

Terje Sjøvold

Boligbyggelagsloven

Lovkommentar

📄 Denne utgivelsen finnes på www.juridika.no

Boligbyggelagsloven

Terje Sjøvold

Boligbyggelagsloven

Lov 6. juni 2003 nr. 38 om bustadbyggjelag

Lovkommentar

Universitetsforlaget

© H. Aschehoug & Co. (W. Nygaard) AS ved Universitetsforlaget, Oslo 2023

ISBN 978-82-15-05801-6

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
Postboks 508 Sentrum
0105 Oslo

www.universitetsforlaget.no

Omslagsdesign: ANTI / Erik Johan Worsøe Eriksen

Omslag: Universitetsforlaget

Sats: ottaBOK

Trykk og innbinding: Livonia Print, Latvia

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

Papir: 100 g Amber Graphic 1,25



Forord

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

Boligsamvirket har vært og er en viktig aktør når det gjelder å skaffe vanlige mennesker sin egen bolig i hele etterkrigstiden. I dag er 41 boligbyggelag medlemmer i NBBL (Norske Boligbyggelags Landsforbund). Basert på tilgjengelig statistikk fra 2021 har disse boligbyggelagene 1 185 968 medlemmer – med en robust medlemsvekst de senere årene. I tillegg kommer et mindre antall boligbyggelag som står utenfor NBBL-paraplyen. De NBBL-tilknyttede boligbyggelagene forvalter totalt ca. 272 000 boliger i tilknyttede borettslag. I tillegg forvalter boligbyggelagene vel 322 000 boliger i frittstående borettslag, boligaksjeselskap og eierseksjonssameier.

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

Til tross for dette er det ikke produsert mye juridisk litteratur om boligbyggelag, 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, men forhåpentligvis vil også andre kunne ha utbytte av den i sitt arbeid.

Oslo, mai 2023

Terje Sjøvold

Innledning

I Boligbyggelagsloven – oversikt

Boligbyggelagsloven ble vedtatt som lov 6. juni 2003 nr. 38 om bustadbyggjelag (bustadbyggjelagslova). Loven dekker deler 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 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (eierseksjonsloven), og leieboliger som reguleres av lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler (husleieloven).

Boligbyggelagsloven må ses i sammenheng med lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag (burettslagslova). Borettslagene og boligbyggelagene utgjør til sammen boligsamvirket i Norge.

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

Boligretten er et rettsområde der det har vært stor utvikling, med stor aktivitet fra lovgiverhold. Vi har de siste tiårene fått både ny husleielov, intet mindre enn tre eierseksjonslover, ny boligbyggelagslov og ny borettslagslov. Siden boligbyggelaget er et samvirkeforetak, er det også av interesse at vi i 2007 fikk en alminnelig samvirkelov (lov 29. juni 2007 nr. 81). Selv om boligbyggelagene er eksplisitt unntatt fra samvirkelovens virkeområde, vil denne loven etter omstendighetene kunne få betydning for hvordan boligbyggelagsloven skal forstås, i den utstrekning samvirkeloven anses å gi uttrykk for alminnelige samvirkerettslige prinsipper som også boligbyggelagsloven bygger på. I en viss utstrekning er også samvirkelovens bestemmelser utformet med basis i boligbyggelagslovens tilsvarende bestemmelser. Rettspraksis og teori som utvikler seg rundt samvirkeloven, vil således ha overføringsverdi til boligbyggelagsloven.

Det må imidlertid konstateres at det siden boligbyggelagsloven ble vedtatt, har vært relativt få og små endringer av denne, selv om både boligsamvirket, boligmarkedet og samfunnet for øvrig har gjennomgått til dels store endringer. Endringene i loven har faktisk vært så få og små at leseren jevnlig vil finne at loven henviser til bestemmelser i andre lover som er endret eller opphevet. Det er videre et faktum at boligbyggelagslovens selskapsrettslige bestemmelser i stor grad er en nesten ren avskrift av de tilsvarende reglene i aksjeloven (lov 13. juni 1997 nr. 44) slik de lød på tidspunktet for boligbyggelagslovens vedtagelse. Mens aksjeloven er blitt endret en rekke ganger siden 2003, er tilsvarende endringer som regel ikke gjort i boligbyggelagsloven. Konsekvensen av en tiltagende mangel på synkronisering med annen selskapslovgivning er at boligbyggelagene

ne etter hvert sitter igjen med en del regler som i sin tid var felles med aksjeselskapene, men som etter hvert er blitt særregler for boligbyggelag alene. For en juridisk rådgiver med god kompetanse på aksjeloven, men som kanskje ikke er like vel bevandret i boligbyggelagsloven, kan dette etter omstendighetene være viktig å være oppmerksom på.

II Kort historikk

II.1 Et grunnriss av boligsamvirkets historie

En omfattende bolighistorisk presentasjon vil falle utenfor rammene for en juridisk framstilling. Den interesserte leseren henvises til de alminnelige historiske framstillingene om emnet, blant annet Erling Annaniassens trebindsverk *Boligsamvirkets historie i Norge* (Gyldendal Norsk forlag og Exil forlag 1991–96) 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 som var eid av private gårdeiere, og i noe mindre utstrekning av kommunen.

Som et alternativ til utleieboliger og «gårdeierveldet» oppsto forsøk på kooperativ boligbygging. Tidlige forsøk på slik boligbygging ble dels gjort i aksjeselskapsform; mange av disse boligaksjeselskapene består den dag i dag – dels som samvirkeforetak basert på ulovfestede prinsipper for forbrukersamvirkelag. Problemet med disse tidlige forsøkene på kooperativ boligbygging var imidlertid at boligbyggingen tok slutt når et tilstrekkelig antall av de opprinnelige deltagerne hadde fått dekket sitt boligbehov. De ønsket 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-rørelsen (Hyresgästernas Spar- och Byggkassa) ble det første boligbyggelaget – 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 virksomheten gjennom å etablere borettslag som overtok eierskapet til de oppførte byggene når de var ferdige. Gjennom dette oppnådde man et skille mellom en risikoutsatt byggende virksomhet og eierskapet til den enkeltes bolig.

