



DET KONGELEGE
KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENT

Ot.prp. nr. 30

(2002–2003)

Om bustadbyggjelag (bustadbyggjelags-
lova) og lov om burettslag
(burettslagslova)

Innhold

1	Hovudinnhaldet i proposisjonen ...	5	7	Nokre overordna spørsmål om bustadbyggjelag	43
1.1	Innleiing	5			
1.2	Hovudinnhaldet i forslaget til ny lov om bustadbyggjelag	5	7.1	Innleiing	43
1.3	Hovudinnhaldet i forslaget til ny lov om burettslag	8	7.2	Verksemd og ansvarsavgrensing	43
			7.2.1	Føremål og verksemd	43
			7.2.2	Særleg om sparing og utlån	46
			7.2.3	Spørsmålet om eit bustadbyggjelag skal ha ansvar utover føremålet	47
2	Bakgrunnen for lovforslaget frå departementet	14	7.2.4	Ansvarsavgrensing	49
2.1	Samansetjinga av utvalet	14	7.3	Stifting av bustadbyggjelag	50
2.2	Mandatet til utvalet	14	7.4	Kapitalen i laget	54
2.3	Særleg om rettsregistrering	15	7.4.1	Minstekapital, årspengar o.a.	54
2.4	Høyring	15	7.4.2	Utdeling o.a.	57
2.4.1	Hovudhøyring	15	7.5	Andelseigarar	59
2.4.2	Tilleggshøyring	17	7.6	Generalforsamlinga	63
2.5	Generelle merknader frå høyringsinstansane til forslaget til nye burettslover	17	7.7	Representantskap	70
			7.8	Leiinga av bustadbyggjelaget	72
			7.9	Rekneskap og revisjon	77
			7.10	Gransking	79
3	Nokre opplysningar om bustadsamvirket	22	7.11	Samanslåing av bustadbyggjelag	80
3.1	Innleiing	22	7.12	Opplysning og avvikling	83
3.2	Historisk oversyn	22	7.13	Skadebot o.a.	87
3.3	Bustadsamvirket i dag	24	7.13.1	Skadebot, teieplikt o.a.	87
			7.13.2	Twisteløysing	88
			7.14	Ikraftsetjing. Overgangsreglar	88
4	Lovregulering av bustadsamvirket	26	8	Nokre overordna spørsmål om burettslag	90
4.1	Innleiing	26	8.1	Innleiing	90
4.2	Lovene som i dag gjeld for bustadsamvirket	26	8.2	Føremål og avgrensing	90
4.3	Samvirkeprinsippa gir føringar for utforminga av nye burettslover	27	8.3	Stifting av burettslag	93
4.4	Bør burettslovene integrerast i ei generell samvirkelov?	29	8.4	Utbyggingsmodell o.a.	98
4.5	Andre lovval	30	8.5	Andelskapitalen	108
4.6	Stadleg verkeområde	32	8.6	Andelseigarar, overgang av andelar o.a.	111
4.7	Endra terminologi	32	8.6.1	Kven kan vere andelseigar?	111
4.8	Elektronisk kommunikasjon	32	8.6.2	Eigarskifte	115
			8.6.3	Forkjøpsrett	124
5	Forbod mot diskriminering i bustadlovgivinga	34	8.7	Buretten	136
			8.7.1	Buretten til andelseigaren	136
			8.7.2	Overlating av bruken til andre	139
			8.7.3	Bruken av bustaden, vedlikehald o.a.	144
6	Forholdet mellom bustadbyggjelag og tilknytte burettslag	39	8.7.4	Dekning av felleskostnader	148
6.1	Innleiing	39	8.7.5	Bortfall av bruksretten	151
6.2	Generelt om tilknyttinga mellom laga .	39	8.8	Rettsvern for rettar i burettslagsandelar	156
6.3	Tilknytte burettslag – definisjon	41	8.8.1	Rettsregistrering	156

8.8.2	Organisering av ei registreringsordning for rettar i burettslagsandelar	158	8.16.1	Når lova skal ta til å gjelde. Overgangsreglar	197
8.8.3	Rettsverknadene av registrering	161	8.16.2	Endringar i andre lover	200
8.9	Generalforsamlinga	165	9	Regulering av bustadaksjeselskap	206
8.10	Styre, naboutval og forretningsførar ..	171	10	Administrative og økonomiske verknader	210
8.10.1	Styre og naboutval	171	11	Merknader til dei enkelte paragrafane i utkastet til lov om bustadbyggjelag	211
8.10.2	Forretningsførar	175	12	Merknader til dei enkelte paragrafane i utkastet til lov om burettslag	249
8.10.3	Forvaltning av midlar	183	Forslag til lov om bustadbyggjelag (bustadbyggjelagslova) og lov om burettslag (burettslagslova)	320	
8.10.4	Inhabilitet, misbruk av posisjon o.a. ...	183			
8.11	Rekneskap og revisjon	184			
8.12	Gransking	187			
8.13	Samanslåing og deling av burettslag ..	188			
8.14	Opplysing av burettslag	192			
8.15	Skadebot og ymse andre føresegner ..	195			
8.15.1	Skadebot	195			
8.15.2	Teieplikt og tvisteløysing	196			
8.16	Når lova skal ta til å gjelde. Overgangsreglar. Endringar i andre lover	197			



DET KONGELEGE
KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENT

Ot.prp. nr. 30

(2002–2003)

Om lov om bustadbyggjelag (bustadbyggjelagslova) og lov om burettslag (burettslagslova)

*Tilråding frå Kommunal- og regionaldepartementet 20. desember 2002,
godkjend i statsråd same dagen.
(Regjeringa Bondevik II)*

1 Hovudinnhaldet i proposisjonen

1.1 Innleiing

Proposisjonen inneheld forslag til nye burettsløver. Det gjeld for det første forslag til ny lov om bustadbyggjelag, med *bustadbyggjelagslova* som korttittel. For det andre gjeld det forslag til ny lov om burettslag, med *burettslagslova* som korttittel. Lovforslaget skal etter planen erstatte lov 4. februar 1960 nr. 1 om bustadbyggjelag og lov 4. februar 1960 nr. 2 om burettslag.

Lovforslaget byggjer på ei utgreiing frå Burettsløvet i NOU 2000:17 Burettsløvene.

Under punkt 2 er det gjort nærare greie for bakgrunnen for lovrevisjonen. Punkt 3 gir ein omtale av fakta kring bustadsamvirket. Under punkt 4 er det gjort greie for korleis bustadsamvirket er lovregulert i dag. I punkt 5 blir det gjort nærare greie for eit forslag om forbod mot visse former for diskriminering som blir foreslått lagt inn i dei nye burettsløvene, eigarseksjonslova og husleigelova. Forbodet skal også gjelde for bustadaksjeselskap. Punkt 6 gjer nærare greie for forholdet mellom bustadbyggjelag og tilknytte burettslag. Punkt 7 inneheld departementet si vurdering av forslaget til ny lov om bustadbyggjelag, og punkt 8 inneheld tilsvarende vurdering av forslaget til ny lov om burettslag. Punkt 9 inneheld forslag til regulering av bustad-

aksjeselskap. Punkt 10 inneheld eit oversyn over dei administrative og økonomiske verknadene av lovforslaget. Spesielle merknader til dei enkelte paragrafane i forslaget til ny bustadbyggjelagslov er tekne inn i punkt 11. I punkt 12 er det på tilsvarende måte gjort greie for dei spesielle merknadene til forslaget om ny burettslagslov. Så følgjer sjølve lovforslaga. Lov om bustadbyggjelag inneheld 13 kapittel, mens lov om burettslag inneheld 14 kapittel.

1.2 Hovudinnhaldet i forslaget til ny lov om bustadbyggjelag

Lovforslaget kapittel 1 har med dei innleiande føresegnene til lova. Verkeområdet til lova er nærare definert. Lova skal gjelde for bustadbyggjelag. Med bustadbyggjelag er meint eit samvirkeføretak som har som hovudføremål å skaffe bustader til andelseigarane gjennom burettslag eller på anna vis, og å forvalte bustader for andelseigarane. Det er òg slått fast at andelseigarane ikkje skal hefte for lagsskyldnadene overfor kreditorane. Ei eiga føresegn inneheld ein definisjon av tilknytte burettslag. Etter forslaget skal tilknytte burettslag vere burettslag der det følgjer av vedtektene at andelseigarane skal vere andelseigarar i eit bestemt bustadbyggjelag. Inn-

leingsvis er det teke med ei eiga føresegn om diskriminering. Det blir sett forbod mot å setje vilkår for å vere andelseigar som gjeld mellom anna truvekjønning og nasjonalt eller etnisk opphav.

Lovforslaget kapittel 2 har føresegner om korleis ein skal stifte eit bustadbyggjelag. For å stifte eit bustadbyggjelag skal stiftarar som skal teikne minst tjue andelar og skyte inn kapital på til saman minst 100 000 norske kroner, setje opp eit stiftingsdokument. Stiftingsdokumentet skal innehalde vedtektene for laget. Vedtektene skal minst innehalde føresegner om firma for laget, kva kommune i riket laget skal ha forretningskontor i, kva verksemd laget skal drive i tillegg til hovudføremålet, pålydande verdi på andelane, lågaste og høgaste tal på medlemmer av styre og valkomité, og kva saker som skal opp på den ordinære generalforsamlinga. Stiftarane skal setje opp og datere ein opningsbalanse som skal leggjast ved stiftingsdokumentet. Stiftarane skal datere og skrive under stiftingsdokumentet. Når alle stiftarane har skrive under stiftingsdokumentet, er andelane teikna og laget stifta. Andelane skal betalast inn til pålydande innan den tida som er fastsett i stiftingsdokumentet. Laget skal meldast til Føretaksregisteret innan tre månader etter at stiftingsdokumentet er underskrive.

Lovforslaget kapittel 3 har føresegner om kapitalen i bustadbyggjelaget. Laget skal ha ein andelskapital på til saman minst 100 000 norske kroner. Laget skal ha minst tjue andelseigarar når det blir stifta. Andelane skal lyde på minst 300 norske kroner, men ikkje meir enn 5000 norske kroner. Det kan fastsetjast i vedtektene at andelane skal ha ulikt pålydande. Om ikkje andelskapitalen åleine oppfyller kravet til andelskapital, kan éin eller fleire andelseigarar i tillegg til andelen skyte inn kapital i laget som skal reknast likt med andelskapital. I vedtektene kan det fastsetjast at andelseigarane skal betale årspengar. Laget skal alltid ha ein eigenkapital som er forsvarleg ut frå risikoen ved og omfanget av verksemda i laget. Det er også teke med reglar om handleplikt ved tap av eigenkapital.

Lovforslaget kapittel 4 handlar om andelseigarane. Eit bustadbyggjelag skal alltid vere ope for nye andelseigarar. I vedtektene kan det setjast vilkår for å eige andel. Juridiske personar kan vere andelseigarar om ikkje anna er fastsett i vedtektene. Vedtektene kan setje særlege vilkår for slik medlemskap eller overlate til styret å setje vilkår. Laget skal ha ei andelseigarbok som skal førast forsvarleg på elektronisk eller anna vis. Når ein andelseigar er ført inn i andelseigarboka, skal laget gi andelseigaren melding om dette. Ein andel kan ikkje utan samtykke frå laget overførast til andre. Lovforslaget inneheld nokre unntak for overføring til nær-

ståande. Ein andelseigar kan utan førehandsvarsel melde seg ut av laget. Ein andelseigar som har handla til skade for laget, eller som ikkje lenger fyller vilkåra for å vere andelseigar, kan stengjast ute etter vedtak i styret. Ordninga med samarbeidsutval blir foreslått vidareført.

Lovforslaget kapittel 5 har reglar om generalforsamlinga i bustadbyggjelaget. Generalforsamlinga skal ha øvste myndet i laget. Andelseigarar som har teikna andel før siste årsskifte, har rett til å møte i generalforsamlinga. Andelseigarane kan velje å møte ved fullmektig som dei sjølve peiker ut. I lag med fleire enn 500 andelseigarar kan det fastsetjast i vedtektene at andelseigarane skal vere representerte ved delegerte på generalforsamlinga. Kvar andelseigar eller kvar delegert har éi røyst på generalforsamlinga, sjølv om andelseigaren har fleire andelar.

Laget skal halde ordinær generalforsamling før 1. juli kvart år. Spørsmålet om godkjenning av årsrekneskapen og årsmeldinga skal alltid takast opp og avgjerast på den ordinære generalforsamlinga. Styret kan kalle inn til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal kalle inn til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller minst ein tiandedel av andelseigarane krev det skriftleg for å få teke opp eit klart oppgitt emne. Ein andelseigar har rett til å få teke opp på generalforsamlinga spørsmål som blir melde skriftleg til styret innan 1. april. Delegerte har rett til å få teke opp på generalforsamlinga spørsmål som blir melde skriftleg til styret i så god tid at dei kan takast med i innkallinga. Saker som ikkje er melde til andelseigarane etter reglane om innkalling av generalforsamlinga, kan ikkje avgjerast utan at alle andelseigarane i laget samtykkjer.

Den ordinære generalforsamlinga skal velje ein valkomité til å førebu val året etter, medrekna val av valkomité. Det skal fastsetjast i vedtektene kor mange medlemmer generalforsamlinga skal velje til valkomiteen. Vedtak i generalforsamlinga krev fleirtal av dei røystene som er gitt, om ikkje anna er fastsett i lova. Det kan vedtektsfestast andre fleirtalskrav og fastsetjast andre reglar om kva som skal skje dersom røystene står likt. Generalforsamlinga kan vedta å endre vedtektene med to tredjedelar av dei røystene som er gitt. Ein andelseigar, ein styremedlem eller dagleg leiar kan reise søksmål med påstand om at eit vedtak gjort i generalforsamlinga er ugyldig fordi det er blitt til på ulovleg vis eller elles er i strid med lova eller vedtektene for laget. Lova har også reglar om gransking.

Dersom det er fastsett i vedtektene at laget skal ha representantskap, skal representantskapet veljast av generalforsamlinga. Representantskapet

skal føre tilsyn med at føremålet til laget blir fremja i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlinga, og elles utføre oppgåver som er fastsette i vedtektene.

Lovforslaget kapittel 6 har føresegner om leiinga av laget. Laget skal ha eit styre med minst tre medlemmer. Styret skal velje styreleiaren om ikkje generalforsamlinga har gjort det. Styret skal tilsetje ein dagleg leiar for laget. Generalforsamlinga skal velje styremedlemmene. Det skal veljast minst ein varamedlem. Styremedlemmene gjer teneste i to år. I vedtektene kan tenestetida setjast kortare eller lengre, men ikkje til meir enn fire år. Ein styremedlem har rett til å gå av før tenestetida er slutt dersom det er særleg grunn til det. Ein styremedlem kan avsetjast av det organet som har valt styremedlemmen.

Forvaltninga av laget høyrer inn under styret. Styret skal syte for forsvarleg organisering av verksemda. Styret skal så langt det trengst, fastsetje planar og budsjett for verksemda i laget. Styret kan òg fastsetje retningslinjer for verksemda. Styret skal føre tilsyn med den daglege leiinga og verksemda i laget elles. Dagleg leiar skal stå for den daglege leiinga av verksemda i laget og følgje dei retningslinjene og pålegga som styret har gitt. Det er foreslått egne saksbehandlingsreglar for styret. Mellom anna i lag der dei tilsette har representasjon i styret, skal styret fastsetje ein styreinstruks som gir nærare reglar om styrearbeidet og saksbehandlinga. Styret kan gjere vedtak når meir enn halvparten av medlemmene er til stades eller er med på saksbehandlinga, om ikkje strengare krav er fastsette i vedtektene. Eit styrevedtak krev at fleirtalet av dei styremedlemmene som er med på behandlinga av ei sak, har røysta for. Det blir òg foreslått egne reglar for korleis tilhøvet skal vere mot omverda, mellom anna er det styret som representerer laget utetter og teiknar firmaet. Men det er den daglege leiaren som representerer laget utetter i saker som høyrer med til den daglege leiinga.

Lovforslaget kapittel 7 har føresegner om verksemda i bustadbyggjelaget. Dette kapitlet må sjåast i samanheng med det første kapitlet i lova. Bustadbyggjelaget kan skaffe bustader til andelseigarane gjennom avtalar med andelseigarane om oppføring eller avhending av bustader som er knytte til eller skal knytast til andel i burettslag, avtalar med andelseigarane om oppføring eller avhending av andre bustader, avtalar med andelseigarane om utleige av bustad, andre avtalar med andelseigarane om rett til bustad, eller gjennom vedtekter eller avtalar om forkjøpsrett eller annan løysingsrett til bustad for andelseigarane i bustadbyggjelaget. Bustadbyggjelaget kan forvalte bustader for andelseigarane

gjennom avtalar med burettslag, seksjonssameige eller andelseigarar om forretningsførsel eller andre forvaltningsoppgåver, gjennom avtalar med andre om forvaltningsoppgåver eller gjennom forvaltning av utleigebustader.

Lovforslaget kapittel 8 har egne føresegner om revisjon. Eit bustadbyggjelag skal ha ein eller fleire statsautoriserte eller registrerte revisorar. Generalforsamlinga skal velje ein eller fleire revisorar, og kan velje ein eller fleire vararevisorar. Revisoren gjer teneste fram til ein annan revisor er vald. Fell oppdraget for revisoren bort før tenestetida er ute, skal styret utan opphald syte for å velje ny revisor. Det same gjeld dersom revisoren ikkje lenger fyller vilkåra for å kunne veljast til revisor i laget. Revisoren skal gi revisjonsmelding til generalforsamlinga for kvart rekneskapsår. Revisoren skal møte i generalforsamlinga når det skal behandlast saker som gjer dette nødvendig. Dei fleste føresegnene som gjeld revisjon og revisorar, vil framleis gå fram av revisorlova.

Lovforslaget kapittel 9 har føresegner om korleis samanslåing av bustadbyggjelag skal gjerast. Eit bustadbyggjelag kan overdra eidedelar og skyldnader under eitt til eit anna bustadbyggjelag mot at andelseigarane blir andelseigarar i det overtakande laget. Vedtektsføresegn i burettslag om at andelseigarane skal vere andelseigarar i eit overdrege bustadbyggjelag, skal etter samanslåinga gjelde det overtakande laget. Styra i laga skal utarbeide ein felles plan for samanslåinga. Planen om samanslåing skal godkjennast av generalforsamlingane med slikt fleirtal som trengst for vedtektsendring.

Når planen om samanslåing er ferdig, skal styret i kvart lag utarbeide ein skriftleg rapport om samanslåinga, og kva samanslåinga vil ha å seie for laget. Rapporten skal gjere greie for grunngevinga for forslaget om samanslåing, og for kva samanslåinga vil få å seie for dei tilsette i laget. Planen for samanslåinga og andre saksdokument skal takast med i innkallinga til generalforsamlinga, slik at andelseigarane blir varsla. Seinast ein månad etter at samanslåinga er godkjend i laga, skal vedtaket saman med planen og vedlegga meldast til Føretaksregisteret av styra i laga. Føretaksregisteret skal kunngjere vedtaka om samanslåing og varsle kreditorane i laga om at eventuelle motsegner mot samanslåinga må meldast til laget innan to månader frå siste kunngjering. Det blir òg foreslått egne reglar for korleis samanslåinga skal gjennomførast.

Lovforslaget kapittel 10 har føresegner om oppløysing og avvikling. Oppløysing av laget krev vedtak på to generalforsamlingar etter kvarandre, med eit mellomrom på minst fire veker. På kvar generalforsamling må minst to tredjedelar av dei gitte røys-

tene vere for vedtaket. Den eine generalforsamlinga skal vere den ordinære generalforsamlinga. Når vedtaket om oppløysing er endeleg, skal generalforsamlinga velje eit avviklingsstyre som kjem i staden for styret og dagleg leiar. Vedtak om å oppløse laget skal meldast til Føretaksregisteret straks vedtaket er endeleg og avviklingsstyre er valt. Meldinga skal innehalde opplysningar om medlemmene av avviklingsstyret. Ved registrering av meldinga om oppløysing skal Føretaksregisteret kunngjere vedtaket om å oppløse laget, mellom anna varsele kreditorane.

Når eit vedtak om oppløysing er endeleg, skal verksemda til laget halde fram så langt det er ønskjeleg for ei tenleg gjennomføring av avviklinga. Avviklingsstyret skal syte for at dei skyldnadene laget har, blir dekte i den grad kreditor ikkje har fråfalle kravet sitt eller samtykkjer i å ta ein annan som debitor i staden. Utdeling av overskot kan ikkje skje før lagsskyldnadene er dekte og det har gått minst to månader sidan siste kunngjering av kreditorvarselet. Etter avslutta utdeling skal avviklingsstyret leggje fram revidert oppgjer for generalforsamlinga. Når oppgjeret er godkjent, skal det meldast frå til Føretaksregisteret om at laget er endeleg oppløyst. Det blir òg foreslått reglar om etterutflodding, om omgjering av vedtak om oppløysing og for det tilfellet at retten overtek ansvaret for avviklinga.

Lovforslaget kapittel 11 har føresegn om skadepansvar for andelseigarar, tillitsvalde og dagleg leiar. *Lovforslaget kapittel 12* har føresegn om teieplikt, saksbehandlinga i retten, fristrekning og tvistar. *Lovforslaget kapittel 13* har føresegn om ikraftsetjing og overgangsreglar.

1.3 Hovudinnhaldet i forslaget til ny lov om burettslag

Lovforslaget kapittel 1 inneheld dei innleiande føresegnene til lova. Den første føresegna slår fast verkeområdet og gir definisjonar. Lova gjeld for burettslag. Med burettslag er meint eit samvirkeføretak som har til føremål å gi andelseigarane bruksrett til eigen bustad i eigedommen til føretaket (burett). Burettslag kan også drive verksemd som heng saman med buretten. Samvirkeføretak som har til hovudføremål å gi andelseigarane bruksrett til fritidsbustad, skal berre reknast som burettslag dersom laget er stifta som burettslag. Andelseigarane heftar ikkje overfor kreditorane for lagsskyldnadene. Tilknytte burettslag er burettslag der det følgjer av vedtektene at andelseigarane skal vere andelseigarar i eit bestemt bustadbyggjelag.

Det blir i lova sett forbod mot at det blir stifta nye bustadaksjeselskap – eller at det i vedtektene blir sett vilkår for å vere andelseigar som tek omsyn til mellom anna truverdskjenning eller nasjonalt eller etnisk opphav.

Lovforslaget kapittel 2 har føresegn om korleis ein skal stifte eit burettslag o.a. For å stifte eit burettslag skal den eller dei som skal teikne andelane i laget, setje opp eit stiftingsdokument. Stiftingsdokumentet skal innehalde vedtektene for laget. Stiftarane skal teikne alle andelane i laget. Førehandsavtale med burettslaget om å teikne andel er ikkje bindande. Det kan setjast som vilkår for å teikne andel at andelseigaren skal betale eit innskot til laget. Stiftarane skal setje opp og datere ein opningsbalanse som skal leggjast ved stiftingsdokumentet.

Ein byggje- og finansieringsplan skal leggjast ved stiftingsdokumentet. Planen skal innehalde teikningar og skildring av bygget eller bygga til laget, med teikningar og skildringar av bustadene, kostnadsoverslag, finansieringsplan og driftsbudsjett. Planen skal vise kva bustad som er knytt til kvar andel, og fordelinga av felleskostnadene. Eit bustadbyggjelag eller ein annan yrkesutøvar, medrekna organisasjonar og offentleg verksemd, som skal stå for erverv eller oppføring av bustader for burettslaget, kan eige opptil alle andelane i laget.

Stiftarane skal datere og skrive under stiftingsdokumentet. Når alle stiftarane har skrive under stiftingsdokumentet, er andelane teikna og laget stifta. Andelane skal betalast inn til pålydande innan den tida som er fastsett i stiftingsdokumentet. Laget skal meldast til Føretaksregisteret innan tre månader etter at stiftingsdokumentet er underskrive. Før laget blir meldt til Føretaksregisteret, skal andelskapitalen vere fullt innbetalt. Innbetalinga skal stadfestast av revisor. Dersom laget ikkje er meldt til Føretaksregisteret innan fristen, kan laget ikkje registrerast. Laget kan ikkje erverve rettar eller pådra seg plikter før det er registrert.

Er det sett som vilkår for å teikne andel at andelseigaren skal betale eit innskot til laget, skal storleiken på innskotet gå fram av byggje- og finansieringsplanen. Innskotet kan berre endrast med samtykke frå andelseigaren. Dei samla innskota skal sikrast med pant i dei faste eigeedommane laget har, med prioritet bakom fellesgjeld som nemnd i byggje- og finansieringsplanen, og i tilfelle bak lån som blir tekne opp med samtykke. Laget kan ikkje ta imot innskot frå andre enn andelseigarar. Innskota kan ikkje krevjast inn før panteretten er tinglyst med rett prioritet.

Lovforslaget kapittel 3 har føresegn om andelskapitalen. Andelane skal vere like store og lyde på minst 5000 kroner, men ikkje meir enn 20 000 kro-

ner. Laget skal ha minst to andelar. Det skal vere knytt ein andel til kvar av bustadene som er med i byggje- og finansieringsplanen, bortsett frå bustader som skal leigast ut. Det skal ikkje takast opp nye skyldnader eller delast ut midlar til andelseigarane dersom dette fører til at ein ikkje forsvarleg kan rekne med at lagsskyldnadene kan dekkjast gjennom kravet mot andelseigarane på dekning av felleskostnader. Utanom oppgjer etter oppløysing av laget kan utdeling til andelseigarane berre skje etter vedtak i generalforsamlinga med to tredjedels fleirtal.

Lovforslaget kapittel 4 har føresegner om andelseigarar, overgang av andelar, utløysing av andelseigarar og forkjøpsrett. Om ikkje anna følgjer av lova, kan kvar andelseigar berre eige éin andel, og berre fysiske personar kan vere andelseigarar. Visse juridiske personar kan likevel eige andelar utan omsyn til vedtektene. Desse kan til saman eige andel eller andelar som gir rett til minst éin bustad og opptil ti prosent av bustadene i kvar bygning med minst fem bustader som er knytte til eige av andel. Desse juridiske personane er: staten, fylkeskommune, kommune, selskap som har til føremål å skaffe bustader og som blir leidd og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, og stiftingar som har til føremål å skaffe bustader og som er oppretta av staten, ein fylkeskommune eller ein kommune. Det same gjeld selskap, stifting eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe bustader til vanskelegstilte. Det same gjeld også for ein kreditor når siktemålet er å berge krav som er sikra med pant i andelen eller andelane. Det same gjeld der nokon tek over éin eller fleire andelar som elles ikkje kunne seljast på lang tid. Det kan fastsetjast i vedtektene at stat, fylkeskommune, kommune, bustadbyggjelag, institusjon eller samanslutning med samfunnsnyttig føremål, og dessutan arbeidsgivar som skal leige ut bustad til sine tilsette, kan eige opptil tjue prosent av andelane i tillegg til andelar som kan eigast etter § 4-2 første ledd.

Ein andel kan skifte eigar utan andre vilkår enn det som følgjer av lovføresegn eller av vedtektsføresegn som har fått tilslutning frå eigarane av dei andelane det gjeld. Er det fastsett at ny andelseigar skal godkjennast av laget, kan godkjenning ikkje nektast utan sakleg grunn. Er ikkje melding om nekting av godkjenning komen fram til ervervaren seinast tretti dagar etter at søknad om godkjenning kom fram til laget, skal godkjenning reknast for å vere gitt. Er det fastsett at ein ny andelseigar skal godkjennast av laget, har ervervaren ikkje rett til å bruke bustaden før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at ervervaren har rett til å erver-

ve andelen. For arbeid med eigarskifte og eventuell godkjenning kan laget krevje eit vederlag på opptil fire gonger rettsgebyret.

Er ein andel erverva i strid med lovføresegnene eller vedtektsføresegn, kan laget påleggje ervervaren å selje andelen. Er pålegget ikkje etterkome innan fristen, kan andelen krevjast seld gjennom namsstyresmaktene etter reglane om tvangssal så langt dei passar. Ved tvangssal kan laget kjøpe andelen. Retten kan påleggje laget å løyse ut ein andelseigar dersom tungtvegande grunnar taler for utløysing som følgje av at laget har mishalde pliktene i høve til andelseigaren vesentleg, som følgje av at styre, generalforsamling eller nokon som representerer laget, har handla i strid med lovføresegner, eller som følgje av at det har oppstått eit alvorleg og varig motsetningsforhold mellom andelseigaren og andre andelseigarar når det gjeld drifta av laget.

Burettslaget kan fastsetje reglar om forkjøpsrett i vedtektene. Dersom det følgjer av vedtektene at andelseigarar eller andre har forkjøpsrett når ein andel skiftar eigar, gjeld det visse reglar, som likevel kan fråvikast i vedtektene om ikkje anna er sagt.

Forkjøpsrett kan ikkje gjerast gjeldande når andelen går over til ektemake, til ein slektning av andelseigaren eller ektemaken i rett opp- og nedstigande linje, til fosterbarn som faktisk står i same stilling som livsarving, til sysken eller til nokon annan som i dei to siste åra har høyrte til same husstand som den tidlegare eigaren. Forkjøpsrett kan heller ikkje gjerast gjeldande når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmål, eller når ein husstandsmedlem tek over andelen etter føresegnene i husstandsfellesskapslova § 3. Det er berre laget som kan gjere forkjøpsretten gjeldande på vegner av forkjøpsrettshavarane. Fristen for å gjere forkjøpsretten gjeldande er tjue dagar frå laget fekk melding om at andelen har skifta eigar, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem kvardagar dersom laget har fått førehandsvarsel om at andelen kan skifte eigar, og varselet har kome fram til laget minst femten dagar, men ikkje meir enn tre månader, før meldinga om at andelen har skifta eigar.

Krav om å få ta over andelen skal setjast fram skriftleg for avhendaren og ervervaren av andelen. Er forkjøpsretten utløyst ved tvangssal, er det nok at kravet blir sett fram for ervervaren. Er forkjøpsretten utløyst ved arv, skal kravet setjast fram for retten, så framt arvebuet ikkje er teke over av sjølvskiftande arvingar. Elles skal kravet setjast fram for arvingane eller deira representant, eller for den som har teke over andelen. Løysingssummen skal setjast til den prisen andelen er seld for, men er an-

delen openbert seld til underpris, eller skiftar andelen eigar ved byte, gåve eller arv, skal løysingssummen fastsetjast etter vanleg pris. Forkjøpsrettshavaren har ikkje plikt til å ta over hefte på andelen.

Det blir også foreslått reglar om angrefrist, om omgjerung og om forholdet mellom laget og forkjøpsrettshavarane.

Lovforslaget kapittel 5 har føresegnar om bustadene og bruksretten til bustadene. Forholdet mellom andelseigaren og bustaden er no utforma som ein burett. Hovudregelen om buretten er at kvar andel gir einerett til å bruke ein bustad i laget og rett til å nytte fellesareal til det dei er tenkte eller vanleg brukte til, og til anna som er i samsvar med tida og tilhøva.

Andelseigaren kan ikkje utan samtykke frå styret overlata bruken av bustaden til andre utover det som følgjer av lovføresegnene. Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlata bruken av delar av bustaden til andre. Med godkjenning frå styret kan andelseigaren overlata bruken av heile bustaden til andre for opptil tre år dersom andelseigaren sjølv eller visse andre har budd i bustaden i minst eitt av dei to siste åra. Etter slik utleige må det gå minst eitt år før bustaden kan leigast ut på nytt. Godkjenning kan berre nektast dersom forhold ved brukaren gir sakleg grunn til det. Med godkjenning frå styret kan andelseigaren overlata bruken av heile bustaden til andre for opptil tre år dersom andelseigaren sjølv eller ein særleg personkrins har budd i bustaden i minst eitt av dei to siste åra. Godkjenning kan berre nektast dersom forhold ved brukaren gir sakleg grunn til det. Bustad som har vore leigd ut etter første ledd, kan ikkje leigast ut på nytt før det har gått eitt år etter at andelseigaren eller ein særleg personkrins har budd i bustaden. For arbeidet med godkjenning av brukaren kan laget ikkje krevje vederlag. Overlating av bruken reduserer ikkje dei pliktene andelseigaren har i forhold til laget.

Blir bruken overlata i strid med reglane i paragrafen her, eller er vilkåra for bruksoverlating ikkje lenger til stades, kan laget påleggje brukaren å flytte og eventuelt krevje fråvikung etter tvangsfullføringslova. Oppfører brukaren seg slik at det er fare for øydelegging eller vesentleg forringing av eigedommen, eller slik at det er til alvorleg plage eller sjenanse for andre brukarar i eigedommen, kan laget krevje fråvikung frå bustaden etter tvangsfullføringslova. Alle bruksrettar til bustaden fell bort når andelen skiftar eigar, med visse unntak som gjeld overtaking i medhald av ekteskapslova eller husstandsfellesskapslova.

Andelseigaren skal fare fint med bustaden og fellesareala. Bruken av bustaden og fellesareala må

ikkje på urimeleg eller unødvendig vis vere til skade eller ulempe for andre andelseigarar. Ein andelseigar kan med godkjenning frå styret gjennomføre tiltak på eigedommen som trengst på grunn av funksjonshemming hos ein brukar av bustaden. Godkjenning kan ikkje nektast utan sakleg grunn. Andelseigaren kan ikkje utan samtykke frå styret bruke bustaden til anna enn bustadføremål. Styret kan fastsetje vanlege ordensreglar for eigedommen. Andelseigaren skal mellom anna halde bustaden i forsvarleg stand. Laget kan krevje skadebot for tap som følgje av at andelseigaren ikkje oppfyller pliktene sine. Laget skal halde bygningar og eigedommen elles i forsvarleg stand så langt plikta ikkje ligg på andelseigarane. Skade på bustad eller inventar som tilhøyrer laget, skal laget utbetre dersom skaden kjem av mishald frå ein annan andelseigar.

Felleskostnadene i laget skal delast mellom andelseigarane ut frå forholdet mellom verdiane på bustadene eller ut frå andre retningslinjer som går fram av byggje- og finansieringsplanen. Fordelinga skal justerast dersom endringar av bustadene eller eigedommen elles fører til vesentleg endring av verdiforholda. Når særlege grunnar talar for det, skal visse kostnader delast etter nytten for den ein skilde bustaden eller etter forbruk. Med tilslutning frå dei andelseigarane det gjeld, kan det fastsetjast ei anna fordeling.

Andelseigaren kan seie opp buretten med ein frist på minst seks månader. Andelseigaren svarer for felleskostnader for tida fram til buretten er fallen bort, om ikkje ein ny andelseigar har teke over ansvaret før. Har andelseigaren ikkje gitt frå seg buretten når fristen er ute, og andelen ikkje er avhenda, fell oppseiinga bort.

Det blir også foreslått reglar om pålegg om sal frå laget si side, om fråvikung, om øydelegging ved brann o.l., og om kva som skjer ved konkurs, tvangssal og anna eigarskifte for eigedommen.

Lovforslaget kapittel 6 har føresegnar om rettsregistrering. Andelane i burettslaget skal vere registrerte i grunnboka. Det blir fastsett egne føresegnar i forskrift om føringa av rettane i grunnboka. Rettserverv som knyter seg til ein andel i eit burettslag, kan registrerast i grunnboka. Andre opplysningar kan registrerast dersom det er fastsett i lov. Rettserverv som byggjer på frivillig disposisjon, kan berre registrerast dersom disposisjonen er gjord av eller med samtykke frå den som ut frå grunnboka har rett til å disponere.

Det blir foreslått egne reglar i burettslagslova for korleis registreringa skal gjerast, mellom anna kva som skal vere registreringsdagen, reglar for prioritet og særreglar for panterett. Det er også eig-

ne reglar for rettsvernet ved konkurs og akkord, ved feilføring og ved manglar ved heimelen til medkontrahenten. Avslutningsvis er det reglar om fordeling av rettsvernet.

Lovforslaget kapittel 7 har føresegner om generalforsamlinga. Det blir først slått fast at det er generalforsamlinga som har øvste myndet i laget. Vidare blir det slått fast at alle andelseigarar har rett til å vere med i generalforsamlinga med forslags-, tale- og røysterett. Ektemaken eller sambuaren til andelseigaren eller ein annan medlem av husstanden til andelseigaren har rett til å vere til stades og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsførar og leigar av bustad i laget har rett til å vere til stades i generalforsamlinga og til å uttale seg. Styreleiar og forretningsførar har plikt til å vere til stades om det ikkje er openbert unødvendig, eller dei har gyldig forfall. Ein andelseigar kan møte ved fullmektig.

Laget skal halde ordinær generalforsamling innan utgangen av juni kvart år. Styret skal på førehand varsle alle andelseigarar med kjend adresse om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som nokon ønskjer skal takast opp. Spørsmålet om godkjenning av årsrekneskapen og årsmeldinga skal alltid takast opp og avgjerast i den ordinære generalforsamlinga. Årsrekneskapen, årsmeldinga og revisjonsmeldinga skal seinast åtte dagar før generalforsamlinga sendast til alle andelseigarar med kjend adresse. Ekstraordinær generalforsamling skal haldast når styret finn det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det og samtidig seier kva saker dei ønskjer skal takast opp.

Det er foreslått føresegner som gjeld sjølve innkallinga til generalforsamlinga, kva saker ein skal ha med i innkallinga, og kva slags saker generalforsamlinga skal og kan behandle. Generalforsamlinga kan ikkje gjere vedtak i andre saker enn dei som er nemnde i innkallinga, om då ikkje alle andelseigarane i laget samtykkjer. At saka ikkje er nemnd i innkallinga, hindrar likevel ikkje at den ordinære generalforsamlinga avgjer saker som etter lova eller vedtektene skal takast opp på kvar ordinære generalforsamling, den ordinære generalforsamlinga avgjer krav om granskning, at det blir valt styremedlemmer der nokon står på val, og at det blir vedteke å kalle inn ny generalforsamling til å avgjere forslag som er sette fram i møtet.

Det blir også foreslått føresegner om korleis forsamlinga skal leiast, om korleis protokollen skal førast, og om røysterett og habilitet. Kvar andelseigar har éi røyst på generalforsamlinga, sjølv om andelseigaren har fleire andelar. Ein andelseigar kan

dessutan røyste som fullmektig for ein annan andelseigar. For ein andel med fleire eigarar kan det berre givast éi røyst. Ingen kan sjølv eller ved fullmektig eller som fullmektig røyste på generalforsamlinga om avtale med seg sjølv eller nærstående, eller om ansvar for seg sjølv eller nærstående i høve til laget. Det same gjeld for røystring om pålegg om sal eller krav om fråviking.

Vedtak i generalforsamlinga krev fleirtal av dei røystene som er gitt, om ikkje anna følgjer av lova. Ved val kan generalforsamlinga på førehand fastsetje at den som får flest røyster, skal reknast som vald. Det kan fastsetjast andre fleirtalskrav i vedtektene. Endring av vedtektene krev to tredjedelar av dei røystene som er gitt. I vedtektene kan det fastsetjast strengare fleirtalskrav.

Med tilslutning frå alle andelseigarane kan det fastsetjast i vedtektene at ein tredjerson skal godkjenne endring av desse vedtektsføresegnene for at endringa skal vere gyldig: føresegn som gjeld vilkår for å vere andelseigar i laget, føresegn om forkjøpsrett til andel i laget, føresegn om pris ved overføring av andel, og føresegn etter leddet her om godkjenning av vedtektsendring.

Det blir foreslått reglar om misbruk av mynde og granskning.

Lovforslaget kapittel 8 har føresegner om styre og forretningsførar. Laget skal ha eit styre. Styret skal ha minst tre medlemmer. Berre myndige personar kan vere styremedlemmer. Generalforsamlinga skal velje styremedlemmene. Styreleiaren skal veljast særskilt. Det kan fastsetjast i vedtektene at eit bustadbyggjelag som burettslaget er knytt til, skal velje éin av styremedlemmene, men eit fleirtal skal alltid veljast av generalforsamlinga i burettslaget. Styremedlemmene gjer teneste i to år, om ikkje anna er fastsett av generalforsamlinga. Ein styremedlem har rett til å gå av før tenestetida er slutt dersom det er særleg grunn til det. Styret og den som har valt styremedlemmen, skal ha rimeleg førehandsvarsel. Ein styremedlem kan avsetjast av den som har valt styremedlemmen.

Eventuelt vederlag til styremedlemmene skal fastsetjast av generalforsamlinga. Styreleiaren skal syte for at styret held møte så ofte det trengst. Ein styremedlem eller forretningsføraren kan krevje at styret blir kalla saman. Styret er vedtaksført når meir enn halvparten av alle styremedlemmer er til stades. Vedtak kan gjerast med meir enn halvparten av dei røystene som er gitt. Står røystene likt, gjeld det møteleiaren har røysta for. Dei som røystar for eit vedtak som inneber ei endring, må likevel alltid utgjere minst ein tredjedel av alle styremedlemmene. Det er styreleiaren som skal leie møtet og føre protokoll over styresakene.

Styret skal leie verksemda i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlinga. Styret kan ta alle avgjerder som ikkje i lov eller vedtekter er lagde til andre organ. Styret kan ikkje utan at generalforsamlinga har gitt samtykke med minst to tredjedels fleirtal, gjere vedtak om ombygging, påbygging eller andre endringar av bygg eller grunn som etter tilhøva i laget går utover vanleg forvaltning og vedlikehald; auke talet på andelar eller knyte andelar til bustader som før har vore tenkt brukte til utleige; selje eller kjøpe fast eigedom; ta opp lån som skal sikrast med pant med prioritet framfor innskota; gjennomføre andre rettslege disposisjonar over fast eigedom som går utover vanleg forvaltning; eller setje i verk tiltak som går utover vanleg forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på meir enn fem prosent av dei årlege felleskostnadene.

Laget skal ha ein forretningsfører om ikkje anna er fastsett i vedtektene. Forretningsføraren kan vere ein juridisk person. Avtale om forretningsførsel kan gjerast av styret. Avtalen kan seiast opp av laget med seks månaders varsel om ikkje kortare varsel er avtalt. Med to tredjedels fleirtal kan generalforsamlinga gi samtykke til at avtale om forretningsførsel blir gjord uoppseieleg for eit tidsrom på opptil fem år.

Avtale om forretningsførsel med bustadbyggjelag som burettslaget er knytt til, kan opptil ti år etter at burettslaget er stifta, vere uoppseieleg eller ha lengre oppseiingsfrist enn seks månader. Slik avtale kan ha vilkår om at oppseiing berre kan skjedd dersom generalforsamlinga i burettslaget gir samtykke til det med to tredjedels fleirtal og bustadbyggjelaget har fått høve til å uttale seg skriftleg om spørsmålet til kvar andelseigar i burettslaget seinast samtidig med innkalling til generalforsamlinga.

Det blir foreslått reglar for korleis midlane i burettslag skal forvaltast. Det blir også foreslått reglar om inhabilitet, misbruk av posisjon, representasjon og fullmakt.

Lovforslaget kapittel 9 har føresegner om revisjon. Eit burettslag skal ha éin eller fleire statsautoriserte eller registrerte revisorar. Generalforsamlinga skal velje éin eller fleire revisorar, og kan velje éin eller fleire vararevisorar. Revisor gjer teneste fram til annan revisor er vald. Fell oppdraget for revisor bort før tenestetida er ute, skal styret utan opphald syte for val av ny revisor. Det same gjeld dersom revisor ikkje lenger fyller vilkåra for å kunne veljast til revisor i laget. Generalforsamlinga kan berre velje ny revisor når det er sagt i innkallinga at det vil bli sett fram forslag om nyval. Revisor skal gi revisjonsmelding til generalforsamlinga for kvart

rekneskapsår. Revisjonsmeldinga skal vere styret i hende seinast to veker før den ordinære generalforsamlinga.

Lovforslaget kapittel 10 har føresegner om samanslåing og deling av burettslag. Eit burettslag kan overdra eigedelar og skyldnader under eitt til eit anna burettslag mot at andelseigarane blir andelseigarar i det overtakande laget. Styra i laga skal utarbeide ein plan som minst viser forslag til namna på laga, vedtektsendringar i det overtakande laget, tidspunktet for samanslåinga og eventuelt vederlag til andelseigarar. Siste årsrekneskap, årsmelding og revisjonsmelding for kvart av laga skal leggjast ved planen. Planen skal godkjennast av generalforsamlingane med tilslutning frå minst to tredjedelar av alle andelseigarane i kvart lag.

Seinast éin måned etter at samanslåinga er godkjend i laga og vedtaket om samanslåing er gyldig i det overdrege laget, skal styret i alle lag som er med i samanslåinga, kvar for seg melde vedtaket, saman med planen, til Føretaksregisteret. Blir fristen overseten, fell vedtaka bort. Føretaksregisteret skal kunngjere vedtaka om samanslåing og varsle kreditorane i laga om at eventuelle motsegner mot samanslåinga må meldast til laget innan to månader frå siste kunngjering. Kreditorane kan kome med motsegn. Når fristen for motsegn er ute og tilhøvet til kreditorar som har kome med motsegn, er avklart, skal det overtakande laget gi melding til Føretaksregisteret om at samanslåinga skal gjennomførast. Når samanslåinga er registrert, er samanslåinga gjennomført, det overdrege laget er oppløyst, og krav på eventuelt vederlag til andelseigarar forfell.

Eit burettslag kan overdra nokre av bustadene og andre eigedelar og eventuelt skyldnader til eit nytt lag av dei andelseigarane som har rett til dei bustadene det gjeld. Styret skal utarbeide ein plan som minst viser forslag til vedtektsendringar i det overdrege laget, vedtekter, opningsbalanse og bygge- og finansieringsplan for det nye laget, tidspunktet for samanslåinga, fordelinga av eigedelar, rettar og skyldnader mellom dei laga som er med i delinga, og eventuelt vederlag til andelseigarar. Siste årsrekneskap, årsmelding og revisjonsmelding skal leggjast ved planen. Planen skal godkjennast av generalforsamlinga med tilslutning frå minst to tredjedelar av alle dei som skal bli andelseigarar i det nye laget, og frå minst to tredjedelar av alle andelseigarane som skal vere att i det overdrege laget. Så skal Føretaksregisteret ha melding. Kreditorane kan kome med motsegn. Når delinga er registrert, er delinga gjennomført, det nye laget er stifta, og krav på eventuelt vederlag til andelseigarar forfell.

Lovforslaget kapittel 11 har føresegner om opp-

løysing av burettslag. Oppløysing av laget krev vedtak på to generalforsamlingar etter kvarandre, med minst fire vekers mellomrom. På kvar generalforsamling må minst to tredjedelar av alle andelseigarane røyste for vedtaket. Den eine generalforsamlinga skal vere den ordinære generalforsamlinga. Når vedtak om oppløysing er gyldig, skal generalforsamlinga velje eit avviklingsstyre som kjem i staden for styret og forretningsføraren. Valet gjeld på ubestemt tid, med ein oppseiingsfrist for medlemmene på tre månader. Vedtak om å oppløyse laget skal meldast til Føretaksregisteret straks vedtaket er gyldig og avviklingsstyre er valt. Meldinga skal innehalde opplysningar om medlemmene av avviklingsstyret. Ved registrering av meldinga om opp-

løysing skal Føretaksregisteret kunngjere vedtaket om å oppløyse laget. I kunngjeringa skal kreditorane til laget varslast om at dei må melde krava sine til avviklingsstyret innan to månader frå siste kunngjering.

Det blir foreslått reglar om stillinga til laget under avviklinga, avviklingsbalansen o.a.

Lovforslaget kapittel 12 har føresegner om skadotansvar for styremedlemmer, forretningsfører, granskar og andelseigarar. *Kapittel 13* inneheld føresegner om teieplikt, om saksbehandling i retten, om rekning av fristar og om omdanning av bustadaksjeselskap. *Kapittel 14* har egne føresegner om når lova skal ta til å gjelde, om overgangsreglar og om endring av andre lover.

2 Bakgrunnen for lovforslaget frå departementet

2.1 Samansetjinga av utvalet

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

Professor Kåre Lilleholt, Bergen (leiar)

Administrerande direktør Per Eggum Mauseth, Oslo

Administrerande direktør Martin Mæland, Oslo

Førstekonsulent Nina Elisabeth Sunde, Oslo

Rekneskapskontrollør Dagfinn Bollingmo, Trondheim

Saksbehandlar Wenche Fersum, Bergen

Førsteamanuensis Kristin Normann Aarum, Oslo

Avdelingsdirektør Inger Vold Zapffe, Bærum

Bustadsjef Olav Ohnstad, Voss

Sekretær for utvalet har vore advokat Kristin Bjella (Advokatfirmaet Haavind Vislie DA).

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

2.2 Mandatet til utvalet

I mandatet for utvalet heiter det mellom anna:

«Utvalet blir bede om å vurdere revisjon av dagens burettslagslovgjeving. Dette omfattar framfor

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

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

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

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

Sjølvkostprinsippet: Fortolkinga av dette prinsippet har vore omdiskutert. Eit av dei sentrale spørsmåla er om bustadsamvirket skal kunne garantere ein fast pris når medlemmene

får tilbod om bustader. Utvalet blir bede om å klårgjere prinsippa for prisfastsetjing i bustadkooperasjonen og å vurdere behovet for og konsekvensane av ei omlegging. Vurderinga bør omfatte ulike alternativ. Spørsmålet bør også sjåast i samanheng med oppbygginga av eigenkapital i laga.

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

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

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

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

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

Bumiljøtiltak: Utvalet blir bede om også å vurdere om det trengst regelendringar for å leggje tilhøva betre til rette for bumiljøtiltak. Til dette høyrer føresegnene om samanslåing av bustader og om deling (fisjon) av store burettslag.

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

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

Utvalet blir bede om å vurdere om det vil vere ønskjeleg at dei noverande bustadlovene, dvs burettslavgjevinga, lov om eigarseksjonar, husleigelova og leigegardslova, blir samla i ei bu-

stadlov. Tidlegare har det vore drøfta om det er særlege grunnar som talar for å samle lov om bustadbyggjelag og lov om burettslag i ei burettslav. Det blir bede om at også det blir vurdert i denne samanhengen.

Utvalet blir bede om å klårleggje eventuelle økonomiske og administrative konsekvensar av framlegga sine i samsvar med punkt 2.1 i utredningsinstruksen.»

Utvalet blei bede om å leggje fram tilråding innan utgangen av 1999. Utvalet kunne ikkje kome i gang med arbeidet før i september 1997, og det viste seg at arbeidet ikkje kunne avsluttast innan fristen. Fristen blei derfor forlengd til 1. juli 2000.

Utvalet overleverte innstillinga NOU 2000:17 Burettslavene den 29. juni 2000.

2.3 Særleg om rettsregistrering

Burettslavutvalet har mellom anna foreslått å innføre eitt eller fleire rettsregister for andeler i burettslag. Utvalet har ikkje foreslått føresegner for organiseringa av registeret. Utvalet har lagt til grunn at slike reglar skal fastsetjast av Kongen ved forskrift. I samband med dette arbeidet har departementet 24. oktober 2002 oppnemnd ei arbeidsgruppe. Som medlemmer av arbeidsgruppa blei desse oppnemnde:

Førstebyfogd Knut Almaas, Trondheim (leiar)
Advokat Borgar Høgetveit Berg, Oslo
Prosjektleiar Truls Ingebrigtsen, Oslo.

Departementet legg til grunn at ei slik registreringsordning for rettar i andelar i burettslag skal integrerast i grunnboka, men at verknadene av registreringa skal følgje føresegnene i utkastet til ny lov om burettslag kapittel 6, jf. omtalen under punkt 8.8.2 og 8.8.3. Arbeidsgruppa vil utarbeide forslag til forskriftsføresegner for korleis dette skal gjerast i løpet av første halvår 2003.

2.4 Høyring

2.4.1 Hovudhøyring

Den 3. juli 2000 sende departementet den offentlege utgreiinga, NOU 2000:17, ut til høyring med frist for å kome med merknader sett til 1. januar 2001. Desse instansane fekk utgreiinga til høyring:

Alle departementa, alle bustadbyggjelag, Akademikerne, Bergen kommune, Borgarting lagmannsrett, Den Norske Advokatforening, Den Nor-

ske Dommerforening, Den Norske Stats Husbank, Ensliges Landsforbund, Finansnæringens Hovedorganisasjon, Forbrukarrådet, Funksjonshemmedes Fellesorganisasjon, Handels- og Servicenæringens Hovedorganisasjon, Huseiernes Landsforbund, Høgsterett, Institutt for anvendt samfunnsforskning (INAS), Juss-Buss, Kommunale Boligadministrasjoners Landsråd, Kommunenes Sentralforbund, Konkurransetilsynet, Kredittilsynet, Landsorganisasjonen i Norge (LO), Norges byggforskningsinstitutt (NBI), Norges Eiendomsmeglerforbund, Norges Handikapforbund, Norges Husierforbund, Norges Juristforbund, Norges Leieboerforbund, Norsk Forening for Psykisk Utviklingshemmede, Norsk institutt for by- og regionforskning (NIBR), Norsk Pensjonistforbund, Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL), Næringslivets Hovedorganisasjon (NHO), Oslo tingrett, Oslo kommune, Sparebankforeningen i Norge, Statsbygg, Stavanger kommune, Trondheim kommune, Universitetet i Bergen ved Det juridiske fakultet, Universitetet i Oslo ved Det juridiske fakultet, Universitetet i Tromsø ved Det juridiske fakultet, Yrkesorganisasjonenes Sentralforbund.

Utgreiinga blei også send på høyring til desse burettslaga:

Ammerudfaret borettslag (Oslo), Askeladdvegen borettslag (Kongsvinger), Asperud borettslag (Oslo), Beverlia borettslag (Oslo), Bjerke borettslag (Oslo), Bjerkehagen borettslag (Oslo), Bjerkely Terrasse borettslag (Halden), Bjørsetbo borettslag (Molde), Borettslaget Arupsg. 4 & 6 (Oslo), Borettslaget Helgesensg. 24 (Oslo), Borettslaget Keyserløkka Nord (Oslo), Borettslaget Nedre Langeland III (Kongsvinger), Borettslaget Sverdrupsg. 15 (Oslo), Borettslaget Torshov Kv. II (Oslo), Borettslaget Torshov kvartal XII (Oslo), Borettslaget Øvre Havstad (Trondheim), Bromstad borettslag (Trondheim), Brundalen borettslag (Trondheim), Bryn borettslag II (Bærum), Ekornes brygge borettslag (Molde), Elvefaret borettslag (Oslo), Enoksvei 30 og Røhrtsvei 35 borettslag (Oslo), Furuhaugen borettslag (Kristiansand), Granlia III borettslag (Molde), Gransletta borettslag (Oslo), Gommerud borettslag III (Bærum), Grefsenv. 28 borettslag (Oslo), Hamborg borettslag (Oslo), Havstad borettslag (Trondheim), Heggen borettslag (Oslo), Jerpeskogen borettslag (Oslo), Jomfrubråten borettslag (Oslo), Jølsengata borettslag (Lillestrøm), Klyve II borettslag (Skien), Klyve III borettslag (Skien), Klyve IV borettslag (Skien), Kolle borettslag (Sandefjord), Kollektivet borettslag (Oslo), Kolstadflaten borettslag (Saupstad), Kvam borettslag (Molde), Leif Aunesv. borettslag (Bodø), Lilleby borettslag (Trondheim), Lohøgda boretts-

lag (Oslo), Lundabo borettslag (Molde), Lyderhorn borettslag (Loddefjord), Lynghaug borettslag (Fyllingsdalen), Meklenborg borettslag (Oslo), Myklegaard borettslag (Oslo), Munkenga borettslag (Oslo), Nedre Bukka borettslag, Buvika, Norheim borettslag, Olsvik, Oppsal terrasse borettslag (Oslo), Orebakken borettslag (Oslo), Orhagen borettslag (Gran), Orkerød 5 borettslag (Moss), Presidentgaten borettslag (Oslo), Ringvegen borettslag (Trondheim), Risvollan borettslag (Trondheim), Rognerud borettslag (Oslo), Rykkinn borettslag I (Bærum), Rødhettesv. borettslag (Kristiansand), Sageneterrassen borettslag (Oslo), Sandaker borettslag (Oslo), Schidsklevlia borettslag (Porsgrunn), Schouterrassen borettslag (Oslo), Schweigaardsg. 79 borettslag (Oslo), Skrenten borettslag (Oslo), Skøyenåsen borettslag (Oslo), Slåttsveveien borettslag (Brumunddal), Solbakken borettslag (Halden), Solbakken borettslag (Skien), Sollia borettslag (Hønefoss), Sone 215 Vestliskogen borettslag (Oslo), Stallerudåsen borettslag (Oslo), Stjernebygg borettslag (Mo i Rana), Tårnbyv. syd borettslag (Skedsmo), Ustmyra borettslag (Kattem), Vadmyra borettslag (Loddefjord), Vesthellinga borettslag (Oslo), Vestre Sandåsen borettslag (Tønsberg), Vestskogen borettslag (Vestskogen), Vika borettslag (Oslo), Vøyenvollen borettslag (Oslo), Østlia borettslag (Stavern), Øvre hauga borettslag (Hønefoss), Østerås borettslag (Bærum), Årvoll Vest borettslag (Oslo) og Åsgård borettslag (Frogn).

Etter at fristen gjekk ut, har det kome inn merknader frå desse høyringsinstansane:

Arbeids- og administrasjonsdepartementet, Akademikerne, Asker og Bærum boligbyggelag AL, Barne- og familiedepartementet, Bergen og Omegn Boligbyggelag, Bergen kommune, Den Norske Advokatforening, Den Norske Stats Husbank, Finansdepartementet, Finansnæringens Hovedorganisasjon, Fiskeridepartementet, Forbrukarrådet Forsvarsdepartementet, Gjøvik Boligbyggelag, Huseiernes Landsforbund, Justis- og politidepartementet, Kommunale Boligadministrasjoners Landsråd, Kommunenes Sentralforbund, Konkurransetilsynet, Kyrkje-, utdannings- og forskningsdepartementet, Landbruksdepartementet, Landsorganisasjonen i Norge, Miljøverndepartementet, Norges Eiendomsmeglerforbund, Nærings- og handelsdepartementet, OBOS, Oslo kommune, Samferdselsdepartementet, Sparebankforeningen i Norge, Sogn og Fjordane Bustadbyggjelag, Sosial- og helsedepartementet, Trondheim kommune, Trondheim og Omegn Boligbyggelag, USBL, Utanriksdepartementet og Vestlandske boligbyggelag.

Som vedlegg til dei offisielle høyringsinstansane har departementet motteke merknader frå:

Brønnøysundregistra og Sysselmannen på Svalbard.

Departementet har også fått inn merknad frå desse:

Bygdøy boligspareklubb for eldre, Den norske Revisorforening, Hornnes burettslag, Kirkegaten borettslag, Norsk forening mot Støy, Oslo og Omegn Boligforvaltning, PricewaterhouseCoopers DA, Samarbeidende DES-klubber i Norge, Statens Kartverk og nokre andelseigarar.

2.4.2 Tilleggshøyring

NOU 2000:17 Burettslovene inneheld mellom anna forslag om forbod mot visse former for diskriminering i bustadbyggjelag og burettslag. Den 4. september 2002 sendte departementet på høyring eit tilleggssforslag om forbod mot visse former for diskriminering i eigarseksjonslova og husleigelova. Høyringsfristen for tilleggssforslaget var 27. september 2002. Desse instansane fekk tilleggssforslaget til høyring:

Alle departementa, Amnesty International Norge, Antirasistisk senter, Asker og Bærum Boligbyggelag, Bergen kommune, Bergen og Omegn Boligbyggelag, Borgarting lagmannsrett, Den Norske Advokatforening, Den Norske Dommerforening, Den Norske Stats Husbank, Ensliges Landsforbund, Finansnæringens Hovedorganisasjon, Flyktningerådet, Forbrukarrådet, Frelsesarmeen, Funksjonshemmedes Fellesorganisasjon, Huseiernes Landsforbund, Høgsterett, Innvandrernes landsorganisasjon (INLO), Institutt for anvendt samfunnsforskning (INAS), Institutt for menneskerettigheter, Universitetet i Oslo, Juristformidlingen i Bergen, Juss-Buss, Kirkens bymisjon, Kirkens sosialtjeneste, Kommunale boligadministrasjoners landsråd, Kommunenes Sentralforbund, Konkurransetilsynet, MIRA Ressurssenter, Norges byggforskningsinstitutt, Norges Eiendomsmeglerforbund, Norges Huseierforbund, Norges Juristforbund, Norges Leieboerforbund, Norges Røde Kors, Norsk Folkehjelp, Norsk institutt for by- og regionforskning (NIBR), Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL), Norske Samers Riksforbund, Næringslivets Hovedorganisasjon (NHO), OBOS, Oslo byfogdembete, Organisasjon mot offentlig diskriminering (OMOD), Oslo kommune, Oslo tingrett, Samenes landsforbund, Sametinget, Selvhjelp for innvandrere og flyktninger, Senter mot etnisk diskriminering, SOS Rasisme, Sparebankforeningen i Norge, Statsbygg, Stavanger kommune, Trondheim kommune, Trondheim og Omegn Boligbyggelag, Universitetet i Bergen ved Det juridiske fakultet, Universitetet i Oslo ved Det juridiske fakul-

ter, Universitetet i Tromsø ved Det juridiske fakultet og Utlendingsdirektoratet.

Etter at fristen for å kome med merknader til tilleggssforslaget gjekk ut, har det kome inn merknader frå desse høyringsinstansane:

Amnesty International Norge, Antirasistisk senter, Asker og Bærum Boligbyggelag, Barne- og familiedepartementet, Bergen og Omegn Boligbyggelag, Borgarting lagmannsrett, Den Norske Advokatforening, Den Norske Stats Husbank, Finansnæringens Hovedorganisasjon, Fiskeridepartementet, Forbrukarrådet, Forsvarsdepartementet, Helsedepartementet, Huseiernes Landsforbund, Justisdepartementet, Kirkens bymisjon, Kirkens sosialtjeneste, Konkurransetilsynet, Kultur- og kyrkjedepartementet, Landbruksdepartementet, Miljøverndepartementet, Norges Eiendomsmeglerforbund, Norges Leieboerforbund, NBBL, Nærings- og handelsdepartementet, Næringslivets Hovedorganisasjon, OBOS, Organisasjon mot offentlig diskriminering, Oslo kommune, Samferdselsdepartementet, Sosialdepartementet, SOS Rasisme, Statsbygg, Trondheim kommune, Trondheim og Omegn Boligbyggelag, Universitetet i Oslo ved Det juridiske fakultet, Universitetet i Oslo ved Institutt for menneskerettigheter, Utanriksdepartementet, Utdannings- og forskningsdepartementet og Utlendingsdirektoratet.

Som vedlegg til dei offisielle høyringsinstansane har departementet motteke merknader frå:

Likestillingsombodet

2.5 Generelle merknader frå høyringsinstansane til forslaget til nye burettsløver

Her har departementet teke med generelle merknader som høyringsinstansane har kome med. Merknader som knyter seg til spesielle problemstillinger, er tekne med under dei enkelte punkta nedafor.

Frå dei høyringsinstansane som har kome med generelle merknader, er det overordna inntrykket at forslaget til nye lover er blitt godt motteke. *Justisdepartementet* stiller seg positivt til forslaget om nye lover om bustadbyggjelag og burettslag. *Bergen kommune* har gitt uttrykk for at dei sluttar seg til dei tilpassingane og klargjeringane som ligg i forslaget til nye burettsløver.

Forbrukarrådet ønskjer for sin del å framheve kor stor rolle bustadsamvirket har hatt i bustadbygginga og bustadeigarskapen i landet. I eit lengre perspektiv taler ein om dramatiske endringar. I

1920 budde 95 prosent av befolkninga i Oslo i hus åtte av andre. Økonomisk utvikling, bustadsamvirket, Husbanken og andre offentlege tiltak har til saman ført til at meir enn 80 prosent av husstandane i dag eig sin eigen bustad. Dette har vore viktig for brukarpolitisk. Eigarskap er makt. Dette gjeld også på bustadmarknaden. Denne spreininga i eigarskap – som har vore utgangspunktet for norsk bustadpolitikk – har også vore med på å spreie makt. For brukarane er det eit viktig gode å eige sin eigen bustad. Det at brukarane i stor grad eig sin eigen bustad, åleine eller i fellesskap med andre, i tillegg til etableringa av Husbanken og bustadsamvirket si sterke stilling, har ført med seg at den norske bustadmarknaden skil seg frå bustadmarknaden i store delar av Europa elles. Ikkje ved at dei rike bur bra, men ved at bustadstandarden også for den jamne nordmannen er høg. Forbrukarrådet er derfor einig i at det er viktig å vidareføre bustadsamvirket, og at det er nødvendig å tilpasse reglane i dagens samfunn. Endringane i burettslagslovene må elles ikkje svekkje bustadkooperasjonen som maktfaktor på bustadmarknaden. Forbrukarrådet reknar med at dei endringane som utvalet foreslår, er føremålstenlege, og at dei vil styrkje stillinga til andelseigarane. Forbrukarrådet meiner det mellom anna er svært positivt at sal av nye burettslagsbustader blir regulert av føresegnar i bustadoppføringslova eller avhendingslova.

NBBL er i det vesentlege godt nøgd med det utkastet til nye lover for bustadbyggjelag og burettslag som utvalet har lagt fram. Gjeldande burettslager har i hovudsak verka svært godt sidan vedtakinga i 1960. Både privatøkonomien som samfunnsøkonomien har utvikla seg monaleg, og ein står i dag overfor heilt andre utfordringar enn for førti år sidan. NBBL har som eitt av sine føremål å påverke styresmaktene slik at det blir ført ein sosial bustadpolitikk som sikrar alle rett til ein god bustad og eit godt bumiljø. Bustadbyggjelaga kan ikkje ta ansvar for den sosiale bustadbygginga, men bustadbyggjelaga kan i den grad styresmaktene ønskjer eit nærare samarbeid og/eller stiller dei nødvendige midlane til rådvelde, vere med på å sikre ein sosial bustadpolitikk.

NBBL viser vidare til rammefaktorane dei siste førti åra. Desse har endra seg radikalt. Først og fremst kan ein nemne at den generelle prisreguleringa har falle bort. Andelseigarane i burettslag er blitt tydelegare på at dei er eigarar av bustadene. Leigekonstruksjonen i gjeldande burettslagslov er for mange vanskeleg å forstå. Forbrukarane sine rettar har på bustadsektoren formelt sett blitt styrkte vesentleg gjennom avhendingslova og bustadoppføringslova. NBBL har tidlegare teke til orde for

at desse forbrukarrettane også måtte gjelde for kjøparar av andelar i burettslag. I ein situasjon med store endringar i samfunnet er det naturleg at reguleringa av den mest utbreidde forma for organisering av fleirfamiliebustader også blir underlagd ein grundig gjennomgang og revisjon. Ved ein omfattande gjennomgang av verksemda til bustadbyggjelaga har utvalet, slik NBBL ser det, i det alt vesentlege gitt svar på spørsmål som gjeld den formelle organiseringa av oppgåvene og dei utfordringane bustadbyggjelaga og burettslaga står overfor.

OBOS uttrykkjer ei positiv haldning til hovudtrekka i utkastet. Det blir vist til at ei lovgiving i samsvar med utkastet vil styrkje burettslagsforma som organisasjonsmodell, noko som vil kome svært mange bebuarar i burettslag til gode. Vidare synest forslaget å gi bustadbyggjelaga det nødvendige spelerommet til å utvikle verksemdene vidare til glede for medlemmene.

USBL kjenner seg nøgd med at burettslagene er tenkt vidareførte som hovudlover for burettslag og bustadbyggjelag. Lovene har gjennom førti år lagt grunnlaget for ein god måte å organisere bebuarar og eigarar av fleirfamiliehus på her i landet. Gjennom dette lovverket har bustadsamvirket utøvd ei viktig rolle i norsk bustadpolitikk – det har gitt vanlege menneske ein sjanse til å eige sin eigen bustad på ein slik måte at både den enkelte og fellesskapet sine interesser er blitt tekne vare på.

Sogn og Fjordane Bustadbyggjelag og Hornnes burettslag meiner at utkastet legg opp til fleire forbeiningar for den enkelte. Dette vil innskrenke fellesskapet si makt, og slik gjere det vanskelegare å få bumiljøet i eit burettslag til å fungere. Det blir særleg peikt på at ordninga med husleigeavtalar blir avskaffa, at det blir uavgrensa rett til å overlate bruk av ein del av eit husvære til andre, og at det blir innført salspålegg, som i eigarseksjonslova vil gi ein tungvint måte å kaste ut folk på. Nytt burettslagsregister vil føre til pantegebyr til staten, og innføring av «dagens pris» i staden for «sjølvkost» vil gi medlemmene høgare pris for nye husvære. Hornes burettslag vil derfor på bakgrunn av uro og reaksjonar som kom fram på medlemsmøte i laget, be om at den nye lova ikkje blir gjennomført slik ho ligg føre. Ein vil i staden be om at lovendringa tek føre seg dagens lov om burettslag og bustadbyggjelag med tanke på å forbetre denne, utan å endre prinsippa i dei gjeldande lovene.

Asker og Bærum boligbyggjelag AL hadde venta at lovtvalet i forslaget til nye lover hadde teke opp til drøfting fleire prinsipielle punkt. Det synest som om verkeområdet til bustadbyggjelaga skal nedprioriterast ved at ein stegvis opnar for at andre aktørar får kome inn på bustadbyggjelaga sine ekskluderte område.

sive verkeområde, utan at bustadbyggjelaga får dei nødvendige rammevilkåra for å etablere nye.

På den andre sida søker utvalet å tvihalde på ei organisasjonsform som for lenge sidan har overlevd seg sjølv, nemleg burettslaget. Etter etableringa av eigarseksjonslova kan ein ikkje lenger sjå at burettslaga har nokon rettkomen plass. Utvalet viser til to hovudgrunnar for å halde på burettslagslovgivinga. For det første blir det gjort gjeldande at det vil vere enklare å oppnå felleslån av burettslag enn i eit eigarseksjonssameige. For det andre skal buretten i burettslaget vere nærare knytt opp mot eigaren ved at ein avgrensar høvet til utleige. Når det gjeld felleslån til vedlikehald og rehabilitering, har ein erfart – som forvaltar av om lag 120 eigarseksjonssameige og 20 burettslag – at finansinstitusjonane behandlar desse tilnærma likt når det gjeld finansiering og vilkår elles. Lån til eigarseksjonssameiga blir gitt som usikra lån, mens lån til burettslag blir gitt mot pant i egedommen. Finansinstitusjonane veit likevel at det å realisere eit pant i eit burettslag med bebuarane i, ikkje vil gi noka betre realtrygd enn den dei har i dei usikra låna som blir gitt til eit eigarseksjonssameige. Det vesentlege for långivaren er om burettslaget eller eigarseksjonssameiget er organisert på ein slik måte at ein profesjonell forretningsfører syter for å drive inn eventuell uteståande husleige/fellesutgifter. Betalingsevne og grad av restanse i burettslag eller eigarseksjonssameige er viktigare for långivaren enn om pantetrygda kan stillast. Når det gjeld høvet til utleige, er det nærast patetisk at utvalet vil avgrense den enkelte andelseigaren sin rett til utleige, samtidig som utvalet ønskjer å utvide retten for det offentlege til å kjøpe andelar i burettslaget for vidare utleige.

Om ein ser bort frå dei to hovudargumenta utvalet kjem med for å halde på burettslagsforma, som Asker og Bærum boligbyggjelag for sin del oppfattar som uvesentlege, prøver utvalet å la reglane i forslaget til burettslagslova nærme seg reglane i lov om eigarseksjonar så langt som mogleg. Mellom anna skal husleigeavtalen bytast ut med ein bruksrett noko tilnærma det ein har i dag i eigarseksjonssameiget. Dermed må også mishaldsføresegnene og burettslaget sin panterett for «fellesutgifter» leggjast opp mot føresegnene som gjeld for eigarseksjonssameiget. Andelen i burettslaget skal framleis vere eit verdipapir (lausøyre), men reglane kring overtakinga av ein andel skal tilnærma reglane som gjeld for overtaking av fast egedom. Denne hybride løysinga vil skape ein utrygg situasjon i forhold til anna tilgrensande lovgiving. Utvalet burde ha teke stilling til om ein andel i eit burettslag skal omfattast av føresegnene for lausøyre og rein-

dyrkast for kva det er, eller om andelen bør bytast ut med ein ideell andel i eit sameige og gjennom dette kome inn under reglane for fast egedom.

Eit anna argument for ikkje å halde på burettslagsforma er det faktum at bustadsamvirket i lengre tid har ønskt å tone ned særpreget til burettslaget, for så langt som mogleg å tilpasse seg til fordelane med eit eigarseksjonssameige. Særleg gjeld dette ved finansiering av burettslaget. Omgrepet andel av fellesgjeld er etter kvart blitt innarbeidd i burettslag, jamvel om det ikkje finst nokon andel av fellesgjeld i burettslaget. Det er burettslaget som er debitor overfor långivaren, og det er burettslaget som heftar for gjelda. Det er burettslaget som må betale ned gjelda til burettslaget. Andelseigaren er leigar og betaler husleige til burettslaget, som styret fastset ut frå økonomiske behov burettslaget har for å dekkje sine vanlege utgifter og gjere avsetningar til fond. Etter kvart har bustadsamvirket innført endå eit omgrep: privatisering av andel fellesgjeld. Det vil seie privatisering av ein andel av fellesgjeld som ein ikkje har. For å oppnå dette konstruerer ein eit etter måten vanskeleg system for innlån og utlån, bygd på endå eit nytt omgrep, andelskonto. Til og med Skattedirektoratet greier ein å få med på dette. Alt for å gjere burettslaget mest mogleg likt eigarseksjonssameiget.

Når alle – inkludert bustadkooperasjonen – ønskjer å omdanne burettslaga til noko i nærleiken av eit eigarseksjonssameige, burde utvalet teke steget fullt ut og foreslått at burettslagslova skal bytast ut med ei bustadlov for hus med meir enn to bustader, bygd på dagens eigarseksjonslov. Dei rettane andelseigarane i bustadbyggjelaga har i dei tilknytte burettslaga, kunne lett innpassast som hefte på den enkelte seksjonen i eigarseksjonssameiget, noko som er greitt skildra i kapittel 11 i innstillinga frå utvalet, det som gjeld oppløysing av burettslag. Som tinglyste hefte ville desse fått eit sterkare rettsvern enn dei ville ha fått gjennom vedtektene i eit burettslag. Problemstillinga omkring uoppseielege forretningsførarkontraktar ville dermed også blitt enklare, idet ei overskøyting av ein seksjon i eit tilknytt sameige ikkje ville kunne gjennomførast utan samtykke frå bustadbyggjelaget. Den kontrollfunksjonen bustadbyggjelaget har som forretningsfører for burettslaget, ville dermed blitt overflødig.

Asker og Bærum boligbyggjelag vil tilrå at det framlagde utkastet blir send tilbake til utvalet for ny vurdering, der ein særleg legg vekt på å trekkje opp ein visjon for bustadbyggjelaga si framtidige verksemd, kombinert med ei avvikling av burettslaga som organisasjonsform for bustader.

LO har gitt uttrykk for at dagens utfordringar i bustadpolitikken gjer at bustadsamvirket har ein

viktig posisjon. På dette grunnlaget ser ein i møte denne gjennomgangen som er gjord av lovverket, med den nødvendige fornyinga. LO baserer seg på at ein ønskjer å vidareføre hovudtrekka i dagens system. Utvalet har hatt ei samansetjing som tilseier at dette siktemålet bør vere godt teke vare på.

Kommunale Boligadministrasjoners Landsråd (KBL) er positive til det framlagde forslaget med omsyn til tema, struktur og konkrete lovforslag, men vil likevel framheve at det er blitt foreslått to nye lover for bustadbyggjelag og burettslag. Det vil seie at ein held fast ved systemet med to lover, ut frå omsynet til best mogleg oversyn og systematikk. Som ei oppsummering av innstillinga oppfatar KBL at det handlar meir om tilpassingar og klargjeringsar enn om vesentlege endringar. Burettslaga får halde fram med buforma, og det blir foreslått å byte ut omgrepet «leigerett» med «burett». Med denne endringa i omgrepsbruken får ein betre fram at bebuarane reelt sett er eigarar og ikkje leigarar. Bustadbyggjelaga har til no som oftast selt nye bustader til nærare «sjølvkostprisar». Sal nærare marknadspris gir bustadbyggjelaga høve til å byggje opp ein viss eigenkapital, noko som gir grunnlag for langsiktig bustadforvaltning.

Huseiernes Landsforbund er einig i hovudpunkta i forslaget. Ein ser positivt på oppmjukinga i forholdet mellom bustadbyggjelaga og dei tilknytte burettslaga. Ettersom Huseiernes Landsforbund gjennom avdelinga for sameige og burettslag berre organiserer frittstående burettslag, avstår ein for ytterlegare merknader om forslaget til ny lov om bustadbyggjelag. Huseiernes Landsforbund støttar utvalet sine vurderingar av behovet for å oppretthalde både burettslaga og eigarseksjonssameiga. Ein meiner at gode grunnar taler for å halde fast ved dei prinsipielle forskjellane mellom dei to eigarformene, og ha materielt like reglar der det elles lét seg gjere. Til dømes kan dette gjerast når det gjeld vedlikehald og skadebotansvar. Huseiernes Landsforbund kunne ønskje at utvalet gjekk lenger i samordninga mellom eigarformer på dette området.

Den Norske Advokatforening har merka seg at utvalet er nærast samrøystes i innstillinga, og så langt foreininga har registrert, verkar det som om forslaget jamt over blir godt motteke i hovudtrekka. Foreininga ser positivt på at det ut frå grunnleggjande ulikskapar blir foreslått å halde fast ved skillet mellom burettslag og eigarseksjonssameige, men at forskjellane blir gjorde så få og så små som mogleg. Advokatforeininga støttar forslaget.

Norges Eiendomsmeglerforbund har uttrykt at ei burettslovgiving i samsvar med forslaget vil styrkje burettslagsforma som organisasjonsmodell. Vidare har ein framheva at forslaget gir bustadbyggjelaga

det nødvendige spelerommet til å utvikle verksemda vidare.

Bygdøy boligspareklubb for eldre (BBE) er nøgd med forslaget til nye lover for så vidt som utkastet med motivering på dei fleste område som er aktuelle for ein bustadspareklubb med eit «tilknytt» burettslag, på ein veileigna måte synest å leggje tilhøvet til rette med tanke på ei vidareføring av den allreie for lenge sidan etablerte «DES-modellen».

Norsk forening mot Støy gjer merksam på at støy ikkje har vore vurderingstema i utgreiinga. Ein meiner at det ville vore naturleg å vurdere støyplagene i alle fall. Svært mange i Noreg blir plaga av støy frå andre kjelder inn i sine egne bustader, og då særleg støy frå vegtrafikk. For kvart år stig andelen av dei som blir plaga. Dette kan ikkje samfunnet leve vidare med. Dersom sameige og burettslag utvikla køyrereglar/husordensreglar, kunne plager og konflikter mellom naboar bli reduserte. Det er ei erfaring og oppfatning at den avgrensinga som burettslag har på utleigetid, er betre for støyplaga naboar enn dei reglane sameiga har. Likeins er det erfart og oppfatta at burettslaga har betre høve til å gripe inn i nabostøyforhold enn det sameiga har. Denne problemstillinga er ikkje vurdert av utvalet. Utvalet kunne vidare ha vurdert om og korleis burettslovene kunne innehalde mekanismar som sikrar stille buområde og stille bustader i eit burettslag, for å dekkje grunnleggjande behov for mange bustadsøkjande. Opplevinga av støy er svært subjektiv, og gjennom lovgiving kunne ein ha pålagt store bustadkooperasjonar å utvikle slike buområde etter særskilde vilkår, gjerne med tanke på å sikre andre positive bukvalitetar samtidig. Støy frå innandørs og utandørs kjelder er eit stort helse-, miljø- og samfunnsproblem som har vore underprioritert altfor lenge. Til dømes har meir enn 200 000 menneske i Noreg søvnproblem på grunn av støy, ifølgje SSB.

Husbanken legg vekt på at banken sine verkmiddel ikkje skal gi fordelar til særskilde eigarformer. Banken samarbeider med bustadbyggjelag som oppfører bustader organiserte som burettslag så vel som leigebustader eller eigarbustader. Banken har forhold til både frittstående og tilknytte burettslag. Husbanken har den erfaringa at bustadbyggjelaget – som medlemsorganisasjon – har ei viktig oppgåve som initiativtakar på marknaden ved å registrere behova til medlemmene, skaffe tomter og byggje bustader. Dermed er bustadbyggjelaget med på å få til ein godt fungerande bustad- og byggeomarknad. Verksemda til burettslaga rettar seg meir mot den enkelte bebuaren, og lovverket må sikre at interessene blir tekne vare på. Banken ser såleis bustadsamvirket frå to forskjellige synsvin-

klar. Bustadbyggjelaget er samarbeidspartnar ved prosjektering og utbygging, og burettslaget er låntakar. Eventuell tilknytning mellom laga har ikkje noko å seie for Husbanken. Frå banken sin ståstad er det retts teknisk ein fordel at bustadbyggjelaga og burettslaga er behandla i to ulike lover.

Husbanken viser til at det per 30. juni 1999 var 2843 burettslag som hadde lån i Husbanken. Totalt uteståande krav på burettslag utgjorde 26 672 millionar kroner. Burettslaga står såleis for om lag ein fjerdedel av dei samla utlåna til banken. Men banken si bustadpolitiske verksemd blir utøvd først og fremst ved å tildele nye lån og tilskot. Bustadsamvirket søkjer om og tek imot midlar når det blir gjennomført prosjekt som oppfyller dei krava banken stiller for dei ulike låne- og tilskotsordningar.

Husbanken framhevar vidare at jamvel om korke lovverket til bustadsamvirket eller andre generelle offentlege tiltak i dag er innretta for å gi bustadbyggjelaga eit spesielt ansvar i samsvar med bustadpolitiske føremål, så viser det seg i praksis at laga spelar ei stor rolle. Husbanken har erfaring med at administrasjonen i bustadbyggjelaga er gode formidlalar av dei fordelane som ligg i låne- og støtteordningane til banken. Ein kan ikkje sjå bort frå at dette har samanheng med at bustadbyggjelaga er medlemsorganisasjonar. Men det kan også ha samanheng med dei spesielle forholda som er knytte til burettslagsforma, slik som høvet til fellesfinansiering, ansvarsavgrensing og brukareigepriusippet. Husbanken kan leggje desse tilhøva til grunn og kan dra nytte av dei ved utvikling av verkemidla til banken, slik at verkemidla gir den ønskete bustadpolitiske effekten.

Husbanken har ei interesse i at ein på stader der det er behov for bustadbygging og -utbetring,

har stabile, profesjonelle aktørar. Bustadbyggjelaga har vore og er viktige samarbeidspartnarar både for store og mellomstore kommunar og for Husbanken i gjennomføringa av bustadpolitikken. På mange stader er det ikkje andre aktørar som står klare til å overta den rolla bustadbyggjelaga har hatt. Bustadbyggjelaga – som medlemsorganisasjonar – kan framleis spele ei aktiv rolle i bustadproduksjonen, jamvel om det på dei fleste stader også er andre aktørar/tilbydarar. Medlemmene vil ha forventningar om at bustadbyggjelaga tilbyr gode, nøkterne og prisgunstige bustader. Dersom bustadbyggjelaga skal stå fram som alle andre bustadprodusentar, vil rolla deira som medlemsorganisasjon for unge og andre med moderate inntekter bli svekt.

Husbanken viser til at utvalet legg til grunn at samarbeid mellom det offentlege og bustadbyggjelaga må vere frivillig frå laga si side og skje på ein økonomisk forsvarleg basis. Utvalet peiker på at kommunane og andre offentlege organ kan vere tente med å bruke bustadbyggjelaga som samarbeidspartnarar, mellom anna fordi laga ofte har høg kompetanse når det gjeld bygging og forvaltning av bustader. I den grad overordna styresmakt stiller økonomiske midlar til disposisjon for banken, kan Husbanken framleis vere med på at bustadbyggjelaga skal kunne ha ei viktig oppgåve i samband med gjennomføring av den statlege bustadpolitikken. Men dette føreset at verksemda til laga er retta inn mot dette. Bankens sine ordningar vil vere opne for at også andre aktørar skal kunne utføre oppgåva.

Bergen og Omegn Boligbyggjelag sluttar seg til det forslaget som utvalet har kome med til lov om bustadbyggjelag og lov om burettslag

3 Nokre opplysningar om bustadsamvirket

3.1 Innleiing

Departementet vil i dette kapitlet gi ein kort presentasjon av bustadsamvirket i Noreg. Bustadsamvirket blir også kalla bustadkooperasjonen – og er sett saman av alle bustadbyggjelaga og burettslaga. Bustadbyggjelaga har som føremål å skaffe bustader til dei som er medlemmer (andelseigarar) i laget, anten gjennom nybygging eller ved kjøp. Laga kan også ha forskjellige tilleggsføremål, til dømes bustadforvaltning og eigedomsmekling. Normalt eig ikkje bustadbyggjelaga bustadene til dei som er medlemmer. Bustadene er vanlegvis åtte i fellesskap av medlemmene gjennom burettslag, men bustadfellesskapet kan også vere organisert som eit eigarseksjonssameige. Eit burettslag som eit bustadbyggjelag har oppretta, kallar ein eit tilknytt burettslag. Frittstående burettslag finst òg. Desse er stifta utan bindingar til noko bustadbyggjelag. Til dømes kan ein kommune, ein arbeidsgivar, ei samanslutning eller ei gruppe enkeltpersonar ta initiativet til å opprette eit frittstående burettslag.

Både tilknytte og frittstående burettslag er sjølvstendige einingar med eige styre og generalforsamling. Tilknytte burettslag står likevel ikkje like fritt som dei frittstående. Tilknytte burettslag er knytte til bustadbyggjelaget gjennom vedtekter og avtalar, mellom anna er det vanleg at eit bustadbyggjelag har ein uoppseieleg avtale om forretningsfører, og ved sal er det vanlegvis forkjøpsrett for andre andelseigarar i burettslaget og andelseigarar i bustadbyggjelaget. Ein andelseigar i eit tilknytt burettslag må også vere andelseigar i bustadbyggjelaget. Men ein andelseigar i eit bustadbyggjelag treng ikkje vere andelseigar i eit burettslag; slike andelseigarar blir gjerne omtalte som bustad-søkjande andelseigarar.

Nedafør vil departementet først gi eit kort historisk oversyn over bustadsamvirket. Deretter vil departementet gi eit oversyn over det omfanget bustadsamvirket har.

