tittelen *Lov og rett i borettslag – en artikkelsamling*, 2. utg. (NBBL, 2009), som inneholder en rekke juridiske artikler med vekt på borettslaget i forvaltningsfasen. Endelig har vi Dag Stadheim *Håndbok for styremedlemmer i boligselskaper*, 4. utg. (Universitetsforlaget, 2019). Boken er, som tittelen antyder, rettet inn mot styremedlemmer i boligselskaper, herunder borettslag og er likeledes innrettet mot forvaltningen av disse, boken refereres heretter til som Stadheim.

III Lov av 6. juni 2003 nr. 39 om borettslag (borettslagsloven) – introduksjon

III.1 Når kommer loven til anvendelse?

Loven gjelder for borettslag, som i § 1-1 defineres som et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Borettslaget kan drive annen virksomhet som henger sammen med boretten. Det kan ikke stiftes aksjeselskaper med samme formål som borettslag (boligaksjeselskap), heller ikke kan man omdanne et eksisterende aksjeselskap til boligaksjeselskap.

Mer detaljerte kommentarer vil bli gitt i tilknytning til de enkelte paragrafene. I det følgende vil det bli gitt en redegjørelse på overordnet nivå.

III.2.1 Nærmere om borettslaget som organisasjonsform – borettslaget som samvirkeforetak – likheter og forskjeller i forhold til eierseksjonssameiet

Borettslaget er et andelslag, i så måte er det å anse som et samvirkeforetak, imidlertid er verken borettslag eller boligbyggelag omfattet av den alminnelige samvirkeoven (lov av 29. juni 2007 nr. 81), men er unntatt fra denne i henhold til samvl. § 1 fjerde ledd nr. 3 og 4. Borettslaget er en selvstendig juridisk person, og har – i motsetning til eierseksjonssameiet – full partsevne.

Borettslaget som organisasjonsform bygger på samvirkeprinsippene, noe som blant annet gir seg utslag i et bærende prinsipp om samhandling med medlemmene (andelseierne), demokratisk styring og lik innflytelse for deltagerne. Samvirkeforetaket skal gjennom samhandling med deltagerne dekke deres behov for varer eller tjenester. I borettslagenes tilfelle er det andelseierens boligbehov som skal dekkes. Motsetningsvis er samvirkeforetaket ikke forutsatt å dekke deltagerens behov for investering og kapitalavkastning. I praksis medfører dette at borettslagets hovedformål alltid skal være å skaffe andelseierne egen bolig i lagets bygg. Borettslagsboliger skal derfor forutsetningsvis ikke tjene som investeringsobjekt, og adgangen til utleie er som en følge av dette undergitt begrensninger i loven. Eventuelle tilleggsformål forutsettes å være til støtte for hovedformålet. Borettslaget er demokratisk styrt av alle andelseierne gjennom generalforsamlingen, der alle andelseiere har møterett, og ingen andelseier har mer enn én stemme. Heller ikke der en juridisk person med hjemmel i brl. §§ 4-2 og 4-3 besitter flere andeler, har denne mer enn én stemme på generalforsamlingen.

Som nevnt ovenfor er borettslagets hovedformål å skaffe andelseierne bolig i lagets bygg. I praksis er det da tale om borettslagets egne, *selveide* bygg. I prinsippet er det antatt at hovedformålet også oppfylles ved å skaffe andelseierne bolig i bygg som laget *leier* (jf. NOU 2000: 17 s. 110), men dette forekommer neppe i praksis i dag.

Et bærende prinsipp i borettslaget er det såkalte *brukereieprinsippet*. Boligen skal tjene til andelseierens egen bruk som bolig, adgangen til å leie ut boligen er begrenset. For å styrke brukereieprinsippet skal andelseieren som hovedregel være en fysisk person, og ingen kan eie mer enn én andel, jf. brl. § 4-1. Etter loven kan en begrenset krets av juridiske personer erverve flere andeler, enten med hjemmel direkte i loven (brl. § 4-2) eller i kraft av vedtekten (brl. § 4-3), men flertallet av andelseierne skal i utgangspunktet være fysiske personer.