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

Boligsamvirket fikk sitt endelige gjennombrudd i tiden etter annen verdenskrig. Som et ledd i gjenreisningen etter krigen etablerte myndighetene en boligpolitikk basert på finansiering gjennom Statens Husbank og aktiv kommunal ekspropriasjon av tomtegrunn for tildeling av utbyggingsarealer. Boligsamvirket var på mange måter den favoriserte byggende virksomheten, og i tiåret etter freden i 1945 ble det stiftet en rekke boligbygge-

lag i praktisk talt alle kommuner med noe bymessig bebyggelse. Boligbyggelagene påtok seg oppgaven som byggherreorganisasjoner for en vesentlig del av etterkrigstidens boligutvikling. Boligsamvirket bygget til selvkost, men de oppførte borettslagene ble tilknyttet boligbyggelaget med uoppsigelige forretningsførerkontrakter. Noe av tanken bak var at boligbyggelagene gjennom forvaltningen av borettslagene skulle ha en sikker kilde til inntekt. Boligene som ble bygget, var stort sett i borettslag. For å ivareta den offentlige støtten de var oppført med, var de prisregulerte, og andelseierne var således avskåret fra å høste noen normal gevinst av eventuelle stigende markedspriser.

Ved overgangen til 1980-tallet var etterkrigstidens bolignød stort sett løst. Misnøyen var stigende med den strenge prisreguleringen, og boligsamvirket kom under stort press. 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. 1980-tallet var også en tid med deregulering og liberalisering av samfunnet generelt, primært drevet fram av de borgerlige regjeringene som kom til makten i dette tiåret. Dette var antagelig også en medvirkende årsak til at støtten til kollektive løsninger som boligsamvirket ble ansett å representere, kom på vikende front i forhold til den nye tidens individualisme. Arbeiderpartiregjeringene på 1970-tallet hadde sammen med boligsamvirket forsøkt å stå imot utviklingen, men det ble etter hvert klart at dette ikke lenger var mulig. Prisreguleringen ble opphevet, slik at borettslagsboliger som den store hovedregel ble fritt omsettelige til markedspris.

Offentlige støtteordninger forsvant – og etter hvert også alle andre privilegier boligsamvirket hadde hatt som samarbeidspartner med det offentlige. Boligbyggelagene ble henvist til rollen som markedsaktører i et fritt boligmarked. Mange mindre boligbyggelag var for kapitalsvake til å opprettholde noen boligproduksjon under de endrede rammebetingelsene og inntok en mer eller mindre rendyrket rolle som forvalter av den allerede eksisterende boligporteføljen. Ved innledningen av 2000-tallet var det fortsatt mer enn 100 boligbyggelag, men finanskrisen på slutten av tiåret ledet til en rekke fusjoner mellom store og små boligbyggelag for å danne mer levedyktige enheter. I dag (februar 2023) er det 41 boligbyggelag under NBBL-paraplyen, og i tillegg er det enkelte frittstående boligbyggelag.

Boligbyggelagene som hører til NBBL, har til sammen nærmere 1,2 millioner medlemmer og forvalter mer enn 15 000 boligselskaper med til sammen nærmere 600 000 boliger. I 2021 igangsatte boligbyggelagene byggingen av nesten 3400 boliger, hvilket utgjorde vel 21 prosent av landets samlede igangsetting, mens over 2000 boliger skiftet eier gjennom forkjøpsretten til bruktboliger (NBBL årsstatistikk 2021, https://www.nbbl.no/media/pg2dqax0/Årsstatistikk2021_nbbl.pdf). Det kan således konstateres at boligsamvirket i sin helhet framstår som livskraftig; det er sterk medlemsvekst og god aktivitet. Konsolideringen av boligsamvirket med fusjoner mellom lagene har ledet til større og mer livskraftige enheter. De siste årene med økt søkelys i media og i det politiske miljøet på stigende boligpriser og tiltagende vansker, særlig for unge og førstegangskjøpere, har ledet til en fornyet interesse for en «tredje boligsektor» som kan bidra til løsninger. Det har vært anført at boligbyggelagene som samvirkeforetak med medlemsnytte som fremste formål kan og bør ha en rolle i dette arbeidet.

Samtidig er det et faktum at det i liten utstrekning har vært stiftet nye boligbyggelag etter at vi fikk 2003-loven. Så langt denne forfatteren har kunnet bringe på det rene, er det kun snakk om ett lag: Tøyen boligbyggelag, stiftet i 2018, som har en nokså begrenset aktivitet. Gitt at det har vært søkelys på å slå sammen små og lite livskraftige lag til større enheter de siste årene, er det kanskje ikke så rart at det ikke har vært noe stort behov for å opprette nye – forutsetningsvis små – lag igjen. I noen utstrekning vil unektelig en organisasjonsforms levedyktighet avhenge av at noen ser et behov for stiftelse av nye enheter.

II.2 Boretslovene av 1960

Etter at organisasjonsmodellen med boligbyggelag og borettslag på 1930- og 1940-tallet var utviklet, var både etablering og drift av boligbyggelagene og borettslagene basert på ulovfestet rett om andelslag. Det ble imidlertid identifisert et behov for lovregulering, og ved Kongelig resolusjon av 9. juni 1950 ble det oppnevnt en komité, Boretslovkomitéen, med mandat til å utrede spørsmålet om behovet for lovbestemmelser og eventuelt å utarbeide forslag til disse.

Komitéen 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.* Kommunalkomitéen avga sin innstilling, jf. Innst. O. VI. (1959–60), som førte til lov 4. februar 1960 nr. 1 om boligbyggelag (bbl. 1960) og lov 4. februar 1960 nr. 2 om borettslag (brl. 1960).

Bbl. 1960 og brl. 1960 hang forholdsvis tett sammen. Dette hadde sammenheng med tidens oppfatning av at boligbyggelagene og borettslagene 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 full kontroll over borettslaget og kunne langt på vei fastsette de vedtektsbestemmelsene og inngå de avtalene det selv fant hensiktsmessig.

Det fantes også 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 bestemmelsene som regulerte de tilknyttede lagenes forhold til boligbyggelaget, hadde naturlig nok ingen betydning for disse.

De opprinnelige, sterke båndene mellom de tilknyttede lagene 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 virkemidlene loven stilte til disposisjon.

Boretslovene av 2003, som avløste 1960-lovene, representerte en ytterligere fristilling av borettslagene i forhold til boligbyggelagene. Forholdet mellom boligbyggelag og tilknyttede borettslag etter 1960-loven er i dag i hovedsak av historisk interesse og vil

ikke bli berørt i den videre framstillingen i større utstrekning enn det som er nødvendig for å belyse forståelsen av dagens regler.