3.2 Historisk oversyn

Burettsløvtvalet har gitt ei kort historisk framstilling av bustadsamvirket. Departementet viser til

presentasjonen som følgjer, jf. NOU 2000:17 punkt 3.2:

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

Det eldste bustadbyggjelaget her i landet som organiserte verksemda etter det mønsteret som er nemnt ovafor, er Oslo og Omegn Sparelag, OBOS, som vart stifta i 1929 og omorganisert med dette namnet i 1934. Modellen var henta frå den svenske Hyresgästernas Sparkasse- och Byggnadsförening (HSB). Før den tid hadde ein både i Oslo og andre stader i landet hatt samanslutningar som hadde til føremål å få bygt bustader for medlemmene. Mest vanleg var det at samanslutninga vart ståande som eigar av bustadene, slik at medlemmene vart leigarar, men det var òg døme på at bustader i småhus vart overførte til medlemmene etter kvart. Samanslutningar som hadde til føremål å eige bustader for medlemmene, ikkje å få bygt bustader, kjenner ein i form av bustadaksjeselskap iallfall frå tida rundt første verdskrigen. Dels kom dei nok i stand ved at leigarar tok over aksjar i eit utleigarselskap som ei følgje av leigereguleringa.

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

Tilveksten av nye bustader var stort sett høg heilt fram til 1980-talet. På det meste vart det fullført meir enn førti tusen bustader på eitt år (1975); til samanlikning var det høgaste talet vel

20 000 i 1990-åra. Den bustadkooperative delen av utbygginga var høgast midt på 1970-talet. (...)

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

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

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

Prisreguleringa må ein sjå i samanheng med mellom anna bustadfinansieringa. Mesteparten av utbygginga gjennom bustadssamvirket var finansiert gjennom Husbanken, og lenge var

renta subsidiert. For prisnivået på bustader hadde det òg mykje å seie at kommunane skaffa rimelege tomter, og at meirverdiavgifta lenge vart refundert i form av eit 'arealtilskott'.

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

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

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

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

Til sist kan nemnast framveksten av seksjonssameige som ein måte å organisere bustader på. Burettslagsforma er særleg godt skikka til eige av hus med fleire bustader, sjølv om det heller ikkje er noko i vegen for at frittliggiande bustader blir organiserte som burettslag. Ei tid var burettslaget (og bustadaksjeselskapet) nok så einerådande som eigeform for fleirbustadhus, men på 1960-talet vart det vanleg å eige fleirbustadhus i sameige, slik at kvar sameigar hadde ein bruksrett til ein bustad. Etter kvart vart dette formalisert slik at sameigarane kunne disponere rettsleg over sameigepartane nærast

som for særskilde eigedommar. I ei lov frå 1983 vart nemninga eigarseksjonar innført for slike sameigepartar med tilknytt bruksrett. Lova frå 1983 vart i 1997 avløyst av ei ny lov om eigarseksjonar som har ei omfattande regulering mellom anna av tilhøvet sameigarane imellom. Seksjonsforma kan elles brukast også for anna enn bustader.

Omsetninga av eigarseksjonar har aldri vore prisregulert, og særleg på 1970-talet var det eit press i mange burettslag der prisreguleringa framleis galdt, for å løyse opp laget slik at andelseigarane kunne ta over bustadene som eigarseksjonar. Slik oppløysing vart hindra gjennom lovendingar, og etter at prisreguleringa vart avvikla, har spørsmålet vore sjeldnare framme. (...)»

3.3 Bustadsamvirket i dag

Ifølgje Føretaksregisteret var det 1. januar 2002 registrert 136 bustadbyggjelag og 6183 burettslag i registeret. NBBL opplyser at 100 av desse bustadbyggjelaga var medlemmer av NBBL. Desse bustadbyggjelaga – og dotterselskap av desse bustadbyggjelaga – forvalta 4848 burettslag. Av desse var 4270 burettslag tilknytte bustadbyggjelag.

Når det gjeld dei 100 bustadbyggjelaga som var medlemmer av NBBL, har ein fått ytterlegare opplysningar. Det totale medlemstalet i desse bustad-

byggjelaga var 652 100. I det enkelte bustadbyggjelaget varierte medlemstalet frå 47 til 178 823. Desse bustadbyggjelaga og dotterselskap av desse bustadbyggjelaga forvalta til saman 292 884 bustader. 232 671 av desse bustadene var burettslagsbustader tilknytte bustadbyggjelag. Talet på forvalta bustader i det enkelte bustadbyggjelaget varierte frå 16 til 58 482.

Departementet er ikkje kjent med medlemstalet i bustadbyggjelag som ikkje er medlemmer av NBBL, eller kor mange bustader desse forvaltar. Departementet er heller ikkje kjent med talet på frittstående burettslag eller talet på bustader i slike lag. Burettsløvtvalet peiker likevel på at talet på frittstående burettslag ikkje er reint lite, jf. NOU 2002:17 side 17.

Det går fram av Folke- og bustadteljinga 2001 at talet på bustader det bur folk i her i landet, er 1 961 548. Folke- og bustadteljinga 2001 gir ikkje svar på kor mange av desse bustadene som er burettslagsbustader, men ved å ta tal frå teljinga og samanhalde dei med tal frå Boforholdsundersøkelsen 1995 har departementet kome fram til at det truleg finst om lag 250 000 burettslagsbustader her i landet. Dette medfører at om lag 13 prosent av hushalda eig bustaden gjennom andel i burettslag. Til samanlikning viser tala at om lag 23 prosent av bustadene er leigebustader.

Når det gjeld bustadbygginga, har ein fått desse opplysningane frå NBBL:

Tabell 3.1 Ferdigstilte bustader 1995 – 2001 i bustadbyggjelag organiserte i NBBL

1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
1242	1321	1332	2144	2163	3178	2954

Ifølgje opplysningar frå Statistisk sentralbyrå er dei tilsvarande tala for den totale bustadproduksjonen i dei same åra slik:

Tabell 3.2 Fullførte bustader 1995 – 2001

1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
18 746	17 167	18 162	18 159	18 795	18 486	21 721

Tala viser at bustadsamvirket sin del av den samla bustadproduksjonen har variert frå 6,5 prosent til 14 prosent. I 2001 var andelen i underkant av 14 prosent.

NBBL har gitt desse opplysningane om omsetninga av brukte bustader tilknytte bustadbyggjelag som er medlemmer av NBBL:

Tabell 3.3 Omseting av brukte bustader 1995–2001 i bustadbyggjelag organisert i NBBL

1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
22 149	22 444	23 308	20 639	21 619	23 416	24 177

Det er nemnt ovafor at det i 2001 var 232 671 tilknytte burettslagsbustader i bustadbyggjelag som er medlemmer av NBBL. Av desse blei 24 177 selde same året. Dette utgjer om lag ti prosent av denne bustadmassen. Samanliknar ein bruktomsetninga med produksjonen av nye burettslagsbustader tilknytte bustadbyggjelag i 2001, vil ein sjå det er selt om lag åtte gonger så mange brukte bustader tilknytte bustadbyggjelag som det dei same bustad-

byggjelaga bygde same året. Bruktomsetninga er derfor eit viktigare bidrag til tilbodet av burettslagsbustader enn nybygging. Det er også kjent at mange av desse bustadene er overtekne på forkjøpsrett av medlemmer av bustadbyggjelag, både medlemmer som alt budde i eit tilknytt burettslag, og bustadsøkjande medlemmer. Departementet kjenner likevel ikkje til kor mange bustader som er overtekne ved forkjøpsrett.

4 Lovregulering av bustadsamvirket

4.1 Innleiing

I dette kapitlet vil departementet behandle enkelte spørsmål som gjeld lovval og lovstruktur, og nokre premissar som bør liggje til grunn for lovvala. Punkt 4.2 inneheld ein kort omtale av dei lovene som no gjeld for bustadsamvirket. Det er først og fremst lov 4. februar 1960 nr. 1 om bustadbyggjelag og lov 4. februar 1960 nr. 2 om burettslag.

Under punkt 4.3 blir det ein omtale av samvirkeprinsippa og nokre merknader om kor stor vekt desse prinsippa skal få ved utforminga av nye burettlover. Deretter følgjer ei drøfting i punkt 4.4 av korleis bustadsamvirket skal lovregulerast. Det blir foreslått at ein også for framtida skal ha to lover på området. Under punkt 4.5 set ein fokus på om ein burde tilrå samanslåing av burettslagsforma og eigarseksjonsmodellen. Korkje Burettsloutvalet eller departementet finn grunn til dette. Til slutt inneheld punkt 4.6 vurderingar av det stadlege verkeområdet for burettlovene.

4.2 Lovene som i dag gjeld for bustadsamvirket

Fleire lover regulerer organiseringa og verksemda til bustadsamvirket. Dette gjeld mellom anna både skattelova og pantelova. Vidare vil det kunne gjelde både eigarseksjonslova og eignedomsmeklarlova. Eit burettslag kan bli oppretta som ei følgje av at kommunen nyttar forkjøpsretten etter lov om kommunal forkjøpsrett. Eit eigarseksjonssameige som blir forvalta av eit bustadbyggjelag, blir regulert av eigarseksjonslova. Ingen av desse lovene skal departementet omtale nærare her, men departementet vil kome tilbake til dei i den grad det vil vere nødvendig å foreslå lovendringar.

Dei sentrale lovene for bustadsamvirket er lov 4. februar 1960 nr. 1 om bustadbyggjelag, lov 4. februar 1960 nr. 2 om burettslag og lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleigeavtalar. Dei to første lovene skal departementet kort presentere her, men departementet vil kome tilbake til dei enkelte føresegnene på dei stadene der dei høyrer heime i den vidare framstillinga.

Den første paragrafen i bustadbyggjelagslova

seier kva eit bustadbyggjelag er. Det er eit andelslag med avgrensa ansvar som har til hovudføremål å skaffe bustadbygg på vegner av andelseigarane. I tillegg kan laget forvalte bustadbygging og forvalte tiltak som tener buinteressene til andelseigarane. Det er også høve til å ta imot sparemidlar frå medlemmene. Kven som helst kan i hovudregelen bli medlem i eit bustadbyggjelag, jf. bustadbyggjelagslova § 10. Den viktigaste retten for andelseigarane er retten til å få tildelt ein bustad, anten i eit nytt bustadprosjekt eller ved bruk av forkjøpsrett ved omsetning av bustader i tilknytte burettslag. Laga fastset sjølve reglane for tildeling, men normalt har medlemstid (ansiennitet) vore eit viktig element. Lova bygde lenge på ein føresetnad om at rettane følgde med ved overføring av andelen i bustadbyggjelaget, og derfor er retten til å avhende andelen utanom den næraste familien sterkt avgrensa, jf. bustadbyggjelagslova § 11.

Eit bustadbyggjelag skal ha eit styre og eit representantskap. Laget skal normalt også ha ein forretningsfører, jf. bustadbyggjelagslova §§ 18 og 28. Den øvste kompetansen i bustadbyggjelaget har generalforsamlinga, jf. bustadbyggjelagslova § 31. Generalforsamlinga skal velje medlemmene til representantskapet, men retten til å nemne opp slike kan også bli gitt til ein kommune og til tilsette i laget. Fleirtalet av styret skal også generalforsamlinga velje, med unntak av dei tilfella der valet i samsvar med vedtektene er overlate til representantskapet. Kommunen der laget har forretningskontor, skal oppnemne ein styremedlem, og i lag med meir enn femti tilsette, skal dei tilsette vere representerte i styret. Elles kan staten givast oppnemningsrett, og forretningsføraren kan sikrast plass i styret gjennom vedtektsføresegn.

I den første føresegna i burettslagslova blir det nærare definert kva eit burettslag er: Eit burettslag er eit andelslag med avgrensa ansvar. Burettslaget skal ha som føremål å skaffe andelseigarane bustad ved å erverve eller stå for oppføring av bustadbygg og leige ut bustader i desse bygga til andelseigarane. Det går vidare fram av § 1 at burettslaget kan ha andre føremål som har samanheng med buinteressene til andelseigarane i laget. Det er eit vilkår at burettslaget skal ha like mange andelar som det er bustader i laget, jf. burettslagslova § 11. Oppføringa

av bustader blir normalt finansiert dels med lån frå bankar eller andre låneinstitusjonar, dels med innskot frå andelseigarane. Desse innskota er formelt lån til laget og er sikra med pant i eigedommen, men innskota kan ikkje krevjast tilbake bortsett frå i ein oppløysingssituasjon.

Retten til å bruke ein bustad i burettslaget er den viktigaste retten som følgjer andelen, jf. burettslagslova § 33. Denne bruksretten er i dag konstruert som ein leigerett. Formelt sett eig ein ikkje bustaden, men leiger han av laget. Dette leigeforholdet er regulert av husleigelova, med nokre særlege reglar i burettslagslova §§ 34 og utetter. Den viktigaste særregelen er at burettslaget berre kan seie opp husleigeavtalen når det har skjedd vesentleg mishald, jf. burettslagslova § 36.

I eit burettslag gjeld det også eit viktig prinsipp om at den som bruker bustaden, normalt skal vere andelseigaren sjølv. Ein kallar det brukareigepriippet. Hovudregelen er at berre fysiske personar kan vere andelseigarar, og at kvar andelseigar berre kan ha éin andel, jf. burettslagslova § 13. Andelseigaren kan i hovudregelen heller ikkje overlata bruken av andelen til nokon andre utan samtykke frå laget, jf. burettslagslova § 34a og husleigelova § 7-2. I vedtektene er det høve til å gjere fleire unntak frå dei nemnde reglane. Uavhengig av vedtektene kan staten, ein fylkeskommune eller ein kommune etter nærare reglar vere andelseigar.

Vidare gjeld det nokre særlege reglar i burettslag som er tilknytte eit bustadbyggjelag. I slike lag må mellom anna andelseigaren også vere andelseigar i bustadbyggjelaget.

Ønskjer ikkje andelseigaren lenger å ha andelen, er det høve til å selje han, jf. burettslagslova § 15. Den som kjøper andelen, må normalt godkjenast av laget. Det er likevel ikkje høve til å nekte samtykke utan at det er ein sakleg grunn til stades, jf. burettslagslova § 16. Dessutan vil det ofte vere fleire grupper som har forkjøpsrett dersom andelen blir seld e.l. Både andelseigarane i burettslaget og andelseigarane i bustadbyggjelaget vil vanlegvis ha slik forkjøpsrett, jf. burettslagslova § 22.

Eit burettslag skal ha eit styre, og fleirtalet av styret skal veljast av generalforsamlinga, jf. burettslagslova § 41. Bustadbyggjelag kan i vedtektene få rett til å oppnemne medlemmer i styret til tilknytte burettslag. Burettslaget kan ha ein forretningsfører, og i tilknytte burettslag er det til vanleg slik at bustadbyggjelaget er uoppseieleg forretningsfører for burettslaget, jf. burettslagslova § 46 og bustadbyggjelagslova § 16.

Ønskjer ein å oppløyse eit burettslag, vil det først krevje vedtak i to generalforsamlingar. I tilknytte burettslag må oppløysinga også godkjennast

av fylkesmannen. Ei slik godkjenning kan ein berre gi når burettslaget ikkje greier å oppfylle føremålet med laget, eller dersom det er andre særlege grunnar for oppløysing til stades, jf. burettslagslova § 78.

I dei to burettsløvene er det lagt til grunn at det er bustadbyggjelaget som skal skaffe andelseigarane bustadbygg. Ønskjer bustadbyggjelaget å organisere bustadene som eit eigarseksjonssameige eller som einbustader, er dette ikkje omfattande regulert i bustadbyggjelagslova. Ønskjer derimot bustadbyggjelaget å organisere bustadene som eit burettslag, er det gitt reglar for dette. Føresegner som då gjeld, vil bli omtalte under punkt 8.4.

4.3 Samvirkeprinsippa gir føringar for utforminga av nye burettsløver

Bustadbyggjelag og burettslag blir rekna som variantar av samvirkelag eller samvirkeføretak. Det finst nokre kjenneteikn for samvirkeføretak. Når ein skal utforme nye burettsløver, er det derfor naturleg å ta omsyn til desse kjenneteikna, og det er også gjort i dette lovforslaget. Desse kjenneteikna er ikkje klart definerte i alle samanhengar, men dei kjem mellom anna til uttrykk i dei internasjonale samvirkeprinsippa som er vedtekne av International Co-operative Alliance (ICA). Ei omsetjing av dei internasjonale samvirkeprinsippa frå engelsk til norsk er gitt i Samvirkeboka 2 frå 1996, og lyder slik:

«DEFINISJON

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

VERDIAR

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

PRINSIPP

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

1. PRINSIPP: FRIVILJUG OG OPEN MEDLEMSKAP

Samvirke er friviljuge organisasjonar som er opne for alle som kan nytte tenestene deira, og

som er viljuge til å akseptere det ansvaret som følgjer med medlemskapen, utan omsyn til kjønn, sosial status, rase, politisk eller religiøs overtyding.

2. PRINSIPP: DEMOKRATISK MEDLEMSKONTROLL

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

3. PRINSIPP: MEDLEMMEN SI ØKONOMISKE STILLING

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

4. PRINSIPP: SJØLVSTYRE OG HANDLEFRIDOM

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

5. PRINSIPP: UTDANNING, OPPLÆRING OG INFORMASJON

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

6. PRINSIPP: SAMVIRKE MELLOM SAMVIRKEORGANISASJONAR

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

7. PRINSIPP: SAMFUNNSANSVAR

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

Burettslovutvalet har i si innstilling gitt ein nærare analyse av kva som ligg i desse prinsippa, og også gitt uttrykk for kor stor vekt desse prinsippa skal få ved utforming av dei nye lovene, jf. NOU 2000:17 Burettslovene side 23 og utetter. Departementet er i det alt vesentlege einig i utvalet sine vurderingar, og har i det alt vesentlege lagt desse vurderingane til grunn for utforminga av dette lovforslaget. Departementet si nærare vurdering og departementet sine konklusjonar går fram av den vidare drøftinga i proposisjonen. Departementet finn her også grunn til å vise til den legaldefinisjonen av samvirkeforetak som Samvirkelovutvalet har foreslått i NOU 2002:6 Lov om samvirkeforetak:

«Med samvirkeforetak forstås sammenslutning som har til hovedformål å fremme medlemmenes økonomiske interesser gjennom deres deltakelse i virksomheten som avtakere, leverandører eller på annen lignende måte, og hvor

1. virksomhetens avkastning, bortsett fra en normal forrentning av innskutt kapital, enten blir stående i virksomheten eller fordeles blant medlemmene på grunnlag av deres andel i produksjon, omsetning eller annen samhandling, og hvor
2. ikke noen av medlemmene har personlig ansvar for sammenslutningens forpliktelser, udelt eller for deler som til sammen utgjør sammenslutningens samlede forpliktelser.

Et samvirkeforetak foreligger også dersom medlemmenes interesser som nevnt i annet ledd fremmes gjennom deres deltakelse i et selskap som foretaket eier alene eller sammen med andre samvirkeforetak. Det samme gjelder dersom medlemmenes interesser fremmes gjennom deres deltakelse i et sekundærsamvirke (jf. § 4 annet ledd) som foretaket er medlem i, eller i et selskap som sekundærsamvirket eier alene. Kongen kan i særlige tilfeller godkjenne at medlemmenes interesser fremmes gjennom deres deltakelse i andre sammenslutninger enn de som er nevnt i dette ledd.»

Denne definisjonen byggjer mellom anna på dei internasjonale samvirkeprinsippa, og er også tillagd vekt ved utforminga av nye burettslover.

4.4 Bør burettslovene integrerast i ei generell samvirkelov?

Gjeldande rett

Det finst inga generell samvirkelov i dag, sjølv om ein ved fleire høve har vurdert slik lovgiving. Bustadsamvirket er derimot regulert gjennom to særlover: lov 4. februar 1960 nr. 1 om bustadbyggjelag og lov 4. februar 1960 nr. 2 om burettslag. Hovudinnhaldet i desse lovene er omtalt ovafor under punkt 4.2, og også andre stader i proposisjonen.

Forslaget frå burettslovutvalet

Mandatet til burettslovutvalet har vore å vurdere behovet for, og eventuelt leggje fram forslag til ny burettslovgiving. Burettslovutvalet har fremja forslag til to nye særlover for bustadsamvirket til erstatning for dagens burettslover. Burettslovutvalet vurderer det slik at bustadbyggjelagslova kanskje kunne integrerast i ei generell samvirkelov eller ei lov om forbrukarsamvirke dersom det seinare blir laga slike lover. Etter utvalet si vurdering ville det truleg passe dårlegare å integrere burettslag i slik generell lovgiving.

Forslaget frå samvirkelovutvalet

Samvirkelovutvalet har i NOU 2002:6 Lov om samvirkeføretak lagt fram forslag til ny generell samvirkelov. I innstillinga drøftar Samvirkelovutvalet om ei slik lov også skal omfatte bustadsamvirket. Om dette skriv Samvirkelovutvalet:

«Boligbyggjelagene og borettslagene er de eneste samvirkeføretakene som er underlagt en helhetlig selskapsrettslig regulering, jf. lov 4. februar 1960 nr. 1 om boligbyggjelag (boligbyggjelagsloven) og lov 4. februar 1960 nr. 2 om borettslag (borettslagsloven). Det regjeringsoppnevnte Burettslovutvalet har fremlagt forslag til revisjon av lovgivingen for boligbyggjelag og borettslag (jf. NOU 2000:17 Burettslovene).

Etter utvalgets oppfatning bør en alminnelig samvirkelov i liten grad [bør] gripe inn i borettslovgivingen. Vi står her overfor spesiallovgiving som er skreddersydd for borettslagene og boligbyggjelagene, og det ville være uheldig om man skulle erstatte denne reguleringen med en lov som ikke på samme måte tar hensyn til særegenhetene ved disse lagene. En mulighet kunne riktignok være å innta særregler om borettslag og boligbyggjelag i samvirkeloven, enten i egne kapitler eller integrert i loven for øvrig. En slik særregulering måtte imidlertid ha blitt omfattende, og kunne gjort samvirkeloven

mindre oversiktlig. Det ville dessuten stride mot tanken om at samvirkeloven skal være en allmenn lov som gjelder for alle samvirkeføretak med mindre det foreligger særlige unntak. Til dette kommer at man i Norge har lang tradisjon for og gode erfaringer med en egen borettslovgiving, og at det sett fra boligsamvirkets side er en fordel med et samlet regelverk som er utformet særskilt med tanke på borettslagene og boligbyggjelagene.

Utvalget mener på denne bakgrunn at borettslagene og boligbyggjelagene bør holdes uttrykkelig utenfor en alminnelig samvirkelov. Det vil likevel være behov for å gjøre noen mindre terminologiske og innholdsmessige endringer. Når det gjelder spørsmål som ikke er regulert i burettslovene, kan det etter omstendighetene vere naturlig å anvende samvirkeloven analogisk. Dette må vurderes konkret.»

Merknader frå høyringsinstansane

Næringsdepartementet peiker på at ny burettslovgiving bør samordnast med forslag til ny samvirkelov. *Justisdepartementet* meiner at det først og fremst er Samvirkelovutvalet som må vurdere om eventuell ny samvirkelov også skal omfatte bustadbyggjelaga. *USBL* kjenner seg nøgd med at burettslovene er tenkt vidareførte som hovudlover for burettslag og bustadbyggjelag. Lovene har gjennom førti år lagt grunnlaget for ein god måte å organisere bebuarar og eigarar av fleirfamiliehus på her i landet.

Departementet sine vurderingar

Av samvirkeføretak er det i dag berre bustadbyggjelaga og burettslag som er underlagde ei heilskapleg selskapsrettsleg regulering. Departementet meiner at ei komande lov om samvirke i liten grad bør gripe inn i burettslovgivinga. Departementet meiner at det ville vere mindre føremålstenleg om ein gjekk så langt at ein tok denne spesiallovgivinga heilt eller delvis bort i byte med ei generell samvirkelov. Ei generell lov vil vanskeleg kunne ta omsyn til det som er særskilt for bustadbyggjelaga og burettslaga. Det vil etter departementet sitt syn heller ikkje vere noka fullgod løysing å integrere særskilde reglar i den generelle lova. Samvirkelova ville då òg blitt mindre generell, noko som igjen ville kunne gjere lova mindre oversiktleg. Departementet foreslår derfor, slik også Samvirkelovutvalet har gjort, at det ved forslag om ei generell lov om samvirkeføretak blir sett avgrensingar mot bustadbyggjelag og burettslag. Departementet ser likevel ikkje bort frå at det kan vere nødvedig å gjere nokre

tilpassingar i burettsløvene i samband med ei eventuell ny lov om samvirkeføretak.

4.5 Andre lovval

Gjeldande rett

I dag er *bustadlovgevinga* spreidd på fleire lover. Dei viktigaste lovene er burettsløvene frå 1960, husleigereguleringslova frå 1967, lov om kommunal kjøpsrett til leigegardar frå 1977, eigarseksjonslova frå 1997 og husleigelova frå 1999. Reglane som gjeld for bustadbyggjelag, er samla i lov om bustadbyggjelag, og reglane for burettslag er samla i burettslagslova. Burettslag og eigarseksjonssameige er alternative måtar å organisere buforhold på i ei-gedommar med fleire bustader.

Forslaget frå utvalet

Utvalet har sett nærare på ulike lovval. Mellom anna har utvalet vurdert om det skal lagast nye lover, eller om endringane bør innarbeidast i dei lovene som gjeld i dag. Vidare har utvalet vurdert om det er ønskjeleg at dei noverande bustadlovene – burettsløvene, eigarseksjonslova, husleigelova og leigegardslova – skal integrerast i ei ny bustadlov. Det har også vore eit spørsmål om ein skal slå saman lovene om bustadbyggjelag og burettslag til éi lov. Vidare har utvalet vurdert om burettslag og eigarseksjonssameige burde slåast saman til éin eigarmodell.

Utvalet har ikkje foreslått at det eksisterande lovverket på bustadområdet skal samlast i ei felles bustadlov. Utvalet har mellom anna lagt vekt på at ei samla bustadlov ikkje ville få nemnande færre paragrafar enn dei enkelte lovene kvar for seg. I tillegg har utvalet lagt vekt på at ei slik regulering ville kunne bli uoversiktleg. Dessutan ville ei samling av reglane føre til ei omplassering og ny inndeling av lover som alt er kjende for brukarane. Særleg ville dette vere uheldig for brukarane av eigarseksjonslova og husleigelova – som begge er nye lover som folk nyleg har måtta setje seg inn i.

Utvalet ser eit behov for omfattande endringar i burettsløvgivinga. Dersom desse endringane skulle innarbeidast i dei gjeldande lovene, ville lovene etter utvalet sitt syn bli lite oversiktlege, og lovstrukturen ville heller ikkje bli god. Utvalet har også lagt vekt på at ei samordning mellom gamle føresegner og dei nye føreslåtte ville kunne bli mangelfull. Utvalet har derfor kome til at det bør lagast nye burettsløver i staden for å foreslå endringar i dei gjeldande lovene.

Utvalet har vidare vurdert om det kunne late seg gjere å samle reglane for bustadbyggjelag og tilknytte burettslag i éi lov og ha ei anna eiga lov for frittståande burettslag. På denne måten kunne ein betre få fram at bustadbyggjelaget og dei tilknytte laga utgjer eit kooperativt system. Denne tanken blei forkasta med den grunngevinga at ei slik oppdeling ville føre til stort sett like reglar for burettslag som ville finnast i to ulike lover. Ei samling av reglane om bustadbyggjelag og tilknytte lag kunne vere tenleg dersom reglane om tilknytte lag blei endra vesentleg i høve til dei reglane som gjeld i dag. Dette har utvalet ikkje funne ønskjeleg.

Utvalet har også forkasta tanken om å samle føresegnene om tilknytte og frittståande burettslag saman med reglane for bustadbyggjelag. Skilnadene er her store nok til at ein i alle høve måtte ha særreglar for dei to typane av lag. Jamvel om ein gjennom ei samling ville kunne få alle føresegner for bustadsamvirket samla i éi lov, ville denne lova kunne bli vanskelegare å ta seg fram i for den som er ute etter reglane for éi av samanslutningane.

Utvalet har vurdert om ein skal vidareføre burettslagsforma – eller om eigarseksjonssameige og burettslag etter kvart no liknar så mykje på kvarandre at det ikkje er nødvendig å ha to regelsett. Utvalet viser her til at det i alle høve trengst lovgiving som regulerer bustadfellesskap – der fleire bustader blir forvalta samla i større eller mindre grad, anten fordi bustadene ligg så tett at felles forvaltning er nødvendig, eller fordi eigarane sjølve ønskjer det. Utvalet har kome fram til at jamvel om utkastet til ny lov om burettslag på mange punkt fører til ei samordning med reglane for eigarseksjonar, så er det enno viktige skiljelinjer som utvalet ønskjer å halde fast ved. Dette gjeld i første rekkje tre sider ved burettslagsforma som ikkje kan ivareta fullt ut i seksjonssameige, nemleg fellesfinansiering, ansvarsavgrensing og brukareigepriippet. Utvalet ser etter dette ikkje grunn for å ta bort skiljet mellom dei to eigarformene.

Merknader frå høyringsinstansane

Justisdepartementet er einig med utvalet i at det er betre å utforme nye lover enn å gjere endringar i dei gjeldande lovene. Vidare er dei einige i at det er meir oversiktleg med to lover enn med éi samla lov om både bustadbyggjelag og burettslag. Justisdepartementet sluttar seg også seg til utvalet sitt syn om at tilknytte burettslag bør regulerast saman med frittståande burettslag – og ikkje saman med bustadbyggjelag.

NBBL seier seg nøgd med at utvalet har lagt fram eit forslag til heilt ny lovgiving. Det sikrar ei

heilskapleg tenking, i motsetnad til om løysinga skulle vere å velje endringar i eksisterande lov, som kunne blitt fragmentarisk, og der det ville vere ein fare for at det ville gått på kostnad av ein meir heilskapleg systematikk. Det er også fornuftig å halde på systematikken med to lover, éi for bustadbyggjelag og éi for burettslag. Dette er ei ordning som har fungert fullgodt i 40 år, og såleis vil vere kjend for svært mange tillitsvalde i laga, om lag 25 000 personar.

Husbanken meiner at det frå banken sin ståstad rettsteknisk er ein fordel at bustadbyggjelaga og burettslaga er behandla i to ulike lover.

Kommunale Boligadministrasjoners Landsråd støttar forslaget om å halde fast ved to burettsløver, ut frå omsynet til best mogleg oversyn og systematikk. Dei er også positive til det framlagde forslaget med omsyn til tema, struktur og konkrete lovforslag.

Asker og Bærum boligbyggelag foreslår at ein i staden for å vedta ei ny lov om burettslag tek bort denne organisasjonsforma og lét bustadeigedommar åtte av fleire fullt ut bli regulerte av eigarseksjonslova.

Huseiernes Landsforbund støttar utvalet sine vurderingar av behovet for å oppretthalde både burettslaga og eigarseksjonssameiga. Dei meiner at gode grunnar taler for å halde fast ved dei prinsipielle forskjellane mellom dei to eigarformene, og ha materielt like reglar der det elles lét seg gjere. Til dømes kan dette gjerast når det gjeld vedlikehald og skadebotansvar. Huseiernes Landsforbund kunne ønskje at utvalet gjekk lenger i samordninga mellom eigarformer på dette området.

Den Norske Advokatforening ser positivt på at det ut frå grunnleggjande ulikskapar blir foreslått å halde fast ved skiljet mellom burettslag og eigarseksjonssameige, men at forskjellane blir gjorde så få og så små som mogleg.

Departementet sine vurderingar

På same vis som dei aller fleste høyringsinstansane, sluttar departementet seg til forslaget frå utvalet når det gjeld lovval.

Ved somme høve har det vore teke til orde for å samle alle bustadlovene i éi bustadlov. Lovstrukturutvalet har mellom anna foreslått eit slikt grep, jf. NOU 1992:32 (side 238). Bustadutvalet har i NOU 2002:2 (sidene 248 – 249) vore inne på liknande tankar, men då i form av ei overordna «portallov» som viser veg til dei andre bustadlovene. Tanken om å samle alle bustadlover i ei lov kan i utgangspunktet verke som ein god idé. Føremålet måtte vere at lovforesegnene då blei lettare tilgjengelege. Men ei

slik lov ville omfatte svært mykje lovstoff, og det ville derfor openbert føre til mange paragrafar. Til liks med utvalet er departementet redd for at ei slik lov ville bli så omfangsrik at det faktisk ville bli vanskelegare for lekfolk å finne fram til dei rette føresegnene. Departementet meiner derfor at det vil vere betre å regulere dei ulike bustadformene i kvar si lov, samstundes som ein i størst mogleg grad prøver å harmonisere lovforesegnene der det passar. På bakgrunn av dette har departementet følgd opp forslaget frå utvalet til to nye burettsløver som ein har freista å harmonisere med liknande lover. Bustadbyggjelagslova er harmonisert med aksjelova. Burettslagslova er harmonisert med eigarseksjonslova. Begge lovene er også sette i samanheng med dei generelle samvirkeprinsippa, jf. omtalen under punkt 4.3, og forslaget frå Samvirkelovutvalet til ny samvirkelov, jf. NOU 2002:6 og omtalen under punkt 4.4. I oppfølginga av NOU 2002:2 om bustadpolitikken framover kan ein vurdere å lage ei overgripande portallov som viser til dei andre bustadlovene. Dette vil i så fall bli ei lov av eit anna slag som kjem i tillegg til bustadlovene, og ikkje som ei erstatning for desse lovene.

Til liks med utvalet er også departementet einig i at det er betre å halde på éi lov om bustadbyggjelag og ei lov om burettslag i staden for å slå dei to lovene saman til éi lov eller lage éi lov for bustadbyggjelag og tilknytte burettslag og ei anna lov for frittstående burettslag. Slike spørsmål var også til vurdering då ein skulle lage dei noverande burettsløvene, og den oppdelinga ein har no, har fungert bra. Departementet ser derfor ikkje grunn til å foreslå endringar på dette punktet.

Eit anna spørsmål utvalet har vurdert, er om ein burde slå burettslags- og eigarseksjonsmodellane saman til éin organisasjonsmodell. Departementet er også her einig med utvalet i at ein bør oppretthalde begge modellane som alternative val. Det ideologiske utgangspunktet for desse modellane er forskjellig, og det har ført til ulike løysingar på fleire punkt, først og fremst når det gjeld bruken av bustadene. For burettslag er utgangspunktet at andelseigarane som hovudregel skal bruke bustadene sjølve og ikkje bruke bustadene som investeringsobjekt. Dette brukareigepriippet er tufta på definisjonen av samvirke i dei internasjonale samvirkeprinsippa, jf. omtalen av desse under punkt 4.3. I eigarseksjonssameige er utgangspunktet størst mogleg valfridom for den enkelte sameigar. Sameigaren kan derfor som utgangspunkt fritt velje om han eller ho skal bruke bustaden sjølv eller leige han ut til andre. Også i forhold til ansvaret overfor kreditorar og kven som skal ha rett til å pantsetje eigedommen, er det i dei noverande lovene ve-

sentlege skilnader mellom eigarformene. Dette er skiljelinjer som både utvalet og departementet foreslår å vidareføre, sjølv om det i lovutkastet elles er lagt vesentleg vekt på harmonisering av reglane. Departementet vil etter dette tilrå at bebuarane sjølv får rett til å velje den eigarforma som dei ønskjer, og at lovgivaren ikkje skal tvinge nokon av dei over i ein annan organisasjonsmodell.

Utvalet foreslår omfattande endringar i dei no-gjeldande burettslovene. Det vil gå fram nedafor at departementet også er einig i dei aller fleste av desse endringane. Med eit slikt utgangspunkt vil lovstrukturen bli klarare og føresegnene lettare å ta seg fram i dersom ein lagar nye lover i staden for å endre på dei gamle lovene. Departementet har derfor følgd opp forslaget frå utvalet om å lage nye lover som kan avløyse dei gjeldande burettslovene frå 1960.

4.6 Stadleg verkeområde

Gjeldande rett

Dei gjeldande burettslovene oppgir ikkje sitt stadlege verkeområde. Kommunal- og regionaldepartementet har i samråd med Justisdepartementet lagt til grunn at burettslovene, i alle fall eit stykke på veg, gjeld for Svalbard.

Forslaget frå utvalet

Utvalet foreslår å lovfeste at burettslovene også skal gjelde for Svalbard, men at Kongen skal kunne fastsetje særlege reglar ut frå tilhøva på staden (§ 1-1).

Merknader frå høyringsinstansane

Sysselmannen på Svalbard har merknad til at burettslovene skal gjelde for Svalbard. Det blir framheva at eigarstrukturen for bustader i busetjingane på Svalbard er svært ulik den som finst på fastlandet. Så vidt ein kjenner til, finst det ikkje bustadbyggjelag der. Det blei stifta eit burettslag for ei tid sidan, men dette laget er no under avvikling, etter som bustadtilbodet ikkje blir rekna for å vere føremålstenleg av praktiske grunnar. Det er vanskeleg å vite om det vil vere bruk for denne organiseringa av bustadtilbodet på Svalbard i framtida, men det kan ein ikkje sjå bort frå, og det er ikkje noko som tilseier at burettslagslova ikkje skulle kunne nyttast på Svalbard. På grunn av dei særlege administrati-

ve tilhøva vil det likevel vere behov for enkelte tilpassingar, noko det er teke omsyn til i lovutkastet.

Justisdepartementet sluttar seg til merknaden frå Sysselmannen på Svalbard og foreslår at det blir teke inn i burettslovene at «Kongen gir forskrift om korleis lova skal brukast på Svalbard, og kan fastsetje særlege reglar ut frå tilhøva på staden». Dette blir nærare grunngitt med at Svalbard ikkje er ein eigen kommune eller eit eige fylke. Første januar 2002 blir Longyearbyen lokalforvaltning innført som ein ny «kommuneliknande» styringsmodell for Longyearbyen. Dette lyt ein ta omsyn til når behovet for tilpassingar skal vurderast. Den foreslåtte formuleringa er også i samsvar med aksjelova § 1-1 fjerde ledd.

Departementet sine vurderingar

Departementet støttar forslaget frå utvalet om å lovfeste at burettslovene også skal gjelde på Svalbard. Svalbard er rettsleg sett korkje ein kommune eller eit fylke. Det vil derfor vere behov for visse lokale tilpassingar. Til liks med Justisdepartementet og Sysselmannen på Svalbard foreslår departementet derfor at Kongen gir forskrifter om bruken av lova på Svalbard, og at Kongen då kan fastsetje særlege reglar ut frå tilhøva på staden.

4.7 Endra terminologi

Med verknad frå 1. januar 2002 blei orda by- og heradsrett bytt ut med ordet tingrett. Frå og med 1. januar 2003 skal tingrett og rett i tillegg erstatte orda namsrett, forhøyringsrett, skjønnsrett, verjemålsrett og skifterett, jf. Ot.prp. nr. 65 (2001-2002). Sidan ordet skifterett ikkje lenger skal brukast, må departementet tilpasse ordbruken i dei nye burettslovene slik at tingrett og rett blir sett inn i staden for skifterett. Ordet skifterett vil likevel førekome mange stader i odelstingsproposisjonen. Det kjem av at utvalet har operert med ordet skifterett i NOU 2000: 17. Når departementet gir att det utvalet foreslår, vil ordet førekome. I tillegg er det rett å bruke ordet skifterett i omtalen av gjeldande rett.

4.8 Elektronisk kommunikasjon

Gjeldande rett

I gjeldande burettslover er det ingen føresegner som regulerer bruk av elektronisk kommunikasjon.

Forslaget frå utvalet

Utvalet har ikkje teke med forslag til føresegner i burettsløvene som gjeld bruk av elektronisk kommunikasjon.

Merknader frå høyringsinstansane

Justisdepartementet kan ikkje sjå at lovforslaga inneheld ei generell føresegn om bruk av elektronisk kommunikasjon, eller at problemstillinga er nærare drøfta. Både selskapslova, aksjelova, allmennaksjelova og utkastet til samvirkelov har generelle føresegner om bruk av elektronisk kommunikasjon i forholdet mellom føretaket og deltakarane, sjå selskapslova § 15, aksjelova § 18-5 og utkastet til ny samvirkelov § 6. Det blir gjort gjeldande at det bør takast inn tilsvarende føresegner i dei nye burettsløvene, anten under kapitlet «Innleiande føreseg-

ner» eller i kapitlet «Ymse føresegner». Dersom Kommunal- og regionaldepartementet ønskjer andre løysingar enn dei som finst i den tilgrensande lovgivinga, bør dette grunnvist særskilt. Ein viser elles til Ot.prp. nr. 108 (2000-2001) om lov om endringar i diverse lover for å fjerne hinder for elektronisk kommunikasjon.

Departementet sine vurderingar

Departementet er einig med *Justisdepartementet* i at det også i burettsløvene bør vere ei eiga føresegn som regulerer bruken av elektronisk kommunikasjon, og vil derfor foreslå dette. Departementet har funne det mest tenleg å plassere føresegna i innleiingskapitla i dei to lovene. Når det gjeld utforminga av føresegna, er dette gjort etter mønster av aksjelova § 18-5.

5 Forbod mot diskriminering i bustadlovgivinga

Gjeldande rett

I bustadbyggjelagslova og i burettsløva er det i dag ingen føresegner som direkte set forbod mot diskriminering. Det er heller inga føresegn mot diskriminering i eigarseksjonslova eller i husleigeløva. Den føresegna som har sett forbod mot diskriminering – iallfall til ein viss grad – på det bustadrettslege området, er straffeløva § 349a. Her heiter det at ein som i ervervsmessig eller liknande verksemd på grunn av truedkjeninga, rasen, hudfargen eller det nasjonale eller etniske opphavet til ein person nektar vedkomande varer eller tenester på dei same vilkåra som gjeld for andre, blir straffa med bøter eller fengsel i opptil seks månader. På same måten blir ein straffa dersom ein i slik verksemd nektar ein person varer eller tenester som nemnt på grunn av vedkomande si homofile legning, leveform eller orientering.

Det er usikkert kor langt denne føresegna gjeld innafør bustadområdet. Utvalet legg til grunn at diskriminerande vedtektsføresegner og liknande også vil vere ugyldige på ulovfesta grunnlag. Utvalet legg vidare til grunn at vanlege skadebotreglar kan føre til ansvar for diskriminering.

Forslaget frå utvalet

Utvalet foreslår forbod mot diskriminering i utkastet til ny lov om bustadbyggjelag og i utkastet til ny lov om burettslag. I begge føresegnene heiter det at det i vedtektene ikkje kan setjast vilkår for å vere andelseigar som tek omsyn til truedkjening, rase, hudfarge, språkkunnskapar, nasjonalt eller etnisk opphav eller homofil legning, leveform eller orientering, og at slike omstende ikkje kan reknast som sakleg grunn til å nekte godkjenning av ein andelseigar eller tilleggjast vekt ved tildeling av bustad. Om skadebotansvar for ulovleg diskriminering gjeld vanlege skadebotreglar.

Etter eit møte med representantar for Senter mot etnisk diskriminering fekk utvalet forståing for at det kan vere tenleg å framheve eit diskrimineringsforbod også i lovgivinga om bustadbyggjelag og burettslag. Utgangspunktet for utvalet har vore straffeløva § 349 a, men utvalet gjekk lenger når det gjeld språkkunnskapar. Utvalet meiner at det i fleire samanhengar er relevant å krevje visse språk-

kunnskapar, men at det er vanskeleg å tenkje seg situasjonar der språkkunnskapar kan vere relevante i bustadbyggjelag eller burettslag. Utvalet nemner at eit bustadbyggjelag eller eit burettslag i denne samanhengen ikkje vil ha noka plikt til å skaffe vedtekter eller informasjon på andre språk enn norsk.

Tilleggsforslag frå departementet

Departementet har etter at høyringsfristen for NOU 2000:17 Burettsløvene gjekk ut, sendt ut på høyring eit forslag om å ta inn forbod mot diskriminering også i eigarseksjonslova og husleigeløva, tilsvarende det som er foreslått i burettsløvene. Ved utveljing av sameigar, leigar eller annan brukar av eigedommen skal det etter forslaget ikkje vere lov til å ta omsyn til truedkjening, hudfarge, språkkunnskapar, nasjonalt eller etnisk opphav eller homofil legning, leveform eller orientering.

Departementet har i sitt forslag ikkje teke med «rase» i opplistinga, til forskjell frå forslaget til nye burettsløver frå utvalet si side. Når det gjeld skadebotansvar for ulovleg diskriminering, skal vanlege skadebotreglar gjelde etter forslaget.

Merknader frå høyringsinstansane til forslaget til lovregulering i burettsløvene

Asker og Bærum Boligbyggelag meiner at det ikkje er behov for eigne føresegner om diskriminering i burettsløvene. Det blir vist til at straffeløva § 349a er ei uttømmende føresegn. Dessutan kan forbodet brukast til å setje forbod mot andre kategoriar av menneske, som til dømes narkomane, pyromanar og straffedømde. Vernet mot diskriminering blir teke betre vare på dersom grunnlaget er ulovfesta. Forslaget om at dei vanlege skadebotreglane skal gjelde, er i alle høve overflødig. Denne regelen bør strykast.

Den Norske Advokatforening stiller spørsmål ved om ikkje føresegna også burde hatt med eit forbod mot vilkår som dreier seg om kjønn. I staden for homofil legning, burde forbodet gå mot vilkår som dreier seg om seksuell legning.

Trondheim og omegn boligbyggelag foreslår at det i utkastet blir lagt til at det i vedtektene ikkje kan

setjast vilkår for andelseigarane som gir diskriminerande verknad for grupper som nemnde i straffelova § 349a. Dette er grunnlagt med at straffelova § 349a blir rekna for å representere dei gruppene Stortinget til kvar tid ønskjer skal vernast mot diskriminering. Ved å nytte den nemnde føresegna, vil ein følgje den offentlege norma, slik ho til kvar tid måtte vere, og unngår såleis at det i burettslag blir gitt svakare eller sterkare vern og/eller skyldnader enn i samfunnet elles.

Oslo kommune ber om at ein vurderer om forbod mot diskriminering også skal gjelde for eksisterande bustadaksjeselskap.

Justisdepartementet stiller spørsmål ved om det er tenleg å plassere dei to føresegnene i burettsløvene i separate paragrafar innleiingsvis i lovforslaga. Det blir vist til at forbodet mot diskriminering knyter seg til retten til å bli/vere andelseigar i bustadbyggjelag eller burettslag. Dette er regulert i kapittel 4. Departementet tilrår derfor at forbodet mot diskriminering blir innarbeidd i dei allmenne føresegnene om retten til å bli/vere andelseigar. Det er uheldig dersom retten til å bli/vere andelseigar dels er regulert i kapittel 1 og dels i kapittel 4, særleg dersom det ikkje er tilvisingar mellom dei aktuelle paragrafane.

Merknader frå høyringsinstansane til forslaget til endring i eigarseksjonslova og husleigelova

Utlendingsdirektoratet, Nærings- og Handelsdepartementet, Forbrukarrådet, Oslo kommune ved Byrådsavdeling for eldre og bydelene, Norges Eiendomsmeglerforbund, Leieboerforeningen, OBOS, Bergen og omegn boligbyggelag, Kirkens sosialtjeneste, Kirkens bymisjon, Amnesty International Norge og Næringslivets Hovedorganisasjon støttar forslaget.

Justisdepartementet, Huseiernes Landsforbund, Den Norske Advokatforening og Trondheim kommune seier seg einige i forslaget, men er kritiske til at forbodet i husleigeforhold omfattar privat utleige. *Justisdepartementet* vil rå til at forbodet mot diskriminering ikkje skal omfatte utleige av rom i eigen bustad. Dette er i samsvar med det forslaget Holgersen-utvalet har kome med. *Huseiernes Landsforbund* og *Den Norske Advokatforening* framhevar at det i private husleigeforhold, der utleigaren og leigaren skal bu tett innpå kvarandre, vil vere vanskeleg å fastslå om eit diskrimineringsforbod er brote. Det er først der utleigaren driv verksemda som næring og det nære forholdet mellom partane er erstatta av eit forretningsmessig forhold, at ein vil kunne påvise ei mogleg diskriminering. *Trondheim kommune* foreslår at det bør vurderast korleis eit handhevingsorgan kan fungere i praksis.

Organisasjonen mot offentlig diskriminering (OMOD) ber om at det blir presisert at forbodet mot diskriminering skal omfatte alle former for utleige av bustad/husrom. Dette vil omfatte leige som ikkje er bygd på forretning, som til dømes utleige av hybel i eigen bustad. Bakgrunnen for dette standpunktet er mellom anna at diskriminering ved bustadformidling ikkje er omfatta av diskrimineringsforbodet i straffelova § 349a.

NBBL stiller spørsmål ved ordbruken i høyringsutkastet, som ein meiner kan synast å favorisere enkelte grupper framfor andre. Ingen bør kunne diskriminerast på grunnlag av si seksuelle legning. I eit samfunn som likestiller homofil og heterofil legning, leveform eller orientering, vil det å trekkje fram éi av gruppene i seg sjølv vere diskriminerande. Føresegna bør derfor omformulerast.

Barne- og familiedepartementet og Likestillingsombodet meiner at det er prinsipielt uheldig at ei lov som er meint å motverke diskriminering, ikkje også omtaler diskriminering av kjønn. Likestillingslova forbyr forskjellsbehandling på grunn av kjønn i § 3, men lova blir ikkje handheva på privatlivets område, jf. § 2 andre ledd. Sjølv om kjønnsdiskriminering ved utleige av private bustader, hyblar eller liknande i prinsippet er forbode, behandlar korkje Ombodet eller Klagenemnda slike saker. I praksis inneber det at privatpersonar fritt kan leggje vekt på kjønn når dei leiger ut bustader. Det prinsipielle standpunktet til ombodet er at diskriminering på grunn av kjønn ikkje skal tillatast i større grad enn anna diskriminering, og ombodet foreslår på bakgrunn av dette at diskrimineringsforbodet i bustadlovene også skal omfatte kjønn.

Sosialdepartementet foreslår å inkludere funksjonshemma i forbodet mot diskriminering. Departementet understrekar at det handlar om å bli vurdert på lik linje med andre på område som blir regulerte av dei to bustadlovene.

Antirasistisk senter meiner at det er viktig at statsborgarskap blir teke inn i lovtekstane. Grunnen til dette er at den erfaringa som Antirasistisk senter har med saker som gjeld diskriminering, viser at statsborgarskap er blitt brukt som argument frå utleigaren si side for å nekte leigeforhold. I tillegg til dette har Antirasistisk senter framheva at det ikkje er gjort greie for kva som ligg i «taes hensyn til» i ny § 1-8 i husleigelova. Dei meiner at dette er ein vesentleg mangel som vil vere til hinder når det gjeld å oppfylle dei intensjonane som lova legg opp til. Antirasistisk senter meiner også at ein utleigar som feilaktig opplyser til ein potensiell leigar at bustaden er utleigd, burde rammast av lova. Til slutt gir dei uttrykk for at det burde vere mogleg å krevje ei grunngeving frå seljar/utleigar om avgjer-

sla deira når ein kan sannsynleggjere at ulovleg diskriminering har skjedd.

Utanriksdepartementet gir uttrykk for skepsis når det gjeld forslaget om skadebot. Forslaget seier at vanlege føresegner om skadebot gjeld. Departementet peiker på at prinsippet om delt bevisbyrde er innført i tilsetjingssaker i arbeidsforhold. Vidare er prinsippet nedfelt i Rådsdirektiv 2000/43/EF om likebehandling utan omsyn til rase og etnisk opphav, som eit generelt prinsipp i saker om diskriminering på generelt grunnlag. Også i innstillinga frå Holgersen-utvalet blir dette prinsippet foreslått. Utanriksdepartementet etterlyser ei grunngeving for kvifor prinsippet om delt bevisbyrde ikkje er teke med i denne omgang. *Organisasjonen mot offentlig diskriminering* foreslår også delt bevisbyrde ved rettstvistar, med grunngeving i arbeidsmiljølova § 55 a.

Organisasjonen mot offentlig diskriminering (OMOD) kjem med fleire innvendingar mot lovforslaget frå departementet. For det første tek organisasjonen til orde for at «rase» ikkje bør takast ut av forslaget. Det blir framheva i denne samanhengen at «rase» kan seiast å eksistere som eit sosialt fenomen sjølv om det ikkje eksisterer som naturvitskapeleg fenomen. Avgjerda om å fjerne ordet bør ikkje takast før innstillinga frå Holgersen-utvalet skal behandlast. For det andre stiller OMOD spørsmål ved formuleringa «nasjonalt eller etnisk opphav», som er forskjellig frå straffelova §§ 135a og 349a, der «nasjonale eller etniske opprinnelse» blir brukt. Vidare ønskjer OMOD at det blir presisert kva som skal vere verkeområdet i eigarseksjonslova. Det blir foreslått at forbodet mot diskriminering i lova bør omfatte pålegg om sal i sameige, jf. eigarseksjonslova § 26. OMOD meiner at det bør innførast opplysningsplikt for alle partar i tvistar om bustad-diskriminering – dette vil vere ein føresetnad for å få til eit effektivt lovverk. Til slutt blir det foreslått at det også blir gitt ei føresegn om at ein også kan straffe medverknad til diskriminering.

SOS Rasisme stiller seg noko kritisk til forslaget som er lagt fram. Dei meiner den sanksjonsforma som er foreslått, er for mild – og at det er vanskeleg å bevise eit økonomisk tap ved brot på slike føresegner. Ei betre sanksjonsform vil vere av økonomisk karakter, gjennom bøter eller liknande. I tillegg undrar *SOS Rasisme* på om dei foreslåtte endringane kjem i tillegg til eller i staden for straffelova § 349a. *SOS Rasisme* meiner at ei presisering av straffelova § 349a, i tillegg til ei styrking i handhevinga av føresegna, kan verke like bra som eigne føresegner for å unngå diskriminering på bustadmarknaden.

Departementet sine vurderingar

Departementet slår først fast at det er eit stort fleirtal av høyringsinstansane som støttar forslaget om å innføre eigne føresegner med forbod mot visse former for diskriminering på bustadområdet. Det er berre *Asker og Bærum Boligbyggelag* som ikkje ser grunn til å lovfeste slike forbod. *SOS Rasisme* meiner at ei presisering av straffelova § 349a, i tillegg til å styrkje handhevinga av føresegna, kan verke like bra som eigne føresegner for å unngå diskriminering på bustadmarknaden.

Departementet er einig med utvalet og fleirtalet av høyringsinstansane og foreslår å lovfeste eigne forbod mot diskriminering på bustadområdet som gjeld truvedkjenning, hudfarge, språkkunnskapar, nasjonalt eller etnisk opphav eller homofil legning, leveform eller orientering. Jamvel om det i lova er sett forbod mot å diskriminere ut frå truvedkjenning, er dette likevel ikkje til hinder for at organisasjonar kan leige ut bustader til medlemmene sine. Derimot kan ein organisasjon ikkje opprettast med det føremålet å omgå forbodet mot diskriminering. Departementet meiner at slike føresegner vil kunne redusere omfanget av denne typen diskriminering, og såleis vere med på å hjelpe grupper på bustadmarknaden som elles vil bli ramma av dette. Departementet er såleis ikkje einig med *Asker og Bærum Boligbyggelag* i at det ikkje er nødvendig med ei slik føresegn. Departementet kan heller ikkje sjå at det vil vere tilstrekkeleg å vidareføre ein eventuell ulovfesta regel på dette området.

Departementet kan heller ikkje sjå at dei personane det gjeld, på ein fullgod måte får eit godt nok vern dersom ein berre endrar utforminga av straffelova § 349a, slik *SOS Rasisme* foreslår. Men departementet framhevar at slik lovfesting sjølvsagt ikkje er til hinder for at påtalemakta prioriterer diskrimineringssaker etter straffelova § 349a. Dette vil samsvare godt med dei politiske signala i regjeringa sin handlingsplan mot rasisme og diskriminering for 2002 – 2006. Her blir det framheva at dei som opplever diskriminering, skal bli møtte med respekt og forståing av påtalemakta, og at slike saker berre skal leggjast bort dersom det ligg føre sakleg grunn til det.

Oslo kommune stiller spørsmål ved om forboda ikkje også bør gjelde for bustadaksjeselskap. Dette er departementet einig i. Departementet vurderer det slik at forboda bør gjelde for alle dei bustadmodellane ein har i Noreg. Departementet fremjar derfor forslag om at forboda mot diskriminering skal gjelde både for bustadbyggjelag, burettslag, eigarseksjonssameige og bustadaksjeselskap, og dessutan i husleigeforhold.

Holgensen-utvalet har i si innstilling NOU 2002:12 Rettslig vern mot etnisk diskriminering foreslått ei generell lov mot etnisk diskriminering og eit eige organ som skal handheve lova. Dersom desse forslaga blir vedtekne av Stortinget, ser ikkje Holgensen-utvalet nokon grunn til å ha eigne føresegner mot diskriminering i bustadlovene.

Departementet har ikkje teke stilling til dette standpunktet, og vil derfor kome tilbake til spørsmålet om kvar diskrimineringsføresegnene skal vere plasserte, og korleis verkeområdet skal vere utforma, i samband med at innstillinga frå Holgensen-utvalet blir følgd opp. Når departementet likevel foreslår eigne føresegner i bustadlovgivinga på dette tidspunktet, er det fordi ein på denne måten raskare kan få innført slike forbod på bustadområdet.

Departementet sluttar seg etter dette i det alt vesentlege til forslaget frå Burettslagsutvalet til føresegner i utkastet til bustadbyggjelagslov og burettslagslov. I tillegg held departementet i det vesentlege fast på forslaga om nye føresegner i eigarseksjonslova og husleigelova.

Huseiernes Landsforbund og *Den Norske Advokatforening* framhevar at det i private husleigeforhold, der utleigar og leigar skal bu tett innpå kvarandre, vil vere vanskeleg å fastslå om eit diskrimineringsforbod er brote. Det er først der utleigaren driv verksemda som næring og det nære forholdet mellom partane er erstatta av eit forretningsmessig forhold, at ein vil kunne påvise ei mogleg diskriminering. *Trondheim kommune* er kritisk til at forbodet i husleigeforhold omfattar privat utleige. *Justisdepartementet* vil rå til at forbodet mot diskriminering ikkje skal omfatte utleige av rom i eigen bustad. Dette er i samsvar med det forslaget som Holgensen-utvalet har kome med. *Organisasjonen mot offentlig diskriminering* framhevar at det er viktig at forbodet mot diskriminering også femner om den private delen av husleigemarknaden.

Departementet legg til grunn at forbodet som utgangspunkt bør gjelde ved utleige av både små og store bustader. Enkelte høyringsinstansar foreslår at forbodet mot diskriminering i husleigeforhold ikkje skal gjelde ved privat utleige. Departementet meiner at det er behov for forbod mot diskriminering på bustadmarknaden generelt, også for den private delen. Justisdepartementet har tilrådd at forbodet ikkje skal gjelde ved utleige av rom i eigen bustad. Ved tidsubestemt leigeavtale om enkelt bustadrom – der leigaren etter leigeavtalen har tilgjenge til bustaden til ein annan – har ikkje leigaren oppseiingsvern. Eit unntak frå forbodet mot diskriminering i slike tilfelle vil ha eit vidare verkeområde. Til dømes vil det då vere lovleg å diskriminere ved annonsering og elles i leigeforhol-

det. Departementet meiner at dette vil gi eit uheldig signal – og går derfor ikkje inn for ei slik avgrensing. Departementet legg likevel til grunn at det ved utleige av hyblar og liknande der leigaren har tilgang til bustaden til ein annan, er det slik at utleigaren står fritt til å velje mellom fleire interesserte, også til det å ikkje leige ut den annonserte bustaden. Ved slik utleige kan utleigaren velje ein person som han går godt saman med.

Departementet viser elles til at Holgensen-utvalet i NOU 2002:12 Rettslig vern mot etnisk diskriminering har foreslått at lov mot etnisk diskriminering ikkje skal gjelde familieliv og personlege forhold. Etter høyringa i samband med NOU 2002:12 vil departementet ta stilling til om det eventuelt skal innførast eit slikt unntak i lov mot etnisk diskriminering.

Den Norske Advokatforening og *NBBL* foreslår at forbodet mot homofil legning heller burde formulerast som eit forbod mot vilkår om seksuell legning. *Antirasistisk senter* meiner det er viktig at alternativet statsborgarskap blir teke inn i lovtekstane. Departementet meiner at føresegna på desse punkta ikkje bør gå lenger enn straffelova § 349a. Departementet har derfor ikkje foreslått slike endringar.

Organisasjonen mot offentlig diskriminering meiner at ordet «rase» ikkje bør takast ut av forslaget. Og organisasjonen stiller spørsmål ved formuleringa «nasjonalt eller etnisk opphav», som er forskjellig frå straffelova §§ 135a og 349a. Departementet er einig i at ein ikkje bør ha med ordet «rase» i oppnemninga. Departementet vil derfor foreslå at ordet blir teke ut. Det er allmenn semje om at det ikkje finst vitskapleg dokumentasjon på at det eksisterer ulike menneskerasar. Omgrepet rase er lite omtykt, og departementet vurderer det slik at det er overflødig ved sida av alternativa «hudfarge» og «etnisk opphav». Departementet viser elles til regjeringa sin handlingsplan mot rasisme og diskriminering for 2002 – 2006, der denne problemstillinga er drøfta nærare. Her er det teke avstand frå bruk av omgrepet rase. Derfor held departementet fast ved at omgrepet rase bør takast ut av forslaget. Omgrepa «nasjonalt eller etnisk opphav» er forklart i dei spesielle merknadene.

Den Norske Advokatforening, *Barne- og familiedepartementet* og *Likestillingsombodet* stiller spørsmålet om føresegna også burde hatt med eit forbod mot å diskriminere kjønn. *Sosialdepartementet* foreslår å inkludere funksjonshemma i forbodet mot diskriminering. Kommunal- og regionaldepartementet meiner at det bør vurderast på eit særskilt grunnlag dersom ein skal utvide diskrimineringsføresegna til også å gjelde for kjønn og funksjons-

hemma. Departementet foreslår at denne vurderinga blir gjort ved eit seinare høve.

Antirasistisk senter meiner at føresegna også bør ramme ein utleigar som feilaktig opplyser til ein potensiell leigar at bustaden er utleigd. Departementet vurderer det slik at det er viktig å slå fast hovudprinsippet om forbod mot diskriminering. Å gå inn på slike forslag som *Antirasistisk senter* her kjem med, vil etter departementet si vurdering vere å gå for langt i å regulere området.

Utanriksdepartementet viser til at prinsippet om delt bevisbyrde er nedfelt i Rådsdirektiv 2000/43/EF om likebehandling utan omsyn til rase og etnisk opphav, som eit generelt prinsipp i saker om diskriminering på generelt grunnlag. Også i innstillinga frå Holgersen-utvalet er det foreslått å lovfeste dette prinsippet. *Organisasjonen mot offentlig diskriminering* foreslår også delt bevisbyrde ved rettstvistar, med grunngeving i arbeidsmiljølova § 55. På bakgrunn av desse synspunkta har departementet endra kravet til bevisbyrde i lovforslaget. Etter forslaget vil då dei same beviskrava gjelde her som dei som elles følgjer av Rådsdirektiv 2000/43/EF. Ei slik endring vil også vere i samsvar med innstillinga til Holgersen-utvalet, jf. NOU 2002:12 punkt 13.8.

Asker og Bærum boligbyggelag ser ingen grunn til å slå fast at vanlege skadebotreglar skal gjelde ved brot på forbodet mot diskriminering. *SOS Rasisme* meiner at det er vanskeleg å bevise eit økonomisk tap ved brot på slike føresegner. Departementet legg likevel til grunn at vanlege skadebotreglar bør gjelde ved brot på desse diskrimineringsforboda. Dette er også i samsvar med innstillinga frå Holgersen-utvalet, jf. NOU 2002:12 kapittel 14.2.1.

SOS Rasisme viser til at ved brot på føresegnene skal vanlege skadebotreglar gjelde. *SOS Rasisme* meiner denne sanksjonsforma er for mild. *Organisasjonen* meiner at det vil vere ei betre sanksjons-

form å gi bøter eller liknande. I tillegg undrar *SOS Rasisme* på om dei endringane som er foreslått, kjem i tillegg til eller i staden for straffelova § 349a. Departementet legg til grunn at dei nye føresegnene kjem i tillegg til forboda i straffelova. Departementet kan derfor ikkje sjå nokon grunn til å innføre egne straffesanksjonar i bustadlovene.

Antirasistisk senter ønskjer at departementet presiserer kva som ligg i «taes hensyn til» i forslaget til husleigelova § 1-8. Departementet vil presise dette under dei særlege merknadene.

Når det gjeld forslaget frå *Trondheim og omegn boligbyggelag* om at føresegna skal vise direkte til straffelova § 349a, meiner departementet at det for så vidt ikkje ville vere noko i vegen for at føresegna blei redigert på denne måten. Men samtidig ville føresegna bli mindre tilgjengeleg for den som måtte innrette seg etter forbodet. Departementet vurderer det slik at det blir ei betre løysing om sjølve forbodet går direkte fram av den lova som skal dekkje verkeområdet.

Justisdepartementet stiller spørsmål ved om det er tenleg å plassere dei to føresegnene i burettsløvene i separate paragrafar innleiingsvis i lovforslaga – om ikkje føresegnene heller burde vere ein del av kapittel 4, om andelseigarar og overgang av andelar. Kommunal- og regionaldepartementet er ikkje einig i denne vurderinga, ettersom diskrimineringsføresegna også vil vere nødvendig i forhold til forkjøpsrettstilfella og overlating av bruken av bustaden til andre. Av den grunn er det meir tenleg å ha føresegna innleiingsvis i lovene. På denne måten vil føresegna dekkje heile verkeområdet for lova. Av same grunn vil det då vere lite tenleg å ha særlege tilvisingar til diskrimineringsføresegna i dei føresegnene som kan vere aktuelle. Det kan gi det inntrykket at føresegna berre skal gjelde der det er særleg vist til ho. Det har ikkje vore siktemålet.

6 Forholdet mellom bustadbyggjelag og tilknytte burettslag

6.1 Innleiing

Utvalet har i NOU 2000:17 Buretslovene gitt ein omtale av kva eit tilknytt burettslag er. På side 43 og utetter i utgreiinga skriv utvalet:

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

Dei viktigaste særreglane om tilknytte burettslag er i dag desse:

1. Bustadbyggjelaget kan vere einaste andelseigar i burettslaget i byggjetida (brl. § 5).
2. Andelseigarar i burettslaget må vere andelseigarar i bustadbyggjelaget (brl. § 13).
3. Vedtektsendring i burettslaget kan gjerast avhengig av samtykke frå bustadbyggjelaget (brl. § 10).
4. Vedtektene i burettslaget kan gje andelseigarar i bustadbyggjelaget forkjøpsrett ved overføring av andelar i burettslaget (brl. § 22).
5. Det kan avtalast at bustadbyggjelaget er uoppseieleg forretningsfører for burettslaget (bbl. § 16, jf. brl. § 46).
6. Bustadbyggjelaget og burettslaget har same revisor (brl. § 68).
7. Burettslaget kan berre oppløysast etter at bustadbyggjelaget har uttala seg, og med godkjenning frå fylkesmannen (brl. § 78).

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

Begge grupper skal vere med i representantskap og valkomité.»

6.2 Generelt om tilknyttinga mellom laga

Utvalet har i NOU 2000:17 Buretslovene gitt ein omtale av korleis ein vurderer tilknytingsforholdet mellom bustadbyggjelag og burettslag. Desse vurderingane ligg til grunn for lovforslaget frå utvalet. Departementet finn derfor grunn til å gi att dei generelle synspunkta til utvalet frå side 44 og utetter, der utvalet skriv:

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

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

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

Bustadbyggjelaga og dei tilknytte burettslaga utgjer eit samla kooperativt system. Det er samspelet mellom bygging og forvaltning og mellom buande og hussøkjande medlemmer som har prega bustadsamvirket heilt frå det voks fram i noko omfang her i landet. Bustadsamvirket i denne forma har spela ei viktig rolle i bustadforsyninga her i landet i meir enn eit

halvt hundreår. Gjennom bustadsamvirket – og offentlig tilrettelegging – er eige av bustad vorte vanleg også i grupper som i andre land for ein stor del bur i leigebustader, der gjerne med offentlege subsidiar. Utviklinga har i all hovudsak vore i samsvar med bustadpolitiske mål.

Mange vil meine at den integrerte organisasjonen, tilknytninga mellom bustadbyggjelag og burettslag, har vore ein føresetnad for å få gjennomført dei oppgåvene som nettopp er nemnde. Noko sikkert svar på korleis det ville ha gått om tilknytninga hadde vore ei anna, er det rimeleg nok vanskeleg å gje.

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

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

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

For mange har deltakinga i bustadsamvirket ei idealistisk grunngeving i tillegg til dei meir praktiske føremåla knytte til bustaden. Ikkje minst gjeld det alle dei som har lagt ned ein omfattande arbeidsinnsats i tillitsverv på fleire nivå. Det er ingen grunn til å tvile på [at] mange av desse har lagt og framleis legg stor vekt på ein-skapen i organisasjonen: Andelseigarane som bur i tilknytte lag, utgjer ei gruppe som saman med dei andre andelseigarane i bustadbyggjelaget arbeider for å fremje både medlemsinteresser og bustadpolitiske idear. Det har vore opp-

fatta som ein solidaritet når andre andelseigarar, på grunn av forvaltningsavtalar og forkjøpsrett, seinare skal kunne nyte godt av den bustaden ein sjølv disponerer i dag. For mange kan det òg vere ein verdi at bustadbyggjelaga blir haldne oppe som forbrukarstyrte samanslutningar med styrke nok til å vere eit sjølvstendig og uavhengig alternativ i høve til andre og meir investeringsorienterte aktørar på bustadmarknaden.

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

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

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

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

Generelt er det ein verdi at folk har råderett over eigne butilhøve og forvaltninga av bustaden og nærmiljøet. Burettslagsforma opnar for medråderett og for organisering av fellestiltak. Det

gjeld her som i fleire andre samanhengar at avgjerdene ikkje bør takast på høgare nivå enn nødvendig, og at ein bør leggje til grunn at folk veit best sjølve kva dei er tente med.

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

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

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

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

Utvalet har etter dette drøfta dei banda som utvalet framleis meiner bør vere til stades mellom bustadbyggjelag og tilknytte burettslag. Dette gjeld:

1. Medlemskap i begge lag
2. Forkjopsrett for andelseigarar i bustadbyggjelaget
3. Forretningsførsel
4. Vedtektsveto
5. Oppløysing av tilknytte burettslag
6. Andre særreglar for tilknytte burettslag

Merknader frå høyringsinstansane

NBBL vil sterkt framheve at eit av dei viktigaste elementa i bustadsamvirket er samanhengen i systemet, tilknytningpunkt mellom bustadbyggjelaget og burettslaget.

Forslaget frå departementet

Som det vil gå fram av lovforslaget og omtalen nedafor, har departementet i det alt vesentlege slutta seg til forslaget frå utvalet. Departementet har li-

kevel valt ein annan systematikk i presentasjonen i denne proposisjonen. Under punkta 7 og 8 har departementet etter tur gitt ein nærare presentasjon av spørsmål som knyter seg til bustadbyggjelagslova og burettslagslova. Spørsmål som gjeld tilknyttinga, er då behandla saman med dei generelle spørsmåla som gjeld same emne. I staden for her å behandle spørsmål om forkjopsrett for andelseigarar i bustadbyggjelag spesielt, har departementet valt å omtale denne problemstillinga i samband med andre spørsmål om forkjopsrett under punkt 8.6.3. Tilsvarende systematikk er også valt for dei andre punkta, med unntak av spørsmål om medlemskap i begge laga. Denne problemstillinga er drøfta nedafor under kapittel 6.3.

6.3 Tilknytte burettslag – definisjon

Gjeldande rett

I gjeldande burettslover er det ingen direkte definisjon på kva som skal reknast for å vere eit tilknytt burettslag. Under punkt 8.4 har departementet referert at utvalet meiner at dette går indirekte fram av bustadbyggjelagslova (§ 16) ved at når bustadbyggjelaget byggjer burettslagsbustader for medlemmene, blir burettslaget eit tilknytt lag. Denne statusen for burettslaget kan i prinsippet ikkje endrast gjennom vedtekter eller avtale.

Forslaget frå utvalet

Utvalet har ikkje teke med noko forslag om at det i burettslovene skal vere eit påbod om noko tilknytingsforhold mellom bustadbyggjelaget og dei burettslaga som bustadbyggjelaget stiftar. Eventuelle band bør kvile på vedtekter eller avtalar og bør kunne løysast opp att, iallfall når alle partar ønskjer det. Tilknytte burettslag skal etter forslaget frå utvalet vere burettslag der det følgjer av vedtektene at andelseigarane skal vere andelseigarar i eit bestemt bustadbyggjelag (§ 1-3 i begge lovene).

Utvalet meiner at kravet om medlemskap i begge lag, det vil seie at andelseigarar i burettslaget skal vere med i bustadbyggjelaget, er det mest allmenne uttrykket for tilknyttinga. Utvalet ser ingen grunn til at lovgivaren skal hindre vedtektsfesting av vilkår om medlemskap i bustadbyggjelaget. Det er eit vilkår som er oversiktleg for kjøparen av ein burettsandel, og medlemskapen i bustadbyggjelaget medfører ikkje andre plikter enn teikning av sjølve andelen seinast samtidig med ervervet av burettslagsandelen, i tillegg til betaling av eventuelle årspengar til bustadbyggjelaget.

Merknader frå høyringsinstansane

NBBL meiner at det er positivt at det kjem inn ei føresegn i begge lovene som definerer kva ein skal forstå med eit tilknytt burettslag. Det at ein har valt vilkåret om vedtektsfesta dobbelt medlemskap, verkar både praktisk som fornuftig. Vidare verkar det føremålstenleg at det vil vere mogleg for eit frittståande burettslag gjennom endringar av vedtektene og samtykke frå bustadbyggjelaget å bli eit tilknytt burettslag i framtida.

OBOS synest også at det er fornuftig og føremålstenleg at omgrepet tilknytt burettslag blir definert i lovene. *OBOS* har erfart at frittståande burettslag har ønskt å bli tilknytte – noko ein har rekna for å vere umogleg etter gjeldande lovgiving. Forslaget vil gjere slik etterfølgjande tilknytning mogleg gjennom endring av vedtekter i burettslaget – noko *OBOS* ser positivt på. Slik ein oppfattar forslaget, vil eit frittståande burettslag i prinsippet kunne endre vedtektene sine og fastsetje at andelseigarane i vedkomande burettslag også må vere medlemmer av eit bestemt bustadbyggjelag. Vedtaket krev tilslutning frå dei andelseigarane det gjeld. Sidan forholdet mellom eit tilknytt burettslag og eit bustadbyggjelag må tolkast som eit gjensidig forhold, synest *OBOS* det ville vere naturleg at bustadbyggjelaget må gi samtykke til dette. For *OBOS* sin del vil det også vere uheldig dersom eit slikt tilknytt burettslag skulle kome i same posisjon som eit tradisjonelt tilknytt burettslag, utan at det nytilknytte laget også vedtektsfesta forkjopsrettar for medlemmene i *OBOS*. På denne bakgrunnen blir det foreslått at eit burettslag ikkje skal kunne vedta

å bli tilknytt eit bustadbyggjelag utan samtykke frå bustadbyggjelaget.

Asker og Bærum Boligbyggelag er einig i at ulike former for tilknytning på ein fullgod måte kan sikrast ved at det blir gjort frivillig gjennom avtalar og vedtektsføresegner. *Asker og Bærum Boligbyggelag* kan ikkje sjå behov for ein legaldefinisjon og foreslår at denne føresegna blir teken bort.

Departementet sine vurderingar

Departementet vurderer det slik at utvalet har funne fram til ein klar og tenleg definisjon av tilknytt burettslag. Tilknytte burettslag er burettslag der det følgjer av vedtektene at andelseigarane skal vere andelseigarar i eit bestemt bustadbyggjelag. Kjenneteiknet på eit tilknytt burettslag vil såleis vere at vedtektene til burettslaget krev dobbelt medlemskap: Andelseigarane skal både vere andelseigarar i burettslaget og andelseigarar i eit bestemt bustadbyggjelag. Forslaget er godt motteke av høyringsinstansane. Departementet legg derfor denne definisjonen til grunn i dei nye lovene.

OBOS peiker på at tilknytning mellom eit bustadbyggjelag og eit burettslag er ein gjensidig avtale. *OBOS* meiner derfor at det enkelte burettslaget ikkje åleine kan vedta slik tilknytning. Skal ein omgjere eit frittståande burettslag til eit tilknytt burettslag, lyt ein også innhente samtykke til dette frå bustadbyggjelaget. Dette er departementet einig i. Departementet legg vidare til grunn at ein slike endra status vil krevje tilslutning frå alle andelseigarane i burettslaget. Departementet har derfor foreslått dei nemnde presiseringane i lovforslaget.

7 Nokre overordna spørsmål om bustadbyggjelag

7.1 Innleiing

Nokre spørsmål er alt drøfta under punkta 5 og 6. Dette gjeld mellom anna spørsmålet om kva som skal vere definisjonen på eit tilknytt burettslag. Det same gjeld det som er knytt til føresegnar mot diskriminering i bustadlovgivinga.

Punktet her inneheld departementet sin generelle omtale av den resterande delen av forslaget til lov om bustadbyggjelag. Først blir føremålet med lova og verkeområdet nærare drøfta. Dette gjeld spørsmål om kva som skal vere hovudføremålet til eit bustadbyggjelag, og kva som eventuelt skal kunne vere tilleggsføremål, jf. punkt 7.2. Under dette punktet er også spørsmålet om eit bustadbyggjelag skal ha bustadpolitiske oppgåver utover det som er å rekne som føremålet med eller verksemda til laget, teke opp.

I punkt 7.3 blir føresegnene om korleis eit bustadbyggjelag skal stiftast, nærare presenterte. Dette gjeld mellom anna kva slags krav som skal stillast til sjølve stiftingsdokumentet og til utforminga av vedtektene. Punkt 7.4 omhandlar føresegnene som gjeld kapitalen i eit bustadbyggjelag og reglar om utdeling av overskot. Her er det foreslått føresegnar som nærare slår fast kva som skal vere minstekapitalen til eit bustadbyggjelag, kva utdeling av eit overskot kan gå til, og kor mykje av overskotet som kan delast ut.

Punkt 7.5 gjeld forholdet mellom andelane i bustadbyggjelaget og dei som skal eige andelane. Mellom anna blir det foreslått at eit bustadbyggjelag alltid skal vere ope for nye andelseigarar. Føresegna om utmelding og utestenging blir også omtalt her. Punkta 7.6, 7.7 og 7.8 omtalar føresegnene om generalforsamlinga og styret i laget. Dette gjeld mellom anna kven som skal kunne møte i generalforsamlinga, og kven som eventuelt skal vere delegerte. Her blir det også drøfta kva slags vedtak som krev vanleg fleirtal, og kva spørsmål som skal avgjerast ved kvalifisert fleirtal. Det blir foreslått at den daglege leiinga skal utførast av eit styre og ein dagleg leiar. Her er også med føresegnar om kva instruksar styret skal rette seg etter, og korleis styreprotokollen skal førast.

Det er i punkt 7.9 teke med eigne reglar om rekneskapen i laget og korleis rekneskapen skal vere

revidert. Mellom anna er det med reglar om val av revisor. Det er også med ei føresegn om korleis ein skal gå fram dersom ein ønskjer å granske verksemda i laget. Det er også eigne føresegnar om skadebot, teieplikt og overgangsreglar, jf. punkt 7.10.

7.2 Verksemd og ansvarsavgrensing

7.2.1 Føremål og verksemd

Gjeldande rett

I bustadbyggjelagslova er eit bustadbyggjelag definert til å vere alle andelslag med vekslende tal på andelseigarar og vekslende kapital som har til føremål på vegner av andelseigarane – anten enkeltvis eller organisert i burettslag – å skaffe bustadbygg og andre bygg som høyrer naturleg saman med desse. Eit bustadbyggjelag kan også ha til føremål å stå for forvaltninga av dei nemnde bygga og å organisere og forvalte andre tiltak som tener buinteressene til andelseigarane.

Eit bustadbyggjelag kan også ha til føremål å forvalte sparemidlar frå andelseigarane i samsvar med særlege føresegnar for dette. Vidare kan føremålet vere å teikne andelar eller aksjar i selskap med avgrensa ansvar som driv verksemd som har noko å seie for bustadsamvirket – eller å stå for oppføring og forvaltning av bygg på vegner av andre enn andelseigarane. Føremål kan også vere å drive eigedomsmekling – så fram det blir gitt løyve til dette i medhald av eigedomsmeklarlova – eller å teikne andel eller aksje i eit selskap med avgrensa ansvar som skal eige bustader for utleige til andelseigarane i bustadbyggjelaget. Avtale om oppføring og forvaltning som nemnt må i det enkelte tilfellet godkjennast av representantskapet.

I gjeldande bustadbyggjelagslov er det ikkje direkte slått fast at eit bustadbyggjelag kan drive med anna verksemd enn det som er positivt opprekna innleiingsvis i lova, men sikker tolking av lova tilseier at eit bustadbyggjelag vil kunne drive anna verksemd så lenge dette ikkje er den dominerande verksemda i laget. Dette kan til dømes vere å drive eit vaskeri eller utføre reingjering på annan måte.

Forslaget frå utvalet

Utvalet foreslår at bustadbyggjelag skal ha som hovudføremål å skaffe bustader til andelseigarane gjennom burettslag eller på anna vis, og forvalte bustader for andelseigarane (§ 1-1). Utvalet foreslår vidare at bustadbyggjelaget skal kunne drive anna verksemd til beste for andelseigarane så lenge denne verksemda er underordna i forhold til hovudføremålet (§ 7-5).

Utvalet foreslår såleis at dei to hovudføremåla skal vere å skaffe og forvalte bustader. Hovudføremåla er presiserte i to føresegner i eit eige kapittel. I den første føresegna er det sagt at eit bustadbyggjelag skal kunne skaffe bustader til andelseigarane gjennom avtalar om oppføring eller avhending av bustader som er knytte til eller skal knytast til ein andel i eit burettslag. Laget skal vidare kunne skaffe bustader gjennom avtalar med andelseigarane om oppføring eller avhending av andre bustader eller avtalar med andelseigarane om utleige av bustad. Laget skal også kunne skaffe bustader gjennom andre avtalar med andelseigarane om rett til bustad, eller gjennom vedtekter eller avtalar om forkjøpsrett eller annan løysingsrett til bustad for andelseigarane i bustadbyggjelaget (§ 7-1).

Utvalet har i ei anna føresegn presisert forvaltningsføremålet til eit bustadbyggjelag. Utvalet slår i forslaget fast at eit bustadbyggjelag skal kunne forvalte bustader for andelseigarane gjennom avtalar med burettslag, seksjonssameige eller andelseigarar om forretningsførsel eller andre forvaltningsoppgåver, gjere avtalar med andre om forvaltningsoppgåver eller forvalte utleigebustader (§ 7-2).

Utvalet foreslår at regelen i eigedomsmeklingslova § 2-1 tredje ledd blir ståande. Etter denne regelen kan eit bustadbyggjelag medverke til omsetjing av andelar i tilknytte burettslag utan å ha løyve til å drive eigedomsmekling. Utvalet meiner at eit lag må kunne drive med vanleg eigedomsmekling. Ein annan særregel i eigedomsmeklingslova § 2-1 andre leddet om at bustadbyggjelag i særlege tilfelle kan få løyve til å drive eigedomsmekling utan å måtte drive verksemda gjennom eige selskap, bør òg bli ståande, slik utvalet ser det.

Utleige av bustader til andelseigarane kan laget drive med på grunnlag av den vanlege husleigelovgivinga. Dersom bustadbyggjelaga ønskjer å utvikle nye modellar, til dømes med sterkare oppseiingsvern og med meir medverknad frå leigarane i styringa av eigdommen, kan det gjerast innafor gjeldande lovgiving. Utvalet foreslår ikkje særlege reglar for utleigeverksemd i bustadbyggjelag.

Utvalet kjem også med forslag om at eit bustadbyggjelag skal kunne ta imot sparemidlar frå an-

delseigarar. Disse forslaga skal omtalast særskilt under punkt 7.2.2.

Merknader frå høyringsinstansane

OBOS støttar forslaget frå utvalet om å utvide hovudføremålet til å omfatte bustadforvaltning. *Asker og Bærum Boligbyggelag* viser til at utvalet vil gjere forvaltning av bustader til eit hovudføremål på like linje med det å skaffe bustad. Det primære må vere å skaffe bustader. Dette ligg i namnet «bustadbyggjelag». Forvaltning må vere eit sekundært gjere-mål på lik linje med anna verksemd. Det blir foreslått at forslaget frå utvalet til lovtekst der det heiter: «gennom burettslag eller på anna vis og å forvalte bustader for andelseigarane», bør strykast. Så lenge hovudføremålet er fastlagt, bør laget kunne drive verksemda på den måten ein finn mest tenleg.

OBOS er einig i at bustadbyggjelaga kan ha tilleggsføremål, utan at det er nødvendig å regulere dette ytterlegare. *Den Norske Advokatforening* viser til at enkelte bustadbyggjelag i dag driv med forvaltning (forretningsførsel) for ikkje-tilknytte burettslag og eigarseksjonssameige utan at desse medlemmene er medlemmer av bustadbyggjelaget. Denne verksemda vil berre kunne halde fram dersom andelseigarane har fordelar av verksemda, jf. utkastet § 7-5. Føresegna er naturleg, men føreset kanskje at bustadbyggjelag som tek på seg slikt, må vurdere om denne verksemda er til fordel for andelseigarane i laget.

Finansnæringens Hovedorganisasjon og Sparebankforeningen viser til at gjeldande bustadbyggjelagslov § 1 andre ledd set grenser for verksemda til bustadbyggjelaget, mellom anna ved at utleigeverksemd må drivast gjennom eige selskap, og ved at det mest generelle tilleggsføremålet er å teikne andelar eller aksjar i selskap med avgrensa ansvar som driv verksemd som har noko å seie for bustadsamvirke. Forslaget til ny lov om bustadbyggjelag fører ikkje vidare kravet om at slik verksemd skal drivast gjennom eige selskap, jf. utkastet § 7-5. Ein vil her peike på at dersom bustadbyggjelag driv annan type verksemd enn hovudverksemda – som er å skaffe eller forvalte bustader for andelseigarane, vil det kunne føre til at bustadbyggjelaget tek på seg ein større økonomisk risiko. Dette vil kunne medføre at den risikoen bankar og finansinstitusjonar tek ved å yte lån eller kreditt til bustadbyggjelag, aukar, noko som kan få verknader for kredittvurderinga av bustadbyggjelag og prisinga på lån til slike samvirke. Jamvel om eit bustadbyggjelag ikkje driv annan type verksemd, lyt ein gå ut frå at långivarar i låneavtalen vil måtte sikre seg at låntakaren varslar kreditor, slik at kreditor får ein sjanse

til å seie opp låneavtalen eller reforhandle lånevilkåra dersom verksemda til laget blir utvida etter at ein låneavtale er inngått.