Der borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, vil boligbyggelagets medlemmer normalt ha forkjøpsrett til borettslagets boliger når de skifter eier. Borettslaget kan

også ha intern forkjøpsrett som i tilfelle går foran boligbyggelagets medlemmers forkjøpsrett.

Det kan således konstateres at andelseierens rådighet over boligen er undergitt enkelte rettslige begrensninger i form av restriksjoner på adgangen til å leie ut og på å kunne overdra boligen til den vedkommende ønsker på grunn av forkjøpsretten.

Når det gjelder den fysiske rådigheten over boligen og de borettslige forhold, står andelseieren for alle praktiske formål i samme stilling som seksjonseieren i et eierseksjonssameie, og har rett til å råde over sin bolig mest mulig likt en eier.

Det kan være naturlig å avrunde denne innledningen med en sammenligning med eierseksjonssameiet. Med de endringer i boliglovene som har vært de siste tiår, ser man en spissing rundt borettslaget og eierseksjonssameiet som de to foretrukne organisasjonsformer for eierboliger. Samtidig er det på det rene at ny lovgivning i ikke liten utstrekning har ført til at disse to formene etter hvert har blitt ganske like hverandre, i hvert fall for så vidt angår de borettslige forholdene.

Forskjellene er imidlertid stadig der. Eierseksjonssameiet er i motsetning til borettslaget ikke noe selskap, men en organisering av eierskapet rundt en fast eiendom. Seksjonseierne eier den faste eiendom i sameie og har eksklusiv bruksrett til en bestemt seksjon. Forskjellen mellom eierseksjonssameiet og borettslaget er at det her er borettslaget som eier den faste eiendom, og andelseierne som eier andeler i borettslaget. I eierseksjonssameiet er seksjonseiers rett til selve boligen imidlertid stadig en bruksrett, og mange seksjonseieres framheving av sin status som *selveiere* er således noe misforstått.

I motsetning til i borettslag, der det bare kan være *boliger* knyttet til andelene, kan et eierseksjonssameie ha både bolig- og næringsseksjoner. Brukereieprinsippet gjelder ikke i eierseksjonssameier, og seksjonseieren står i utgangspunktet fritt til å leie ut seksjonen. Det er i utgangspunktet ikke noe forbud mot juridiske personer som seksjonseiere, men som hovedregel kan ingen person – verken fysisk eller juridisk – eie mer enn to boligseksjoner. På samme måte som i borettslag har imidlertid det offentlige betinget seg særlige rettigheter til å eie seksjoner utover den alminnelige eierskapsbegrensningen for å ivareta boligsosiale behov.

Eierseksjonssameiet er som nevnt over ingen juridisk person og har bare begrenset partsevne. For å muliggjøre en praktisk styring av fellesskapets anliggender har loven regler om styre og årsmøte, som for de fleste praktiske formål har samme vedtakskompetanse som styret og generalforsamlingen i borettslag.

På det borettslige området er det ingen nevneverdige forskjeller. Reglene for bruken av boligen (ev. næringsseksjonen), fordelingen av vedlikeholdsplikt mellom fellesskapet og den enkelte andels- eller seksjonseier, plikten til å betale og fordelingen av felleskostnader er for alle praktiske formål de samme. Vesentlig mislighold vil både i borettslag og eierseksjonssameier kunne lede til salgspålegg eller begjæring om fravikelse.

III.2.2 Stiftelse av borettslag – andelskapital – innskudd mv.

III.2.2.1 Stiftelsesprosessen

Brl. 1960 skilte mellom *kontorstiftelse* og *simultanstiftelse* av borettslag. Kontorstiftelse var et privilegium for det organiserte boligsamvirket, som var de eneste som kunne benytte denne stiftelsesformen når boligbyggelagene etablerte tilknyttede borettslag. Ved kontorstiftelse var det ikke nødvendig å tegne mer enn et minimum på tre andeler. Nye

andeler til samme borettslag kunne etableres senere. Andre aktører som ville etablere frittstående borettslag, var henvist til simultanstiftelse. Simultanstiftelse forutsatte at alle som skulle bli andelseiere i laget, kom sammen i et stiftelsesmøte og tegnet andeler der. Simultanstiftelse av borettslag var, som en kan forstå, en vesentlig mindre praktisk framgangsmåte, særlig for borettslag av noen størrelse.