Bbl. 1960 hadde 15 kapitler og 70 paragrafer, som anga boligbyggelagets formål, stiftelse av boligbyggelag, andelseiernes rettigheter og plikter, lagets byggende virksomhet samt selskapsrettslige regler om styre, daglig ledelse, representantskap og generalforsamling.

De selskapsrettslige reglene ble lagt tett opp til reglene i aksjeloven av 1957.

Borettslovene av 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).

II.3 Boligbyggelagsloven av 2003

Ved kgl.res. av 6. juni 1997 oppnevnte regjeringen et nytt borettslovutvalg ledet av professor dr. juris Kåre Lilleholt. Utvalget avga 29. juni 2000 NOU 2000: 17 *Borettslovene*. Etter høringsrunden fremmet Kommunal- og regionaldepartementet Ot.prp. nr. 30 (2002–2003) 20. desember 2002, som i hovedsak videreførte Borettslovutvalgets forslag til ny boligbyggelagslov og ny borettslagslov. Loven ble sanksjonert 6. juni 2003, men det skulle ta mer enn to år før lovene trådte i kraft. Den sene ikrafttredelsen skyldtes at departementet valgte å komme tilbake med en ny innstilling om ansvaret for rettighetsregistrering i borettslagsandeler. Etter at Stortinget opprinnelig hadde besluttet at en slik rettighetsregistrering skulle skje i ett eller flere private registre som i praksis var tiltenkt boligsamvirket, kom departementet tilbake med et forslag om å legge dette til Kartverket og Grunnboken slik det opprinnelig var foreslått i lovproposisjonen. Forslaget fikk denne gangen tilslutning i Stortinget, og både boligbyggelagsloven og borettslagsloven trådte i kraft 15. august 2005, med unntak av borettslagslovens kapittel 6 om rettsregistrering, som først trådte i kraft 1. juli 2006.

Borettslovene av 2003 representerte i det ytre til dels betydelige formelle endringer, særlig for borettslagene og deres forhold til boligbyggelagene. I realiteten var det imidlertid langt på vei en kodifisering av hva som allerede hadde utviklet seg som gjeldende praksis i boligsamvirket. Inntrykket er at de færreste egentlig opplevde noen stor endring i det daglige.

Overfor boligbyggelaget ble de tilknyttede borettslagenes formelle posisjon styrket ved at

- forretningsførerkontrakter ikke lenger kunne være uoppsigelige, og at
- 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 alminnelig vedtektsveto mv. Etter borettslagsloven fra 2003 er essensen i tilknytningsforholdet kravet om dobbelt medlemskap i både boligbyggelaget og borettslaget samt forkjøpsretten for boligbyggelagets medlemmer i borettslaget. Boligbyggelaget kan betinge seg vedtektsveto for å sikre disse rettighetene, men ikke ellers.

Kjøperen av borettslagsboligs posisjon som forbruker ble styrket ved at

- avhendingsloven og boligoppføringsloven ble gjort direkte gjeldende også for borettslagsboliger. Loven gjorde slutt på den gamle utbyggingsmodellen der andelseieren kjøpte boligen av borettslaget som nominelt sto som byggherre og selger av boligene, mens det i realiteten var boligbyggelaget som sto for utbyggingen. Etter 2003-lovene er det boligbyggelaget som står ansvarlig som selger av boligene direkte overfor kjøperne.

Mens borettslagsloven har gjennomgått relativt hyppige endringer siden ikrafttredelsen, har endringene for boligbyggelagsloven vært forholdsvis små. I 2012 ble det gitt en ny § 9-14, som åpnet for fusjon mellom boligbyggelag og heleide datterselskaper (lov 8. juni 2012 nr. 31, i kraft fra 1. juli 2012). 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 26. mars 2021 nr. 16, i kraft fra 1. april 2021). Ellers har boligbyggelagsloven stort sett fått være i fred. Flere av bestemmelsene bærer preg av ikke å være synkronisert med etterfølgende endringer i lovgivningen. Særlig gjelder dette aksjeloven, som i sin tid dannet malen for utformingen av boligbyggelagslovens selskapsrettslige regler, men som siden har vært undergitt hyppige endringer. Dette har ledet til at mens det opprinnelig var ganske like regler mellom disse organisasjonsformene, er det i dag en del forskjeller som neppe er bevisste fra lovgiverens side. Disse vil i nødvendig utstrekning bli kommentert i tilknytning til de enkelte bestemmelsene i framstillingen nedenfor.

II.4 Boligbyggelagsloven og forholdet til borettslagsloven

Boligbyggelagsloven må ses i sammenheng med borettslagsloven; i fellesskap benevnes disse lovene som *borettslovene*. Både boligbyggelagene og borettslagene er samvirkeforetak, men mens boligbyggelaget er et åpent samvirkeforetak som alltid skal være åpent for nye medlemmer, har borettslaget en gitt medlemsmasse og er i denne henseende å anse som et lukket samvirkeforetak. Antallet andeler i borettslaget kan ikke være større enn det antallet boliger laget råder over.

Begge organisasjonsformene er forutsatt å eksistere i en slags symbiose hvis røtter er å finne i det opprinnelige skillet mellom den byggende virksomheten og bointeressene, jf. pkt. II.1 ovenfor.

Begge lovene er produkt av det samme lovarbeidet, jf. ovenfor under pkt. II.3, men løsningene man har valgt, er likevel noe ulike. Når det gjelder bestemmelsene om generalforsamling, styre og andre selskapsorganer, gjenspeiler lovene forskjellene for organisasjonsformene i det praktiske livet. For boligbyggelagene, som forutsetningsvis er relativt store og profesjonelt drevne foretak, valgte lovgiveren å legge seg på aksjeloven av 1997 som mal for disse selskapsrettslige reglene. For borettslagene, som normalt ikke har egne ansatte, og der styrets medlemmer velges blant beboerne, som ikke kan forutsettes å ha noen spesiell skoleing eller erfaring med forretningsdrift eller styrearbeid fra næringsdrivende virksomheter, valgte lovgiveren å bruke den nå opphevede eierseksjonsloven av 1997 som mal for reglene om generalforsamling og styre.