Departementet sine vurderingar

Departementet sluttar seg til forslaget frå utvalet om avgrensing av kva slags verksemd bustadbyggjelaga kan drive med. Laget skal som hovudføremål skaffe bustader til andelseigarane gjennom burettslag eller på anna vis, og forvalte bustader for andelseigarane. Også etter gjeldande lov er det å skaffe bustader til andelseigarane eit hovudføremål for bustadbyggjelag. Departementet kan ikkje sjå at det skulle finnast grunnar som skulle tilseie at dette hovudføremålet burde endrast i forslaget til ny lov.

Departementet er også einig med utvalet i at forvaltning av bustader for andelseigarane bør bli ein del av hovudføremålet. Bustadbyggjelag har alltid hatt dette som ei viktig oppgåve. For fleire bustadbyggjelag utgjer dette i dag hovudtyngda i verksemda. Departementet synest derfor at det er naturleg å markere denne realiteten ved å gjere forvaltning av bustader på vegner av medlemmene til ein del av hovudføremålet. Bustadbyggjelaga vil etter dette ha to hovudføremål: å skaffe og å forvalte bustader på vegner av medlemmene. I somme område vil det å skaffe bustader vere det viktigaste. Dette vil typisk vere i område kring dei større byane våre. Andre stader vil det ikkje vere behov for nybygging. Her vil det i staden vere viktigare med ei god forvaltning av dei bustadene som finst. Departementet legg til grunn at bustadbyggjelaga sjølv må finne balansen mellom desse aktivitetane, basert på dei lokale forholda.

Departementet har vurdert om bustadbyggjelag – i tillegg til å ha dei nemnde hovudføremåla – også skal ha høve til å drive anna verksemd. Eit synspunkt er at dersom ein skal oppretthalde ei spesiallov for bustadbyggjelag, må føresetnaden vere at bustadbyggjelaga held seg innafor det som er nemnt ovafor eller liknande rammer, og at organisasjonar som ønskjer å drive anna verksemd, må underleggjast den alminnelege selskapslovgivinga. Eit anna argument mot å opne for anna verksemd er at det kan vere risikabelt for bustadbyggjelaga å drive anna verksemd.

På den andre sida vil det vere i medlemmene si interesse om bustadbyggjelaga kan utnytte medlemsmassen som grunnlag for å oppnå rabattordningar ved levering av telefon, Internett-tilkopling, forsikringsordningar, teaterbilletter osv. Det er liten økonomisk risiko knytt til slik verksemd. Dette kan derfor tale for at bustadbyggjelaga kan halde

fram med slik verksemd. Enkelte bustadbyggjelag har opparbeidd etter måten mykje kapital. Det vil då vere i organisasjonen si interesse å kunne plassere denne kapitalen på ein mest mogleg reknings-svarande måte. Det kan dreie seg om investeringar i tomter eller anna næringsverksemd. Departementet sluttar seg på bakgrunn av dette til konklusjonen om at bustadbyggjelaga bør få høve til også å drive anna verksemd, så lenge denne verksemda er underordna i forhold til det som skal vere hovudføremålet.

Departementet viser til at *OBOS* er einig i at bustadbyggjelaga kan ha tilleggsføremål, utan at det er nødvendig å regulere dette ytterlegare.

Departementet vil for eigen del leggje til at dersom ein uttømmende i lova skulle rekne opp kva slags verksemd eit bustadbyggjelag skal kunne drive, ville dette kunne leggje uheldige band på laget når det gjeld å tilpasse behova etter som tida går. Departementet er einig med utvalet i at anna verksemd bør regulerast direkte i den lova som regulerer den aktuelle verksemda, mellom anna eigedomsmeklarlova. Skal bustadbyggjelag drive verksemd som krev autorisasjon eller løyve, gjeld desse krava også for bustadbyggjelaga, med mindre anna følgjer av den aktuelle særlovgivinga.

Departementet foreslår etter dette at bustadbyggjelaga kan drive anna verksemd – utan å regulere dette nærare – så lenge denne verksemda er underordna i forhold til hovudføremålet. Departementet legg likevel til grunn at all verksemd som bustadbyggjelag skal drive med, må vere til beste for andelseigarane. Skal bustadbyggjelag tilby forretningsførartenester til andre, må det vere fordi laget kan tene på det. Det same må gjelde dersom laget ønskjer å tilby tenester for kommunen eller andre.

Finansnæringens Hovedorganisasjon og Sparebankforeningen viser til at dersom bustadbyggjelag driv annan type verksemd enn hovudverksemda, vil det kunne føre til at bustadbyggjelaget tek på seg større økonomisk risiko. Dette vil kunne medføre at den risikoen bankar og finansinstitusjonar tek ved å yte lån eller kreditt til bustadbyggjelag, aukar, noko som kan få verknader for kredittvurderinga av bustadbyggjelag og prisinga på lån til slike samvirke. Departementet legg her til grunn at bankar og andre kredittinstitusjonar sjølv sagt må gjere ei samla kredittvurdering når dei skal vurdere kva slags verksemd dei vil låne pengar til. Det må vere opp til det enkelte bustadbyggjelaget å finne fram til nokon som er villig til å låne pengar for å finansiere den verksemda bustadbyggjelaget ønskjer å drive.

7.2.2 Særleg om sparing og utlån

Gjeldande rett

Det går fram av bustadbyggjelagslova at eit bustadbyggjelag kan ha som tilleggsføremål å ta imot til forvaltning sparemidlar frå andelseigarane i samsvar med føresegner gitt av Kongen. Det er i forskrift 28. august 1961 gitt nærare føresegner om sparinga. Jamvel om det ikkje går direkte fram av ordlyden i bustadbyggjelagslova, er lova – samanhalden med den nemnde forskrifta – rekna for å gi sjølvstendig heimel til å ta imot spareinnskot og drive med utlån, det vil seie drive med finansieringsverksemd innafor visse rammer utan hinder av lovgevinga om bank- og finansieringsverksemd. Ramma for slik verksemd har likevel vore uklar.

Forslaget frå utvalet

Utvalet har sett nærare på om eit bustadbyggjelag skal kunne ha som tilleggsføremål å ta imot til forvaltning sparemidlar frå andelseigarane. Utvalet peiker på at det å ta imot spareinnskot frå medlemmene ikkje er nokon viktig del av verksemda i bustadsamvirket i dag. Utvalet meiner likevel at det er grunn til å halde på denne ordninga. Utvalet foreslår derfor at Kongen skal fastsetje forskrifter med nærare reglar om spareinnskot, om sikring av sparemidlane og om tilsyn med verksemda (§ 7-3).

Utvalet har også drøfta om laget kan drive med utlån innafor visse rammer. Utvalet har kome til at laget utan løyve etter lov om finansieringsverksemd kan yte lån til samanslutningar der laget har ei monaleg eigarinteresse, til tilknytte burettslag og til andre føretak som laget er forretningsførar for. Nærare reglar om slik verksemd skal fastsetjast av Kongen.

Merknader frå høyringsinstansane

OBOS støttar forslaget frå utvalet om ei eiga føresegn om sparing og utlån. Spare- og utlånsverksemd har vore ein sentral del av verksemda til OBOS heilt sidan starten i 1929. OBOS har søkt og fått løyve til å drive som finansføretak av finansstyresmaktene. Jamvel om OBOS av den grunn har løyst heimelsproblematikken ved spare- og utlånsverksemd, finn ein det rett at det blir slått fast i bustadbyggjelagslova at bustadbyggjelag har høve til å drive slik verksemd.

Finansdepartementet viser til at bustadbyggjelag som driv innskots- og utlånsverksemd, er underlagde regelverket for kredittinstitusjonar i samsvar med EØS-avtalen. Dette regelverket følgjer i dag av lova om finansieringsverksemd. Det blir vist

til at Banklovkommissjonen i forslaget til ny lov om finansføretak har foreslått ei samla regulering av innskotsverksemda, både i og utafor bankvesenet. Finansdepartementet meiner at spørsmålet om innskotsverksemda i bustadbyggjelag bør behandlast som eit ledd i oppfølginga av utgreiinga til Banklovkommissjonen. Finansdepartementet meiner vidare at høvet for bustadbyggjelag til å drive utlånsverksemd bør vurderast etter reglane i finanslovgevinga.

Finansnæringens Hovedorganisasjon og Sparebankforeningen gjer gjeldande at spørsmålet om i kva grad innskots- og finansieringsverksemd bør kunne drivast av andre enn bankar og finansinstitusjonar, må vurderast i ein større heilskap der alle sider av verksemda blir behandla. Det blir særleg framheva kor mykje det har å seie at likearta verksemd blir likt regulert, både av konkurranseomsyn og av omsyn til vern av ikkje-profesjonelle kundar, mellom anna burettslag med i hovudsak personlege andelseigarar som medlemmer. Forslaget frå utvalet om å utvide grensa for bustadbyggjelaga sitt høve til å drive anna verksemd, vil auke faren for at bustadbyggjelaga kan bli påført eit økonomisk tap på grunn av slik næringsverksemd, noko som igjen vil kunne få verknader for innskotsverksemda.

Det blir oppmoda til varsemd med å gjere unntak frå konsesjons- og verksemdsreglar som gjeld for innskots- og finansieringsverksemd utan at slike unntak er særskilt grunnitt. Utvalet framhevar at å ta inn spareinnskot er i samsvar med tanken om samvirketiltak som sjølvstendige og medlemskontrollerte alternativ til andre aktørar på marknaden ved at medlemmene kan vere med og finansiere verksemda.

Finansnæringens Hovedorganisasjon og Sparebankforeningen meiner at dette ikkje er tilstrekkeleg grunniving for å gjere unntak frå konsesjonsreglane. Dersom eit bustadbyggjelag skal ta imot innskot eller andre tilbakebetalingspliktige midlar frå medlemmene, må bustadbyggjelaget ha konsesjon som bank eller kredittinstitusjon etter reglane i finansverksemdslova. Mindretalet i Banklovkommissjonen går inn for ei tilsvarende løysing i utkastet til lov om finansføretak m.m. § 2-10. Her blir det foreslått at samvirketilag og bustadbyggjelag som tek imot innskot for å finansiere si eiga verksemd, må ha konsesjon som bank eller kredittføretak. I alle høve bør høvet til å ta imot innskot vere avgrensa til å gjelde innskot frå andelseigarane og med sikte på å finansiere bustadbyggjelaget si eiga verksemd. Det blir her vist til merknadene frå Banklovkommissjonen i NOU 1998:17 side 66 og utetter og side 83.

Finansnæringens Hovedorganisasjon og Sparebankforeningen viser vidare til utkastet § 7-3 andre

ledd, der det er foreslått at laget skal kunne yte lån til samanslutningar der laget har ei vesentleg eigeninteresse, til tilknytte burettslag og til føretak laget er forretningsfører for, utan å trenge løyve til å drive finansverksemd etter finansverksemdslova. Unntaksregelen i finansverksemdslova § 1-3 nr. 5 om utlån til føretak der føretaket har «en betydelig interesse», dekkjer ikkje – slik utvalet ser det – fullt ut behovet for bustadbyggjelaga i denne samanhengen. Krava til solidaritet og trygd i finansinstitusjonar er utforma med tanke på institusjonar som i all hovudsak driv finansverksemd. Rammeverket for finansinstitusjonar avgrensar det høvet finansinstitusjonane har til å drive næringsverksemd i eigen regi eller gjennom eigne aksjeselskap, og er meint å verne bankane mot problem som slik næringsverksemd kan føre med seg. Føresegnene skal også hindre at det blir ei samanblanding av interesser og påverknad av avgjerdsprosessar.

Høve for bustadbyggjelaga til å drive finansverksemd og anna næringsverksemd innafor same juridiske eining, vil såleis vere i strid med det regelverket finansinstitusjonar elles må halde seg til. Dersom bustadbyggjelag skal drive finansieringsverksemd, bør denne verksemda leggjast til eit dotterselskap der reglane for verksemda er tilpassa dei reglane som elles gjeld for finansieringsverksemd, og der det blir gjort unntak frå eigaravgrensingsreglane i lov om finansieringsverksemd § 2-2. Utvalet foreslår i § 7-3 andre ledd at nærare reglar om slik verksemd skal fastsetjast av Kongen. Finansnæringsens Hovedorganisasjon og Sparebankforeningen meiner at rammene for innskots- og låneverksemda til bustadbyggjelaga må fastsetjast på lovs nivå og ikkje berre bli gitt som forskrift.

Det blir også vist til utkastet § 7-3 andre ledd siste punktum om at tilsvarende reglar gjeld for samanslutningar som bustadbyggjelaget har eigarpart i. Finansnæringsens Hovedorganisasjon og Sparebankforeningen meiner at dette er ein svært uheldig regel. Regelen vil føre til at kva som helst slags selskap og føretak som bustadbyggjelaget er engasjert i på eigarsida, med heimel i lov vil kunne drive innskots- og låneverksemd, noko som vil føre til ei utholing av konsesjonskrava for slik verksemd. Vurdert ut frå dei vide grensene for kva slags verksemd bustadbyggjelag skal kunne drive, og høvet til å delta i ei rad ulike selskap, vil dette kunne føre til ein uoversiktleg situasjon når det gjeld kven som kan utøve ei verksemd som må drivast med konsesjon. Eit minimumskrav bør vere at slike selskap er fullt ut åtte av eitt eller fleire bustadbyggjelag for å kunne drive innskots- og låneverksemd med heimel i lov om bustadbyggjelag.

Departementet sine vurderingar

Departementet legg til grunn at mottak av innskot og utlån er finansverksemd etter finanslovgivinga. I NOU 1998:17 Finansforetak m.v. har Banklovkommissjonen fremja forslag om ny lov om finansforetak. Utgreiinga inneheld mellom anna forslag til regulering av bustadbyggjelaga sin rett til å drive slik verksemd, og vilkåra for denne verksemda.

Departementet vurderer det slik at den nærare vurderinga av desse spørsmåla bør skje i samband med oppfølginga av utgreiinga frå Banklovkommissjonen. Dette vil sikre ei heilskapleg vurdering av desse spørsmåla, der bustadbyggjelaga sin rett til å drive slik verksemd blir sett i samanheng med den retten andre aktørar har til å drive tilsvarende verksemd. Etter departementet si vurdering vil det også gi ein betre lovstruktur om desse spørsmåla blir regulerte direkte i spesiallovgivinga for denne typen verksemd – og ikkje i bustadbyggjelagslova.

Departementet har derfor ikkje teke med i utkastet til nye burettslover det forslaget som er kome frå Burettsutvalet om regulering av høvet til å ta imot innskot frå og drive med utlån til andelseigarane eller andre. Desse spørsmåla er det naturleg å kome tilbake til under oppfølginga av den utgreiinga som Banklovkommissjonen har kome med om dette emnet. Departementet har derfor heller ikkje drøfta nærare dei merknadene som er kome frå høyringsinstansane.

7.2.3 Spørsmålet om eit bustadbyggjelag skal ha ansvar utover føremålet

Gjeldande rett

Etter gjeldande lov om bustadbyggjelag er ikkje eit bustadbyggjelag tillagt noko særleg offentleg ansvar for den generelle bustadforsyninga av nøkterne bustader. Laga har heller ikkje etter lova eit særleg ansvar for bustadforsyninga for spesielle grupper utover det som er føremålet for laget.

Føremålet til bustadbyggjelag er å byggje bustader for medlemmene. I den grad medlemmene har vanlege lønnsinntekter – og dette har tradisjonelt utgjort hovudtyngda av medlemsmassen i dei fleste bustadbyggjelaga – har bustadbyggjelaga og det offentlege hatt samanfallande interesser i å byggje rimelege bustader med ein nøktern standard. Mellom anna på dette grunnlaget har bustadbyggjelaga stått for mykje av den sosiale bustadreisninga her i landet etter den andre verdskrigen.

Forslaget frå utvalet

Burettslovutvalet slår fast at bustadpolitikken her i landet tek som utgangspunkt at den enkelte sjølv

har ansvar for å skaffe seg ein tenleg bustad. I den grad nokon ikkje maktar dette på eiga hand, er det kommunen som må skaffe denne personen mellombels bustad fram til vedkomande sjølv blir i stand til det.

Utvalet legg vidare til grunn at kommunane har det overordna ansvaret for den generelle bustadforsyninga. Staten har teke ansvar for finansieringsordningar og lovgiving som påverkar bustadforsyninga og butilhøva. Bygging, omsetning og utleige av bustader har i hovudsak vore overlate til private aktørar, mellom anna bustadsamvirket.

Utvalet legg vidare til grunn at det ikkje er nødvendig å ha eit bustadsamvirke for å byggje bustader for framtida og forvalte dei ferdige bustadene. Også andre aktørar kan ta dette ansvaret. Utvalet legg likevel til at medlemmene av bustadbyggjelaga kan sjå seg tente med både kooperativ bustadbygging og kooperativ forvaltning, og at bustadbyggjelaga bør vere der så lenge medlemmene ønskjer det. Utvalet framhevar at den gjeldande burettslovgivinga byggjer på deltaking og medlemskontroll av verksemda, og at det er viktig å vidareføre desse prinsippa. Med utgangspunkt i desse føresetnadene uttaler utvalet dette om bustadbyggjelaga sitt ansvar for bustadforsyninga, jf. NOU 2000:17 side 37:

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

Ein kan knapt seie at det er noko med bustadbyggjelagsforma spesielt eller samvirkeforma generelt som tilseier at bustadbyggjelaga skal ha eit slikt særleg ansvar. Samvirkeforma kan brukast uavhengig av sosial tilhøyrsløse og økonomisk evne hos medlemmene. Bakgrunnen for dei nemnde oppfatningane er at bustadbyggjelaga tradisjonelt har teke sikte på å skaffe bustader til 'vanlege folk', og at dei òg har samarbeidd med det offentlege om bustadsosiale tiltak. (...)»

Utvalet legg etter dette til grunn at bustadsamvirket etter den gjeldande lovgivinga ikkje har lovpålagt ansvar for bustadforsyninga generelt – eller for enkelte grupper spesielt. Utvalet rår frå å endre lova på desse punkta ut frå synspunktet at det ikkje er grunnlag for å stille andre krav til bustadsamvirket enn til andre aktørar på bustadmarknaden.

Ut frå disse vurderingane tilrår utvalet at burettslovene bør byggje på desse føresetnadene: Dersom marknadssituasjonen er slik at det lønner seg å byggje bustader med nøktern standard, har bustadbyggjelaga same tildriv som andre til å byg-

ge dei. Skal bustadbyggjelaga byggje fleire nøkterne bustader enn andre utbyggjarar, må det vere fordi medlemmene ønskjer det – ikkje som følge av nye lovpålegg. Det offentlege kan ikkje krevje at bustadbyggjelag skal løyse bustadsosiale oppgåver, men det offentlege kan sjå seg tent med å samarbeide med bustadbyggjelag om slike oppgåver. Bustadbyggjelaget sin medverknad må i så fall vere frivillig, og det offentlege må betale – kontant, i form av subsidierte tomter eller på andre måtar – for dei tenestene bustadbyggjelaga yter.

Merknader frå høyringsinstansane

NBBL viser til at dei har som eit av sine mål å påverke styresmaktene slik at det blir ført ein sosial bustadpolitikk som sikrar alle rett til ein god bustad og eit godt bumiljø. Bustadbyggjelaga kan ikkje ta ansvaret for den sosiale bustadbygginga, men bustadbyggjelag kan i den grad styresmaktene ønskjer eit nærare samarbeid og/eller stiller dei nødvendige midlane til rådvelde, i staden vere med på å sikre ein sosial bustadpolitikk.

Husbanken viser til at jamvel om korkje lovverket eller andre offentlege tiltak i dag er innretta på å gi bustadbyggjelaga eit spesielt ansvar i forhold til bustadpolitiske føremål, så viser det seg i praksis at laga spelar ei stor rolle. Ein har erfaring for at administrasjonane i bustadbyggjelaga er gode formidlere av dei fordelane som ligg i dei låne- og stønadsordningane banken yter. Ein kan ikkje sjå bort frå at dette har samanheng med dei spesielle tilhøva som er knytte til burettslagsforma, slik som høvet til fellesfinansiering, ansvarsavgrensing og brukareigeprinsippet.

Husbanken vil for eigen del leggje desse tilhøva til grunn og dra nytte av dei under utviklinga av banken sine verkemiddel for at verkemidla skal gi den ønskete bustadpolitiske effekten. I den grad overordna styresmakt stiller økonomiske verkemiddel til rådvelde for banken, kan ein framleis vere med på å syte for at bustadbyggjelaga skal kunne utføre ei viktig oppgåve i samband med gjennomføringa av den statlege bustadpolitikken. Men dette føreset at verksemda til laga er retta inn mot dette. Ordningane til banken vil vere opne for at også andre aktørar skal kunne utføre oppgåva. Også *Forbrukarrådet* har framheva behovet for å oppretthalde eit sterkt bustadsamvirke.

Departementet sine vurderingar

Departementet sluttar seg til utvalet si vurdering av kva ansvar eit bustadbyggjelag skal ha utover det som er føremålet med laget. Departementet viser til

at bustadbyggjelaga er private medlemsorganisasjonar, og at hovudføremålet med verksemda er å skaffe bustader til medlemmene. Samvirkeforma kan nyttast uavhengig av kva slags sosial tilknytning og økonomisk evne den enkelte medlemmen har. Etter departementet sitt syn bør det vere opp til medlemmene å fastsetje kva slags bustader bustadbyggjelaga skal skaffe. Det er også grunn til å leggje vekt på at det frå staten eller kommunen si side ikkje blir stilt krav til kva slags bustader andre private bustadforetak framskaffar. Departementet vurderer det slik at det då ville bli ei urimeleg forskjellsbehandling og uheldig innblanding om lovgivaren skulle påby bustadbyggjelaga å skaffe spesielle bustader, til dømes nøkterne bustader, dersom ein ikkje skulle gi andre aktørar det same pålegget. Og det er ikkje aktuelt.

Departementet vil framheve at bustadbyggjelaga alltid har stått fritt når det gjeld å avgjere kva slags type bustader dei ønskjer å skaffe medlemmene sine, men at medlemmene opp gjennom åra stort sett har etterspurt det ein kan kalle bustader med nøktern standard. Såleis har det offentlege og dei enkelte bustadbyggjelaga hatt samanfallande interesse med omsyn til kva slags bustader ein ønskjer å satse på. Om ein går ut frå at medlemmene i bustadbyggjelaga også for framtida ønskjer bustader med nøktern standard, legg departementet til grunn at bustadbyggjelaga også i framtida vil kunne spele ei viktig rolle for å skaffe personar med vanleg inntekt ein god stad å bu til ein overkomeleg pris. I den grad medlemsmassen også i framtida etterspør rimelege bustader, er det grunn til å tru at bustadbyggjelaga også vil framskaffe slike bustader i tida som ligg føre oss.

I etterkrigstida er det bygd mange bustader med nøktern standard. I takt med den generelle velferdsutviklinga i samfunnet er det grunn til å tru at bustadbyggjelaga i noko større grad vil byggje fleire dyrare bustader enn dei har gjort tidlegare. Det er fleire døme på slike prosjekt i alle dei største byane. Ved tildeling av nye, dyre bustader vil kjøparen ofte frigjere ein rimelegare bustad. Denne bustaden blir vanlegvis seld til ein med mindre betalings evne og gjerne med eit enklare bustadbehov. På dette viset vil også ei dyrare utbygging kunne få positive ringverknader for dei som etterspør rimelege bustader.

Etter departementet si vurdering viser dette at det heller ikkje er noko stort behov for å regulere kva slags bustader bustadbyggjelaga skal byggje. Eventuelle krav til bustadbygging får ein heller innarbeide i reguleringsplanar. Krava vil då gjelde uavhengig av kven som er utbyggjar. Dessutan kan ein som kriterium for lån og tilskot frå Husbanken leg-

ge til rette for nøktern bustadbygging. Det bør då vere slik at det er like vilkår for å få lån eller tilskot uavhengig av om ein er eit bustadbyggjelag eller ein annan utbyggjar.

Kommunane er gjennom sosialhelsetenestelova pålagde å skaffe mellombels bustad til dei som ikkje greier dette på eiga hand. Til liks med utvalet kan heller ikkje departementet sjå at det skulle vere tyngjande grunnar for å overføre delar av dette ansvaret til bustadsamvirket. I den grad dei aktuelle personane også er medlemmer av eit bustadbyggjelag, vil bustadbyggjelaget ha eit visst ansvar for å hjelpe til med å løyse bustadproblemet deira. I mange kommunar er det også tradisjon for at kommune og bustadbyggjelag har samarbeidd om å skaffe bustad til desse gruppene. Departementet vurderer det slik at det er liten grunn til å frykte at bustadbyggjelaga vil leggje mindre vekt på slikt samarbeid i framtida. På same vis som utvalet og NBBL meiner også departementet at slikt samarbeid bør vere frivillig, og at kommunen må betale for dei tenestene bustadbyggjelaget yter.

Sidan det ikkje blir foreslått å påleggje bustadsamvirket særlege oppgåver på vegner av det offentlege, er det etter departementet si vurdering heller ikkje grunnlag for å gi bustadsamvirket spesielle fordelar i burettslovene i forhold til andre aktørar på bustadmarknaden. Denne konklusjonen er lagt til grunn ved utforminga av forslaget til nye burettslover.

7.2.4 Ansvarsavgrensing

Gjeldande rett

Det går fram av bustadbyggjelagslova at andelseigarane ikkje skal ha personleg ansvar for skyldnadene til bustadbyggjelaget.

Forslaget frå utvalet

Utvalet foreslår også at andelseigarane ikkje skal hefte overfor kreditorane for lagsskyldnadene (§ 1-2). Andelseigarane har ikkje plikt til å gjere innskot i laget eller i eit konkursbu utover det som følgjer av føresegnene om kravet til eigenkapital og årspengar (§§ 3-1 og 3-2).

Merknader frå høyringsinstansane

Ingen høyringsinstansar har hatt merknader.

Departementet sine vurderingar

Departementet sluttar seg til forslaget frå utvalet om å vidareføre dei gjeldande reglane.

7.3 Stifting av bustadbyggjelag

Gjeldande rett

Etter gjeldande bustadbyggjelagslov kan eit bustadbyggjelag stiftast på denne måten: I eit tal av minst femten trer stiftarane saman i ei konstituerande generalforsamling. Etter at møteleiaren er vald, blir stiftingsvilkåra protokollerte. Desse vilkåra skal gi att føremålet for laget, kommunen der laget skal ha forretningskontor, og storleiken på andelane. Det kan stillast opp ytterlegare stiftingsvilkår når dei ikkje inneheld noko som er i strid med ufråvikeleg lov eller gir heimel for at ein konkret person skal ha stilling som tillitsvald eller funksjonær eller ha ein annan særrett i laget.

Blir det sett vilkår som forpliktar laget til å yte vederlag for å overta til eige eller bruk andre formuesgode enn pengar, skal stiftingsvilkåra nøyaktig fastsetje det som skal ytast frå begge sider. Går det fram av ein skriftleg avtale, kan protokollen i staden gi att avtalen i sin heilskap, vise til han og gi att hovudpunkta. Avtalen skal likevel leggjast ved protokollen i original eller i stadfesta avskrift. Dette gjeld også for vilkår som inneheld særskilde skyldnader for laget eller særskilde fordelar eller særrettar for nokon. Er ikkje dei nemnde vilkåra oppfylte, skal ikkje vilkåret i stiftingsdokumentet reknast med.

Protokollen skal vidare opplyste om det dersom nokon av stiftarane har fått provisjon eller andre særfordelar i forhold til avtalar som er inngått med tanke på stiftinga, eller som laget ifølgje stiftingsvilkåra skal overta, i tilfelle med nærare attgiving av kva fordelane går ut på. Er opplysningane urette, har laget krav på provisjonen. Vidare skal det i protokollen opplysast om den vurderte verdien av eit formuesgode som laget ifølgje stiftingsvilkåra skal overta og som ikkje er pengar. Dernest skal det stå kor mykje eit slikt formuesgode har kosta overføraren dersom han er ein av stiftarane, og når han i tilfelle har erverva det. Dessutan skal det i protokollen vere teke med utlegg i samband med stiftinga som blir kravd dekte av laget.

Etter at dette er gjort, teiknar stiftarane andelane ved nedteikning i protokollen. Teikning på annan måte er ikkje bindande. Teikningane er heller ikkje bindande dersom det protokollerte stiftingsgrunnlaget ikkje oppfyller nærare krav som er oppgitt i lova. Når minst femten personar har teikna andelar, er laget stifta på dei vilkåra som er protokollerte.

Generalforsamlinga fastset vedtektene til laget etter at laget formelt er stifta. Deretter blir det valt medlemmer til styre og representantskap, i tillegg

til revisor. Alle vedtak på den konstituerande generalforsamlinga blir gjorde med vanleg fleirtal. Alle vedtak må først inn i protokollen, som blir underskriven av møteleiaren og av minst to stiftarar som blir valde av generalforsamlinga.

Etter at laget er stifta, skal styret melde laget til registrering i Føretaksregisteret. Før registrering blir gjort, skal alle andelar teikna av stiftarane vere fullt ut innbetalte. Først når laget er registrert, kan det overfor tredjemann erverve rettar og ta på seg skyldnader som ikkje følgjer av stiftingsvilkåra. Skyldnader som på vegner av laget er inngått før registreringa, blir bindande for laget frå registreringstidspunktet. I mellomtida heftar dei som har inngått skyldnaden personleg og solidarisk, om ikkje noko anna må reknast for å vere avtalt med kreditor.

Vedtektene skal gi att namnet på laget (firma), føremålet for laget, kommunen der laget har forretningskontoret sitt, storleiken på andelane, og kor mange medlemmer styret og representantskapet skal ha. Stiftingsvilkår som elles inneheld noko som etter lova krev vedtektsføresegn, skal takast inn i vedtektene. Stiftingsvilkår gjeld likevel jamvel om ein ikkje har retta seg etter desse føresegnene. Ved innmelding skal alle andelseigarar kostnadsfritt få tilsendt eit eksemplar av vedtektene til laget. Endring av vedtektene til laget kan berre gjerast av generalforsamlinga med minst to tredjedels fleirtal av dei gitte røystene.

Forslaget frå utvalet

Utvalet foreslår at for å stifte eit bustadbyggjelag, skal stiftarar som skal teikne minst femten andelar, skyte inn kapital på til saman minst 100 000 norske kroner. Dei skal også setje opp eit stiftingsdokument. Stiftingsdokumentet skal mellom anna innehalde vedtektene for laget (§ 2-2) og dei føresegnene som er nemnde i § 2-3 (§ 2-1). Dersom nokon skal ha særskilde rettar i samband med stiftinga, eller laget skal dekkje utgiftene ved stiftinga, må dette vere fastsett i stiftingsdokumentet (§ 2-4). Utvalet foreslår at vedtektene til eit bustadbyggjelag minst skal innehalde føresegner om: firma (namn) for laget; kommune i riket der laget skal ha forretningskontor; kva verksemd laget skal drive i tillegg til hovudføremålet; pålydande verdi på andelane; lågaste og høgaste tal på medlemmer av styre og valkomité; kva saker som skal opp på den ordinære generalforsamlinga. Namnet på bustadbyggjelaget skal innehalde ordet bustadbyggjelag eller avkortinga BBL (§ 2-2).

Stiftingsdokumentet skal elles opplyse om namn eller firma, adresse og fødsels- eller organisa-

sjonsnummer for stiftarane, tida for innbetaling av andelane og eventuell annan innskotskapital etter § 3-1, og om kven som skal utgjere det første styret og vere første revisor for laget (§ 2-3). Stiftingsdokumentet skal innehalde opplysning om eventuelle avtalar eller andre føresegn om at laget skal bli part i avtale. I så fall skal det nemnast kva vilkår som skal gjelde, og namn og adresse til den som er tilgodesett. Fråsegn frå revisor om verdien av ei eventuell yting som laget skal ta over, skal leggjast ved stiftingsdokumentet. Eventuell særleg avtale om tilbakebetaling av innskotskapital skal gå fram av stiftingsdokumentet (§ 2-4). Ein avtale eller ei føresegn som ikkje er teken inn i stiftingsdokumentet, kan ikkje gjerast gjeldande mot laget. Det kan ikkje takast inn vilkår om at oppgjer av andelar skal kunne skje med anna enn pengar, eller at nokon skal ha særskilde rettar overfor eller fordelar i laget.

Utvalet meiner at det i bustadbyggjelag neppe er bruk for regulære innskot i anna enn pengar. Heller ikkje skulle det etter utvalet si vurdering vere bruk for vilkår om at nokon skal ha særlege rettar i laget, til forskjell frå aksjelova er det derfor teke inn eit forbod mot dette.

Utvalet foreslår vidare at stiftarane skal setje opp og datere ein opningsbalanse som skal leggjast ved stiftingsdokumentet (§ 2-5). Opningsbalansen skal setjast opp i samsvar med rekneskapslova. Ein registrert eller statsautorisert revisor skal stadfeste at balansen er sett opp i samsvar med desse reglane. Opningsbalansen med stadfesting frå revisor skal tidlegast vere datert fire veker før stiftinga.

Utvalet foreslår at alle stiftarane skal datere og skrive under stiftingsdokumentet. Når alle stiftarane har skrive under stiftingsdokumentet, er andelane teikna og laget stifta (§ 2-6).

Utvalet foreslår at andelane skal betalast inn til pålydande innan den tida som er fastsett i stiftingsdokumentet. Er betalinga for sein, skal andelseigaren betale rente frå forfallstidspunktet etter lova om renter ved forseinka betaling m.m. (§ 2-7). Skiftar andelen eigar før andelen er innbetalt, er den nye og den tidlegare eigaren solidarisk ansvarlege når eigarskiftet er meldt til laget. Blir andelen ikkje betalt innan fem dagar etter at andelseigaren har fått ei skriftleg påminning, kan laget gi andre rett til å teikne andelen eller stryke andelsteikninga, så fram det ikkje er i strid med føresegnene om minstekapital i laget. Siktemålet med denne regelen er at betalingsmishaldet ikkje skal hindre registrering. Utvalet foreslår også at reglane om innskotskapital skal gjelde tilsvarande for innskotskapital som er betalt inn som ein del av minstekapitalen (§ 3-1 fjerde ledd).

Det blir foreslått at eit nytt lag skal meldast til Føretaksregisteret innan tre månader etter at stiftingsdokumentet er underskrive (§ 2-8). Før laget blir meldt til Føretaksregisteret, skal andelskapital og eventuell innskotskapital som går fram av opningsbalansen, vere innbetalt fullt ut. Innbetalinga skal stadfestast av revisor. Er det betalt inn mindre enn det som er oppgitt og stadfesta i meldinga, er styremedlemmene og revisor solidarisk ansvarlege for det som står att. Dette skal gjelde jamvel om det ikkje er valda skade. Dersom laget ikkje er meldt til Føretaksregisteret innan fristen, kan laget ikkje registrerast. Det same gjeld dersom registrering blir nekta på grunn av feil som ikkje kan rettast. Laget kan ikkje erverve rettar eller pådra seg plikter før det er registrert.

Utvalet viser her til at det i aksjelova § 2-29 er ei tilsvarande føresegn som er meir utførleg. Utvalet meiner det greier seg med den enklare varianten. Dei meir detaljerte reglane i aksjelova kan dels byggjast på vanleg avtalerett, dels kan føresegna i aksjelova § 2-20 gi rettleiing ved tolkinga av det utvalet har foreslått.

Utvalet foreslår at laget sitt krav på andelsinnskot eller innskotskapital ikkje skal kunne overdragast. Pengekravet kan heller ikkje stillast som trygd eller takast utlegg i for gjeld (§ 2-9). Desse verdiane meiner utvalet skal vere reserverte for eit eventuelt konkursbu.

Merknader frå høyringsinstansane

Den Norske Advokatforening og Asker og Bærum Boligbyggelag har visse innvendingar mot forslaget frå utvalet til § 2-1 om stiftingsdokument. *Den Norske Advokatforening* stiller spørsmål ved om det i ordlyden kjem klart nok fram at innskotet ikkje skal kunne betalast med anna enn pengar. *Asker og Bærum Boligbyggelag* peiker på at det kan vere vanskeleg å samle så mange andelseigarar at ein får dekt opp minstekapitalen. Det kan gjere det vanskeleg der det er få andelseigarar å få nokon til å stille med nok midlar. Føresegna burde derfor endrast slik at minstekapitalen blir sett til 75 000 kroner. På denne måten vil det bli samsvar i forhold til forslaget frå utvalet til § 3-1.

Asker og Bærum Boligbyggelag foreslår at minstekrava til kva vedtektene skal innehalde, må omfatte reglane om tildeling av bustad. Etter gjeldande praksis er reglane om tildeling forskjellige, men desse reglane er svært viktige ved tildeling av bustader.

Asker og Bærum Boligbyggelag foreslår at statusen som andelseigar bør knytast opp til betalinga av andelen. Andelen må vere betalt før ein får status

som andelseigar. Å ha status som andelseigar utan å ha betalt, er urimeleg og bryt mot prinsippet om yting mot yting. Forslaget frå utvalet til § 2-7 bør her sjåast i samanheng med § 4-1. *Asker og Bærum Boligbyggelag* etterlyser også ein nærare regel om kven som skal peike ut ein annan når andelen ikkje blir betalt. Det same gjeld i forhold til å regulere kva verknader eit slikt bortfall får for ansienniteten til dei kjøparane som alt har betalt ein andel med eit høgare andelsnummer. Er det siste ikkje regulert, kan ein person urettkome få tildelt den «tomme» andelen. Dette er ei løysing som vil vere direkte uhaldbar.

Asker og Bærum Boligbyggelag stiller seg tvilande til at det i forhold til det å betale inn andelen til laget kan krevjast renter. Det blir stilt spørsmål om dette er praktisk når det er tale om betalingsmishald av små summar. Ein kan oppnå betre effekt ved at den som ikkje har betalt, ikkje oppnår visse rettar før andelen er betalt. Det blir vist til lova om forseinkingsrenter og til gjeldsbrevlova § 5.

Brønnøysundregistra har også kome med merknader til innbetaling av andelane, men har fokusert på plikta til å melde frå til Føretaksregisteret. Det blir først vist til at fristen for innmelding av laget til Føretaksregisteret er sett til tre månader, og at kapitalen i laget skal vere innbetalt. Jamvel om fristen for innbetaling skal gå fram av stiftingsdokumentet, blir det reist spørsmål om ikkje lova bør fastsetje ein lengre frist for innbetaling. Forslaget frå utvalet seier heller ingenting om kva som skjer dersom det ikkje blir sendt inn ei melding til Føretaksregisteret innan fristen. Det blir derfor foreslått å ta inn ei føresegn om at plikta til innsending i så fall fell bort. Det blir her vist til regelen i aksjelova § 2-18 tredje ledd. Her heiter det at skyldnader etter stiftingsdokumentet ikkje lenger er bindande når selskapet ikkje er meldt til Føretaksregisteret innan fristen.

Brønnøysundregistra viser vidare til forslaget frå utvalet til § 2-8. Føresegna seier at laget ikkje har rettar og plikter før det er registrert i Føretaksregisteret. Det blir foreslått at forslaget frå utvalet i større grad bør tilpassast aksjelova § 2-20, som også har vore modell for forslaget. Dersom det har vore meininga at laget skulle ha rettar og plikter, burde det ha kome klart fram.

Asker og Bærum Boligbyggelag foreslår at forslaget frå utvalet til § 2-9, om kravet på innskot, blir flytta over til kapittel 3 av omsyn til samanhengen i reglane.

Departementet sine vurderingar

Departementet viser til at utvalet har foreslått at for å stifte eit bustadbyggjelag skal stiftarar teikne

minst femten andelar og skyte inn kapital på til saman minst 100 000 norske kroner. Etter forslaget skal stiftarane setje opp eit stiftingsdokument som mellom anna skal innehalde vedtektene for laget. Vedtektene skal minst innehalde føresegner om firma for laget, kva kommune i riket laget skal ha forretningskontor i, kva verksemd laget skal drive i tillegg til hovudføremålet, pålydande verdi på andelane, lågaste og høgaste tal på medlemmer av styre og valkomité, og kva saker som skal opp på den ordinære generalforsamlinga. Stiftarane skal også setje opp og datere ein opningsbalanse som skal leggjast ved stiftingsdokumentet. Stiftarane skal datere og skrive under stiftingsdokumentet. Når alle stiftarane har skrive under stiftingsdokumentet, er andelane teikna og laget stifta. Andelane skal betalast inn til pålydande innan den tida som er fastsett i stiftingsdokumentet. Laget skal meldast til Føretaksregisteret innan tre månader etter at stiftingsdokumentet er underskrive.

Departementet sluttar seg til det forslaget som utvalet har kome med til reglar om stifting av burettslag, som langt på veg svarar til tilsvarende føresegner i aksjelova. Departementet foreslår likevel å auke talet på stiftarar frå femten til tju. Dette heng saman med storleiken på andelane, og at stiftarane gjennom teikning av andelar skal kunne oppfylle minstekrava til andelskapital. Denne problemstillinga blir nærare drøfta i samband med minstekapitalen i laget, jf. punkt 7.4.1. Departementet viser derfor til omtalen der. Departementet sluttar seg elles til utvalets forslag til reglar om stifting av bustadbyggjelag. Departementet har likevel gjort nokre mindre redaksjonelle endringar.

Sjølv om departementet i det alt vesentlege sluttar seg til forslaget frå utvalet, vil departementet likevel kome med merknader til det som er kome av innvendingar frå høyringsinstansane. Først stiller *Den Norske Advokatforening* spørsmål om § 2-1 er klart nok utforma. Departementet meiner at det i forslaget frå utvalet til lovtekst på ein fullgod måte er gjort klart at innskotet ikkje kan betalast med anna enn pengar. Departementet meiner at det såleis ikkje skulle vere nokon grunn til presisere dette ytterlegare i lovteksten.

Asker og Bærum Boligbyggelag foreslår at kravet til minstekapital blir redusert frå 100 000 kroner til 75 000 kroner. Dette er grunnlagt med at det kan vere vanskeleg å skaffe så mykje pengar der det er få andelseigarar som skal teikne seg. Kor store krav til minstekapital ein skal stille til bustadbyggjelag, er drøfta under punkt 7.4.1. Departementet viser derfor til omtalen av dette spørsmålet der.

Asker og Bærum Boligbyggelag foreslår at reglane for tildeling av bustad bør takast med som eit

minstekrav til vedtektene. Som det går fram av punkt 7.5, foreslår både utvalet og departementet at bustadbyggjelaga sjølve skal kunne fastsetje tildelingsreglar for bustader og seinare endre desse reglane. Etter gjeldande lov kan bustadbyggjelaget ta desse føresegnene inn i vedtektene eller vedta dei på anna vis. Ettersom bustadbyggjelaga etter forslaget får fridom til både å fastsetje og endre desse reglane, kan departementet ikkje sjå nokon grunn til å krevje at tildelingsreglane må takast med i vedtektene. Dette er likevel ikkje til hinder for at bustadbyggjelag som ønskjer det, sjølv sagt kan ta føresegnene inn i vedtektene. Departementet ser etter dette ikkje grunn til å endre forslaget frå utvalet til føresegn om minstekrav til vedtektene.

Utvalet har foreslått at laget er stifta når alle stiftarane har skrive under på stiftingsdokumentet og andelane er teikna. Det er på dette tidspunktet teiknaren får status som andelseigar. Deretter får andelseigaren ein frist på seg til å betale andelen. Betaler han ikkje innan fristen, kan laget gi andre rett til å teikne andelen eller stryke andelsteikninga, så framt dette ikkje kjem i strid med krava om minstekapital for laget. *Asker og Bærum Boligbyggelag* foreslår at teiknar ikkje skal få status som andelseigar før andelen er betalt. Departementet kan vere einig i at dette ville gitt ei meir effektiv føresegn med tanke på å sikre at andelane blir betalte. På den andre sida er ikkje departementet kjent med at det har vore vanskar med inndrivning av slik andelskapital, og forslaget frå utvalet vil også etter departementet si vurdering sikre innbetaling. Forslaget frå utvalet er dessutan i samsvar med tilsvarande føresegner for aksjeselskap. Departementet kan såleis ikkje sjå at det er avgjerande grunnar til å endre forslaget frå utvalet på dette punktet.

Asker og Bærum Boligbyggelag meiner også at det burde vere meir utførlege reglar knytte til den opptrinnsretten den etterfølgjande andelseigaren får når den føregåande fell ut fordi han ikkje har gjort opp for seg. Etter utvalet og departementet sitt forslag blir spørsmål om eventuell ansiennitet, tildelingsreglar og andre medlemsfordelar overlatt til bustadbyggjelaget sjølv å regulere. Med eit slikt utgangspunkt vil det etter departementet sitt syn ikkje vere rett om lovgivaren skal gripe inn i reguleringa av eventuelle opptrinnsrettar i desse tilfella. Departementet foreslår derfor ikkje noka endring på dette punktet.

Asker og Bærum Boligbyggelag foreslår at forslaget om at laget kan krevje forseinkingsrenter når andelen er betalt for seint, blir teke bort. Det blir hevda at dette er eit lite effektivt verkemiddel. I staden foreslår bustadbyggjelaget at den som ikkje

gjer opp for seg, ikkje skal få dei same rettane som dei som har betalt.

Departementet er ikkje einig i dette endringsforslaget. Morarenter er den mest vanlege reaksjonen på forseinka betaling. Slik departementet vurderer det, er det då rimeleg at denne sanksjonen også skal gjelde i desse tilfella. Ei slik løysing er også vald i aksjelova, jf. aksjelova § 2-13. Departementet viser elles til at dersom andelen ikkje blir betalt innan ein viss frist, kan laget etter utvalet og departementet sitt forslag gi andre rett til å teikne andel. Departementet meiner at dette vil vere ein fullgod sanksjon for å få dei som har teikna seg, til å betale.

Brønnøysundregistra viser til at aksjelova seier at skyldnader etter stiftingsdokumentet ikkje lenger er bindande når selskapet ikkje er registrert i Føretaksregisteret innan fristen. Det blir stilt spørsmål ved om ikkje bustadbyggjelagslova burde ha ein tilsvarande regel.

Departementet viser til gjeldande lov, der det heiter at bustadbyggjelaget overfor tredjemann først kan erverve rettar og pådra seg skyldnader når laget er registrert. Departementet viser til at utvalet har foreslått å vidareføre denne regelen. Forslaget frå utvalet til føresegn (§ 2-8) er utarbeidd etter mønster av aksjelova § 2-20, men utvalet kom fram til at det ikkje var behov for ei like omfattande føresegn i ei ny lov om bustadbyggjelag. Dette blei grunnlagt med at dei meir detaljerte reglane i aksjelova delvis kan byggjast på vanleg avtalerett, slik at ei omfattande regulering ikkje vil vere nødvendig. Det blei også framheva at føresegna i aksjelova § 2-20 kan gi rettleiing ved tolkinga av forslaget til § 2-8 fjerde ledd, jf. NOU 2000:17 side 83. Departementet sluttar seg her til forslaget frå utvalet og den grunngevinga utvalet gir.

Brønnøysundregistra viser til at det ikkje kjem klart fram om bustadbyggjelaget skal ha rettar og plikter i tilfelle meldinga kjem for seint eller blir nekta. Det blir igjen vist til aksjelova § 2-20 som modell. Departementet kan vere einig i at det i forslaget til ordlyd ikkje går direkte fram kva som blir verknadene ved manglande registrering. Men etter ei samla vurdering har departementet kome fram til at forslaget frå utvalet til ordlyd skal vere tilstrekkeleg i forhold til å klargjere at det ikkje kan gjerast gjeldande andre rettar og pådragast andre skyldnader enn dei som går fram av stiftingsvilkåra. Utetter kan laget i alle høve ikkje gjere gjeldande rettar og pådra seg skyldnader. Det står slik departementet vurderer det, klart i forslaget til lovtekst som utvalet har kome med. Derfor støttar departementet forslaget frå utvalet til regel på dette punktet.

Asker og Bærum Boligbyggelag foreslår § 2-9 flytta over til kapittel 3. Føresegna slår fast at andels-

innskot eller innskotskapital i laget ikkje skal kunne overdragast – eller stillast som trygd eller takast utlegg i for å dekkje gjeld. Departementet viser til at føresegna er foreslått etter mønster av aksjelova § 2-17, og i aksjelova er føresegna plassert saman med andre føresegner som omtaler stifting av selskapet. Føresegna er heller ikkje der plassert saman med føresegnene som har å gjere med kapitalen til selskapet. Departementet ser etter dette ikkje grunn til å endre redigeringa i bustadbyggjelagslova så lenge utvalet har valt ei liknande redigering som i aksjelova.

7.4 Kapitalen i laget

7.4.1 Minstekapital, årspengar o.a.

Gjeldande rett

Etter gjeldande lov er det ikkje noko krav om at eit bustadbyggjelag skal ha minstekapital, slik kravet er i aksjelovene. Kapitalen i laget er for det første alle innbetalte andelar. Dessutan er laget forplikta til å bygge opp eit reservefond som skal svare til minst halvparten av andelskapitalen og ikkje vere mindre enn 50 000 kroner. Til samanlikning skal eit aksjeselskap ha ein aksjekapital på minst 100 000 kroner, og allmennaksjeselskap skal ha ein kapital på minst éin million kroner. I praksis varierer det mykje kva slags kapitalgrunnlag det enkelte bustadbyggjelaget har, men dei fleste har ein andelskapital som er høgare enn minstekravet i aksjelova.

Ein andelseigar som melder seg ut av laget eller blir utestengd, har ikkje rett til å få tilbake andelssummen, teikningsavgifta eller årspengane.

Forslag frå utvalet

Utvalet foreslår at eit bustadbyggjelag skal ha ein andelskapital på til saman minst 100 000 kroner (§ 3-1). Utvalet meiner at omsynet til kreditorar og kundar tilseier eit slikt krav. Vidare skal laget ha minst femten andelseigarar når det blir stifta. Andelane skal lyde på minst 300 norske kroner, men ikkje meir enn 5000 norske kroner. Utvalet foreslår at det i vedtektene skal kunne fastsetjast at andelane skal ha ulikt pålydande. Utvalet meiner at det bør vere ei øvre grense for innskot av risikokapital frå andelseigarane.

Utvalet framhevar også at det kan vise seg å bli vanskeleg å samle så mange andelseigarar til stiftinga av laget at den ordinære andelskapitalen kjem opp til 100 000 kroner med ein gong. Utvalet fore-

slår då at dersom det viser seg ikkje å vere tilstrekkeleg med innskotskapital, skal andelseigarar kunne skyte inn kapital i laget som skal reknast likt med andelskapital. Er ikkje noko anna avtalt, kan slik innskotskapital krevjast tilbakebetalt dersom laget seinare får ein eigenkapital som er lik eller over minstekravet – og eigenkapitalen ikkje er openbert uforsvarleg ut frå risikoen og verksemda i laget (§ 3-3). Med unntak for tilbakebetaling som nemnd, skal andelskapitalen berre kunne setjast ned dersom det trengst for å dekkje tap som ikkje kan dekkjast på annan måte.

Utvalet foreslår at eit bustadbyggjelag alltid skal ha ein eigenkapital som er forsvarleg ut frå risikoen ved – og omfanget av – den verksemda som blir driven i laget. Dersom det må leggjast til grunn at eigenkapitalen er lågare enn det som ut frå ei vurdering er forsvarleg, skal styret straks behandle saka. Styret skal då innan rimeleg tid kalle inn generalforsamlinga, gi ei utgreiing om den økonomiske stillinga og foreslå tiltak som vil gi laget ein forsvarleg eigenkapital (§ 3-4). Dersom styret ikkje finn grunnlag for forslag til tiltak, eller slike tiltak ikkje lèt seg gjennomføre, skal styret foreslå å oppløyse laget.

Utvalet foreslår at det i vedtektene kan fastsetjast at andelseigarane skal betale årspengar (§ 3-2). Det er ei vidareføring av det som også er vanleg i praksis. Årspengane treng ikkje vere like for alle andelseigarane. Endring av årspengane kan avgjerast av den ordinære generalforsamlinga med verknad frå neste kalenderår. Tilknytte burettslag skal betale årspengane for kvar andel i laget. Dette heng saman med at ein andelseigar som også er andelseigar i eit tilknytt burettslag, ikkje kan stengjast ute frå bustadbyggjelaget, heller ikkje om han forsømer å betale årspengane. Utvalet framhevar at det i tilknytte lag gjeld eit vilkår om dobbel medlemskap, og det ville vere hardt dersom andelseigaren kunne miste bustaden på grunn av mishald av årspengane. Dersom andelseigaren aktivt skulle melde seg ut av bustadbyggjelaget, skulle burettslaget framleis betale årspengar for andelen, men etter det utkastet til lov om burettslag som utvalet har foreslått, skal eit burettslag kunne påleggje andelseigaren å avhende burettslagsbustaden i slike tilfelle.

Utvalet framhevar vidare at reglane om årspengar må vere slik utforma at ein andelseigar skal kunne melde seg ut før han får plikt til å betale etter at det er fastsett ny sats for betaling. Utvalet foreslår at ein andelseigar som melder seg ut av laget eller blir stengd ute, ikkje har krav på få tilbake andelssummen eller årspengane.

Utvalet har sett nærare på om det kan vere

grunnlag for å gi andelseigarane omsetjelege eigenkapitalinnskot. Det er blitt vist til at den manglande tilgangen til risikovillig kapital kan vere ei veik side ved samvirkeforma, sidan samvirkeføretak ikkje kan tilby eigarane høg avkastning på kapitalinnskot.

Utvalet peiker på at det kan reisast prinsipielle innvendingar mot å gi kapitalinnskytarar avkastning i høve til innskotet og innverknad på avgjerder i eit samvirkeleg. I samvirkeprinsippa er det særleg nemnt at mellom anna innhenting av kapital utanfrå skal skje «på vilkår som sikrar den demokratiske kontrollen til medlemmene og tek vare på sjølvstyret til samvirket». Det er vanskeleg å seie kor stor interesse det ville vere for innskot av same type som tilskota til grunnfondet i sparebankane. Sparebankane er føretak som driv ei sterkt regulert verksemd med høg grad av offentleg tilsyn. Slik er det ikkje i bustadbyggjelag. Ordninga med grunnfondsbevis er òg detaljregulert av styresmaktene. Det er vidare tale om innskot som i prinsippet ikkje skal betalast tilbake; det er permanente tilskot til eigenkapitalen. I samvirkesamanheng kan det vere vanskeleg å tenkje seg at ein permanent skal ha ei gruppe med innskytarar som ikkje er deltakarar i verksemda. Utvalet har etter dette ikkje funne grunn til å ta med reglar om innskot av det slaget som her er omtalt, jf. elles NOU 2000:17 side 65 og 66.

Merknader frå høyringsinstansane

Asker og Bærum Boligbyggjelag viser til at det i forslaget frå utvalet til føresegn om minstekapital er foreslått krav om at eit bustadbyggjelag skal ha minst femten andelseigarar. Vidare blir det vist til at det ikkje er høve til å teikne ein andel i laget på meir enn 5000 kroner. Til saman blir ikkje dette meir enn 75 000 kroner. Dette går ikkje saman med kravet om at andelskapitalen må vere på minst 100 000 kroner. Det blir derfor foreslått at minstekapitalen skal vere på 75 000 kroner. Dette gir større samsvar ved utforminga av reglane. Blir første ledd i føresegna endra, lyt ein stryke fjerde ledd, som då blir unødvendig.

Justisdepartementet meiner at det er noko dårleg samanheng mellom føresegnene i § 3-1, der ein seier at andelskapitalen må vere på minst 100 000 kroner, at laget skal ha minst 15 medlemmer, og at andelane kan lyde på maksimalt 5000 kroner. Dersom eit lag har minst 15 andelseigarar, bør kravet til minstekapital alltid kunne oppfyllest utan at ein eller fleire av eigarane må betale tilleggsinnskot. Her bør ein anten stille krav om minst 20 medlemmer eller tillate at kvar andel kan lyde på 7500 kroner.

Justisdepartementet visertil at det i fjerde leddet i § 3-1 står at dersom andelskapitalen åleine ikkje oppfyller kravet i første ledd, kan ein eller fleire andelseigarar skyte inn kapital i laget som skal reknast likt med andelskapital. Føresegna er formulert som ein «kan»-regel, men ein går likevel ut frå at ein eller fleire av eigarane må føreta tilleggsinnskot i denne situasjonen – elles vil ikkje kravet om minste andelskapital bli oppfylt. I så fall bør «kan» erstattast med «skal».

Finansnæringens Hovedorganisasjon og Sparebankforeningen støttar forslaget om å innføre ei ordning med forsvarleg eigenkapital og handleplikt ved tap av eigenkapital, reglar som alt finst i aksjelovene. Ein vil likevel framheve at dette ikkje vil vere fullgod kapitaldekning for bustadbyggjelag som driv med utlånsverksemd.

NBBL foreslår at det i utkastet § 3-1 tredje ledd blir lagt til eit nytt punktum med denne ordlyden: *Det kan også fastsetjast i vedtektene at det skal betalast ei teikningsavgift for kvar andel.*

Husbanken meiner at det bør vurderast å betale den pålydande andelen tilbake til andelseigaren ved utmelding. Til dette kjem også at ein andelseigar som ikkje samtidig er andelseigar i eit burettslag, vil kome dårleg ut. Den som også har ein andel i eit burettslag, vil i realiteten få tilbakebetaling når andelen i burettslaget blir seld. Forslaget til ordning kan føre til at dei bustadsøkjande ikkje ser seg tente med å melde seg inn i eit bustadbyggjelag. Med ei endring vil bustadbyggjelaget bli ytterlegare stimulert til å rette verksemda mot dei som er ute etter ein bustad.

Den Norske Advokatforening viser til at det i føresegna om årspengar ikkje er fastsett kva som maksimalt er lov å ta. Sidan det ikkje er råd å få tilbake innbetalt andelskapital, kan somme andelseigarar kjenne seg pressa til å halde fram med medlemskapen jamvel om årspengane blir auka, særleg dersom det som er skote inn som andel, ligg i det øvre sjiktet. *OBOS* viser til at ein andelseigar i eit tilknytt burettslag skal betale årspengane til burettslaget. Dette er greitt så lenge tilknyttinga er til stades, men for det tilfellet at burettslaget finn seg ein annan forretningsfører enn bustadbyggjelaget, kan det oppstå problem med innkrevjinga. Derfor burde den plikta burettslaget har til å betale inn årspengar, vere fastsett i lov.

Departementet sine vurderingar

Departementet viser til at utvalet foreslår at laget skal ha ein andelskapital på til saman minst 100 000 norske kroner, og at laget skal ha minst femten andelseigarar når det blir stifta. Andelane skal lyde på

minst 300 norske kroner, men ikkje meir enn 5000 norske kroner. Det kan fastsetjast i vedtektene at andelane skal ha ulikt pålydande. Om ikkje andelskapitalen åleine oppfyller kravet til andelskapital, kan éin eller fleire andelseigarar i tillegg til andelen skyte inn kapital i laget som skal reknast likt med andelskapital. I vedtektene kan det fastsetjast at andelseigarane skal betale årspengar. Laget skal alltid ha ein eigenkapital som er forsvarleg ut frå risikoen ved og omfanget av verksemda i laget. Det er også teke med reglar om handleplikt ved tap av eigenkapital.

Departementet sluttar seg til det forslaget som utvalet har kome med til reglar om minstekapital, årspengar, eigenkapital og handleplikt ved tap av eigenkapital. Det er likevel gjort ei mindre presisering som vil bli omtalt nedanfor. Etter forslaget skal bustadbyggjelag ha til hovudføremål å byggje og forvalte bustader på vegner av burettslag. Bustadbyggjelag kan også ha andre tilleggsføremål. Både bygging, forvaltning og andre tiltak inneber fare for tap. Skal eit bustadbyggjelag ta på seg slikt ansvar, treng laget ein forsvarleg minstekapital. I aksjelova er kravet til minste selskapskapital sett til 100 000 kroner. I tillegg har aksjelova ei generell føresegn om at eigenkapitalen må vere forsvarleg sett i forhold til den verksemda selskapet driv. Departementet vurderer det slik at dette er fleksible og tenlege avgrensingar også for bustadbyggjelag. Departementet støttar derfor forslaget frå utvalet til regulering av kapitalkrav for bustadbyggjelag.

Finansnæringens Hovedorganisasjon og Sparebankforeningen viser til at kapitaldekninga for bustadbyggjelag ikkje vil vere tilstrekkeleg etter dei foreslåtte reglane når ein også ønskjer å drive med utlånsværksemd. Som det går fram av punkt 7.2.2, foreslår departementet at bustadbyggjelaga sin eventuelle rett til å drive inn- og utlån skal reguleras i finanslovgivinga. Eventuelle krav til høgare eigenkapital for å drive slik værksemd, og andre sikringskrav, må då reguleras i finanslovgivinga. Departementet ser derfor ikkje nokon grunn til å gå nærare inn på slike krav her. Departementet viser ellers til det som er omtalt nedafor under punkt 7.4.2 om utdeling og anna.

Justisdepartementet og Asker og Bærum Boligbyggjelag meiner at det er noko dårleg samanheng mellom føresegnene i § 3-1, der ein seier at andelskapitalen må vere på minst 100 000 kroner, at laget skal ha minst 15 medlemmer, og at andelane kan lyde på maksimalt 5000 kroner. For å rette på dette forholdet foreslår departementet at eit bustadbyggjelag skal ha minst tjue andelar, og at kvar andel ikkje kan vere på meir enn 5000 kroner. Dersom tjue andelseigarar betaler inn 5000 kroner kvar, vil dei

oppfylle minstekravet til andelskapital på 100 000 kroner.

Departementet er samd i desse innvendingane. Departementet har derfor auka talet på andelseigarar frå femten til tjue, jf. omtalen under punkt 7.3. I dei fleste tilfella vil det vere mange fleire enn tjue andelar når eit bustadbyggjelag blir stifta. På den andre sida er det ikkje sikkert at bustadbyggjelaget vil setje andelane til 5000 kroner. I så fall kan det bli behov for å få inn tilstrekkeleg andelskapital på annan måte. Departementet held såleis fast ved forslaget frå utvalet om at andelseigarar, til dømes ein kommune eller andre, skal kunne skyte inn kapital i laget som skal reknast likt med andelskapital.

Justisdepartementet viser elles til at denne føresegna er formulert som ein «kan»-regel, men Justisdepartementet går likevel ut frå at éin eller fleire av eigarane må betale inn tilleggsinnskot i denne situasjonen. Kommunal- og regionaldepartementet er einig i dette, og har derfor endra «kan» til «må» i denne føresegna (§ 3-1 fjerde ledd).

NBBL reiser spørsmålet om eit bustadbyggjelag skal kunne ta ei teikningsavgift for kvar andel. Det er kome forslag om at høve til å gjere dette skal kunne fastsetjast i vedtektene til laget.

Departementet viser til at laget etter gjeldande lov § 8 andre ledd kan fastsetje i vedtektene at det skal betalast ei teikningsavgift for kvar andel. Utvalet har ikkje funne grunn til å vidareføre dette i forslaget til ny lov, og departementet støttar utvalet i denne avgjerda. Departementet kan ikkje sjå at det skulle vere vesentlege administrative utgifter knytte til å syte for at nokon blir teikna som andelseigar i laget, så lenge alle i utgangspunkt kan bli medlemmer. Derimot blir vurderinga litt annleis når eit burettslag skal godkjenne ein ny andelseigar e.l. Dette vil kunne medføre eit administrativt arbeid som det er rimeleg å få særskilt dekt, jf. utkastet til ny lov om burettslag § 4-6 og punkt 7.5 nedafor.

Husbanken meiner at det bør vurderast å betale den pålydande andelen tilbake til andelseigaren ved utmelding. Departementet kan vere einig i at dette kan vere ei tenleg løysing i enkelte tilfelle. Departementet ønskjer likevel, som utvalet, å vidareføre ein regel om at ein andelseigar som hovudregel ikkje har krav på å få andelen betalt tilbake ved utmelding eller utestenging. Men det vil ikkje vere noko i vegen for at bustadbyggjelaget sjølv i vedtektene fastset at ein andelseigar skal få betalt tilbake andelen. Laget må likevel ta omsyn til kravet om at laget har ein forsvarleg eigenkapital, og at andelskapitalen skal vere på minst 100 000 kroner. Departementet meiner at dette er ei tilstrekkeleg fleksibel ordning for lag som ønskjer å betale tilbake innskoten kapital.

Den Norske Advokatforening ønskjer at det blir lagt inn ei maksimalgrense i føresegna om årspengar. Det blir då lagt særskild vekt på at ein andelseigar kan bli pressa til å halde fram med medlemskapen trass i ein auke i årspengane, ettersom andelseigaren ikkje får tilbake det som er betalt inn som andel. Departementet viser til at eit bustadbyggjelag etter gjeldande lov står fritt til å fastsetje storleiken på årspengane, sjølv om departementet har høve til å setje ei grense. Årspengar er den einaste faste økonomiske skyldnaden som andelseigarane kan påleggjast. Departementet har ikkje sett at det skulle vere behov for å fastsetje grenser for slike årspengar etter gjeldande lov. Departementet kan såleis ikkje sjå at det skulle vere nokon grunn til å vidareføre denne heimelen til å gi føresegner om grenser for storleiken på årspengane.

OBOS foreslår at den plikta dei tilknytte burettslaga har til å betale årspengane for medlemmene sine til bustadbyggjelaget, blir lovfesta. Departementet viser her til at den plikta burettslaget har til å betale inn årspengane på vegner av andelseigarane, vil følgje direkte av utkastet til bustadbyggjelagslov § 3-2 andre ledd, uavhengig av om det er bustadbyggjelaget eller nokon andre som er forretningsfører for burettslaget. Ei ytterlegare lovfesting kan departementet ikkje sjå skulle vere nødvendig.

7.4.2 Utdeling o.a.

Gjeldande rett

I *gjeldande lov* er det inga føresegn om utdeling av midlar i laget. Helst må ein leggje til grunn at lova ikkje hindrar at noko av overskotet blir delt ut til medlemmene i ei eller anna form, men dette har ikkje vore vanleg.

Forslaget frå utvalet

Utvalet har foreslått at ei eventuell rente på andelskapitalen skal vere avgrensa (§ 3-5). Uttrykket «avgrensa rente» gir uttrykk for at det ikkje er tale om eit resultatavhengig utbyte av innskoten kapital. Utvalet har delvis utforma føresegna etter mønster av aksjelova §§ 8-1 og 8-2, men føresegna er lagd opp på ein mykje enklare måte. Utvalet meiner at det ikkje trengst ei like detaljert regulering her som i aksjelova.

Eit fleirtal av utvalet foreslår at eventuell utdeling til andelseigarane ut frå samhandel med laget ikkje skal kunne utgjere meir enn ein tiandedel av årsresultatet frå året før utdelinga, etter at underskot frå tidlegare år er dekt. Det skal heller ikkje kunne delast ut meir enn styret legg fram forslag

om eller godtek. Til bumiljøtiltak og andre allmenntilgjengelige føremål kan likevel generalforsamlinga vedta å setje av opptil ein tiandedel av årsresultatet etter at underskot frå tidlegare år er dekt. Det skal likevel ikkje setjast av meir enn styret foreslår eller godtek. I samhandelen med andelseigarar, burettslag eller andre skal det ikkje avtalast vilkår som på urimeleg vis går ut over andre andelseigarar eller laget. Utdeling i strid med dette forslaget skal mottakaren føre tilbake til laget. Det gjeld likevel ikkje dersom mottakaren korpke kjende til eller burde kjenne til at utdelinga var ulovleg. Kravet på tilbakeføring kan setjast ned etter skadebotlova § 5-2.

Eit mindretal meiner at bustadbyggjelaget kan dele ut opptil halvparten av årsresultatet, etter at underskot frå tidlegare år er dekt. Elles foreslår mindretalet det same som fleirtalet.

Merknader frå høyringsinstansane

Når det gjeld forslaget om utdeling o.a., har høyringsinstansane vore delte i synet på kva som gir den beste regelen.

Den Norske Advokatforening støttar utan reservasjonar fleirtalet i utvalet. *Justisdepartementet* har berre ei mindre innvending til korleis fleirtalet i utvalet har utforma § 3-5 første ledd. I regelen er ordet «avgrensa» nytta, og det meiner Justisdepartementet er uklart. Det blir vidare vist til merknaden frå utvalet til regelen. Her står det at siktemålet er at det ikkje skal vere noko resultatavhengig utbyte av den kapitalen som er skoten inn i laget. Justisdepartementet meiner at det kan vere eit alternativ å ta utgangspunkt i ein indikator for rentenivået til kvar tid og akseptere berre eit visst avvik frå dette nivået.

Forbrukarrådet er einig i forslaget om å ha ei føresegn om utdeling. Men rådet synest at utdeling av berre ein tiandedel er svært lite. Rådet går inn for at det skal vere høve til å dele ut opptil halvparten av årsresultatet etter at underskot frå tidlegare år er dekt. Dei støttar såleis det forslaget til føresegn som mindretalet gjekk inn for. Forbrukarrådet meiner vidare at opp til ein tiandedel av årsresultatet skal kunne nyttast til bumiljøtiltak og andre allmenntilgjengelige tiltak, føresett at tiandedelen ligg innanfor halvparten av overskotet.

NBBL foreslår ei føresegn om at laget ikkje skal kunne gi rente på andelskapitalen eller dele ut midlar til andelseigarane. NBBL hevdar også at slik utdeling er framand for bustadbyggjelag. Det vanlege har vore at det ikkje skal vere høve til slik direkte utbetaling til andelseigarane. NBBL meiner dessutan at det kan bli vanskeleg å definere og avgrense kva som skal reknast som samhandel med bustad-

byggjelaget. Det blir stilt spørsmål ved om betaling av årspengar og kjøp av meklartenester kvart tiande år skal vere samhandling. Dessutan vil mesteparten av tenestene vere leverte til dei forvaltandselskapa. Dette er sjølvstendige juridiske personar som ikkje i denne samanhengen kan reknast for å samhandle med bustadbyggjelaget. Det bør derfor setjast eit forbod mot utbetaling av rente og overskot.

OBOS er også mot utdeling av rente og overskot til andelseigarane, ettersom dei vanskeleg kan sjå at det kan vere noko behov for det i dag, samtidig som det kan vere vanskeleg å praktisere slike føresegner. *Vestlandske Boligbyggelag* har stilt seg negativt til den føreslåtte føresegna om utdeling. *USBL* meiner at forslaget ikkje er tilpassa eit bustadbyggjelag. Å gi særskild utdeling utover den prisen som er fastsett for bustaden, synest lite rimelig. Kapitalen bør primært brukast til fordel for medlemmene på den måten at ein skaffar nye butilbod. Dette arbeidet krev mykje kapital. *Asker og Bærum Boligbyggelag* meiner at forslaget er av underordna verdi i og med at utbetalinga i praksis vil vere svært lita. *Gjøvik Boligbyggelag* er ueinig i at ein skal kunne dele ut overskot til andelseigarar på grunnlag av samhandling med laget. Det er vanskeleg å sjå nokon god grunn for forslaget. Utdeling av overskot vil bli vanskeleg å praktisere og kan skape lange diskusjonar som tek fokus bort frå viktige saker.

Derimot støttar *Gjøvik Boligbyggelag* forslaget om å tilbakeføre overskotet til eit miljøfond. Ein meiner at dette er ei betre løysing. *NBBL* er av same meining. Det blir foreslått å leggje til ein regel om at generalforsamlinga kan vedta å setje av opptil to tiandedelar av årsresultatet etter at underskot frå tidlegare år er blitt dekt, til bumiljøtiltak og andre allmennyttige føremål. *OBOS* er også einig i at dette kan vere positivt. *OBOS* har alt i ein del år sett av delar av overskotet til eit miljøfond, ei ordning som er blitt godt motteken av medlemmene. *USBL* har gjort det same – og støttar dette forslaget. Det same gjer *Forbrukarrådet*, men dei meiner som nemnt ovafor at ein kan godta avsetning innafor halvparten av overskotet.

Departementet sine vurderingar

Departementet er einig med utvalet i at ei eventuell rente på andelskapitalen skal vere avgrensa. Dette er i tråd med dei internasjonale samvirkeprinsippa. Ein slik regel bør derfor også takast med i ei ny lov om bustadbyggjelag. Uttrykket «avgrensa» uttrykkes etter departementet si meining klart at det ikkje er tale om noko resultatavhengig utbyte av inn-

skoten kapital. Det har ikkje vore nokon tradisjon for å gi slik rente i norske bustadbyggjelag. Departementet vil derfor understreke at lovforslaget ikkje påbyr avtalar om rente på kapital, men dersom dei gjer avtale om rente, skal ho vere avgrensa.

Når det gjeld høvet til å dele ut midlar til medlemmene, viser departementet til at den noverande rettstilstanden på dette punktet er uklar. I lov om bustadbyggjelag er spørsmålet ikkje regulert. Det er korkje sett forbod mot eller gitt påbod om utdeling. I bustadbyggjelag har det ikkje vore vanleg å dele ut midlar til medlemmene. I andre samvirkeføretak er det derimot vanleg at noko av overskotet blir delt ut til medlemmene, og at dette knyter seg til samhandelen med medlemmene. Her går det mellom anna eit skilje mellom eit samvirkeføretak og eit aksjeselskap. Eit aksjeselskap har som føremål å gi størst mogleg avkastning på innskoten kapital.

Departementet viser til det som tidlegare er sagt om at dei internasjonale samvirkeprinsippa har ei formulering om at overskot kan brukast til å tilgodesjå medlemmene i forhold til den bruken dei gjer av organisasjonen, jf. omtalen under punkt 4.3. Denne ordninga er velkjend i forbrukarsamvirkelaga. I bustadsamvirket har det også vore vanleg med indirekte tilbakeføring i form av billegare varer og tenester. Det er såleis ikkje noko nytt med slik tilbakeføring i desse samvirka heller. Det nye er her at forslaget frå utvalet opnar for at dette også skal kunne gjerast i form av pengar.

Etter det departementet kan sjå, skulle dette ikkje skape nemnande vanskar for dei av bustadbyggjelaga som ønskjer å gjere bruk av ei slik føresegn. Dersom det viser seg at dei utbetalte summene blir så små at utgiftene med å dele dei ut blir større, vil bustadbyggjelaget stå fritt til å ta bort ordninga. Det same vil kunne skje om ein finn ut at det viser seg vanskeleg å finne ut kva som skal definerast som samhandel, om ordninga tek for mykje kapital frå anna verksemd i laget, eller om ordninga fører til lengre drøftingar i laget som tek merksemda bort frå andre viktige saker.

Departementet kan etter dette ikkje sjå at dei innvendingane som høyringsinstansane har lagt vekt på, kan vere avgjerande så lenge ordninga er frivillig. Departementet sluttar seg etter dette til det forslaget til føresegn som fleirtalet gjekk inn for, og den grunngevinga som utvalet har kome med på dette punktet, jf. NOU 2000:17 side 65.

Departementet viser elles til at dei fleste høyringsinstansane er positive til at det kjem inn i lova ein eigen regel som gir generalforsamlinga kompetanse til å vedta å setje av ein tiandedel av årsresultatet til bumiljøtiltak og til andre allmennyttige føre-

mål, etter at underskot frå tidlegare år er dekt. Departementet viser her til at fleire av høyringsinstansane har opplyst at ein alt har ei slik ordning i dei respektive bustadbyggjelaga. Departementet sluttar seg her til det forslaget som fleirtalet i utvalet har kome med.

Når det gjeld spørsmålet om kor mykje av årsresultatet som skal kunne setjast av til slike tiltak, er departementet einig med forslaget frå fleirtalet til avgrensing. Såleis foreslår departementet at bustadbyggjelaget skal kunne setje av opptil ein tandedel av årsresultatet etter at underskotet frå tidlegare år er dekt.

7.5 Andelseigarar

Gjeldande rett

Eit bustadbyggjelag skal til kvar tid vere ope for nye andelseigarar. Alle andelar gir same rett og plikt, med mindre noko anna følgjer av lova. Vedtektene kan fastsetje vanlege vilkår for å vere andelseigar, men ikkje vilkår om norsk statsborgarskap. Jamvel om ein person fyller dei vilkåra som er nemnde, kan styret likevel nekte vedkomande å bli andelseigar når finst sakleg grunn for det. Avslår styret ein søknad om medlemskap, skal søkjaren ha melding om grunnen til avslaget, og om at han kan krevje at styret legg vedtaket fram for første ordinære generalforsamling. Godkjenner ikkje generalforsamlinga vedtaket med minst to tredjedelar av dei gitte røystene, er søkjaren godteken.

Juridiske personar kan vere andelseigarar, om ikkje vedtektene fastset noko anna. Vedtektene kan setje særlege vilkår for slik medlemskap, eller kan overlate til styret å setje slike vilkår. Vedtektene kan ikkje nekte å godta juridiske personar som er nemnde i burettslagslova § 13 femte ledd (den såkalla tiprosentregelen i burettslagslova), som andelseigarar. Juridiske personar som er nemnde i burettslagslova § 13 femte ledd, og som har erverva andel i eit tilknytt burettslag, er forplikta til – på oppmoding frå bustadbyggjelaget – å delta i eit samarbeidsutval for behandling av erverv av andelar og forvaltning av framleigeforhold i dei tilknytte burettslaga.

Med nokre få unntak kan ingen teikne eller erverve meir enn éin andel. Andre enn ektefellar kan ikkje teikne andel saman eller erverve andel i fellesskap på annan måte enn ved arv. Det kan likevel takast inn i vedtektene at nære slektningar eller personar som naturleg utgjer ein husstand, får teikne andel saman eller erverve ein andel i fellesskap.

Ein andel kan ikkje utan samtykke frå styret

overførast til andre ved avtale, arv eller på annan måte, om ikkje anna er fastsett i vedtektene. Samtykke blir likevel ikkje kravd når ein andel blir erverva av ektefellen til andelseigaren eller ein slektning av andelseigaren eller ektefellen i rett opp eller nedstigande linje, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling, så framt andelen ikkje tidlegare har vore overført etter denne unntaksføresegna. Samtykke er heller ikkje nødvendig når ervervaren er i slik stilling som nemnd. Har ein andelseigar også andel i eit burettslag knytt til eit bustadbyggjelag, eller har han inngått tildelingskontrakt om ein bustad med bustadbyggjelaget, kan andelen i bustadbyggjelaget berre overførast saman med andelen i burettslaget.

Når ein andel skiftar eigar, skal den nye eigaren gi melding om dette til laget, jamvel om samtykke frå styret ikkje er nødvendig. Den nye andelseigaren trer inn i dei rettane som den førre eigaren hadde. Det kan i vedtektene takast inn føresegnar om retten til å overta ansienniteten til den tidlegare eigaren. Ein andel kan berre pantsetjast eller takast utlegg eller arrest i saman med ein andel i eit burettslag knytt til bustadbyggjelaget.

Styret kan stengje ein andelseigar ute frå laget dersom han eller ho har handla til skade for laget eller ikkje oppfyller vilkåra for å vere andelseigar. Vedkomande skal ha melding om grunnen til vedtaket, og om at han innan tretti dagar etter at han blei gjord kjend med vedtaket, kan krevje at styret legg vedtaket fram for første ordinære – eller om styret finn det tilrådeleg – ei ekstraordinær generalforsamling. Dette kravet har utsetjande verknad. Godkjenner ikkje generalforsamlinga vedtaket med minst to tredjedelar av dei gitte røystene, kan ikkje andelseigaren stengjast ute. Ein andelseigar som har ein andel i eit burettslag knytt til bustadbyggjelaget, eller som har inngått avtale om å tekne slik andel, kan ikkje stengjast ute frå laget.

For andelar i laget skal det utferdast eit andelsbevis til kvar andelseigar. Overføring av andel skal påførast andelsbeviset, eventuelt med attestasjon for samtykke frå styret. Laget skal føre register over andelseigarane med namn og bustad og teikningsdato – i tillegg til kva andelar dei har.

Forslaget frå utvalet

Utvalet meiner at bustadbyggjelaget bør stå fritt til å fastsetje reglar for rett til å kjøpe bustad, rett til å nytte forkjøpsrett og rett til andre medlemsfordelar. Slike reglar kan byggje på søkjaransiennitet eller andre kriterium. Det er ingen grunn til at lova skal påby ei ordning der ein ny eigar av andelen skal ta over dei rettane som den førre eigaren hadde. Ei

anna sak er at laga kan sjå seg tente med å ha vedtekter som opnar for overføring av rettar, til dømes mellom familiemedlemmer.

Utvalet har likevel med nokre reglar om rett til overføring, og utvalet grunnir dette med at ein slik hindrar at nærstående personar må ta kostnaden med å teikne ein ny andel.

Utvalet foreslår at eit bustadbyggjelag alltid skal vere ope for nye andelseigarar (§ 4-1). Utvalet framhevar at hovudføremålet – å skaffe og forvalte bustader for andelseigarane – har ein allmenn karakter, og normalt er det ikkje behov for å halde noka gruppe utafor. Utvalet meiner at ein særleg bør vere på vakt mot nye vilkår for medlemskap i eksisterande lag, der det er bygd opp verdiar som skal komme nye andelseigarar til gode. Mot dette står omsynet til at ein ikkje bør hindre at det blir stifta bustadbyggjelag som skal fremje bustadbehova for visse grupper. Utvalet meiner at det kan vere vanskeleg å regulere i detalj kva vilkår som kan godtakast.

Utvalet foreslår at det i vedtektene kan setjast vilkår for å eige andel, og for ei slik vedtektsføresegn gjeld avtalelova § 36 tilsvarande. Alle andelar gir like rettar og plikter i laget, om ikkje anna følger av bustadbyggjelagslova. Juridiske personar kan vere andelseigarar, om ikkje anna er fastsett i vedtektene. Vedtektene kan setje særlege vilkår for slik medlemskap eller overlate til styret å setje vilkår. Kvar andelseigar kan berre eige éin andel. Juridiske personar kan eige fleire andelar dersom det går fram av vedtektene. Ein andelseigar i eit tilknytt burettslag kan vere andelseigar i bustadbyggjelaget utan hinder av vedtektene. Ny andelseigar kan berre utøve sine rettar som andelseigar når ervervet er ført inn i andelseigarboka.

Utvalet viser til at det etter gjeldande lov er føresegn om kven som kan eige ein andel saman. Utvalet meiner at det ikkje trengst slike reglar i den nye lova. Når utgangspunktet er at medlemskapen er personleg, er det lite rom for å sjå det slik at andelane ligg i sameige. Utvalet foreslår at andelane kan overførast mellom ektemakar, og også mellom andre når det er tale om overtaking av tidlegare felles bustad i tilknytte lag. Desse reglane skal hindre at den som tek over, skal måtte ta kostnaden med å teikne ny andel.

Utvalet foreslår at bustadbyggjelaget skal ha ei andelseigarbok som skal førast forsvarleg på elektronisk eller anna vis (§ 4-2). I andelseigarboka skal andelseigarane førast inn med opplysningar om namn eller firma, fødselsdato eller organisasjonsnummer og adresse. For kvar andelseigar skal det opplysast om talet på andelar og nummer på andelane. Når ein andelseigar er innført i andelseigarboka, skal laget gi andelseigaren melding om dette

(§ 4-3). Meldinga skal daterast og opplyse om det som er innført om andelseigaren. Blir det som er innført, endra, skal andelseigaren ha melding om det.

Utvalet foreslår også at ein andel ikkje utan samtykke frå laget kan overførast til andre enn ektemake eller slektning i rett nedstigande linje, eller til fosterbarn av andelseigaren eller ektemaken, eller til den som skal overta tidlegare felles bustad i tilknytt burettslag (§ 4-4). Har andelseigaren andel i eit tilknytt burettslag òg, kan andelen i bustadbyggjelaget berre overførast saman med andelen i burettslaget. Laget kan fastsetje reglar for kva rettar som skal følgje med andelen. Ved eigarskifte skal den nye andelseigaren straks sende melding til laget.

Vidare har utvalet forslag til føresegn om utmelding og utestenging (§ 4-5). Ein andelseigar kan utan førehandsvarsel melde seg ut av laget. Ein andelseigar som har handla til skade for laget, eller som ikkje lenger fyller vilkåra for å vere andelseigar, kan stengjast ute etter vedtak i styret. Andelseigaren kan krevje at styret legg vedtaket fram for generalforsamlinga. Kravet må vere sett fram innan tretti dagar etter at andelseigaren tok imot skriftleg melding med opplysning om utestenginga og om fristen for å krevje vedtaket lagt fram for generalforsamlinga. Kravet har utsetjande verknad.

Ein andelseigar som har andel i eit burettslag tilknytt bustadbyggjelaget, kan ikkje stengjast ute frå laget. Det same gjeld for den som har avtale med bustadbyggjelaget eller ein annan utbyggjar om overtaking eller teikning av andel i eit slikt lag. Bakgrunnen for dette forslaget er at ei utestenging frå bustadbyggjelaget vil opne for pålegg om avhending av andelen i det tilknytte laget. I denne situasjonen er den sentrale interessa knytt til bustaden, og reglane i burettslagslova må vere avgjerande for om det er grunnlag for pålegg om sal.

Til slutt foreslår utvalet at dersom bustadbyggjelaget ber om det, skal juridiske personar som er nemnde i utkastet til burettslagslov § 4-2, og som eig andel i eit tilknytt burettslag, vere med i eit samarbeidsutval for behandling av erverv av andelar og forvaltning av leigeforhold i dei tilknytte burettslaga (§ 4-6).

Utvalet framhevar at når kommunen og andre fekk ein slik rett til å kjøpe bustader i burettslag, så var det av omsyn til å betre tilgangen på bustader for vanskelegstilte grupper. For burettslaga kan det vere uheldig med eit stort innslag av leigarar, og dessutan kan nokre av dei personane som blir skaffa bustad på denne måten, ha vanskar med å innrette seg etter reglane i burettslaget. I samarbeidsutvala kan slike spørsmål takast opp, meiner utvalet,

og røynslene synest å vere gode med dei utvala som alt er etablerte.

Merknader frå høyringsinstansane

Den Norske Advokatforening foreslår at det i dette kapitlet blir sett inn ei eiga føresegn om korleis laget skal behandle andelseigarar som vil melde seg inn i bustadbyggjelaget. Det blir foreslått at ein ny andelseigar ikkje bør først inn i andelseigarboka før andelseigaren har betalt andelen. I tillegg blir det foreslått at det skal regulerast kva bustadbyggjelaget skal gjere med ein som ønskjer å bli andelseigar, men som ikkje fyller vilkåra i utvalet sitt forslag til § 4-1 første og andre ledd.