Brl. 2003 har ikke særregler for boligbyggelag som stiftere av borettslag, og alle kan nå kontorstifte borettslag.

Stiftelse skjer ved at den eller de som skal tegne andelene i laget – minst to – setter opp et stiftelsesdokument. Laget er stiftet når stifterne har undertegnet stiftelsesdokumentet.

Stiftelsesdokumentet skal inneholde lagets vedtekter. Vedtektene skal inneholde visse minimumsbestemmelser samt opplyse om navn eller foretaksnavn for stifterne, deres adresse, fødsels- og personnummer, tid for innbetaling av andelene og hvem som skal være første styre og første revisor for laget.

Det skal settes opp en datert og revisorbekreftet åpningsbalanse i samsvar med regnskapsloven, som skal vedlegges stiftelsesdokumentet.

Så langt er stiftelsesprosessen ganske parallell med den som gjelder for aksjeselskaper, et særegent forhold ved stiftelse av borettslag er imidlertid at det skal utarbeides en bygge- og finansieringsplan som skal vedlegges stiftelsesdokumentet. Bygge- og finansieringsplanen skal inneholde tegninger og skildringer av lagets bygg med boliger, kostnadsoverslag, finansieringsplan og driftsbudsjett. Planen skal vise hvilke boliger som er knyttet til hvilken andel, og vise fordelingsnøkkelen for felleskostnader.

Laget skal meldes til Foretaksregisteret innen tre måneder etter at stiftelsesdokumentet er underskrevet, andelskapitalen skal da være fullt innbetalt. Dersom fristen ikke overholdes, kan laget ikke registreres, og rettigheter og forpliktelser etter stiftelsesdokumentet er da ikke bindende for noen.

III.2.2.2 Andelskapital, innskudd og fellesgjeld

Finansieringen av borettslaget er tredelt og består av andelskapitalen, ev. borettsinnskudd og fellesgjeld.

Andelskapitalen er borettslagets egenkapital. Et borettslag skal ha minst to andeler, hver andel skal lyde på minst 5000 kroner, men ikke mer enn 20 000 kroner. Antall andeler kan økes ved at det etableres nye boliger med tilknyttet andel, det kan ikke opprettes flere andeler enn det er boliger. Dersom dette skulle skje, må antallet andeler reduseres, men antallet andeler kan ikke reduseres til bare én, da skal laget regnes som oppløst.

Borettslagsloven medførte en ganske betydelig økning av rammene for andelskapitalen, etter brl. 1960 skulle andelene lyde på mellom 100 og 1000 kroner. Lag som er stiftet før brl. trådte i kraft, kan beholde opprinnelig størrelse på andelene, jf. overgangsregelen i brl. § 14-6 første ledd.

Det kan settes som vilkår for å tegne andel at det skal betales et innskudd til laget, størrelsen skal framgå av bygge- og finansieringsplanen. Slikt vilkår må framgå av stiftelsesforutsetningene, borettslaget kan ikke i ettertid kreve innskudd eller tilleggsinnskudd av andelseierne med mindre disse samtykker.

Borettsinnskuddet er i realiteten et rentefritt lån til borettslaget og rent regnskapsteknisk å anse som fremmedkapital. Innskuddet er sikret ved pant i borettslagets eiendom. Innskuddet kan ikke skilles fra andelen.

Opprinnelig hadde brl. ikke regler om størrelsen på innskuddet, men etter de dårlige erfaringene med såkalt lavinnskuddsborettslag i forbindelse med finanskrisen ble brl. i 2010 endret slik at innskuddene minimum skal utgjøre 25 prosent av kostnadene i bygge- og finansieringsplanen.

Det tredje, og i praksis det viktigste, «benet» i borettslagets finansiering er fellesgjelden. Fellesgjelden er ett (eller flere) langsiktige lån som tas opp med pant i borettslagets eiendom.

Andelseierne har ikke noe personlig ansvar overfor borettslagets kreditorer for fellesgjelden, men er forpliktet til å nedbetale sin andel av gjelden gjennom felleskostnadene.

For et nystiftet borettslag er fellesgjelden i all hovedsak det lån som er tatt opp for å finansiere byggingen av borettslaget, og den skal etter lovendringene i 2010 maks være på 75 prosent av kostnadene i bygge- og finansieringsplanen.