Det gjør at borettslagslovens regler for styre og generalforsamling er en god del enklere enn boligbyggelagslovens regler. Det leder til at det ikke i alle henseender er naturlig å søke til borettslagsloven som tolkningsgrunnlag for boligbyggelagsloven, men i stedet heller se hen til aksjeloven og samvirkeoven, der det er større parallellitet mellom bestemmelsene.

II.5 Boligbyggelagsloven og forholdet til aksjeloven

Formålsbestemmelsen i bbl. § 1-1 annet ledd fastslår at aksjeloven og allmennaksjeloven ikke gjelder for boligbyggelag. Det kan i det minste i teorien stiftes aksjeselskap med samme formål som boligbyggelag, det vil si med hovedformål å skaffe og forvalte boliger for aksjonærene. Dette er motsatt av hva som gjelder etter borettslagsloven, der det etter brl. § 1-4 første ledd ikke er adgang til å stifte aksjeselskap med samme formål som borettslag. Stiftelse av aksjeselskap med samme formål som boligbyggelag framstår imidlertid som lite praktisk, ikke minst fordi et aksjeselskap skal ha et gitt antall aksjer og en gitt kapital, og man således vil savne den dynamikken som ligger i boligbyggelagets vekslende medlemstall og kapital.

Indirekte er aksjeloven imidlertid høyst relevant for anvendelsen av boligbyggelagsloven, siden de selskapsrettslige reglene i boligbyggelagsloven i stor grad bygger på aksjelovens regler. Det gjelder særlig for kapitlene 5 og 6 om generalforsamling og styre, men også for en lang rekke andre bestemmelser i loven. Her er det langt på vei snakk om en ren avskrift av aksjelovens bestemmelser, i hvert fall slik de lød på tidspunktet for boligbyggelagslovens vedtagelse.

Der det er likelydende lovbestemmelser, er det en sterk indikasjon på at disse skal forstås på samme måte, og her vil den langt rikere rettspraksisen og juridiske teorien knyttet til aksjeloven kunne hjelpe ved forståelsen av boligbyggelagsloven. Et interessant spørsmål i denne sammenheng er om det er holdepunkt for å hevde at boligbyggelagsloven skal forstås annerledes enn aksjeloven, til tross for at bestemmelser i de forskjellige lovene har samme ordlyd. I eldre litteratur, jf. for eksempel Christian Fr. Wyller, *Boligrett*, 2. utg. (1985) s. 54, hevdes det at boligbyggelagets kooperative karakter og formål om å generere medlemsnytte gjorde at man ikke uten videre kunne legge samme løsning til grunn som i aksjeselskapet, som har søkelys på økonomisk gevinst for aksjonærene. Selv om tanken kan være intellektuelt stimulerende, er det imidlertid vanskelig å finne konkrete eksempler på at domstolene har gitt anvisninger på andre løsninger for boligbyggelag enn for aksjeselskap.

II.6 Boligbyggelagsloven og forholdet til samvirkeoven

Boligbyggelaget er et samvirkeforetak. Definisjonen på et samvirkeforetak er – litt forenklet – en sammenslutning som skal ha til formål å ivareta de økonomiske interessene til medlemmene gjennom deres deltagelse i virksomheten som avtagere, leverandører eller brukere av foretakets varer og tjenester. Selv om et samvirkeforetak kan – og regelmessig vil – styre mot et økonomisk overskudd, er det ikke foretakets primære formål, og et eventuelt overskudd vil forbli i foretaket for å styrke hovedformålet. Eventuelle utdelinger skal skje på basis av samhandelen med foretaket og ikke på basis av den innskutte kapitalen.

Boligbyggelagsloven ble vedtatt før vi fikk den alminnelige samvirkeloven (lov 29. juni 2007 nr. 81), og boligbyggelag er uttrykkelig unntatt fra samvirkelovens virkeområde, jf. samvirkeloven (samvl.) § 1 fjerde ledd nr. 3. Samvirkeloven er en «bred» lov som skal favne et vidt spekter av forskjellige samvirkeforetak. Loven representerte det femte forsøket på å få vedtatt en alminnelig samvirkelov, noe som hadde vist seg å være krevende på grunn av samvirkeforetakenes mangfoldige karakter.

Både boligbyggelagsloven og samvirkeloven kom imidlertid til relativt samtidig, og en rekke av samvirkelovens bestemmelser gir anvisning på samme eller likeartede løsninger som boligbyggelagsloven. Dette kan etter omstendighetene gi grunnlag for å anvende samvirkelovens regler analogisk der klare svar ikke er å finne i boligbyggelagsloven, men det må vurderes konkret. Samvirkeloven kan ikke i sin alminnelighet regnes for å representere noen generell bakgrunnsrett innen samvirkeretten.

II.7 Kort om rettskildebildet

Lovens sentrale forarbeider er borettslovutvalgets innstilling i NOU 2000: 17 *Borettslovene* samt lovproposisjonen Ot.prp. nr. 30 (2002–2003) *Om lov om bustadbyggjelag (bustadbyggjelagslova) og lov om burettslag (burettslagslova)*. For de etterfølgende lovendringene vises det særlig til Prop. 66 L (2011–2012) *Endringer i bustadbyggjelagslova (fusjon mellom boligbyggelag og heleide datteraksjeselskaper)* og Prop. 81 L (2020–2021) *Endringer i boligbyggelagsloven, borettslagsloven og eierseksjonsloven (digitale møter, elektronisk kommunikasjon mv.)*.

Også forarbeidene til boligbyggelagsloven av 1960 kan være av interesse for rettsanvendere i dag. Her vises det til *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 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)*. Boligbyggelaget er et samvirkeforetak, og samvirkeprinsippene ligger til grunn også for boligbyggelag, selv om disse ikke er omfattet av samvirkeloven, jf. samvl. § 1 fjerde ledd nr. 3. Selv om de positivrettslige reglene i samvirkeloven ikke får anvendelse for boligbyggelag, og det også er presisert at samvirkelovens bestemmelser ikke uten videre skal forstås som uttrykk for alminnelig samvirkerett, vil denne loven kunne bidra til å kaste lys over forståelsen av boligbyggelagslovens regler på enkelte områder.