NBBL foreslår at det i eit tillegg til utvalet sitt forslag til § 4-1 tredje ledd skal setjast inn at det skal vere høve til å setje vilkår om at andelseigarane berre skal kunne eige éin burettslagsandel for kvar andel i bustadbyggjelaget. Forslaget er grunnleggjande med at det har vore praksis at juridiske personar må ha like mange andelar i bustadbyggjelaget som talet på andelar i burettslag som er knytte til bustadbyggjelaget.

Justisdepartementet viser til at det i utvalet sitt forslag til § 4-1 er vist til avtalelova § 36. Her kunne det i staden vore stilt krav om at ei vedtektsføresegn skal ha sakleg grunn. Dersom ein opererer med eit krav om sakleg grunn for slike vedtektsføresegnar, vil det gi betre samsvar med prinsippet om ope medlemskap. Det blir vist til at terskelen for avtalerevisjon i medhald av avtalelova § 36 i praksis er høg. Lovforslaget synest derfor å opne for at ein kan gå langt i retning av å stengje eit bustadbyggjelag ute. Dette vil elles vere i dårleg samsvar med samvirkeprinsippa. Det blir også vist til at aksjelova § 4-16 andre ledd og lovforslaget til samvirkelov § 30 første ledd opererer med krav om «sakleg grunn». Det same bør gjelde for bustadbyggjelag. Dersom ein likevel skulle ønskje å gjere bruk av avtalelova § 36, bør ein sløyfe § 4-1 første ledd første punktum.

Asker og Bærum Boligbyggelag meiner at det forslaget utvalet kjem med når det gjeld regelen om melding til andelseigaren om innføring i andelseigarboka og endring i denne, er for arbeidskrevjande. Særleg tungvint blir det at andelseigaren skal ha melding om endringar som blir gjorde i boka. Ein foreslår derfor at regelen om dette blir strøken.

Fleire høyringsinstansar har kome med merknader til forslaget frå utvalet til føresegn om å overføre ein andel til andre. *NBBL* har kome med forslag om at det i føresegna bør stå at ein registrert partnar er likestilt med ein ektefelle. *NBBL* peiker vidare på at forslaget frå utvalet til § 4-4 første ledd

siste alternativ burde ha vore endra. Dette alternativet gjeld retten til å overdra andelen til nokon som ein tidlegare har hatt felles bustad med. Det blir peikt på at dette ofte vil gjelde sambuarar. Det blir foreslått at det burde vere høve til å overdra andelen jamvel om sambuarskapen held fram. *Asker og Bærum Boligbyggelag* meiner at forslaget frå utvalet til føresegn om overføring av andelar har ført til ei innskjerping av retten til å overføre til nærstående dersom ein samanliknar med gjeldande lov. Særskilt nemnt blir høvet til å overføre til foreldre eller til barnebarn. *Vestlandske Boligbyggelag* er inne på det same. Det blir hevda at det er uråd for barn å overdra bustaden til foreldre etter forslaget.

OBOS foreslår at det i føresegna om eigarskifte skal setjast inn ein eigen regel som seier at bustadbyggjelaget skal kunne fastsetje at det skal betalast gebyr for overføring av ein andel, og at dette gebyret skal vere betalt før ervervaren kan gjere gjeldande rettar som andelseigar. Forslaget er grunnleggjande med at det er lang praksis i bustadsamvirket for at andelseigarane sjølve skal betale for å få utført denne tenesta. Kostnaden bør plasserast hos den som utløyser kostnaden. *Asker og Bærum Boligbyggelag* har kome med den same vurderinga.

Oslo kommune støttar forslaget om å vidareføre ordninga med samarbeidsutval. Ordninga vil medverke til betre integrering av vanskelegstilte i eit vanleg bumiljø. *Trondheim kommune* støttar også forslaget. Kommunen har gode erfaringar frå samarbeidet med Trondheim og omegn boligbyggelag i det utvalet som er etablert. Mellom anna har det medverka til at bumiljøprosjekt er sette i gang, og det har ført til ei meir open haldning partane imellom.

Departementet sine vurderingar

Departementet viser til at utvalet foreslår å halde fast ved at eit bustadbyggjelag alltid skal vere ope for nye andelseigarar. I vedtektene kan det setjast vilkår for å eige andel. Juridiske personar kan vere andelseigarar om ikkje anna er fastsett i vedtektene. Vedtektene kan setje særlege vilkår for slikt medlemskap eller overlate til styret å setje vilkår. Slike vilkår må ikkje vere i strid med avtalelova § 36. Laget skal ha ei andelseigarbok som skal først forsvarleg på elektronisk eller anna vis. Når ein andelseigar er ført inn i andelseigarboka, skal laget gi andelseigaren melding om dette. Ein andel kan ikkje utan samtykke frå laget overførast til andre. Utvalet foreslår nokre unntak for overføring til nærstående. Ein andelseigar kan utan førehandsvarsel melde seg ut av laget. Ein andelseigar som har handla til skade for laget, eller som ikkje lenger fyl-

ler vilkåra for å vere andelseigar, kan stengjast ute etter vedtak i styret. Ordninga med samarbeidsutval foreslår utvalet å føre vidare.

Departementet sluttar seg til forslaget frå utvalet, med to unntak. Departementet foreslår før det første at bustadbyggjelaget berre bør få høve til å fastsette vilkår for å vere andelseigarar når det er sakleg grunn til å fastsette slike vilkår. Dette er ei noko strengare regel enn den som utvalet har foreslått. Etter utvalets forslag kan bustadbyggjelaga fastsette vilkår så lenge vilkåra ikkje er urimelege etter den generelle føresegna i avtalelova § 36. Etter departementets vurdering vil det vere betre i samsvar med prinsippet om fritt medlemskap dersom også vilkår som manglar sakleg grunn, kan setjast til sides. Departementet har derfor foreslått ei slik endring. Departementet har vidare foreslått at andelseigaren kan overføre andelen til ei noko større krins enn det som går fram av utvalets forslag. Departementet viser til omtalen nedanfor. Departementet sluttar seg elles til utvalets forslag om at eit bustadbyggjelag alltid skal vere ope for nye andelseigarar – og at bustadbyggjelaget skal gi andelseigaren melding når andelseigaren er ført inn i andelseigarboka. Det same gjeld hovudtrekka i forslaget til føresegn om eigarskifte, sjølv om departementet som nemnd foreslår å utvide krinsen på personar som kan ta over andel utan samtykkje frå bustadbyggjelaget. Departementet sluttar seg vidare til føresegna om utmelding og utestenging av andelseigarar i bustadbyggjelaget. Departementet støttar også forslaget frå utvalet om å vidareføre føresegna om samarbeidsutval mellom bustadbyggjelag og kommune.

Departementet vil elles kome med nokre kommentarar til merknadene frå høyringsinstansane når det gjeld føresegnene om andelar og andelseigarar. Departementet ønskjer først å kommentere forslaget frå *Den Norske Advokatforening* om at det bør setjast inn ei føresegn om korleis laget skal behandle andelseigarar som vil melde seg inn i bustadbyggjelaget. Det blir foreslått at ein ny andelseigar ikkje bør førast inn i andelseigarboka før andelseigaren har betalt andelen. Utvalet foreslår i § 3-1 tredje ledd at teiknaren skal få fem dagar på seg til å betale andelen etter at han har fått ei skriftleg påminning. Blir andelen ikkje betalt, kan bustadbyggjelaget gi andre rett til å teikne andelen eller stryke den teikninga som er gjort. Slik departementet ser det, skulle dette forslaget til føresegn på ein tilfredsstillande måte regulere dette spørsmålet.

Den Norske Advokatforening har også foreslått at det skal regulerast kva som skal skje med ein som ikkje oppfyller vilkåra for å vere andelseigar. Departementet viser her til utvalet sitt forslag til fø-

resegn (§ 4-5 andre ledd) om at ein andelseigar som ikkje lenger oppfyller vilkåra for å vere andelseigar, kan stengjast ute etter vedtak i styret. Departementet vurderer det slik at denne regelen også kan brukast overfor ein person som aldri har oppfylt vilkåra for å vere andelseigar – men som av ein eller annan grunn er blitt medlem. Departementet kan derfor ikkje sjå at det skulle vere nødvendig med ein eigen regel for dette tilfellet.

Justisdepartementet viser til at det i forslaget frå utvalet til § 4-1 er vist til avtalelova § 36. Her kunne det i staden vore stilt krav om at ei vedtektsføresegn skal ha sakleg grunn. Kommunal- og regionaldepartementet er einig i at det enkelte bustadbyggjelaget kan få for stort spelerom dersom det berre er urimelege vilkår i vedtektene som kan setjast til sides. Som det går fram ovanfor har departementet derfor endra forslaget i samsvar med tilrådinga frå Justisdepartementet.

NBBL foreslår at det i eit nytt tillegg til forslaget frå utvalet til § 4-1 tredje ledd skal setjast inn at det skal vere høve til å setje vilkår om at andelseigarane berre skal kunne eige éin burettslagsandel for kvar andel i bustadbyggjelaget. Departementet legg til grunn at bustadbyggjelaget kan vedta eit slik krav etter forslaget frå utvalet til § 4-1 andre ledd andre punktum. Her heiter det at ein i vedtektene kan setje særlege vilkår for medlemskap, eller at ein kan overlata til styret å setje vilkår for å vere medlem i laget. Departementet kan ikkje sjå nokon grunn til å gjere ei slik føresegn obligatorisk. Hovudregelen bør vere at også juridiske personar berre kan eige éin andel i bustadbyggjelaget, på same måten som fysiske personar berre kan eige éin andel.

Asker og Bærum Boligbyggelag foreslår at forslaget frå utvalet til regel om at andelseigaren skal ha melding om endringar som blir gjorde i andelseigarboka, skal strykast. Departementet forstår at dette inneber ei ekstra oppgåve for bustadbyggjelaget. For den enkelte andelseigar kan det likevel vere viktig å bli gjord kjend med slike endringar. Ei tilsvarande føresegn finst også i aksjelova (§ 4-10). Departementet meiner derfor at forslaget frå utvalet gir den beste løysinga – og blir ståande ved denne.

NBBL peiker vidare på at forslaget frå utvalet til § 4-4 første ledd, siste alternativ, burde ha vore endra. Dette alternativet gjeld retten til å overdra andelen til nokon som ein tidlegare har hatt felles bustad med. Det blir peikt på at dette ofte vil gjelde sambuarar. Det blir foreslått at det burde vere høve til å overdra andelen jamvel om sambuarskapen held fram. *Asker og Bærum Boligbyggelag* meiner at utvalets forslag til føresegn om overføring av ande-

lar har ført til ei innskjerping av adgangen til å overføre andelar til nærstående om ein samanliknar med gjeldande lov. Særskilt nemnt blir høvet til å overføre til foreldre eller til barnebarn. *Vestlandske Boligbyggelag* er inne på det same. Det blir gjort gjeldande at det er uråd for barn å overdra bustaden til foreldre etter forslaget.

Departementet viser til at føremålet med desse unntaka er at det ikkje skal vere nødvendig å ta kostnaden med å teikne ny andel i slike tilfelle. Ein nær krins av personar skal kunne overta andelen utan at ein treng gå vegen om eit samtykke frå styret i laget. Overføring av andelen i alle andre tilfelle krev samtykke.

Når det gjeld den nærare avgrensinga av kven som utan samtykke skal kunne få overta ein andel, kan departementet vere einig i at det kan verke urimeleg at andre i husstanden – som til dømes sambuarar – ikkje skal kunne overta andelen utan samtykke. Departementet meiner at det kan vere tenleg å samanlikne dette eigarskiftet med bruk av forkjøpsretten ved overføring av andelar i burettslag. I føresegnene om forkjøpsretten er det ei eiga føresegn om rettsovergang mellom nærstående (burettslagslova § 4-12). Departementet foreslår at den same personkrinsen skal vere verna etter begge føresegnene. Departementet har blitt ståande ved denne gruppa: Ektemake, andelseigaren eller ektemakens slektning i rett opp- og nedstigande linje, fosterbarn som faktisk står i same stilling som livsarving, sysken eller nokon annan som i dei to siste åra har høyrte til same husstand som den tidlegare eigaren. Departementet foreslår at samtykke heller ikkje kan gjerast gjeldande når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmål, eller når ein husstandsmedlem tek over andelen i samband med burettandel etter føresegnene i husstandsfelleskapslova § 3.

NBBL har kome med forslag om at det i denne føresegna bør stå at ein registrert partner er likestilt med ein ektefelle. Departementet meiner dette er unødvendig, i og med at denne likestillinga går fram direkte av lov 30. april 1993 nr. 40 om registrert partnerskap § 3 første ledd. Departementet følgjer det forslaget som utvalet har kome med.

OBOS og Asker og Bærum Boligbyggelag foreslår at bustadbyggjelaget skal kunne ta gebyr ved eit eigarskifte for å dekkje utgiftene i samband med dette. Departementet er ikkje einig i dette forslaget. Departementet viser til at laget etter gjeldande lov § 8 andre ledd kan fastsetje i vedtektene at det skal betalast ei teikningsavgift for kvar andel. Utvalet har ikkje funne grunn til å vidareføre dette i forslaget til ny lov, og departementet støttar utvalet i denne avgjerda, jf. omtalen under punkt 7.4.1. Departe-

mentet kan heller ikkje sjå at det skulle vere grunnlag for å krevje gebyr i dei tilfella der ein andelseigar har rett til å overføre andelen til ein nærstående person, jf. omtalen ovanfor. Departementet legg også til grunn at ei slik overføring ikkje medfører vesentlege administrative utgifter for bustadbyggjelaget. Derimot blir vurderinga annleis når eit burettslag skal godkjenne ein ny andelseigar e.l. Dette vil kunne medføre eit administrativt arbeid som det er rimeleg å få særskilt dekt, jf. utkastet til ny lov om burettslag § 4–6 og punkt 8.6 nedanfor.

7.6 Generalforsamlinga

Gjeldande rett

Det øvste myndet i laget blir utøvd av generalforsamlinga. Ordinær generalforsamling skal haldast kvart år innan seks månader etter utgangen av rekneskapsåret. Ekstraordinær generalforsamling skal haldast når styret, representantskapet eller ordføraren i representantskapet meiner det er nødvendig. Sameleis skal generalforsamlinga kallast inn når revisor eller minst ein tjuandedel av andelseigarane – men minst fem – som har andelar teikna før siste årsskiftet, skriftleg krev det og samtidig melder frå om kva saker ein ønskjer behandla.

Generalforsamlinga blir innkalla av ordføraren i representantskapet. Dersom ordføraren ikkje kallar inn til generalforsamling etter at dette er kravd av andelseigarane, kan dei som har sett fram kravet, krevje at skifteretten kallar inn til generalforsamling, og at laget må bere kostnaden. Innkallinga skjer med eit varsel på minst åtte, høgst tjue dagar. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel – om det er nødvendig – kallast inn med kortare frist, som likevel skal vere på minst tre dagar. Saker som ein andelseigar ønskjer å få behandla av den ordinære generalforsamlinga, skal nemnast i innkallinga når det blir sett fram krav om det seinast tre veker før generalforsamlinga og saka ikkje kan avgjerast utan at ho blir nemnd i innkallinga. Vedtektene kan forlengje fristen til høgst åtte veker, men kan ikkje på annan måte avgrense forslagsretten til andelseigaren.

Generalforsamlinga kan ikkje ta avgjerd i andre saker enn dei som er fastsette i innkallinga. Ein kan likevel avgjere at det skal kallast inn til ny generalforsamling for å få avgjort forslag som er sette fram i møtet. Vidare kan den ordinære generalforsamlinga utan hinder behandle årsmeldinga frå styret og årsrekneskapen, og i denne samanhengen spørsmål om bruken av overskot eller dekning av tap. Den ordinære generalforsamling kan også vedta å

setje i gang ekstraordinær gransking, velje valkomité og velje dei tillitsvalde som skal veljast av generalforsamlinga til fastsett tid, og som ikkje skal tre i staden for nokon som har sagt frå seg vervet før tida. Generalforsamlinga som er kalla inn av skifteretten, kan – utan at det treng vere nemnt i innkallinga – gjere vedtak om å seie opp tillitsvalde eller gi dei avskil – i tillegg til å gjere ansvar gjeldande mot dei eller krevje ekstraordinær gransking.

På generalforsamlinga skal det setjast ned ein valkomité med så mange medlemmer som vedtektene fastset til å førebu val av tillitsvalde på neste års generalforsamling. Ein av medlemmene med varamedlem blir oppnemnd av styret. Resten av komiteen blir valt av generalforsamlinga etter innstilling frå representantskapet. Dei valde medlemmene av valkomiteen og varamedlemmene til desse skal veljast både frå andelseigarar som ikkje er tildelt bustad gjennom laget, og frå andelseigarar med bustad i tilknytte burettslag. Valkomiteen skal kome med innstilling til generalforsamlinga om val av dei tillitsvalde som etter lov eller vedtekter skal veljast av generalforsamlinga.

I lag der andelseigarane blir representerte ved delegerte på generalforsamlinga, skal valkomiteen også kome med innstilling om val av delegerte til dei andelsmøta som blir innkalla for dette føremålet, men berre når det gjeld andelseigarar som ikkje har fått tildelt bustad gjennom laget. Vedtektene kan fastsetje at dei av medlemmene som er valde av valkomiteen og tildelte bustad gjennom laget, ikkje skal delta i behandlinga av denne innstillinga.

Forretningsføraren og medlemmene av styret og representantskapet har rett til å vere til stades på generalforsamlinga og til å uttale seg. Forretningsføraren, leiaren av styret og ordføraren i representantskapet har plikt til å vere til stades, med mindre dette er heilt klart unødvendig eller dei har gyldig forfall. I desse tilfella skal det peikast ut ein som kan stille i staden.

Generalforsamlinga blir styrt av ordføraren i representantskapet, eller i staden for ordføraren av varaordføraren dersom han eller ho er til stades. Elles blir forsamlinga styrt av leiaren av styret. Er generalforsamlinga kalla inn av skifteretten, blir møteleiaren peikt ut av skifteretten. Er ingen andre til stades som kan vere møteleiar, blir møteleiar vald av generalforsamlinga mellom dei andelseigarane som er til stades. Representantskapet kan dessutan utan hinder av dei nemnde føresegnene avgjere at generalforsamlinga skal velje ein møteleiar, og kan då også setje fram forslag om møteleiar.

Vedtektene kan fastsetje at saker som er vesentlege anten berre for andelseigarane som har fått til-

delt bustad gjennom laget, eller berre for dei andre andelseigarane, skal avgjerast av dei andelseigarane som saka er vesentleg for. Representantskapet fastset i tvilstilfelle om ei sak skal avgjerast av éi av dei to gruppene av andelseigarar eller av alle andelseigarane.

Det skal under møteleiaren sitt ansvar førast protokoll over alle saker som blir behandla og alle vedtak som blir gjorde i generalforsamlinga. Protokollen skal underskrivast av møteleiaren og av minst to av dei andelseigarane som er til stades og som er valde av generalforsamlinga. Protokollen skal til kvar tid vere tilgjengeleg for andelseigarane.

Rett til å delta i røysting på generalforsamlinga har alle andelseigarar som har andelar teikna før siste årsskiftet. Alle andelseigarar har éi røyst, same kor mange andelar vedkomande har. Ein andelseigar kan møte med fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn éin andelseigar. I lag der det er fleire enn 500 andelseigarar, kan vedtektene fastsetje at andelseigarane på generalforsamlinga skal vere representerte ved delegerte som blir valde blant andelseigarane etter nærare reglar fastsette i vedtektene, men likevel slik at føresegnene kan nyttast på tilsvarende måte ved valet. Val blir halde før ordinær generalforsamling og gjeld til neste val. Det skal veljast delegerte særskilt for dei andelseigarane som er tildelt bustad gjennom laget og særskilt for dei andre andelseigarane. Kvar av dei delegerte har éi røyst.

Med unntak av det som følgjer av lova eller vedtektene, blir alle avgjerder tekne med vanleg fleirtal av dei gitte røystene. Ved røysteliskap gjer røysta til møteleiaren utslaget. Har møteleiaren ikkje røysta, eller gjeld det val, blir saka avgjord ved loddtrekning.

Ingen kan som andelseigar eller fullmektig eller ved fullmektig ta del i røysting om rettslege disposisjonar overfor seg sjølv eller om eige ansvar. Heller ikkje kan nokon delta i røysting om rettslege disposisjonar overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom han eller ho har ei vesentleg personleg eller økonomisk særinteresse i saka. Likevel kan ein som har røysterett, med dei unntaka som er nemnde, ta del i røysting om godtgjersle for tillitsverv i laget eller om å fjerne eit slikt verv. Styremedlem og forretningsfører kan ikkje ta del i røysting om val eller fjerning av eller godtgjersle til revisor. I røysting om ekstraordinær gransking og ved val av granskarar kan det ikkje delta personar som det heftar noko ved som gjer at dei kan blir omfatta av granskinga.

Ein andelseigar som ønskjer å få ei avgjerd på generalforsamlinga kjent ugyldig ved dom som stri-

dande mot lov eller vedtekter, må reise sak innan tre månader etter at avgjerda er teken. Dom som kjenner avgjerda ugyldig, verkar for alle andelseigarane. Var det meldt frå om avgjerda til Føretaksregisteret, skal dommen meldast og registrerast på laget sin kostnad.

Årsrekneskap og årsmelding og fråsegna frå representantskapet skal så snart som mogleg, og seinast innan åtte dagar før den ordinære generalforsamlinga, sendast til alle andelseigarane med kjend opphaldsstad. Det kan i vedtektene fastsetjast at dokumenta berre skal sendast til dei andelseigarane som ber om det. Skal andelseigarane vere representerte på generalforsamlinga ved delegerte, er det godt nok at dokumenta blir sende til dei delegerte innan den nemnde fristen. I desse tilfella skal dokumenta vere lagde ut i kontorlokala til laget til ettersyn for andelseigarane minst åtte dagar før generalforsamlinga. Revisjonsmeldinga skal også vere lagde ut som nemnt, om ho då ikkje er send til andelseigarane.

På den ordinære generalforsamlinga skal årsrekneskapen og årsmeldinga behandlast og endeleg fastsetjast. Årsrekneskapen og årsmeldinga skal finnast i avskrift, og avskrift skal leverast ut til alle som er til stades av andelseigarar, og fullmektigar for desse, som ber om det. Årsrekneskapen og årsmeldinga skal lesast opp i generalforsamlinga med mindre anna samrøystes er avgjort. Revisjonsmeldinga skal alltid lesast opp. Det kan ikkje røystast under eitt om fastsetjinga av årsrekneskapen og årsmeldinga og om ansvarsfridom. Avgjerda vil i tilfelle berre gjelde fastsetjinga av årsrekneskapen og årsmeldinga og fører ikkje til fråfall av ansvar.

Forslaget frå utvalet

Utvalet har kome med forslag om føresegner om generalforsamlinga som er utforma etter mønster frå aksjelova. Men utvalet har likevel gjort ein del særlege tilpassingar. Utvalet peiker på at det er fleire fordelar med å byggje på føresegnene i aksjelova. Aksjeselskapet er den viktigaste samanslutningsforma, og reglane i aksjelova er kjende av mange. Ved å ha mest mogleg like reglar for fleire samanslutningar kan ein oppnå at reglane blir betre innarbeidde i praksis. Vidare er det slik at aksjelovgivinga er utvikla gjennom ei årrekkje, og lovmotiva er etter kvart innhaldsrike.

Utvalet viser til at ein har ein omfattande rettspraksis kring aksjeselskap, og i litteraturen er aksjeselskapsrettslege spørsmål drøfta grundig både her i landet og i andre land. Den avklaringa og utpenslinga av rettsstoffet som ein får på denne må-

ten, meiner utvalet kjem tolkinga av ei ny lov om bustadbyggjelag til gode dersom føresegnene er nokolunde like.

Utvalet foreslår at generalforsamlinga skal ha øvste myndet i bustadbyggjelaget (§ 5-1). Utvalet foreslår at ein andelseigar som har teikna andel før siste årsskiftet, skal ha rett til å møte i generalforsamlinga (§ 5-2). Andelseigarane kan velje å møte ved fullmektig som dei sjølve peiker ut. Ingen kan vere fullmektig for meir enn éin andelseigar. Dette er nytt i forhold til gjeldande lov. Møteretten kan ikkje avgrensast i vedtektene på anna vis enn ved bruk av delegerte, jf. omtale nedafor. Fullmektigen skal leggje fram skriftleg og datert fullmakt. Fullmakta gjeld berre for den førstkomande generalforsamlinga om det ikkje går tydeleg fram at noko anna er meint. Andelseigaren kan når som helst kalle tilbake fullmakta. Kvar andelseigar kan ta med ein rådgivar og gi talerett til rådgivaren.

Vidare foreslår utvalet at det i lag med fleire enn 500 andelseigarar kan fastsetjast i vedtektene at andelseigarane skal vere representerte ved delegerte på generalforsamlinga. Det skal i så fall fastsetjast i vedtektene korleis dei delegerte skal veljast, og om det skal veljast varamedlemmer for dei. Utvalet har særleg lagt vekt på at i store lag kan frammøtet på generalforsamlinga bli tilfeldig og lite representativt dersom alle andelseigarane kan møte, og det kan oppstå situasjonar der relativt få andelseigarar får ein urimeleg sterk innverknad på enkeltsaker.

Utvalet foreslår at det for andelseigarar som har teikna andel før siste årsskifte, skal vere slik at dei har rett til å vere med på valet. Det skal veljast delegerte særskilt for andelseigarar i tilknytte burettslag og særskilt for dei andre andelseigarane. Dette er foreslått for å sikre at begge grupper er representerte på generalforsamlinga. Det er særleg i forhold til forvaltningsoppgåvene at desse gruppene vil kunne ha ulike interesser. Når det gjeld bustadbygging, meiner utvalet at ein vanskeleg kan sjå at dei skulle ha prinsipielt ulike interesser.

Utvalet foreslår at tilnærma like mange andelseigarar skal ha rett til å vere med på valet av kvar av dei delegerte. Delegerte skal veljast før ordinær generalforsamling, og valet gjeld til neste val. Berre andelseigarar kan vere delegerte (§ 5-3). Delegerte kan ikkje møte ved fullmektig, men kvar delegert kan ta med ein rådgivar og gi talerett til rådgivaren.

Utvalet foreslår også at kvar andelseigar eller kvar delegert skal ha éi røyst på generalforsamlinga, sjølv om andelseigaren har fleire andelar. Ein andelseigar kan dessutan røyste som fullmektig for ein annan andelseigar (§ 5-4). Ingen kan sjølv eller ved fullmektig, som fullmektig eller som delegert røyste på generalforsamlinga om søksmål mot seg

sjølv eller om eige ansvar overfor laget, og heller ikkje om søksmål mot andre eller ansvar for andre overfor laget dersom andelseigaren, fullmektigen eller den delegerte har ei vesentleg interesse i saka som kan stride mot laget si interesse. Utvalet peiker på at i generalforsamlinga skal interessemotsetningane mellom andelseigarane avgjerast, og då kan ein ikkje ha strenge reglar om at ei særleg interesse i utfallet fører til inhabilitet.

Utvalet foreslår at styreleiaren og dagleg leiar må vere til stades på generalforsamlinga. Ved gyldig forfall skal det peikast ut nokon til å møte i staden. Andre styremedlemmer kan vere til stades på generalforsamlinga. Styremedlemmer og dagleg leiar har rett til å uttale seg på generalforsamlinga (§ 5-5).

Utvalet foreslår at eit bustadbyggjelag skal halde ordinær generalforsamling før 1. juli kvart år (§ 5-6). Spørsmålet om godkjenning av årsrekneskapen og årsmeldinga skal alltid takast opp og avgjerast på den ordinære generalforsamlinga. Årsrekneskapen, årsmeldinga og revisjonsmeldinga skal seinast éi veke før generalforsamlinga sendast til alle andelseigarar med kjend adresse. Skal andelseigarane vere representerte ved delegerte på generalforsamlinga, er det nok å sende dokumenta til dei delegerte. Styret kan kalle inn til ekstraordinær generalforsamling (§ 5-7). Styret skal kalle inn til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller minst ein tjuandedel av andelseigarane krev det skriftleg for å få teke opp eit klart oppgitt emne. Har laget representantskap, skal styret kalle inn til ekstraordinær generalforsamling dersom leiaren av representantskapet krev det. Styret skal syte for at generalforsamlinga blir halden innan éin månad etter at kravet er sett fram.

Utvalet foreslår kven som skal kalle inn til generalforsamlinga (§ 5-8). Det blir foreslått at styret skal kalle inn. Dersom styret ikkje kallar inn til generalforsamling som skal haldast etter lova, vedtektene eller tidlegare vedtak i generalforsamlinga, skal skifteretten kalle inn snarast råd om det blir kravd av ein styremedlem, dagleg leiar, revisor eller ein andelseigar. Har laget representantskap, kan leiaren av representantskapet setje fram slikt krav. Laget skal dekkje utgiftene.

Det blir foreslått at generalforsamlinga skal haldast i den kommunen der laget har forretningskontoret, så fram det ikkje er fastsett i vedtektene at generalforsamlinga kan haldast på ein eller fleire andre oppgitte stader. Generalforsamlinga kan haldast ein annan stad dersom det trengst av særlege grunnar (§ 5-9). Utvalet framhevar at føremålet med denne føresegna er at styret ikkje fritt skal kunne velje stad for generalforsamlinga. Andelsei-

garane og dei delegerte skal kunne innrette seg på kvar dei skal møte, og generalforsamlinga skal ikkje vilkårleg kunne leggjast til ein stad der det kanskje er vanskeleg å stille for mange av andelseigarane eller dei delegerte.

Det blir også stilt krav til innkallinga til generalforsamlinga (§ 5-10). Alle andelseigarar med kjend adresse skal ha skriftleg innkalling som opplyser om tid og stad for møtet. Skal andelseigarane vere representerte ved delegerte på generalforsamlinga, er det nok å sende innkallinga til dei delegerte. Innkallinga skal sendast slik at ho til vanleg er komen fram seinast éi veke før møtet skal haldast, så fram det ikkje er fastsett lengre frist i vedtektene. Slik vedtektsføresegn gjeld ikkje for innkalling til ekstraordinær generalforsamling. I innkallinga skal dei sakene som skal behandlast, vere klart oppgitt. Forslag til vedtektsendringar skal takast inn i innkallinga. Styret skal lage forslag til sakliste i samsvar med lov og vedtekter.

Ein andelseigar har rett til å få teke opp på generalforsamlinga spørsmål som blir melde skriftleg til styret innan 1. april (§ 5-11). Delegerte har rett til å få teke opp på generalforsamlinga spørsmål som blir melde skriftleg til styret i så god tid at dei kan takast med i innkallinga. Er innkallinga send, skal det sendast ny innkalling dersom ho kan kome fram seinast éi veke før møtet skal haldast.

Utvalet foreslår vidare at det skal vere styreleiaren eller den styret peiker ut, som skal opne generalforsamlinga (§ 5-12). Er det fastsett i vedtektene kven som skal vere møteleiar, opnar møteleiaren generalforsamlinga. Har skifteretten kalla inn generalforsamlinga, skal skifteretten peike ut den som skal opne møtet, og den avgjerda kan ikkje påkjærast. Generalforsamlinga skal velje ein møteleiar, som ikkje treng vere andelseigar eller delegert. Vedtektene kan fastsetje kven som skal vere møteleiar. Den som opnar møtet, skal før første røysting setje opp ei liste over dei andelseigarane som har møtt – anten sjølve eller ved fullmektig – og delegerte som har møtt. Lista skal nyttast til ho måtte bli endra av generalforsamlinga (§ 5-13).

Utvalet foreslår at saker som ikkje er melde til andelseigarane etter reglane om innkalling av generalforsamlinga, ikkje kan avgjerast utan at alle andelseigarane i laget samtykkjer (§ 5-14). At saka ikkje er oppgitt i innkallinga, hindrar ikkje at den ordinære generalforsamlinga avgjer saker som etter lova eller vedtektene skal takast opp på kvar ordinære generalforsamling.

Dessutan blir det foreslått at ein andelseigar kan krevje at styremedlemmer og dagleg leiar gir opplysningar på generalforsamlinga om tilhøve som kan verke inn på vurderinga av om årsrekne-

skapen og årsmeldinga skal godkjennast, om saker som er lagde fram for andelseigarane eller dei delegerte til avgjerd, om den økonomiske stillinga for laget, medrekna verksemda i samanslutningar som laget tek del i, og om andre saker som generalforsamlinga skal ta opp. Dette skal gjerast så framti dei opplysningane som blir kravde, kan givast utan for stor skade for laget (§ 5-15).

Utvalet har her utforma føresegna etter mønster frå aksjelova § 5-15, og utvalet peiker særleg på at også bustadbyggjelag driv forretningsverksemd der det i mange tilfelle kan vere uheldig å gjere opplysningar kjende for konkurrentar. Er andelseigarane representerte ved delegerte, kan berre dei delegerte krevje slike opplysningar. Kan svaret ikkje givast på generalforsamlinga fordi det må hentast inn opplysningar, skal det lagast skriftleg svar innan to veker etter møtet. Svaret skal sendast ut til alle andelseigarar med kjend adresse. Var andelseigarane representerte ved delegerte, er det nok å sende svaret til alle delegerte.

Utvalet foreslår at den ordinære generalforsamlinga skal velje ein valkomité til å førebu val året etter, medrekna val av valkomité (§ 5-16). Når representantskapet ikkje lenger skal vere eit obligatorisk organ, meiner utvalet at valkomiteen bør førebu val av ny valkomité òg. Utvalet foreslår vidare at det skal fastsetjast i vedtektene kor mange medlemmer generalforsamlinga skal velje til valkomiteen. Medlemmer og varamedlemmer skal veljast mellom andelseigarar med bustad i tilknytte lag og andre andelseigarar. I tillegg skal ein medlem peikast ut av styret. Skal andelseigarane vere representerte ved delegerte på generalforsamlinga, skal valkomiteen førebu val av delegerte.

Utvalet foreslår at møteleiaren skal syte for at det blir ført protokoll for generalforsamlinga (§ 5-17). Vedtak i generalforsamlinga skal takast inn i protokollen saman med opplysning om røystetal. Lista over dei som har møtt, skal leggjast ved protokollen. Møteleiaren og minst éin annan person som generalforsamlinga skal velje mellom dei som er til stades, skal skrive under protokollen. Protokollen skal haldast tilgjengeleg for andelseigarane hos laget og takast forsvarleg vare på.

Utvalet har kome med forslag om kva slags krav som skal stillast ved røystinga på generalforsamlinga (§ 5-18). Vedtak i generalforsamlinga krev fleirtal av dei røystene som er gitt, om ikkje anna er fastsett i lova. Står røystetalet likt, gjeld det som møteleiaren sluttar seg til, også om møteleiaren ikkje har røysterett. Ved val eller tilsetjing kan generalforsamlinga fastsetje på førehand at den som får flest røyster, skal reknast som vald. Står røystene likt, blir avgjerda teken ved loddtrekning.

Det kan fastsetjast andre fleirtalskrav i vedtektene enn dei som følger av dei nemnde føresegnene, og det kan fastsetjast andre reglar om korleis ein skal gå fram dersom røystene står likt. Generalforsamlinga kan vedta å endre vedtektene med to tredjedelar av dei røystene som er gitt. I vedtektene kan det fastsetjast strengare fleirtalskrav for å endre vedtektene (§ 5-19). Generalforsamlinga kan ikkje gjere noko vedtak som er skikka til å gi visse andelseigarar eller andre ein urimeleg fordel til skade for andre andelseigarar eller laget (§ 5-20).

Utvalet foreslår føresegner som skal regulere søksmål ved ugyldige vedtak. Det blir foreslått at ein andelseigar, ein styremedlem eller dagleg leiar kan reise søksmål med påstand om at eit vedtak på generalforsamlinga er ugyldig fordi det er blitt til på ulovleg måte eller elles er i strid med lova eller vedtektene for laget. Slikt søksmål kan òg reisast av eit fleirtal av dei tilsette eller alternativt av fagforeiningar som organiserer to tredjedelar av dei tilsette (§ 5-21). Utvalet meiner at det er viktigare her enn i lov om burettslag at ein har reglar som set rammer for søksmål om ugyldige vedtak, mellom anna fordi ein har mange andelseigarar og ofte ei omfattande forretningsdrift.

Slikt søksmål må reisast innan tre månader etter at vedtaket er gjort, elles er vedtaket gyldig (§ 5-22). Føremålet med denne regelen er at ein ikkje skal ha ein langvarig periode med strid og tvil kring vedtaket.

Ein dom som slår fast at eit vedtak av generalforsamlinga er ugyldig, eller som endrar vedtaket, har verknad for alle som har rett til å reise søksmål om saka (§ 5-23). Dommen kan berre gå ut på endring av vedtaket dersom det er lagt ned påstand om det, og retten kan då slå fast kva innhald vedtaket skulle hatt. Er vedtaket meldt til Føretaksregisteret, skal dommen meldast og registrerast der. Laget ber utgiftene.

Merknader frå høyringsinstansane

Justisdepartementet viser til at det i § 5-2 står at det er andelseigarar som har teikna andel før siste årsskiftet som har rett til å møte i generalforsamlinga. Uttrykket «har teikna» er uheldig, fordi det ikkje dekkjer tilfelle der ein andel skiftar eigar. Alternativ formulering kan vere: «Alle andelseigarane har rett til å møte i generalforsamlinga. Andelseigarane som har teikna andel etter siste årsskiftet, har likevel ikkje rett til å møte.» Tilsvarende endring bør gjerast i § 5-3 første ledd tredje punktum.

Den Norske Advokatforening og *Asker og Bærum Boligbyggelag* viser til at det i forslaget frå utvalet er lagt opp til at ein tjuandedel av andelseigarane må

gå saman for å kunne krevje ekstraordinær generalforsamling. Det blir hevda at det i store bustadbyggjelag kan vere vanskeleg å samle så mange som ein tjuandedel av alle andelseigarane. Det blir derfor foreslått å redusere talet. Eventuelt kan det vere mogleg å knyte talet opp mot dei delegerte. Om ein legg talet på delegerte til grunn, vil det vere større sjansar for at ein kan samle ein tjuandedel av andelseigarane.

Asker og Bærum Boligbyggelag foreslår at generalforsamlinga skal kunne haldast andre stader enn der bustadbyggjelaget har forretningskontor, jamvel om dette ikkje er fastsett i vedtektene. Ved val av stad for å halde generalforsamling bør ein ta omsyn til medlemmene i laget. *Asker og Bærum Boligbyggelag* stiller vidare spørsmål ved at utvalet vidarefører gjeldande regel om at ein fullmektig berre kan representere éin andelseigar. Det er naturleg at fleire andelseigarar bør kunne vere representerte ved same fullmektig. En viser her til eigarseksjonslova § 33.

Justisdepartementet viser til forslaget frå utvalet til § 5-11, som gjeld høvet til å få saker tekne opp på generalforsamlinga. Det blir hevda at forholdet mellom tredje punktum og dei to føregåande punkta er noko uklart. Spørsmålet som blir stilt, er om plikta til å sende ny innkalling gjeld både når det er ein andelseigar og når det er ein delegert som melder frå om ei sak til styret. Er dette tilfellet, bør tredje punktum i føresegna bli nytt andre ledd. Første ledd vil i så fall regulere retten til å få saker opp på generalforsamlinga, mens andre ledd vil regulere plikta til å sende ut ny innkalling.

USBL har også merknader til føresegna i § 5-11. Det blir vist til at generalforsamlinga i eit bustadbyggjelag er ein viktig institusjon som kan ta avgjerder i store saker. Det er derfor viktig at sakene som skal behandlast, er rimeleg godt førebudde. Forslaget om at delegatar kan krevje at saker blir tekne opp dersom melding om det kan kome fram til delegatane seinast éi veke før generalforsamlinga, kan synast i liten grad å ta omsyn til behovet for ei forsvarleg saksførebuing. Generalforsamlinga bør ha krav på at styret rekk å gi ei innstilling i ei sak, og at denne innstillinga blir sendt ut saman med melding om dei sakene som skal behandlast. Det vil bli vanskeleg med ein forslagsfrist for delegatane slik føresegna er foreslått. Ofte er generalforsamlinga i bustadbyggjelag store forsamlingar; det er derfor viktig at dei blir avvikla på ein god og demokratisk måte. Å kunne fremje forslag med ein så kort tidsfrist synest å kunne gi grunnlag for ei lite tilfredsstillande behandling i generalforsamlinga. Det enkelte bustadbyggjelaget bør derfor sjølv kunne fastsetje reglar for å fremje forslag til generalfor-

samlinga, innafor den øvre ramma på til dømes seks veker før generalforsamlinga.

Asker og Bærum Boligbyggelag peiker på at føresegna i forslaget frå utvalet til § 5-14 andre ledd nr. 1 er ein sjølvsgd regel. Regelen bør fjernast som unødvendig.

USBL gjer gjeldande at valkomiteen kan bli hemma i arbeidet sitt dersom ein av medlemmene i styret sit der. *USBL* har for nokre år sidan avvikla ordninga med å ha ein styremedlem som medlem av valkomiteen. Ordninga i *USBL* fungerer på ein fullgod måte. Det blir tilrådd at spørsmålet om deltakinga frå styret i valkomiteen blir avgjort av laget sjølv.

Den Norske Advokatforening peiker på at fristen for oppreising i forslaget frå utvalet til § 5-22 andre ledd nr. 4 kan synast å vere noko lang.

Departementet sine vurderingar

Departementet viser til at utvalet har foreslått reglar om generalforsamlinga i bustadbyggjelaget. Etter forslaget skal generalforsamlinga ha øvste myndet i laget. Andelseigarar som har teikna andel før siste årsskifte skal ha rett til å møte i generalforsamlinga. Andelseigarane kan velje å møte ved fullmektig som dei sjølve peikar ut. I lag med fleire enn 500 andelseigarar kan det fastsetjast i vedtektene at andelseigarane skal vere representerte ved delegerte på generalforsamlinga. Kvar andelseigar eller kvar delegert har éi røyst på generalforsamlinga sjølv om andelseigaren har fleire andelar.

Utvalet foreslår vidare at laget skal halde ordinær generalforsamling før 1. juli kvart år. Spørsmålet om godkjenning av årsrekneskapen og årsmeldinga skal alltid takast opp og avgjerast på den ordinære generalforsamlinga. Styret kan kalle inn til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal kalle inn til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller minst ein tiandedel av andelseigarane krev det skriftleg for å få teke opp eit klart oppgitt emne. Utvalet foreslår at ein andelseigar har rett til å få teke opp på generalforsamlinga spørsmål som blir melde skriftleg til styret innan 1. april. Delegerte har rett til å få teke opp på generalforsamlinga spørsmål som blir melde skriftleg til styret i så god tid at dei kan takast med i innkallinga. Saker som ikkje er melde til andelseigarane etter reglane om innkalling av generalforsamlinga, kan ikkje avgjerast utan at alle andelseigarane i laget samtykkjer.

Den ordinære generalforsamlinga skal velje ein valkomité til å førebu val året etter, medrekna val av valkomité. Det skal fastsetjast i vedtektene kor mange medlemmer generalforsamlinga skal velje til valkomiteen. Vedtak i generalforsamlinga krev

fleirtal av dei røystene som er gitt, om ikkje anna er fastsett i lova. Det kan vedtektsfestast andre fleirtalsskrav og fastsetjast andre reglar om kva som skal skje dersom røystene står likt. Generalforsamlinga kan etter utvalet sitt forslag vedta å endre vedtektene med to tredjedelar av dei røystene som er gitt. Ein andelseigar, ein styremedlem eller dagleg leiar kan reise søksmål med påstand om at eit vedtak gjort i generalforsamlinga er ugyldig fordi det er blitt til på ulovleg vis eller elles er i strid med lova eller vedtektene for laget.

Departementet sluttar seg i det alt vesentlege til det forslaget som utvalet har kome med til reglar om generalforsamling. Departementet meiner at dei allmenne reglane på ein tenleg måte slår fast den generelle kompetansen som generalforsamlinga bør ha, og korleis andelseigarane skal ha høve til å delta, mellom anna at ordninga med val av delegerte i store bustadbyggjelag blir vidareført. Vidare vil departementet framheve dei reglane som utvalet har foreslått for å få ei generalforsamling gjennomført utan større vanskar. Dette gjeld reglar om innkalling av generalforsamlinga og eigne reglar for avviklinga av sjølve møtet.

Departementet viser til at fleire høyringsinstansar har kome med merknader, og departementet vil kommentere desse.

Justisdepartementet viser til at det i § 5–2 står at det er andelseigarar som har teikna andel før siste årsskiftet som har rett til å møte i generalforsamlinga. Uttrykket «har teikna» er uheldig, fordi det ikkje dekkjer tilfelle der ein andel skiftar eigar. Alternativ formulering kan vere: «Alle andelseigarane har rett til å møte i generalforsamlinga. Andelseigarane som har teikna andel etter siste årsskiftet, har likevel ikkje rett til å møte. Tilsvarende endring bør gjerast i § 5–3 første ledd tredje punktum. Kommunal- og regionaldepartementet har følgd dette forslaget til endring. Det er likevel gjort ei endring i siste føresegn for å få fram at det er dei andelseigarane som elles ville hatt rett til å møte på generalforsamlinga, som kan vere med på valet av delegerte.

Den Norske Advokatforening og Asker og Bærum Boligbyggelag foreslår å redusere talet på andelseigarar som kan krevje ekstraordinær generalforsamling. Utvalet har foreslått at ein tjuandedel av andelseigarane må setje fram slikt krav for at styret skal vere nøydd til å kalle inn til generalforsamling. Dette utgjør fem prosent av andelseigarane. Dette er det same kravet som etter gjeldande lov.

Departementet viser til at det i aksjelova § 5–6 andre ledd er stilt krav om at meir enn ti prosent av aksjeeigarane som representerer minst ein tiendedel av aksjekapitalen fremjar slikt krav. Omsynet til

harmoni i lovverket skulle då tale for å auke talet på andelseigarar som kan krevje ekstraordinær generalforsamling frå fem til ti prosent. Røystereglane er likevel svært ulike for bustadbyggjelag og aksjeselskap. I bustadbyggjelag har ingen meir enn ei røyst sjølv om ein andelseigar eig fleire andelar. Dette kan til dømes gjelde ein kommune. I aksjeselskap har aksjonærane ei røyst for kvar aksje, nokre aksjonærar kan derfor representere meir enn ti prosent av røystene på generalforsamlinga. Etter departementets vurdering kan det derfor vere grunn til å ha ulike krav til oppslutning for å kunne krevje ekstraordinær generalforsamling i bustadbyggjelag og aksjeselskap. Etter departementets vurdering kan det derfor vere rimelig å stille krav om fem prosent oppslutning frå andelseigarane i bustadbyggjelag for å krevje ekstraordinær generalforsamling. I store bustadbyggjelag som OBOS kan også fem prosent vere eit strengt krav. Ein kunne derfor vurdere å differensiere kravet om oppslutning for å krevje ekstraordinær generalforsamling ut frå talet på andelseigarar i bustadbyggjelaget. Departementet ser likevel ingen grunn til å gå inn for ei slik løysing som gjer lova vanskelegare å bruke.

Asker og Bærum Boligbyggelag foreslår at det skal vere mogleg å halde generalforsamling i andre kommunar enn den kommunen der forretningskontoret til bustadbyggjelaget ligg, jamvel om dette ikkje er regulert i vedtektene.

Departementet meiner at det i lova klart bør kome fram at generalforsamlinga som hovudregel skal haldast i den kommunen der laget har forretningskontoret. Er det behov for å halde generalforsamlinga i ein annan kommune, bør ein likevel kunne ta inn ei føresegn om dette i vedtektene når desse stadene er nemnde der. Departementet meiner at styret i eit bustadbyggjelag i alle høve ikkje bør stå heilt fritt til å velje kvar samlinga skal vere. Både andelseigarane og dei delegerte skal etter departementet sitt syn kunne innrette seg på kvar møtet skal haldast. Det er såleis viktig at stadvalet er rimelig føreseieleg. Når det i tillegg går fram av lovforslaget at det skal vere mogleg å halde generalforsamlinga andre stader dersom dette av særlege grunnar er nødvendig, har ein oppnådd den fleksibiliteten som skulle vere nødvendig. Såleis skulle det etter departementet si vurdering ikkje vere noko grunnlag for å endre det forslaget som utvalet har kome med.

Asker og Bærum Boligbyggelag foreslår at ein fullmektig skal kunne representere fleire andelseigarar på generalforsamlinga, på same vis som ein fullmektig kan representere fleire sameigarar på sameigarmøtet i eit eigarseksjonssameige. Det er eit grunnleggjande samvirkeprinsipp at ingen kan rø-

yste med meir enn éi røyst i samvirkeføretak, jamvel om andelseigaren eig fleire andelar. Her går det eit viktig skilje mellom samvirkeføretak og andre samanslutningar. Dette prinsippet kunne lett blitt uthola dersom nokon kunne møte som fullmektig for mange andelseigarar og på det viset skaffe seg mange røyster på generalforsamlinga. Departementet sluttar derfor opp om forslaget frå utvalet om å vidareføre den gjeldande føresegna om at ingen kan vere fullmektig for meir enn éin annan andelseigar.

Justisdepartementet viser til forslaget frå utvalet til § 5-11, som gjeld høvet til å få saker opp på generalforsamlinga. Det blir hevda at forholdet mellom tredje punktum og dei to føregåande punkta er noko uklart. I første punktum heiter det at ein andelseigar har rett til å få teke opp på generalforsamlinga spørsmål som blir melde skriftleg til styret innan 1. april. I andre punktum heiter det at delegerte har rett til å få teke opp på generalforsamlinga spørsmål som blir melde skriftleg til styret i så god tid at dei kan takast med i innkallinga. I tredje punktum heiter det at dersom innkallinga er send, skal det sendast ny innkalling dersom ho kan kome fram seinast éi veke før møtet skal haldast.

Departementet tolkar forslaget til føresegn frå utvalet si side slik at tredje punktum i føresegna høyrer saman med regelen i andre punktum. For at dette skal kome tydelegare fram, foreslår departementet at første punktum blir første ledd, og at dei to andre punktuma i føresegna blir nytt andre ledd. Såleis unngår ein den faren for mistyding som Justisdepartementet har peikt på.

USBL peiker på at det i forslaget frå utvalet til § 5-11 er slik at dei delegerte har ein kortare frist for å melde saker til generalforsamlinga. Mellom anna blir det peikt på at generalforsamlinga bør ha krav på at styret får kome med innstilling til alle saker som skal behandlast. Dette vil bli vanskeleg med ein så kort frist som utvalet har foreslått. *USBL* foreslår derfor at det enkelte bustadbyggjelaget sjølv skal kunne fastsetje fristar for å fremje forslag til generalforsamlinga innafor til dømes ei ramme på seks veker før generalforsamlinga skal haldast. Utvalet framhevar at styret ikkje skal vere nøydd til å lage utgreiingar eller sakspapir om ei sak. Og den som krev at saka skal opp, bør heller ikkje ha krav på at laget skal sende ut sakspapir som vedkomande har laga, jf. NOU 2000:17 side 92.

Sidan styret ikkje skal vere forplikta til å kome med ei nærare utgreiing før generalforsamlinga blir halden, kan departementet ikkje sjå at det skulle oppstå større vanskar med å gi dei delegerte kortare frist for å kome med innspel til saker, så lenge også dei delegerte er underlagde pålegget om at ei

sak skal vere teken med i innkallinga for at ho skal kunne behandlast på generalforsamlinga. Departementet sluttar seg derfor til det forslaget som utvalet har kome med til føresegner om fristar for delegerte til å fremje saker for generalforsamlinga.

Asker og Bærum Boligbyggjelag foreslår at regelen i § 5-14 andre ledd nr. 1 blir fjerna som unøvdig. Departementet er einig med høyringsinstansen i at å ta med denne føresegna strengt vurdert ikkje skulle vere nødvendig. Ut frå samanhengen bør like fullt regelen vere med, slik at oppstillinga i føresegna blir fullstendig. Departementet sluttar seg derfor til det forslaget utvalet har kome med.

USBL viser til at utvalet foreslår å vidareføre det gjeldande kravet om at ein medlem i valkomiteen skal veljast av styret, jf. utkastet § 5-16 andre ledd. Det blir tilrådd at spørsmålet om deltaking frå styret i valkomiteen blir avgjort av laget sjølv.

Slik departementet har oppfatta den faktiske situasjonen, har ikkje bustadbyggjelaga hatt større problem med den gjeldande ordninga. Departementet kan såleis ikkje sjå at det skulle liggje føre tyngjande grunnar for å endre regelen slik han er utforma i dag. Departementet har også lagt vekt på at jamvel om styret skal peike ut den siste medlemmen av valkomiteen, står styret samtidig fritt til å velje kven dei vil. Styret kan til dømes velje ein frå styret eller ein annan person som styret har tillit til. Det er derfor ikkje sjølvstøtt, slik *USBL* hevdar, at det er ein i styret som skal sitje i valkomiteen.

Den Norske Advokatforening peiker på at fristen for oppreising i forslaget frå utvalet til § 5-22 andre ledd nr. 4 kan synast å vere noko lang. Departementet viser her til at denne fristen er den same i aksjelova § 5-23 andre ledd nr. 4. Sjølv om fristen i seg sjølv kan synast å vere i lengste laget, har omsynet til harmonisering av reglane hatt størst vekt. Departementet sluttar seg derfor til forslaget frå utvalet til føresegn om søksmålsfristar.

7.7 Representantskap

Gjeldande rett

Eit bustadbyggjelag skal ha eit representantskap som skal vere sett saman av minst tre medlemmer. Representantskapet skal veljast av generalforsamlinga. Vedtektene kan fastsetje at ein kommune kan oppnemne opptil tre medlemmer av representantskapet med varamedlemmer. Vedtektene kan også fastsetje at dei tilsette skal velje medlemmer og varamedlemmer til representantskapet og fastsetje reglar om dette valet. Dei valde medlemmene av representantskapet skal veljast både frå andelseigara

ne som ikkje er tildelte bustad gjennom laget, og andelseigarane med bustad i tilknytte burettslag. Styremedlem, forretningsfører og revisor kan ikkje vere medlem av representantskapet. Representantskapet vel mellom sine medlemmer ein ordførar dersom ikkje vedtektene legg dette valet til generalforsamlinga. Ein ordførar blir vald for eitt år.

Representantskapsmøte skal haldast når ordføraren eller styret meiner det er nødvendig. Det kan også haldast møte når minst ein fjerdedel av medlemmene av representantskapet set fram skriftleg oppmoding om det. Møtet blir halde minst éin gong i året. Møtet blir kalla saman av ordføraren. Representantskapet skal føre protokoll over forhandlingane. Protokollen skal underskrivast av møteleiaren og av to av medlemmene av representantskapet som er valde til det.

Representantskapet skal føre tilsyn med at føremålet med laget blir fremja i samsvar med lovgiving, vedtektene og avgjerdene til generalforsamlinga og representantskapet. Representantskapet skal ha opplysning om drifta av laget i den grad ein finn det nødvendig og tilhøva tillèt det. Representantskapet har til kvar tid, samla eller ved eit utval, rett til å gå igjennom registrerte rekneskapsopplysningar, rekneskapsmateriale, bøker og verdiar som tilhøyrer laget. Minst kvart år, og elles så ofte vedtektene fastset det eller representantskapet meiner at det er nødvendig, skal styret leggje fram eit utdrag og balansane av registrerte rekneskapsopplysningar og bøker, i tillegg til forklaring om alt vesentleg som har gått føre seg i tida sidan førre tilsvarende utgreiing. Vedtektene kan fastsetje at styret skal innhente fråsegner frå representantskapet før det blir gjort vedtak i konkrete saker. Vedtektene kan også avgjere at det i visse typar saker, som elles skal avgjerast av styret, skal krevjast vedtak både av styret og representantskapet, kvar for seg eller i fellesmøte. Andre tillegg kan ikkje leggjast til representantskapet med mindre lova særskilt gir heimel for det.

Forslaget frå utvalet

Utvalet har foreslått at det kan vere opp til bustadbyggjelaget sjølv å avgjere om det skal ha eit representantskap. Utvalet foreslår likevel at dersom det er fastsett i vedtektene at laget skal ha eit representantskap, skal representantskapet veljast av generalforsamlinga. Styremedlem, dagleg leiar og revisor kan ikkje vere medlem av representantskapet (§ 5-27). Representantskapet skal føre tilsyn med at føremålet til laget blir fremja i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlinga, og elles utføre oppgåver som er fastsette i vedtektene. Næ-

rare reglar om saksbehandlinga kan fastsetjast i vedtektene.

Utvalet framhevar at ansvaret for leiing av laget skal ligge hos styret, og at dei sentrale kontroll- og tilsynsfunksjonane er det revisor som har. I tillegg kjem reglane om gransking. Utvalet viser til at der styrevalet er lagt til representantskapet, kan det gi betre stabilitet i styresamansetjinga, men utvalet vurderer det slik at det ikkje er noko tungtvegande omsyn dersom ein har ei ordning med indirekte representasjon gjennom delegerte på generalforsamlinga. Ein fare med å ha eit organ i tillegg til styre og generalforsamling, er at det kan kome opp kompetansestrid, men etter det utvalet kjenner til, har ikkje dette vore noko praktisk problem i bustadbyggjelag.

Merknader frå høyringsinstansane

Asker og Bærum Boligbyggjelag har kome med nokre merknader til forslaget frå utvalet til føresegn som regulerer bruken av representantskap i bustadbyggjelag. Det blir først hevda at gjeldande reglar i større grad burde vidareførast i dei tilfella der det i vedtektene er fastsett at laget skal ha eit representantskap. Det er mellom anna ikkje fastsett kven som skal veljast som medlemmer i representantskapet. Det blir hevda at det er gode grunnar for å gi ein nærare definisjon i den nye lova. Vidare peiker ein på at det bør setjast inn ein regel i føresegna om at medlemmer i representantskapet må vere andelseigarar i bustadbyggjelaget. Representantskapet bør vere sett saman av personar mellom eigarane. Desse har betre føresetnader for å vurdere om bustadbyggjelaget driv verksemd i samsvar med føremålet til laget enn andre, som ikkje er andelseigarar. I tillegg bør det samtidig bli gitt ei føresegn om at medlemmer i representantskapet må vere myndige.

Departementet sine vurderingar

Departementet viser til at utvalet foreslår at dersom det er fastsett i vedtektene at laget skal ha representantskap, skal representantskapet veljast av generalforsamlinga. Representantskapet skal føre tilsyn med at føremålet til laget blir fremja i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlinga, og elles utføre oppgåver som er fastsette i vedtektene.

Departementet viser først til at etter gjeldande lov skal alle bustadbyggjelag ha eit representantskap. Dette representantskapet er eit tilsynsorgan, og det skal uttale seg om bestemte spørsmål, men det kan også ha andre oppgåver. Ordninga med å

ha eit tilsynsorgan på denne måten var også tidlegare vanleg i aksjeselskap. For aksjeselskap er no denne ordninga med representantskap teken bort, og departementet er einig med utvalet i at ordninga bør vere frivillig i bustadbyggjelag. Såleis vil bustadbyggjelag som ikkje ønskjer å vidareføre ordninga, ta ho heilt bort. Sidan ordninga blir foreslått å vere frivillig, er det etter departementet si vurdering også naturleg at fleire av reglane om representantskap ikkje blir førte vidare i forslaget til ny lov.

Ønskjer eit bustadbyggjelag å vidareføre ordninga, er det etter departementet sitt syn like naturleg at vedtektene til laget aktivt blir brukt for å fastsetje kva reglar som skal følgjast, enn om ein gjer dette utførleg i lova. Dette vil mellom anna kunne gjelde føresegner som nærare slår fast kven som skal kunne veljast til å sitje i representantskapet. Om ein ønskjer at berre andelseigarane skal kunne sitje i representantskapet, er det ikkje noko i vegen for å vedtektsfeste dette vilkåret.

Departementet kan ikkje sjå at det skulle vere nødvendig med ei ytterlegare regulering av representantskapet enn det utvalet alt har kome med i sitt forslag. Departementet sluttar seg derfor til dette forslaget.

7.8 Leiinga av bustadbyggjelaget

Gjeldande rett

Etter gjeldande bustadbyggjelagslov skal eit bustadbyggjelag ha eit styre som skal vere sett saman av ein leiar og minst to andre medlemmer. Ein som er umyndig, kan ikkje vere medlem. Blir ein medlem umyndiggjort i tenestetida, fell vervet bort med ein gong. Berre fysiske personar kan vere styremedlemmer. Vedtektene kan med nokre unntak fastsetje at styret berre kan veljast mellom andelseigarane. Funksjonstida for styremedlemmene er to år, med mindre det i vedtektene blir fastsett ei kortare funksjonstid. Ein styremedlem skal likevel med visse unntak alltid fungere fram til det er gjennomført nytt val.

Styret blir valt av generalforsamlinga, med mindre vedtektene har lagt valet til representantskapet. Leiaren blir vald ved eit særskilt val. Vedtektene kan fastsetje at forretningsføraren skal vere medlem av styret, og at staten skal ha rett til å velje éin eller fleire styremedlemmer. Ein styremedlem med varamedlem skal oppnemnast av den kommunen der laget har forretningskontoret sitt. I vedtektene kan kommunen få rett til å velje ytterlegare éin eller fleire medlemmer. I lag som i dei siste rekne-

skapsåra gjennomsnittleg har hatt fleire enn femti tilsette, kan dei tilsette krevje at opptil ein tredjedel, likevel minst to, av medlemmene i styret med varamedlemmer blir valde av og mellom dei tilsette. I lag med færre tilsette kan vedtektene fastsetje at dei tilsette etter nærare reglar fastsette i vedtektene kan velje styremedlemmer.

Det skal veljast minst to varamedlemmer for styremedlemmene. Det organet som vel varamedlemmene, fastset om dei skal vere personlege eller kallast inn i nummerorden.

Når særlege tilhøve ligg føre, har ein styremedlem rett til å tre tilbake før funksjonstida er ute. Trekkjer nokon seg tilbake, skal ein gi rimeleg førehandsvarsel til styret og elles til den som har valt medlemmen, når styremedlemmen ikkje er vald av laget. Ein styremedlem kan fjernast før utgangen av funksjonstida. Vedtak om dette blir gjort av generalforsamlinga eller av representantskapet dersom dette vel styret. I begge tilfella krev eit slikt vedtak minst to tredjedelar av dei gitte røystene. Ein er ikkje nøydd til å ha nokon særskild grunn for å fjerne ein styremedlem.

Dersom vervet som styremedlem fell bort før utgangen av funksjonstida, eller dersom det oppstår ei hindring det for styremedlemmen, og varamedlem for vedkomande ikkje finst, skal dei andre styremedlemmene syte for at det blir vald ny styremedlem for resten av funksjonstida til styremedlemmen. Høyrer valet under generalforsamlinga, kan det vente til neste ordinære generalforsamling dersom styret er vedtaksført med dei medlemmene som er att.

Styremøte skal haldast så ofte som leiinga og kontrollen av interessene til laget tilseier det. Leiaren kallar inn til styremøte. Krev ein styremedlem eller forretningsfører at det skal haldast styremøte, skal leiaren med ein gong rette seg etter kravet. Sjølve møta blir styrte av leiaren. Er han ikkje til stades, og det ikkje er valt nokon nestleiar, vel styret ein til å leie møtet.

Stiller ikkje vedtektene strengare krav, er styret vedtaksført når meir enn halvparten av medlemmene er til stades. Styret gjer vedtak med vanleg fleirtal mellom dei møtande, så framtil ikkje anna er fastsett i vedtektene. Dei som røystar for vedtaket, må likevel alltid utgjere meir enn ein tredjedel av alle medlemmene i styret. Ved røystelikskep gjer røysta til leiaren av møtet utslaget. Er det røystelikskep ved val av møteleiar, blir avgjerda teken ved loddtrekning. Styret skal føre protokoll over forhandlingane. Protokollen skal underskrivast av dei styremedlemmene som har møtt fram.

Styret representerer laget utetter og teiknar firmaet. Rettshandel som styret i forhold til laget ikkje

hadde rett til å inngå, er ikkje bindande for laget dersom avtaleparten visste eller burde ha innsett det. Vedtektene kan fastsetje at to eller fleire styremedlemmer i fellesskap kan representere laget og teikne firmaet. Andre enn styremedlemmer kan ikkje få rett til å underteikne. Vedtektene kan gi styret tilgang til å gi prokura.

Styret skal leie verksemda til laget i samsvar med lov og vedtekter og etter dei forskriftene og pålegga som generalforsamlinga eller andre organ har gitt i medhald av lov eller vedtekter. Styret kan ta alle avgjerder som ikkje i lov eller vedtekter er lagde til andre organ.

Styret tilset forretningsførar og andre funksjonærar, gir instruks til dei og fastset kva lønn dei skal ha. Styret skal føre tilsyn med at dei tilsette oppfyller pliktene sine. Det høyrer også inn under oppgåvene til styret å seie dei opp eller gi dei avskil. Styret kan delegere kompetansen sin til ein forretningsførar. Vedtektene kan fastsetje at kompetansen til å tilsetje, seie opp eller gi avskil til ein forretningsførar skal høyre inn under representantskapet. Tilsetjinga kan berre skje på oppseiing med ein oppseiingsfrist som ikkje må overstige seks månader.

Eventuell godtgjersle til styremedlemmer skal fastsetjast av generalforsamlinga etter innstilling frå representantskapet. Godtgjersla skal fastsetjast til fastsette pengesummar for fastsette terminar.

Ein styremedlem eller funksjonær må ikkje i samband med ein rettshandel for laget ta i mot godtgjersle av andre enn laget, og heller ikkje godtgjersle som avtaleparten eller ein representant for denne har lova laget. Det same gjeld ektefellen til ein styremedlem eller funksjonær og personar som er i slekt eller i svogerskap med styremedlemmen eller funksjonæren i rett opp- eller nedstigande linje, eller selskap som nokon av dei som er nemnde her, har ei vesentleg interesse i. Ei godtgjersle som er avtalt eller motteken ulovleg, tilfell laget.

Ein styremedlem eller ein forretningsførar må ikkje ta del i behandlinga av eller vere med på å avgjere spørsmål som han har ei vesentleg personleg eller økonomisk særinteresse i. Ein styremedlem eller ein forretningsførar må heller ikkje ta del i avgjerder som gjeld lån eller diskontering av papir som er påførte hans namn. I saker mellom styret eller enkelte styremedlemmer på den eine sida og bustadbyggjelaget på den andre, med unntak av visse saker, skjer forkyninga for laget for ordføraren i representantskapet, og representantskapet fører saka for laget. Blir det ført sak mellom representantskapet eller fleirtalet av representantskapet på den eine sida og laget på den andre, skal styret kalle saman ei generalforsamling for å velje ein el-

ler fleire personar som skal representere laget under saka.

Kravsmål om konkursbehandling eller gjeldsforhandling etter lova kan frå laget si side berre setjast fram av styret. Med mindre styret av omsyn til kreditorane må reknast for å vere forplikta til å krevje konkursbehandling, kan slikt kravsmål berre setjast fram i medhald av avgjerda til generalforsamlinga. Under konkursbehandlinga representerer styret laget som konkurskyldnar. Retten til godtgjersle for styremedlemmene fell bort frå openinga av konkursen.

Styret skal syte for registrering og dokumentasjon av rekneskapsopplysningar og utarbeide årsrekneskap og årsmelding i samsvar med reglar gitt i eller i medhald av rekneskapslova.

Forslaget frå utvalet

Utvalet har foreslått fleire føresegner som set krav til styret, dagleg leiar o.l. Det blir foreslått at laget skal ha eit styre med minst tre medlemmer (§ 6-1). Berre myndige personar kan vere styremedlemmer. Styret skal velje styreleiaren om ikkje generalforsamlinga har gjort det. Dagleg leiar kan ikkje vere styreleiar. Styret skal tilsetje ein dagleg leiar for laget (§ 6-2). Reglane om dagleg leiar gjeld tilsvarende for dagleg leiar i føretak som etter avtale har den daglege leiinga av laget.

Generalforsamlinga skal velje styremedlemmene. Det skal veljast minst ein varamedlem (§ 6-3). Dette skal likevel ikkje gjelde for styremedlemmer som dei tilsette skal velje. Vidare blir det foreslått at det i vedtektene skal kunne fastsetjast at valretten for generalforsamlinga skal kunne overførast til andre. Meir enn halvparten av styremedlemmene skal likevel veljast av generalforsamlinga, så framtid ikkje valretten blir overført til eit vedtektsfesta lagsorgan, til dømes eit representantskap. Valrett kan ikkje overførast til styret eller til ein styremedlem. Kommunen som laget har hovudkontor i, skal oppnemne ein styremedlem med varamedlem, så framtid ikkje laget etter avtale med kommunen har vedtektsfesta noko anna.

Det blir foreslått at i bustadbyggjelag med fleire enn tretti tilsette kan eit fleirtal av dei tilsette krevje at ein styremedlem og ein observatør med varamedlemmer skal veljast av og mellom dei tilsette (§ 6-4). Utvalet har her prøvd å finne ei løysing som er tilpassa situasjonen i bustadbyggjelag. På denne måten skil føresegna seg noko frå slik ein har gjort det i aksjelova. Dette er gjort fordi det ikkje er aktuelt med bedriftsforsamling i bustadbyggjelag.

Utvalet foreslår vidare at i lag med fleire enn femti tilsette skal eit fleirtal av dei tilsette kunne

krevje at opptil ein tredjedel og minst to av styremedlemmene med varamedlemmer skal veljast av og mellom dei tilsette. Utvalet har derimot ikkje funne grunn til å ta inn ei føresegn som svarer til aksjelova § 6-4 tredje ledd om aksjeselskap med meir enn 200 tilsette. Utvalet ser det slik at det ikkje er mange bustadbyggjelag der det er så mange tilsette. Dessutan står bustadbyggjelag i ei anna stilling enn aksjeselskap. I eit bustadbyggjelag har ein reglar om medlemsdemokrati der kvar medlem har éi røyst. Det kan her bli eit misforhold mellom ein omfattande valrett for tilsette og innverknaden frå medlemmene si side.

Utvalet foreslår likevel at forskrifter etter aksjelova § 6-4 fjerde ledd skal gjelde tilsvarande her så langt dei passar.

Utvalet foreslår at styremedlemmene skal gjere teneste i to år (§ 6-5). I vedtektene kan tenestetida setjast kortare eller lengre, men ikkje til meir enn fire år. Kortare tenestetid kan fastsetjast ved suppleringsval. Tenestetida skal reknast frå valet, om ikkje anna er fastsett, og varer ut den ordinære generalforsamlinga det året då tenestetida er omme. Sjølv om tenestetida er omme, har styremedlemmen rett til å bli ståande i vervet til ny styremedlem er vald. Dette skal ikkje gjelde for styremedlem som er vald av dei tilsette.

Utvalet foreslår at ein styremedlem skal ha rett til å gå av før tenestetida er omme dersom det er særleg grunn til det. Styret og den som har valt styremedlemmen, skal ha rimeleg førehandsvarsel (§ 6-6). Ein styremedlem kan avsetjast av den som har valt styremedlemmen. Det gjeld ikkje ein styremedlem som er vald etter regelen som gir tilsette rett til å velje medlem i styret.

Utvalet foreslår at dersom vervet til ein styremedlem fell bort før tenestetida har gått ut, og det ikkje finst varamedlem, skal resten av styret syte for val av ny styremedlem for resten av tenestetida. Det same gjeld dersom ein styremedlem blir umyndig eller blir sett i konkurskarantene etter konkurslova (§ 6-7). Høyrer valet under generalforsamlinga, kan det vente til neste ordinære generalforsamling dersom styret framleis er vedtaksført.

Utvalet foreslår at dei føresegnene som er foreslått, skal gjelde tilsvarande for varamedlemmer og observatørar så langt dei passar (§ 6-8). Eventuell godtgjersle til styremedlemmer og observatørar skal fastsetjast av generalforsamlinga. Ved konkurs fell retten til godtgjersle bort frå konkursopninga (§ 6-9).

Utvalet foreslår eigne reglar som nærare definerer kva som skal vere oppgåver for leiinga. Det blir foreslått at forvaltninga av laget høyrer under styret. Styret skal syte for forsvarleg organisering av

verksemda (§ 6-10). Styret skal så langt det trengst, fastsetje planar og budsjett for verksemda i laget. Styret kan også fastsetje retningslinjer for verksemda. Styret skal halde seg orientert om den økonomiske stoda for laget og skal sjå til at det blir ført fullgod kontroll med verksemda, rekneskapskapen og formueforvaltninga. Styret kan setje i verk dei undersøkingane som det meiner det treng for å kunne utføre oppgåvene sine. Styret skal setje i verk undersøkingar dersom éin eller fleire av styremedlemmene krev det. Styret skal føre tilsyn med den daglege leiinga og verksemda i laget elles. Styret kan fastsetje instruks for den daglege leiinga (§ 6-11).

Utvalet foreslår at ein dagleg leigar skal stå for den daglege leiinga av verksemda i laget, og at vedkomande skal følgje dei retningslinjene og påleggja som styret har gitt (§ 6-12). Den daglege leiinga omfattar ikkje saker som etter tilhøva i laget er av uvanleg slag eller har mykje å seie for laget. Dagleg leiar kan elles avgjere ei sak etter fullmakt frå styret i det enkelte tilfellet eller når det er til vesentleg ulempe for laget å vente på styrevedtak. Styret skal ha melding om avgjerda snarast råd. Dagleg leiar skal syte for at rekneskapskapen for laget er i samsvar med lov og forskrifter, og at formueforvaltninga er ordna på fullgod måte. Dagleg leiar skal minst kvar tredje månad gi styret melding om verksemda i laget, stillinga for laget og resultatutviklinga (§ 6-13). Styret kan til kvar tid krevje at dagleg leiar gir styret ei nærare utgreiing om bestemte saker. Kvar styremedlem kan også krevje slik utgreiing.

Utvalet foreslår at laget skal melde frå til styret i eit dotterselskap om tilhøve som kan ha noko å seie for heile konsernet (rekneskapslova § 1-3). Laget skal også melde frå til styret i dotterselskapet om vedtak som kan ha noko å seie for dotterselskapet, før endeleg vedtak blir gjort (§ 6-14).

Utvalet foreslår at ein styremedlem, dagleg leiar eller ein tilsett i laget i samband med arbeidet sitt for laget ikkje må ta imot godtgjersle frå andre enn laget. Det same gjeld godtgjersle frå laget som ein medkontrahent eller representant for medkontrahenten har stilt krav om (§ 6-15). Godtgjersle som styremedlem eller dagleg leiar ikkje kan ta imot, kan heller ikkje nokon av deira nærstående ta imot. Godtgjersle som er avtalt eller motteken i strid med forbodet, skal laget ha. Det same gjeld avkastning av og eigedelar som er komne i staden for godtgjersla. Ein styremedlem som ikkje er med på den daglege leiinga i laget, kan likevel som ledd i si næring vere mellomperson i høve til laget mot vanleg godtgjersle, så framt styremedlemmen ikkje samtidig representerer laget. Utvalet foreslår at kravsmål om gjeldsforhandling eller konkursbehandling for

laget kan berre setjast fram av styret (§ 6-16). Det er styret som representerer laget som konkurs-skyldnar.

Utvalet foreslår at styret skal behandle sakene i møte, om ikkje styreleiaren meiner at saka kan leggjast fram skriftleg eller takast opp på annan fullgod måte. Årsrekneskap og årsmelding skal styret behandle i møte (§ 6-17). Styreleiaren skal syte for at styremedlemmene så langt råd er kan vere med på ei samla behandling av saker som skal behandlast utan møte. Styremedlemmene og dagleg leiar kan krevje saksbehandling i møte. Styreleiaren leier saksbehandlninga. Er korkkje styreleiaren eller varaleiaren med, vel styret ein leiar for styrebehandlninga. Dagleg leiar har rett og plikt til å vere med på saksbehandlninga i styret og til å uttale seg, om ikkje anna er fastsett av styret i den enkelte saka. Styreleiaren skal syte for behandling av aktuelle saker som høyrer under styret. Styremedlemmene og dagleg leiar kan krevje at styret tek opp bestemte saker (§ 6-18). Dagleg leiar skal førebu styresakene i samråd med styreleiaren. Alle saker skal førebust og leggjast fram slik at styret har eit tilfredsstillande grunnlag for behandlinga (§ 6-19). Styresakene skal varslast på tenleg måte og med nødvendig frist.

Utvalet har eit forslag til regel om styreinstruks. Det blir foreslått at i lag der dei tilsette har representasjon i styret, skal styret fastsetje ein styreinstruks som gir nærare reglar om styrearbeidet og saksbehandlninga (§ 6-20). Instruksen skal mellom anna innehalde reglar om kva saker som skal behandlast i styret, og om kva arbeidsoppgåver og plikter dagleg leiar har i høve til styret. Instruksen skal òg innehalde reglar for innkalling og behandling i møte. Forskrifter etter aksjelova § 6-23 tredje ledd om styreinstruks skal gjelde tilsvarende så langt dei passar.

Utvalet foreslår at styret skal kunne gjere vedtak når meir enn halvparten av medlemmene er til stades eller er med på saksbehandlninga, om ikkje strengare krav er fastsette i vedtektene (§ 6-21). Styret kan likevel ikkje gjere vedtak utan at alle styremedlemmene så langt råd har fått høve til å vere med på behandlinga av saka. Har nokon forfall og det finst varamedlem, skal varamedlemmen kallast inn. Eit styrevedtak krev at fleirtalet av dei styremedlemmene som er med på behandlinga av ei sak, har røysta for. Står røystene likt, gjeld det som møteleiaren har røysta for. Dei som har røysta for eit forslag som inneber ei endring, må likevel alltid utgjere meir enn ein tredjedel av alle styremedlemmene (§ 6-22). Strengare røystereglar kan fastsetjast i vedtektene. Ved val eller tilsetjing kan styret på førehand fastsetje at den som får flest røyster,

skal reknast som vald (§ 6-23). Står røystetalet likt ved val av styreleiar eller møteleiar, blir valet avgjort ved loddtrekning. I andre tilfelle der røystene står likt, gjeld det møteleiaren har røysta for. Strengare røystereglar kan fastsetjast i vedtektene.

Utvalet foreslår at ein styremedlem ikkje må vere med i behandlinga eller avgjerda av spørsmål som har så mykje å seie særleg for styremedlemmen eller nærstående at medlemmen må reknast å ha ei klar personleg eller økonomisk særinteresse i saka. Det same gjeld for dagleg leiar (§ 6-24). Ein styremedlem eller dagleg leiar må heller ikkje vere med på behandlinga av ei sak om lån eller annan kreditt til personen sjølv, eller trygdgiving for gjelda til personen. Styret og andre som representerer laget, må ikkje gjere noko som kan gi visse andelseigarar eller andre ein urimeleg fordel til skade for andre andelseigarar eller laget (§ 6-25). Styret eller dagleg leiar skal ikkje etterkome eit vedtak gjort av generalforsamlinga dersom vedtaket strir mot lov eller vedtekter.

Utvalet foreslår at det skal førast protokoll for styresakene som minst gir opplysning om tid og stad, behandlingmåte og styrevedtaka (§ 6-26). Er ikkje styrevedtaket samrøystes, skal det opplystast om kven som har røysta for og mot. Ein styremedlem eller dagleg leiar som ikkje er einig i eit vedtak, kan krevje oppfatninga si ført inn i protokollen. Protokollen skal skrivast under av styremedlemmene som har vore med på behandlinga i styret. Har styret minst fem medlemmer, og er vedtak gjort i møte, kan styret velje to til å skrive under. I så fall skal utskrift sendast til alle styremedlemmene med frist for merknader, som i tilfelle kan krevjast tekne inn i protokollen.

Utvalet foreslår at det skal vere styret som representerer laget utetter og teiknar firmaet (§ 6-27). Styret kan gi styremedlemmer, dagleg leiar eller namngitte tilsette rett til å teikne firmaet. Slik fullmakt kan fastsetjast i vedtektene, som også kan avgrense den kompetansen styret har til å gi rett til å teikne firmaet (§ 6-28). Retten til å teikne firmaet kan når som helst kallast tilbake. Vedtektsfesta fullmakt kan kallast tilbake av styret når ein ikkje utan skade for laget kan vente på vedtak i generalforsamlinga. Føresegnene om dagleg leiar gjeld tilsvarende for firmateiknar som ikkje er dagleg leiar eller medlem av styret. Dagleg leiar representerer laget utetter i saker som høyrer inn under den daglege leiinga (§ 6-29).

Utvalet foreslår at dersom nokon som representerer laget utetter, ved disposisjon på vegner av laget har gått utover sin kompetanse, er disposisjonen ikkje bindande for laget når laget godtgjer at medkontrahenten forstod eller burde ha forstått at

kompetansen blei overskriden, og det ville stride mot heider og god tru å gjere disposisjonen gjeldande (§ 6-30). Utvalet foreslår at etter at val av styremedlem eller tilsetjing av dagleg leiar er registrert i Føretaksregisteret, kan manglar ved valet eller tilsetjinga ikkje gjerast gjeldande overfor ein tredjeperson, om då ikkje laget godtgjer at tredjepersonen kjende til mangelen (§ 6-31).

Merknader frå høyringsinstansane

Trondheim kommune deler utvalet sitt syn om at ordninga med kommunal representasjon i styret bør vidareførast som ei markering av at bustadbyggjelaget har oppgåver som er av offentleg interesse. Kommunen støttar forslaget om at denne ordninga skal vere frivillig. Ordninga bør ikkje vere påboden dersom ingen av partane ønskjer ho. *Brønnøysundregistra* synest det ikkje kjem tydeleg nok fram om representanten frå kommunen kjem i tillegg til minstekravet om tre medlemmer i forslaget til § 6-1. Ein meiner her at lovteksten burde kunne gjerast klarare. *Husbanken* støttar også forslaget om at kommunen skal ha ein representant i styret i bustadbyggjelaget. Men banken foreslår vidare at det burde vere lovfesta kva oppgåver denne representanten skal ha. Det bør stå at representanten skal sjå til at bustadbyggjelaget tek omsyn til dei bustadsøkjande medlemmene, når utvalet ikkje foreslår å vidareføre at desse skal vere representerte i styret gjennom ein medlem.

Asker og Bærum Boligbyggelag viser til forslaget frå utvalet til føresegn om avgang og avsetjing av medlemmer i styret før tenestetida er omme. Det blir framheva at det i somme tilfelle kan vere uklart kven det er som kan avsetje ein styremedlem. Er dette ei konkret generalforsamling, vil det vere vanskeleg å finne ut kven som var med i denne forsamlinga dersom det har gått år sidan medlemmen blei vald. Her kan det oppstå tolkingstvil. Om det i staden for «den» hadde stått «det organet» som valde medlemmen, ville kanskje denne mistydinga kunne rettast opp.

Brønnøysundregistra viser til forslaget frå utvalet til § 6-28, som også opnar for å gi signaturretten til juridiske personar. Føresegna i § 6-2 viser til at den daglege leiinga kan utførast av eit føretak. Denne løysinga representerer eit unntak frå hovudregelen i selskapsretten. Til vanleg skal signaturretten berre givast til ein eller fleire fysiske personar. Det blir gjort gjeldande at det kan vere uheldig å gi signaturretten til juridiske personar. Mellom anna kan det gi dårleg oversyn over kven som faktisk har denne retten.

Departementet sine vurderingar

Departementet viser til at utvalet i forslag til føresegner om leiinga av laget for foreslått at laget skal ha eit styre med minst tre medlemmer. Styret skal velje styreleiaren om ikkje generalforsamlinga har gjort det. Styret skal tilsetje ein dagleg leiar for laget. Generalforsamlinga skal velje styremedlemmene. Det skal veljast minst ein varamedlem. Styremedlemmene gjer teneste i to år. I vedtektene kan tenestetida setjast både kortare og lenger, men ikkje til meir enn fire år. Etter forslaget skal ein styremedlem har rett til å gå av før tenestetida er slutt dersom det er særleg grunn til det. Ein styremedlem kan avsetjast av det organet som har valt styremedlemmen.

Utvalet foreslår vidare at forvaltninga av laget høyrer inn under styret. Styret skal syte for forsvarleg organisering av verksemda. Styret skal så langt det trengst, fastsetje planar og budsjett for verksemda i laget. Styret kan òg fastsetje retningslinjer for verksemda. Styret skal føre tilsyn med den daglege leiinga og verksemda i laget elles. Dagleg leiar skal stå for den daglege leiinga av verksemda i laget og følgje dei retningslinjene og påleggja som styret har gitt. Det er foreslått eigne saksbehandlingsreglar for styret. Mellom anna i lag der dei tilsette har representasjon i styret, skal styret fastsetje ein styreinstruks som gir nærare reglar om styrearbeidet og saksbehandlinga. Styret kan gjere vedtak når meir enn halvparten av medlemmene er til stades eller er med på saksbehandlinga, om ikkje strengare krav er fastsette i vedtektene. Eit styrevedtak krev at fleirtalet av dei styremedlemmene som er med på behandlinga av ei sak, har røysta for. Det blir òg foreslått eigne reglar for korleis tilhøvet skal vere mot omverda, mellom anna er det styret som representerer laget utetter og teiknar firmaet. Men det er den daglege leiaren som representerer laget utetter i saker som høyrer med til den daglege leiinga.

Departementet meiner at utvalet har kome med gode forslag til korleis føresegnene om leiinga av bustadbyggjelaget bør vere utforma. Departementet viser til føresegnene som gjeld oppnemning av styret og tilsetjinga av ein dagleg leiar av laget. Det same gjeld i forhold til føresegner om kva oppgåver leiinga skal ha, og korleis saksbehandlinga skal gå føre seg. Det blir også vist til føresegnene om korleis representasjonen utetter skal vere. Departementet sluttar seg i hovudsak til dei forslaga som utvalet har kome med, med eit par unntak. Det eine unntaket gjeld kommunal representasjon i styret i bustadbyggjelaga. Det andre unntaket gjeld kven som skal kunne vere dagleg leiar. Det har kome inn

etter måten få merknader frå høyringsinstansane til reglane om leiinga av laget. Departementet tolkar dette slik at også høyringsinstansane i det alt vesentlege er einige i dei tilrådingane utvalet gjer.