Grensen på 75 prosent gjelder ved stiftelsen av borettslaget, det er ikke noe forbud mot at borettslaget senere tar opp lån utover denne grensen. Etter som borettslaget går over i driftsfasen, vil fellesgjelden fluktuere, gå ned etter som opprinnelig byggelån nedbetales, og øke dersom nye vedlikeholdsprosjekter finansieres ved opptak av nye lån.

III.2.3 Andelseierskap, eierskifte og forkjøpsrett

III.2.3.1 Andelseierskap generelt

Som hovedregel skal andelseier i borettslag være en fysisk person, og ingen skal eie mer enn én andel, jf. brl. § 4-1. Dette har sin bakgrunn i *brukereieprinsippet* som gjelder i borettslag. Borettslagsboligen skal tjene til andelseiers eget bruk som bolig, ikke investerings- eller utleieobjekt.

Loven åpner for at visse juridiske personer kan eie andeler i borettslag, og siden juridiske personer ikke har noe personlig boligbehov, betyr det at disse boligene er til utleie.

For det første kan visse offentlige aktører eie inntil 10 prosent av andelene i borettslaget med direkte hjemmel i loven, jf. brl. § 4-2. Dette er den såkalte 10 prosent-regelen, som ble videreført fra brl. 1960, der den kom til etter en lovendring i 1998. Motivasjonen bak regelen er å gjøre det mulig for det offentlige å erverve boliger for boligsosiale formål, i praksis for å skaffe boliger til mennesker som ikke selv kan skaffe seg boliger på det åpne marked.

Dernest åpner loven for at borettslagets vedtekter kan tillate at ytterligere 20 prosent av andelene i borettslaget kan erverves av de samme offentlige aktørene som er omfattet av 10 prosent-regelen, men i tillegg også at arbeidsgivere kan erverve boliger for utleie til egne ansatte, jf. brl. § 4-3.

Lovgiver ønsket imidlertid at det fortsatt skulle være et flertall av fysiske personer som var andelseiere, og antallet andeler som kan erverves av juridiske personer, kan ikke være større enn 30 prosent.

Brl. 1960 åpnet for inntil 40 prosent juridiske andelseiere (10 prosent med hjemmel i loven og 30 prosent med hjemmel i vedtektene), samt at departementet kunne godkjenne en større andel juridiske andelseiere, men denne bestemmelsen ble ikke videreført i brl.

Selv om en kommune med hjemmel i loven – og eventuelt vedtektene – kan erverve flere andeler i et borettslag, kan det ikke stemme for mer enn én andel. Dette har sin bakgrunn i de samvirkeprinsippene loven bygger på, hvoretter alle andelseiere skal ha lik innflytelse.

Borettslag har fra etterkrigstiden vært en dominerende eierform for boliger i norske byer og tettbygde strøk. I dag er det minst 337 000 borettslagsboliger fordelt på mer enn 7000 borettslag i Norge. Borettslaget er med andre ord en viktig institusjon for mange.

Borettslagsloven gir regler for etablering og drift av borettslag. Loven regulerer stiftelse av borettslag, andelseiernes stilling i laget med rettigheter og forpliktelser, registrering av rettigheter i andelene, reglene for generalforsamling og styre samt sammenslåing, deling og oppløsning av borettslag.

Lovkommentaren gir en oppdatert og grundig framstilling av lovens bestemmelser. Forfatteren kommenterer hver enkelt paragraf i loven, med henvisninger til lovforarbeider og rettspraksis og tilgrensende rettsområder.

Boken er skrevet for domstoler, advokater, juridiske rådgivere og andre som arbeider med borettslagsrettslige spørsmål. Den vil også være nyttig for styremedlemmer, eiendomsforvaltere, revisorer og andre tillitspersoner som arbeider for og med borettslag.

Terje Sjøvold er cand.jur. fra UiO (1992) og MBA fra Norges Handelshøyskole (2014). Han har siden 2002 arbeidet som advokat og juridisk direktør i Norges største boligbyggelag, OBOS BBL.

 Denne utgivelsen finnes også på www.juridika.no

 Universitetsforlaget

ISBN 978-82-15-04406-4



9 788215 044064