Det er lite rettspraksis av betydning rundt boligbyggelagsloven. Siden lovens ikrafttredelse er det ikke avsagt en eneste høyesterettsdom som berører sentrale eller prinsipielle sider ved loven. Det er begrenset med praksis fra lagmannsrettene og fra tingrettene; også her er storparten av denne praksisen konkrete avgjørelser som ikke reiser eller løser de store prinsipielle spørsmålene.

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

Den juridiske teorien rundt loven er heller ikke omfattende. Det er en annen lovkommentar 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 boligbyggelagslovens 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. *Karnov lovkommentar* har kommentarer til loven ved Terje Sjøvold. For øvrig er standardverket om boligrett Christian Fr. Wyller *Boligrett*, 5. utg. (Stavanger, 2009). Boken refereres heretter til som Wyller.

III Lov 6. juni 2003 nr. 38 om bustadbyggjelag (bustadbyggjelagslova) – introduksjon

III.1 Når kommer loven til anvendelse?

Loven gjelder for boligbyggelag, som i § 1-1 defineres som et samvirkeforetak som har til hovedformål å skaffe boliger til andelseierne gjennom borettslag eller på annet vis, og å forvalte boliger for andelseierne.

Lagets hovedformål skal være boligskaffing og boligforvaltning. Selv om loven bruker ordet «og» mellom disse formålene, legges det til grunn at det er tilstrekkelig å oppfylle ett av disse.

Boligskaffingen kan skje gjennom borettslag, som har hatt en særlig rolle som boligsamvirkets foretrukne organisasjonsform opp gjennom tidene, men kan også skje på andre måter blant annet ved eneboliger eller eierseksjoner. Boligformålet kan i prinsippet også oppfylles gjennom å stille utleieboliger til disposisjon for andelseierne, og enkelte av de større boligbyggelagene har da også operert med en viss utleievirksomhet. Da boligsamvirkets kjerneidé har vært å skaffe andelseierne eierboliger, har dette imidlertid aldri fått noe stort omfang, men nærmest vært et supplerende tilbud til andelseiere som har hatt et midlertidig behov for å leie bolig. I noen grad har utleie av boliger også skjedd som et sosialt tiltak i samarbeid med kommunene.

Endelig kan boligformålet oppfylles gjennom å gi andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett til boliger i de tilknyttede borettslagene.

Det andre hovedformålet er boligforvaltning, som i praksis innebærer at boligbyggelaget tilbyr forretningsførertjenester til borettslagene. Forretningsførerens rolle er ikke definert i loven, men omfatter typisk slikt som regnskapsføring og annen kontormessig bistand til borettslagets styre. Boligbyggelagene kan også tilby forskjellige rådgivningstjenester inkludert i eller som tillegg til forretningsførselen.

Angivelsen av hovedformål utelukker ikke at laget driver annen virksomhet til beste for andelseierne, så lenge slike tilleggsformål ikke blir dominerende i forhold til hovedformålet.

III.1.1 Nærmere om boligbyggelaget som organisasjonsform

Boligbyggelaget er et andelslag. I så måte er det å anse som et samvirkeforetak. Imidlertid er boligbyggelag ikke omfattet av den alminnelige samvirkeformen, men er unntatt fra denne i henhold til samvl. § 1 fjerde ledd nr. 3.

Boligbyggelaget 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 boligbyggelagens tilfelle er dette andelseiernes boligbehov, enten behovet for å få bolig eller forvaltning av disse.

Motsetningsvis er samvirkeforetaket ikke ment å dekke deltagerens behov for investering og kapitalavkastning. Eventuell rente på andelsinnskudd skal være begrenset, og eventuelt utbytte skal utmåles med utgangspunkt i samhandlingen med laget.

Eventuelle tilleggsformål forutsettes å være til støtte for hovedformålet. Boligbyggelaget er demokratisk styrt gjennom generalforsamlingen, der ingen andelseier har mer enn én stemme. Heller ikke der en juridisk person med hjemmel i bbl. § 4-1 tredje ledd besitter flere andeler, har denne mer enn én stemme på generalforsamlingen.

Boligbyggelaget vil normalt ha opprettet et større eller mindre antall borettslag som ledd i sin byggende virksomhet, og disse vil normalt ha status som såkalte tilknyttede lag. Definisjonen på et tilknyttet lag er etter bbl. § 1-3 at andelseiere i borettslaget også må være andelseiere i boligbyggelaget. Boligbyggelagets medlemmer vil normalt ha vedtektsfestet forkjøpsrett til boliger i tilknyttede borettslag når de skifter eier, men borettslaget kan også ha intern forkjøpsrett som i tilfelle går foran boligbyggelagets medlemmers forkjøpsrett.

Boligbyggelaget er et *uansvarlig selskap*. Andelseierne i boligbyggelaget hefter ikke overfor kreditorene for lagets forpliktelser, og de plikter heller ikke å gjøre innskudd i laget eller lagets konkursbo utover den alminnelige andelskapitalen som skal betales ved tegning av andelen og eventuelle årspenger (medlemskontingent).

Det er presisert at aksje- og allmennaksjeloven ikke gjelder for boligbyggelag.

Det er ytterst sjelden at det oppstår tvil om et foretak er et boligbyggelag eller ikke, men et eksempel fra nyere rettspraksis er LG-2020-2426, der partene tvistet om et aksjeselskap hadde samme formål som et borettslag og følgelig var å anse som et boligaksjeselskap, eller om det var et (degenerert) boligbyggelag. Lagmannsretten kom til at selskapet var et boligaksjeselskap.

III.1.2 Stiftelse av boligbyggelag – andelskapital – innskudd mv.

III.1.2.1 Stiftelsesprosessen

Stiftelsesprosessen for boligbyggelag er ganske parallell med den som gjelder for aksjeselskaper. Boligbyggelagslovens kapittel 2 bygger i stor grad på aksjelovens kapittel 2 slik det lød på tidspunktet for boligbyggelagslovens vedtagelse.

Stiftelse skjer ved at det tegnes minst 20 andeler. Innskudd må gjøres i penger; det er ikke adgang til å gjøre opp andeler ved tingsinnskudd. 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. Stiftelsesdokumentet må også opplyse om eventuelle særskilte avtaler eller forpliktelser laget skal bli del i, samt fastsette frist for innbetaling av andelskapitalen.

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

Laget skal meldes til Foretaksregisteret innen tre måneder etter at stiftelsesdokumentet er underskrevet, og 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. Laget må da eventuelt stiftes på nytt, og stiftelsesprosessen må gjentas uten feil.