Utvalet har som ei normalordning foreslått å vidareføre ordninga med kommunal representasjon i styret i bustadbyggjelaga. *Trondheim kommune* og *Husbanken* støttar desse forslaga. Departementet er ikkje einig i dette forslaget, og viser særleg til at bustadbyggjelag er private medlemsorganisasjonar. Korkje etter gjeldande lov eller etter forslaget frå utvalet er det lagt opp til at eit bustadbyggjelag skal ivareta offentlege interesser. Rett nok kan både bustadbyggjelag og kommunar sjå seg tente med eit nært samarbeid om bustadforsyning og andre bustadsosiale spørsmål, men departementet har under punkt 7.2.3 framheva at slikt samarbeid bør vere frivillig frå begge partane si side.

For bustadbyggjelaga sin del må slikt samarbeid også byggje på forretningsmessige prinsipp. Med eit slikt utgangspunkt meiner departementet at det vil vere inkonsekvent å vidareføre ordninga med kommunal representasjon i leiinga av bustadbyggjelaget. Det kan også føre til ei uheldig samanhending av roller. Departementet foreslår derfor at denne føresegna ikkje blir teken med i den nye lova. Departementet vil samtidig framheve at dette sjølvstendig ikkje er til hinder for at bustadbyggjelaga vel kommunale representantar til styret dersom dei vil ta på seg slike verv, men i så fall vil grunnlaget for valet vere heilt frivillig og ikkje byggje på noka føresegn i lova.

Brønnøysundregistra reiser innvendingar mot at utvalet foreslår å gi juridiske personar signaturrett. Det blir mellom anna vist til at aksjelova ikkje gir juridiske personar denne retten. Departementet viser her til forslaget frå utvalet til § 6-2, der det blir opna for at den daglege leiinga kan utførast av eit føretak. Utvalet viser til at det etter gjeldande lov ikkje er noko påbod om at eit bustadbyggjelag skal ha ein dagleg leiar, men i praksis viser det seg at det er slik. Utvalet viser vidare til at ein i praksis har hatt døme på at dagleg leiing har vore overlaten til eit anna bustadbyggjelag. Utvalet kom då fram til at ein ikkje burde hindre slike ordningar, samtidig som ein ville unngå at eit slikt forslag skulle føre til ei pulverisering av ansvaret, jf. NOU 2000:17 side 95.

Departementet er ikkje einig med utvalet i at eit føretak – til dømes eit anna bustadbyggjelag – skal kunne vere dagleg leiar i eit bustadbyggjelag. Departementet er redd for at dette kan medverke til at ansvaret for drifta av laget blir pulverisert. Dessutan gjeld også her ønsket om at føresegnene i den nye lova om bustadbyggjelag i størst mogleg grad

skal harmoniserast med føresegnene i aksjelova. Departementet viser her til at aksjelova § 6-32 føreset at den daglege leiaren er ein person og ikkje eit føretak, jf. føretaksregisterlova § 3-1 nr. 6. Jamvel om det etter gjeldande lov har vore praktisert ordningar der den daglege leiaren har vore eit føretak, kan ikkje departementet sjå at dette er tyngjande nok til å ha ein annan regel enn i aksjelova. Departementet går derfor mot utvalet på dette punktet.

Sidan departementet føreset at den daglege leiaren skal vere ein fysisk person, fell også problemet med at ein juridisk person skal kunne ha signaturrett, bort. Departementet har såleis teke omsyn til innvendinga frå *Brønnøysundregistra*.

Departementet er einig med *Asker og Bærum Boligbyggjelag* i at føresegna i lovutkastet til ny lov om bustadbyggjelag § 6-6, om kven det er som kan avsetje ein styremedlem, blir klarare om det i staden for «den» står at det er «det organ» som valde medlemmen, som kan avsetje styremedlemmen. Departementet har derfor foreslått ei slik endring.

7.9 Rekneskap og revisjon

Gjeldande rett

Bustadbyggjelag har rekneskapsplikt etter rekneskapslova frå 1998, jf. § 1-2 første ledd nr. 8, slik dei også hadde det etter rekneskapslova frå 1977. Med heimel i rekneskapslova frå 1977 blei det gitt egne forskrifter om årsoppgjer for bustadbyggjelag i 1989. Desse forskriftene gjeld inntil vidare også etter at 1998-lova tok til å gjelde, jf. § 9-3 sjette ledd. Det står også att nokre særreglar om rekneskap og årsmelding i bustadbyggjelagslova.

Eit bustadbyggjelag skal ha éin eller fleire statsautoriserte eller registrerte revisorar. Ein revisor skal så langt det er mogleg vere til stades på generalforsamlinga dersom generalforsamlinga skal behandle spørsmål om rekneskap eller om ansvar for tillitsvalde og funksjonærar, eller dersom generalforsamlinga er kalla inn av skifteretten. Kan revisor ikkje møte sjølv, kan han møte med ein assistent om han har nokon.

Etter krav frå generalforsamling, representantskap, styremedlem, forretningsfører eller granskar er revisor forplikta til å gi opplysningar om kva han har funne under verksemda si i laget. Revisor kan krevje spørsmåla sette fram skriftleg og kan gi eit skriftleg svar, med unntak frå dei tilfella der opplysningane blir kravde av generalforsamlinga. I så fall skal spørsmål og svar bli protokollert dersom nokon av dei som er til stades, krev det.

Revisor blir vald av generalforsamlinga etter

forslag frå representantskapet. Etter krav frå minst ein tiandedel – men minst fem – av andelseigarane som har andelar teikna før siste årsskiftet, kan skifteretten oppnemne ein revisor i tillegg til dei andre revisorane. Er kravet sett fram av minst ein tredjedel av andelseigarane som har andelar teikna før siste årsskiftet, skal dette kravet alltid takast til følgje. Fyller revisor ikkje lenger vilkåra for å kunne bli vald som revisor i laget, skal val av ny revisor i staden for den som har vore det, gjerast utan opphald. Valet kan likevel vente til neste ordinære generalforsamling dersom vedkomande ikkje var den einaste revisoren til laget. Revisoren gjer teneste fram til ein annan revisor blir vald i hans stad. Generalforsamlinga kan berre gjennomføre eit slikt val dersom det i innkallinga er sagt at det blir sett fram forslag om val av ny revisor.

Blir ein revisor fjerna mot sin vilje av ein grunn som må reknast for å vere utilbørleg, har han krav på eitt års godtgjersle rekna frå det tidspunktet oppdraget er avslutta. Godtgjersla til revisor blir fastsett av generalforsamlinga. Skifteretten fastset likevel godtgjersla for revisor som retten har oppnemnt.

Forslaget frå utvalet

Utvalet foreslår at det ikkje skal vere eigne rekneskapsreglar i den nye lova om bustadbyggjelag. Her kan ein byggje på same modell som i den nye aksjelovgivinga; rekneskapsreglane går fram av rekneskapslova. Utvalet har her vist til førearbeida då den nye rekneskapslova blei førebudd, jf. NOU 1996:30 side 103 og 104 og Ot.prp. nr. 42 1997-98 side 25 og 26. Vidare har utvalet framheva at det er ein fordel at rekneskapsreglane er standardiserte så langt det praktisk er mogleg. Utvalet reknar med at det ikkje trengst mange tilleggsopplysningar til eit årsoppgjer etter vanlege reglar for å ta vare på dei omsyn som ligg bak gjeldande særreglar.

Utvalet foreslår at eit bustadbyggjelag skal ha éin eller fleire statsautoriserte eller registrerte revisorar (§ 8-1). Dette skal gjelde for alle bustadbyggjelag utan omsyn til omfanget av verksemda. Generalforsamlinga skal velje éin eller fleire revisorar, og kan velje éin eller fleire vararevisorar (§ 8-2). Generalforsamlinga skal godkjenne godtgjersla til revisor. Revisor gjer teneste fram til annan revisor er vald (§ 8-3). Fell oppdraget for revisor bort før tenestetida er ute, skal styret utan opphald syte for val av ny revisor. Det same gjeld dersom revisor ikkje lenger fyller vilkåra for å kunne bli vald til revisor i laget.

Utvalet foreslår vidare at ei generalforsamling berre kan velje ny revisor når det er sagt i innkal-

linga at det vil bli fremja forslag om nyval. Revisor har rett til å gjere greie for sitt syn på forslaget for generalforsamlinga (§ 8-4). Har generalforsamlinga forkasta eit forslag om nyval av revisor, kan ein tiandedel av alle andelseigarane eller ein tiandedel av dei delegerte som var valde til generalforsamlinga, innan éin månad etter generalforsamlinga krevje at skifteretten ved orskurd oppnemner ein revisor i tillegg til andre revisorar i laget. Kravet skal takast til følgje dersom det er rimeleg grunn til det. Utvalet viser til at i dei fleste bustadbyggjelaga er det svært vanskeleg å samle så mange andelseigarar, og utvalet foreslår derfor at kravet også kan setjast fram av ein tiandedel av dei delegerte som var valde til den generalforsamlinga som forkasta forslaget om å velje ny revisor.

Skifteretten fastset tenestetid og godtgjersle for revisor som retten har oppnemnt. Vil revisor slutte før tenestetida er ute, skal det givast rimeleg førehandsvarsel til skifteretten.

Utvalet foreslår at ein revisor skal gi revisjonsmelding til generalforsamlinga for kvart rekneskapsår. Revisjonsmeldinga skal vere styret i hende seinast to veker før den ordinære generalforsamlinga (§ 8-5). Revisor skal møte i generalforsamlinga når det skal behandle saker som gjer dette nødvendig. Utover dette har revisor rett til å møte i generalforsamlinga (§ 8-6).

Merknader frå høyringsinstansane

Den norske Revisorforening framhevar at spørsmålet om kva rekneskapsreglar som skal gjelde for bustadbyggjelag, bør vurderast saman med rekneskapsreglar for andre organisasjonar som ikkje har økonomisk vinning til føremål. Foreininga meiner at dette bør gjerast i samband med ei evaluering av rekneskapslova. Før dette blir gjort, meiner ein at det er tenleg å vidareføre gjeldande forskrift for rekneskap for bustadbyggjelag.

Det er berre *Brønnøysundregistra* som har kome med merknad til føresegnene om revisjon. Etter forslaget frå utvalet til § 8-4 første ledd skal ny revisor kunne veljast berre dersom det er sett opp som eiga sak i innkallinga til generalforsamlinga. Forholdet til forslaget frå utvalet til § 5-14 er ikkje klart. Her heiter det mellom anna at saker som ikkje er nemnde i innkallinga til generalforsamlinga, likevel kan behandlast dersom alle andelseigarane samtykkjer i det.

Departementet sine vurderingar

Departementet viser til forslaget frå utvalet om at det ikkje lenger skal gjelde særlege reglar om rek-

neskap og årsmelding for bustadbyggjelag. Utvalet framhevar at ein i staden kan byggje på same modell som i den nye aksjelovgivinga. Det vil seie at rekneskapsreglane i sin heilskap skal gå fram av rekneskapslova. Departementet sluttar seg til dette forslaget, og departementet har for eigen del lagt særleg vekt på at det same gjeld i dag for aksjeselskap og allmennaksjeselskap.

Departementet viser også til at fleire bustadbyggjelag er bygde opp som store konsern med fleire dotterselskap. Departementet vurderer det slik at dette tilseier at rekneskapen i størst mogleg grad bør setjast opp etter vanlege reglar. Jamvel om gjeldande reglar er godt innarbeidde og velkjende, skulle det, som utvalet framhevar, ikkje vere uoverkomeleg for den som skal føre rekneskapen, å setje seg inn i oppsettet etter dei vanlegare reglane for rekneskap. Fordelen med ei slik omlegging er også at den som har røynsle frå rekneskap i andre samanhengar, lettare kan setje seg inn i og føre rekneskapen for eit bustadbyggjelag. *Finansdepartementet* og *Kredittilsynet* har heller ikkje hatt merknader til det utvalet har foreslått. Departementet foreslår her at forskrifta til rekneskapslova om særlege rekneskapsreglar for bustadbyggjelag blir oppheva.

Departementet viser vidare til at utvalet har foreslått at eit bustadbyggjelag skal ha éin eller fleire statsautoriserte eller registrerte revisorar. Generalforsamlinga skal velje éin eller fleire revisorar, og kan velje éin eller fleire vararevisorar. Revisoren gjer teneste fram til ein annan revisor er vald. Fell oppdraget for revisoren bort før tenestetida er ute, skal styret utan opphald syte for å velje ny revisor. Det same gjeld dersom revisoren ikkje lenger fyller vilkåra for å kunne veljast til revisor i laget. Revisoren skal gi revisjonsmelding til generalforsamlinga for kvart rekneskapsår. Revisoren skal møte i generalforsamlinga når det skal behandlast saker som gjer dette nødvendig. Dei fleste føresegnene som gjeld revisjon og revisorar, vil framleis gå fram av revisorlova.

Departementet sluttar seg til forslaget frå utvalet til reglar om revisjon. Når det gjeld merknadene frå *Brønnøysundregistra*, er forholdet mellom forslaget frå utvalet til § 8-4 første ledd og § 5-14 slik at § 5-14 slår fast hovudregelen, mens § 8-4 er eit unntak frå denne regelen. Som hovudregel skal generalforsamling ikkje ta stilling til andre saker enn dei som er melde til andelseigarane etter reglane om innkalling til generalforsamlinga. Unntak er likevel gjorde for saker som ikkje er nemnde i innkallinga – men som alle samtykkjer i kan behandlast i møtet. Utkastet til § 8-4 er eit unntak frå dette unntaket. Val av ny revisor må likevel alltid nemnast i

innkallinga for at generalforsamlinga kan avgjere spørsmålet. Bakgrunnen for dette kravet er at revisor skal ha rett til å uttale seg før generalforsamlinga treffer avgjerd i slike saker. Dette omsynet blir teke vare på ved kravet om varsling om saka. På dette viset unngår ein at generalforsamlinga tek avgjerd i spørsmålet utan at revisor får høve til å uttale seg.

7.10 Gransking

Gjeldande rett

Generalforsamlinga kan når som helst gjere vedtak om ekstraordinær gransking av stiftinga av laget eller av forvaltninga i heile eller delar av den tida som ligg før avgjerda, eller ved konkrete høve eller for konkrete personars vedkomande. Om val av granskarar og om deira habilitet, teieplikt og godtgjersle gjeld dei same reglane som for revisor.

Har generalforsamlinga forkasta eit forslag om gransking, kan ein tiandedel – men minst fem – av dei andelseigarane som har andelar teikna før siste årsskifte, ved ein felles fullmektig be skifteretten avgjere om det bør gjennomførast gransking og oppnemne granskarar. Kravsmålet skal takast til følge dersom skifteretten finn at det er rimeleg grunn for det. Før skifteretten tek avgjerda, skal han gi laget og i tilfelle den det gjeld, høve til å uttale seg. Leiinga i laget skal gi granskarane høve til å gjere dei undersøkingane dei meiner er nødvendige, og skal også syte for at granskarane får dei opplysningane og den hjelpa dei krev for å kunne utføre oppdraget sitt. Reglane om revisor sitt arbeid skal nyttast tilsvarende på granskinga, så langt reglane passar.

Granskarane skal gi skriftleg melding om granskinga til generalforsamlinga, men til skifteretten dersom granskinga er oppnemnt av denne. Skifteretten skal i så fall gi fullmektigen til andelseigarane gjenpart av melding, og så snart som mogleg kalle saman generalforsamlinga, der meldinga skal delast ut og lesast opp.

Skifteretten fastset godtgjersla for dei granskarane retten har oppnemnt. Kostnadene ved granskinga er det laget som må dekkje. Orskurdar og andre avgjerder som skifteretten tek, kan påkjærast etter reglane i tvistemålslova.

Forslaget frå utvalet

Utvalet foreslår at ein andelseigar eller delegert kan foreslå gransking av stiftinga eller forvaltninga av laget eller nærare oppgitte omstende kring for-

valtninga eller rekneskapane. Forslaget kan setjast fram i ordinær generalforsamling eller på ei generalforsamling der det går fram av innkallinga at sak om slik gransking skal takast opp (§ 5-24). Får forslaget tilslutning frå minst ein tiandedel av dei andelseigarane eller dei delegerte som møter på generalforsamlinga, kan kvar andelseigar innan ein månad etter generalforsamlinga krevje at skifteretten ved orskurd tek avgjerd om gransking.

Skifteretten skal ta til følgje eit krav om gransking dersom retten meiner at kravet har rimeleg grunn (§ 5-25). Før det blir teke avgjerd i saka, skal skifteretten gi laget, og i tilfelle den granskinga elles vil omfatte, høve til å uttale seg. Skifteretten skal oppnemne ein eller fleire granskarar. Det som er fastsett om revisor i revisorlova §§ 4-1 til 4-7 og § 5-2 tredje ledd, gjeld tilsvarende for granskarane. Dei har teieplikt etter dei same reglane som revisor. Skifteretten skal fastsetje godtgjersle for granskarane. Kostnadene ved granskinga skal berast av laget. Skifteretten kan fastsetje at laget skal deponere ein høveleg sum på førehand.

Utvalet foreslår at granskarane skal gi ein skriftleg rapport om granskinga til skifteretten (§ 5-26). Skifteretten skal kalle inn generalforsamlinga til behandling av granskingsrapporten. Rapporten skal sendast til kvar andelseigar med kjend adresse slik at han normalt er framme seinast éi veke før møtet. Skal andelseigarane vere representerte ved delegerte på generalforsamlinga, er det nok å sende rapporten til dei delegerte.

Merknader frå høyringsinstansane

Det er ingen høyringsinstansar som har kome med merknader til forslaget frå utvalet.

Departementet sine vurderingar

Departementet sluttar seg til det forslaget som utvalet har kome med til reglar for gransking.

7.11 Samanslåing av bustadbyggjelag

Gjeldande rett

Eit bustadbyggjelag kan overdra eignedelar, rettar og skyldnader o.a. til eit anna bustadbyggjelag mot at andelseigarane får andelar i det overtakande laget. Styra i laga skal utarbeide eit grunnleggjande forslag til fusjonsavtale som minst skal gi att forslag til endringar i vedtektene til det overtakande laget i tillegg til opplysningar om vedtektsendringar i dette

laget som gjeld rettsstillinga til andelseigarane og tidspunktet for gjennomføringa av fusjonen.

Forslaget til fusjonsavtale skal leggjast fram for representantskapa i laga. Som vedlegg skal følgje skriftlege fråsegner frå dei tilsette eller representantar for dei tilsette, avskrift av det siste årsoppgjæret i det eller dei andre laga, påført merknad om avgjerder i generalforsamlinga med omsyn til overskot eller tap i laget, og dessutan utskrift av revisjonsmeldinga. I eit overdrege lag skal også vedtektene til det overtakande laget leggjast ved.

Fusjonsavtalen skal godkjennast av generalforsamlingane i laga. Avgjerda krev tilslutning frå minst to tredjedelar av dei gitte røystene. Forslag frå styret til fusjonsavtale, med dei nemnde vedlegga, og fråsegner frå representantskapet skal takast inn i eller leggjast ved innkallinga. Dersom andelseigaren skal vere representert på generalforsamlinga ved delegerte, eller dersom innkallinga skjer ved offentlig kunngjering, skal dokumenta leggjast ut til ettersyn på kontoret til laget samtidig med at innkallinga blir kunngjort. Andelseigarane skal i innkallinga eller samtidig med kunngjeringa få melding om at dokumenta er lagde ut. Dei innkalla andelseigarane kan krevje å få tilsendt avskrift og skal i innkallinga ha melding om dette.

Dersom ikkje generalforsamlinga skal behandle årsrekneskapen og årsmeldinga, skal avskrift av siste årsrekneskap og årsmelding – påført merknad om avgjerder i generalforsamlinga med omsyn til overskot eller tap i laget, i tillegg til avskrift av revisjonsmeldinga – leggjast ut på kontoret til laget samtidig med innkallinga. Dei andelane som skal ytast som vederlag, blir rekna for å vere teikna når fusjonsavtalen er godkjend.

Når fusjonsavtalen er godkjend av generalforsamlinga i eit overdrege lag, skal avgjerda meldast til Føretaksregisteret. Har meldinga ikkje kome inn innan to månader etter at avgjerda blei teken, fell avgjerda bort. Når registrering av fusjonsavgjerda har skjedd, skal Føretaksregisteret kunngjere avgjerda og varsle kreditorane til laget om at dei må melde frå til laget innan tre månader frå siste kunngjering dersom dei vil gjere motsegner gjeldande mot at avgjerda blir sett i verk. Kunngjeringa skal setjast inn to gonger med minst to veker mellomrom i Norsk lysingsblad og ei avis som er vanleg lesen på staden.

Dersom ein kreditor kjem med motsegner innan utløpet av fristen, kan avgjerda ikkje setjast i verk før kreditoren har fått betaling. Er pengekravet omtvista eller ikkje forfalle, kan det bli kravd fullgod trygd dersom pengekravet ikkje frå før har slik trygd. Om trygda er fullgod eller ikkje, kan ein krevje at skifteretten skal avgjere.

Midlane til eit overdrege lag skal forvaltast særskilt fram til laget er registrert som oppløyst. Med melding om oppløysing skal det følgje ei stadfesting underskriven av styret og revisor om at forholdet til kreditorane ikkje er til hinder for iverksetjinga. Samtidig skal dei nødvendige endringane i vedtektene i det overtakande laget registrerast. Utlevering av nye andelar til andelseigarane i eit overdrege lag skjer mot innlevering av dei gamle andelsbrev eller ved påteikning på dei.

Det overtakande laget skal syte for at oppbevaringspliktig rekneskapsmateriale og bøker tilhøyrande det overdrege laget skal oppbevarast i ti år etter oppløysinga av det overdrege laget. Registrerte rekneskapsopplysningar skal kunne givast att i samsvar med rekneskapslova § 2-2 i ti år etter den endelege oppløysinga av det overdrege laget.

Forslaget frå utvalet

Utvalet har teke utgangspunkt i at ein ved ei samanslåing må samordne dei rettane andelseigarane frå fleire lag har, typisk ansiennitetsreglar. Dei faktiske utsiktene til å få tildelt bustad eller nyte godt av andre fordelar kan bli dårlegare for somme andelseigarar. Men ei endring av fordelingsreglane måtte andelseigarane også finne seg i ved fleirtalsvedtak i eige lag, og då er det ingen grunn til å hindre ei samanslåing på grunn av kvalifisert fleirtal i alle dei medverkande laga.

Utvalet framhevar også at det kan vere mange grunnar til å slå saman to eller fleire bustadbyggjelag. Mest aktuelt er det nok med samanslåing der laga kvar for seg er for små til å kunne drive effektivt.

Utvalet foreslår at eit bustadbyggjelag skal kunne overdra eignedelar og skyldnader under eitt til eit anna bustadbyggjelag mot at andelseigarane blir andelseigarar i det overtakande laget (§ 9-1). Vedtektsføresegn i burettslag om at andelseigarane skal vere andelseigarar i eit overdrege bustadbyggjelag, skal etter samanslåinga gjelde det overtakande laget. Utvalet ser ikkje nokon grunn til å at burettslaga skal ha ein særleg rett til å motsetje seg samanslåinga. Dersom det er mange av andelseigarane i tilknytte lag som meiner at samanslåinga er uheldig, blir det vanskeleg å få fleirtal for samanslåinga på generalforsamlinga i bustadbyggjelaget.

Det blir foreslått at styra i laga skal kunne utarbeide ein felles plan for samanslåinga. Planen skal utarbeidast etter reglane i § 9-4, jf. omtale nedafør, og underteiknast av styra (§ 9-2). Planen om samanslåing skal godkjennast av generalforsamlingane med slikt fleirtal som trengst for vedtektsendring.

Utvalet foreslår at andelseigarane i det overdrege laget skal først inn i andelseigarboka i det overtakande laget når samanslåinga er vedteken i dei laga som skal slåast saman. Andelseigarar frå det overdrege laget har ikkje rettar eller plikter i det overtakande laget før samanslåinga er registrert (§ 9-3).

Utvalet foreslår at planen for samanslåing minst skal innehalde firma for laga, forretningskommunar, adresser og organisasjonsnummer; frå kva tid transaksjonar i det overdrege laget i høve til rekneskapskapen skal reknast som gjorde for det overtakande laget si rekning; kva rettar andelseigarane skal ha i det overtakande laget; og utkast til opningsbalanse for det overtakande laget. Opningsbalansen skal setjast opp i samsvar med gjeldande rekneskapsreglar. Registrert eller statsautorisert revisor skal gi ei fråsegn om at balansen er sett opp i samsvar med desse reglane. Planen skal også innehalde forslag til vedtektsendring i det overtakande laget. Nye reglar om rettar og plikter i laget skal ein oppgi særskilt.

I planen skal det fastsetjast at det overtakande laget skal overta forvaltninga av det overdrege laget så snart planen er godkjend av alle laga som er med i samanslåinga. Dersom to eller fleire lag blir slått saman ved at det blir stifta eit nytt lag, skal planen innehalde forslag til stiftingsdokument for det overtakande laget. Reglane om stifting av bustadbyggjelag gjeld tilsvarende så langt dei passar (§ 9-4). Som vedlegg til planen skal følgje vedtektene i det overtakande laget og siste årsrekneskap, årsmelding og revisjonsmelding for kvart av laga (§ 9-5).

Utvalet foreslår at når planen om samanslåing er ferdig, skal styret i kvart lag utarbeide ein skriftleg rapport om samanslåinga og kva ho vil få å seie for laget. Rapporten skal gjere greie for grunngevinga for forslaget om samanslåing, og for kva samanslåinga vil få å seie for dei tilsette i laget (§ 9-6). Planen for samanslåinga og andre saksdokument skal takast med i innkallinga til generalforsamlinga (§ 9-7). Seinast éin månad etter at samanslåinga er godkjend i laga, skal vedtaket saman med planen og dei før nemnde vedlegga meldast til Føretaksregisteret.

Blir fristen overseten, fell vedtaket bort (§ 9-8). Føretaksregisteret skal kunngjere vedtaka om samanslåing og varsle kreditorane i laga om at eventuelle motsegner mot samanslåinga må meldast til laget innan to månader frå siste kunngjering. Kunngjeringa skal setjast inn to gonger med minst éi veker mellomrom i Norsk lysingsblad og i ei avis som er vanleg lesen på forretningsstaden for laget. Kunngjeringa i avisa kan takast inn i kortform med

tilvising til kunngjeringa i Norsk lysingsblad (§ 9-9).

Utvalet foreslår at dersom ein kreditor med uomtvista og forfalle krav kjem med motsegn før fristen er ute, kan samanslåinga ikkje gjennomførast før kravet er betalt (§ 9-10). Ein kreditor med omtvista krav eller krav som ikkje har forfalle, kan krevje fullgod trygd for kravet dersom det ikkje er sikra slik frå før. Skifteretten avgjer tvist om kravet er reelt, og om trygda er fullgod. Skifteretten kan forkaste krav om trygd når det er klart at kravet ikkje er reelt, eller dersom utsiktene til dekning ikkje blir dårlegare på grunn av samanslåinga. Kravsmål om avgjerd i skifteretten må vere sett fram innan to veker etter at kreditor kravde betaling eller trygdgiving.

Utvalet foreslår nærare reglar om korleis samanslåinga skal gjennomførast. Det blir foreslått at når fristen for motsegn, etter § 9-10 er ute, og tilhøvet til kreditorar som har kome med motsegn er avklart, skal det overtakande laget gi melding til Føretaksregisteret om at samanslåinga skal gjennomførast. Når samanslåinga er registrert, er samanslåinga gjennomført og det overdregne laget oppløyst (§ 9-11). Sjølv om tilhøvet til kreditorar som har reist motsegn, ikkje er avklart, kan skifteretten etter kravsmål frå det laget krava gjeld, vedta at samanslåinga kan gjennomførast og melde dette til Føretaksregisteret.

Når samanslåinga er registrert i Føretaksregisteret, kan det overtakande laget etter allmenne reglar overføre formelle posisjonar som eigar eller rettshavar til egedelar som har høyrte til det overdregne laget (§ 9-12). Dersom det går fram av planen for samanslåing at det overtakande laget skal overta forvaltninga av eit overdrege lag så snart planen er godkjend av laga, skal det overtakande laget syte for at egedelane og sakene i det overdregne laget haldast for seg til samanslåinga er gjennomført. Det overtakande laget skal ta vare på rekneskapsmateriale frå det overdregne laget i samsvar med rekneskapslova § 2-7 i minst 10 år etter den endelege oppløysinga. Det same gjeld bøkene til laget. Registrerte rekneskapsopplysningar skal ein kunne gi att i samsvar med rekneskapslova § 2-2 i minst ti år etter den endelege oppløysinga.

Vidare har utvalet foreslått ei føresegn som regulerer kva som skal skje dersom samanslåinga er ugyldig. Det blir foreslått at søksmål med påstand om at vedtak i laget om samanslåing skal kjennast ugyldig, må reistas før samanslåinga er registrert i Føretaksregisteret. Søksmål som blir reist etter at fristen er gått ut, skal avvisast (§ 9-13). Blir det reist søksmål om at samanslåinga er ugyldig, skal retten gi laget ein frist på tre månader for å rette det tilhø-

vet søksmålet byggjer på. Dom som kjenner vedtak om samanslåing ugyldig, har verknad for alle i laget.

Er vedtaket om samanslåinga meldt til Føretaksregisteret, skal retten utan opphald melde dommen til Føretaksregisteret, som skal kunngjere dommen på laget sin kostnad i Norsk lysingsblad og i ei avis som er vanleg lesen på forretningsstaden for laget. Kunngjeringa i avisa kan takast inn i kortform med tilvising til kunngjeringa i Norsk lysingsblad. Når vedtaket gjort på generalforsamlinga blir kjent ugyldig, heftar laget solidarisk med dei andre laga som er med i samanslåinga, for skyldnader frå tida etter at samanslåinga skulle hatt verknad, og fram til kunngjeringa av dommen.

Merknader frå høyringsinstansane

Asker og Bærum Boligbyggelag meiner at det i forslaget frå utvalet ikkje er gjort klart kva som skal skje dersom ein person er andelseigar i begge dei to bustadbyggjelaga som skal slåast saman. I dette tilfellet vil personen sitje med to andelar i same lag. Det blir vist til at det i utkastet til § 4-1 tredje ledd blir slått fast at ein person berre kan vere eigar av éin andel. Dette har særleg noko å seie i forhold til vedtektsreguleringa av ansiennitet.

Brønnøysundregistra meiner at det burde kome klarare fram i utkastet til § 9-4 fjerde ledd at det kan vere fleire overtakande selskap med i samanslåinga.

Brønnøysundregistra meiner vidare at det i forslaget til § 9-8 bør vere presisert at det er styret i dei laga som er med i samanslåinga, som kvar for seg skal vere forplikta til å melde frå om vedtaket om samanslåing og planen for samanslåinga. *Den Norske Advokatforening* viser til at fristen etter § 9-8 for å melde samanslåing av fleire bustadbyggjelag til Føretaksregisteret er sett til éin månad. Fristen samsvarer med tilsvarande frist i aksjelova, men synes å vere noko knapp.

Departementet sine vurderingar

Departementet viser til at utvalet har foreslått føresegner for korleis samanslåing av bustadbyggjelag skal gjerast. Etter forslaget kan eit bustadbyggjelag overdra egedelar og skyldnader under eitt til eit anna bustadbyggjelag mot at andelseigarane blir andelseigarar i det overtakande laget. Vedtektsføresegn i burettslag om at andelseigarane skal vere andelseigarar i eit overdrege bustadbyggjelag, skal etter samanslåinga gjelde det overtakande laget. Styra i laga skal utarbeide ein felles plan for samanslåinga. Planen om samanslåing skal godkjennast av

generalforsamlingane med slikt fleirtal som trengst for vedtektsendring.

Utvalet foreslår vidare at når planen om samanslåing er ferdig, skal styret i kvart lag utarbeide ein skriftleg rapport om samanslåinga, og kva samanslåinga vil ha å seie for laget. Rapporten skal gjere greie for grunngevinga for forslaget om samanslåing, og for kva samanslåinga vil få å seie for dei tilsette i laget. Planen for samanslåinga og andre saksdokument skal takast med i innkallinga til generalforsamlinga, slik at andelseigarane blir varsle. Seinast éin månad etter at samanslåinga er godkjend i laga, skal vedtaket saman med planen og vedlegga meldast til Føretaksregisteret av styra i laga. Føretaksregisteret skal kunngjere vedtaka om samanslåing og varsle kreditorane i laga om at eventuelle motsegner mot samanslåinga må meldast til laget innan to månader frå siste kunngjering. Utvalet foreslår òg eigne reglar for korleis samanslåinga skal gjennomførast.

Departementet sluttar seg til det forslaget som utvalet har kome med til føresegn om samanslåing av bustadbyggjelag. Dette gjeld reglane om godkjenning av planen for samanslåing og kravet til innhaldet i planen for samanslåinga. Det same gjeld forslaget til regulering av forholdet til kreditorane og til korleis sjølve samanslåinga skal gjennomførast. Departementet er einig i at føresegnene langt på veg bør byggje på dei tilsvarende føresegnene i aksjelova. Som utvalet peiker på (side 102 i NOU 2000:17), er det også viktige forskjellar mellom ei samanslåing av bustadbyggjelag og fusjon av aksjeselskap. Særleg viktig er det då å framheve at det ved samanslåing av bustadbyggjelag er slik at rettane i laget ikkje blir rekna etter talet på andelar. Det er heller ikkje slik at andelseigarane kan dele nettoen ved ei oppløysing. Ved fusjonering av aksjeselskap er det derimot slik at nettoverdien blir fordelt etter talet på aksjar.

Departementet vil vidare slutte seg til utvalet si vurdering av spørsmålet om det i den nye lova bør vere eigne reglar for korleis ein skal dele eit bustadbyggjelag, jf. NOU 2000:17 side 103. Dette har å gjere med at det i praksis er svært lite truleg at det vil bli aktuelt å dele eit bustadbyggjelag. Om det nokon gong skulle vere behov for det, vil det vere høve til å gjere det gjennom først å stifte eit nytt bustadbyggjelag, eventuelt fleire, og så overføre verdiane frå det gamle laget til det nye laget, eventuelt dei nye laga. På same måten som ved samanslåing skulle det heller ikkje her vere behov for særlege reglar for å sikre eit rett byteforhold.

Departementet viser elles til at det har kome inn nokre merknader om samanslåing. *Asker og Bærum Boligbyggjelag* meiner at det i forslaget frå

utvalet ikkje er gjort klart kva som skal skje dersom ein person er andelseigar i begge dei to bustadbyggjelaga som skal slåast saman. I dette tilfellet vil personen sitje med to andelar i same lag. Det blir vist til at det i utkastet til § 4-1 tredje ledd blir slått fast at ein person berre kan vere eigar av éin andel. Dette har særleg noko å seie i forhold til vedtektsreguleringa av ansiennitet.

Når det gjeld dette spørsmålet, tar departementet som utgangspunkt at vedtektene i laga må harmoniserast ved samanslåing. Mellom anna må reglane om ansiennitet endrast. Det vil i denne prosessen vere mogleg å regulere særskilt det tilfellet at ein person har fleire andelar. Endringa må gå inn i den felles planen som styra skal utarbeide i samband med samanslåinga – og som generalforsamlinga i begge lag også må godkjenne. Sidan reglane om ansiennitet ikkje skal lovregulerast, ser departementet heller ikkje nokon grunn til å regulere dette spørsmålet særskilt.

Brønnøysundregistra meiner at det burde kome klarare fram i utkastet til § 9-4 fjerde ledd at det kan vere fleire overtakande selskap med i samanslåinga. Etter departementet si vurdering kjem det klart nok fram både av lovutkastet og dei særlege merknadene til føresegnene at samanslåinga kan omfatte fleire bustadbyggjelag. Dersom ein i føresegnene i kapittel 9 skulle ta med alternativet med at det er fleire enn to bustadbyggjelag som blir slått saman, ville det gjere lovteksten vanskelegare å lese. Departementet har derfor ikkje endra utkastet på dette punktet.

Brønnøysundregistra meiner vidare at det i forslaget til ny lov bør vere presisert at det er styret i dei laga som er med i samanslåinga, som kvar for seg skal vere forplikta til å melde frå om vedtaket om samanslåinga og planen for samanslåinga. Departementet har endra forslaget i samsvar med dette ønsket.

Den Norske Advokatforening viser til at fristen etter § 9-8 på éin månad kan vere noko knapp. Departementet kan vere einig i at denne fristen kan vere noko kort, men her har departementet valt å støtte forslaget frå utvalet. Dette er grunnlagt med ønsket om å harmonisere den nye lova med tilsvarende føresegn i aksjelova § 13-13. Her er fristen sett til éin månad.

7.12 Oppløysing og avvikling

Gjeldande rett

Vedtak om frivillig oppløysing av eit bustadbyggjelag kan berre gjerast av to på kvarandre følgjande

generalforsamlingar med minst fjorten dagars mellomrom. Den eine samlinga skal vere ei ordinær generalforsamling. På begge generalforsamlingane blir det kravd at minst to tredjedelar av dei gitte røystene er for oppløysing. Er heile andelskapitalen tapt, er det nok at ein tredjedel av dei gitte røystene er for oppløysing.

Når laget har avgjort at laget skal oppløysast, skal generalforsamlinga velje eit avviklingsstyre. Valet skjer på ubestemt tid, med ein oppseiingsfrist på tre månader. Elles gjeld dei vanlege føresegnene i bustadbyggjelagslova om styret også for avviklingsstyret. Medlemmene av det tidlegare styret går ut av funksjon, så framt dei ikkje blir valde inn i avviklingsstyret.

Skifteretten går i visse tilfelle inn i staden for generalforsamlinga når laget har teke avgjerd om oppløysing. Etter kravsmål frå minst ein femtedel av andelseigarane kan skifteretten, når særlege grunnar taler for det, fastsetje at retten også elles skal tre inn i staden for generalforsamlinga. Før skifteretten tek ei avgjerd, skal han gi styret høve til å uttale seg. Avgjerda til skifteretten kan innan fjorten dagar etter at avgjerda er varsla, takast inn for departementet. Føresegnene i tvistemålslova §§ 399 og 401 får tilsvarende verkeområde. Elles blir generalforsamlinga kalla inn under avviklinga etter dei same reglane som elles. Når skifteretten går inn i staden for generalforsamlinga, fell representantskapet bort. Generalforsamlinga kan avgjere at representantskapet også elles skal tre ut av funksjon når ein har avgjort av bustadbyggjelaget skal oppløysast.

Avviklingsstyret skal overta nedteikninga av eignedelane i laget og gjere opp balanse med tanke på avviklinga. Nedteikninga og balansen skal i revidert stand leggjast ut på kontoret til laget til ettersyn for andelseigarane, og gjenpart av oppgjeret med revisjonsmerknader skal sendast til alle andelseigarane med kjend opphaldsstad. Når det er teke avgjerd om oppløysing, skal laget ved sitt firma på brev, kunngjeringsar og andre dokument leggje til orda «under avvikling».

Avgjerda om oppløysing skal avviklingsstyret med ein gong melde til Føretaksregisteret. Dessutan skal avgjerda saman med ei oppmoding til kreditorane om å melde seg, setjast inn to gonger i Norsk lysingsblad og i to aviser som er vanleg lesne på staden. Kreditorane med kjend opphaldsstad skal så langt råd er få særskild skriftleg melding. Når det er særleg grunn til det, kan Kongen gi styret løyve til å kalle inn kreditorane til laget ved preklusivt proklama. Frist og kunngjeringsmåte blir fastsett i løyvet. Proklamaet omfattar ikkje skattekrav og spareinnskot. Verksamda til laget kan un-

der avviklinga halde fram i den grad det er nødvendig for ei tenleg gjennomføring av avviklinga. Under avviklinga skal årsrekneskap og årsmelding leggjast fram, reviderast og prøvast etter dei same reglane som elles gjeld.

Eigedelane til laget skal gjerast om til pengar, og avviklingsstyret skal syte for at skyldnadene til laget blir dekte, så framt ikkje kreditor fråfell kravet sitt eller samtykkjer i å ta ein annan debitor i staden. Kan ein kreditor ikkje finnast, eller nektar han å ta imot det han har til gode, skal summen deponerast i Noregs Bank i samsvar med reglane om deponering i gjeldsbrevslova.

Utbetaling av overskot skal ikkje skje før skyldnadene til laget er dekte og det er gått seks månader sidan siste kunngjering. Eit forventa overskot skal brukast til allmennyttige føremål til beste for bustadbygging der laget har hatt hovudtyngda av verksemda. Etter avslutta utbetaling skal revidert rekneskap leggjast fram for generalforsamlinga, eller i tilfelle for skifteretten. Når rekneskapen er godkjent, skal det meldast frå til Føretaksregisteret at laget er endeleg oppløyst. Avviklingsstyret skal syte for at oppbevaringspliktig rekneskapsmateriale og bøker tilhøyrande laget blir oppbevart i minst ti år etter den endelege oppløysinga. Registrerte rekneskapsopplysningar skal kunne atgjavast som nemnt i rekneskapslova i ti år etter den endelege oppløysinga.

Forslaget frå utvalet

Ved utforminga av forslag om reglar om oppløysing og avvikling har utvalet brukt aksjelova kapittel 16 som mønster, med nokre tilpassingar. Utvalet har likevel peikt på at det er ein viktig skilnad mellom bustadbyggjelag og aksjeselskap på den måten at andelseigarane ikkje har krav på nettoeiga. Eit eventuelt overskot skal brukast til allmennyttige føremål til beste for bustadbygginga der laget har hatt si hovudsaklege verksamd. I alle høve skal reglane om oppløysing og avvikling ikkje minst sikre interessene til kreditorane.

Utvalet foreslår at oppløysing av laget skal kunne krevje vedtak på to generalforsamlingar etter kvarandre, med minst fire vekers mellomrom. På kvar generalforsamling må minst to tredjedelar av røystene som er gitt, vere for vedtaket. Den eine generalforsamlinga skal vere den ordinære generalforsamlinga (§ 10-1). Utvalet har vist til at eit bustadbyggjelag har eit føremål som strekkjer seg utover interessene til dei som er andelseigarar til kvar tid, og det bør derfor vere sikker oppslutning mellom andelseigarane før oppløysing kan setjast i verk.

Utvalet foreslår vidare at når vedtak om oppløysing er endeleg, skal generalforsamlinga velje eit avviklingsstyre som kjem i staden for styret og dagleg leiar. Valet gjeld på ubestemt tid, med ein oppseiingsfrist for medlemmene på tre månader (§ 10-2). Reglane om styret i bustadbyggjelagslova skal gjelde tilsvarende for avviklingsstyret. Reglane om generalforsamlinga og eventuelt om representantskap gjeld så langt dei passar under avviklinga.

Vedtak om å oppløyse laget skal meldast til Føretaksregisteret straks vedtaket er endeleg og avviklingsstyre er valt. Meldinga skal innehalde opplysningar om medlemmene av avviklingsstyret (§ 10-3). Ved registrering av meldinga om oppløysing skal Føretaksregisteret kunngjere vedtaket om å oppløyse laget. I kunngjeringa skal kreditorane til laget varslast om at dei må melde krava sine til avviklingsstyret innan to månader frå siste kunngjering, og om at krav som blir melde etter at overskot er utdelt, ikkje vil bli dekte, så framt dei ikkje alt er kjende for avviklingsstyret. Namn og adresse til leiaren av avviklingsstyret skal gå fram av kunngjeringa (§ 10-4). Kunngjeringa skal setjast inn to gonger med minst éi veker mellomrom i Norsk lysingsblad og i ei avis som er vanleg lesen på forretningsstaden for laget. Kunngjeringa i avisa kan takast inn i kortform med tilvising til kunngjeringa i Norsk lysingsblad. Alle kreditorar med kjend adresse skal så langt råd er varslast særleg av laget.

Utvalet foreslår at når eit vedtak om oppløysing er endeleg, skal laget på brev, kunngjeringar og andre dokument leggje orda «under avvikling» til firmaet (§ 10-5). Verksemda til laget kan halde fram så lenge det er ønskjeleg for ei tenleg gjennomføring av avviklinga. Under avviklinga skal årsrekneskap avleggjast, reviderast og sendast til Rekneskapsregisteret etter dei same reglane som elles.

Utvalet foreslår også at avviklingsstyret skal lage ei oppteikning over dei egedelane, rettane og skyldnadene laget har, og gjere opp ein balanse med sikte på avviklinga (§ 10-6). Oppteikninga og balansen skal i revidert stand leggjast ut på lagskontoret til ettersyn for andelseigarane. Kopi av balansen med fråsegna frå revisor skal sendast til alle andelseigarar med kjend adresse. Avviklingsstyret skal syte for at dei skyldnadene laget har, blir dekte, så framt kreditor ikkje har fråfalle kravet sitt eller samtykkjer i å ta ein annan som debitor i staden (§ 10-7).

Kan ein kreditor ikkje finnast, eller nektar ein kreditor å ta imot sitt tilgodehavande, skal summen deponerast i Noregs Bank etter reglane i lov 17. februar 1939 nr. 2 om deponering i gjeldshøve. Egedelane til laget skal gjerast om i pengar (§ 10-8). Ut-

deling av overskot kan ikkje skje før lagsskyldnadene er dekte og det har gått minst to månader sidan siste kunngjering av kreditorvarselet (§ 10-9). Utdeling kan likevel skje når det berre står att uvisse eller omtvista skyldnader og det blir sett av ein tilstrekkeleg sum til å dekkje dei. Om ikkje anna er avtalt, skal summen setjast inn på felleskonto for laget og den kreditoren det gjeld, slik at uttak ikkje kan skje utan skriftleg samtykke frå begge partar eller endeleg dom. Andelseigarar som har betalt inn særskild innskotskapital, har rett til å få slik kapital tilbake dersom det er overskot i laget etter at skyldnadene er dekte. Overskot utover dette skal nyttast til allmenntytige føremål til beste for bustadbygginga der laget har hatt si hovudsaklege verksemd.

Utvalet foreslår vidare at etter avslutta utdeling skal avviklingsstyret leggje fram revidert oppgjer for generalforsamlinga. Når oppgjeret er godkjent, skal det meldast til Føretaksregisteret at laget er endeleg oppløyst (§ 10-10). Føresegnene om skadebotansvar gjeld etter endeleg oppløysing òg. Avviklingsstyret skal syte for at rekneskapsmateriale blir teke vare på i samsvar med rekneskapslova i minst ti år etter den endelege oppløysinga. Det same gjeld bøkene til laget. Registrerte rekneskapsopplysningar skal kunne attgjavast i samsvar med rekneskapslova § 2-2 i minst ti år etter den endelege oppløysinga. Det som måtte tilfalle laget av summar som er avsette, skal behandlast som etter dei vanlege reglane (§ 10-11).

Utvalet har her ikkje teke med reglar om ansvar for udekte skyldnader. Dette har samband med at det er vanskeleg å krevje tilbake midlane når dei først er nytta til allmenntytige føremål.

Utvalet foreslår ei eiga føresegn om omgjerung av eit vedtak om oppløysing (§ 10-12). Det blir foreslått at vedtak om å oppløyse laget kan gjerast om av generalforsamlinga dersom minst halvparten av andelseigarane i laget røystar for det. Omgjerung kan ikkje vedtakast dersom laget har delt ut overskot. Omgjerung av vedtak om oppløysing, og kven som er medlemmer av det nye styret, skal straks meldast til Føretaksregisteret.

Utvalet foreslår at skifteretten ved orskurd kan vedta å overta ansvaret for avviklinga av laget når særlege grunnar taler for det, dersom laget ikkje er meldt endeleg oppløyst til Føretaksregisteret seinast eitt år etter registreringa av meldinga om oppløysing, eller dersom minst ein femtedel av andelseigarane krev det (§ 10-13). Styret, eller i tilfelle avviklingsstyret, skal få høve til å uttale seg før avgjerda blir teken. Føretaksregisteret skal gi skifteretten melding om at fristen er ute. Har skifteretten overteke avviklinga, skal avviklinga vidare skje et-

ter reglane i konkurslova og dekningslova (§ 10-17). Orskurden har verknad som ein orskurd om konkursopning etter konkurslova kapittel VIII.

Dersom ikkje generalforsamlinga vedtek oppløysing, skal skifteretten ved orskurd vedta laget oppløyst i desse tilfella: når laget ikkje har meldt til Føretaksregisteret eit styre som fyller dei vilkåra som følgjer av føresegner gitt i eller i medhald av lov; når laget ikkje har meldt til Føretaksregisteret ein dagleg leiar som fyller dei vilkåra som er fastsette i lov; når laget ikkje har meldt til Føretaksregisteret ein revisor som fyller dei vilkåra som er fastsette i lov; når årsrekneskap, årsmelding og revisjonsmelding som laget skal sende til Rekneskapsregisteret etter rekneskapslova § 8-2, ikkje er innsende innan seks månader etter fristen for slik innsending; når Rekneskapsregisteret når fristen er ute, ikkje kan godkjenne det innsende materialet som årsrekneskap, årsmelding og revisjonsmelding (§ 10-14).

Når desse vilkåra er oppfylte, skal Føretaksregisteret gi laget varsel om det. I tilfelle der forholdet til Rekneskapsregisteret ikkje er i orden, jf. omtalen over, skal varselet givast av Rekneskapsregisteret. Laget skal få ein frist på ein månad til å rette tilhøvet, og skal få melding om følgjene av at fristen ikkje blir halden (§ 10-15). Har laget ikkje retta tilhøvet når fristen går ut, skal Føretaksregisteret eller Rekneskapsregisteret ta opp att varselet ved kunngjering i Norsk lysingsblad og i kortform i ei avis som er vanleg lesen på forretningsstaden for laget. I kunngjeringa skal det opplysast at vilkåra for oppløysing av laget er oppfylte, og at laget har ein frist på to veker frå kunngjeringa i Norsk lysingsblad til å rette tilhøvet. Følgjene av at fristen ikkje blir halden, skal også opplysast. Dersom det er tenleg, kan skifteretten gi dette varselet.

Har laget ikkje halde fristen, skal Føretaksregisteret eller Rekneskapsregisteret varsle skifteretten om det (§ 10-16). Skifteretten skal utan vidare varsel ved orskurd vedta laget oppløyst, så framtid ikkje vedtak om oppløysing alt er gjort av generalforsamlinga. Orskurden har verknad som orskurd om konkursopning etter konkurslova kapittel VIII. Når skifteretten har vedteke laget oppløyst, skal laget avviklast etter føresegnene i konkurslova og dekningslova (§ 10-17). Buet kan berre leverast tilbake til laget etter konkurslova § 136 dersom oppløysingsgrunnen ikkje lenger er til stades.

Merknader frå høyringsinstansane

Den Norske Advokatforening viser til at det er føresett i utkastet § 10-9 første ledd at utdeling av overskot ikkje kan skje før gjelda til laget er dekt og det

har gått minst to månader frå kunngjeringa av siste kreditorvarsel. Det heiter i andre leddet at utdeling av overskot kan skje sjølv om det står att usikre eller omtvista krav, så framtid det blir sett av ein tilstrekkeleg sum til å dekkje krava. Det kunne med fordel vore presisert at det må setjast av ikkje berre tilstrekkelege midlar til å dekkje sjølve dei omtvista krava, men også moglege sakskostnader som ein kan bli dømt til å betale.

Departementet sine vurderingar

Departementet viser til at utvalet foreslår at oppløysing av laget krev vedtak på to generalforsamlingar etter kvarandre, med eit mellomrom på minst fire veker. På kvar generalforsamling må minst to tredjedelar av dei gitte røystene vere for vedtaket. Den eine generalforsamlinga skal vere den ordinære generalforsamlinga. Når vedtaket om oppløysing er endeleg, skal generalforsamlinga velje eit avviklingsstyre som kjem i staden for styret og dagleg leiar. Vedtak om å oppløyse laget skal meldast til Føretaksregisteret straks vedtaket er endeleg og avviklingsstyre er valt. Meldinga skal innehalde opplysningar om medlemmene av avviklingsstyret. Ved registrering av meldinga om oppløysing skal Føretaksregisteret kunngjere vedtaket om å oppløyse laget, mellom anna varsle kreditorane.

Utvalet foreslår vidare at når eit vedtak om oppløysing er endeleg, skal verksemda til laget halde fram så langt det er ønskjeleg for ei tenleg gjennomføring av avviklinga. Avviklingsstyret skal syte for at dei skyldnadene laget har, blir dekte i den grad kreditor ikkje har fråfalle kravet sitt eller samtykkjer i å ta ein annan som debitor i staden. Utdeling av overskot kan ikkje skje før lagsskyldnadene er dekte og det har gått minst to månader sidan siste kunngjering av kreditorvarselet. Etter avslutta utdeling skal avviklingsstyret leggje fram revidert oppgjer for generalforsamlinga. Når oppgjeret er godkjent, skal det meldast frå til Føretaksregisteret om at laget er endeleg oppløyst. Det blir òg foreslått reglar om etterutlodning, om omgjering av vedtak om oppløysing og for det tilfellet at retten overtek ansvaret for avviklinga.

Departementet sluttar seg til forslaget frå utvalet til reglar om oppløysing og avvikling av bustadbyggjelag. Departementet er einig med utvalet i at det i forhold til slike reglar er ein fordel å følge mønsteret frå kapittel 16 i aksjelova, med nødvendige tilpassingar. Ein viktig skilnad er at andelseigarane ikkje har rett på eit eventuelt overskot når laget er blitt avvikla. Eit slikt overskot skal nyttast til allmenntilgjengelige føremål til beste for bustadbygginga på staden. Ei slik føresegn gjer at bustadbyggjela-

get blir mindre utsett for at det blir sett fram krav om oppløysing. Ein slik regel framhevar også at bustadbyggjelag ikkje er foreiningar med økonomisk føremål, men kooperative samanslutningar med hovudføremål å leggje til rette for bustadforsyning og bustadforvaltning for medlemmene.

Når det gjeld forslaget frå *Den Norske Advokatforening*, er departementet einig med foreininga i at det kan vere ein fordel å presisere at det ved melombels utdeling av overskot skal vere att nok midlar til også å dekkje eventuelle sakskostnader. Dette vil vere sakskostnader som kan kome på for å få avgjort eitt eller fleire omtvista krav. Departementet har derfor teke med ei slik presisering i den relevante lovføreseigna (§ 10-9).

7.13 Skadebot o.a.

7.13.1 Skadebot, teieplikt o.a.

Gjeldande rett

Stiftaren, ein styremedlem, ein medlem av representantskapet og forretningsføraren er forplikta til å erstatte skade som vedkomande under utføringa av oppgåva si forsettleg eller aktlaust valdar bustadbyggjelaget, andelseigarar eller andre. Det same gjeld den som i eigenskap av andelseigar forsettleg eller aktlaust medverkar til slik skade. For ein granskar gjeld føreseigna om skadebotansvar tilsvarande. Skadebotansvar kan lempast så langt det er rimelig under omsyn til utvist skyld, storleiken på skaden, økonomisk evne og tilhøva elles.

Tilsette og tillitsvalde i eit bustadbyggjelag er forplikta til å hindre at andre får kjennskap til det vedkomande i samband med tenesta eller arbeidet får vite om personlege tilhøve knytte til ein person eller tekniske innretningar og framgangsmåtar, i tillegg til drifts- eller forretningsforhold som det vil vere av konkurransemessig interesse å halde løynde av omsyn til den opplysninga gjeld. Teieplikta gjeld også etter at vedkomande har avslutta tenesta eller arbeidet. Ein tilsett eller ein tillitsvald kan heller ikkje nytte opplysningar som dei nemnde til eiga verksemd eller i teneste for andre.

Forslaget frå utvalet

Utvalet foreslår at den som i eigenskap av styremedlem, dagleg leiar, granskar eller andelseigar forsettleg eller aktlaust valdar tap for laget, andelseigarar eller andre under utføringa av oppgåva si, har plikt til å bøte tapet. Det same gjeld for medlem av representantskap eller andre organ som er skipa

etter vedtektene (§ 11-1). Utvalet har teke utgangspunkt i aksjelova § 17-1, men i denne føreseigna er berre ansvaret i høve til selskapet teke med. Utvalet meiner det er meir opplysningsrik å ta med at skyldansvaret gjeld i forhold til både laget, andelseigaren og andre.

Utvalet foreslår også at skadebotansvaret kan lempast etter skadebotlova (§ 11-2).

Utvalet foreslår vidare at generalforsamlinga avgjer om laget skal fremje skadebotkrav. Er det opna gjeldsforhandling eller konkurs, gjeld føresegnene i konkurslova (§ 11-3). Generalforsamlinga avgjer også om ein skal inngå førehandsavtale mellom laget og styremedlem, dagleg leiar, granskar eller andelseigar om skadebotansvaret deira. Har generalforsamlinga gitt ansvarsfritak eller forkasta eit forslag om å krevje skadebot, kan ein tiandedel – men minst fem – av andelseigarane som har teikna andelar før siste årsskifte, gjere skadebotansvar gjeldande på vegner av og i namnet til laget. Er søksmål om skadebot reist, kan det halde fram sjølv om somme andelseigarar trekkjer seg frå søksmålet eller melder seg ut av laget, eller andelen går over til andre (§ 11-4). Utvalet viser til at det berre unntaksvise er slik at ein kan samle ein tiandedel av alle andelseigarane i eit bustadbyggjelag, men utvalet har likevel ikkje funne det tenleg å gi ein tilsvarande rett til eit mindretal av dei delegerte.

Søksmål om skadebot må reisast ved felles fullmektig innan tre månader etter at vedtaket blei gjort av generalforsamlinga. Er det kravd gransking, blir fristen rekna frå den dagen kravet er endeleg avslått, eller i tilfelle frå granskinga er avslutta. Kostnadene med søksmålet om skadebot er laget uvedkomande. Kostnadene kan likevel krevjast dekte av laget med opptil den summen som er komen laget til gode ved søksmålet. Føreseigna her gjeld ikkje når vedtaket er gjort med fleirtal som for vedtektsendring. Det same gjeld ved inngått forlik.

Utvalet foreslår at dersom generalforsamlinga har gjort vedtak om ansvarsfritak eller om at ansvar ikkje skal gjerast gjeldande, kan laget likevel fremje krav på grunnlag av omstende som generalforsamlinga på vesentlege punkt ikkje fekk rette og fullstendige opplysningar om då vedtaket blei gjort (§ 11-5).

Utvalet foreslår at ein andelseigar, kreditorar eller andre som har lide tap fordi laget er påført tap, er bundne av skadeoppgjær med laget, og deira krav står tilbake for laget sine krav (§ 11-6).

Utvalet foreslår at tillitsvalde, dagleg leiar og tilsette i eit bustadbyggjelag skal hindre at uvedkomande får tilgang til det dei har fått kjennskap til i verksemda i laget om personlege tilhøve. Teieplikta gjeld ikkje når inga rettkomen interesse tilseier at

opplysingane skal haldast hemmelege. Forsettleg brot på teieplikta kan straffast med bøter (§ 12-1).

Utvalet foreslår vidare at når skifteretten behandlar saker etter lova her, gjeld reglane i skiftelova §§ 22 til 25 når ikkje anna går fram av lova her. Orskurdar og andre avgjerder som skifteretten tek etter lova her, kan påkjærast etter reglane i tvistemålslova kapittel 26 (§ 12-2). Eit kjæremål kan ikkje ha som grunnlag at orskurden eller avgjerda er utenleg eller uheldig.

Utvalet foreslår også at for fristar som skal reknast i dagar, skal ein ikkje telje med den dagen då fristen tek til å gå, men at ein skal rekne med møtedagen eller den dagen då handlinga fristen gjeld, tidlegast kan utførast eller seinast må vere utført (§ 12-3). Fristar som skal reknast i veker, månader eller år, endar på den dagen i den siste veka eller den siste månaden som etter namnet eller talet svarer til den dagen fristen tek til å gå. Har ikkje månaden dette talet, endar fristen på den siste dagen i månaden. Endar ein handlingsfrist på ein laurdag, helgedag eller dag som etter lovgivinga er likestilt med helgedag, blir fristen forlengd til den nærast følgjande yrkedagen.

Til slutt foreslår utvalet at i saker mellom laget og styret eller enkelte styremedlemmer skal generalforsamlinga velje ein eller fleire personar til å representere laget i saka. Blir ikkje det gjort, kan tilseiing skje til kven som helst av andelseigarane (§ 12-4).

Merknader frå høyringsinstansane

Ingen av høyringsinstansane har hatt merknader her.

Departementet sine vurderingar

Departementet sluttar seg fullt ut til det forslaget utvalet har kome med til føresegnar om skadebot. Dette gjeld både i forhold til ansvarsgrunnlaget og til kva slags krav som kan setjast fram. Departementet viser her til at reglane om skadebot er utforma etter mønster av aksjelova kapittel 17, med visse særlege tilpassingar til bustadbyggjelag. Dessutan er reglane langt på veg ei vidareføring av gjeldande reglar.

Departementet sluttar seg også til forslaget til føresegnar om teieplikt og dei andre føresegnene som er omtalte ovafor. Sidan ingen høyringsinstansar har kome med merknader til forslaga, ser departementet det som unødvendig å gå nærare inn på enkelte spørsmål knytte til desse føresegnene.

7.13.2 Tvisteløysing

Gjeldande rett

Det finst ikkje noko særskilt tvisteorgan som kan behandle tvistar etter bustadbyggjelagslova.

Forslaget frå utvalet

Utvalet meiner at det ikkje trengst eigne føresegnar i ei ny lov om tvisteløysing utanom domstolane. Er det ønskjeleg med særlege ordningar, burde desse kunne etablerast på grunnlag av avtale eller vedtekter. For dei avtalane som blir regulerte av avhendingslova, er det ikkje særreglar om tvisteløysing, og her bør det ikkje vere skilnad mellom bustadbyggjelag og andre utbyggjarar. Utvalet har ikkje funne grunn til å gi reglar om andre tvistar mellom andelseigarar og bustadbyggjelag.

Merknader frå høyringsinstansane

Ingen av høyringsinstansane har hatt merknader her.

Departementet sine vurderingar

Departementet sluttar seg fullt ut til utvalet sine vurderingar av desse spørsmåla.

7.14 Ikraftsetjing. Overgangsreglar

Gjeldande rett

Gjeldande bustadbyggjelagslov tok til å gjelde då Kongen fastsette det. Bustadbyggjelag som var stifta før dette tidspunktet, og som hadde avvikande føresegnar om kven som kunne vere andelseigar, kunne halde fast ved desse føresegnene også etter at lova tok til å gjelde.

Forslaget frå utvalet

Utvalet foreslår at bustadbyggjelagslova skal gjelde frå den tid Kongen fastset. Frå same tid blir lov 4. februar 1960 nr. 1 om boligbyggjelag oppheva (§ 13-1).

Utvalet foreslår at bustadbyggjelag som er stifta før lova blei sett i kraft, kan registrerast i Føretaksregisteret sjølv om stiftinga ikkje er gjennomført etter §§ 2-1 til 2-7. Registrering må i tilfelle skje seinast seks månader etter konstituerande generalforsamling (§ 13-2). Føresegna i § 2-2 andre ledd – om at namnet på bustadbyggjelaget skal innehalde ordet burettslag eller avkortinga BRL – skal ikkje gjel-

de for lag som lovleg hadde eit anna namn då lova blei sett i kraft. Føresegna i § 3-1 første ledd om minste andelskapital skal heller ikkje gjelde for lag som er stifta før lova blei sett i kraft. Utvalet viser til at andelskapitalen i bustadbyggjelag ikkje står heilt i same stilling som aksjeskapitalen i aksjeselskap, i og med at andelskapitalen er vekslande. Det er ikkje registrert nokon andelskapital, og ein kan i praksis ikkje føre nokon effektiv kontroll med at andelskapitalen kjem opp i 100 000 kroner. Vidare er det slik at kravet til minstekapital reelt sett er eit krav om minstekapital ved stiftinga. Seinare er det kravet til forsvarleg eigenkapital som er det sentrale. Utvalet meiner derfor at det ville vere misvisande å ta med ein regel om at kravet om minste andelskapital skulle gjelde for eldre lag.

Utvalet foreslår at føresegna i § 3-1 tredje ledd om pålydande på andelane ikkje skal gjelde for andelar som er teikna i samsvar med gjeldande vedtekter.

Andelar kan overførast etter reglane i tidlegare gjeldande lov i eitt år etter at lova her blei sett i

kraft, om ikkje anna blir fastsett i vedtektene. Reglane i lov 4. februar 1960 nr. 1 om boligbyggelag om representantskap skal gjelde i eitt år etter at lova her blei sett i kraft, om ikkje anna blir fastsett i vedtektene. Vedtekter og avtalar som er i strid med lova her, fell bort seinast eitt år etter at lova blei sett i kraft.

Merknader frå høyringsinstansane

Ingen av høyringsinstansane har kome med merknader her.

Departementet sine vurderingar

Departementet foreslår at lova skal gjelde frå den tid Kongen fastset. Frå det same tidspunktet foreslår departementet at lov 4. februar 1960 nr. 1 om boligbyggelag blir oppheva.

Når det gjeld utforminga av overgangsreglane, sluttar departementet seg til det forslaget som er kome frå utvalet.

8 Nokre overordna spørsmål om burettslag

8.1 Innleiing

Dette punktet inneheld ein generell omtale av forslaget til ny lov om burettslag frå departementet si side. Først blir føremålet med lova, verkeområde og ansvarsgrunnlag nærare presisert. Det blir også foreslått å innføre forbod mot visse former for diskriminering. Det blir foreslått liknande forbod i andre lover. For å gi ei heilskapleg framstilling presenterer departementet dette emnet under punkt 5.

Både i lov om bustadbyggjelag og lov om burettslag er det teke med ei føresegn som nærare definerer kva eit tilknytt burettslag skal vere. Dette emnet er samla til eitt punkt under den generelle omtalen av forholdet mellom bustadbyggjelaget og burettslaget under punkt 6.

Elles følgjer framstillinga her stort sett den same inndelinga som kapitteloverskriftene i forslaget til lov om burettslag. Eitt unntak frå denne systematikken er likevel gjort under punkt 8.4. Under dette punktet er det teke med eit særleg spørsmål om kva som er ein tenleg utbyggingsmodell. Med utbyggingsmodell er her meint den plan- og byggeprosessen som eit bustadbyggjelag set i gang når det blir bygd på vegner av eit burettslag, og der andelane seinare skal overtakast av andelseigarane i bustadbyggjelaget. Unntak er også gjort frå inndelinga etter kapitteloverskrifter under punkt 8.10.2. Det som gjeld forretningsføraren i burettslaget, er her teke ut frå punktet som handlar om styret. Departementet har gjort dette for å gjere omtalen av forretningsføraren lettare tilgjengeleg. Det blir foreslått endringar i reglane om forretningsførselen, mellom anna at det ikkje lenger skal vere høve til å avtale uoppseielege avtalar om forretningsførsel i tilknytte burettslag.

Dersom ein ser bort frå det som er nemnt her, inneheld dette punktet først ein omtale av kva vilkår som må vere oppfylte for å kunne stifte eit burettslag, jf. punkt 8.3, og kva krav det blir stilte til andelskapitalen, jf. punkt 8.5. Omtale får også spørsmålet om kven som kan vere andelseigar, jf. punkt 8.6, og korleis skifte av eigar av ein andel skal gå føre seg, jf. punkt 8.6.2. Under punkt 8.6.3 er dei viktige føresegnene om forkjøpsrett nærare omtalte.

I punkt 8.7. presenterer departementet andels-

eigaren sin disposisjonsrett til bustaden. Det blir i punkt 8.7.1 foreslått å gjere disposisjonsretten om frå ein leigerett til ei burett av eit eige slag. Reguleringa av denne buretten er teken inn i punkt 8.7. Under punkt 8.7.2 blir det gitt ein omtale av høvet for andelseigaren til å overlate bruken av bustaden til andre. Vidare er den generelle bruken av bustaden, vedlikehald og dekning av felleskostnader omtalt under punkta 8.7.3 til 8.7.4. I tillegg omtaler departementet kva som skal til for at ein bruksrett til ein bustad skal falle bort, jf. punkt 8.7.5.

Eit viktig spørsmål for departementet har vore korleis rettane knytte til ein burettslagsandel på best mogleg måte kan sikrast. Med sikring meiner departementet ikkje berre det rettsvernet som andelseigaren sjølv treng, men også det vernet som panthavarar og andre rettshavarar har bruk for. Departementet foreslår her at andelar i burettslag skal registrerast i grunnboka. Dette blir nærare omtalt under punkt 8.8.

Det neste som blir omtalt, er dei reglane som nærare regulerer korleis eit burettslag skal vere organisert. Under punkt 8.9 er reglane om generalforsamlinga tekne med, og under punkt 8.10 er reglane om styret og forretningsføraren omtalt. Under same bolken finn ein også reglane om rekneskap og revisjon, jf. punkt 8.11. Punktet etterpå handlar om gransking.

Dei neste to punkta omtaler dei tilfella der burettslaget anten skal slåast saman med eitt eller fleire andre burettslag, eller andelseigarane ønskjer at burettslaget skal delast, jf. punkt 8.13. Eigen omtale får også reglane som regulerer korleis ein skal gå fram om ein ønskjer å oppløyse laget, jf. punkt 8.14.

Omtalen i dette punktet femner også om skadebotansvar og ymse andre føresegner, medrekna reglane om når lova skal ta til å gjelde og overgangsreglar, jf. punkta 8.15 og 8.16.

8.2 Føremål og avgrensing

Gjeldande rett

I burettslagslova er eit burettslag definert til å vere eit andelslag (selskap) som har til føremål å skaffe andelseigarane bustad ved å erverve, stå for oppfø-

ringa av eller sjølv oppføre bustadbygg – og leige ut bustader i slike bygg til andelseigarane. Ingen av andelseigarane er personleg ansvarleg for skyldnadene til laget, korkje udelt eller for delar, slik at desse delane til saman dekkjer dei samla skyldnadene til laget. Andelseigarane eig ikkje bustadene som dei disponerer. Bruksretten er organisert som ein leigerett. Det vil seie at andelseigarane leiger bustaden av laget – som dei sjølve er medlemmer av. I tillegg til burettslagslova vil husleigelova regulere den delen av tilknytninga til laget som gjeld husleigeforholdet.

Definisjonen av kva eit burettslag er, avgrensar samtidig verkeområdet til burettslagslova. Lova gjeld for burettslag – og avgrensar samtidig mot aksjeselskap eller allmennaksjeselskap.

Ei samanslutning som har til føremål å skaffe deltakarane fritidshus, korkje kan eller skal danast som eit burettslag.

Eit burettslag kan ha andre tilleggsføremål med verksemda enn å skaffe bustadbygg og leige ut bustader i slike bygg til andelseigarane. Laget kan likevel berre ha tilleggsføremål så lenge dei har samanheng med buinteressene til andelseigarane. Kva laget kan drive med utover det å skaffe bustader og leige dei ut til andelseigarane, vil då måtte byggje på ei konkret vurdering. Slike tiltak kan til dømes vere å drive barnehage, etablere fritidstilbod eller skaffe hjelp til reingjering. I NOU 1974:6 Borettslovene punkt 5.5 er det nemnt fleire døme på slike tilleggsføremål. Overtek laget eit kombinert bustad- og forretningsbygg, kan laget også halde fram med å leige ut forretningslokala, jamvel om verksemda ikkje har samanheng med buinteressa til andelseigarane.

Tiltak som fører med seg ansvar eller utlegg på meir enn fem prosent av den årlege husleiga, kan ikkje gjennomførast utan samtykke frå generalforsamlinga med minst to tredjedels fleirtal.

Burettslaget kan i hovudregelen ikkje leige ut til andre enn til andelseigarane. Laget kan likevel leige ut opptil to bustader til andre. Dette vil typisk kunne vere utleige til ein vaktmeister. Skal laget kunne leige ut fleire bustader til andre, krev det samtykke frå departementet.

Forslaget frå utvalet

Utvalet foreslår ein ny definisjon av burettslag. Etter forslaget frå utvalet skal eit burettslag vere eit andelslag som har til føremål å gi andelseigarane bruksrett til eigen bustad i laget sin eigedom (burett) og drive verksemd som heng saman med dette. Den viktigaste forskjellen frå gjeldande lov ligg i at utvalet vil gjere bruksretten til andelseigaren om

frå ein leigerett til ein særskilt burett. Utvalet meiner at det samsvarer betre med realiteten om ein ser disposisjonsretten til bustaden som ein bruksrett av eit eige slag. Eit leigeforhold gir typisk inntrykk av ei veikare og meir kortvarig tilknytning til ein bustad enn det som er tilfellet i eit burettslag. Utvalet meiner også at det er lettare å forklare den reelle eigarposisjonen som andelseigaren har og bør ha dersom ein går bort frå leigekonstruksjonen. Denne bruksretten som andelseigaren får, blir kalla ein «burett». Denne nemninga er brukt i andre samanhengar, men utvalet reknar med at det i praksis ikkje vil oppstå fare for mistydingar. Forslaget frå utvalet til reglar om bruksretten er nærare omtalt under punkt 8.7.

Utvalet har sett nærare på dei andre føremåla eit burettslag kan ha som har å gjere med fellesinteressene til andelseigarane. Det kan til dømes vere drift av barnehagar eller idrettsareal. I dei seinare åra har det for mange burettslag også vore aktuelt med felles innkjøp av straum til andelseigarane. Utvalet ser det som verdifullt at burettslaget kan vere ei ramme om fellestiltak utover den reine forvaltninga av eigedommen. Utvalet meiner derfor at burettslaget framleis bør kunne setje i verk slike fellestiltak, og meiner at rammene bør vere om lag dei same som etter gjeldande lov.

Utvalet foreslår vidare at andelslag som har til hovudføremål å gi andelseigarane bruksrett til fritidsbustad, skal reknast som burettslag dersom laget uttrykkeleg er stifta som burettslag. Utvalet vil på denne måten opne for at fritidsbustader også kan organiserast som burettslag. Utvalet meiner at burettslagsforma ikkje bør vere obligatorisk for kooperative samanslutningar som skal eige fritidsbustader, i og med at det for fritidsbustader kan vere bruk for større variasjonsbreidd i organiseringa enn det vil vere for bustader som skal brukast heile året. Til dømes kan bruksretten vere tidspartar. Ein kan også ha bruk for andre reglar om kven som kan eige ein andel. Men det bør likevel vere høve til å velje burettslagsforma om ein måtte ønskje det.

Utvalet foreslår at det ikkje skal setjast noka grense for kor mange bustader burettslaget sjølv kan leige ut til andre enn dei andelseigarane som har bruksrett til eigen bustad. Det vil seie at laget sjølv kan ha bruksrett til fleire bustader som laget leiger ut på vanleg måte. Inntektene frå husleiga vil då tilfalle fellesskapen. Utvalet meiner likevel at utleigeverksemda ikkje må få eit slikt omfang at det kjem i strid med det som skal vere hovudføremåla med laget.

Utvalet foreslår ei eiga føresegn som slår fast det økonomiske ansvaret til den enkelte andelseigaren. Det blir foreslått at andelseigarane ikkje skal

hefte for lagsskyldnadene overfor kreditorane. Andelseigarane skal heller ikkje hefte indirekte på den måten at ein ikkje skal ha plikt til å skyte inn midlar i laget utover andelen. Andelseigarane har berre plikt til å dekkje utgiftene i laget gjennom betaling av sin del av felleskostnadene. Utvalet meiner at ansvarsavgrensinga kunne bli illusorisk dersom andelseigarane kunne påleggjast store eingongsinnbetalningar med så kort varsel at dei ikkje kunne seie opp. Utvalet legg også til grunn at det følgjer av ansvarsavgrensinga at styret ikkje i forhold til kreditorane har plikt til å fastsetje ei slik innbetaling av felleskostnader, til dømes for å innfri eit mishalde lån. Utvalet har ikkje funne det nødvendig å foreslå egne reglar for å regulere dette.

Merknader frå høyringsinstansane

Bergen kommune og Kommunale boligadministrasjoners landsråd meiner at ein ved å erstatte leigeomgrepet med ein bruksrett betre får fram at bebuarane reelt sett er eigarar, ikkje leigarar. *Den norske advokatforening* gir generelt uttrykk for at overgangen frå leige til burett gir ein lovkonstruksjon som er meir i samsvar med dei faktiske tilhøva. Ulempa er at ein som ein konsekvens får ei endring av omgrepsbruken, og at ein må forlate den langvarige bruken av husleigelova som regelverk i forholdet mellom burettslaget og andelseigaren. Jamvel om mange av formuleringane i kapittel 5 i utkastet er henta frå den nye husleigelova, kan ein diskutere om resultatet er så brukarvennleg og oversiktleg som kunne ha vore ønskjeleg.

Gjøvik Boligbyggelag meiner at ei avvikling av leigeomgrepet vil føre til ei oppgradering av statusen til burettslaget. *Asker og Bærum Boligbyggelag* peiker på at ein etter forslaget frå utvalet er nøydd til å operere med eit nytt burettsomgrep ved sida av – og til dels i staden for – det velkjende leigeomgrepet. Rett nok er det slik at andelseigaren ved sida av å ha ein leigerett også har ein eigedomsrett til andelen, men ein kan ikkje sjå at dette har valda problem i praksis i dei om lag førti åra gjeldande burettslagslov har vore lagd til grunn. Bustadbyggjelaget meiner at det ikkje skulle vere nokon grunn til å innføre eit nytt omgrep dersom det ikkje er generelt grunngitt, noko det ikkje er.

Oslo og Omegn Boligforvaltning er ikkje einig i forslaget om å endre leigeretten til andelseigaren til ein ny bruksrett (burett). Det blir hevda at dette mellom anna vil føre til at fråviking ved mishald vil ta lengre tid, og at dette er lite ønskjeleg i burettslag der andelseigaren har avgrensa ansvar. *Sogn og Fjordane Bustadbyggjelag* og *Hornes Burettslag* er heller ikkje einig i at husleigeavtalane skal bytast ut

med ein bruksrett. Dei fryktar at dette kan få uheldige verknader for bumiljøet.

Justisdepartementet vil framheve at hovudføremålet med eit burettslag blir framheva i dei generelle merknadene – men at dette ikkje kjem direkte til uttrykk i lovteksten. Derfor blir det foreslått at utkastet § 1-1 blir utforma etter mønster av utkastet til lov om bustadbyggjelag § 1-1. Der har ein berre sett fokus på hovudføremålet. Det ligg i omgrepet «hovudføremålet» at laget også kan ha andre føremål, men at desse ikkje må vere dominerande. I kva grad laget kan ha slike tilleggsføremål, er eit spørsmål som det er naturleg å drøfte i førearbeida. Det er også grunn til å framheve at gjeldande burettslagslov seier at laget *kan* ha tilleggsføremål, mens lovutkastet seier at det *skal* ha tilleggsføremål. Eit andelslag som berre har til føremål å gi andelseigarane bruksrett til eigen bustad i laget sin eigedom, synest derfor å falle utafør verkeområdet i lovutkastet. Ei slik innsnevring av verkeområdet for lova vil etter Justisdepartementet si mening ikkje vere heldig, og det synest heller ikkje å vere tilsikta. Denne legaldefinisjonen bør såleis vurderast: «Med burettslag er meint eit andelslag som har til hovudføremål å gje andelseigarane bruksrett til eigen bustad i laget sin eigedom (burett)».

Departementet sine vurderingar

Burettslagsbustader har tradisjonelt vore rekna som ein mellomting mellom eigar- og leigebustader. I røynda er det ei indirekte eigeform der sjølve eigedomsretten til bustadene ligg til burettslaget (selskapet), mens andelseigarane eig andelar i burettslaget. Andelseigarane har plikt til å leige ein bestemt bustad av laget. Disposisjonsretten til bustadene har såleis vore organisert som ein leigerett, men det er ikkje tale om nokon vanleg leigeavtale. Leigeavtalen kan berre seiast opp av burettslaget dersom andelseigaren gjer seg skuldig i vesentleg mishald. Såleis har leigeretten lege nært opp til ein type bruksrett som ein mellom anna finn i eigarseksjonslova.

Kombinasjonen av ein burettslagsandel og ein tilknytt leigerett til ein bestemt bustad (burettslagsbustad) kan seljast til den som byr høgast. Ein kjøpar som opptre rasjonelt, vil normalt betale om lag det same for ein burettslagsbustad som for ein eigarseksjon dersom standarden, plasseringa og andelen av eventuelle felleslån elles er lik. Sidan felleslåna vanlegvis er større i burettslag enn i eigarseksjonssameige, blir prisen likevel lågare, men det er fordi kjøparen i tillegg til kjøpesummen også tek over ansvaret for å nedbetale sin del av felleslånet gjennom husleiga.

Departementet meiner at å omtale slike bruksrettar som leigerettar, kan verke misvisande. Departementet sluttar seg derfor til forslaget frå utvalet om at tilknytninga mellom andelseigaren og bustaden for framtida skal reknast som ein bruksrett, og at innhaldet av denne retten fullt ut blir regulert av føresegnene i burettslagslova. Departementet sluttar seg også til at denne bruksretten i lova blir omtalt som ein «burett». Når det gjeld det nærare innhaldet i denne buretten, viser departementet til omtalen under punkt 8.7.

Departementet sluttar seg i det alt vesentlege til forslaget frå utvalet til definisjon av kva eit burettslag skal vere. Det er likevel gjort visse tilpassingar til forslaget i NOU 2002:6 om ny lov om samvirkeføretak. Det blir i samsvar med dette foreslått at eit burettslag skal vere eit samvirkeføretak som har som føremål å gi andelseigarane bruksrett til eigen bustad i laget sin eigeendom (burett). Samtidig blir det foreslått presisert at føretaket også kan drive verksemd som heng saman med dette føremålet. Med denne definisjonen går det fram at hovudføremålet er å skaffe andelseigarane bruksrett (burett) til ein bustad i bygningen eller bygningane til laget, men at burettslaget også kan drive anna verksemd som heng saman med dette føremålet.

Justisdepartementet har i sine merknader gjort gjeldande at det i definisjonen av kva eit burettslag er, bør kome klarare til uttrykk i lovteksten kva som er hovudføremålet, og at laget også kan ha andre føremål. Som mønster for ei slik føresegn blir det vist til utkastet til ny lov om bustadbyggjelag. Kommunal- og regionaldepartementet er ikkje einig i dette endringsforslaget. Etter forslaget til lov om bustadbyggjelag kan bustadbyggjelag drive med dei aktivitetane laget skulle ønskje å drive med, føresetnaden er berre at desse aktivitetane i kostnad og omfang ikkje overgår hovudføremålet – som er å skaffe bustadbygg og forvalte bustader for medlemmene, jf. punkt 7.2.

Departementet meiner at ein her ikkje fullt ut kan likestille bustadbyggjelag og burettslag. For burettslag bør retten til å drive andre aktivitetar enn det som fell inn under hovudføremålet vere meir avgrensa. Departementet vurderer det slik at retten til å drive forskjellige tilleggsføremål bør vere avgrensa om lag på same måten som gjeldande lov om burettslag gjer det i dag. Det vil seie at aktiviteten må henge saman med det å skaffe andelseigarane bustad.

Kommunal- og regionaldepartementet ser derfor ikkje nokon god grunn til å endre føresegna etter mønster av forslaget til føremålsparagraf i bustadbyggjelagslova. Etter tilråding frå Justisdepartementet er det likevel foreslått ei mindre justering

av føremålsparagrafen i forslaget til lov om burettslag – for å gjere det klart at burettslaga står fritt til å velje om dei også skal drive anna verksemd som heng saman med hovudføremålet.

Det går fram av definisjonen at eit burettslag framleis skal vere eit uansvarleg selskap med avgrensa kapital. Med avgrensa kapital meiner departementet her for det første at andelseigarane ikkje heftar overfor kreditorane for lagsskyldnadene, og for det andre at andelseigarane heller ikkje har plikt til å gjere innskot i laget eller i eit konkursbu med unntak av det som er betalt inn som andel i laget, burettsinnskot eller felleskostnader.

Definisjonen av kva eit burettslag er, fastset samtidig kva som i hovudregelen blir foreslått skal vere verkeområdet til lova. Enkeltmannsføretak og stiftingar fell – slik departementet vurderer det – utafør. Det same må gjelde for ei foreining der medlemmene ikkje har eigedomsretten til formuen til foreininga. Departementet meiner også at ansvarlege selskap vil falle utafør verkeområdet, sidan svaret for gjelda her er uavgrensa. Utafor fell også tingsrettslege sameige eller eigarseksjonssameige. Det går fram av punkt 4 at departementet meiner at ein skal halde fast ved både burettslag og eigarseksjonssameige som alternative organisasjonsmodellar. Aksjeselskap og allmennaksjeselskap vil også falle utafør verkeområdet til lova. Departementet viser her til omtalen av bustadaksjeselskap under punkt 9.

Som hovudregel vil også samvirkeføretak som har til hovudføremål å gi andelseigarane bruksrett til fritidsbustad, falle utafør verkeområdet. Lova er ikkje innretta mot dette føremålet. På den andre sida ser ikkje departementet nokon god grunn til å forby at også slike bustader kan bli regulerte av burettslagslova dersom stiftarane ønskjer dette. Departementet støttar derfor utvalet i at det bør vere mogleg å gjere bruk av burettslagsforma dersom andelseigarane sjølve ønskjer det, men med den føresetnaden at samvirkeføretaket sjølv må stifte seg som eit burettslag.

8.3 Stifting av burettslag

Gjeldande rett

Gjeldande burettslagslov skil mellom frittstående og tilknytte burettslag. Dei fleste burettslaga tilhører den siste gruppa. Desse burettslaga blir stifta av eit bustadbyggjelag, og bustadene blir tildelte medlemmene i laget. Eit frittstående burettslag kan stiftast av andelseigarane sjølve før bustadene blir byg-

de, eller stiftinga kan skje gjennom eit samarbeid med den som byggjer ut.

Stifting av eit frittstående burettslag må derimot gå føre seg gjennom ei simultanstifting. Det vil seie at dei som vil bli andelseigarar, må skipe til eit eige stiftingsmøte. Dette møtet er å rekne som ei konstituerande generalforsamling, der stiftarane må komme saman i eit tal på minst tre. Etter at ein har valt møteleiar, skal ein protokollere stiftingsvilkåra. I protokollen skal ein oppgi føremålet med burettslaget, kommunen der laget skal ha forretningskontoret sitt, og storleiken på andelane. Ytterlegare stiftingsvilkår kan stillast opp når dei ikkje inneheld noko som er i strid med ufråvikeleg lov eller gir ein bestemt person stilling som tillitsvald eller funksjonær – eller gir vedkomande ein annan særrett.

Blir det sett vilkår som forpliktar laget til å yte vederlag for å overta til eige eller bruk andre formuering enn pengar, skal ein i stiftingsvilkåra nøyaktig fastsetje kva som skal ytast frå begge sider. Går dette fram av ein skriftleg avtale, kan ein i protokollen – alternativt til å gi att heile avtalen – i staden vise til avtalen og gi att hovudpunkta. Men avtalen skal i alle høve leggjast ved protokollen. Det same skal gjerast med andre vilkår som inneheld særskilde skyldnader for laget og særskilde fordelar eller forretningar for nokon. Blir ikkje denne framgangsmåten følgd, skal ein ikkje rekne vilkåret med som ein del av stiftingsgrunnlaget.