III.1.2.2 Andelskapital og innskudd

Boligbyggelaget skal til enhver tid være åpent for nye andelseiere som ønsker å melde seg inn. Laget vil følgelig ha en varierende medlemsmasse og en varierende kapital.

Medlemmene står som hovedregel også fritt til å melde seg ut, men de har da ikke noe krav på å få betalt tilbake andelskapitalen. Følgelig vil et synkende medlemstall ikke uten videre medføre synkende andelskapital.

Andelskapitalen er boligbyggelagets egenkapital. Det er en bundet egenkapital, og det er strenge begrensninger på adgangen til å bruke av denne. Den samlede andelskapitalen skal være på minst kr 100 000, og hver enkelt andel skal lyde på minst kr 300 og maksimalt kr 5000. Kravet om kr 100 000 i andelskapital tilsvarte kravet til aksjekapital i aksjeselskaper på tidspunktet for lovens vedtagelse, men kravene til aksjekapital er senere redusert uten at boligbyggelagsloven er endret.

Kravet gjelder ikke for lag som var stiftet før lovens ikrafttredelse. Etter bbl. 1960 var det ikke noe minstekrav til aksjekapital i laget. Siden de aller fleste boligbyggelag er stiftet før bbl. 2003 trådte i kraft, kan det konstateres at bestemmelsen om minstekapital stort sett er av liten praktisk betydning.

Det kan fastsettes i vedtektene at andelseierne skal betale årspenger (medlemskontingent), og der vedtektene fastsetter dette, er det opp til generalforsamlingen å endre disse. Årspengene behøver ikke å være like for alle andelseiere; det kan for eksempel fastsettes at andelseiere under en viss alder ikke skal betale årspenger, eller at de skal betale et lavere beløp enn andre.

III.1.3 Andelseierskap, eierskifte og forkjøpsrett

III.1.3.1 Andelseierskap generelt

Et boligbyggelag er et såkalt åpent samvirkeforetak og skal alltid være åpent for nye andelseiere. Det følger av dette at verken antallet andelseiere eller andelskapitalen vil være noen gitt størrelse. Dette er i motsetning til borettslaget, der antallet andelseiere er begrenset til antallet boliger i laget, og der inntreden av nye andelseiere kun kan skje der noen avhender andeler.

Boligbyggelaget kan fastsette vilkår for å bli andelseier, for eksempel at andelseieren skal være over en viss alder. Tidligere forekom det at medlemskap i boligbyggelaget var forbeholdt bestemte yrkesgrupper, typisk ansatte i en større bedrift, fagforening eller offentlig virksomhet, men dette er knapt forekommende i dag. Forutsetningen for å stille vilkår for medlemskap er uansett at det er saklig grunn til dette.

Alle andeler gir like rettigheter. I utgangspunktet gjelder dette både for de organisatoriske og de økonomiske rettighetene i laget. Denne likhetsgrunnsetningen kan imidlertid ikke trekkes så langt at den skal forstås som et absolutt krav om likebehandling. Typisk er den ikke til hinder for at knapphetsgoder som boliger fordeles etter ansiennitet eller andre saklige kriterier.

Som hovedregel forutsettes andelseieren å være en fysisk person, og denne kan ikke eie mer enn én andel. Juridiske personer kan eie andeler – også flere andeler – i boligbyggelaget med mindre vedtektene begrenser slikt eierskap. Selv om en slik andelseier besitter flere andeler, kan vedkommende imidlertid ikke stemme for mer enn én andel, jf. bbl. § 5-4 første ledd. Dette er motivert av samvirkeprinsippet om lik innflytelse for alle deltagerne.

III.1.3.2 Eierskifte

Som alminnelig regel er andeler i boligbyggelag personlige og ikke fritt omsettelige, jf. bbl. § 4-4.

Eierskifte forutsetter samtykke fra boligbyggelaget, men visse overdragelser er likevel beskyttet. Krav om samtykke gjelder således ikke der andelen skifter eier på grunn av separasjon, skilsmisse eller annen oppløsning av husstandsfellesskap. Det gjelder heller ikke ved overdragelser til visse nærstående som angitt i bbl. § 4-4.

Andelseieren står i utgangspunktet fritt til å melde seg ut, men har ikke krav på å få tilbake andelskapital eller årspenger. Dersom vedkommende er andelseier i et tilknyttet borettslag, forutsettes det at vedkommende avhender boligen.

En andelseier som handler til skade for laget, kan ekskluderes, og det samme gjelder dersom vedkommende ikke lenger oppfyller vilkår som er satt for å være andelseier.

III.1.4 Generalforsamling, styre og daglig leder

Boligbyggelagslovens selskapsrettslige regler er utformet etter mønster av aksjeloven slik den lød ved lovens vedtagelse. Boligbyggelagsloven har imidlertid i liten utstrekning tatt opp i seg de mange endringene som siden er gjort i aksjeloven, og resultatet er at man sitter igjen med en del særbestemmelser som bare gjelder for boligbyggelagene, uten at dette nødvendigvis er verken villet eller hensiktsmessig.

Som i aksjeselskap er generalforsamlingen boligbyggelagets øverste organ. Alle andelseiere har i prinsippet forslagsrett, møterett og stemmerett på generalforsamlingen. I tillegg har enkelte andre rett til å møte, men uten stemmerett, slik som styremedlemmer, daglig leder og revisor.

Siden de fleste boligbyggelag har tusenvis av medlemmer, er den personlige møteretten for andelseieren i praksis begrenset ved at alle boligbyggelag av noen størrelse med hjemmel i bbl. § 5-3 har vedtektsfestet den ordningen at andelseierne representeres av delegerte som velges etter forholdstall som fastsettes i det enkelte boligbyggelagets vedtekter.

Etter bbl. 1960 var representantskap et obligatorisk selskapsorgan i boligbyggelag. Med bbl. 2003 ble representantskapet gjort valgfritt, og det er opp til det enkelte boligbyggelag å vedtektsfeste dette om man ønsker det, jf. bbl. § 5-27. Representantskapets tradisjonelle rolle er å være et kontrollorgan som påser at lagets formål fremmes, men det kan også tillegges andre oppgaver slik som å velge styret og fungere som et bindeledd mellom lagets ledelse og de brede medlemsinteressene.

Generalforsamlingen velger styret, men vedtektene kan fastsette at valgretten skal legges til et annet selskapsorgan, i praksis representantskapet. Vedtektene kan også åpne for at utenforstående slik som en kommune kan peke ut styremedlemmer, men dette er i praksis knapt forekommende i dag. Flertallet av styrets medlemmer skal uansett velges av generalforsamlingen eller eventuelt representantskapet.

Styrets rolle i boligbyggelag er i prinsippet den samme som i aksjeselskap. Styret har ansvaret for lagets forvaltning og har i den anledningen en betydelig kompetanse til å fatte beslutninger uten å måtte forelegge saken for generalforsamlingen. Styret skal også utøve kontroll med daglig leder og administrasjonen. Man pleier i denne sammenhengen å si at styrets ansvar er todelt i form av et forvaltningsansvar og et tilsynsansvar.

Boligbyggelaget skal ha en daglig leder, og i motsetning til hva som gjelder i aksjeselskap, er dette et ufravikelig krav. Daglig leder i boligbyggelag har samme beføyelser som i aksjeselskap med tanke på å forestå den daglige, operative driften av laget. Det vil etter omstendighetene kunne være et visst overlapp mellom styrets og daglig leders ansvar for lagets forvaltning. Grensen er ikke skarp og vil kunne variere avhengig av daglig leder og styrets kompetanse og erfaring samt lokale forhold og praksis i det enkelte boligbyggelaget. Prinsipielt er det imidlertid klart nok at det er forutsatt å være en forskjell mellom styrets mer overordnede og strategiske rolle og daglig leders operative rolle. Et styre som «umyndiggjør» daglig leder og går for dypt ned i den daglige driften, vil fort komme i konflikt med sin egen tilsynsrolle, da den nødvendige distansen til den daglige driften blir borte.

Boligbyggelaget skal ha en revisor. Plikten er absolutt og kan ikke fravikes ved vedtak av generalforsamlingen eller i vedtektene. Etter ikrafttredelsen av revisorloven av 2020 (lov 20. november 2020 nr. 128) er det i praksis et krav om statsautorisert revisor, da den gamle ordningen med registrert revisor går ut av bruk.

III.1.5 Lagets virksomhet

Boligbyggelagslovens kapittel 7 gir nærmere regler om lagets virksomhet.

Som det framgår av formålsparagrafen i bbl. § 1-1, er boligbyggelagets hovedformål å skaffe andelseierne bolig og å forvalte boliger for dem. Det må legges til grunn at laget vil være innenfor dersom det oppfyller ett av disse formålene, men dersom ingen av dem er oppfylt, vil laget ikke være å regne som et boligbyggelag. Hva slags sammenslutning det da er, må avgjøres etter en konkret vurdering.

Boligskaffingen har tradisjonelt vært oppfylt gjennom bygging av nye boliger, det være seg i form av borettslag eller andre eierboliger. I utgangspunktet kan formålet også oppfylles ved å stille leieboliger til disposisjon for andelseierne, selv om dette aldri har hatt noe stort omfang i boligsamvirket. Siden formålet å skaffe boliger også kan oppfylles gjennom forkjøpsretten til boliger i tilknyttede borettslag, må det legges til grunn at de aller fleste boligbyggelag i det minste i en viss utstrekning oppfyller dette formålet i dag, selv om de ikke lenger bygger nye boliger.

Hovedformålet med boligforvaltning har tradisjonelt vært oppfylt ved å inngå forretningsførervtaler med de tilknyttede borettslagene, men kan også oppfylles ved å inngå avtale med andre om å forestå forvaltningen. Det siste kan være aktuelt for enkelte helt små boligbyggelag uten egen – eller med en svært begrenset – administrasjon. I disse tilfellene kan de inngå en avtale med «naboboligbyggelaget» om at dette skal forestå forretningsførselen for deres lag.

I tillegg til de to hovedformålene følger det av bbl. § 7-4 at boligbyggelaget kan drive annen virksomhet til beste for andelseierne. Hva som er til andelseiernes beste, er et nokså skjønnsmessig spørsmål. Det vil kunne omfatte rent kommersiell virksomhet som genererer økonomisk overskudd, som kan brukes til å finansiere hovedvirksomheten. Det vil også omfatte virksomhet som ikke uten videre er orientert mot å generere økonomisk overskudd, men er innrettet mot å bedre andelseiernes bomiljø eller å ivareta andre boligsosiale eller velferdsmessige tiltak.

Den nær klassiske tilleggsvirksomheten for boligbyggelagene har vært å forvalte boliger for andre enn andelseierne ved å ta forretningsførsel for frittstående borettslag og sameier. Også eiendomsmegling samt oppføring og forvaltning av næringsbygg er eksempler på tilleggsvirksomhet som boligbyggelagene har drevet eller driver.

Når det gjelder mer boligsosial eller velferdsmessig virksomhet, var det mye interesse for dette på 1970- og 1980-tallet, se blant annet NOU 1974: 6 *Borettslovene* s. 54–57 og NOU 1988: 30 *Samvirke på nye områder* s. 72–73. Den offentlige entusiasmen synes imidlertid ikke å ha ledet til noe særlig på dette området, og det synes i dag ikke å være noen boligbyggelag som driver nevneverdig aktivitet på området utover at enkelte pengesterke boligbyggelag gir økonomisk støtte til forskjellige tiltak på grasrotnivå.

Avslutningsvis om tilleggsformål skal det sies at lovens åpne vilkår, hvoretter ingen andre krav stilles enn at virksomheten skal være til beste for andelseieren, gjør at det vanskelig kan settes noen absolutte grenser for hva slags virksomhet man kan engasjere seg i. Forutsetningen er rett nok at tilleggsvirksomheten ikke skal bli en større del av lagets virksomhet enn hovedformålet, men samtidig må det erkjennes at det kan være utfordrende å definere kriteriene for når dette eventuelt er tilfellet.

Det er for eksempel ikke gitt at rent økonomiske måleparametere slik som omsetningstall gir et fyllestgjørende bilde. Hvis vi ser på boligbyggelagets oppfyllelse av formålet boligskafting gjennom forkjøpsretten, er dette noe som knappst gir seg utslag i boligbyggelagets bøker, men som stadig er viktig for å oppfylle formålet. Tilsvarende må det legges til grunn at selv om et boligbyggelag i et enkeltstående år har store engangsinntekter for eksempel fra salg av tomter eller aksjer i andre selskaper, vil ikke det i seg selv automatisk lede til at laget er utenfor sitt hovedformål.