Vidare skal det i protokollen opplyst om det dersom nokon av stiftarane har fått provisjon eller andre særfordelar i form av avtalar som er inngått med tanke på stiftinga, eller som laget i samsvar med stiftingsvilkåra skal overta. I så fall skal ein nærare gi att kva fordelane går ut på. Er opplysningane urette, har laget krav på provisjonen. Dernest skal den forventade verdien av formuering som laget i samsvar med stiftingsvilkåra skal overta – og som ikkje er pengar – , takast med i protokollen. I protokollen må det også takast med kor mykje ein slik formuering har kosta overføraren dersom han eller ho er ein av stiftarane – og når formueringen blei erverva. I protokollen skal det også vere med oppstilling over kostnader som gjeld sjølve stiftinga, og som blir kravd dekt av det nystifta laget.

I protokollen skal vidare andelane i laget teiknast. Blir andelane teikna på andre måtar, er dette ikkje rettsleg bindande. Teikninga er heller ikkje bindande dersom det protokollerte stiftingsgrunnlaget ikkje fyller dei krava som er nemnde her.

Når alle andelane er bindande teikna av stiftarane, er laget stifta på dei vilkåra som står oppført i protokollen. Dersom fleire skal teikne ein andel saman, kan berre éin av dei vere stiftar. Ein stiftar kan

også møte ved fullmektig, men ingen kan vere fullmektig for meir enn éin stiftar. Unntak er likevel gjort når fleire skal stifte ein andel saman; her kan fullmektigen møte for sameigarane.

Når det gjeld tilknytte burettslag, har bustadbyggjelaget høve til å stifte laget åleine (kontorstifting). Bustadbyggjelaget teiknar andelane, og det er i alle tilfelle fullgodt at det blir teikna tre andelar. Elles er framgangsmåten som ved simultanstifting.

Anten ein stiftar burettslaget på den eine eller den andre måten, så skal ein i generalforsamlinga fastsetje vedtektene for laget, for deretter å velje styremedlemmer og revisor. Alle vedtak i den konstituerande generalforsamlinga blir gjorde med vanleg fleirtal. Kvar stiftar har éi røyst. Står røystene likt, blir val avgjorde ved loddtrekning; andre saker blir avgjorde ved røysta til møteleiaren. Alle vedtak må deretter førast inn i protokollen – som igjen skal underskrivast av alle stiftarane.

I vedtektene må ein alltid ta med namnet på laget (firma), føremålet for laget, kommunen der laget skal ha forretningskontor, storleiken på andelane og kor mange medlemmer styret skal ha. I tillegg kan vedtektene innehalde føresegner som fråvik lova. Vedtektsforma er her nødvendig, for det er berre på denne måten burettslaget kan innføre ein annan regel enn det som følgjer av lova. I tillegg står burettslaget fritt til å vedtektsfeste dei reglane det måtte ønskje, så lenge vedtaka ikkje er i strid med lovgivinga eller med andelseigarane sine rettar etter leigeavtalen. Om ein andelseigar ønskjer det, har han rett til å få eit eksemplar av dei ferdiglagde vedtektene.

Dersom ein ønskjer å endre på vedtektene, så kan det berre gjerast av generalforsamlinga når minst to tredjedelar av røystene er for det. I tilknytte burettslag kan det i vedtektene fastsetjast at vedtektene ikkje gyldig kan endrast utan samtykke frå bustadbyggjelaget. I praksis vil det seie at bustadbyggjelaget har vetorett overfor endringar i vedtektene.

Når det blir stifta eit burettslag, skal styret i laget få det registrert i Føretaksregisteret. Før registreringa blir gjennomført, skal alle andelane – som er teikna av stiftarane – vere innbetalte fullt ut. Først etter at laget er registrert, kan ein overfor tredjeperson erverve rettar og pådra seg skyldnader som ikkje følgjer av stiftingsvilkåra. Skyldnader som er inngått på vegner av laget før registreringa, blir bindande for laget frå registreringa. I mellomtida heftar dei som har inngått skyldnaden, personleg og solidarisk, om ikkje anna må reknast for å vere avtalt med tredjeperson.

Forslaget frå utvalet

Utvalet foreslår at for å stifte eit burettslag skal den eller dei som skal teikne andelane i laget – stiftarane – , setje opp eit stiftingsdokument. Dette dokumentet skal innehalde vedtektene for laget og elles ha med visse minstekrav (§ 2-1). Det er nytt at det skal stillast krav til at også vedtektene skal vere med i stiftingsdokumentet. Utvalet foreslår vidare at stiftarane skal teikne alle andelane i laget, og at talet på andelar seinare berre kan endrast etter særskilde reglar. Desse reglane blir omtalte under punkt 8.6. Dessutan blir det foreslått at ein førehandsavtale med burettslaget om å teikne ein andel ikkje skal vere rettsleg bindande. Men det skal likevel kunne setjast som vilkår for å teikne andel at andelseigaren skal betale eit innskot til laget (§§ 2-1 og 2-10).

Utvalet foreslår at det skal setjast eit minstekrav til korleis vedtektene i det nye burettslaget skal vere utforma. Vedtektene skal minst innehalde føresegnar om firma for laget, kommunen i riket der laget skal ha forretningskontor, pålydande verdi på andelane, lågaste og høgaste tal på styremedlemmer, og kva saker som skal opp på den ordinære generalforsamlinga. Dessutan skal namnet på burettslaget (firmaet) innehalde ordet burettslag eller avkortinga BRL (§ 2-2 andre ledd).

I tillegg til at det blir foreslått minstekrav ved utforminga av vedtektene, foreslår utvalet også minstekrav til stiftingsdokumentet elles. Det blir foreslått at stiftingsdokumentet skal opplyse om namn eller firma, adresse og fødsels- eller organisasjonsnummer for stiftarane, tida for innbetaling av andelane, og om kven som skal vere det første styret og den første revisoren for laget. Utvalet foreslår at det skal gå fram kva burettsregister andelane skal registrerast i (§ 2-3).

Reglane om rettsregistrering av andelar i burettslag (burettregister) er omtalt under punkt 8.8.

Elles foreslår utvalet forbod mot at det i stiftingsdokumentet blir teke inn vilkår om oppgjer av andelar med anna enn pengar, om plikt for laget til å dekkje stiftingsutgiftene, om at laget skal ha plikt til å overta egedelar eller bli part i avtale, og om at nokon skal ha særlege rettar eller fordelar i laget på grunnlag av stiftinga (§ 2-4).

Utvalet foreslår at stiftarane skal vere forplikta til å setje opp og datere ein opningsbalanse. Denne opningsbalansen skal leggjast ved stiftingsdokumentet (§ 2-5), og han skal setjast opp i samsvar med rekneskapslova. Ein registrert eller statsautorisert revisor skal stadfeste at balansen er sett opp i samsvar med desse reglane. Opningsbalansen med stadfesting frå revisor skal tidlegast vere datert fire veker for stiftinga.

Det blir foreslått av utvalet at det til stiftingsdokumentet også skal leggjast ved ein byggje- og finansieringsplan (§ 2-6). Denne planen skal innehalde teikningar og skildringar av bygningen eller bygningane til laget, med teikningar og skildringar av bustadene, kostnadsoverslag, finansieringsplan og driftsbudsjett. Planen skal også vise kva bustad som er knytt til kvar andel. Også fordelinga av felleskostnadene skal vere med i planen.

Når stiftingsdokumentet er sett opp, foreslår utvalet at stiftarane skal datere og skrive under dokumentet. Når alle stiftarane har skrive under, er andelane teikna og laget stifta (§ 2-7). Etterpå skal andelane betalast inn til pålydande innan den tida som er fastsett i stiftingsdokumentet (§ 2-8). Er betalinga for sein, skal andelseigaren betale rente frå forfallstidspunktet etter lov om renter ved forsinket betaling m.m. Skiftar andelen eigar før andelen er innbetalt, er den nye og den tidlegare eigaren solidarisk ansvarlege når eigarskiftet er meldt til laget. Blir andelen ikkje betalt innan fem dagar etter at andelseigaren har fått ei skriftleg påminning, kan laget gi andre rett til å teikne andelen eller stryke andelsteikninga – om dette ikkje fører til at det då berre blir éin andelseigarar i burettslaget. Føremålet er å unngå at ein andelseigar skal kunne hindre registrering av burettslaget ved å mishalde innbetalinga, i og med at registrering ikkje kan skje før alle teikna andelar er innbetalte.

Utvalet foreslår at det nye burettslaget skal meldast til Føretaksregisteret innan tre månader etter at stiftingsdokumentet er underskrive (§ 2-9). Før laget blir meldt til Føretaksregisteret, skal andelskapitalen vere innbetalt fullt ut. Denne innbetalinga skal stadfestast av revisor. Er det betalt inn mindre enn det som er oppgitt og stadfesta i meldinga, er styremedlemmene og revisor solidarisk ansvarlege for det som manglar. Dette gjeld sjølv om det ikkje er valda skade. Dersom laget ikkje er meldt til Føretaksregisteret innan fristen, kan laget ikkje registrerast. Det same gjeld dersom registrering blir nekta på grunn av feil som ikkje kan rettast. Utvalet foreslår at eit burettslag ikkje skal kunne erverve rettar eller pådra seg plikter før laget er registrert.

Merknader frå høyringsinstansane

Asker og Bærum boligbyggjelag viser til at utkastet til føresegnar om minstekrav til vedtektene ikkje seier noko om kor mange andelar det skal vere i burettslaget. Av omsyn til publisitet og notoritet meiner bustadbyggjelaget at vedtektene alltid må innehalde opplysningar om dette.

Asker og Bærum boligbyggjelag meiner det er rimelig at burettslaget sjølv dekkjer kostnadene ved

å stifte laget. Det er ikkje rimeleg at det er stiftaren sjølv som dekkjer desse utgiftene. Er stiftaren eit bustadbyggjelag, er det medlemmene i bustadbyggjelaget som blir belasta med kostnadene. Det er meir rimeleg at dei som skal tildelast bustad, betaler. På denne måten blir det ingen skilnad mellom tilknytte og frittstående burettslag. Ein slik regel vil også samsvare med føresegnene i aksjelova.

Asker og Bærum boligbyggelag foreslår vidare å stryke forbodet mot at det i stiftingsdokumentet blir teke inn vilkår om at nokon skal ha særlege rettar eller fordelar i laget på grunnlag av stiftinga. Det blir hevda at ein slik regel verkar mot det tiltenkte føremålet. Eit praktisk tilfelle kan tenkjast vere der leigarane i fellesskap ervervar ein eigedom og ønskjer å omdanne eigedommen til eit burettslag. Her vil det vere eit naturleg ønske frå bebuarane si side å nedfelle føresegner i stiftingsdokumentet som sikrar dei ein vidare rett til bustadene. Alternativt kan slike føresegner fastsetjast i vedtektene etter at burettslaget er stifta, men føresegna vil då ikkje vere ein del av stiftingsgrunnlaget og såleis ikkje få like sterkt vern.

Den Norske Advokatforening har vist til at utvalet tek farvel med eit etablert, men ikkje formalisert sjølvkostprinsipp, jf. omtalen under punkt 8.4. Dette er for så vidt greitt nok. Foreininga meiner vidare at dersom føresetnaden er at ein er einig i at sjølvkostprinsippet ikkje lenger skal leggjast til grunn, er det merkeleg at det skal vere nødvendig å utarbeide byggje- og finansieringsplanar som nemnt i forslaget frå utvalet til § 2-6. Det er greitt nok at dei som teiknar andel i eit burettslag, skal vite kva dei kjøper og kva økonomiske konsekvensar teikninga fører med seg, men dette må også vere fullgodt. Slik lovforslaget no er utforma, lét det etter seg eit inntrykk av at utbyggjaren – til dømes eit bustadbyggjelag – ved å nytte burettslagsforma skal ha ein meir forbrukarvennleg og kanskje økonomisk rimelegare profil. Dette er ikkje rett, noko utvalet peiker på. Bustadbyggjelag, eller andre som byggjer bustader i burettslag, står etter dette på linje med kven som helst annan bustadprodusent som har fortjeneste som handlingsmotiv. Derfor lyt ein endre lovteksten i det minste slik at han ikkje til forveksling blir lik gjeldande lov. Eit alternativ er kanskje å ta bort kravet om «kostnadsoverslag» under nr. 2.

Brønnøysundregistra viser til at det i stiftingsdokumentet skal opplysast om tida for innbetaling av andelane. Det blir dernest vist til at burettslaget har ein frist på tre månader for å melde det nye burettslaget til Føretaksregisteret. Ved innmeldinga skal heile kapitalen vere innbetalt. Brønnøysundregistra reiser spørsmål om ikkje fristen for innbetalinga burde vore lenger.

Brønnøysundregistra viser vidare til at forslaget frå utvalet til føresegn om melding til Føretaksregisteret ikkje seier noko om betalingspliktene ifølgje stiftingsdokumentet i dei tilfella der ein ikkje sender melding til Føretaksregisteret innan fristen på tre månader. Her bør ein vurdere å ta inn ei føresegn om at slike plikter i så fall fell bort.

Brønnøysundregistra viser også til at utvalet har foreslått at burettslaget ikkje kan ha rettar og plikter før det er blitt registrert i Føretaksregisteret. Ein legg til grunn at modellen for dette forslaget er aksjelova § 2-20. Brønnøysundregistra meiner at det ikkje er klart kva som ligg i denne formuleringa, og det blir framheva at dersom det er meininga at burettslaget eventuelt skal ha slike rettar og plikter, så bør det kome klart fram av lovteksten.

Departementet sine vurderingar

Departementet viser til at utvalet foreslått at for å stifte eit burettslag skal den eller dei som skal teikne andelane i laget setje opp eit stiftingsdokument. Stiftingsdokumentet skal innehalde vedtektene for laget. Stiftarane skal teikne alle andelane i laget. Førehandsavtale med burettslaget om å teikne andel er ikkje bindande. Det kan setjast som vilkår for å teikne andel at andelseigaren skal betale eit innskot til laget. Stiftarane skal setje opp og datere ein opningsbalanse som skal leggjast ved stiftingsdokumentet.

Ein byggje- og finansieringsplan skal leggjast ved stiftingsdokumentet. Planen skal innehalde teikningar og skildring av bygget eller bygga til laget, med teikningar og skildringar av bustadene, kostnadsoverslag, finansieringsplan og driftsbudsjett. Planen skal vise kva bustad som er knytt til kvar andel, og fordelinga av felleskostnadene.

Stiftarane skal datere og skrive under stiftingsdokumentet. Når alle stiftarane har skrive under stiftingsdokumentet, er andelane teikna og laget stifta. Andelane skal betalast inn til pålydande innan den tida som er fastsett i stiftingsdokumentet. Laget skal meldast til Føretaksregisteret innan tre månader etter at stiftingsdokumentet er underskrive. Før laget blir meldt til Føretaksregisteret, skal andelskapitalen vere innbetalt fullt ut. Innbetalinga skal stadfestast av revisor. Dersom laget ikkje er meldt til Føretaksregisteret innan fristen, kan laget ikkje registrerast. Laget kan ikkje erverve rettar eller pådra seg plikter før det er registrert.

Departementet sluttar seg i all hovudsak til forslaget frå utvalet til reglar som knyter seg til stiftinga av eit burettslag. Det gjeld reglane om stiftingsdokument, minstekrav til vedtektene, forbod mot særlege rettar, opningsbalanse, betaling av andela-

ne og melding til Føretaksregisteret. Nokre høyringsinstansar har kome med merknader til forslaget frå utvalet til reglar om stifting av burettslag. Departementet har sett nærare på desse merknadene og vil kommentere dei særskilt.

Asker og Bærum boligbyggelag hevdar at det i føresegna om minstekrav til vedtektene bør opplystast om kor mange andelar det skal vere i burettslaget. Departementet viser til at det i stiftingsdokumentet skal gå fram at stiftarane skal teikne alle andelane i burettslaget. Det opphavlege talet på andelar blir då fastsett, men det vil vere mogleg å endre dette talet på eit seinare tidspunkt. Av den grunn meiner departementet at det vil kunne skape unødige vanskar dersom talet på andelar skulle takast med i vedtektene. Ønskjer ein å endre vedtektene, vil det ta tid, og endringa krev to tredjedels fleirtal i generalforsamlinga. Etter departementet si vurdering skulle det heller ikkje vere bruk for å ha med talet på andelar i vedtektene, så lenge alle andelane må registrerast i grunnboka, jf. omtalen under punkt 8.8. Registreringa vil etter departementet si vurdering gi notoritet og publisitet på ein fullgod måte. Departementet ser derfor ikkje grunn til å følgje endringsforslaget frå bustadbyggjelaget.

Departementet viser vidare til at *Asker og Bærum boligbyggelag* foreslår å stryke regelen om at kostnadene ved å stifte laget skal dekkjast av stiftaren. Det blir foreslått at kostnadene skal dekkjast av dei komande andelseigarane i laget. Departementet er ikkje einig i at dette vil gi ei betre fordeling av kostnadene med å stifte burettslaget. Departementet viser her til grunngevinga som utvalet har gitt, jf. NOU 2000:17 side 113. Utvalet meiner at det ikkje trengst nokon eigen regel om at det er burettslaget som skal dekkje kostnadene ved stiftinga. Det blir hevda at dei fleste burettslaga blir stifta av eit bustadbyggjelag eller ein annan utbyggjar. Utvalet meiner då at desse kan bere utgiftene. I dei få tilfella der fleire personar går saman om å stifte eit burettslag, gjer utvalet gjeldande at det er like enkelt at dei frå først av dekkjer utgiftene med stiftinga, i og med at dei i alle høve må bere kostnaden på eit seinare tidspunkt. Departementet sluttar seg her til den grunngevinga og konklusjonen utvalet har kome med.

Asker og Bærum boligbyggelag foreslår å stryke forbodet mot at det i stiftingsdokumentet blir teke inn vilkår om at nokon skal ha særlege rettar eller fordelar i laget på grunnlag av stiftinga. Det blir hevda at leigarane i ein eigedom kan tenkjast å ha ønske om å kjøpe denne eigedommen og omdanne han til eit burettslag. I eit slikt tilfelle vil det vere viktig å sikre dei ein vidare rett til bustadene.

Departementet meiner at forslaget frå utvalet

ikkje er oppfatta på rett måte. Slik departementet ser det, har ikkje det nemnde forslaget til regel som føremål å regulere det tilfellet som Asker og Bærum boligbyggelag nemner. Dersom nokon går saman om å stifte eit burettslag, vil alle sjølvstakt kunne kjøpe ein andel i laget om ein skulle ønskje det. Dersom eigedommen blir overteken med heimel i lov om kommunal forkjøpsrett til leigegardar, er føresetnaden at alle leigarane i eigedommen skal ha rett til å bli andelseigar i det burettslaget som eventuelt blir stifta. Forslaget frå utvalet vil ikkje stengje for slike tilfelle. Føremålet med det forbodet utvalet set, er derimot å hindre at det blir stifta rettar som ein kan tenkje seg ville kunne bli gitt til enkelte på det tidspunktet burettslaget blir stifta. Dersom ein ønskjer å inngå avtalar, skal ikkje desse gjerast på stiftingstidspunktet. Meiner ein at det er nødvendig å inngå ein avtale, må ein gjere det etterpå. Sidan forslaget frå utvalet må tolkast på denne måten, skulle det – slik departementet vurderer det – heller ikkje vere bruk for å kunne gi nokon særlege rettar eller fordelar på grunnlag av sjølv stiftinga. Departementet sluttar seg til forslaget frå utvalet.

Det går fram av punkt 8.4 at utvalet og departementet foreslår at bustadbyggjelag og andre utbyggjarar skal kunne selje burettslagsbustader til fast pris, der utbyggjaren har rekna inn fortjeneste. *Den Norske Advokatforening* er kritisk til om det ved stiftinga av eit burettslag skal vere nødvendig å utarbeide ein fullstendig finansieringsplan når sjølvkostprinsippet ikkje skal gjelde. Det er blitt foreslått at det i det minste ikkje skal vere nødvendig å leggje fram eit eige kostnadsoverslag.

Departementet viser til at utvalet har lagt vekt på at kravet til kostnadsoverslag må vere tilpassa situasjonen. Utvalet framhevar at der bustadbyggjelaget eller ein utbyggjar har fastprisavtalar med forbrukarane, må kostnadsoverslaget utan nærare spesifisering kunne svare til den prisen bustadene skal leverast for, mens overslaget må vere meir detaljert i tilfelle der fleire personar har gått saman om prosjektet. Finansieringsplanen vil i hovudsak vise fellelån, innskot og andelskapital. Departementet sluttar seg til dette synspunktet. Departementet meiner at ein også i dei tilfella der ein vil nytte fastpris, bør vise dei framtidige bebuarane korleis ein har finansiert byggjeprojektet. Men departementet har ingen innvendingar mot at kravet til omtalen av kva som er kostnaden, vil kunne variere alt etter om andelane skal seljast til fast pris eller sjølvkost. På dette viset har utvalet kome fram til fleksible løysingar som kan tilpassast det enkelte prosjektet. Det er departementet fullt ut einig i.

Brønnøysundregistra viser til at det i stiftingsdokumentet skal opplystast om tida for innbetaling av

andelane. Det blir dernest vist til at det er sett ein frist på tre månader for å melde det nye burettslaget til Føretaksregisteret, og at heile kapitalen skal vere innbetalt ved innmeldinga. I det høvet blir det reist spørsmål om det ikkje burde vere fastsett ein lengre frist for innbetalinga.

Departementet viser her til at forslaget frå utvalet er utforma etter mønster av aksjelova, jf. aksjelova § 2-3. Departementet kan ikkje sjå nokon avgjerande grunn for at fristen for innbetaling ved stifting av eit burettslag skal vere annleis enn ved stifting av eit aksjeselskap. Etter departementet si vurdering bør tre månader vere tilstrekkeleg tid til å sikre full innbetaling av andelskapitalen. Departementet sluttar seg derfor til det forslaget som utvalet har kome med.

Brønnøysundregistra viser til at føresegna om melding til Føretaksregisteret (§ 2-9) ikkje seier noko om betalingspliktene ifølgje stiftingsdokumentet i dei tilfella der ein ikkje sender melding til Føretaksregisteret innan fristen på tre månader. Registra meiner at ein her bør vurdere å ta inn ei føresegn om at slike plikter i så fall fell bort. Departementet er einig i denne vurderinga, og har derfor teke med eit slikt tillegg i den aktuelle paragrafen (§ 2-9).

Brønnøysundregistra viser også til at utvalet har foreslått at burettslaget ikkje kan ha rettar og plikter før det er blitt registrert i Føretaksregisteret. Ein legg til grunn at modellen for dette forslaget er ei føresegn i aksjelova § 2-20. *Brønnøysundregistra* meiner at det ikkje er klart kva som ligg i denne formuleringa, og det blir framheva at dersom det er meininga at burettslaget eventuelt skal ha slik rettar og plikter, så bør det gå klart fram av lovteksten.

Departementet viser til at utvalet har nytta aksjelova § 2-20 som mønster for utforminga av forslaget til § 2-9 tredje ledd. Aksjelova § 2-20 har utførlege reglar om rettar og skyldnader før aksjeselskapet kan bli registrert i Føretaksregisteret. Utvalet har vurdert det slik at det ikkje skal vere nødvendig med like utførlege reglar ved registrering av eit burettslag i Føretaksregisteret som ved registrering av eit aksjeselskap. Utvalet meiner også at ein må kunne falle tilbake på vanleg avtalerett og på dei meir utførlege reglane i aksjelova § 2-20 også ved tolking av forslaget til § 2-9 tredje ledd. Departementet er einig med utvalet i at den regelen som er blitt foreslått, på ein god måte skulle kunne tene det føremålet han er tiltenkt. Ein meir omfattande regel, som i aksjelova, vil – slik departementet vurderer det – kunne bli vanskelegare å bruke i praksis. Reglane bør ikkje vere meir kompliserte enn det som er nødvendig for å få dei til å fungere slik meininga var. Det skulle såleis ikkje her vere behov

for utførlege reglar om erverv av rettar og pådraing av plikter før registreringa blir gjennomført. Departementet sluttar seg til det forslaget utvalet har kome med.

8.4 Utbyggingsmodell o.a.

Gjeldande rett – reglar som gjeld når eit bustadbyggjelag skal stå for byggjeprosjektet ved bygging og stifting av eit burettslag

Bustadbyggjelaga har som hovudoppgåve å skaffe andelseigarane bustad. Dette kan skje ved kjøp av ferdige bygg eller ved nybygging. Bustadbyggjelaga har tradisjon for å organisere bustadene i tilknytte burettslag. Bustadbyggjelaget kan også organisere bustadene som eigarseksjonar eller sjølvstendige grunneigedommar (einebustader) for medlemmene. Dei sistnemnde alternativa er mindre detaljregulerte. Nedafor vil departementet gjere greie for dei reglane som i dag gjeld når bustadbyggjelaga organiserer byggjeprosjekta som burettslag. Avslutningsvis blir det sagt noko om rettstilstanden dersom bustadbyggjelaga vel å organisere bustadene i eit eigarseksjonssameige eller som sjølvstendige grunneigedommar.

Etter at bustadbyggjelaget har skaffa tomt til byggjeprosjektet, må laget setje opp ein byggje- og finansieringsplan over arbeidet. Planen skal innehalde ei skildring av prosjektet med teikningar av så vel bygningane som den enkelte bustaden. Planen skal også innehalde kostnadsoverslag, finansieringsplan og driftsbudsjett for burettslaget. Planen skal særskilt innehalde opplysningar om den forventta storleiken på dei låna andelseigarane må yte til laget for dei forskjellige bustadtypene (innskot), og storleiken på den forventta leiga for andelseigarane. Når bustadbyggjelaget har vedteke å gjennomføre prosjektet, skal bustadbyggjelaget kontorstifte det burettslaget som skal eige den ferdigbygde eigedommen. Reglane om korleis dette skal gå føre seg, er omtalte under kapittel 8.3.

Etter at burettslaget er stifta, skal bustadbyggjelaget etter gjeldande lov inngå ein skriftleg kontrakt med burettslaget om oppføring av bygg i samsvar med planen. Kontrakten skal innehalde føresegner om at bustadbyggjelaget på vegner av burettslaget skal ta ansvar for at bygget blir oppført i samsvar med planen, og at resten av planen elles blir gjennomført slik han skal.

Kontrakten kan – og det har vore vanleg – gi bustadbyggjelaga fullmakt til å ta opp byggjelån og andre lån, inngå kontraktar med entreprenørar og andre om byggjearbeidet, føre kontroll med byggje-

arbeida og elles føreta dei disposisjonane som er nødvendige for å gjennomføre den planen som er fastsett. Kontrakten kan dessutan gi bustadbyggjelaget ansvar for drifta av burettslaget fram til byggjeprojektet er ferdig og lånet er konvertert. Kontrakten kan vidare gi bustadbyggjelaget rett til å endre planane dersom det er nødvendig av omsyn til det tekniske eller fordi det blir kravd av offentlege styresmakter. Bustadbyggjelaget kan også få rett til å gjere endringar dersom det økonomiske grunnlaget for planen gjer det nødvendig.

Det nystifta burettslaget vil stå som tiltakshavar og formelt vere ansvarleg for gjennomføringa av projektet. Bustadbyggjelaget vil likevel eige alle andelane i burettslaget fram til projektet er ferdigstilt. Bustadbyggjelaget vil derfor utgjere generalforsamlinga i burettslaget i heile byggjeperioden. I denne perioden skal det også vere eit eige byggjestyre, der dei framtidige bebuarane skal vere representerte, men bustadbyggjelaget skal peike ut fleirtalet i byggjestyret.

Som det er gjort greie for ovafor, skal det også gjerast avtalar mellom bustadbyggjelaga og burettslaga som gir bustadbyggjelaga vide fullmakter til å opptre på vegner av burettslaget. Gjennom desse organisatoriske grepa får bustadbyggjelaget full reell kontroll over byggjeprojektet, jamvel om det formelle ansvaret ligg hos burettslaget. På bakgrunn av dette har domstolane i fleire nyare dommar pålagt bustadbyggjelaget ansvar for byggjefeil i tilfelle der det ikkje har vore mogleg å få dekning for kostnadene frå entreprenøren.

Etter gjeldande rett kan bustadbyggjelaget overføre bustadene til sjølvkost eller til ein fastpris. Det har vore vanleg at bygginga skjer etter eit sjølvkostprinsipp, på den måten at det går ut over dei framtidige andelseigarane i form av krav om auka innskot eller høgare leige dersom kostnadene blir høgare enn planlagt, mens dei framtidige andelseigarane tilsvarende får glede av det dersom kostnadene blir lågare.

Bustadbyggjelaget kan ta betalt for tenestene sine i samband med byggesaka, og det er også godteke at burettslaget må betale tilskot til eit risikofond i bustadbyggjelaget. Risikofondet skal dekkje tap ved at det tek lengre tid enn planlagt å få avtalar om innskot og leige på plass, eventuelt ved at innskotet må reduserast for å få nokon til å teikne andelar i burettslaget. I dei seinare åra har ein i staden for tilskot til risikofond fått premiar til ei særleg forsikringsordning med det same føremålet. I utgangspunktet er det burettslaget, det vil seie dei framtidige andelseigarane, som må bere tapet dersom det er vanskeleg å få interessentar til bustadene. Spørsmålet om i kva grad bustadbyggjelaget

har eit rettsleg ansvar for slikt tap, har ikkje vore sett på spissen.

Stort sett er inntrykket at bustadbyggjelaga faktisk har dekt slike tap. I dei seinare åra har ein del bustadbyggjelag gått over til å selje andelane til ein fast pris. I fleire tilfelle har bustadbyggjelaget då også kalkulert med forteneeste for bustadbyggjelaget. Tanken har vore at slik forteneeste vil styrkje soliditeten i bustadbyggjelaget og slik gjere laget betre rusta til å dekkje eventuelle skadebotkrav og andre tap som dei seinare måtte lide. Ein har også lagt vekt på at det kan synast urimeleg at nokre få andelseigarar skal kunne innkassere store gevinstar fordi projektet dei har kjøpt andel i, kan byggjast til prisar vesentleg under vanleg marknadspis.

Når det er utarbeidd byggjeplan for burettslag som er kontorstifta, og bustadene som planen omfattar, er fordelte, skal bustadbyggjelaget inngå avtale med dei som har fått tildelt bustad, om at dei skal ha rett til å overta bustadbyggjelaget sine andelar og i tilfelle teikne nye andelar, slik at talet svarer til talet på bustader i laget, minus eventuelle bustader som laget skal leige ut til andre enn andelseigarane. Det kan til dømes vere aktuelt å leige ut til ein vaktmeister. Som vilkår for å inngå ein slik avtale kan bustadbyggjelaget setje som vilkår at andelseigarane også teiknar leigeavtale til den aktuelle bustaden, og at det blir inngått avtale om å betale innskot til laget.

Andelane i burettslaget skal vere overtekne eller teikna minst 18 månader etter at alle bustadene er innflyttingsklare. Forsømer bustadbyggjelaget dette, kan ein som har fått tildelt bustad, overfor skifteretten setje fram krav om at burettslaget blir oppløyst. Skifteretten kan gi bustadbyggjelaget ein frist på opptil eitt år til å ordne tilhøva. Dersom bustadbyggjelaget også oversit denne fristen, skal skifteretten vedta oppløysing av burettslaget. Eit nytt burettslag – som er danna av dei som fekk tildelt bustad i det opphavlege burettslaget – har i tilfelle rett til å ta over laget sin eigedom til sjølvkost, så fram det kan skje utan å skade posisjonen til kreditorane.

Reglane i lova om oppdrag for bustadbyggjelaget, som går ut på at bustadbyggjelaget skal stå for utføringa, skal gjelde tilsvarende ved bygging av eigarbustader for andelseigarane. Departementet har likevel det inntrykket at slike avtalar har variert meir. Det er etter departementet si vurdering heller ikkje uvanleg med reine kjøpsavtalar mellom bustadbyggjelaget og andelseigarane.

Avhendingslova frå 1992 eller bustadoppføringslova frå 1997 gjeld ikkje for avtalar mellom bustadbyggjelaget og andelseigarane.

Gjeldande rett – reglar som gjeld når eit frittståande burettslag sjølv skal stå for byggjeprojektet

Skal eit frittståande burettslag stå for byggjeprojektet, må styret i burettslaget utarbeide ein bygge- og finansieringsplan. Det blir stilt dei same krava til innhaldet i denne planen som når eit bustadbyggjelag lagar ein tilsvarande plan, jf. omtalen ovafor. I frittståande burettslag vil bebuarane ha mykje større innverknad på byggjeprojektet, i og med at det er andelseigarane sjølve som utgjer generalforsamlinga og vel styret. Styret vil på vegner av burettslaget inngå avtalar med entreprenørar og andre for å gjennomføre planen.

Gjeldande rett – reglar som gjeld både tilknytte og frittståande burettslag

Etter at det er utarbeidd ein byggeplan for eit frittståande burettslag, eller når der er inngått ein avtale mellom burettslaget og bustadbyggjelaget om gjennomføring av eit bustadprosjekt, kan burettslaget og kvar av andelseigarane krevje at det blir inngått ein avtale mellom burettslaget og den enkelte andelseigaren om rett til å leige bustad og til å betale inn burettsinnskot. Denne avtalen skal setjast opp skriftleg på grunnlag av planen. Avtalen skal gjelde ein konkret bustad og fastsetje storleiken på burettsinnskotet og forventa leige. Laget kan i avtalen berre ta atterhald om å gjere slike nødvendige endringar i planen som ikkje medfører at bustaden blir vesentleg redusert i verdi. Ein avtale som ikkje oppfyller dei krava som her er sette opp, er ikkje bindande for andelseigaren.

Nektar andelseigaren å inngå ein slik avtale, kan styret påleggje han å overdra andelen til ein person utpeikt av styret. Blir pålegget ikkje følgt opp innan fjorten dagar etter at det er motteke, kan styret mot kontant betaling av andelssummen overdra andelen. Dersom ein andelseigar ikkje deponerer eller betaler inn til laget det avtalte burettsinnskotet etter at han har motteke skriftleg krav om det, kan styret påleggje andelseigaren å overdra andelen med burettsinnskot til ein person som styret godkjenner. Det same gjeld ein andelseigar som ikkje inngår avtale om auke av burettsinnskotet sjølv om han er blitt skriftleg oppmoda om det.

Laget må ikkje krevje eller ta imot heil eller delvis innbetaling av burettsinnskotet før finansiering av bustadene er sikra ved tilsegn om faste lån eller på annan fullgod måte. Burettsinnskotet vil normalt vere sikra med pant i dei faste eigedommane til burettslaget. Det må liggje føre ei fråsegn frå revisoren til laget om at desse vilkåra er oppfylte. På visse

vilkår kan laget likevel krevje at heile eller delar av burettsinnskotet blir deponert i bank. For den innbetalte summen må laget utferde eit skriftleg lånebevis. Lånebeviset skal ha påteikning som viser tilknytninga mellom burettsinnskotet og andelen.

Andelseigaren kan heve avtalen dersom byggjearbeidet ikkje er sett i gang innan eitt år etter at avtalen er inngått. Gjer laget endringar i planen som ligg til grunn for avtalen, kan ein andelseigar heve avtalen dersom han ikkje har godkjent ei endring som ikkje har vore nødvendig av tekniske eller økonomiske grunnar, med den følgja at burettsinnskotet må aukast med meir enn ti prosent eller at bustaden blir vesentleg dårlegare. Blir endringar gjennomførte med følgjer som nemnt utan at andelseigaren er gjord kjend med det på førehand, kan han heve avtalen utan omsyn til om endringane var nødvendige eller pålagde. Andelseigaren sin rett til å heve avtalen fell bort dersom han ikkje har gjort bruk av retten innan éin månad etter at han fekk kjennskap til innhaldet.

Blir avtalen heva, er laget forplikta til å betale den summen som er innbetalt og frigi den summen som er deponert i samsvar med avtalen, i tillegg til å løyse inn andelen. Dersom minst to tredjedelar av andelseigarane hevar avtalane sine, må laget løysast opp.

Dersom ikkje anna fullgod trygd blir gitt, må burettslagsinnskotet sikrast med pant i dei faste eigedommane til burettslaget med prioritet etter byggjelån og seinare faste lån som er nødvendige for å gjennomføre planen. Når det ligg føre avgjerd om nye tiltak, kan styret fastsetje at nødvendige lån til gjennomføring av tiltaket skal ha prioritet før burettsinnskota. Vanlegvis må det utferdast ein fellesobligasjon som skal lyde på summen av alle burettslagsinnskota. Når burettsinnskota er endeleg fastsette, blir det utferda andelsobligasjonar til den enkelte andelseigar i tilknytning til fellesobligasjonen.

Forslaget frå utvalet

Utvalet har foreslått ein ny utbyggingsmodell. Departementet viser her til den presentasjonen utvalet gir i NOU 2000:17 side 59 og utetter:

«Mesteparten av bygginga i bustadsamvirket har tradisjonelt skjedd for burettslag, og eit særpreg ved reglane er at bustadbyggjelaget formelt byggjer på vegner av eit burettslag der andelane seinare skal overtakast av andelseigarar i bustadbyggjelaget. Ei slik ordning skal ivareta fleire omsyn: Kvart prosjekt skal gjennomførast for ei gruppe andelseigarar til sjølvkost, utan fortjeneste for bustadbyggjelaget ut over vanleg fortjeneste på dei tenestene som blir ytte. Risiko-

en for bustadbyggjelaget skal avgrensast; finansieringa av byggjeprosjektet skjer dels ved byggjelån som burettslaget svarar for, dels ved innskot frå bustadinteressentane, og det er burettslaget som er part i avtalar med entreprenørar og leverandørar. Byggjeprosjektet skal styrast effektivt; som einaste andelseigar i burettslaget i byggjeperioden har bustadbyggjelaget siste ordet i alt som skal avgjerast i byggjesaka, sjølv om bustadinteressentane er representerte i styret i burettslaget.

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

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

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

Avtalen med forbrukaren

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

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

Avtalen om ny bustad bør gjelde overføring av ein andel i eit burettslag. Reelt er det eit kjøp, på same måte som når ein avtale om ny eigarbustad omfattar grunnen òg (buofl. § 1 første ledd bokstav b), men i bustadoppføringslova er ikkje avtalen omtalt som ein kjøpsavtale. Avtalen skal innehalde opplysningar om fellesgjeld i burettslaget, innskot og kontantvederlag – etter same mønster som avtalar om brukte burettslagsbustader. Bli avtalen gjort før bustaden er ferdig, er det bustadoppføringslova som regulerer forholdet mellom partane. Bli avtalen gjort seinare, gjeld avhendingslova. Slik er det for avtalar om eigarseksjonar og einebustader òg.

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

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

Utvalet reknar med at vederlaget normalt kjem til å bli avtalt som ein fast pris etter den nye modellen. Det er det vanlege for andre avtalar om bustader som ikkje er ferdige på avtale-tida. Bustadoppføringslova hindrar i og for seg ikkje avtalar om oppføring av bustad på rek-

ningsbasis, det vil seie slik at forbrukaren skal betale for dei materialane og det arbeidet som trengst for å føre opp bustaden, men slike avtalar er heilt uvanlege anna enn for delentrepri-sar. Utvalet har vurdert om lova bør ha eit på-bod om fast pris, slik at vederlaget kan endrast berre på grunn av prisstiging, endringsarbeid m.m. Særleg der dei utførande ikkje har avtale direkte med forbrukaren, men med utbyggjaren (eventuelt gjennom burettslaget), slik det oftast vil vere for burettslagsbustader, kunne gode grunnar tale for eit slikt påbod. På den andre si-da ville ein slik særregel for burettslagsbusta-der innebere at rammene blei trongare her enn for andre bustadformer, og det bør ein unngå. Utvalet er under tvil blitt ståande ved at lova ikkje bør innehalde eit slikt påbod.

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

Part på utbyggjarsida

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

Bustadbyggjelaget kan velje å byggje busta-dene for eiga rekning. I så fall er bustadbyggje-laget part i avtalar med konsulentar, entrepre-nørar osv. Eigedommen kan i slike tilfelle først over til burettslaget når det passar, gjerne i sam-band med at forbrukarane skal ta over andela-ne, og burettslaget treng ikkje stiftast før heller. I slike tilfelle er bustadbyggjelaget part i avtalen med forbrukaren. Forbrukaren kan rette sine krav etter avtalen mot bustadbyggjelaget, men etter bustadoppføringslova og avhendingslova kan forbrukaren dessutan gjere krav gjeldande mot bakre ledd, til dømes ein entreprenør som har ført opp bustadene for bustadbyggjelaget.

Vil bustadbyggjelaget avgrense risikoen ved byggjeverksemda, kan bygginga skje for eit dot-terselskap, anten eit dotterselskap som er skipa for det einskilde prosjektet, eller eit dottersel-skap for alle byggjeprojekt. I så fall er det nok mest praktisk at dotterselskapet er part i avtalen med forbrukaren. Det kan skje at eit slikt dot-terselskap har liten eigenkapital, men det er ik-

kje noko spesielt for desse avtalane. Dei reglane som skal verne forbrukaren her, er reglane om garanti etter bustadoppføringslova og vanlege reglar om eigenkapital i aksjeselskap.

Mest aktuelt er det nok at burettslaget blir stifta tidleg, gjerne i samband med tomtekjøp for å sleppe dokumentavgift for fleire overførin-gar av eigedommen. Einaste andelseigar i bu-rettslaget i byggjetida kan vere bustadbyggjela-get (eller eit dotterselskap). Bygginga skjer i til-felle på ein eigedom som tilhører burettslaget. Part i avtalen med forbrukaren blir likevel bu-stadbyggjelaget (eller eit dotterselskap). Avta-lar med eit burettslag om seinare teikning av and-el er ikkje bindande etter utkastet, og burettslaget kan ikkje ta imot innskot av andre enn andelseigarar. I og med at bustadbyggjelaget (el-ler dotterselskapet) i alle høve blir ansvarlege etter bustadoppføringslova i høve til forbruka-ren, kan det sikkert vere det greiaste at bustadbyggjelaget (eller dotterselskapet) – ikkje bu-rettslaget – er part i avtalar med konsulentar og entreprenørar. Skulle ein ønskje å ha burettsla-get som part, kanskje av omsyn til ansvarsav-grensinga, kan burettslaget gjere krav gjeldan-de mot konsulentar og entreprenørar på grunn av mishald, også etter at forbrukarane har teke over andelane. Men bustadbyggjelaget er like-vel ansvarleg etter bustadoppføringslova i høve til forbrukarane. Ein kan nok finne grunnlag for regresskrav mot konsulentar og entreprenørar dersom bustadbyggjelaget i dette tilfellet må dekkje til dømes eit mangelskrav, men situasjo-nen er meir oversiktleg dersom bustadbyggjela-get er part i avtalane med konsulentar og entre-prenørar.

Bruk av burettslagsforma for andre enn bustadbyggjelag

I dag er hovudregelen at berre bustadbyggjelag kan nytte den særlege modellen med 'kontor-stifting' av burettslag der bustadbyggjelaget er einaste andelseigar i byggjetida. Med unntak for nokre reglar om at ein kommune eller sær-leg institusjon kan vere einaste andelseigar i byggjetida, må burettslag elles stiftast ved at andelseigarane kjem saman og stiftar laget. Mei-ninga er da at laget skal ha så mange andelar som det skal vere bustader i laget. At alle andel-seigarane er med på stiftinga, er ikkje praktisk anna enn i tilfelle der laget skal ta over eksiste-rande bygg, til dømes etter bruk av kommunal forkjøpsrett til ein leigegard.

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

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

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

Bruksrett og overføring av andelar i burettslaget

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

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

Nye burettslag har jamt over ikkje så mange bustader i dag som det ein ofte såg tidlegare, men framleis kan det vere bruk for å avtale innflytting før alle bustadene er ferdige. Utvalet gjer framlegg om å føre vidare regelen om at kvar andelseigar har ei røyst, og dermed er det

ikkje praktisk heretter heller å overføre andelar før byggjesaka er ferdig. I slike tilfelle skal forbrukaren etter utkastet her ha ein bruksrett som svarar mest mogleg til den han kjem til å få som andelseigar, og han bør kunne råde over retten til bustaden. Eventuelt forskot på vederlaget kan bustadbyggjelaget krevje mot garanti frå bank e.l. (buofl. § 47).

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

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

Innskot

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

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

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

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

Sjølvkost

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

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

Det er ulemper med den prissetjinga som har vore vanleg i bustadsamvirket til no. Særleg kan det kritiserast at bustadinteressentane sit med den økonomiske risikoen for overskridingar av byggjebudsjettet når det er bustadbyggjelaget som har den fulle kontrollen over både budsjetteringa og byggjesaka. Den økonomiske risikoen bør liggje hos den som tek avgjerdene. Samtidig kan det reisast innvendingar mot at svært store vinstar i somtid går til nokre få ein-skildmedlemmer. Førebuinga av nye byggjeprojekt tek tid, og marknadsprisane kan gå både opp og ned etter at bustadbyggjelaget har lagt ned midlar i tomter og planlegging. Ein har hatt døme på at andelseigarar i bustadbyggjelaget har teikna seg for bustader etter eit sjølvkostprinsipp for deretter å selje bustadene vidare straks med høg fortjeneste. Bustadbyggjelaget har altså ikkje fått vinsten ved marknadsutviklinga. Der utviklinga har gått andre vegen, har bustadbyggjelaga av og til måtta ta tap fordi ingen vil teikne seg til prisar som dekkjer kostnadene. Avsetningar til risikofond og til forsikringar mot tap på uselde bustader, der marknaden har gitt rom for det, har i nokon grad motverka denne asymmetrien.

Med den utbyggingsmodellen utvalet gjer framlegg om, der andelane i burettslaget reelt blir selde frå bustadbyggjelaget til forbrukarane, kan bustadbyggjelaget setje prisen som det vil. Det er ikkje noko i vegen for å rekne inn ei fortjeneste der det er mogleg. Framlegget har likevel ikkje noko påbod om korleis bustadbyggjelaget skal kalkulere, og det er ikkje noko i vegen for at dei laga som ønskjer det, kan halde fram med å ta ein pris som berre dekkjer kostnadene. Framlegget frå utvalet inneheld heller ikkje noko påbod om at det skal avtalast ein fast pris i høve til forbrukarane (...). Slik sett kan det framleis byggjast etter eit rekningsprinsipp. Dei uheldige sidene med dette blir noko mindre ved at forbrukarane etter bustadoppføringslova i no-

ko større grad kan påverke byggjesaka, til dømes ved å krevje endringar av arbeidet. Viktigare er det nok at laga i lengda truleg må nytte fastprisavtalar av omsyn til konkurransen.

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

Særleg om medverknad frå andelseigarane

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

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

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

Etter den utbyggingsmodellen utvalet gjer framlegg om, får bustadbyggjelaget eit meir omfattande rettsleg ansvar som avtalepart. Det er da lite aktuelt å gi forbrukarane større innverknad på byggjesaka enn det som følgjer av bustadoppføringslova og avhendingslova. Utvalet vil ikkje gjere framlegg om å føre vidare ordnin-

ga med representasjon i byggjestyret. Men bustadbyggjelaget bør i eiga interesse halde forbrukarane orienterte om utviklinga i byggjesaka og trekkje dei inn der det trengst, til dømes for å ta avgjerder om endringar i prosjektet.

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

Merknader frå høyringsinstansane

Justisdepartementet ser positivt på den nye utbyggingsmodellen, ikkje minst fordi rettsstillinga til forbrukaren – det vil seie den som skal bli andelseigar i burettslaget – blir klarare og meir oversiktleg. Det må vere ei målsetjing at dei som skaffar seg bustad gjennom bustadsamvirket, ikkje stiller svakare enn dei som elles kjøper eller får bygd bustad. Ut frå dette kan ein slutte seg til reglane om at bustadoppføringslova eller avhendingslova bør gjelde mellom utbyggjaren og forbrukaren.

NBBL seier seg nøgd med forslaget til ny utbyggingsmodell. *NBBL* har i fleire samanhengar oppmoda om at den nye forbrukarlovgevinga på dette området også skulle omfatte erverv av andelar i burettslag. Overgangen til ein ny utbyggingsprosess vil vonleg gi andelseigaren (kjøparen) eit meir oversiktleg avtaleforhold. Fordelen blir representert først og fremst ved at kjøparen kan vende seg direkte til seljaren – bustadbyggjelaget – ved eventuelle manglar eller forseinkingar i byggjesaka. Ordninga med fastpris vil skape klarleik og sikre kjøparen mot økonomiske overraskingar. Utbyggingsmodellen legg ingen føringar på bustadbyggjelaga når det gjeld om det skal følgje med ein sjølvkostmodell eller ikkje. Det blir opp til bustadbyggjelaget sjølv å trekkje opp den politikken ein skal leggje seg på. Det kan også vere aktuelt for bustadbyggjelaga å vurdere nærare i kva grad ein skal leggje seg på ein tilnærma sjølvkostmodell, vurdert mellom anna ut frå type prosjekt og kven som er samarbeidspartnarar.

Huseiernes Landsforbund er glad for at avhendingslova etter det framlagde forslaget no skal gjelde ved overføring av burettslagsbustader. Dette vil skape klarare reglar på eit område som det no kan vere vanskeleg å orientere seg i. Forbundet oppmodar departementet om å vurdere om det kan vere behov for særlege reglar om opplysningsplikt ved avhending av andelar i burettslag, særleg med tanke på eventuell felles gjeld og skatteverknader av disposisjonar laget har gjort gjennom inntektsåret.

OBOS framhevar at det blir store endringar i

reglane som regulerer prosessen frå stiftinga av burettslaget og fram til ein andelseigar overtek den nye bustaden sin. Forslaget fører til ei betring, og det blir spesielt framheva at reglane gir kjøparane av ny bustad i burettslag eit meir oversiktleg kontraktsforhold og ein styrkt tillit, mellom anna ved at det skal avtalast fast pris, i tillegg til at forbrukarvernreglane i bustadoppføringslova/avhendingslova skal nyttast. I fleire føresegn er det viktig å kunne avgjere når overføring eller teikning av andel er gjennomført, jf. mellom anna utkastet frå utvalet til § 2-13 og § 1-1a (1) i avhendingslova. Av sistnemnde føresegn går det fram at overføring eller teikning av andel i burettslag skal likestillast med heimeloverføring når burettslaget har heimel til grunnen. OBOS er usikker på i kva tilfelle det praktisk sett vil vere fullgodt for ervervaren at teikning av andel blir likestilt med heimeloverføring, jf. til dømes at kjøpesummen kan krevjast betalt når heimelen blir overført. Forslaget om at kjøparen av ein andel i eit nytt burettslag kan få burett i ein mellomperiode på opptil to år før andelen skal overførast eller teiknast, synest å vere ei praktisk nyskaping, og det er viktig at denne buretten både kan avhendast og pantsetjast.

Den Norske Advokatforening viser til at føresegnene i gjeldande burettslagslov § 25 fastset eit sjølvkostprinsipp. Det vil seie at bustadene skal seljast til den prisen det har kosta å byggje dei. Dette har ført til at underskot i prosjekta blir dekt av dei framtidige andelseigarane, mens overskot blir betalt ut. I dei seinare åra har det hendt fleire gonger at dette prinsippet i praksis har falle bort. Utvalet tek definitivt farvel med eit etablert, men ikkje formalisert sjølvkostprinsipp. Dette er for så vidt greitt nok. Fordelen er at bustadene blir leverte til ein pris som er fastsett på førehand. Dette gjer det føreseieleg.

Forbrukarrådet meiner at det er positivt at sal av ny burettslagsbustad vil bli regulert av føresegnene i bustadoppføringslova eller avhendingslova.

Departementet sine vurderingar

Departementet viser til at utvalet har foreslått ein ny utbyggingsmodell for burettslagsbustader. Eit hovudføremål med endringa er å leggje til rette for at andelseigarane skal få same forbrukarvern som andre forbrukarar ved kjøp av andre typar av eigar bustader. Utvalet foreslår derfor at bustadoppføringslova eller avhendingslova skal gjelde ved sal av andelar i burettslag. Bustadbyggjelaget må ta på seg same ansvar som ein hovudentreprenør eller seljar når nye burettslagsbustader blir overført til bebuarane. Kjøparane skal reknast som forbruka-

rar. Formelt tek burettslaget på seg eit større ansvar ved denne endringa, men domstolane har alt lagt til grunn at bustadbyggjelaga har om lag det same ansvaret etter gjeldande lover. Den reelle forskjellen er derfor neppe særleg stor, men rettstilstanden blir mykje klårare med denne utbyggingsmodellen.

Utvalet legg vidare til grunn at eit bustadbyggjelag som skal stå for erverv eller oppføring av bustader for burettslaget, kan eige opptil alle andelane i laget i mesteparten av byggjetida. Bruksretten til bustadene kan overførast etter kvart som dei blir ferdige. Andelane må føres over til dei framtidige andelseigarane seinast to år etter at den første bustaden er tatt i bruk. Andelane kan seljast til fast pris eller sjølvkost. Er det sett som vilkår for å teikne andel at andelseigaren skal betale eit innskot til laget, skal storleiken på innskotet gå fram av bygge- og finansieringsplanen. Innskotet kan berre endrast med samtykke frå andelseigaren. Dei samla innskota skal sikrast med pant i dei faste eigedommane laget har, med prioritet bakom fellesgjeld som nemnd i bygge- og finansieringsplanen, og i tilfelle bak lån som blir tekne opp med samtykke. Laget kan ikkje ta imot innskot frå andre enn andelseigarar. Innskota kan ikkje krevjast inn før pantretten er tinglyst med rett prioritet.

Utvalet foreslår vidare at også andre, til dømes ein annan yrkesutøvar, medrekna organisasjonar og offentleg verksemd, kan stifte burettslag og stå som eineigar i byggjetida.

Departementet sluttar seg til det forslaget som utvalet har kome med når det gjeld føresegnene for bygging for nye burettslag. Etter departementet sitt syn vil desse endringane verke klargjerande i forhold til spørsmål som gjeldande lov ikkje har gitt sikre svar på. Dessutan vil dei nye føresegnene kunne medverke til ein meir open, effektiv og fleksibel plan- og byggeprosess.

Departementet meiner vidare at det er ei viktig endring at dei som skal bli andelseigarar i det nye burettslaget, får det vernet som følgjer av avhendingslova og bustadoppføringslova. Departementet viser til at verkeområdet til desse lovene tidlegare berre femnde om oppføring og erverv knytt til eigarseksjonar og grunneigedommar for privatpersonar. Med dette forslaget vil andelseigarane eller burettslaget kunne gjere krav gjeldande direkte mot bustadbyggjelaget med grunnlag i desse lovene. Departementet er einig med utvalet i at det blir sett opp eit skjeringsstidspunkt. Dersom avtalen om kjøp blir inngått før bustaden er ferdig, er det bustadoppføringslova som skal regulere forholdet. Er avtalen gjord seinare, er det avhendingslova som bør gjelde. Slik er det allereie for avtalar om sal av ei-

garseksjonar og bustadeigedommar til privatpersonar.

Departementet er einig med utvalet i at sjølvkostprinsippet ikkje er noka nødvendig følgje av samvirkeforma – og likeins i at bustadbyggjelaga sjølve må få høve til å selje bustadene til fast pris. Departementet viser til at sal til fastpris nok i ein del tilfelle kan føre til at prisen blir høgare enn ved sal til kostpris, men samtidig har dette den fordel at kjøparen veit kva han skal betale for andelen. Er det sjølvkostprinsippet som blir nytta, må andelseigaren vente på at byggjerekneskapen skal bli ferdig før prisen på bustaden kan bli endeleg fastslått.

Departementet meiner at bruk av fastpris vil stimulere eit bustadbyggjelag til å innføre ein byggjeprosess som er meir kostnadseffektiv enn om ein nytta sjølvkost. Departementet meiner at dette vil gi eit betre grunnlag for å tryggje det økonomiske fundamentet i dei enkelte bustadbyggjelaga. Laga blir då betre i stand til å tole eventuelle tap. Departementet viser vidare til at dersom andelane blir selde til sjølvkost, vil andelseigaren i somme tilfelle kort tid etterpå kunne selje andelen med stor gevinst. Dette blir etter departementet si vurdering ein tilfeldig fordel for den som får kjøpe ein slik burettslagsbustad. Departementet held derfor fast ved at det i lova ikkje bør vere noko krav om at andelane i eit burettslag må seljast til sjølvkost. Ved å overlata dette spørsmålet til bustadbyggjelaga sjølv å avgjere, meiner departementet at ein får ei fleksibel løysing. Då kan generalforsamlinga i dei enkelte bustadbyggjelaga sjølv avgjere om bustadene skal seljast til sjølvkost eller til ein fast pris. Vel bustadbyggjelaget fast pris, kan laget også sjølv avgjere vilkåra som skal leggjast til grunn for fastsetjing av prisen.

Departementet er einig med det forslaget som utvalet har kome med om at også andre enn bustadbyggjelag bør kunne gjere bruk av den særlege modellen for utbygging. Gjeldande føresegner har mellom anna hatt som føremål at medlemmene i bustadbyggjelaget skal ha kontroll med korleis utbygginga blir gjennomført gjennom at det er eit bustadbyggjelag som står for utbygginga. Men etter dei forslaga som blir lagt fram, som gjeld vern for forbrukarane og innføring av forbrukarlovgeving, skulle interessene vere tekne godt vare på jamvel om ein opnar for at også andre kan gjere bruk av utbyggingsmodellen. Utvalet er sjølv inne på at når ein først meiner at burettslaget er ei tenleg eigeform for bustader, som det er bruk for ved sidan av andre eigarformer, er det uheldig om andre utbyggjarar enn bustadbyggjelag ikkje skal kunne velje denne forma. Departementet er einig i dette syns-

punktet – og sluttar seg til utvalets forslat om at alle som skal stå for erverv eller oppføring av bustader for burettslaget også skal kunne etablere burettslag og eige alle andelane i byggjetida.

Vidare viser departementet til den vurderinga utvalet har gjort når det gjeld den medverknaden som dei framtidige andelseigarane i burettslaget skal ha under plan- og byggjeprosessen. Departementet viser til at utvalet har kome fram til at dei framtidige andelseigarane ikkje lenger bør vere representerte i byggjestyret. Departementet er einig i at dei framtidige andelseigarane ikkje bør vere styremedlemmer. Ansvar for byggjeprosjektet ligg hos utbyggjaren, og då bør utbyggjaren ha full kontroll over samansetjinga av dei organa som skal gjennomføre utbygginga.

Departementet meiner likevel at det er viktig med god kommunikasjon mellom utbyggjaren og dei framtidige andelseigarane. Departementet foreslår derfor at dei framtidige andelseigarane skal ha rett til å delta med to observatørar i byggjestyret. Departementet legg til grunn at observatørane skal ha tale- og forslagsrett, men ikkje røysterett. Departementet vurderer det slik at ei slik ordning vil gi representantane høve til å drøfte med yrkesutøvarane alle spørsmål av interesse for dei framtidige andelseigarane. Ansvar for dei avgjerdene byggjestyret tek, vil likevel liggje hos utbyggjaren, anten det er eit bustadbyggjelag eller ein annan utbyggjar.

Departementet er også einig i forslaget frå utvalet til reglar om dei framtidige andelseigarane sin bruksrett i byggjetida, om overføring av andelar og om utbyggjaren sin rett til å eige andelar etter at utbygginga er ferdig. Departementet er vidare einig i forslaget frå utvalet når det gjeld reglar om innskot.

Huseiernes Landsforbund ber departementet vurdere om det er behov for særlege reglar om opplysningsplikt ved avhending av andelar i burettslag, særleg med tanke på eventuell felles gjeld og skatteverknader av disposisjonar laget har gjort gjennom det siste inntektsåret. Ein konsekvens av at avhendingslova skal gjelde ved sal av burettslagsandelar, er at seljaren vil ha plikt til å informere om forhold som har noko å seie for salet. Seljaren må då informere om felleslån. Seljaren må også informere om viktige vedtak som gjeld drifta av burettslaget og som seljaren må forstå vil ha noko å seie for salet. Kor langt denne informasjonsplikta går, lyt ein vurdere konkret. Departementet kan ikkje sjå at det skulle vere behov for slik lovregulering i burettslagslova. Departementet vil derimot kome tilbake til spørsmålet dersom det skulle vise seg i praksis at tilgangen på informasjon blir dårleg.

8.5 Andelskapitalen

Gjeldande rett

Det er fastsett i burettslagslova at alle andelane skal vere like store. Departementet kan fastsetje ei grense for kor høgt pålydande andelane kan ha. Det skal vere så mange andelar som det er bustader i dei bustadbygga laget eig eller skal oppføre. Unntak er likevel gjort der bustaden skal leigast ut til andre enn andelseigarar. Viser det seg etter den konstituerande generalforsamlinga – eller etter at andelane er overlatne eller teikna – at det blir nye bustader til disposisjon, skal tilsvarande andelar bli teikna så snart som råd. Andelskapitalen utgjer summen av pålydande for alle andelane. Nye andelar skal berre teiknast ved kontant betaling av andelssummen. Er talet på andelar større enn det som er fastsett, skal laget løyse inn dei andelane som blir til overs.

Burettslaget kan med visse unntak ikkje vere samansett av færre enn tre andelseigarar. Går talet under tre, og har laget ikkje innan tre månader retta på mangelen eller oppløyst seg, heftar andelseigarane på visse vilkår for dei skyldnadene som laget er blitt ansvarleg for etter at fristen på tre månader har gått ut. Dette gjeld likevel ikkje skyldnader som har oppstått etter at skifteretten har avgjort at laget skal oppløysast. Er talet på andelseigarar framleis mindre enn tre etter at to månader av fristen er gått, kan kvar av andelseigarane med ein månads varsel til den andre krevje at skifteretten avgjer at laget skal oppløysast, dersom det ikkje innan utgangen av varslingsfristen kan gjerast sannsynleg at talet på andelseigarar er kome opp i minst tre. Er det grunn til å tru at laget er insolvent, skal laget i staden setjast under behandling som konkursbu.

Forslaget frå utvalet

Utvalet foreslår at storleiken på andelane i eit burettslag skal vere like store, og andelane skal lyde på minst 5000 kroner, men ikkje meir enn 20 000 kroner. Dessutan skal laget ha minst to andelar (§ 3-1). Utvalet meiner at det for andelseigarane er ein fordel at den formelle risikokapitalen er låg, og at mesteparten av den reelle eigenkapitalen er eit pantesikra innskot. Utvalet meiner at det likevel kan vere grunn til å ha ein formell eigenkapital som gir noko betre uttrykk for dei reelle verdiane. Til samanlikning får mange nye burettslag med andelar på minst 5000 kroner etter forslaget frå utvalet ein andelskapital som ligg over minstekapitalen på 100 000 kroner i aksjeselskap.

Utvalet vurderte om andelane skulle ha forskjellig pålydande, som avspegla eigarinteressene i laget. I dei fleste burettslag er det bustader som er innbyrdes ulike med omsyn til storleik og verdi. Andelane blir heller ikkje omsette til same pris. Dessutan skiftar det kor stor del av felleskostnadene andelseigarane skal dekkje, og andelseigarane har krav på forskjellige verdier ved ei eventuell oppløysing av laget. Innskota blir også fastsette i forhold til verdien av bustaden. Utvalet har likevel blitt ståande ved at andelane bør ha same pålydande, dels for å markere at røysteretten er den same, dels for å halde på ei innarbeidd ordning. Forskjellane med omsyn til felleskostnader og rettar ved oppløysing kjem fram i andre føresegner.

Utvalet foreslår vidare at det skal vere knytt ein andel til kvar av bustadene som er med i byggje- og finansieringsplanen, bortsett frå bustader som skal leigast ut (§ 3-2). Styret kan vedta å auke talet på bustader eller knyte andelar til bustader som før har vore tenkte til utleige. Vedtaket krev då samtykke frå generalforsamlinga med to tredjedels fleirtal. Pålydande på dei nye andelane og over- eller underkurs ved innbetaling skal gå fram av vedtaket.

Utvalet foreslår også at styret skal kunne gjere avtale med ein eller fleire andelseigarar om innløyning av andelar. Avtalen skal opplyse om innløyningssummane og krev samtykke frå generalforsamlinga med to tredjedels fleirtal. Føremålet kan her vere å leige ut bustaden, men det kan også vere at bustaden skal gjerast om til fellesareal, eller at meininga er å slå bustaden saman med ein annan bustad.

Styret kan dessutan godkjenne samanslåing av andelar i samband med samanslåing av bustader. Derimot kan ikkje talet på andelar endrast til berre éin. Er det berre éin bustad att i laget, skal laget reknast som oppløyst, og andelseigaren eller andelseigarane som har retten til bustaden, får personleg ansvar for skyldnadene. Føresetnaden er at ein andelseigar kan erverve ein eller fleire andelar ekstra med tanke på samanslåing, sjølv om hovudregelen er at kvar andelseigar berre kan eige éin andel. Utvalet viser til at i fleire eldre burettslag er det mange små bustader. Det fører til at mange andelseigarar flyttar til ein annan bustad med ein gong storleiken på familien krev det og økonomien tillèt det. På denne måten kan alderssamansetjinga i laget bli uheldig, og bustadene kan få preg av å vere gjenomgangsbustader.

Når det gjeld drifta av burettslaget, foreslår utvalet reglar som skal sikre ei forsvarleg drift (§ 3-3). Utvalet foreslår såleis at det ikkje skal takast opp nye skyldnader eller delast ut midlar til andelseiga-

rane dersom det er fare for at lagsskyldnadene ikkje kan dekkjast gjennom kravet mot andelseigarane til dekning av felleskostnader. Utvalet viser til at i dei tilfella der burettslag har hatt alvorlege økonomiske problem, har felleskostnadene til dels vore høgare enn leiga for ein tilsvarende bustad, og då kan det lønne seg for andelseigaren å seie opp leigeretten. Så lenge felleskostnadene ligg under eit slikt nivå, meiner utvalet at kreditorane må kunne rekne med å få det dei har krav på.

Utanom oppgjer etter oppløysing av laget kan utdeling til andelseigarane berre skje etter vedtak i generalforsamlinga med to tredjedels fleirtal. Utdeling i strid med desse reglane skal mottakaren føre tilbake til laget. Dette gjeld likevel ikkje dersom mottakaren korkje kjende eller burde kjenne til at utdelinga var ulovleg. Storleiken på kravet om tilbakeføring kan setjast ned etter reglane i skadebotlova.

Utvalet reknar med at det i burettslag kan vere tilfelle der kravet om tilbakeføring kan verke urimeleg hardt også i dei tilfella mottakaren burde ha anturåd. Utvalet viser her til at det er tale om forbrukarforhold der økonomisk og rettsleg innsikt og økonomisk evne kan variere mykje.

Merknader frå høyringsinstansane

OBOS meiner at det er mest logisk at pålydande på andelen avspeglar eigarinteressene i laget. At kvar andel berre gir ei stemme på generalforsamlinga, går fram av utkastet til § 7-10 og burde ikkje vere til hinder for at pålydande på andelen avspeglar den reelle verdien av andelen i forhold til dei andre andelane i laget. *Asker og Bærum boligbyggelag* meiner at forslaget frå utvalet om at eit burettslag skal ha minst to andelar, bør sløyfast.

Asker og Bærum boligbyggelag viser til at styret kan vedta å auke talet på andelar. Vedtaket krev samtykke frå generalforsamlinga med to tredjedels fleirtal. Etersom vedtaket i styret er avhengig av samtykke frå generalforsamlinga, meiner bustadbyggjelaget at vedtaket i styret ikkje har nokon sjølvstendig verdi. For å unngå at nokon gjer disposisjonar på grunnlag av vedtaket i styret i tilfelle der generalforsamlinga ikkje vil samtykkje, meiner *Asker og Bærum boligbyggelag* at kompetansen heller bør liggje direkte hos generalforsamlinga. Elles sluttar *Asker og Bærum boligbyggelag* seg til forslaget frå utvalet om at det å auke talet på andelar ved oppdeling av andelar skal krevje samtykke med to tredjedels fleirtal.

Asker og Bærum boligbyggelag meiner at også samanslåing av andelar treng godkjenning av generalforsamlinga. *Oslo og Omegn Boligforvaltning* er

einig i at endring av talet på andelar i eit burettslag som utgangspunkt må krevje eit vedtak i generalforsamlinga. *Oslo og Omegn Boligforvaltning* meiner likevel at det ikkje burde vere noko til hinder for at ein tidlegare samanslått bustad skal kunne delast opp att, i og med at ein då får tilbake det opphavlege talet på andelar før samanslåinga. *Oslo og Omegn Boligforvaltning* har registrert fleire døme på at det har vore behov for ei slik endring av ei tidlegare samanslåing. Det blir derfor foreslått at styret i tillegg til å kunne samtykke i samanslåing av bustader, også skal kunne samtykke i ei seinare oppdeling av slike samanslåtte bustader.

OBOS foreslår dette tillegget til forslaget frå utvalet til føresegn om samanslåing av andelar:

«Søknad om samanslåing frå andelseigar som eig to andelar skal godkjennast når det ikkje på vesentleg måte kjem i konflikt med burettslagens interesser. Ombygging av bustadene skal i slike tilfelle òg godkjennast når det ikkje på vesentleg måte kjem i konflikt med burettslagens interesser.»

OBOS framhevar at problemet ikkje er at styret skal gi sitt samtykke til samanslåinga. Problemet er derimot at samanslåinga fører til endring av det bygningsmessige. Bygningsmessige endringar krev anten godkjenning av styret eller av generalforsamlinga, med to tredjedels fleirtal, alt avhengig av om ein reknar at tiltaket går utover vanleg forvaltning og vedlikehald eller ikkje.

Husbanken peiker på at ved enkelte høve har banken blitt påført tap på utlån fordi eit burettslag ikkje er drive forsvarleg. Laget kan ha hatt for store utgifter, men grunnen kan også ha vore sviakt på inntektssida. I meir sjeldne tilfelle kan husleiga ha vore sett for lågt, eller leiga er ikkje kravd inn på ein fullgod måte. Det har også hendt at forretningsføraren har svikta, eller at oppdraget hans har falle bort utan at nokon andre har overteke forretningsførselen. I somme tilfelle har laget heller ikkje hatt styrande organ til å ta seg av drifta. Banken ser derfor eit behov for generelle føresegnar om forsvarleg drift i tillegg til dei føresegnene som gjeld for styret og forretningsføraren. At det blir enklare for styret i burettslaget å seie opp bustadbyggjelaget som forretningsfører, kan også føre til eit slikt behov. Det kan vere behov for at ein i lova presiserer forholdet til ansvarsavgrensinga i utkastet til § 1-2 og positivt slår fast at andelseigarane har plikt til å dekkje sin andel av fellesutgiftene. Ansaret gjeld både for andelseigarane i laget, kreditorane til laget og andre. I den grad laget og kreditorane har konkurrerende krav, gir § 12-6 laget førerrett.

Departementet sine vurderingar

Departementet viser til at utvalet foreslår at andelane skal vere like store og lyde på minst 5000 kroner, men ikkje meir enn 20 000 kroner. Laget skal ha minst to andelar. Det skal vere knytt ein andel til kvar av bustadene som er med i byggje- og finansieringsplanen, bortsett frå bustader som skal leigast ut. Det skal ikkje takast opp nye skyldnader eller delast ut midlar til andelseigarane dersom dette fører til at ein ikkje forsvarleg kan rekne med at lagskyldnadene kan dekkjast gjennom kravet mot andelseigarane på dekning av felleskostnader. Utanom oppgjer etter oppløysing av laget kan utdeling til andelseigarane berre skje etter vedtak i generalforsamlinga med to tredjedels fleirtal.

Departementet sluttar seg til forslaget frå utvalet til reglar om andelskapital i burettslag. Det gjeld både kor store andelane skal vere, og kor mange andelar eit lag må ha. Departementet viser her til den grunngevinga som utvalet har gitt. Departementet sluttar seg også til forslaget frå utvalet til føresegner om korleis ein kan endre talet på andelar, og forslaget om føresegner som stiller krav til kva som skal vere forsvarleg drift av burettslaget.

Fleire høyringsinstansar har kome med merknader til det forslaget som utvalet har kome med. Departementet skal kommentere desse merknadene. *OBOS* meiner at pålydande på andelen bør avspegle eigarinteressene i laget. Departementet er ikkje einig i dette endringsforslaget. På same måten som utvalet meiner departementet at det er grunn til å leggje vekt på at andelane skal ha same pålydande, for å understreke at burettslag er eit samvirkeføretak, der røysteretten er den same for alle andelseigarane. Ordninga er også godt innarbeidd. Departementet kan heller ikkje sjå at det i burettslaget skulle vere behov for å ha forskjellar mellom dei enkelte andelane. Slike forskjellar kan gjerast med grunnlag i andre føresegner, til dømes i fordelingsnøkkelen for felleskostnadene. Departementet sluttar seg derfor til det forslaget som utvalet har kome med.

Asker og Bærum boligbyggelag meiner at forslaget frå utvalet om at eit burettslag skal ha minst to andelar, blir sløyfa. Departementet er ikkje einig i dette. Departementet vurderer det slik at det ikkje vil gi god meining å ha ei kooperativ samanslutning med berre ein eigar. Det vil vere i strid med kva ei slik samanslutning skal vere. Derimot kunne ein vurdere om lova burde stille krav om at eit burettslag måtte ha meir enn to andelar. Når departementet sluttar seg til forslaget frå utvalet om at minstekravet berre skal vere to andelar, har det å gjere med omsynet til eigedommar med to bustader. Et-

ter gjeldande lovgiving kan ein dele opp slike eigedommar i eigarseksjonar. Departementet meiner at dei som ønskjer å organisere ein slik eigedom som burettslag, også bør ha høve til å gjere det. Av den grunn bør minstekravet setjast så lågt det lèt seg gjere, det vil seie to andelar. Departementet sluttar seg til forslaget frå utvalet på dette punktet.

Det er kome fleire reaksjonar på forslaget frå utvalet til reglar om endring av talet på andelar. *Asker og Bærum boligbyggelag* meiner at kompetansen til å utvide talet på andelar i eit burettslag bør liggje til generalforsamlinga. Utvalet har foreslått at styret skal kunne ha denne kompetansen til å utvide laget, men at gjennomføring av vedtaket også krev samtykke frå generalforsamlinga med minst to tredjedels fleirtal.

Departementet vurderer det slik at det er ei fordeling av kompetanse mellom styret og generalforsamlinga som verkar rimeleg. Styret må gjere vedtak om spørsmålet og ta stilling til eventuelle vilkår for å godkjenne ei utviding av talet på andelar, mens den endelege avgjerda vil liggje hos generalforsamlinga. Ei slik deling av kompetansen har også vore vanleg etter gjeldande burettslovgiving, til dømes i burettslagslova § 46, som inneheld dei viktigaste reglane om fleirtalsvedtak. Her er det styret som må gjere vedtak, mens viktige vedtak også treng godkjenning frå generalforsamlinga med kvalifisert fleirtal. Denne praksisen foreslår både utvalet og departementet skal vidareførast både her og i forhold til andre føresegner som gjeld vedtak av generalforsamlinga, mellom anna i utkastet til § 8-9. Departementet viser her til omtalen av denne føresegna under kapittel 8.9.

Asker og Bærum boligbyggelag har også kome med forslag om at det i den nye lova burde vere med eit krav om at generalforsamlinga må godkjenne ei samanslåing av andelar i eit burettslag. *Oslo og Omegn Boligforvaltning* er også som utgangspunkt einig i at ei endring av talet på andelar i eit burettslag burde krevje eit vedtak i generalforsamlinga. Samtidig meiner Oslo og Omegn Boligforvaltning at det ikkje burde vere noko til hinder for at ein tidlegare samanslått bustad skulle kunne delast opp igjen, i og med at ein då får tilbake det opphavlege talet på andelar før samanslåinga.

OBOS meiner derimot at styret skal godkjenne søknader om samanslåing frå andelseigarar som eig to andelar, når dette ikkje på vesentleg måte kjem i konflikt med interessene til burettslaget. Ombygging av bustadene skal i slike tilfelle også godkjennast når det ikkje på ein vesentleg måte kjem i konflikt med interessene til burettslaget. *OBOS* framhevar at problemet ikkje er at styret skal gi sitt samtykke til samanslåinga. Problemet er

derimot at samanslåinga fører til endring av det bygningsmessige. Bygningsmessige endringar krev anten godkjenning av styret eller generalforsamlinga, med to tredjedels fleirtal, avhengig av om ein reknar tiltaket å gå utover vanleg forvaltning og vedlikehald.

Departementet vurderer det slik at det ikkje bør vere nødvendig å innhente eit samtykke frå generalforsamlinga for å slå saman andelar i burettslag. Utgangspunktet for vurderinga er at nokon anten har rett til, eller alt har fått løyve til, å slå saman to eller fleire bustader. Hovudregelen er at fysisk samanslåing av bustader som fører til vesentlege bygningsmessige endringar, treng godkjenning frå generalforsamlinga, mens samanslåing som berre fører til mindre fysiske endringar av eigedommen, kan styret godkjenne. Reglane om endringar av eigedommen blir gjennomgått under punkt 8.10.1. Spørsmålet blir deretter om det er generalforsamlinga eller styret som skal godkjenne samanslåing av andelar i samband med at ein andelseigar har fått rett til å slå saman bustader. Slik samanslåing av andelar vil vere nødvendig for å hindre at nokon i ettertid blir sitjande att med fleire andelar.

Etter departementet si vurdering skulle ei slik minsking av talet på andelar ikkje skape nemnande vanskar for dei andre andelseigarane. Tvert om vil ei minsking av talet på andelar føre til at dei andre andelseigarane vil få større høve til å påverke resultatet i generalforsamlinga, i og med at nokre røyster fell bort. Noko anna blir det når talet på andelar blir utvida. Her får dei andre andelseigarane tilsvarende mindre innverknad, og då er det naturleg at dei også får vere med og godkjenne endringa på ei generalforsamling. Ei slik avgrensing meiner departementet er tenleg. Avgrensinga er også i samsvar med tilsvarende reglar i eigarseksjonslova. Departementet ser derfor ikkje nokon grunn til å foreslå endringar her.

Husbanken har kome med merknader som gjeld forslaget frå utvalet til føresegn om forsvarleg drift av burettslaget. Husbanken har vist til fleire grunnar for at det er behov for føresegn som gjeld for forsvarleg drift, i tillegg til dei særlege føresegnene som gjeld for styret og forretningsføraren.

Departementet tolkar desse merknadene som støtte til føresegna om forsvarleg drift av laget som utvalet har foreslått. Departementet er heilt einig med Husbanken i denne støtta. Departementet er derimot ikkje einig med *Husbanken* i at det er nødvendig med slike presiseringar som Husbanken foreslår. At andelseigarane har plikt til å dekkje sin del av felleskostnadene, går fram av utkastet til § 5-19, jf. omtalen av denne regelen under punkt 8.7.4. Departementet kan derfor ikkje sjå at det skulle ve-

re nødvendig å ta med ein slik regel også i føresegnene om forsvarleg drift i burettslaget.

8.6 Andelseigarar, overgang av andelar o.a.

8.6.1 Kven kan vere andelseigar?

Gjeldande rett

Etter gjeldande rett kan som hovudregel berre fysiske personar vere andelseigarar, og ingen kan eige meir enn ein andel. Vedtektene kan likevel fastsetje at staten, ein kommune, eit bustadbyggjelag eller annan institusjon eller samanslutning med samfunnsnyttig føremål, i tillegg til ein arbeidsgivar som skal framleige bustad til sine tilsette, til saman kan eige opptil tretti prosent av andelane. I særlege tilfelle kan departementet samtykkje til at desse instansane kan eige meir enn tretti prosent.

Utan hinder av kva som er fastsett i vedtektene, kan visse juridiske personar til saman erverve opptil ti prosent av, men likevel minst ein, av andelane i burettslag som er samansett av fem eller fleire andelar. Det gjeld staten, fylkeskommunar, kommunar, selskap som har til føremål å skaffe bustader og som blir styrt og kontrollert av staten, ein fylkeskommune eller kommune og stiftingar som har til føremål å skaffe bustader, og som er oppretta av staten, ein fylkeskommune eller kommune. Etter ei lovendring sommaren 2002 kan også selskap, stiftingar eller andre gjere bruk av regelen dersom dei har inngått ei samarbeidsavtale med staten, ein fylkeskommune eller ein kommune om å skaffe bustader til vanskelegstilte.

Dessutan kan ein kommune eller ein institusjon eller ei samanslutning med særlege oppgåver innan bustadmarknaden med samtykke av departementet eige opptil alle andelane av eit burettslag i den tida som er nødvendig for å utarbeide og gjennomføre ein byggje- og finansieringsplan.

Andelseigarar i burettslag som er knytte til eit bustadbyggjelag, skal også vere andelseigarar i bustadbyggjelaget. Dette gjeld likevel ikkje for visse andelseigarar, til dømes ein kommune.

Når det ligg føre særlege grunnar, kan departementet gi samtykke til at det i vedtektene blir fastsett vilkår for å vere andelseigar. Prisregulering kan burettslaget vedta der departementet har fastsett vilkår for å vere andelseigar. Ei slik prisregulering kan berre fastsetjast dersom alle andelseigarane er einige om det. Den avgrensinga som er nemnd her, gjeld likevel ikkje når ein kreditor ervervar ein andel for å redde eit krav som er sikra

med pant i andelen, eller der nokon ervervar ein andel som elles ville vere useld over lengre tid. Men er eit slikt erverv gjort, må andelen seljast innan to år. Departementet kan forlengje denne fristen.

Andre enn ektefellar eller personar som i minst to år naturleg har utgjort ein husstand, kan ikkje teikne andel saman med eller erverve andelen i fellesskap på annan måte enn ved arv. Har fleire arvingar i fellesskap eller eit dødsbu erverva andel, kan laget påleggje arvingane eller dødsbuet innan seks månader etter at pålegget er motteke, å overdra andelen med burettssinnskot til ein person som styret godkjenner.

Forslaget frå utvalet

Utvalet foreslår som hovudregel at kvar andelseigar berre kan eige éin andel, og berre fysiske personar kan vere andelseigarar (§ 4-1). Dette er ei vidareføring av gjeldande lovgiving og byggjer på eit prinsipp om brukareige i burettslag. Brukareigepriippet byggjer igjen på dei internasjonale samvirkeprinsippa, jf. omtalen av desse prinsippa under punkt 4.3. Eit burettslag er ei samanslutning som skal skaffe bustader til medlemmene, ikkje skaffe dei eit utleigeobjekt.

Utvalet foreslår likevel at det framleis kan fastsetjast i vedtektene at stat, fylkeskommune, kommune, bustadbyggjelag, institusjon eller samanslutning med samfunnsnyttig føremål og dessutan arbeidsgivar som skal leige ut bustad til sine tilsette, kan eige opptil tjue prosent av andelane.

Vidare blir det foreslått at visse juridiske personar kan eige andelar utan omsyn til kva som står i vedtektene. Utvalet har her foreslått same avgrensing som gjaldt då dei la fram tilrådinga si – det vil seie staten, fylkeskommunen, selskap som har til føremål å skaffe bustader og som blir leidde og kontrollerte av staten, ein fylkeskommune eller ein kommune, eller stiftingar som har til føremål å skaffe bustader, og som er oppretta av staten, ein fylkeskommune eller ein kommune (§ 4-2). Desse juridiske personane kan til saman eige ein eller fleire andelar som gir rett til minst éin bustad og opptil ti prosent av bustadene i kvar bygning med minst fem bustader som er knytte til eige av andel.

Utan hinder av dei nemnde reglane foreslår utvalet vidare at ein kreditor skal kunne eige ein eller fleire andelar i opptil to år for å berge krav som er sikra med pant i andelen eller andelane. Det same gjeld der nokon tek over ein eller fleire andelar som elles ikkje kunne seljast på lang tid. Utvalet foreslår også at eit bustadbyggjelag eller ein annan yrkesutøvar som skal stå for erverv eller oppføring av bustader for burettslaget, skal kunne eige opptil alle

andelane i laget i byggeperioden og ei tid etter dette.

Merknader frå høyringsinstansane

Kommunale Boligadministrasjoners Landsråd viser til at visse juridiske personar med heimel i vedtektene skal ha rett til å eige opptil tjue prosent av andelane i eit burettslag. Det blir vist til at forslaget frå utvalet fører til ein reduksjon i forhold til gjeldande lov om burettslag, som set den same grensa til tretti prosent. Vidare blir det vist til at dei nemnde juridiske personane etter gjeldande lov kan eige over tretti prosent med samtykke frå departementet. Landsrådet meiner her at kommunane kan få dekt sine behov for bustader jamvel om denne prosentandelen blir sett ned i samsvar med tilrådinga frå utvalet.

Trondheim kommune viser til at det etter gjeldande lov er slik at departementet i særlege tilfelle kan samtykke til at meir enn 30 prosent av andelane i eit burettslag kan tilhøyre visse juridiske personar. Kommunen foreslår at denne regelen blir vidareført i den nye lova.

Både *Oslo kommune* og *Trondheim kommune* framhevar at det er viktig at det høvet kommunen har til å erverve opptil ti prosent av andelane i eit burettslag, blir vidareført i den nye lova (tiprosentregelen). Dei meiner at regelen er viktig i det bustadsosiale arbeidet i kommunane, som tek sikte på å skaffe gode bustader i etablerte bumiljø til vanskelegstilte personar. *Asker og Bærum boligbyggelag* har påpeikt at det å gi visse juridiske personar høve til å eige opptil ti prosent av bustadene, står i motstrid til det ønsket utvalet gir uttrykk for om å styrkje brukareigarprinsippet i den nye lova. Bustadbyggjelaget meiner derfor at andelen som juridiske personar kan eige, må reduserast til eit maksimum på fem prosent. *Trondheim og Omegn boligbyggelag* foreslår ei slik justering av tiprosentregelen: «Den juridiske personen har rett til å eige ein andel eller andelar som gir minst ein bustad og opptil ti prosent, eller det talet som vedtektene i burettslaget til einkvar tid tilseier». Endringa er grunngitt med at der vedtektene har ei anna formulering, men held seg innafor dei grensene lova set, bør vedtektene gå føre ein generell lovtekst.

Trondheim og Omegn boligbyggelag har vidare foreslått at det i § 4-2 blir teke inn eit nytt fjerde ledd med dette innhaldet:

«Ved mishald ved bruk av bustader som blir disponert av juridisk eigar som får negative konsekvensar for burettslaget, som dårleg/belastande bumiljø eller unormal slitasje på bygnings-

massen eller drifta av burettslaget, kan burettslaget overføre bustadene til andre andelseigarar omtalt i lova kapittel 4.»