III.1.6 Sammenslåing og oppløsning

Boligbyggelagsloven kapittel 9 har detaljerte regler om sammenslåing (fusjon) av boligbyggelag, som er utformet etter mønster av aksjelovens regler om fusjon av aksjeselskaper. Sammenslåing kan være aktuelt der to boligbyggelag ser seg tjent med å etablere en større enhet som har de nødvendige økonomiske ressursene til en slik kapitalkrevende virksomhet som boligbygging er.

I tiden etter den såkalte finanskrisen i 2008–2009 var det en fusjonsbølge i boligsamvirket som brakte antallet boligbyggelag ned fra rundt 100 til dagens 43.

Saksbehandlingsreglene for sammenslåing følger stort sett de samme reglene som aksjeloven, men med noen forenklinger, siden det ikke skal skje noe økonomisk oppgjør mellom andelseierne. Sammenslåing må vedtas på to generalforsamlinger med to tredels flertall i begge lagene som skal slå sammen. Styrene i begge lagene skal

utarbeide en felles fusjonsplan. Selv om fusjonen i utgangspunktet er en sammenslåing mellom likeverdige parter, vil det alltid være ett lag som har status som det overtagende laget. Andelseierne i det overdragende laget vil gå inn i det overtagende laget med like rettigheter som de eksisterende andelseierne i dette.

Boligbyggelagslovens kapittel 10 gir reglene for oppløsning av boligbyggelag. Reglene bygger også her stort sett på aksjelovens regler, men med noen tilpasninger.

Oppløsning skal vedtas på to generalforsamlinger, og det kreves to tredels flertall på begge.

Det som er spesielt ved oppløsning av boligbyggelag sammenlignet med blant annet aksjeselskap og borettslag, er at andelseierne ikke har noe krav på boligbyggelagets formuesmasse. Etter at man har gjort opp med kreditorene, skal eventuelle gjenværende midler brukes til allmenntilgode formål til fordel for boligbyggingen der laget hovedsakelig har drevet sin virksomhet.

III.1.7 Forskjellige bestemmelser

III.1.7.1 Ansvar for styremedlemmer mfl.

Boligbyggelagsloven kapittel 11 har egne bestemmelser om erstatningsansvar for den som under utførelsen av sine oppgaver som styremedlem, daglig leder, gransker eller andelseier forsettlig eller uaktsomt volder skade for laget, andelseiere eller andre.

Selv om en rekke aktører i prinsippet kan holdes til ansvar etter bestemmelsen, vil det normale subjektet for et slikt ansvar være styret, og bestemmelsen refereres da også regelmessig til som en styreansvarsbestemmelse. Bestemmelsen er utformet etter mal av de tilsvarende reglene i aksjeloven.

Det er generalforsamlingen som fatter vedtak om å fremme krav etter bestemmelsen med alminnelig flertall, men som en særlig mindretallsvernsbestemmelse kan en minoritet på en tiendedel av andelseierne (men minst to) på visse betingelser reise sak i lagets navn, selv om flertallet har stemt imot.

III.1.7.2 Taushetsplikt

Bbl. § 12-1 har en egen bestemmelse om taushetsplikt for tillitsvalgte, daglig leder og ansatte i boligbyggelag. Det er ikke snakk om noen streng taushetsplikt; den omfatter bare noens «personlige forhold», noe som er en forholdsvis snever avgrensning. Den gjelder videre bare opplysninger som har tilkommet en i «embeds medfør», og omfatter ikke opplysninger som ansvarssubjektet har fått kjennskap til på annet vis, for eksempel gjennom media eller i kraft av å være nabo eller på annet vis bekjent av den aktuelle personen.

III.1.7.3 Ikrafttredelse og overgangsregler

Boligbyggelagsloven kapittel 13 har bestemmelser om lovens ikrafttredelse og overgangsregler.

Loven trådte i kraft 15. august 2005, og fra samme tidspunkt ble bbl. 1960 opphevet.

De fleste av overgangsreglene er uten praktisk betydning i dag, men av de som stadig har aktualitet, kan det nevnes:

- Lag som er stiftet før lovens ikrafttredelse (og det er strengt tatt de aller fleste), er unntatt fra kravet om minste andelskapital.

- Lag som er stiftet før lovens ikrafttredelse, og i inntil ett år etter dette tidspunktet, er unntatt fra lovens krav til andelenes pålydende.
- Avtaler og vedtektsbestemmelser som ble inngått eller vedtatt under bbl. 1960 som er i strid med lovens ufravikelige bestemmelser, falt bort senest ett år etter lovens ikrafttredelse.

Boligbyggelagene har gjennom hele etterkrigstiden og fram til i dag vært en sentral aktør innen boligbygging og -forvaltning i Norge og spilt en avgjørende rolle i sikringen av mange eierskap til egen bolig. I dag er boligbyggelagene betydelige medlemsorganisasjoner med om lag 1,2 millioner medlemmer og skal som samvirkeforetak virke for medlemmenes interesser i et langsiktig perspektiv.

Boligbyggelagsloven gir regler for etablering og drift av boligbyggelag. Loven regulerer stiftelse av boligbyggelag, andelseiernes stilling i laget med rettigheter og forpliktelser, de selskapsrettslige reglene for generalforsamling og styre, lagenes virksomhet og formål samt sammenslåing og oppløsning av borettslag. Loven erstatter boligbyggelagsloven av 1960.

Lovkommentaren gir en oppdatert og grundig framstilling av lovens bestemmelser. Forfatteren kommenterer hver enkelt paragraf i loven, med henvisninger til lovforarbeider og rettspraksis. Der det er naturlig, gjøres det sammenligninger med tilgrensende rettsområder, særlig aksjeselskaps- og samvirkeretten.

Boken er skrevet for domstoler, advokater, juridiske rådgivere og andre som arbeider med boligrettslige spørsmål. Den vil også være nyttig for styremedlemmer, revisorer, generalforsamlingsdirigenter og ledere i boligbyggelagene samt andre tillitspersoner som arbeider for og med boligbyggelag.

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 978-82-15-05801-6