Endringa er grunnlagt med at det i visse høve blir plassert personar som av sosiale og/eller medisinske grunnar har vanskar med å skaffe seg eigen bustad i burettslag, og at nokre av desse bebuarane kan verke så negativt på bumiljøet i burettslaget at det bør vere heimel for å få avslutta eit slikt buforhold. Dersom ein juridisk person ofte nyttar andelen sin til å plassere personar som har vanskar med å tilpasse seg og/eller respektere fellesskapen, bør eigaren miste andelen. Dei døma som er nemnde i forslaget til lovtekst, må dekkje dei vanlegaste problema.

Trondheim og Omegn boligbyggelag foreslår også at det i § 4-2 skal leggjast til eit femte ledd med dette innhaldet:

«Juridiske andelseigarar pliktar til ein kvar tid å halde burettslaget ved styret informert om kven som bur i bustadene, og å melde frå minst seks veker i førevegen ved skifte av bebuar.»

Endringa er grunnlagt med at burettslaget til kvar tid må vere orientert om kven som bur der, og bør få forvarsel om endring i så god tid at ein har høve til å vurdere om det skulle vere grunnlag for å gå i dialog med eigaren eller eventuelt nekte leigeforholdet.

Asker og Bærum boligbyggelag meiner at det i ein overgangsperiode må vere lov til å eige fleire andelar. Eit døme kan vere når ein skal slå saman to bustader. Ein føresetnad for å kunne gjere dette, er at ein i utgangspunktet er eigar av to andelar. Det same gjeld ved oppdeling av ein bustad i fleire bustader.

Finansnæringens Hovedorganisasjon og Sparebankforeningen viser til at utvalet har foreslått eit unntak frå brukareigarprinsippet ved at ein kreditor kan eige ein eller fleire andelar i burettslaget i opptil to år for å sikre krav som er sikra med pant i burettslagsandelen eller -andelane. Etter den no gjeldande føresegna kan toårsfristen i slike tilfelle forlengjast av departementet. Organisasjonane meiner at utvalet sitt forslag til frist er for kort. Det er ikkje uvanleg at prosessen i samband med tvangsrealisasjon trekkjer ut i tid. Høvet til å eige andelar i burettslag for ein kreditor bør derfor, der det er teke steg for å realisere pantet, i prinsippet gjelde fram til slik realisasjon er gjennomført, og ikkje vere avgrensa i tid. I alle høve bør det vere mogleg å søkje om forlenging der det viser seg at realisasjonsprosessen ikkje vil bli avslutta innan to år. Det blir framheva at det kan vere i dei andre andelsei-

garane si interesse at ein kreditor ikkje blir tvungen av tidsfristen til å realisere eit pant i ein marknad der prisane er pressa svært langt ned av forbigåande konjunkturar.

Oslo og Omegn Boligforvaltning har foreslått at det i forslaget frå utvalet til § 4-1 ikkje bør stå «paragrafen her», men i staden «kapitlet», i og med at føresegna viser til §§ 4-2 og utetter.

Departementet sine vurderingar

Departementet viser til at utvalet foreslår at om ikkje anna følgjer av lova, kan kvar andelseigar berre eige éin andel, og berre fysiske personar kan vere andelseigarar. Visse juridiske personar kan likevel eige andelar utan omsyn til vedtektene. Desse kan til saman eige andel eller andelar som gir rett til minst éin bustad og opptil ti prosent av bustadene i kvar bygning med («den såkalla tiprosentføresegna»), minst fem bustader som er knytte til eige av andel. Desse juridiske personane er: staten, fylkeskommune, kommune, selskap som har til føremål å skaffe bustader og som blir styrt og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, og stiftingar som har til føremål å skaffe bustader og som er oppretta av staten, ein fylkeskommune eller ein kommune. Det same gjeld for ein kreditor når siktemålet er å berge krav som er sikra med pant i andelen eller andelane. Det same gjeld der nokon tek over éin eller fleire andelar som elles ikkje kunne seljast på lang tid. Det kan fastsetjast i vedtektene at stat, fylkeskommune, kommune, bustadbyggjelag, institusjon eller samanslutning med samfunnsnyttig føremål, og dessutan arbeidsgivar som skal leige ut bustad til sine tilsette, kan eige opptil tjue prosent av andelane i tillegg til andelar som kan eigast etter den såkalla tiprosentføresegna, jf. omtalen ovanfor.

Departementet sluttar seg til forslaget frå utvalet til føresegner om høve til å vere eigar av andel i eit burettslag, med unntak av ei mindre redaksjonell endring. Departementet er einig i at prinsippet om brukareige blir vidareført i den nye lova. Departementet vil framheve at burettslaget er ei samanslutning, og at det i dette mellom anna ligg at burettslaget må ha fleire medlemmer. I burettslagslova er desse kalla andelseigarar. Det går fram av samvirkeprinsippa at samvirkelaga skal vere opne og demokratisk styrte av medlemmene, jf. omtalen under punkt 4.3. For burettslag har desse prinsippa ført til krav om at andelseigarane som hovudregel skal vere fysiske personar, og at ingen skal eige meir enn éin andel. Departementet er einig med utvalet i at dette også bør vere hovudregelen i den nye lova. Det synest også å vere brei semje mellom

høyringsinstansane om å vidareføre denne hovudregelen.

Departementet er likevel einig med utvalet i at det er behov for nokre unntak frå kravet om at alle andelseigarane må vere fysiske personar. Etter gjeldande lov kan vedtektene i det enkelte burettslaget opne for at staten, ein kommune, eit bustadbyggjelag eller ein annan institusjon eller ei samanslutning med samfunnsnyttig føremål, og ein arbeidsgivar som skal framleige bustad til sine tilsette, kan eige opptil 30 prosent av andelane i burettslag. I særlege høve kan departementet tillate desse instansane å erverve endå fleire andelar. Røynslene med dei gjeldande burettsløvene har vist at det er behov for slike unntak, og unntaka synest også å vere allment aksepterte innafor bustadsamvirket.

Departementet foreslår derfor å vidareføre desse føresegnene. Utvalet foreslår likevel å innsnevra talet på bustader som desse instansane kan eige frå tretti – eventuelt endå fleire med samtykke frå departementet – til tjue prosent. I tillegg til desse andelane foreslår både utvalet og departementet at nokre av dei same instansane kan erverve ytterlegare ti prosent av andelane, jf. omtalen nedafor. Juridiske personar vil etter dette maksimalt kunne eige tretti prosent av andelane i eit burettslag. Departementet meiner det er viktig at burettslag framleis framstår som samanslutningar av enkeltpersonar. Derfor bør ikkje juridiske personar ha større eigardel enn dette. Departementet viser også til at *Kommunale Boligadministrasjoners Landsråd* meiner at dette er tilstrekkeleg til at kommunane kan innfri sitt ansvar for å skaffe bustad til vanskelegstilte, mens *Trondheim kommune* foreslår å vidareføre dagens ordning. Departementet har blitt ståande ved at vedtektene kan opne for at dei nemnde juridiske personane for framtida kan eige opptil tjue prosent av andelane i burettslag.

Utvalet har kome med forslag om å vidareføre det som blir kalla «tiprosentregelen» i burettslag. Denne regelen kom inn i burettslagslova i 1998 og går ut på at staten, fylkeskommunar, kommunar og enkelte selskap eller stiftingar som det offentlege står bak, kan erverve opptil ti prosent av andelane i burettslag, sjølv om vedtektene i laget sett forbod mot slike overføringar. Føresegna føreset frivillig sal. Ho gir korkje oerigningsrett eller forkjøpsrett. Etter lovendring 21. juni 2002 kan også frivillige organisasjonar og andre som inngår samarbeidsavtale med kommunar om å skaffe bustader til vanskelegstilte, bruke regelen, jf. Ot.prp. nr. 63 (2001-2002) og Innst. O nr. 75 (2001-2002).

Departementet meiner at lovendringa som blei gjort i 1998, har vist seg å fungere godt i praksis.

Regelen er eit viktig verkemiddel for å skaffe vanskelegstilte eigne bustader og eit viktig verkemiddel for å integrere vanskelegstilte i vanlege bustadmiljø. Departementet meiner derfor at det er viktig å ta vare på dei verkemidla som er tilgjengelege, og som viser seg å fungere i praksis. På same måten som Oslo kommune og Trondheim kommune støttar departementet derfor forslaget om å vidareføre denne regelen i den nye lova.

Då regjeringa la fram Ot.prp. nr. 63 (2001-2002) fekk forslaget til lovvedtak ei uheldig formulering. Stortinget blei innbydd til å gjere vedtak om korleis heile leddet i den aktuelle føresegna skulle lyde etter endringa. Ved ein inkurie blei berre første punktum i dette leddet referert i lovforslaget. Dei to etterfølgjande punktuma i det same leddet blei ikkje tekne med i lovvedtaket. Etter desse føresegnene kan kommunar og andre rettshavarar berre gjere bruk av den såkalla tiprosentregelen dersom andelen som dei ønskjer å kjøpe, gir rett til å leige bustad i eit bygg med fem eller fleire bustader. Vidare var det ei føresegn som gav uttrykk for at tiprosentregelen ikkje var til hinder for at andre juridiske personar enn dei som kunne gjere bruk av tiprosentregelen, framleis kunne eige andelar i burettslaget dersom vedtektene opna for det. Stortinget gjorde vedtak i samsvar med forslaget i proposisjonen, jf. Besl. O nr. 87 (2001-2002). Dei to etterfølgjande punktuma fall såleis bort frå 1. juli 2002, då endringslova tok til å gjelde. Dette var aldri meiniga. Departementet tilrår derfor at desse føresegnene no blir tekne inn i lova på nytt. Tilsvarende inkurie skjedde også i eigarseksjonslova. Også her vil departementet foreslå å vedta desse punktuma på nytt.

Trondheim og Omegn boligbyggelag foreslår at føresegna om eigarskapen til juridiske personar (§ 4-2) bør endrast slik at det i første leddet blir teke med at den juridiske personen har rett til å eige ein andel eller andelar som gir minst éin bustad og opptil ti prosent, «*eller det talet som vedtektene i burettslaget til einkvar tid tilseier*». Endringa er grunnleggjande med at der vedtektene har ei anna formulering, men held seg innafor dei grensene lova set, bør vedtektene gå føre den generelle lovteksten.

Departementet er ikkje einig i at lovteksten skal endrast på dette punktet. Departementet viser til at slik Trondheim og Omegn boligbyggelag har formulert regelen, vil burettslaget kunne setje talet på andelar som rettshavarane kan kjøpe, både opp og ned i forhold til regelen i lova. Dette er ikkje meiniga. Føremålet med regelen er å få fram kor mange andelar rettshavarane kan kjøpe *uavhengig* av vedtektene i burettslaget. Dette bør etter departementet si mening gå eintydig fram av lova. At bu-

rettslaget i tillegg kan godta at til dømes Blindeforbundet, kommunen eller andre kan eige opptil tju prosent av andelane, bør ein ikkje blande saman med tiprosentregelen. Departementet vil derfor ikkje tilråde dette endringsforslaget.

Trondheim og Omegn boligbyggelag har vidare foreslått at det i § 4-2 blir lagt inn eit nytt fjerde ledd som regulerer mishald av bustaden frå den juridiske personen si side. Det blir foreslått at det skal vere mishald dersom bruken av bustaden får negative verknader for burettslaget, eller at bruken fører til unormal slitasje på bygningsmassen. Mishaldet skal føre til at burettslaget skal kunne overføre bustaden eller bustadene til andre andelseigarar.

Departementet er ueinig både i sjølve forslaget til endring og i grunngevinga for denne endringa. Departementet viser først til at reglar om mishald og krav om sal eller overføring av andelen og bustaden høyrer heime i kapittel 5 i lovutkastet. Derneist vil departement framheve at det i den nye burettsløva er eit grunnleggjande prinsipp om at alle andelseigarane og bebuarane i utgangspunktet skal behandlast likt. Det vil seie at dei skal ha dei same rettane og pliktene. Det vil vidare seie at lova ikkje skal setje snevrare grenser for handlefridom for dei juridiske personane, og dei som dei juridiske personane leiger ut til, enn det ein gjer i forhold til dei andre andelseigarane. Samtidig er det viktig for departementet å framheve at det heller ikkje skal stillast mindre krav til dei juridiske personane enn det som blir gjort i forhold til andre som bur i eigedommen. Jamvel om ein bustad blir leigd ut til nokon med sosiale eller medisinske vanskar, skal denne bebuaren behandlast likt med andre bebuarar i burettslaget.

Trondheim og Omegn boligbyggelag har også foreslått at det skal setjast inn eit nytt femte ledd i den same føreseigna som fastslår at juridiske andelseigarar blir forplikta til ein kvar tid å halde burettslaget, ved styret, informert om kven som bur i bustadene. Det blir også foreslått at den juridiske personen må melde frå minst seks veker på førehand ved skifte av bebuar.

Departementet viser til føresegnene i lovutkastet om høvet for ein andelseigar til å overlata bruken av bustaden til andre, jf. omtalen av desse føresegnene under punkt 8.7.2. Desse reglane vil også gjelde for ein juridisk person som eig andel i laget. Det går fram av forslaget til §§ 5-5, 5-6 og 5-7 at styret skal godkjenne den personen som andelseigaren overlèt bruken av bustaden til. Gjennom førespurnaden om godkjenning vil andelseigaren gi informasjon om den som skal gjere mellombels bruk av bustaden. Etter departementet si vurdering er dette tilstrekkeleg informasjon, og departementet

meiner at det er unødvendig at styret i laget skal ha informasjon utover det som er nødvendig for å ta stilling til om det skal bli gitt godkjenning til å overlata bruken til andre. Ønskjer andelseigaren å ta inn ein ny brukar, må godkjenningssprosessen gjerast om att. På denne måten har styret kontrollen over kven som bruker bustaden. Departementet sluttar seg derfor til forslaget som utvalet har kome med.

Finansnæringens Hovedorganisasjon og Sparebankforeningen viser til at det er blitt foreslått eit unntak frå brukareigepriippet ved at ein kreditor kan eige ein eller fleire andelar i burettslaget i opp til to år for å sikre krav som er sikra med pant i burettslagsandelen eller andelane. Etter nøgjeldande føresegn i lov om burettslag § 13 tredje ledd kan toårsfristen i slike tilfelle forlengjast av departementet. Utvalet har foreslått å fjerne dette høvet til å forlengje fristen.

Departementet har berre hatt ei særskild sak om forlenging av fristen for sal etter at denne føresegna kom inn i lova i 1992. Den saka var også spesiell og var ikkje grunnsett med banken sine behov, bustadprisane eller bustadmarknaden. Departementet sluttar ut frå dette at behovet for eit slikt høve til å forlengje fristen ikkje skulle vere til stades i særleg monn. Departementet har derfor ikkje funne grunn til å endre forslaget til føresegn på dette punktet.

Oslo og Omegn Boligforvaltning har foreslått at det i forslaget frå utvalet til § 4-1 ikkje bør stå «paragrafen her», men i staden «kapitlet», i og med at føresegna viser til §§ 4-2 og utetter. Departementet er einig i at det her heller bør stå «kapitlet her» og vil foreslå den nødvendige endringa.

8.6.2 Eigarskifte

Gjeldande rett

Etter burettslagslova har ein andelseigar rett til å overdra sin andel, om ikkje anna følgjer av lova. Ein andelseigar som ikkje har eit pengekrav mot laget i samsvar med burettsinnskot, kan berre overdra andelen til ein person peikt ut av styret dersom ikkje styret gir samtykke til noko annan. Knyter det seg burettsinnskot til andelen, kan andelen ikkje gyldig bli overdregen eller blir erverva utan at ervervaren samtidig overtek burettsinnskotet.

Den som har erverva ein andel, må godkjennast av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet er i strid med føresegner i burettslagslova eller i vedtektene. Styret skal elles berre nekte godkjenning når det er sakleg grunn til det. Godkjenning kan i andre tilfelle ikkje nektast når andelen er erverva av

ektefellen til den tidlegare andelseigaren eller ein slektning av andelseigaren eller ektefellen i rett opp- eller nedstigande linje, sysken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling, eller av nokon som andelseigaren i minst to år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med då han eller ho døydde, eller av nokon i husstanden til andelseigaren som andelseigaren har eller har hatt eller ventar barn med. Det same gjeld der overdraginga er ein nødvendig del ved byte av bustad, og den tidlegare andelseigaren skal ta i bruk som bustad den bustaden han eller ho får ved bytet.

Nektar styret å godkjenne ervervaren som andelseigar, skal det gi ervervaren og overdragaren skriftleg melding om dette innan tretti dagar etter at styret mottok søknaden om godkjenning. I meldinga skal styret gi opplysningar om grunnen til avslaget, og om at avslaget er endeleg dersom søksmål ikkje blir reist innan tretti dagar etter at meldinga er motteken. Har styret ikkje innan fristen gitt melding med opplysningar som nemnt, er ervervaren å rekne som godkjend. Ei godkjenning kan trekkjast tilbake innan eitt år dersom opplysningane som er vesentlege for godkjenninga er urette eller dei er haldne tilbake, og ervervaren har eller burde hatt kjennskap til dette. Vedtektene kan fastsetje at godkjenning ikkje er nødvendig utanom dei sistnemnde tilfella. Når ein andel skiftar eigar, skal den nye eigaren gi melding om dette til laget, jamvel om det ikkje er nødvendig med godkjenning frå styret.

Ønskjer nokon å gå til søksmål etter avslag på erverv av burettslagsandel, må vedkomande gjere dette innan tretti dagar etter at avslaget er motteke. Søksmål kan reisast for tingretten utan føregåande mekling i forliksrådet. Er søksmål reist, kan retten ved orskurd avgjere at ervervaren av andelen mot trygd får fastslått at han skal ha høve til å leige den bustaden som er knytt til andelen, fram til saka er rettskraftig avgjerd. Forliksrådet kan ikkje ta ei slik avgjerd. Elles har den som ervervar ein andel, først rett til å leige ein bustad som er knytt til andelen når han eller ho er godkjend av styret, eller avslaget i styret er kjent ugyldig ved endeleg dom, om noko anna ikkje er fastsett i vedtektene.

Blir ervervaren ikkje godkjend, kan styret påleggje ervervaren å overdra andelen med burettsinnskot til ein person som styret godkjenner. Rettar ikkje ervervaren seg etter pålegget innan seks veker etter at pålegget er motteke, kan laget anten krevje andelen med burettsinnskot seld gjennom namsstyresmaktene eller løyse inn andelen og innfri burettsinnskotet. Føresegnene i tvangsfullføringslova om det minste bodet som kan stadfestast,

gjeld ikkje i dette tilfellet. Pålegget om å overdra andelen skal vere skriftleg og innehalde opplysningar om dei rettane laget har etter lova dersom den pålegget rettar seg mot, ikkje følgjer pålegget. Brot på desse krava fører til at pålegget ikkje er gyldig. Dersom den som har fått pålegget, har overdrege andelen til ein person som heller ikkje blir godkjend, kan laget først gå fram på fastsett måte når dette avslaget er endeleg.

Når ein andelseigar ikkje lenger oppfyller vilkåra som er fastsette, kan laget påleggje andelseigaren innan ein fastsett frist – etter at pålegget er motteke – å overdra andelen med burettsinnskot til ein person som styret godkjenner. Pålegget skal vere skriftleg og skal mellom anna innehalde opplysningar om grunnen til pålegget og dei rettane laget har om ein ikkje rettar seg etter pålegget. Dersom ein andelseigar ønskjer å få prøvd om pålegget er lovleg, må han reise sak innan tretti dagar etter at pålegget er motteke.

Høvet til å ta gebyr for arbeidet med eigarskifte er ikkje lovregulert.

Forslaget frå utvalet

Utvalet foreslår som hovudregel at ein andel kan skifte eigar utan andre vilkår enn det som følgjer av lova eller av ei vedtektsføresegn som har fått tilslutning frå eigarane av dei andelane det gjeld (§ 4-4).

Utvalet drøfta om det burde vere grenser for kva vilkår som skal kunne setjast inn i vedtektene for å bli andelseigar. Utvalet framheva at det som i første rekkje kan grunngi ei regulering, er at klausuleringa kan vere gjennomsiktig og ha verknader som kan vere vanskeleg å sjå på førehand. På den andre sida la utvalet vekt på at det er vanskeleg å finne fram til klare reglar for endring av klausulering som framstår som urimeleg.

Utvalet kom fram til at det neppe er grunn til å ha eit generelt forbod mot klausulering. Ein bør ikkje hindre ein utbyggjar eller eit samla burettslag å leggje band på retten til å disponere rettsleg over bustaden dersom ein meiner at det trengst. Utvalet meiner derfor at det bør vere høve til å fastsetje vedtekter som set vilkår for å bli andelseigar.

Utvalet foreslår vidare at det for ei vedtektsføresegn som set vilkår for eigarskifte, skal avtalelova § 36 gjelde tilsvarande. Denne regelen set forbod mot urimelege avtalevilkår. Som nemnt under punkt 8.6.1 har visse juridiske personar rett til å eige andelar i burettslag jamvel om vedtektene seier noko anna. Det gjeld mellom anna kommunar, som kan kjøpe opptil til prosent av bustadene med sikte på utleige til vanskelegstilte. Ei vedtektsføresegn

eller ein avtale som hindrar desse juridiske personane i å eige andelar, er ikkje gyldig.

Utvalet foreslår også at dersom det er fastsett at ein ny andelseigar skal godkjennast av laget, kan godkjenning ikkje nektast utan sakleg grunn (§ 4-5). Er ikkje melding om nekting av godkjenning komen fram til ervervaren seinast tretti dagar etter at søknaden om godkjenning kom fram til laget, skal godkjenning reknast for å vere gitt. Er det fastsett at ein ny andelseigar skal godkjennast av laget, har ervervaren ikkje rett til å bruke bustaden før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at ervervaren har rett til å erverve andelen. Er det reist søksmål om godkjenningsnektinga eller reist innvendingar mot eit pålegg om sal, kan retten i orskurd fastsetje at ervervaren mot å gi trygd kan bruke bustaden til spørsmålet om godkjenning er rettskraftig avgjort. Forlikrådet kan ikkje ta avgjerd om slik bruksrett. Er det fastsett at ein ny andelseigar skal godkjennast av laget, er den førre andelseigaren solidarisk ansvarleg med ein eller fleire nye ervervarar for betaling av felleskostnader til godkjenning av ein ny andelseigar er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at ein ny andelseigar har rett til å erverve andelen.

Utvalet er delt når det gjeld forslaget til ei føresegn om gebyr (§ 4-6). Fleirtalet har foreslått at laget for arbeid med eigarskifte og eventuell godkjenning kan krevje eit vederlag på opptil fire gonger rettsgebyret. Fleirtalet meiner at det bør vere rimeleg høve til å få dekt dei kostnadene som laget blir påført på grunn av eigarskiftet. Laget må i alle høve rekne med å dekkje dei kostnadene som forretningsføraren har med dette arbeidet, og då blir spørsmålet om kostnaden skal delast på alle andelseigarane, eller om kostnaden skal liggje på den som avhende andelen.

Fleirtalet viser til at gjennom ei vederlags- eller gebyrordning blir kostnaden med transaksjonen betre synleg, og kostnaden blir plassert hos den som utløyser han. Slike kostnader bør etter fleirtalet si vurdering gå inn i reknestykket for den som vurderer å skifte bustad, på same måten som til dømes kostnader med å flytte eit lån. Føresetnaden må i alle høve vere at vederlag til burettslaget langt på veg svarer til dei reelle kostnadene, og desse medlemmene meiner at fire gonger rettsgebyret kan vere ei høveleg grense.

Eit mindretallet har foreslått at laget ikkje kan krevje vederlag for slikt arbeid.

Eit samla utval meiner at det ikkje bør vere høve til å ha vilkår for å halde fram som andelseigar i andre tilfelle enn ved vesentleg mishald, tilfelle der avhending er sett som vilkår for erverv av ny andel, og tilfelle der ein andelseigar i eit tilknytt burettslag

melder seg ut av bustadbyggjelaget (§ 4-7). Utvalet meiner at slike vilkår for å halde fram som andelseigar vil føre til at andelseigarane skal ha plikt til å avhende andelen og flytte fordi dei sluttar hos ein bestemt arbeidsgivar, fordi dei har nådd ein bestemt alder, fordi dei har fått betre inntekter og liknande. Utvalet meiner at slike reglar kan verke hardt for andelseigarane og familiane på minst to måtar. For det første kan dei måtte flytte frå heimen mot sin vilje. Det er ein situasjon som kan vere alvorleg for den enkelte. For det andre kan dei måtte selje på eit tidspunkt der dei får langt dårlegare pris for andelen enn dei reknar med å få på eit seinare tidspunkt. Ei slik avgrensing av retten til å bli buande samsvarer dårleg med tanken om at andelseigaren gjennom laget skal ha varig og trygg rett til bustad. Avgrensinga ville ha ført til at andelseigarane på mange måtar var dårlegare verna i burettslag enn i eit husleigeforhold. I tillegg til at retten ikkje ville ha vore varig, ville han også ha ført til ein økonomisk risiko. Dette meiner utvalet ikkje blir noka god løysing.

Utvalet foreslår ei føresegn som regulerer pålegg om sal (§ 4-8). Dersom ein andel er erverva i strid med hovudregelen om at kvar andelseigar berre kan eige éin andel, at berre fysiske personar kan vere andelseigar, eller i strid med reglane for eigarskifte, kan laget påleggje ervervaren å selje andelen. Pålegget skal vere gitt skriftleg og opplyse om at andelen kan krevjast tvangsseld om pålegget ikkje er etterkome innan ein frist som ikkje skal vere kortare enn tre månader. Utvalet foreslår vidare at dersom pålegget ikkje er etterkome innan fristen, kan andelen krevjast seld gjennom namsstyresmaktene etter reglane om tvangssal. Dersom det innan fristen etter tvangssal blir reist innvendingar mot tvangssalet som ikkje er klart grunnlause, skal kravsmålet om tvangssal ikkje takast til følgje utan behandling i søkmåls former. Føresegnene i tvangssal § 11-20 om det minste bodet som kan stadfestast, gjeld ikkje ved tvangssal etter den føresegna som er foreslått.

Utvalet foreslår også at dei nemnde reglane skal gjelde tilsvarande der ein andelseigar ikkje lenger har rett til å eige andelen etter utkastet i § 4-2 andre ledd eller etter vedtektene (§ 4-7). I § 4-2 andre ledd heiter det at ein kreditor kan eige ein eller fleire andelar i opptil to år for å berge krav som er sikra med pant i andelen eller andelane. Det same skal gjelde der nokon tek over ein eller fleire andelar som elles ikkje kunne seljast på lang tid.

Utvalet foreslår vidare ei eiga føresegn om erverv av andel ved tvangssal (§ 4-9). Det blir foreslått at ved tvangssal kan laget kjøpe andelen. Utvalet har her vurdert om retten til å erverve andelen skal

avgrensast til å gjelde tilfelle der ervervet er nødvendig for å berge pant som laget har i andelen, men er blitt ståande ved at retten til å erverve andel ved tvangssal skal kunne gjerast generell. Utvalet viser til at handel med egne andelar ikkje bør vere kurant i eit burettslag, men situasjonen er spesiell ved eit tvangssal, og det kan vere betre at laget kjøper andelen, enn at han går for ein billeg penge til ein spekulant.

Dersom laget kjøper andelen etter tvangssal, kan laget krevje skadebot for skadar på bustaden eller forsømt vedlikehald. Ein andel som laget har kjøpt på denne måten, og som ikkje kan seljast vidare innan tre månader, skal slettast, og bustaden kan leigast ut. Det kan knytast ny andel til bustaden etter reglane for dette. Ved røysting på generalforsamlinga skal ein sjå bort frå andelar som laget eig.

Utvalet foreslår ei eiga føresegn om utløysing av ein andelseigar (§ 4-10). Utvalet viser til at særleg i små burettslag kan det tenkjast konfliktsituasjonar som ikkje kan løysast med drøftingar under generalforsamlinga, ved ei rettsleg prøving av generalforsamlingsvedtak eller ved liknande framgangsmåtar. Utvalet meiner at sal av andelen også kan vere ei lite rimeleg løysing dersom motsetningsforholdet til dei andre andelseigarane er slik at seljaren finn det nødvendig å opplyse interesserte kjøparar om det. Utvalet framhevar at føremålet med utløysinga er at dei andre andelseigarane må betale det andelen er verd.

Det blir foreslått at retten kan påleggje laget å løyse ut ein andelseigar dersom tungtvegande grunnar talar for utløysing som følgje av at laget har mishalde pliktene i høve til andelseigaren vesentleg, eller styret, generalforsamlinga eller nokon som representerer laget, har handla i strid med reglane om misbruk av kompetanse og misbruk av posisjonen i laget, eller det har oppstått eit alvorleg og varig motsetningsforhold mellom andelseigaren og andre andelseigarar når det gjeld drifta av laget. Ein påstand om utløysing kan ikkje takast til følgje dersom utløysing vil verke urimeleg mot laget. Sak med påstand om utløysing må reisast innan rimeleg tid. Utløysingssummen skal setjast til det andelen var verd like før utløysingsgrunnen kom opp. Etter utløysing skal andelen slettast dersom han ikkje kan seljast innan tre månader, og bustaden kan leigast ut. Det kan knytast ny andel til bustaden etter reglane om dette.

Merknader frå høyringsinstansane

NBBL viser til at andelen skal kunne skifte eigar utan andre vilkår enn det som går fram av burettslagslova eller av anna lov eller ei vedtektsføresegn.

Noka eiga regulering av forbrukarens eventuelle overdragsrett i tida fram til kapittel 4 i lova kan brukast, finst ikkje. Det er difor nærliggjande å tolke føresegna i § 4-4 antitetisk, noko som medfører at forbrukaren ikkje har noko overdragsrett utan samtykkje frå bustadbyggjelaget eller ein annan næringsdrivande i tida fram til det tidspunktet § 4-4 kan nyttast.

NBBL stiller også spørsmål ved omfanget av overdragsretten også etter at § 4-4 kan nyttast. Det sentrale spørsmålet er om det er adgang til å overdra andelen før (del) innskotet er betalt. Det blir foreslått at forbrukaren bør ha overdragsrett frå avtale om kjøp av andel er inngått, men bustadbyggjelaget eller ein annan seljar bør ha høve til å nekte å godkjenne ervervaren dersom denne ikkje kan dokumentere økonomisk evne til å oppfylle avtalen. I motsett tilfelle vil det til dømes vere mogeleg å overdra andelen til ein person som ikkje er i stand til å oppfylle den. Ein slik situasjon kan oppstå dersom det skjer eit kraftig prisfall i marknaden, som gjer at nokon forbrukar ønskjer å fri seg frå sine kontraktsskyldnader, noko som vil gå ut over dei forbrukarane som står ved sine avtalar.

Norges Eiendomsmeglerforbund viser til at forslaget til ny lov om burettslag tillèt at vedtektene kan innehalde føresegner om klausulering av bustader, til dømes for funksjonshemma. Avtalelova § 36 kan nyttast på vedtektsføresegner som på ein urimeleg måte fastset vilkår for eigarskifte. *Norges Eiendomsmeglerforbund* støttar dette forslaget, men det blir stilt spørsmål ved om føresegna går langt nok i å ta vare på interessene til den som vil avhende ein klausulert bustad. Klausulering av bustader fører som regel til at marknaden for desse bustadene blir svært liten. Det vil seie at den som skal selje ein klausulert bustad, risikerer å måtte selje til svært låg pris. Av den grunn bør det fastsetjast reglar som sikrar at eigarar av klausulerte bustader kan avhende bustaden sin ubunde av klausuleringa i dei tilfella der klausuleringa hindrar andelseigaren i å få rimeleg pris for bustaden. Det bør derfor vurderast å fastsetje ein lovregulert framgangsmåte for desse tilfella, til dømes at det ved skjønn kan avgjerast kor låg pris eigaren må finne seg i utan at klausuleringa kan setjast til side. Når andelseigaren etter fleire salsforsøk – retta mot dei klausuleringa gjeld – ikkje oppnår denne prisen, bør det opnast for at klausuleringa kan setjast til sides.

Justisdepartementet viser også til føresegna som opnar for at det blir sett vilkår for eigarskifte, så langt dette ikkje er i strid med avtalelova § 36. På same måten som i utkastet til lov om bustadbyggjelag § 4-1 bør ein operere med eit krav om sakleg grunn for slike vedtektsføresegner. Det blir vist til

at aksjelova § 4-16 andre ledd og lovforslaget til samvirkelov § 30 første ledd opererer med krav om «sakleg grunn». Det same bør gjelde for burettslag.

Oslo kommune viser til at godkjenning av ny andelseigar ikkje kan nektast utan sakleg grunn. Oslo kommune ønskjer å påpeike kor viktig det er at føresegnene blir vidareførte, då det elles blir svært vanskeleg for kommunen å drive effektivt framskaffing av bustader. *Norges Eiendomsmeglerforbund* viser til at utvalet har sett fristen for godkjenning til tretti dagar. Av omsyn til kjøparen og seljaren meiner ein at dette bør avklarast raskare. Sett i høve til den omsetningsfarten det er på sal av bustader i dag, er tretti dagar for lang tid. Denne fristen bør ikkje setjast lenger enn til fjorten dagar.

Oslo kommune viser til at ervervaren ikkje har rett til å bruke bustaden før ervervaren er godkjend. Kommunen foreslår at regelen blir utforma slik at ein ny andelseigar skal ha rett til å gjere bruk av bustaden så lenge han ikkje misheld pliktene sine. Når kommunen har erverva ein ny andel, har ein ofte bruk for å ta i bruk bustaden med ein gong, kome i gang med å pusse opp eller å få plassert ein bebuar der. Det fører også til tap av leige dersom ein må vente på utfallet av ei godkjenning.

Oslo kommune viser vidare til at dersom det er reist søksmål om å få kjent eit avslag på søknad om å godkjenne ny andelseigar ugyldig, kan retten i ordskurd fastsetje at ervervaren mot å gi trygd kan bruke bustaden til spørsmålet om godkjenning er rettskraftig avgjort. Forlikrådet skal ikkje kunne ta ei slik avgjerd om bruksrett. Dette får den følgja at burettslaga får høve til å hindre nye andelseigarar å gjere bruk av bustaden i svært lang tid. Det bør derfor vurderast å setje inn i lova ein sanksjon mot klart usakleg nekting av godkjenning, til dømes i form av ein skadebotheimel med objektivt ansvarsgrunnlag.

Oslo kommune peiker også på at det ikkje er sett frist for å reise søksmål for å få avgjort spørsmålet om nekting av å godkjenne ein ny andelseigar. Det blir vist til at det etter gjeldande burettslagslov er sett ein frist på tretti dagar for å reise søksmål etter at melding er motteken. Oslo kommune viser til at det er mogleg å tenkje seg at det berre blir reist søksmål for å få vurdert godkjenningsnektinga. I desse tilfella vil det ikkje hjelpe at det er sett ein frist på tre månader før pålegget om sal kan fullførast av namsstyresmaktene. Oslo kommune foreslår derfor at det i § 4-5 andre ledd bør vere sett ein frist som tilsvare den same fristen som gjeld for å kome med innvendingar mot pålegg om sal etter § 4-8.

Norges Eiendomsmeglerforbund og *OBOS* meiner at det ikkje er rimeleg å påleggje den tidlegare

andelseigaren eit solidarisk ansvar med ein ervervar som har gjort bruk av forkjøpsretten, slik det er foreslått av utvalet. Noko anna er det når den opphavlege ervervaren får behalde andelen. Denne vil den tidlegare andelseigaren ha godkjent sjølv, mens den tidlegare andelseigaren ikkje vil ha godkjent den som gjer bruk av forkjøpsretten. Nokon praktisk problem har ein heller ikkje erfart med det gjeldande lovverket, som ikkje har noka slik ordning. Den nye legalpanteretten gir dessutan burettslaget tilfredsstillande trygd for å få dekt kostnadene.

Når det gjeld forslaget til ei eiga føresegn om høvet til å ta gebyr for arbeid med eigarskifte, har utvalet, som nemnt, vore delt. Også høyringsinstansane har vore delte i synet på om det skal vere høve til å ta vederlag for slikt arbeid. *Forbrukarrådet* har gitt uttrykk for at kostnader ved eigarskifte og godkjenning må reknast som vanlege driftskostnader. Derfor bør dei dekkjast som andre felleskostnader. Rådet meiner derfor at det ikkje skal vere høve til å ta vederlag. *Oslo kommune* er positiv til at det blir gitt ein klar regel for kva for gebyr burettslaga kan krevje, og at storleiken på gebyra blir fastsett. Det blir også vist til at det av forslaget frå utvalet til lovtekst ikkje går fram kven som skal betale gebyret. Det ville vere ein fordel om dette kom fram i lova. Er det den som ervervar andelen som skal betale gebyret, vil det føre til ei ikkje uvesentleg meirutgift for kommunen. Derfor støttar kommunen forslaget til mindretalet i utvalet.

Asker og Bærum Boligbyggelag meiner at ein regel om gebyr ikkje høyrer heime i ei lov om burettslag. Det gebyret som burettslaget kan krevje, er ikkje nødvendigvis den godtgjersla som forretningsføraren kan rekne seg. Slik prising bør gå inn som ein del av forretningsføraravtalen og derfor vere eit konkurransemoment mellom forretningsførarane og ikkje vere regulert av lova. Gebyret som er foreslått, verkar tilfeldig fastsett, og det er neppe fastsett etter faktiske kalkylar. Gebyret står ikkje i samsvar med det vederlaget som advokatar og eigedomsmeklarar reknar seg for liknande tenester.

Norges Eiendomsmeglerforbund meiner for sin del at det må vere ein føresetnad at gebyra er like, same kven det er som har arbeidd med eigarskiftet. Både eit eigedomsmeklarfirma og bustadbyggjelaget kan tenkjast å ha dette arbeidet. Lovteknisk regulerer forslaget til fleirtalet berre kva laget kan krevje overfor den som ønskjer eit eigarskifte. Det blir foreslått at denne regelen burde vere harmonisert med avhendingslova § 2-6. Det normale må vere at det er kjøparen som betaler for overføringa.

OBOS viser til at det ofte er forretningsføraren som står for arbeidet med eigarskifte. Gebyr for

desse tenestene kan vere eit forhandlingsspørsmål mellom burettslaget og dei forretningsførarane som konkurrerer om å få oppdraget. For eigen del krev ikkje OBOS gebyr for å avhende ein andel i eit burettslag. Eigarskiftegebyret blir pålagt den som vil erverve andelen, og det blir føreset at denne ordninga også kan halde fram i framtida, utan avgrensingar som blir foreslått i regelen om gebyr. Det blir foreslått at dette blir klargjort i ordlyden til føresegna. Det bør gå klart fram at føresegna berre avgrensar høvet til å krevje gebyr av den som vil avhende andelen. OBOS har for sin del ikkje noko behov for ein heimel til å krevje gebyr av den som vil avhende ein burettslagsandel utover det som er nødvendig for å få avklart forkjøpsrettar. Blir OBOS si tolking av føresegna lagd til grunn, kan derfor heile føresegna takast bort.

OBOS gjer vidare gjeldande at dersom forslaget frå fleirtalet til føresegn skal tolkast som eit forbod mot å krevje eit eigarskiftegebyr, er OBOS prinsippalt imot denne føresegna. Viser det seg at utgiftene med eit eigarskifte overstig fire gonger rettsgebyret, vil burettslaget vere fråteke retten til å plassere kostnadene hos den som har utløynt dei. OBOS kan ikkje sjå at det skulle vere nødvendig å avgrense valalternativa til burettslaget på denne måten. Det er ikkje urimeleg om eigarane av bustadselskapet sjølve kan få avgjere at ein eigar som påfører fellesskapet kostnader ved å selje sin eigarandel, må bere kostnaden sjølv. OBOS vil subsidiært slutte seg til forslaget frå fleirtalet som gjeld føresegna om gebyr. Slik OBOS tolkar dette forslaget, omfattar dette gebyret ikkje kostnadene med å avklare forkjøpsretten.

Oslo og Omegn Boligforvaltning deler fleirtalet si grunngeving for at kostnader her må belastast kjøparen. Etter at utvalet gav si innstilling, er det fastsett at frå 1. juli 2001 skal omsetning av tenester generelt belastast med meirverdiavgift. Avgift vil mellom anna bli pålagt forretningsførartenesta og liknande. Ein går ut frå at også vederlag for arbeid med eigarskifte og godkjenning fell innafør avgiftsnivået. I alle høve vil det truleg kunne vere slik at burettslag, ved forretningsføraren, må rekne denne avgifta med i sitt budsjett. I den grad dei nemnde tenestene blir meirverdiavgiftspliktige, må avgrensinga på opptil fire rettsgebyr klart vere eksklusive avgift. Det blir tilrådd at spørsmålet om meirverdiavgift blir omtalt i proposisjonen. I den grad det blir klarlagt at dei nemnde tenestene er meirverdiavgiftspliktige, bør dette seiast i lova, til dømes ved at den framlagde teksten frå fleirtalet får dette tillegget: «... eksklusive meirverdiavgift». Denne avgifta har også relevans i forhold til § 4-15 andre ledd.

Trondheim kommune meiner at utkastet til § 4-7

fører til at ein andelseigar ikkje kan påleggjast å selje andelen, til dømes fordi han har nådd ein viss alder eller ligg over ei viss inntektsgrense. I låginnskotsbustader vil dette seie det same som at ein kan ha aldersgrense ved kjøp av andel, men at ein ikkje kan påleggje nokon å flytte for å få frigjort bustaden for annan ungdom. Kommunen synest det er svært uheldig at forslaget gjer det vanskeleg å bruke burettslagsforma i ein målretta innsats for å få til dømes fleire ungdomsbustader.

Asker og Bærum Boligbyggelag viser til at utvalet foreslår reglar om at det blir innført ein rett for den enkelte andelseigaren til å kunne krevje seg utløynt, mellom anna dersom det har oppstått eit alvorleg og varig motsetnadsforhold mellom vedkommande andelseigar og dei andre når det gjeld drifta av laget. Asker og Bærum Boligbyggelag peiker på at den enkelte andelseigaren ved å krevje ei slik utløynting kan bruke dette som eit pressmiddel mot dei andre. Det kan føre til at risikoen for vedkommande si manglande tilpassing til fellesskapen blir overført på fellesskapen.

Departementet sine vurderingar

Departementet viser til at utvalet foreslår at ein andel ikkje kan skifte eigar utan andre vilkår enn det som følgjer av lovføresegn eller av vedtektsføresegn som har fått tilslutning frå eigarane av dei andelane det gjeld. Er det fastsett at ny andelseigar skal godkjennast av laget, kan godkjenning ikkje nektast utan sakleg grunn. Er ikkje melding om nekting av godkjenning komen fram til ervervaren seinast tretti dagar etter at søknad om godkjenning kom fram til laget, skal godkjenning reknast for å vere gitt. Er det fastsett at ein ny andelseigar skal godkjennast av laget, har ervervaren ikkje rett til å bruke bustaden før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at ervervaren har rett til å erverve andelen. For arbeid med eigarskifte og eventuell godkjenning foreslår eit fleirtal at laget kan krevje eit vederlag på opptil fire gonger rettsgebyret, medan eit mindretal ikkje er einig i at laget kan krevje gebyr for denne tenesta.

Er ein andel erverva i strid med lovføresegnene eller vedtektsføresegn, foreslår utvalet at laget kan påleggje ervervaren å selje andelen. Er pålegget ikkje etterkomme innan fristen, kan andelen krevjast seld gjennom namsstyresmaktene etter reglane om tvangssal så langt dei passar. Ved tvangssal kan laget kjøpe andelen. Retten kan påleggje laget å løyse ut ein andelseigar dersom tungtvegande grunnar talar for utløynting som følgje av at laget har mishandla pliktene i høve til andelseigaren vesentleg, som følgje av at styre, generalforsamling eller nokon

som representerer laget, har handla i strid med lov-føresegner, eller som følgje av at det har oppstått eit alvorleg og varig motsetningsforhold mellom andelseigaren og andre andelseigarar når det gjeld drifta av laget.

Departementet sluttar seg til forslaget frå utvalet til reglar som gjeld eigarskifte av ein andel i eit burettslag, og kva slags vilkår som skal gjelde ved slike eigarskifte. Departementet meiner det er viktig at andelseigaren som utgangspunkt skal kunne overdra andelen til kven han vil. Burettslaget kan likevel sjølv innføre restriksjonar på kven som kan bli ny andelseigar, til dømes at berre personar over ein fastsett alder kan bli andelseigarar.

Departementet meiner at slike vilkår i alle høve berre kan binde dei andelseigarane som uttrykkjelig har akseptert vilkåra. Eit fleirtal kan såleis ikkje binde eit mindretal til å innføre slike restriksjonar ved sal av deira bustad, dersom mindretalet ikkje vil gå med på å innskrenke krinsen av potensielle kjøparar. Departementet foreslår her at det også må liggje føre ein sakleg grunn for å innføre restriksjonar på kven som kan bli ny andelseigar. Eit slikt krav vil vere i samsvar med aksjelova og utkastet til ny samvirkelov. Departementet meiner at dette er ei fleksibel løysing.

Departementet vil også framheve at forslaget inneheld forbod mot vedtektsføresegner som går ut på at den som lovleg er blitt eigar av ein andel, har plikt til å avhende denne andelen etter ei tid. Departementet meiner at dette er ein god regel, men vil framheve at dette ikkje vil gjelde dersom andelseigaren har gjort seg skuldig i vesentleg mishald, der det er sett som vilkår for å erverve ny andel at andelseigaren avhendar den gamle andelen, eller i tilfelle der andelseigaren melder seg ut av eit tilknytt bustadbyggjelag. Departementet er såleis ikkje einig med *Trondheim kommune*, som meiner at burettslaget i visse tilfelle bør ha rett til å påleggje ein andelseigar å selje andelen, til dømes fordi han eller ho har nådd ein viss alder eller ligg over ei bestemt inntektsgrense. Kommunen synest det er svært uheldig at forslaget vanskeleggjer bruken av burettslagsforma i ein målretta innsats for til dømes å få fleire ungdomsbustader.

Departementet er ikkje einig i desse vurderingane. Departementet vil framheve at burettslagsbustader er ein variant av eigarbustader. Det normale er at den som eig ein eigarbustad, kan vere eigar så lenge han sjølv ønskjer. Slik bør det også vere for burettslagsbustader. Ein bør berre godta unntak frå denne hovudregelen dersom det ligg føre særlege grunnar, slikt som til dømes at andelseigaren har gjort seg skuldig i vesentleg mishald. Dette er viktige føresetnader for at burettslagsbustader skal

gi andelseigaren nødvendig butryggleik. Det kunne råke andelseigaren hardt om han var nøydd til å selje bustaden på ein tidspunkt med låge prisar. Slike omsyn er etter departementet sitt syn viktigare enn å leggje til rette for at ein kan bruke burettslagsmodellen som mellombels ungdomsbustader. I desse tilfella kan ein – slik departementet vurderer det – organisere bustadene som leigebustader med betre resultat.

Departementet foreslår at fristen som burettslaget har for å ta stilling til om dei skal godkjenne ein ny andelseigar, blir noko kortare enn det utvalet har foreslått. Utvalet har foreslått ein frist på tretti dagar. *Norges Eiendomsmeglerforbund* meiner at fristen bør reduserast til to veker. Departementet er einig i at den fristen som utvalet har foreslått, kan reduserast. Departementet foreslår at fristen blir sett til tjue dagar. Det er den same fristen som er foreslått ved bruk av forkjøpsrett, jf. utkastet til § 4-15.

Ut over denne endringa sluttar departementet seg til det forslaget som utvalet har kome med om korleis ein ny andelseigar skal godkjennast. Departementet sluttar seg også til forslaget til reglar om korleis eit pålegg om sal av andel skal vere gjort. Det same gjeld for reglane om erverv av andel ved tvangssal og utløyasing av ein andelseigar.

Når det gjeld forslaget til føresegn om vilkår for eigarskifte, har det kome fleire merknader. *NBBL* har innvendingar til føresegna for det tilfelle at ein andelseigar ønskjer å overføre retten til å bli andelseigar før innskotet er betalt inn. Departementet viser her til forslaget til § 2–13 andre ledd tredje punktum har som føremål å regulere overdragingsretten frå det tidspunktet forbrukaren har overtatt bruken av ein ny burettslagsbustad og fram til forbrukaren blir andelseigar. Dette kan maksimalt utgjere to år, jf. nemnde føresegn. Det følgjer vidare av føresegna at forbrukaren har rett til å overdra kontrakten med dei reservasjonane som elles gjeld ved overdraging av burettslagsandel. Om utbyggjaren kan krevje forskot, vil måtte byggje på kva som står i avtalen mellom partane og i bustadoppføringslova. Utbyggjaren kan ikkje krevje meir av ein ny kjøpar enn bustadbyggjelaget kan krevje av den opphavlege forbrukaren. Departementet visar elles til omtalen under punkt 8.4.

Norges Eiendomsmeglerforbund og *OBOS* har kome med forslag om særskilt regulering av dei tilfella der andelseigaren må selje ein regulert bustad til svært låg pris. Det blir foreslått ein regel der den klausulerte bustaden kan avhendast ubunde av klausuleringa i dei tilfella der klausuleringa hindrar andelseigaren i å få rimeleg pris for bustaden. Det blir også foreslått at det i desse tilfella kan fastse-

tjast ved skjønn kor låg pris eigaren må finne seg i utan at klausuleringa kan setjast til side etter fleire gonger å ha prøvd å selje utan å oppnå nokon for-svarleg pris.

Departementet vil her framheve at lovforslaget ikkje inneheld føresegner som i monaleg grad reduserer krinsen av potensielle kjøparar. Det er heller ikkje teke med føresegner om maksimalprisar. På same måten som eigarar av sjølvstendige grunn-eigedommar og eigarseksjonar kan andelseigarane etter forslaget både vedta reglar som innskrenkar kven som kan bli andelseigarar og reglar som fast-set høgste pris. Dersom ein gjer bruk av slike avta-lar, bør ein etter departementet sitt syn sjølve sjå til at reglane blir utforma på ein slik måte at dei ikkje fører til urimelege resultat, til dømes ved å ta med slike atterhald som Norges Eiendomsmeglerfor-bund har foreslått. Dersom dei ikkje gjer dette, og det seinare oppstår ein situasjon der det vil verke urimeleg å gjere avtaleklausulen gjeldande, kan sel-jaren gjere gjeldande at avtalen er ugyldig etter av-talelova § 36. Departementet kan etter dette ikkje sjå nokon grunn til å utarbeide ytterlegare lovføre-segner om slike atterhald. I staden blir det foreslått at lova blir utforma i samsvar med forslaget frå ut-valet.

Oslo kommune viser til forslaget frå utvalet om at ervervaren ikkje har rett til å bruke bustaden før ervervaren er godkjend. Kommunen foreslår at re-gelen blir utforma slik at ein ny andelseigar skal ha rett til å gjere bruk av bustaden så lenge han ikkje misheld pliktene sine.

Departementet er ikkje einig i dette forslaget. Departementet viser til at dersom ervervaren tek i bruk bustaden utan at godkjenning ligg føre, kan det føre til ein viss risiko for at det oppstår vanskar med å få vedkomande ut dersom burettslaget gir avslag på søknaden om godkjenning. Departemen-tet viser også til at ein ovafor har foreslått å endre fristen for å godkjenne ein ny andelseigar frå tretti til tjue dagar. Det skulle kunne redusere noko av dei problema som kan oppstå dersom burettslaget ventar til utgangen av fristen før avgjerda om god-kjenning blir teken. Departementet viser vidare til at ervervaren av andelen i alle høve må påreknre no-ko ventetid før vedkomande får høve til å gjere bruk av bustaden. Slik kan det også vere ved kjøp av andre bustader, til dømes ved erverv av ein ei-garseksjon.

Oslo kommune viser vidare til at utvalet foreslår at dersom det er reist søksmål om nektinga av å godkjenne den nye andelseigaren, kan retten i ord-skurd fastsetje at ervervaren mot å gi trygd kan bruke bustaden til spørsmålet om godkjenning er rettskraftig avgjort. Forlikrådet skal ikkje kunne ta

ei slik avgjerd om bruksrett. Dette får den følgja at burettslaga får høve til å hindre nye andelseigarar å gjere bruk av bustaden i svært lang tid. Oslo kom-mune meiner at det derfor bør vurderast å setje inn i lova ein sanksjon mot klart usakleg nekting av godkjenning, til dømes i form av ein skadebothei-mel med objektivt ansvarsgrunnlag.

Departementet viser her til at sidan det kan gå lang tid før ei endeleg avgjerd blir teken, har utvalet opna for at retten kan gi mellombels bruksrett i den tida det tek å få avgjort spørsmålet om godkjen-ning. Retten må då gjere ei konkret vurdering av om det er grunnlag for å gi slik mellombels rett. Det er etter departementet si vurdering ei god løy-sing. På dette viset vil ein relativt raskt kunne få fastslått om ervervaren kan gjere bruk av bustaden, sjølv om den endelege avgjerda kan trekkje ut i tid. Departementet viser til at tilsvarende grunnlag finst i gjeldande burettslagslov. Regelen vil såleis vere ei vidareføring av gjeldande rett, og så langt departe-mentet kjenner til, har det vore få problem med ordninga. Departementet ser derfor ikkje nokon grunn til å endre forslaget frå utvalet på dette punk-tet.

Når det gjeld forslaget frå Oslo kommune om å innføre sanksjonar dersom nokon gir avslag på klart usaklege grunnlag, meiner departementet at reglane om skadebotansvar i forslaget til § 12-1 bur-de vere fullgode. Etter denne føresegna kan den som sit i eit styre i eit burettslag, bli personleg an-svarleg dersom vedkomande på ein forsettleg eller ein aktlaus måte valdar tap for andelseigarar eller andre under utføringa av oppgåva si i styret.

Oslo kommune foreslår at det skal setjast ein frist for å reise søksmål for å få avgjort om eit av-slag på ein søknad om godkjenning av ein ny andel-seigar, er gyldig. Det blir foreslått at fristen bør ve-re den same som fristen for å kome med innvending-ar mot pålegg om sal etter § 4-8. Departementet vi-ser til at på same måten som for eigarseksjonssa-meige har ikkje utvalet sett behov for å ha søks-målsfristar i desse tilfella. Ervervaren som ikkje er blitt godteken som ny andelseigar, vil vanlegvis sjølv ha interesse av å få ei rask avklaring av spørs-målet. Burettslaget kan på si side gi pålegg om sal av andelen dersom avslaget ikkje blir godteken av andelseigaren. Namsretten kan då ta stilling til om vilkåra for avslag var til stades i samband med be-handlinga av pålegget om sal. På denne bakgrun-nen, og særleg ettersom det heller ikkje i eigar-seksjonslova er fristreglar i desse tilfella, tilrår de-partementet at det ikkje blir teke inn søksmålsfris-tar i forslaget til ny burettslagslov.

Norges Eiendomsmeglerforbund og *OBOS* mei-ner at det ikkje er rimeleg å påleggje den tidlegare

andelseigaren solidarisk ansvar med ein ervervar som har gjort bruk av forkjøpsretten. Det blir vist til utvalet sitt forslag til § 4-5 tredje ledd, som er identisk med departementet sitt forslag til same regel.

Departementet meiner at ein her må ha tolka føresegna på ein annan måte enn det som har vore meininga. Slik departementet tolkar regelen, vil seljaren vere solidarisk ansvarleg med kjøparen for felleskostnadene fram til ny ervervar er godkjend. Blir ervervaren ikkje godkjend, fordi nokon andre gjer bruk av forkjøpsretten, fell ansvaret for felleskostnadene bort både for seljaren og for den opphavlege ervervaren. Blir det reist sak om forkjøpsretten, vil den som gjer krav på forkjøpsretten, først bli ansvarleg for felleskostnadene når saka er rettskraftig avgjort. I mellomtida vil seljaren – eventuelt saman med den opphavlege kjøparen – vere ansvarleg for felleskostnadene. Departementet kan derfor ikkje sjå at seljaren blir solidarisk ansvarleg med den som ønskjer å gjere bruk av forkjøpsretten. Departementet kan då heller ikkje sjå at det skulle vere grunn til å endre det forslaget som utvalet har kome med.

Når det gjeld forslaget til regel om høvet til å ta gebyr, har utvalet vore delt. Eit mindretal har foreslått at burettslaget ikkje skal ha høve til å ta gebyr for arbeid med eigarskifte eller eventuell godkjenning av ny andelseigar. Fleirtalet har derimot foreslått at det for arbeid med eigarskifte og eventuell godkjenning skal vere høve for burettslag til å krevje eit vederlag for dette arbeidet på opptil fire gonger rettsgebyret.

Departementet er ikkje einig med *Asker og Bærum Boligbyggelag*, som har peikt på at ein eigen regel om gebyr ikkje høyrer heime i ei lov om burettslag. Departementet vil særleg framheve at dersom dette spørsmålet ikkje er regulert i lova, kan det lett bli slik at burettslaget tek eit urimeleg høgt vederlag for det arbeidet som er gjort. Det er derfor ikkje noka god løysing. Når det gjeld dei to forslaga som utvalet har kome med, har departementet kome fram til at det for arbeid med eigarskifte og arbeid med å godkjenne ein ny andelseigar skal vere høve til å ta seg dekt for dei utgiftene dette arbeidet har ført med seg. Departementet støttar såleis fleirtalet i utvalet og meiner at eit gebyr på fire gonger rettsgebyret truleg vil dekkje desse kostnadene.

Eit særleg spørsmål er om det i føresegna om gebyr bør vere presisert kven det er som skal vere forplikta til å betale for det vederlaget som lovleg kan krevjast. *Norges Eiendomsmeglerforbund* har foreslått at regelen burde vere harmonisert med avhendingslova § 2-6. Det blir peikt på at det vanlegvis er kjøparen som må betale for overføringa. *OBOS* viser til eigen praksis, der ein krev gebyr frå

den som ervervar andelen. Det blir føresett at denne praksisen kan halde fram, i og med at føresegna berre avgrensar høvet til å krevje gebyr frå den som skal avhende andelen. Dersom det er dette som blir lagt til grunn som tolking av føresegna, kan ho like godt takast heilt bort.

Departementet viser til at utvalet har vurdert kven kravet om å betale gebyr skal rettast mot. I NOU 2000:17 side 123 har utvalet stilt spørsmålet om kostnaden skal delast på alle andelseigarane, eller om kostnaden skal liggje på den som vil avhende andelen. Det blir vist til at gjennom ei vederlags- eller gebyrordning blir kostnadene plasserte hos den som utløyser avhendinga. Slike kostnader bør gå inn i reknestykket til den som vurderer å skifte bustad. Departementet er einig i denne vurderinga. Den som ønskjer å avhende andelen i burettslaget til nokon andre, bør sjølv dekkje dei kostnadene dette fører med seg. For at det ikkje skal oppstå mistydingar om kven som skal vere forplikta til å betale, foreslår departementet at dette blir klargjort i lovteksten.

Ei anna vurdering er om gebyret også skal dekkje kostnadene med å vurdere om det ligg føre forkjøpsrett. *OBOS* har peikt på at gebyret ikkje omfattar kostnadene med å avklare forkjøpsretten. Departementet deler ikkje dette synspunktet. Gebyret er også meint å skulle dekkje andre utgifter som burettslaget kan ha i samband med eit skifte av andelseigar. Men departementet viser til at dersom ein andelseigar sender førehandsvarsel om at ein andel kan bli seld, kan burettslaget krevje eit særskilt gebyr på opptil fem gonger rettsgebyret, jf. utkastet til § 4-15. Bakgrunnen for denne regelen er at fristen for å gjere forkjøpsrett gjeldande er kortare i desse tilfella. Gebyret skal då mellom anna motverke at andelseigarar sender slike meldingar dersom dei ikkje er alvorleg meinte. Departementet viser elles til den nærare omtalen av denne føresegna under punkt 8.6.3.

Eit særleg spørsmål er korleis gebyret skal fastsetjast i forhold til plikta til å betale meirverdiavgift. *Oslo og Omegn Boligforvaltning* meiner at omsetning av tenester som gjeld arbeid med eigarskifte ligg innafor avgifts nivået. Departementet er såleis bede om å leggje inn i føresegna at gebyret ikkje inkluderer meirverdiavgift. Departementet har sett nærare på spørsmålet, men har ikkje teke endeleg standpunkt til om det skal betalast meirverdiavgift for slike gebyr. Departementet meiner at spørsmålet ligg noko på sida av det som er føremålet med denne proposisjonen, men inntil noko anna har kome fram, legg departementet til grunn at satsane som er fastsette i lova, skal gjelde eksklusiv eventuell meirverdiavgift eller andre offentlege avgifter.

Slik er det på dei fleste andre område, og departementet meiner at det vil vere naturleg å leggje denne forståinga til grunn også her.

Asker og Bærum Boligbyggelag meiner at ein andelseigar ikkje skal kunne krevje å bli løyst ut fordi det har oppstått eit alvorleg og varig motsetningsforhold mellom andelseigaren og andre andelseigarar, slik det er foreslått i forslaget til § 4-10. Det kan føre til at risikoen for vedkomande si manglande tilpassing til fellesskapen blir overført på fellesskapen.

Departementet kan for så vidt vere einig i at det kan vere ein viss risiko for at ein slik regel kan bli misbrukt, men departementet sluttar seg likevel til det forslaget som utvalet har kome med. Det har samanheng med at andelseigaren ikkje utan vidare kan krevje å bli utløyst. Det er retten som skal ta stilling til om det ligg føre tungtvegande grunnar for ei slik utløysing. Det vil heller ikkje vere grunnlag for å avslutte forholdet dersom denne utløysinga kan verke urimeleg for burettslaget. Såleis skulde faren for misbruk av denne føreseigna vere liten. Departementet vil derfor ikkje foreslå at forslaget frå utvalet blir endra på dette punktet.

8.6.3 Forkjøpsrett

Gjeldande rett

Etter gjeldande burettslagslov har dei andre andelseigarane i laget forkjøpsrett når laget avhendar ein andel i samsvar med reglane for slik avhending. I vedtektene til laget kan ein setje inn at andelseigarane skal ha forkjøpsrett når ein andel blir overdregen – og ha rett til å overta andelen etter skjønn dersom han på annan måte blir overdregen til andre:

- a) Andelseigar i burettslaget. Den andelen som den som har forkjøpsrett eig frå før, skal omsetjast av laget sjølv om andelen høyrer til fleire.
- b) Andelseigar i det bustadbyggjelaget burettslaget er knytt til, utpeikt av bustadbyggjelaget
- c) Slektningar av andelseigaren i rett opp- eller nedstigande linje
- d) Institusjon, samanslutning eller arbeidsgivar som etter vedtektene har rett til å eige andel i laget og tilsette hos ein slik arbeidsgivar
- e) Bustadsøtkjar utpeikt av kommunen

Vedtektene skal fastsetje kva slags innbyrdes rekkefølge det skal vere mellom fleire grupper som har rett til forkjøp. Burettslaget må på vegner av dei som har forkjøpsrett, gjere gjeldande retten innan tretti dagar etter at burettslaget har motteke søknad eller ei anna skriftleg melding om at ein andel

er eller blir ønskt overført. I meldinga skal det vere med prisvilkår. Blir ein andel overført på betre vilkår for ervervaren enn det som er opplyst i meldinga, eller blir andelen overført seinare enn fire månader etter at meldinga er motteken, skal ny melding sendast, og forkjøpsretten kan nyttast på nytt.

Det er ikkje høve til å gjere forkjøpsretten gjeldande ved overføring av ein andel til ektefellen og til nære slektningar. Forkjøpsretten gjeld heller ikkje ved byte av bustad. Det same gjeld i forhold til ein person som kommunen peiker ut, mot at kommunen skaffar andelseigaren annan bustad eller tomt, eller der ein andel blir ått mellombels av ein juridisk person. Det same gjeld ved overføring frå visse juridiske personar til ein leigar i den bustaden andelen er knytt til, og i forhold til visse kreditorar.

Løysingssummen skal vere betalt inn innan to månader etter at ein søknad eller ei melding som nemnt, er motteken av burettslaget. Likevel er det slik at eit oppgjær ikkje kan krevjast før ein månad etter at løysingssummen er endeleg fastsett. Når det ikkje er til vesentleg ulempe, kan burettslaget likevel fastsetje at den som har rett til å gjere forkjøpsrett gjeldande, skal betale eit rimeleg forskot etter at forkjøpsretten er brukt.

Løysingsrett eller forkjøpsrett til andelar kan ikkje fastsetjast i vedtektene eller på lovleg måte avtalast med nokon utover det som følgjer av føresegnene i burettslagslova.

Forslaget frå utvalet

Utvalet meiner at laga bør stå fritt til å vedtektsfeste forkjøpsrettar i høgare grad enn i dag. Synspunktet er at ein i lova bør nøye seg med å fastsetje nokre reglar som skal hindre urimeleg gjennomføring av forkjøpsrettane, til dømes slik at forkjøpsretten ikkje kan gjelde ved overføringar innafor den nære familien.

Utvalet har også vurdert om det skal vere høve til å sikre seg varige forkjøpsrettar til burettslagsbustadene for andelseigarane eller andre, med andre ord forkjøpsrettar som andelseigarane i burettslaget ikkje kan ta bort utan medverknad frå bustadbyggjelaget. Utvalet skriv i NOU 2000:17 side 46 og 47:

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

mellom seljar og kjøpar vart broten, og det vart vanskeleg å avtale vederlag i tillegg til det lovlege.

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

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

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

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

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

kan sikre seg mot at burettslaget einsidig tek bort forkjøpsretten.

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

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

Utvalet har fått oversendt eit brev 25. juni 1998 frå Arbeids- og administrasjonsdepartementet med oppmoding om å finne løysingar ved ei eventuell vidareføring av forkjøpsretten som ikkje avgrensar konkurransen. Konkurransetilsynet har seinare i eit par brev til utvalet uttalt at forkjøpsretten fører til vanskar for omsetninga av burettslagsbustader. Sakene som har vore utgangspunkt for breva, har dels gjeldt gebyr ved omsetninga, dels praktiseringa av forkjøpsretten. Konkurransetilsynet har i nokre saker pålagt bustadbyggjelag å følgje same rutinar for avklåring av forkjøpsretten der bustaden blir seld gjennom andre enn bustadbyggjelaget, som der bustadbyggjelaget formidlar salet. Heimelen er konkurranselova § 3-10 om inngrep mot konkurranseskadeleg åtfærd.

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

Skal ein ha forkjøpsrett for andelseigarar i bustadbyggjelaget, kjem ein neppe utanom at det er bustadbyggjelaget som må finne fram til den som har best rett. Det går fram av (...) at utvalet ikkje finn det ønskjeleg å nekte bustadbyggjelaga å drive med eigedomformidling. Utvalet er samd i at det er uheldig dersom ei slik dobbeltrolle skulle avgrense konkurransen mel-

lom formidlarane. Dei reglane utvalet gjer framlegg om når det gjeld gjennomføringa av forkjøpsretten, skal verke på same måten anten sallet skjer gjennom bustadbyggjelaget eller andre. I den grad bustadbyggjelaga dessutan innrettar verksemda si i samsvar med det synet som dei nemnde pålegga etter konkurranselova byggjer på, og det må ein rekne med at laga gjer, meiner utvalet at omsynet til konkurransen er tilfredsstillande ivareteke.

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

Utvalet foreslår etter dette at det skal vere full avtalefridom både om ein vil ha forkjøpsrett ved overgang av andelar i burettslag, og i tilfelle kven som skal ha forkjøpsrett. Med sikte på dei tilfella der burettslaget har forkjøpsrett, har utvalet foreslått føresegnar som regulerer innhaldet i forkjøpsretten. Føresegnene kan likevel fråvikast i vedtekene om ikkje anna er sagt (§ 4-11).

Utvalet foreslår at forkjøpsrett ikkje kan gjerast gjeldande når andelen går over til ektemake, til livsarving, til fosterbarn som faktisk står i same stilling som livsarving, til sysken eller til nokon annan som i dei to siste åra har høyrte til same husstand som den tidlegare eigaren (§ 4-12). Forkjøpsrett kan heller ikkje gjerast gjeldande når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmål, eller når ein husstandsmedlem tek over andelen etter føresegnene i husstandsmedlemslova § 3.

Utvalet foreslår at avhending av andelen utløyser forkjøpsretten frå den tid då det er avtalt på bindande måte at andelen skal gå over til ny eigar (§ 4-13). Tvangssal utløyser forkjøpsretten frå den tid det ligg føre rettskraftig stadfestingsorskurd etter tvangsfullføringslova. Arv utløyser forkjøpsretten frå arvefallet. Kan retten berre gjerast gjeldande mot nokre av arvingane, lyt det først vere bindande avgjort ved skifte kven av dei som skal ta over andelen.

Det er berre burettslaget som kan gjere forkjøpsretten gjeldande på vegner av forkjøpsrettshavarane (§ 4-14). Utvalet foreslår at fristen for å gjere forkjøpsretten gjeldande skal vere tjue dagar frå laget fekk melding om at andelen har skifta eigar, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen skal likevel vere fem kvardagar dersom laget har fått førehandsvarsel om at andelen kan skifte eigar, og dette varselet er kome fram til laget minst femten dagar, men ikkje meir enn tre månader, før meldinga om at andelen har skifta eigar (§ 4-15). Dersom laget tek imot eit slikt førehandsvarsel, kan la-

get krevje eit vederlag på opptil fem gonger rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldande, skal vederlaget betalast tilbake. Utvalet framhevar at føremålet med denne regelen er at ein andelseigar ikkje skal kunne sende inn ei rad førehandsvarsel som kanskje ikkje er alvorleg meinte, for å kunne vise til den korte fristen dersom andelen til slutt blir seld. Føresegna byggjer på ei avveging av interessar. Andelseigaren må finne seg i at det kviler forkjøpsrett på andelen, og dersom han ønskjer at fristen for å gjere forkjøpsretten gjeldande skal kortast ned frå tjue kalenderdagar til fem kvardagar, må han betale eit gebyr for å dekkje kostnadene laget har med å finne fram til interesserte. Men blir forkjøpsretten nytta, har avklaringa vore til gagn for forkjøpsretthavaren, og det er meir rimeleg at han dekkjer utgiftene.

Med kvardagar har utvalet her meint alle dagar utanom søndagar og andre helgedagar, laurdagar og 1. og 17. mai.

Utvalet har også utarbeidd forslag til reglar om sjølv løysingskravet. Det blir foreslått at krav om å få ta over andelen skal setjast fram skriftleg for avhendaren og ervervaren av andelen. Er forkjøpsretten utløyst ved tvangssal, er det nok at kravet blir sett fram for ervervaren. Er forkjøpsretten utløyst ved arv, skal kravet setjast fram for skifteretten dersom arvebuet ikkje er teke over av sjølvskiftande arvingar. Elles skal kravet setjast fram for arvingane eller deira representant eller den som har teke over andelen (§ 4-16).

Utvalet foreslår at dersom ein andel skiftar eigar ved sal, tek forkjøpsrettshavaren over dei rettane og pliktene ervervaren har etter avtalen (§ 4-17). Mot å betale løysingssummen kan forkjøpsrettshavaren krevje å få overta bustaden til den tida som følgjer av avtalen med ervervaren, og i alle fall når andelseigaren eller ein ny eigar har fått rimeleg høve til å områ seg. Mot å få overta bustaden skal forkjøpsrettshavaren betale løysingssummen seinast fjorten dagar etter at løysingskravet blei sett fram og løysingssummen er endeleg fastsett. Laget svarer for betaling av løysingssummen. Krav mot laget kan først setjast fram dersom forkjøpsrettshavaren ikkje har betalt innan fjorten dagar etter eit påkrav som er sett fram på eller etter forfallsdagen. Forkjøpsrettshavaren har rett til inntekter frå bustaden frå overtakinga av bruken og svarer for kostnadene frå same tid.

Løysingssummen blir foreslått sett til den prisen andelen er seld for, men er andelen openbert seld til underpris, eller skiftar andelen eigar ved byte, gåve eller arv, skal løysingssummen fastsetjast etter vanleg pris. Forkjøpsrettshavaren har ikkje plikt til å ta over hefte på andelen (§ 4-18). Tvist om

løysingssummen høyrer under skjønn. Skjønnet skal i lensmannsdistrikt styrast av lensmannen.

Utvalet foreslår at dersom bustaden ikkje har vore tilgjengeleg for synfaring før fristen for å bruke forkjøpsretten er ute, kan forkjøpsretthavaren seie seg ubunden av løysingskravet innan to veker etter at bustaden blei overteken. Seier forkjøpsretthavaren seg ubunden i samsvar med den nemnde føresegna, fell laget sitt ansvar for betaling av løysingssummen bort (§ 4-19). Dersom seljaren nektar synfaring eller på anna vis hindrar forkjøpsretthavaren i sjå bustaden, bør forkjøpsretthavaren etter utvalet si meining ha rett til å angre seg.

Avtale som utløyser forkjøpsretten, kan avhendaren gjere om, med verknad for forkjøpsretthavaren fram til laget har fått melding om at andelen har skifta eigar (§ 4-20).

Utvalet har foreslått eigne reglar som regulerer forholdet mellom laget og forkjøpsretthavarane. Det blir foreslått at når laget har fått melding eller førehandsvarsel om eigarskifte, skal laget oppmode alle som ønskjer å nytte forkjøpsretten, om å melde seg til laget innan ein fastsett frist. Oppmodinga skal kunngjerast i minst ei avis som er vanleg lesen på staden, eller på annan måte som går fram av vedtektene. Fristen for å melde seg skal vere minst fem kvardagar frå kunngjeringa. Den som ikkje melder seg innan fristen, kan ikkje nytte forkjøpsrett ved dette eigarskiftet. Brot på desse reglane har likevel ikkje verknad for fristane. Laget kan setje som vilkår for å gjere forkjøpsretten gjeldande at forkjøpsretthavaren har betalt inn løysingssummen til laget eller stilt sjølvskuldgaranti frå ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg (§ 4-21).

Merknader frå høyringsinstansane

Asker og Bærum Boligbyggelag er einig med utvalet i at reglar om forkjøpsrett bør halde fram i den nye lova. Slike reglar må ein sjå på som heilt sentrale innanfor burettslovgivinga, og dei er sentrale i forhold til dei hussøkjande medlemmene i bustadbyggjelaget. Reglane bør derfor styrkjast med tanke på å sikre interessene til husstanden, samtidig med at reglane bør presiserast slik at høvet til fusk blir eliminert. Desse spørsmåla er ikkje tilstrekkeleg drøfta i forslaget frå utvalet.

Fleire høyringsinstansar har merknader til forslaget frå utvalet til føresegn om rettsovergang mellom nærstående. Høyringsinstansane er ueinige i den innsnevringa i verkeområdet som er foreslått.

NBBL foreslår at ein bør endre § 4-12 første ledd første punktum slik at ein forkjøpsrett ikkje kan gjerast gjeldande når andelen går over til ekte-make eller slektning i rett opp- og nedstigande linje el-

ler fosterbarn av andelseigaren eller ektemaken, til sysken eller til nokon annan som i dei to siste åra har høyrtil same husstand som den tidlegare eigaren. *Vestlandske Boligbyggelag* meiner at lova må omfatte overføring i oppstigande linje for å kunne dekkje overføringar av andel frå barn til foreldre. *Asker og Bærum Boligbyggelag* meiner at dei endringane som er gjorde i forhold til regelen om nærstående, er uheldige. Til dømes blir forkjøpsretten utløyst ved overdraging til slektningar i rett opp- og nedstigande linje, med unntak av livsarvingar. Også ved byte av bustader blir forkjøpsretten utløyst. Det kan føre til omgåing av reglane. *USBL* framhevar at overføring av andel i oppstigande linje ikkje er unateke reglane om forkjøpsrett. *Bergen og Omegn Boligbyggelag* viser til at den verna krinsen etter gjeldande lov er snevra inn i forslaget til ny føresegn. Det blir påpeikt at heller ikkje bytetilfella er tekne med i forslaget til føresegn.

Bygdøy Boligspareklubb for Eldre meiner at forslaget om å gi forkjøpsrett til nære slektningar synest å valde uoverkomelege vanskar for så vel eksisterande som framtidige system for bustadspareklubar for eldre. Det blir vist til at det skal vere ein ufråvikeleg rett for arvingar og andre nærstående til å overta ein ledig andel, også i konkurranse med andre interessegrupper. Forkjøpsrett skal i desse tilfella ikkje kunne nyttast. Det blir hevda at arvingar ikkje har nokon plass i eit system som også skal gjelde for bustadspareklubar for eldre. Motivet for utkastet synest å vere slik utforma at det også i framtida skal kunne opprettast burettslag som er klausulerte. For å kunne ta vare på den samfunns-gagnlege verdiskapinga som systemet med bustadklubar for eldre har utvikla sidan midten av syttitalet, er det viktig at ei ny lov gjer det mogleg å videreføre dette systemet. Ein vil derfor foreslå at det i samband med det vidare lovarbeidet blir teke inn ei unntaksføresegn som gir desse klubbane ein førerett til ledige andelar. Nytt andre ledd i § 4-12 kan vere slik:

«Forkjøpsrett som er omtalt i § 4-12 første ledd skal ikkje kunne utøvast i strid med den forkjøpsrett som tilfell personar som har ein førerett i burettslag som er klausulerte og gjenstand for vetorett som omhandla i § 7-12.»

Eitt burettslag viser til føresegna i utkastet til § 4-12 og kan ikkje sjå der at det er teke omsyn til andelseigarar i bustader med livsløpsstandard som mellom anna har som føremålsparagraf at andelseigarar må vere over 55 år, uføretrygda og funksjonshemma.

NBBL stiller spørsmål ved om når forkjøpsretten tek til. Det blir gjort gjeldande at forslaget til ut-

valet ikkje gjer dette klart nok. Ut frå forslaget kan det sjå ut som om at forkjøpsretten ikkje gjeld før andelen er overført. NBBL legg til grunn at forkjøpsretten som hovudregel skal kunne nyttast dersom forbrukaren har overdragingsrett. Sidan dette ikkje er klart, bør det skje ei presisering i lovførarbeida.

Asker og Bærum Boligbyggelag viser til forslaget frå utvalet til føresegn om utløyning av forkjøpsrett. Forslaget om at ein bindande avtale skal vere skjeringstidspunktet, blir støtta. Men føresegna blir komplisert når ein samanheld ho med føresegna i forslaget frå utvalet om høve til omgjerung (§ 4-20). Føresegna om høve til å gjere om ein avtale som utløyser forkjøpsrett, burde ha vore teken med i sjølve føresegna om utløyning. Det kan også vere kompliserande at ei føresegn om omgjerung i det heile blir teken med i lova. Føresegna kan tolkast slik at den eine parten einsidig skal kunne gå frå avtalen før meldinga er komen fram til burettslaget. Dette går ein ut frå ikkje skal vere meininga, og føresegna om omgjerung bør derfor etter bustadbyggjelaget si meining gå ut. *Asker og Bærum Boligbyggelag* synest utvalet her relativt kritikkløust held seg til lov om løysingsrettar.

OBOS meiner at det ikkje klart nok går fram av lovforslaget om forkjøpsretten blir utløynt når burettslaget løyser inn ein andel i samsvar med føresegna om slik innløyning. Det blir vidare hevda at oppretting av ein ny andel bør gi grunnlag for å kunne krevje forkjøp. Opprettinga av ny andel har typisk skjedd der ein vaktmeisterbustad er gjort om til ein vanleg andel. Laget bør i slik tilfelle kunne vere sikker på at vaktmeisteren kan få overta bustaden dersom han ønskjer det.

Norges Eiendomsmeglerforbund viser til at det går fram av merknadene i utgreiinga at medlemskap i bustadbyggjelaget må vere teikna før bindande avtale med første kjøpar blir inngått. Ideelt sett bør skjeringstidspunktet setjast til første utløyning av andelen. Denne presiseringa bør gå fram av sjølve lovtæksten. *Norges Eiendomsmeglerforbund* seier også at den som meiner å ha ein forkjøpsrett til ein andel, bør leggje fram dokumentasjon på at vedkomande har høve til å kjøpe andelen.

Asker og Bærum Boligbyggelag meiner at også det bustadbyggjelaget som burettslaget er knytt til, bør kunne gjere forkjøpsretten gjeldande på vegner av dei hussøkjande medlemmene i bustadbyggjelaget, dersom desse medlemmene har forkjøpsrett etter vedtektene i burettslaget. Dersom det blir overlate til burettslaget åleine å gjere retten gjeldande, opnar det for at forkjøpsretten ikkje blir brukt, særleg på grunn av dei korte fristane som blir foreslått av utvalet. Ei slik avgrensing opnar og-

så for misbruk, ved at retten i det konkrete tilfellet ikkje blir brukt – noko som etter forslaget frå utvalet vil slå tilbake på dei andre andelseigarane i burettslaget gjennom eit mogleg skadebotansvar. Det blir derfor foreslått at føresegna om kven som skal gjere forkjøpsretten gjeldande, blir strøken.

Norges Eiendomsmeglerforbund peiker på at føresegna som set frist for å gjere forkjøpsretten gjeldande, ikkje regulerer i kva grad ein kan krevje gebyr av den som nyttar forkjøpsretten. Det går fram av merknadene i utgreiinga til utvalet at dette gebyret bør betalast av den som har forkjøpsretten, men dette bør også gå fram av lovtæksten. *OBOS* viser til at det av forslaget til § 4-15 følgjer at den som sender inn førehandsvarsel om eigarskifte, kan krevjast for opptil fem gonger rettsgebyret, men forslaget regulerer ikkje i kva grad det kan krevjast gebyr av den som nyttar seg av forkjøpsretten. Det er etter måten omfattande arbeidsoppgåver knytte til det å avklare forkjøpsretten. Med bakgrunn i at forslaget alt inneheld fleire gebyrreglar, kan det, for å unngå tvil, vere ein fordel om det går fram av lova at den som overtek ein andel i medhald av forkjøpsretten kan bli kravd gebyr for det arbeidet og dei kostnadene som avklaringa har ført til.

Konkurransetilsynet viser til at fleire bustadbyggjelag krev gebyr for å avklare om nokon har forkjøpsrett ved sal av andel i burettslag. Dette kan vere eit konkurranseproblem og har sitt utspring i at det etter dagens system er slik at det er seljaren som heilt eller delvis skal dekkje kostnadene med å avklare forkjøpsretten. Eit slikt system er ineffektivt og kan føre til høge prisar i forhold til reelle kostnader. Dette kan igjen føre til at fleire vil selje bustaden med bustadbyggjelaget som seljar, sidan alternativa fort kan bli dyrare. Ineffektivitet og høge prisar får slik positive verknader for bustadbyggjelag som ønskjer å posisjonere seg som meklarar. Eit alternativ kan vere at det er kjøparen som skal dekkje kostnadene ved avklaring av forkjøpsretten. Det er også mogeleg å gjere det slik at kostnadene med å avklare forkjøpsretten blir dekt av medlemsavgifta til bustadbyggjelaget. *Tilsynet* meiner at dette kan medverke til at bustadbyggjelaga blir meir effektive med avklaringa enn dei er i dag. Høvet til å nytte forkjøpsrett er også ein viktig grunn til at nokon melder seg inn i bustadbyggjelag. Ei slik løysing er derfor rimeleg.

Asker og Bærum Boligbyggelag meiner at føresegna som set frist for å gjere forkjøpsretten gjeldande, set for korte fristar, slik at det blir uråd å praktisere reglane. Mellom anna kan ein risikere at elleve, tolv dagar går bort til postgang og annonsefristar. Det er då berre åtte dagar att til behandling av korrespondansen, fristen for å melde seg m.m.

Dersom også helgar og eventuelt offentlege fridagar skal reknast inn i fristen, kan ein verkeleg kome uheldig ut.

Asker og Bærum Boligbyggelag meiner kravet i § 4-15 om kva meldinga om eigarskifte skal innehalde, er utilstrekkeleg. Dei som ønskjer å gjere bruk av forkjøpsretten, bør få betre kjennskap til avhendingsavtalen, og det må vere opplyst kven kravet skal rettast til. NBBL viser til at det i kravet om førehandsvarsel ikkje er teke med noko formkrav. Utvalet viser til at varselet kan kome i form av eit salsoppdrag til laget, ei melding frå ein advokat eller ein eigedomsmeklar som formidlar sal av andelen eller ei melding frå andelseigaren sjølv. Føresetnaden verkar å vere at varselet skal vere skriftleg, men det er ein viss risiko for at ein kan forstå lova slik at ein kvar form for varsel utløyser fristen. Dette er uheldig og ei heilt upraktisk løysing, som neppe er tilsikta.

OBOS viser til at fristen for å gjere forkjøpsretten gjeldande går fram av § 4-15. Av § 2-21 går det fram at forkjøpsretten må meldast til burettslaget innan ein særskild fastsett frist. Av § 4-16 går det fram at krav om få ta over andelen på forkjøp skal setjast fram skriftleg for avhendaren og ervervaren av andelen, utan at det i § 4-16 er fastsett ein frist for det. OBOS legg til grunn at det skriftlege kravet etter § 4-16 må setjast fram innan fristen i § 4-15, men lova bør presisere klarare kva som skal til for at eit skriftleg krav etter § 4-16 skal vere sett fram til rett tid, slik at retten for å gjere forkjøp gjeldande ikkje går tapt.

Oslo og Omegn Boligforvaltning viser til utvalet sitt forslag til føresegn om løysingskravet. Det blir vidare vist til at dei fleste overføringane av andelar skjer gjennom bruk av eigedomsmeklar. Derfor vil det vere mest naturleg og praktisk at kravet om å få ta over andelen blir sett fram for meklaren. For å hindre mistydingar blir det tilrådd at første punktum i § 4-16 blir endra slik: «... *avhendaren og ervervaren av andelen eller mellommann for desse.*»

Asker og Bærum Boligbyggelag meiner at utvalet har utforma ordlyden i § 4-17 første ledd på ein uheldig måte, og at føresegna kan misbrukast. Det kan til dømes vere teke inn i avtalen vilkår som ligg utafor vanleg innhald i ein kjøpekontrakt, og som vanskeleg kan tenkjast å vere bindande for kjøparen. I praksis kan det vere slik at kjøparen og seljaren har avtalt såkalla «as is»-klausular i kjøpekontrakten, spesielt i samband med bruk av eigarskiftforsikring. Dette er forhold utvalet ikkje drøftar nærare, men som kan vere med på å leggje ansvaret for feil og manglar på den som har forkjøpsretten, utan at vedkomande har fått høve til å kontrollere desse feila og manglane ved husværet. Vidare kan

ein tenkje seg at det er avtalt at kjøparen eller seljaren skal vere med på visse ytingar som ligg utafor sjølve avtalen. Slike avtalar ligg utafor det som etter gjeldande rett kan avtalast, og dei kan vere med på å uthole forkjøpsretten. Innhaldet i rettane til ervervaren bør derfor klargjerast i lovteksten, og det bør gå fram at den som har forkjøpsretten, har plikt til å tre inn i vilkår som berre gjeld sjølve andelen. Det kan også vere slik at andelen er hefta med manglar eller forhold som kan utløyse eit ansvar etter § 5-16. I lova må det takast inn reglar om korleis slike problem skal løysast i forkjøpsrettstilfella. Seljaren og den opphavlege kjøparen kan her vise til munnlege avtalar eller opplysningar som i alle høve må gjerast kjende for den som har forkjøpsretten, dersom ein skal kunne vise til dei når det gjeld ein eventuell forkjøpsrett. Det blir peikt på at utvalet viser til problema knytte til ekstraordinære forhold ved avtalen, til dømes fiktive kredittavtalar. Slike avtalar kan ein unngå ved at det blir teke inn ein mal for normale avtalar.

Asker og Bærum Boligbyggelag viser vidare til utkastet til § 4-17 andre ledd. Denne regelen må også gjelde dersom avhendaren og ervervaren har avtalt ein svært kort frist for overtakinga. Dette bør gå direkte fram av lova.

Asker og Bærum Boligbyggelag viser til at det i tredje leddet i § 4-17 blir foreslått at løysingssummen skal vere betalt ved overlevering av bustaden. Samtidig blir det foreslått at den som har forkjøpsrett, skal betale løysingssummen seinast fjorten dagar etter at løysingskravet er sett fram og løysingssummen er endeleg fastsett, mot å overta bustaden. Dette gir den som har forkjøpsretten, ein minimumsfrist på fjorten dagar, mens det ikkje er lagt opp til noka øvre grense. Ein maksimumsfrist kan vere på to månader. Dessutan blir det foreslått at det blir fastsett ein lenger frist enn fjorten dagar som eit minimum. Bustadbyggjelaget treng minst ein månad for å kunne sikre ei forsvarleg og gjennomførleg finansiering for den som har forkjøpsretten.

Asker og Bærum Boligbyggelag meiner at føresegna i § 4-17 også må sjåast i samanheng med forslaget i § 4-19 om angrefrist. Reglane om angrefrist er truleg nødvendige og er såleis berre med på å komplisere reglane om forkjøpsretten. Omstende som utløyser anger, bør ein unngå. Forslaget til utvalet fører føresetnadsvist til at avhendaren skal kunne nekte den som har forkjøpsrett, tilgang til bustaden før vedkomande skal ta stilling til om krav om å tre inn i avtalen skal setjast fram. Denne delen av forslaget må ikkje oppretthaldast. Forslaget fører dessutan til ei plikt til å betale løysingssummen utan å få tilgang til den motsvarande ytinga, busta-

den, og det er i strid med det generelle prinsippet om yting mot yting. Det må derfor i lova arbeidast inn ei plikt for avhendaren til å vise fram bustaden for den som har forkjøpsrett, før fristen for å gjere forkjøpsretten gjeldande går ut, noko som igjen gjer fristen vesentleg kortare.

NBBL er imot at løysingssummen skal kunne fastsetjast til noko anna enn den som er avtalt ut over arv, byte og gåvesalstilfella. Grunnen til dette er at ein meiner at innføring av ein slik regel fører til ulemper som ikkje står i samanheng med dei fordelane som ein kan oppnå. Det blir vist til at det i dag er få tvistar om storleiken på løysingssummen i dei om lag 7 000 årlege tilfella der forkjøpsretten blir brukt i dei tilknytta burettslaga. Grunnen er truleg at det normalt vil vere enkelt å slå fast at det er til stades arv eller gåvesal. Det vill vere ein klar fordel å vidareføre den regelen som ein har i dag. Den regelen som er foreslått gir eit stort potensial for tvistar om storleiken på løysingssummen. Ervervaren tapar lite på å hevde at kjøpet har funne stad til ein klar underpris sjølv om dette ikkje er rett. Dette vil kunne skremme eventuelle forkjøpsrettshavarar frå å bruke retten sin. Ervervaren får også særleg god forhandlingsposisjon ved forhandling om løysingssummen. Dessutan kan det ta år før skjønnsprosessen er over og skjønnet endeleg.

NBBL viser til at det i lovforslaget ikkje er fastsett kven som skal krevje skjønn. Spørsmålet er om det er den som set fram kravet som skal gjere det, eller om det er den som nyttar seg av forkjøpsretten som skal gjere det, eventuelt om dette då vil vere burettslaget. Lova inneheld heller ingen fristar for å krevje skjønn eller om verknadene av at det er kravd skjønn for seint. Det ville ha vore ein fordel om dette hadde vore presisert i lova og omtalt i førearbeida.

Asker og Bærum Boligbyggelag viser til at burettslaget sine plikter ved mottaking av melding om overføring er nedfelt i § 4-21. Dette er ei uheldig redigering. Desse føresegnene bør i alle høve takast inn i eit framhald av § 4-14 eller takast inn som eit nytt § 4-15.

Oslo og Omegn Boligforvaltning meiner at det er eit for strengt krav at burettslaget må kunngjere oppmodinga om å gjere bruk av forkjøpsretten gjeldande i ei avis som er vanleg lesen på staden eller på annan måte som går fram av vedtektene. Det er for strengt at laget må unngå plikta til å kunngjere i ei avis ved å endre vedtektene. Det blir derfor foreslått at dette forslaget ikkje blir gjort gjeldande for burettslag som er stifta når lova tek til å gjelde, subsidiært at det i lovteksten blir opna for ei anna, ikkje-vedtektsfesta, kunngjeringsform, som sikrar at alle som har forkjøpsrett, får informasjonen.

NBBL viser til at det i burettslag er mogeleg å sikre seg varige løysingsrettar, i motsetnad til kva som er tilfelle for fast eigedom, jf § 6 førs te ledd i lov om løysingsrettar, som har ein lengstefrist på 25 år. Varige løysingsrettar vil også kunne bli vidareført dersom eit burettslag blir omdanna til eit eigarseksjonssameige. I slike tilfelle vil det ikkje gjelde noko lengstetid på 25 år, i motsetnad til eigarseksjonssameige som opphavleg var oppretta som slike. Derfor vil det vere føremålstenleg om det blir innført ein allmenn adgang til å hefte på varige løysingsrettar i eigarseksjonssameige dersom dette skjer i samband med etableringa av deit eigarseksjonssameige.

Departementet sine vurderingar

Departementet viser til at utvalet har foreslått at burettslaget kan fastsetje reglar om forkjøpsrett i vedtektene. Dersom det følgjer av vedtektene at andelseigarar eller andre har forkjøpsrett når ein andel skiftar eigar, gjeld det visse reglar, som likevel kan fråvikast i vedtektene om ikkje anna er sagt.

Forkjøpsrett kan etter forslaget frå utvalet ikkje gjerast gjeldande når andelen går over til ektemake, til livsarving, til fosterbarn som faktisk står i same stilling som livsarving, til sysken eller til nokon annan som i dei to siste åra har høyrte til same husstand som den tidlegare eigaren. Forkjøpsrett kan heller ikkje gjerast gjeldande når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmål, eller når ein husstandsmedlem tek over andelen etter føresegnene i husstandsfellesskapslova § 3. Det er berre laget som kan gjere forkjøpsretten gjeldande på vegner av forkjøpsrettshavarane. Fristen for å gjere forkjøpsretten gjeldande er tjue dagar frå laget fekk melding om at andelen har skifta eigar, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem kvardagar dersom laget har fått førehandsvarsel om at andelen kan skifte eigar, og varselet har kome fram til laget minst femten dagar, men ikkje meir enn tre månader, før meldinga om at andelen har skifta eigar. For å ta imot slikt førehandsvarsel kan laget krevje eit gebyr opp til fem gonger rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldande skal gebyret betalast attende.

Utvalet foreslår vidare at krav om å få ta over andelen skal setjast fram skriftlig for avhendaren og ervervaren av andelen. Er forkjøpsretten utløyst ved tvangssal, er det nok at kravet blir sett fram for ervervaren. Er forkjøpsretten utløyst ved arv, skal kravet setjast fram for retten, så framt arvebuet ikkje er teke over av sjølvskiftande arvingar. Elles skal kravet setjast fram for arvingane eller deira re-

presentant, eller for den som har teke over andelen. Løysingssummen skal setjast til den prisen andelen er seld for, men er andelen openbert seld til underpris, eller skiftar andelen eigar ved byte, gåve eller arv, skal løysingssummen fastsetjast etter vanleg pris. Forkjøpsrettshavaren har ikkje plikt til å ta over hefte på andelen.

Utvalet foreslår også reglar om angrefrist, om omgjerung og om forholdet mellom laget og forkjøpsrettshavarane.

Departementet sluttar seg i det alt vesentlege til forslaget frå utvalet til reglar som gjeld forkjøpsrett til andelar i burettslag. Dette er reglar som skal nyttast dersom det følgjer av vedtektene i burettslaget at andelseigarar eller andre har forkjøpsrett når ein andel skiftar eigar. Det gjeld reglar om løysingskrav, løysingssum, angrefrist, omgjerung og forholdet mellom burettslaget og dei som har forkjøpsrett. Fleire av høyringsinstansane har kome med merknader til forslaget frå utvalet til føresegnar, og høyringsinstansane har særleg hatt mange merknader til forslaget frå utvalet til reguleringa av overgangen til nærståande, utløysing av forkjøpsretten, og fristar for når ein kan gjere forkjøpsretten gjeldande. Departementet vil kommentere desse merknadene særskilt.

Departementet viser først til ein merknad frå *Asker og Bærum Boligbyggelag*. Bustadbyggjelaget meiner at ein må styrkje reglane om forkjøpsrett med sikte på å sikre husstandane sine interesser og redusere faren for fusk. Det blir hevda at utvalet ikkje har drøfta dette godt nok i si framstilling. Departementet er ikkje einig i dette synspunktet. Departementet er særleg nøgd med det arbeidet utvalet har gjort kring spørsmåla om forkjøpsrett av andelar i burettslag. Departementet støttar det utgangspunktet at det må vere opp til andelseigarane i burettslaget sjølve om dei ønskjer å ha med i vedtektene føresegnar om forkjøpsrett. Er dette først føresetnaden, meiner departementet at dei føresegnene som utvalet har foreslått, på ein god måte er med på å sikre at den vedtektsfesta ordninga fungerer slik ho er tenkt.

Eit alternativ kunne ha vore at det i lov om burettslag ikkje blei teke med reglar om forkjøpsrett. Føresetnaden måtte då vere at slike reglar i sin heilskap blei vedtektsfesta. Departementet meiner at dette ikkje er noka god løysing. For det første blir det eit meir omfattande arbeid for det enkelte burettslaget å lage tenlege reglar på eiga hand. For det andre vil det vere stor fare for at føresegnene ikkje kjem til å verne den nære krinsen til andelseigaren mot bruk av forkjøpsrett ved ei slik overføring til det enkelte laget. For det tredje vil dette igjen kunne føre til at det blei store forskjellar på

korleis kvar enkelt burettslag har utforma føresegnene om forkjøpsrett. Departementet meiner at dei føresegnene som utvalet har foreslått, på ein god måte kan få ordninga til å fungere slik ho er tiltenkt.

Departementet vil likevel understreke at burettslaget kan vedta utfyllande reglar om praktiseringa av forkjøpsretten i vedtektene. Departementets forslag inneheld ein del reglar som ikkje kan settas til side, men på fleire områder er det er også mogeleg å vedta andre føresegnar.

Departementet viser vidare til at utvalet har snevra inn verkeområdet til føresegnar om rettsovergang til nærståande dersom ein samanliknar med tilsvarande føresegn i gjeldande lov. Etter gjeldande lov kan ikkje forkjøpsrett gjerast gjeldande ved rettsovergang til slektning i rett opp- eller nedstigande linje. Utvalet har foreslått at eit slikt fritak for slektningar ikkje lenger skal gjelde i den nye lova. Det blir foreslått unntak berre for livsarving eller til fosterbarn som faktisk står i same stilling som livsarving. Det vil mellom anna seie at det ikkje lenger skal vere unntak for overgang mellom barn til foreldre eller frå besteforeldre og barnebarn.

Fleire høyringsinstansar meiner at dette blir ein for streng regel. Instansane foreslår at gjeldande regel blir vidareført i den nye lova. *NBBL* foreslår at ein bør endre føresegnar til å gjelde slektning i rett opp- og nedstigande linje eller fosterbarn av andelseigaren eller ektemaken, til sysken eller til nokon annan som dei siste to åra har høyrte til same husstand. *Vestlandske Boligbyggelag* meiner at lova må omfatte overføring i oppstigande linje for å kunne dekkje overføringar av andel frå barn til foreldre. *Asker og Bærum Boligbyggelag* meiner at dei endringane som er gjorde i forhold til regelen om nærståande, er uheldige. *USBL* framhevar at overføring av andel i oppstigande linje ikkje er unnateke reglane om forkjøpsrett. *Bergen og Omegn Boligbyggelag* peiker på at heller ikkje bytetilfella er tekne med i forslaget til føresegn.

Departementet viser til at utvalet har utarbeidd regelen om rettsovergang til nærståande etter mønster av tilsvarande føresegn i lov om løysingsrettar, jf. NOU 2001:17 side 125. Men utvalet har gjort tilpassingar til burettslag. Departementet meiner at det her kan vere grunn til å gjere ei ytterlegare tilpassing til korleis tilhøva i praksis er i burettslag.

I fleire høve meiner departementet at det kan vere god bustadpolitikk å la slektningar kunne overføre andelar i burettslag utan at ein vedtektsfesta eller lovfastsett forkjøpsrett kan gjerast gjeldande. Særleg kan dette vere aktuelt dersom barn eller barnebarn ønskjer å overdra andelen til forel-

dre eller besteforeldre mot sjølve å få overta ein eventuell einbustad. Det kan føre til ei betre utnytting av det samla buarealet om ein på denne måten kan la barnefamiliar få overta større frittliggjande bustadhus og la dei eldre, med eit mindre bustadbehov, få overta mindre og lettstelte burettslagsbustader. Rett nok er ikkje alle bustadhus store, og alle burettslagsbustader er heller ikkje små, men med dagens bustadmasse vil tilhøva likevel vere slik i dei fleste tilfella.

Departementet er derfor einig med dei høringsinstansane som i det alt vesentlege ønskjer at gjeldande avgrensing av den verna krinsen blir videreført i den nye lova. Departementet foreslår derfor at forkjøpsretten ikkje skal kunne gjerast gjeldande ved overføring av andel til ektemake, til ein slektning av andelseigaren eller ektemaken i rett opp- og nedstigande linje, til fosterbarn av andelseigaren eller ektemaken som faktisk står i same stilling som livsarving, til sysken av andelseigaren eller ektemaken eller til nokon annan som i dei to siste åra har høyrte til same husstand som den tidlegare eigaren.

Forkjøpsretten skal heller ikkje kunne gjerast gjeldande når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmål, eller når ein husstandsmedlem tek over andelen etter føresegnene i husstands-fellesskapslova § 3. Ved å gjere desse endringane meiner departementet at ein også langt på veg sikrar dei bytetilfella som *Bergen og Omegn Boligbyggjelag* etterlyser. Det sentrale vil her vere byte mellom nære slektningar.

Bygdøy Boligspareklubb for Eldre meiner at forslaget om å gi forkjøpsrett til nære slektningar synest å valde uoverkomelege vanskar for så vel eksisterande som framtidige system for bustadspareklubar for eldre. Det blir vist til at det skal vere ein ufråvikeleg rett for arvingar og andre nærstående til å overta ein ledig andel, også i konkurrans med andre interessegrupper. Dei har oppfatta forslaget slik at forkjøpsrett ikkje skal kunne nyttast i desse tilfella.

Departementet viser her til forslaget til § 4-4, som gir eldresparklubar rett til å klausulere bustadene for eldre. Er det i vedtektene til eit burettslag fastsett at berre visse personar skal kunne vere eigar av ein andel i laget, til dømes at andelseigarane må vere over ein viss alder, må også arvingar oppfylle dette vilkåret. Gjer ikkje arvingen det, må han eller ho avhende den arva andelen. Når arvingen avhendar andelen, vil ein eventuell forkjøpsrett kunne gjerast gjeldande dersom ikkje den nye kjøparen også står i ei slik stilling at forkjøpsretten ikkje kan gjerast gjeldande mot vedkomande. Departementet kan såleis ikkje sjå at føresegnene vil føre

til slike vanskar som Bygdøy Boligspareklubb for Eldre har lagt til grunn. Departementet kan altså ikkje sjå at det skulle vere nokon grunn til å innsnevre kven som kan overta andelen, med bakgrunn i den innvendinga som er komen frå denne høringsinstansen.

Asker og Bærum Boligbyggjelag kjem med ein merknad til forslaget frå utvalet til føresegna som gjeld andelseigaren og mottakaren sin rett til å gjere om ei overføring som utløyser forkjøpsretten. Det blir prinsipielt foreslått at føresegna blir teken ut av lovforslaget, subsidiært blir det foreslått at denne føresegna blir plassert som ein del av føresegna om utløysing av forkjøpsrett.

Departementet er ikkje einig i at føresegna om omgjering skal ut av lova. Departementet vurderer det slik at dei same omsyna gjer seg gjeldande i ei forkjøpsrettssak etter burettslagslova som i ei sak etter løysingsrettslova. Det kan kome opp tilfelle der partane i ein avtale om avhending av ein andel må gi opp avtalen anten fordi begge er einige om det, eller fordi avtalen er ugyldig eller blir heva. Etter vanleg avtalerett er dette ei sak mellom partane. Men departementet kan sjå at det kan oppstå tilfelle der også tredjepersons interesser er knytte til den inngåtte avtalen. I desse tilfella må ein etter departementet si vurdering finne fram til eit skjerings-tidspunkt for når tredjepersons interesser må gå føre interessene til partane i avtalen. Eit tenleg skjeringspunkt vil vere når tredjeperson eller ein annan har fått melding om avtalen.

I lov om løysingsrettar (§ 18) er skjerings-tidspunktet då den som har forkjøpsrett, har fått skriftleg varsel om avhendinga av eigedommen, eller då avhendaren har fått eit løysingskrav. I burettslag er ei slik regulering etter departementet si vurdering ikkje like tenleg. Her vil det vere betre om ein knyter det opp mot tidspunktet då burettslaget får meldinga om at det er gjort avtale om å avhende andelen. Burettslaget skal i alle høve ha melding om overgangen, mellom anna for å godkjenne ervervaren av andelen.

Departementet ser det såleis slik at utvalet har kome fram til ein god måte å løyse dette spørsmålet på – som etter gjeldande lov om burettslag ikkje har vore løyst på ein eintydig måte. Det ville ikkje ha vore noka god løysing å ta denne føresegna ut av lova. Departementet meiner også at utvalet har foreslått ei tenleg plassering av føresegna i lova.

OBOS meiner at det er uklart om forkjøpsretten blir utløyst når burettslaget løyser inn ein andel i samsvar med føresegna om slik innløysing. Departementet kan ikkje sjå at det skulle vere nødvendig å vise særskilt til føresegnene om forkjøpsrett i desse tilfella. Der burettslaget løyser inn ein andel, blir

det ikkje lenger nokon andel som det kan gjerast gjeldande eit krav om forkjøp mot. Føresetnaden er då at bustaden skal leigast ut til andre, eller at andelen skal seljast på nytt. I det siste tilfellet gjeld forkjøpsretten.

OBOS meiner vidare at oppretting av ein ny andel bør gi grunnlag for å nytte forkjøpsretten. Som døme blir det nemnt at ein vaktmeister bør kunne få erverve andelen som blir oppretta i tilknytning til den bustaden han har hatt. Departementet viser til at lovforslaget overlèt til burettslaget sjølv å avgjere om det skal vere forkjøpsrett i laget – og kven som i så fall skal ha ein slik rett. Dersom burettslaget ønskjer å gi til dømes den som har budd i bustaden som andelen blir knytt til, forkjøpsrett, kan det i vedtektene fastsetjast at denne gruppa skal ha forkjøpsrett. Departementet kan ikkje sjå at det skulle vere nødvendig å regulere dette særskilt i lova. Dette er noko som det enkelte burettslaget må ta stilling til og fastsetje i vedtektene.

Norges Eiendomsmeglerforbund meiner at det bør gå fram av lova at den som vil gjere forkjøpsrett gjeldande til ein tilknytt burettslagsbustad, også må vere teikna som medlem i bustadbyggjelaget før det blir inngått bindande avtale med kjøparen. Ideelt sett meiner Norges Eiendomsmeglerforbund at skjeringsstidspunktet for å gjere forkjøpsretten gjeldande burde vere ved utløysing av andelen. Departementet kan ikkje sjå at det skulle vere nødvendig med ei slik regulering i lova. Etter lovforslaget er dette spørsmål burettslaget sjølv kan regulere i vedtektene. Dermed kan det regulerast på den måten som det enkelte burettslaget finn mest tenleg.

Departementet viser til dei merknadene som er komne frå *NBBL* om korleis løysingssummen i forkjøpsrettstilfella skal fastsetjast og om kven som skal krevje skjønn dersom det oppstår tvist om løysingssummen. Departementet er ikkje einig med *NBBL* i at gjeldande regel om korleis løysingssummen skal fastsetjast bør vidareførast i den nye lova. Departementet er einig med utvalet i at føreseigna som fastset storleiken på løysingssummen er gjord etter mønster av lov om løysingsrettar. Det same gjeld i forhold til korleis regelen om skjønn elles er utforma. Når det gjeld kven som skal kunne krevje skjønn, er det meining at dette ikkje skal vere fastsett i føreseigna. Departementet sluttar seg følgjelig til forslaget frå utvalet.

Norges Eiendomsmeglerforbund gjer også gjeldande at den som meiner å ha ein forkjøpsrett til ein andel, bør leggje fram dokumentasjon for at han eller ho har høve til å kjøpe andelen. Departementet kan ikkje sjå at det skulle vere nokon grunn til å fastsetje korleis eit burettslag skal gå fram når ein skal vurdere om ein skal krevje forkjøpsretten

brukt på vegner av den som hevdar å ha ein slik rett. Ønskjer eit burettslag å ha nærare reglar for dette, meiner departementet at slike reglar passar best å ha i vedtektene. Det kan vere føremålstenleg for eit burettslag å ha gode rutinar her, i og med at det er burettslaget sjølv som er ansvarleg overfor den som vil avhende andelen. Forholdet mellom burettslaget og den som har forkjøpsrett, er også viktig, men dette spørsmålet blir regulert i ei eiga føresegn (§ 4-21).

Asker og Bærum Boligbyggelag meiner at også andre enn burettslaget sjølv bør kunne gjere forkjøpsretten gjeldande. Etter departementet sitt syn er det mest føremålstenlege at det er burettslaget som tek imot ønskje om å gjere bruk av forkjøpsretten, og at det er burettslaget som gjer forkjøpsretten gjeldande overfor avhendaren av andelen. Dette er ei vidareføring av gjeldande regel. Men sidan reglane om forkjøpsrett kan fråvikast, kan det i eit burettslag vere mogleg å finne fram til andre løysingar som kan fungere. Til dømes kan burettslaget gi bustadbyggjelaget eller ein annan forretningsfører fullmakt til å gjere retten gjeldande på vegner av burettslaget.

Norges Eiendomsmeglerforbund og *OBOS* peiker på at det ikkje er føresegner i forslaget frå utvalet som regulerer i kva grad laget har høve til å krevje gebyr av den som nyttar forkjøpsretten. *OBOS* viser til at det går fram av forslaget at den som sender inn førehandsvarsel om eigarskifte, kan krevjast for opptil fem gonger rettsgebyret, men forslaget regulerer ikkje i kva grad det kan krevjast gebyr av den som nyttar seg av forkjøpsretten. *OBOS* gjer gjeldande at det etter måten er omfattande arbeidsoppgåver knytt til det å avklare forkjøpsretten. Med bakgrunn i at forslaget alt inneheld fleire gebyrreglar, kan det, for å unngå tvil etter deira meining, vere ein fordel om det går fram av lova at det kan krevjast gebyr av den som overtek ein andel i medhald av forkjøpsretten, for det arbeidet og dei kostnadene som avklaringa har ført til.

Departementet er einig i at eit burettslag kan ha utgifter med å informere og finne fram til dei som har forkjøpsrett til ein andel. Som *OBOS* peiker på, har utvalet foreslått at den som sender inn førehandsvarsel om eigarskifte, kan krevjast for opptil fem gonger rettsgebyret. Dette gebyret skal mellom anna dekkje kostnadene med å finne fram til dei som har forkjøpsrett. Det går vidare fram av forslaget frå utvalet at gebyret skal betalast tilbake dersom nokon gjer bruk av forkjøpsretten. Departementet vurderer det slik at det derfor kan vere rimeleg at burettslaget kan påleggje den som gjer bruk av forkjøpsretten, det same beløpet i form av eit gebyr. Ved å ta ei slik føresegn inn i lova oppnår

ein den avklaringa som både OBOS, Konkurransetilsynet og Norges Eiendomsmeglerforbund har vore opptekne av, samtidig som ein sikrar at gebyra ikkje blir urimeleg høge for rettshavarane. Departementet har derfor foreslått å ta inn ei ny gebyrparagraf i forslaget (§ 4-22).

Asker og Bærum Boligbyggelag meiner at føresegna som set frist for å gjere forkjopsretten gjeldande, set for korte fristar, slik at det blir uråd å praktisere reglane.

Departementet er ikkje einig i denne vurderinga. Fristen for å gjere forkjopsretten gjeldande kan på den eine sida ikkje vere så kort at burettslaget ikkje får tid til å vurdere dei som har gjort retten gjeldande. På den andre sida bør laget – slik departementet vurderer det – ha eit visst press på seg til å få vurdert dei innkomne krava om at forkjopsretten skal brukast. Det kan bli ei belastning for alle partar dersom det går lenger tid enn nødvendig for å avklare bruken av forkjopsretten. Særleg vil ervervaren av andelen ha sterk interesse av å få ei rask avklaring på om det blir gjort gjeldande forkjopsrett.

Departementet støttar det forslaget som utvalet har kome med om at fristen for å gi melding blir sett til tjuе dagar. Etter departementet syn burde dette vere tilstrekkeleg tid for laget til å gjere forkjopsretten gjeldande. Fristen etter gjeldande lov er tretti dagar. Departementet meiner at denne fristen er noko for lang. Fristen kan fort føre til ei urimeleg belastning for alle partane som er involverte. I praksis har også mange bustadbyggjelag fastsett kortare fristar. Etter det departementet har fått opplysning om, synest desse kortare fristane å ha fungert godt, og departementet kan heller ikkje sjå at det skulle vere avgjerande grunnar som skulle tilseie at ein kortare frist ikkje skulle fungere godt i framtida. Derfor vil departementet foreslå at denne fristen blir redusert til tjuе dagar, i samsvar med forslaget frå utvalet.

Asker og Bærum Boligbyggelag meiner kravet i § 4-15 om kva meldinga om eigarskifte skal innehalde, er utilstrekkeleg. Departementet er ikkje einig i denne vurderinga og kan vanskeleg sjå at det skulle vere nødvendig å leggje fram andre opplysningar enn dei utvalet har foreslått. I forslaget heiter det at burettslaget skal ha melding om kven som er blitt ny eigar, prisen som den nye eigaren har betalt for andelen, og andre vilkår som gjeld mellom partane. Når uttrykket andre vilkår er nytta, skulle dette – slik departementet vurderer det – vere tilstrekkeleg for å dekkje alle relevante vilkår etter avhendingsavtalen. I praksis vil det enklaste vere at heile avtalen blir lagt ved meldinga. Dermed skulle det ikkje vere nødvendig å presisere dette ytterlegare i

lovteksten. Departementet foreslår derfor at forslaget frå utvalet blir lagt til grunn. Dette gjeld også i forhold til merknaden frå *NBBL*. Den som skal sende førehandsvarsel må kunne velje på kva måte han vil gjere dette på. Dette kan kome i form av eit salssoppdrag til laget, ei melding frå ein advokat eller eigedomsmeklar, eller ei melding frå andelseigaren sjølv. Departementet legg likevel til grunn at meldinga må kome til burettslaget, slik at dei som skal ta hand om forkjopsretten kan setje i verk nødvendige tiltak for å gjere rettshavarane merksam på forholdet. Dette er nødvendig ettersom fristen for å gjere forkjopsrett gjeldande er mykje kortare når laget har fått slik førehandsmelding om at andelen kan bli seld.

OBOS viser til at fristen for å gjere forkjopsretten gjeldande går fram av § 4-15. Av § 4-21 går det fram at forkjopsretten må meldast til burettslaget innan ein særskild fastsett frist, og av § 4-16 går det fram at krav om få ta over andelen på forkjøp skal setjast fram skriftleg for avhendaren og ervervaren av andelen, utan at det i § 4-16 er fastsett ein frist for det. *OBOS* legg til grunn at det skriftlege kravet etter § 4-16 må setjast fram innan fristen i § 4-15, men lova bør presisere klarare kva som skal til for at eit skriftleg krav etter § 4-16 skal vere sett fram til rett tid, slik at retten for å gjere forkjøp gjeldande ikkje går tapt.

Departementet legg til grunn at det berre er burettslaget som kan gjere bruk av forkjopsretten på vegner av rettshavarane. Det går fram av § 4-14. Fristen for at burettslaget kan gjere forkjopsretten gjeldande, går fram av § 4-15, mens § 4-16 slår fast kven burettslaget skal informere om at forkjopsretten blir gjort gjeldande. Departementet kan derfor ikkje sjå noko behov for å regulere fristen for å gjere forkjopsretten gjeldande også i § 4-16. Etter departementet sitt syn må det vere nok at burettslaget gir melding til dei som er nemnde i § 4-16 om at forkjopsretten blir gjort gjeldande innan den fristen som går fram av § 4-15. Departementet kan ikkje sjå behov for ytterlegare regulering av dette spørsmålet.

Oslo og Omegn Boligforvaltning viser til at dei fleste overføringane av andelar skjer gjennom bruk av eigedomsmeklar. Derfor vil det vere mest naturleg og praktisk at kravet om å få ta over andelen blir sett fram for meklaren. Departementet er ikkje einig i dette forslaget. Føremålet bak denne regelen er at både avhendaren og ervervaren skal varslast direkte. Dersom den som ønskjer å overta andelen, må gå vegen om ein meklar, kan vedkomande ikkje vere sikker på at meldinga har kome fram til avhendaren og ervervaren. Men dersom eit burettslag meiner at dette vil vere den beste løysinga, har la-

get høve til å regulere dette spørsmålet på ein annan måte i vedtektene. Departementet støttar altså det forslaget som utvalet har kome med.

Asker og Bærum Boligbyggelag meiner at slik utvalet har utforma ordlyden i § 4-17, kan føreseigna misbrukast. I føreseigna står det at dersom andelen skiftar eigar ved sal, tek forkjøpsretthavaren over dei rettane og pliktene som ervervaren har etter avtalen. Asker og Bærum Boligbyggelag peiker på at det til dømes kan vere teke inn i avtalen vilkår som ligg utafør det vanlege innhaldet i ein kjøpekontrakt, og som vanskeleg kan tenkjast bindande for kjøparen. I praksis kan det vere slik at kjøparen og seljaren har avtalt såkalla «as is»-klausular i kjøpekontrakten, spesielt i samband med bruk av eigarskifteforsikring. Dette er forhold utvalet ikkje drøftar nærare, men som kan vere med på å leggje ansvaret for feil og manglar på den som har forkjøpsretten, utan at vedkomande har fått høve til å kontrollere desse feila og manglane ved husværet.

Vidare kan ein tenkje seg at det er avtalt at kjøparen eller seljaren skal vere med på visse ytingar som ligg utafør sjølve avtalen. Slike avtalar ligg utafør det som etter gjeldande rett kan avtalast, og dei kan vere med på å uthole forkjøpsretten. Innhaldet i ervervaren sine rettar bør derfor klargjerast i lovteksten, og det bør gå fram at den som har forkjøpsretten, har plikt til å tre inn i vilkår som berre gjeld sjølve andelen. Det kan også vere slik at andelen er hefta med manglar eller forhold som kan utløyse eit ansvar etter § 5-16. I lova må det takast inn reglar om korleis slik problem skal løysast i forkjøpsretts-tilfella. Seljaren og den opphavlege kjøparen kan her vise til munnlege avtalar eller opplysningar som i alle høve må gjerast kjende for den som har forkjøpsretten dersom ein skal kunne vise til dei når det gjeld ein eventuell forkjøpsrett. Det blir også kommentert at utvalet viser til problema knytte til ekstraordinære forhold ved avtalen, til dømes fiktive kredittavtalar. Slike avtalar kan ein unngå ved at det blir teke inn ein mal for normale avtalar.

Departementet viser til at denne regelen må samanhaldast med at det også blir foreslått at avhendingslova skal gjelde ved avhending av andelar i burettslag. Reglane i avhendingslova vil også setje grenser for kva avhendaren og ervervaren kan avtale. Er avtalen mellom avhendaren og ervervaren inngått i samsvar med føresegnene i avhendingslova, må forkjøpsretthavaren respektere dei rettane og pliktene som er fastslått i avtalen. Forkjøpsretthavaren utleier retten sin frå ervervaren og skal ikkje kome korkje dårlegare eller betre ut enn ervervaren om ikkje anna går fram av lova eller vedtektene. Men det er på det reine at forkjøpsretthavaren ikkje skal overta andre rettar og plikter enn dei som

går fram av avtalen om overføring av andelen. Er det mellom avhendaren og ervervaren inngått ein avtale om sal av til dømes møblar, vil forkjøpsretthavaren altså ikkje ha rett eller plikt til å gå inn i denne avtalen. Forkjøpsretten gjeld berre andelen med tilhøyrande bruksrett til ei bestemt bustad i burettslaget, og ikkje andre avtalar mellom dei opphavlege partane.

Departementet meiner at formuleringa i forslaget frå utvalet til § 4-17 første ledd på ein god måte får fram at det er rettane og pliktene etter avtalen forkjøpsretthavaren overtek. Dette er også ei formulering som er utforma etter mønster frå lov om løysingsrettar § 14. Ei liknande formulering har ein også etter lov om kommunal forkjøpsrett § 7 første ledd. Desse reglane har vist seg å fungere greitt i praksis. Derfor kan ikkje departementet sjå at det skulle vere tyngjande grunnar som tilseier at ikkje formuleringa også kan nyttast i den nye lova om burettslag.

Asker og Bærum Boligbyggelag viser vidare til utkastet til § 4-17 andre ledd. Der står det at forkjøpsretthavaren, mot å betale løysingssummen, kan krevje å få overta bustaden til den tida som følgjer av avtalen med ervervaren, og i alle fall når andelseigaren eller ein ny eigar har fått rimeleg høve til å områ seg. Asker og Bærum Boligbyggelag framhevar at denne regelen også må gjelde dersom avhendaren og ervervaren har avtalt ein svært kort frist for overtakinga. Dette bør gå direkte fram av lova.

Departementet kan ikkje sjå at det i føreseigna om overtaking av rettar og plikter skulle vere behov for å regulere særskilt dei tilfella der avhendaren og ervervaren har avtalt ein særleg kort overtakingsfrist. Slik departementet vurderer det, vil det forslaget utvalet har kome med (§ 4-17 andre ledd) også dekkje det tilfellet at overtakingsfristen er kort. Det er mellom anna det som er føremålet med den delen av regelen som seier at andelseigaren eller ein ny eigar må få rimeleg høve til å områ seg. Det vil seie at fristen ikkje skal kunne setjast så kort at dei ulike aktørane ikkje får tid til å innrette seg etter han. Departementet kan altså ikkje sjå at det skulle vere nødvendig å endre på det forslaget som utvalet har kome med.

Asker og Bærum Boligbyggelag viser til at det i utkastet til § 4-17 tredje ledd er sett ein frist for når forkjøpsretthavaren må betale løysingssummen. Fristen er seinast fjorten dagar etter at løysingskravet blei sett fram og løysingssummen er endeleg fastsett. Asker og Bærum Boligbyggelag foreslår at det blir fastsett ein lenger frist enn fjorten dagar som eit minimum. Bustadbyggjelaget treng minst ein månad for å kunne sikre ei forsvarleg og gjennomførleg finansiering for den som har forkjøpsret-

ten. Det er i denne føresegna heller ikkje sett noka øvre grense.

Departementet kan ikkje sjå at det skulle vere behov for å gi forkjøpsretthavaren lenger frist enn fjorten dagar for å betale løysingssummen. På denne tida må ein kunne vente at forkjøpsretthavaren har fått finansiert ervervet av andelen. I alle høve kan ikkje fristen for å betale løysingssummen avpassast den evna bustadbyggjelaget har til å medverke til at forkjøpsretthavaren kan sikre finansieringa av ervervet av andelen. Departementet kan dermed ikkje sjå nokon grunn til at fristen skal endrast, og sidan det heiter at forkjøpsrettshavaren seinast skal betale løysingssummen etter fjorten dagar, kan departementet heller ikkje sjå at det skulle vere behov for å setje ei øvre grense utover desse fjorten dagane.

Asker og Bærum Boligbyggelag meiner at føresegna i § 4-19 om angrefrist truleg er unødvendig og såleis berre er med på å komplisere reglane om forkjøpsretten. Denne delen av forslaget må ikkje oppretthaldast. Forslaget fører dessutan til ei plikt til å betale løysingssummen utan å få tilgang til den motsvarande ytinga, bustaden, og det er i strid med det generelle prinsippet om yting mot yting. Det må derfor i lova arbeidast inn ei plikt for avhendaren til å vise fram bustaden for den som har forkjøpsrett, før fristen for å gjere forkjøpsretten gjeldande, går ut, noko som igjen gjer fristen vesentleg kortare.

Departementet er ikkje einig i at forslaget til føresegn om angrefrist skal bort frå lovforslaget. Føresetnaden er her at avhendaren som regel har gjort bustaden tilgjengeleg for synfaring for forkjøpsretthavaren, slik at denne ikkje seinare kan angre seg. Det kan likevel hende at forkjøpsrettshavaren ikkje har hatt høve til å sjå på bustaden før forkjøpsretten blei gjort gjeldande. Det kan til dømes vere fordi forkjøpsretten i utgangspunktet er overført til ein som kjende bustaden frå før, slik at offentleg visning ikkje var nødvendig. I desse tilfella har den som har gjort bruk av forkjøpsretten, ein angrefrist på fjorten dagar etter at bustaden blei overteken. Slik departementet vurderer det, er det rimeleg at den som gjer forkjøpsretten gjeldande, får denne retten når han elles ikkje har fått synfare bustaden. Dei fleste som kjøper ein bustad, har sett på husværet på førehand. Dette er også føresetnaden i avhendingslova. Departementet kan ikkje sjå at det skulle vere annleis i forkjøpsrettstilfella. Altså sluttar departementet seg til forslaget frå utvalet.

Asker og Bærum Boligbyggelag viser til at burettslaget har visse plikter ved mottaking av melding om overføring. Desse pliktene er nedfelte i § 4-21. Dette er ei uheldig redigering. Desse føresegnene bør i alle høve takast inn i eit framhald av

§ 4-14 eller takast inn som eit nytt § 4-15. Departementet er ikkje einig i dette forslaget til omredigering, i og med at det etter departementet sitt syn er tenleg at reglane som regulerer forholdet mellom burettslaget og forkjøpsretthavaren, i størst mogleg grad blir samla i éi føresegn. Den løysinga som utvalet har kome fram til, er etter departementet si vurdering den beste, og departementet sluttar seg til dette forslaget.

Oslo og Omegn Boligforvaltning viser til at det i lovforslaget er stilt krav om kunngjering i dagspressa av overføringar som utløyser forkjøpsrett. Subsidiært må vedtektene fastsetje ein annan måte å kunngjere overføringar som utløyser forkjøpsretten. Oslo og Omegn Boligforvaltning meiner at dette er for strenge krav for burettslag som er stifta når lova tek til å gjelde.

Departementet meiner at det ikkje er noko urimeleg krav å stille til eit burettslag at ein må endre vedtektene dersom ein ikkje vil annonsere i dagspressa i desse tilfella. Det blir her vist til at etter forslaget frå utvalet om overgangsreglar har burettslaga eitt år på seg til å endre vedtektene og avtalar som er i strid med den nye lova. Slik departementet vurderer det, er dette ei rimeleg ordning. Departementet sluttar seg til forslaget frå utvalet på dette punktet.

Departementet viser til merknaden frå NBBL om at det i lova bør vere mogeleg å sikre varige løysingsrttar også i eigarseksjonssameige når ein også skal kunne gjere dette i burettslag. Departementet har forståing for synspunktet, men vil likevel ikkje fremje dette forslaget no. Eit slikt forslag bør vurderast nærare i forhold til løysningsrettslova elles og sendast på vanleg høyring før det eventuelt blir fremja. Departementet vil derfor eventuelt kome attende til spørsmålet på eit seinare tidspunkt.

8.7 Buretten

8.7.1 Buretten til andelseigaren

Gjeldande rett

Etter gjeldande burettslagslov har ein andelseigar rett og plikt til å *leige* bustad i bygningar som laget eig. Bruksretten har såleis formelt vore organisert som ein leigerett. Føresegnene i husleigelova og lovgivinga elles om leige av husrom skal nyttast på leigeforholdet mellom laget og den enkelte andelseigaren så langt føresegnene passar, og så lenge noko anna ikkje følgjer av føresegnene i burettslagslova. Ein del føresegner i husleigelova skal likevel ikkje gjelde. Utleige til ny andelseigar etter

overføring av andelen blir såleis ikkje rekna som ein ny leigeavtale i forhold til føresegnene i husleigelova kapittel 2 om overlevering og krav til husrommet når leigeforholdet tek til, og kapittel 10 om tilbakelevering av husrommet ved opphøyr av leigeforholdet.

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

Forslaget frå utvalet

Utvalet foreslår at den rettslege reguleringa av buretten for framtida skal gå fram av burettslagslova og reknast som ein burett av eit eige slag, i staden for å bli rekna som ei leigerett. På denne måten vil utvalet understreke at burettslagsbustader er ein indirekte eigarmodell – ikkje ein variant av leigebustader. Utvalet foreslår at hovudregelen om andelseigaren sin bruksrett skal vere at kvar andel gir einerett til å bruke ein bestemt bustad i laget og rett til å nytte fellesareal til det dei er etla eller vanleg brukte til, og til anna som er i samsvar med tida og tilhøva (§ 5-1).

Utvalet framhevar at dersom det skal gjennomførast eit brukareigeprinsipp, kan det ikkje vere fritt fram for å etablere eit sameige i burettslagsandelar. Det kunne føre til at bruken blei overlata til andre, saman med ein symbolsk sameigepart. Utvalet foreslår derfor at retten til å eige andelar i burettslag i sameige skal vere avgrensa. I høve til burettslaget kan berre den som bur eller skal bu i bustaden, bli eigar av sameigepart i andel på annan måte enn ved arv. Fleire studentar eller eit par som skal etablere eit sambuarskap, kan etter dette kjøpe ein burettslagsbustad i sameige dersom dei skal etablere ein bufellesskap i bustaden. Personar som ikkje bur i bustaden, kan ikkje inngå sameige i ein burettslagsbustad. Eig fleire ein andel saman, skal det reknast som overlating av bruken av bustaden dersom ein eller fleire av sameigarane ikkje bur i bustaden.

Dersom nokon ervervar sameigepart i strid med desse føresegnene, kan burettslaget gi pålegg om sal. Blir pålegg om sal gitt på grunn av ei slik bruksoverlating, skal pålegget reknast som etterkomme dersom ein eller fleire medeigarar som bur i bustaden, tek over andelen. Det same gjeld dersom

ein eller fleire medeigarar som bur i bustaden, set fram krav etter ekteskapslova eller husstandsfellesskapslova om bruksrett til bustaden eller om overtaking av sameigeparten.

Er det sett vilkår om at andelseigaren skal vere andelseigar i eit bustadbyggjelag som burettslaget er knytt til, er det nok at den eine sameigaren fyller vilkåret.

Merknader frå høyringsinstansane

Asker og Bærum Boligbyggelag etterlyser ei eiga føresegn som pålegg andelseigaren å leige bustad i laget. *Asker og Bærum Boligbyggelag* viser vidare til hovudføresegna om buretten. Her står det at «*kvar andel gjev einerett til å bruke ein bustad i laget og rett til å nytte fellesareal til det dei er etla eller vanleg brukte til, og til anna som er i samsvar med tida og tilhøva.*» *Asker og Bærum Boligbyggelag* meiner at ein bør ta bort formuleringa «og anna som er i samsvar med tida og tilhøva». Dette er ei unødvendig oppattaking. Det «noko» er vanleg brukt til, vil alltid vere i samsvar med «tida og tilhøva».

Asker og Bærum Boligbyggelag foreslår at det i lova blir teke inn ei eiga føresegn som sikrar andelseigaren bruksrett til fellesarealet i burettslaget, på same måten som denne retten er sikra i eigarseksjonslova.

Asker og Bærum Boligbyggelag viser også til at føresegna om sameige i andel opnar for bufellesskap utover ekteskap, partnerskap og bufellesskap etter lov om husstandsfellesskap. Det blir foreslått at det i denne føresegna bør vere betre klargjort kor langt denne føresegna rekk. Det kan dessutan vere ein fordel for burettslaget at dei personane som vel å bu saman, også skal få rett til å eige ein andel saman. Eit sameige i ein burettslagsandel vil falle inn under lov om sameige. Burettslaget bør ikkje ha nokon innverknad på dette tilhøvet, bortsett frå at laget kan krevje å bli informert om kven som er eigar av andelen. Det blir også nemnt at utkastet frå utvalet til føresegn om sameige i andel også bør få med eit tillegg om at i tilknytte burettslag må sameigaren av andel av burettslag også utøve buretten.

NBBL er einig i forslaget frå utvalet om at kringen av dei som kan bu saman, er ei fornuftig endring. *NBBL* er derimot ikkje einig i at dersom det er sett vilkår om at andelseigarane skal vere andelseigarar i det bustadbyggjelaget som burettslaget er knytt til, er det tilstrekkeleg at berre den eine sameigaren treng å oppfylle dette vilkåret. Alle som skal vere andelseigarar i eit tilknytt burettslag, skal vere andelseigarar i bustadbyggjelaget. Dette er eit vesentleg element for å framheve at forholdet mel-

lom bustadbyggjelaget og burettslaget, i tillegg til andelseigarane, utgjer eit samla heile. Elles er det gjennomgåande svært avgrensa økonomiske krav til å bli andelseigar i bustadbyggjelaget. Det tilseier at det ikkje kan seiast å vere eit urimeleg vilkår å skulle oppfylle dette vilkåret.

Departementet sine vurderingar

Departementet viser til at utvalet har foreslått at forholdet mellom andelseigaren og bustaden no skal vere utforma som ein burett. Hovudregelen om buretten er at kvar andel gir einerett til å bruke ein bustad i laget og rett til å nytte fellesareal til det dei er tenkte eller vanleg brukte til, og til anna som er i samsvar med tida og tilhøva. Utvalet har også foreslått reglar om sameige i andel.

Departementet er einig med utvalet i at bruksretten til bustadene for framtida skal reknast som ein burett av eit eige slag i staden for å vidareføre ordninga med at tilknytninga er som i eit husleigeforhold. Det er betre i samsvar med korleis andelseigarane sjølve oppfatar forholdet, og det gir ei betre samordning med reglane i eigarseksjonslova.

Departementet sluttar seg såleis til forslaget frå utvalet om at det til kvar andel i eit burettslag skal høyre til ein einerett til å bruke ein bestemt bustad i laget (burett), og at det elles skal vere ein rett å kunne nytte fellesarealet til det dei er tenkt til eller vanleg brukt til. Departementet sluttar seg også til forslaget frå utvalet til reglar om sameige i burettslagsandel. Høyringsinstansane har også i det store og heile slutta seg til dette forslaget. Departementet vil likevel kommentere dei merknadene som høyringsinstansane har kome med om dei enkelte føresegnene.

Asker og Bærum Boligbyggelag meiner at formuleringa «og anna som er i samsvar med tida og tilhøva» ikkje bør vere med i hovudregelen om buretten. Ein meiner at dette er ei unødvendig oppattaking. Det «noko» er vanleg brukt til, vil alltid vere i samsvar med «tida og tilhøva».

Departementet er ikkje einig i dette forslaget. Departementet legg til grunn at nye bruksmåtar kan bli vanlege etter kvart som samfunnet elles endrar seg. Det bør avspegle seg i måten føresegner som gjeld bruk av mellom anna eit areal, blir utforma på. Departementet viser til at ei tilsvarende formulering finst i eigarseksjonslova § 19 første ledd og i sameigelova § 3 første ledd. Departementet sluttar seg derfor til det forslaget som utvalet har kome med.

Asker og Bærum Boligbyggelag etterlyser ei eiga føresegn som pålegg andelseigaren å leige bustad i laget. Som departementet alt har gjort greie for un-

der punkt 4, har departementet kome til at buretten for framtida bør regulerast som ein eigen type burett. Ein konsekvens av dette forslaget er at leigretten fell bort.

Asker og Bærum Boligbyggelag foreslår at det i lova blir teke inn ei eiga føresegn som sikrar andelseigaren bruksretten til fellesarealet i burettslaget, på same måten som denne retten er sikra i eigarseksjonslova. Departementet viser her til at forslaget frå utvalet til føresegn langt på veg har den same formuleringa som i eigarseksjonslova § 19 første ledd. Der heiter det at den enkelte sameigaren har einerett til bruk av si brukseining og rett til å nytte fellesareal til det dei er tenkte til og vanleg brukte til, og til anna som er i samsvar med tida og tilhøva. Departementet kan såleis ikkje sjå at det skulle vere behov for å endre utvalet si formulering av føresegna.

Asker og Bærum Boligbyggelag viser til at føresegna om sameige i andel opnar for bufellesskap utover ekteskap, partnerskap og bufellesskap etter lov om husstandsfellesskap. Det blir foreslått at det i denne føresegna bør vere betre klargjort kor langt denne føresegn rekk. Departementet er ikkje einig i dette. Slik departementet vurderer det, har utvalet gitt føresegna eit klart og eintydig innhald.

Asker og Bærum Boligbyggelag foreslår at den som går inn som sameigar, skal ha ein rett til dette som ikkje krev samtykke frå styret. Styret skal berre ha informasjon om at vedkomande har kjøpt seg inn. Departementet viser her til forslaget frå utvalet til § 4-5, der det er føresett at det i vedtektene kan vere fastsett at styret skal godkjenne den som har erverva andelen. Slik departementet vurderer det, finst det ingen god grunn til at den som kjøper ein halv andel, skulle kome betre ut enn den som kjøper ein heil. Departementet held derfor fast ved forslaget frå utvalet på dette punktet.

Asker og Bærum Boligbyggelag gjer vidare gjeldande at utkastet frå utvalet til føresegn om sameige i andel også bør få med eit tillegg om at i tilknytte burettslag må sameigaren av andel av burettslag også utøve buretten.

Departementet viser her til forslaget frå utvalet om at det berre er den som bur eller skal bu i bustaden, som kan bli eigar av ein sameigepart i ein andel. Det føreset at også sameigaren bur i bustaden. Departementet kan ikkje sjå at det skulle vere nødvendig med ei ytterlegare presisering her.

NBBL er ikkje einig i det utvalet har foreslått om at dersom det er sett vilkår om at andelseigaren skal vere andelseigar i det bustadbyggjelaget som burettslaget er knytt til, skal det vere tilstrekkeleg at berre den eine sameigaren treng å oppfylle dette vilkåret.

Departementet er einig med NBBL. Slik departementet vurderer det, samsvarer det best med føresetnaden i forslaget frå utvalet til definisjon av kva eit tilknytt burettslag er, at alle andelseigarane er medlemmer av bustadbyggjelaget, anten dei eig heile eller berre ein sameigepart i burettslagsandelen. Føresetnaden er at alle andelseigarane i eit burettslag skal vere andelseigarar også i bustadbyggjelaget. Departementet har derfor innarbeidd ei slik endring i lovforslaget.

8.7.2 Overlating av bruken til andre

Gjeldande rett

Hovudregelen etter gjeldande burettslagslov er at andelseigaren ikkje har rett til å overlate bruksretten til bustaden (framleige) til andre. For avgrensa periodar har andelseigaren likevel rett til framleige dersom det etter ei totalvurdering ville verke urimeleg å nekte framleige. Det kan til dømes gjelde ved mellombels fråvere på grunn av arbeid, skule, militærtjeneste og liknande.

Eit viktig unntak frå forbodet mot å overlate bruken til andre har samanheng med at juridiske personar kan eige andelar: Dersom juridiske personar kan eige andelar, må dei òg kunne overlate bruken til andre; dei kan ikkje sjølv «bu» i bustaden. Etter husleigelova frå 1999 kan ein burettshavar som sjølv bur i bustaden, også framleige delar av bustaden med godkjenning frå laget, og i desse tilfella kan godkjenning berre nektast dersom forhold ved framleigaren gir sakleg grunn til det.

Før framleigeforholdet tek til, må andelseigaren søkje burettslaget om samtykke. Burettslaget må då gi skriftleg svar innan tretti dagar etter at søknaden om framleige er motteken. I svaret skal burettslaget gi opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endeleg dersom søksmål ikkje blir reist innan tretti dagar etter at meldinga er blitt motteken. Søksmålet kan reisast for tingretten utan føregåande mekling i forlikrådet. Det kan då bli gitt løyve til framleige dersom retten kjem fram til at avslaget saknar god nok sakleg grunn, eller dersom nektinga vil verke urimeleg. Søksmål må vere reist innan tretti dagar etter at meldinga frå styret om nekting av samtykke er mottteken. Er søksmål reist, kan retten ved orskurd avgjere at den som det er inngått leigeavtale med, mot trygd fastsett av retten, skal få høve til å leige bustaden fram til saka er rettskraftig avgjort. Forlikrådet kan ikkje ta ei slik avgjerd.

Det går fram av burettslagslova at dersom styret nektar å samtykke til at ein andelseigar framleiger bustaden under eitt for ei viss tid han sjølv ikkje

bur der, kan laget alternativt tilby at bustadbyggjelaget eller burettslaget sjølv overtek forvaltninga av bustaden i det tidsrommet det gjeld. Laget kan ta nærare reglar om dette inn i vedtektene.

Forslaget frå utvalet

Utvalet ønskjer å halde fast ved brukareigeprinsippet i burettslag. Dette prinsippet inneber at bustadene primært skal brukast av andelseigarane sjølv. Utvalet foreslår derfor at andelseigarar som hovudregel ikkje skal ha rett til å overlate bruken av bustaden til andre utan samtykke frå burettslaget. Utvalet foreslår likevel omfattande unntak frå dette utgangspunktet. I desse tilfella vil utvalet godta at bustaden kan overlatast til andre:

Utvalet har foreslått at ein andelseigar kan overlate bruken av heile bustaden dersom andelseigaren er ein juridisk person. Ein slik rett vil den juridiske andelseigaren ha så lenge han eig andelen.

Utvalet vil også godta utleige dersom brukaren er ektemaken til andelseigaren eller ein slektning i rett opp- eller nedstigande linje eller fosterbarn av andelseigaren eller ektemaken, eller det gjeld bruksrett som nokon har krav på etter ekteskapslova eller husstandsfellesskapslova. Til desse personane kan andelseigaren leige ut bustaden så lenge andelseigaren sjølv ønskjer eller pliktar å gjere det i samsvar med ein avtale som er gjort ved samlivsbrot. Ei slik føresegn opnar til dømes for at andelseigaren kan kjøpe ein burettslagsbustad og overlate bruken turvis til borna sine så lenge andelseigaren sjølv ønskjer det.

Utvalet vil også godta at ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate delar av bruken av bustaden til andre. Det kan til dømes gjelde utleige av ein hybel i bustaden til andelseigaren.

Utvalet foreslår vidare at andelseigaren kan overlate bruken av heile bustaden til andre for opp til to år. Med denne føresegna har utvalet villa sikre andelseigaren rett til å leige ut bustaden for ei periode utan å måtte gi opp nokon grunn for det. Andelseigaren kan til dømes flytte inn til ein sambuar for ei periode utan å måtte selje andelen. *Fleirtalet* av utvalet – alle medlemmene bortsett frå representanten frå Forbrukarrådet – foreslår at andelseigaren sjølv, eller nokon som er nærstående, må ha budd i bustaden i minst eitt av dei to siste åra før andelseigaren kan bruke denne retten. Føremålet med kravet til butid her er at ingen skal kunne kjøpe ein burettslagsbustad berre med sikte på å framleige bustaden til andre, utan tanke for eigen bruk. *Mindreparten* – representanten frå Forbrukarrådet – vil ikkje stille krav til butida til andelseigaren i desse tilfella.

Heile utvalet har foreslått at ein andelseigar elles kan overlata bruken av heile bustaden dersom andelseigaren skal vere borte mellombels som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sjukdom eller andre tungtvegande grunnar. I desse tilfella kan andelseigaren leige ut bustaden så lenge han eller ho har behov for det, men det må likevel gjelde for ei mellombels periode. Andelseigaren kan ikkje som 50-åring kjøpe ein burettslagsbustad og leige bustaden ut «mellombels» til han blir pensjonist 15 år seinare, men han kan leige ut bustaden så lenge han mellombels gjer teneste for Utanriksdepartementet ved ein utanriksstasjon.

Utvalet foreslår at sjølv om andelseigaren har rett til å overlata bustaden til andre, må andelseigaren likevel innhente samtykke frå burettslaget. Føreremålet med ei slik godkjenning er dels å sikre at overlatinga er i samsvar med dei føresegnene som er nemnde ovafor, og dels å gi burettslaget rett til å nekte andelseigaren å overlata bruken til ein eller fleire personar dersom forholdet dei imellom gir sakleg grunn til det. Dersom til dømes leigaren er kjend som ein notorisk bråkmakar, kan det vere sakleg grunn til å nekte vedkomande å overta bruken av bustaden.

Utvalet foreslår vidare at dersom laget ikkje har sendt svar på ein skriftleg søknad om godkjenning av brukar innan ein månad etter at søknaden er komen fram til laget, skal brukaren reknast som godkjend.

Eit *fleirtal* (seks representantar) meiner at laget kan krevje eit vederlag på opptil to gonger rettsgebyret (til saman om lag 1000 kroner) for arbeidet med godkjenning av ein ny brukar. Eit *mindretal* (tre representantar) meiner at laget ikkje kan krevje vederlag av andelseigaren for slikt arbeid.

Heile utvalet foreslår ei eiga føresegn om ansvaret som ligg på andelseigaren. Det blir foreslått at overlating av bruken ikkje skal minke dei pliktene andelseigaren har i høve til laget. Ein andelseigar som er juridisk person, skal peike ut ein fullmektig som kan ta imot meldingar frå laget om bruken av bustaden. Laget kan krevje skriftleg svar innan ti dagar dersom det har vendt seg skriftleg til den utpeikte personen med spørsmål som gjeld mishald av pliktene i høve til laget.

Utvalet foreslår at dersom bruken blir overlata til andre i strid med desse reglane, eller dersom vilkåra for bruksoverlating ikkje lenger er til stades, kan laget påleggje brukaren å flytte og eventuelt krevje fråviking etter tvangsfullføringslova kapittel 13. Oppfører brukaren seg slik at det er fare for øydelegging eller vesentleg verdireduksjon av eigedommen, eller slik at det er til alvorleg plage eller sjenanse for andre brukarar av eigedommen, kan

laget krevje fråviking frå bustaden etter tvangsfullføringslova kapittel 13. Kravsmål om fråviking skal setjast fram for namsretten. Dersom det innan fristen etter tvangsfullføringslova § 13-6 blir reist innvendingar mot fråvikinga som ikkje er klart grunnlause, skal kravsmålet om fråviking ikkje takast til følgje utan behandling i søksmåls former.

Merknader frå høyringsinstansane

Utvalet har vore delt i synet på korleis ei føresegn om å overlata bruken av bustaden til andre på opptil to år skal utformast. *NBBL*, *OBOS*, *Asker og Bærum Boligbyggelag* og *Forbrukarrådet* sluttar seg til det forslaget som fleirtalet har kome med. Det same har også *Trondheim og Omegn Boligbyggelag* gjort, men dette laget har foreslått eit tillegg i fleirtalet sitt forslag til føresegn: «*Eigaren pliktar til einkvar tid å halde burettslaget orientert om kvar og korleis han kan kontaktast.*» Forslaget er grunnleggjande med at styret i burettslaget alltid bør vere kjent med kven som bur, og eventuelt skal bu, i bustadene i laget. Styret må også vite kvar dei skal få tak i eigaren. Ordninga med godkjenning vil sikre at ein får nødvendig informasjon, og i tillegg ein sjanse til å gripe inn ved klart uheldige overlatingar av bruken til andre.

Huseiernes Landsforbund har kome med ei endå strengare løysing enn det fleirtalet i utvalet har gjort. Huseiernes Landsforbund foreslår at prinsippet om brukareige skal styrkjast, slik at det for det enkelte burettslaget skal vere høve til å vedta meir restriktive reglar om framleige enn det utvalet har foreslått. Det blir foreslått at generalforsamlinga skal få kompetanse til å snevre inn retten til å overlata bruken til andre.

Asker og Bærum Boligbyggelag støttar forslaget frå utvalet til føresegn om overlating av bruken med særleg grunn (§ 5-6) – men med det tillegget at også bortleige til sysken bør gå inn under opprekninga. Det verkar inkonsekvent når det blir foreslått høve til bortleige til slektningar i rett opp- og nedstigande linje, i motsetnad til det som blir foreslått i samanheng med forkjøpsretten. *Forbrukarrådet* har også kome med ein merknad til at sysken ikkje er tekne med i føresegna om overlating av bruken med særleg grunn. Det blir derfor i denne samanheng foreslått å likestille sysken med personar i rett opp- og nedstigande linje i forhold til andelseigaren.

NBBL har også eit forslag om å samordne kringen av nærstående som andelseigaren kan overlata bruken av bustaden til, med den tilsvarende kringen av nærstående som andelseigaren kan overføre

andelen til utan at det utløyser forkjøpsrett (§§ 4-12 og 5-6).

OBOS peiker på at ordlyden i § 5-6 tyder på at foreldre skal kunne kjøpe ein andel saman og overlate bruken til egne barn, mens utvalet i NOU 2000:17 side 130 synest å meine at foreldra ikkje kan eige andelen saman i forhold til laget. Er det meininga at foreldra skal kunne eige bustad i burettslag saman og samtidig overlate bruken av bustaden til barna sine, bør dette klargjerast i lova.

NBBL og *OBOS* viser til eit spørsmål som ikkje er nemnt, men som mange burettslag har vore opptekne av. Det er å sikre at overlating av bruken til andre berre skjer til dei gruppene som burettslaget er klausulert for. Dette har i mange tilfelle ført til unødvendige konfliktsituasjonar mellom andelseigarar og burettslaget. Til dømes kan ein nemne at det har vore fleire tilfelle der kommunar har vore andelseigarar i klausulerte burettslag for eldre og i samband med framleige ikkje har følgd ei lojal haldning i forhold til at brukaren også bør oppfylle dei same vilkåra som burettslaget elles er klausulert for. Ekstra ille blir slike situasjonar når det er tunge sosialklientar som tek over bruken. Desse problema oppstår som regel berre i forhold til juridiske andelseigarar som har rett til permanent å overlate bruken til andre. *OBOS* foreslår at ein slik regel kan takst inn i § 5-6.

Utvalet har vore delt i synet på om burettslaget skal kunne krevje eit vederlag for arbeidet med å godkjenne ein ny brukar. *Forbrukarrådet* og *OBOS* sluttar seg til fleirtalet, som meiner at ein for arbeidet skal kunne krevje eit vederlag for opptil to gonger rettsgebyret. *OBOS* meiner at det er viktig at burettslaga får høve til å plassere kostnadene med å behandle søknader om bruksoverlating hos den som utløyser behandlinga. I tillegg blir det framheva at forslaget ikkje gir burettslaget meir enn ein rett til å krevje gebyr, og inga plikt. Bebuardemokratiet i burettslaga bør ikkje bli pålagt denne typen avgrensingar som mindretalet her foreslår med mindre tyngjande grunnar tilseier det.

Oslo kommune sluttar seg derimot til mindretalet i utvalet, som meiner at burettslaget ikkje skal kunne krevje gebyr for å behandle søknader om å overlate bruken til andre. Ein meiner at forslaget til fleirtalet kan føre til ei monaleg meirutgift, som ein ikkje kan belaste brukaren. *Asker og Bærum Boligbyggelag* meiner at slike vederlagsreglar ikkje passar inn i lova. Det bør vere avtalefridom (konkurranse) på prising av tenester. Det skulle då ikkje vere nødvendig med lovregulering av dette spørsmålet.

Oslo kommune viser vidare til utkastet til § 5-8, der utvalet har foreslått ein regel om at andelseiga-

ren, som er ein juridisk person, skal peike ut ein fullmektig som kan ta imot meldingar frå laget om bruken av bustaden. Det går ikkje fram av kommentarane til utkastet kven som skal vere fullmektig, om det kan vere ein konkret person, ei avdeling i dei kommunale etatane som forvaltar bustadene, eller ein juridisk person som kommunen har utpekt. Kommunen meiner at ein burde presisere dette nærare. Kommunen ser positivt på at burettslaga på denne måten får ein fullmektig å halde seg til, men meiner at dette kan gjerast ved at ein i samarbeidsutvala etter bustadbyggjelagslova kan kome fram til kontaktpersonar i dei kommunale instansane (etatane). Skal ein fullmektig kunne fungere som eit mellomledd mellom burettslaga og kommunen, utan å vere tilsett i den gjeldande kommunale instansen, må fullmektigen ha ei omfattande fullmakt til å forhandle på vegner av kommunen i klagesaker. Kommunen meiner at dette dessutan vil føre til ei mindre effektiv klagebehandling, all den tid fullmektigen berre vil vere eit ekstra ledd i klagebehandlinga. I tillegg vil dei kommunale instansane få eit praktisk problem med å instruere fullmektigen i enkeltsaker.

Oslo kommune er også skeptisk til at det i føresegna om andelseigaren sitt ansvar er sett ein frist på ti dagar til å svare. Jamvel om problemstillinga rundt mishald er ei privatrettsleg sak, er det grunn til å frykte for at det kan bli vanskeleg å halde ein slik knapp frist innafor det kommunale systemet. Kommunen forvaltar svært mange burettslagsbustader, og det gjer det vanskeleg å gi fullgode svar på alle førespurnader innan ti dagar. Kommunen meiner det er ønskjeleg at denne regelen blir utforma som ein «bør»-regel, og/eller at fristen blir utvida til ein månad.

Asker og Bærum Boligbyggelag meiner at andelseigaren må vere forplikta til å gi den som skal bruke bustaden, ordensreglane på eit språk som brukaren forstår. Dessutan bør føresegna heimle høve til å gi flyttepålegg i dei tilfella der fullmektigen for den juridiske personen ikkje svarer på førespurnaden som kan grunngi eit pålegg frå lova innan den foreslåtte fristen.

Departementet sine vurderingar

Departementet viser til at utvalet har foreslått at andelseigaren ikkje utan samtykke frå styret kan overlate bruken av bustaden til andre utover det som følgjer av lovføresegnene. Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. Eit fleirtal i utvalet meiner at med godkjenning frå styret kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre for opptil to

år dersom andelseigaren sjølv eller visse andre har budd i bustaden i minst eitt av dei to siste åra. Mindretalet i utvalet kan ikkje sjå nokon grunn til å stille krav om at andelseigaren har budd i bustaden før den eventuelt blir overlaten til andre. Heile utvalet er einig i at godkjenning i desse tilfella berre kan nektast dersom forhold ved brukaren gir sakleg grunn til det.

Vidare foreslår utvalet at andelseigaren med godkjenning kan overlate bruken av bustadene i desse tilfella: For det første dersom andelseigaren er ein juridisk person, for det andre dersom andelseigaren skal vere borte mellombels som følge av arbeid, sjukdom eller andre tungtvegande grunnar, for det tredje andelseigaren skal overlate bruken til ein nærstående, og for det fjerde dersom nokon har fått bruksrett til bustaden etter samlivsbrot i kraft av ekteskapslova eller husstandsfellesskapslova § 3. I desse tilfella kan styret berre nekte godkjenning dersom brukarens forhold gir sakleg grunn til det.

Eit fleirtal i utvalet foreslår at burettslaget kan krevje eit gebyr på to gonger rettsgebyret for å ta stilling til slike søknader, mens eit mindretal ikkje ser nokon grunn til betaling for denne tenesta.

Blir bruken overlaten i strid med desse reglane, eller er vilkåra for bruksoverlating ikkje lenger til stades, kan laget påleggje brukaren å flytte og eventuelt krevje fråviking etter tvangsfullføringslova. Oppfører brukaren seg slik at det er fare for øydelegging eller vesentleg forringing av eigedommen, eller slik at det er til alvorleg plage eller sjenanse for andre brukarar i eigedommen, kan laget krevje fråviking frå bustaden med heimel i tvangsfullføringslova. Alle bruksrettar til bustaden fell bort når andelen skiftar eigar, med visse unntak som gjeld overtaking i medhald av ekteskapslova eller husstandsfellesskapslova.

Departementet sluttar seg i hovudsak til forslaget frå utvalet til reglar om overlating av bruken av bustaden til andre. Forslaget frå utvalet har som utgangspunkt at andelseigarane skal bruke bustadene sjølve. Andelseigaren skal ikkje bruke bustaden som eit utleigeobjekt gjennom å overlate bruken av bustaden til andre over lengre tid. Utvalet byggjer her på brukareigeprinsippet. Dette prinsippet er bygd på definisjonen av samvirke i dei internasjonale samvirkeprinsippa, jf. omtalen av desse prinsippa under punkt 4.3.

Departementet framhevar at det på dette punktet går eit viktig skilje mellom eit burettslag og eit eigarseksjonssameige. Utgangspunktet med utforminga av reglane som skal gjelde for eit eigarseksjonssameige er at sameigarane skal ha så stor valfridom som det lèt seg gjere å få til. Mellom anna vil

sameigarane i utgangspunktet stå fritt til å velje om ein skal bruke bustaden sjølv, eller om bustaden i staden skal leigast ut, også over lengre tid.

Etter departementet si vurdering er det er ikkje ønskeleg at ein andelseigar har det like fritt som ein sameigar når det gjeld å overlate bruken av bustadene til andre. Departementet vil foreslå at prinsippet om brukareige blir ført vidare i utkastet til ny lov. For bustadsamvirket har brukareigeprinsippet alltid vore eit viktig element ved burettslagsforma. Det fører til at retten til å overlate bruken av bustaden til andre framleis vil vere avgrensa.

I ein del tilfelle er det likevel behov for unntak frå brukareigeprinsippet. Det vil for det første gjelde for det tilfellet at andelseigaren berre ønskjer å leige ut delar av bustaden mens han framleis bur i bustaden sjølv. Departementet foreslår her at ein andelseigar fritt skal kunne leige ut delar av bustaden. Ein andelseigar må kunne leige ut eit rom i bustaden som hybel om han skulle ønskje om det. Vidare foreslår departementet at med godkjenning frå styret skal ein andelseigar kunne overlate bruken av heile bustaden til andre for opptil tre år dersom andelseigaren sjølv, eller visse nærstående, har budd i bustaden i minst eitt av dei to siste åra. Godkjenning kan berre nektast dersom forhold ved brukaren gir sakleg grunn til det. Ein bustad som har vore leigd ut på denne måten, skal då ikkje kunne leigast ut på nytt før det er gått eitt år etter at andelseigaren eller nokon av dei same nærstående har budd i bustaden.

På denne måten kan andelseigaren til dømes prøve ut eit sambuarforhold utan å måtte selje den gamle bustaden med det same. Departementet vil også framheve at forslaget også kan føre til ein positiv bustadpolitisk verknad på den måten at fleire vil leige ut bustaden i den perioden dei sjølve ikkje bruker han. På denne måten blir tilbodet om utleigebustader større. Det er stadig behov for fleire utleigebustader.

Departementet har gått noko lenger enn utvalet. Departementet har foreslått at andelseigaren i desse tilfella kan leige ut bustaden i tre år, medan utvalet har foreslått to år. Departementet har då lagt vekt på å harmonisere regelen med husleigelova § 9–3 som slår fast at ein tidsbestemt leigeavtale om bustad skal gi leigaren rett til å leige bustaden for minst tre år. Ei slik endring vil etter departementets vurdering også betre gi uttrykk for at burettslagsbustader er eigarbustader, og andelseigaren bør derfor ha rett til å leige ut bustaden ei viss tid utan å måtte selje andelen. Etter departements vurdering vil tre år då vere ei passende lengde. Departementet har også har vurdert om ein andelseigar skal kunne overlate bruken av bustaden til and-

re utan særleg grunn for lengre tid enn tre år. Departementet meiner at dersom andelseigarane fritt skal kunne overlate bruken til andre så lenge ein sjølv vil, kan det føre til at bumiljøet blir dårlegare, og det er ingen tent med. Dette er også bakgrunnen for forslaget til *Huseiernes Landsforbund* om å opne for vidare avgrensingar i retten til utleige gjennom vedtektsføresegner. Departementet er ikkje einig i at eit burettslag skal kunne gå så langt. På den eine sida kan eit burettslag på denne måten opne for full fridom når det gjeld å overlate bruken til andre, på den andre sida kan andre burettslag igjen innsnevre fridommen på ein uheldig måte. Departementet meiner at det beste vil vere at lova uttømmende fastset i kva tilfelle ein kan overlate bruken til andre.

Uavhengig av regelen om å overlate bruken av bustaden til andre for eit bestemt tidsrom, kan ein andelseigar ha behov for å overlata bruken fordi han har særlege grunnar for det. Departementet sluttar seg her til det forslaget som utvalet har kome med, som mellom anna gir ein andelseigar som er juridisk person, rett til å leige ut bustaden.

Når det gjeld spørsmålet om retten til å krevje gebyr for å behandle søknader om å overlate bruksretten til andre, støttar departementet mindretalet i utvalet. Departementet kan ikkje sjå at arbeidet med å behandle søknader om godkjenning skulle føre til ei større arbeidsmengd. I praksis vil arbeidet stort sett gå ut på at den som blir godkjend, blir registrert. Departementet kan ikkje sjå at det skulle vere nødvendig å ta betalt for denne registreringa.

Fleire høyringsinstansar har kome med merknader til korleis føresegnene om høvet til å overlate bruken til andre skal vere utforma. Departementet vil kommentere desse merknadene så langt problemstillingane ikkje er omtalte tidlegare.

Forbrukarrådet og Asker og Bærum Boligbyggelag viser til at andelseigaren etter forslaget frå utvalet kan overlate bruken av bustaden til ein medlem av brukarhusstanden dersom det gjeld ektemaken til andelseigaren eller ein slektning i rett opp- eller nedstigande linje eller fosterbarn av andelseigaren eller ektemaken. Høyringsinstansane meiner at også sysken bør ha den same retten. Det blir mellom anna jamført med føresegna om kven andelseigaren kan overføre andelen til utan at forkjøpsretten kan gjerast gjeldande. Etter denne føresegna har sysken same rett som dei nemnde personane. *NBBL* har fremja liknande synspunkt.

Departementet er ikkje einig i dette endringsforslaget. Ein ting er at andelseigaren kan overføre andelen til sysken utan at det utløyser forkjøpsrett. Noko anna er at andelseigaren kan overlate bruken av bustaden til sysken på ubestemt tid. Ein slik rett

bør etter departementet si vurdering vere reservert for dei som står andelseigaren nærast, og då blir sysken for perifere. Dersom andelseigaren mellom bels må flytte frå bustaden på grunn av til dømes arbeid, kan andelseigaren overlate bustaden til kven han vil, og då også til sysken. Utover denne retten vil departementet ikkje foreslå å utvide den nære krinsen som skal kunne overta bruken av bustaden utan nærare grunn.

OBOS peiker på at utforminga av § 5-6 frå utvalet og departementet si side tyder på at foreldre skal kunne kjøpe ein andel saman og overlate bruken til eigne barn, mens utvalet i NOU 2000:17 side 130 synest å meine at foreldra ikkje kan eige andelen saman i forhold til laget. *OBOS* meiner derfor at det er behov for ei klargjering i lova om foreldra skal kunne eige bustad i burettslag saman og samtidig overlate bruken av bustaden til barna sine.

Departementet meiner at det går tydeleg fram av § 5-2 i lovforslaget at det berre er personar som skal bu saman i den aktuelle bustaden som i forhold til laget kan eige andelen saman. Departementet ser derfor ikkje nokon grunn til å gjere forslaget til § 5-6 meir komplisert ved å ta opp att kravet der. Departementet legg derfor forslaget frå utvalet til grunn.

NBBL og *OBOS* viser til at vedtektene kan fastsetje vilkår for å vere andelseigar. Høyringsinstansane foreslår derfor at lova bør sikre at dei som er blitt andelseigarar i slike burettslag, berre skal kunne overlate bruken av bustadene til andre personar som oppfyller dei same vilkåra.

Departementet er einig i at det som hovudregel bør vere slik. På den andre sida vil det verke støytande om ein andelseigar som mellom bels må bu ein anna plass ikkje skal ha rett til å overtale bruken av bustaden til ektefellen fordi ektefellen ikkje oppfyller det aktuelle vilkåret. For å unngå slike problem, trur departementet det vil vere betre å la vere å regulere desse tilfella særskilt i lova. I dette tilfellet vil nokre nærstående kunne overta buretten for ei periode utan omsyn til om dei oppfyller vilkåra. Andre brukarar må godkjennast av laget, og då kan laget avslå søknaden om bruksoverlating dersom det vil verke urimeleg å tillate vedkomande å overta bruken av bustaden.

Trondheim og Omegn Boligbyggelag har foreslått at det blir teke inn ei føresegn som pålegg eigaren heile tida å halde laget orientert om kvar og korleis andelseigaren kan kontaktast når han eller ho har overlate bruken av bustaden til ein annan. Departementet er einig i at andelseigaren i slike tilfelle bør informere styret om kvar det er mogleg å få tak i vedkomande. Departementet foreslår derfor ei mindre endring i § 5-8 som presiserer denne plikta.

Oslo kommune viser til at utvalet har foreslått at juridiske personar må peike ut ein fullmektig som kan ta imot meldingar frå laget om bruken av bustaden. *Oslo kommune* framhevar at det ikkje går fram av føreseigna om fullmektigen skal vere ein konkret person, ei avdeling i dei kommunale etatane som forvaltar bustadene, eller ein juridisk person som kommunen har utpeikt. Kommunen meiner at ein burde presisere dette nærare. Departementet legg til grunn at fullmektigen skal vere ein fysisk person – og foreslår å presisere dette i lova.

Oslo kommune er skeptisk til at det i føreseigna om andelseigaren sitt ansvar er sett ein frist på ti dagar til å svare. Kommunen forvaltar svært mange bustader, og det gjer det vanskeleg å gi fullgode svar på alle førespurnader innan ti dagar. Kommunen meiner det er ønskjeleg at denne regelen blir utforma som ein «bør»-regel og/eller at fristen blir utvida til ein månad.

Departementet er ikkje einig i at regelen skal vere ein slik «bør»-regel. Regelen vil ikkje ha noko føremål dersom tilbakemeldinga skal vere frivillig. Etter departementet sitt syn er det eit rimeleg krav at også juridiske personar må klare å svare på førespurnader frå burettslaget innan ein frist på fjorten dagar. Omsynet til dei andre som bur i burettslaget tilseier at kommunar – som er andelseigar i burettslag – må kunne leggje opp til rutinar som gjer dei i stand til å svare innan ein slik frist. Departementet kan altså ikkje sjå at det skulle vere grunnlag for å endre det forslaget som utvalet har kome med.

Asker og Bærum Boligbyggelag meiner at andelseigaren må vere forplikta til å gi den som skal bruke bustaden, ordensreglane på eit språk som brukaren forstår. Departementet legg til grunn at ein andelseigar som overlèt bruken av bustaden til andre, er forplikta til å setje brukaren inn i dei føresegnene som gjeld i laget. Brot på slike føresegner kan ramme andelseigaren sjølv, ved at også andelseigaren blir halden ansvarleg for brotet på til dømes ordensreglane. Korleis andelseigaren vel å oppfylle denne informasjonsplikta, meiner departementet andelseigaren sjølv må avgjere. Departementet ser ikkje grunn til å regulere dette særskilt i lova.

Asker og Bærum Boligbyggelag meiner at lova bør heimle ein rett til å gi flyttepålegg i dei tilfella der fullmektigen ikkje svarer på førespurnaden frå burettslaget innan den fristen som er foreslått. Departementet er heller ikkje einig i dette forslaget. Dersom den juridiske andelseigaren ikkje svarer på ein førespurnad frå burettslaget innan fristen, er det eit mishald. Mishaldet må vere vesentleg for å gi grunnlag for pålegg om sal. Om mishaldet er vesentleg, må vurderast konkret. Departementet kan

ikkje sjå at det på dette punktet skulle vere nødvendig å leggje til nye reglar i det som alt er foreslått av utvalet.

8.7.3 Bruken av bustaden, vedlikehald o.a.

Gjeldande rett

Etter gjeldande burettslagslov er bruken av bustaden, partane si plikt til å vedlikehalde bustaden og liknande regulert av husleigelova. Føresegnene om dette står i husleigelova kapittel 5. Desse føresegnene kan fråvikast gjennom avtale. I burettslag har det vore vanleg å nytte denne retten til å lage avvikande avtaler. NBBL har mellom anna utforma eit mønster for korleis leigeavtalar kan utformast, og dette mønsteret er brukt i mange tilknytte burettslag.

I mangel av anna avtale vil likevel husleigelova gjelde. Departementet vil derfor gjere greie for føresegnene etter denne lova. Etter husleigelova er utleigaren forplikta i leigetida til å stille husrommet til disposisjon for leigaren i samsvar med husleigeavtalen. Leigaren på si side blir forplikta til å behandle husrommet med tilbørleg aktsemd og elles i samsvar med leigeavtalen. Leigaren har ikkje høve til å nytte husrommet til anna føremål enn det som er avtalt. Er ikkje noko anna avtalt, er utleigaren i leigetida forplikta til å halde vanleg ro og orden i egedommen. Leigaren er forplikta til å følgje vanlege ordensreglar og rimelege påbod som utleigaren har fastsett for å sikre god husorden. Jamvel om utleigaren har fastsett forbod mot dyrehold i egedommen, kan leigaren halde dyr dersom gode grunnar taler for det, og dyreholdet ikkje er til ulempe for utleigaren eller andre brukarar av egedommen.

Utleigaren er i leigetida forplikta til å halde ved like utleigd husrom og egedommen elles i den utstrekning anna ikkje er særskilt avtalt. Er ikkje noko anna avtalt, er leigaren forplikta til å vedlikehalde dørlåsar, kranar, vassklosett, elektriske kontaktar og brytarar, varmtvassstankar og inventar og utstyr i husrommet som ikkje er ein del av den faste egedommen. Må gjenstandar som høyrer til utleigaren, skiftast ut, kviler dette ansvaret på utleigaren om ikkje noko anna er avtalt. Utbetring av skade reknar ein ikkje som vedlikehald.

Leigaren må finne seg i endringar av husrommet dersom arbeidet kan gå føre seg utan nemnande ulempe for leigaren, og endringane ikkje fører til at verdien av husrommet blir redusert for leigaren. Leigaren kan ikkje utan samtykke frå utleigaren gjere endringar i husrommet eller på egedommen elles. Leigaren kan med godkjenning av utleigaren gjennomføre tiltak på egedommen som er nødven-

dige på grunn av funksjonshemminga til leigaren eller medlemmer av husstanden. Godkjenning kan ikkje nektast utan at det ligg føre ein sakleg grunn for det. Oppdagar leigaren skade på husrommet som må utbetrast med det same, er leigaren forplikta til med ein gong å sende melding om det til utleigaren. Andre skadar på husrommet som blir oppdaga, er leigaren forplikta til å sende melding om innan rimeleg tid. Leigaren er forplikta til å gjere det som er rimeleg for å avverje eit økonomisk tap for utleigaren som følgje av skade som nemnt. Er leigaren ikkje ansvarleg for skaden, kan leigaren krevje bøtt dei forsvarlege utgiftene med tiltaket og elles krevje ei rimeleg godtgjersle for det arbeidet han eller ho har utført.

Når det er nødvendig, må leigaren finne seg i å gi utleigaren eller representanten for utleigaren tilgang til husrommet for tilsyn. Leigaren er forplikta til å gi utleigaren eller andre tilgang til husrommet i den grad dette er nødvendig for å få gjennomført vedlikehald, lovlege endringar eller andre arbeid som må utførast for å hindre skade på husrom eller eigedommen elles. Fører dette arbeidet til ulempe for leigaren, kan leigaren krevje avslag i leiga dersom ulempa ikkje er uvesentleg. Dette gjeld likevel ikkje når mangelen er komen til på grunn av tilhøve på leigaren si side. Leigaren skal ha melding i rimeleg tid før tilsyn eller før vedlikehaldsarbeid blir sett i gang. Dette er likevel ikkje nødvendig når det er tale om tiltak for å hindre skade på husrommet eller eigedommen elles – og det elles ikkje er råd å varsle leigaren.

Oppfyller ikkje utleigaren pliktene sine etter avtale og lov, og mangelen ikkje skuldast leigaren, kan leigaren krevje retting, avslag i leiga, heve avtalen, halde tilbake leiga, eventuelt krevje skadebot. Utleigaren må i alle høve rette på mangelen. Er leigaren ansvarleg for økonomisk tap som følgje av skaden, kan utleigaren stille som vilkår for retting at leigaren dekkjer dette tapet først. Tilsvarende gjeld i forhold til den retten tredjeperson har, og i forhold til offentlege vedtak.

Utleigaren kan krevje skadebot for tap som følgje av at leigaren ikkje oppfyller pliktene sine etter avtale og lov. Det gjeld likevel ikkje så langt eigaren kan gjere greie for at årsaka til mishaldet er ei hindring utafør leigaren sin kontroll. Her gjeld det eit kontrollansvar. Ved opphøyr av leigeforholdet er leigaren forplikta til å setje husrommet tilbake til opphavleg stand.

Forslaget frå utvalet

Utvalet foreslår at andelseigaren skal fare fint med bustaden og fellesareala. Bruken av bustaden og

fellesareala må ikkje på ein urimeleg eller unødvendig måte vere til skade eller ulempe for andre andelseigarar (§ 5-11). Ein andelseigar kan med godkjenning frå styret gjennomføre tiltak på eigedommen som trengst på grunn av funksjonshemming hos ein brukar av bustaden. Godkjenning kan ikkje nektast utan sakleg grunn. Andelseigaren kan ikkje utan samtykke frå styret bruke bustaden til anna enn bustadføremål. Styret kan fastsetje vanlege ordensreglar for eigedommen. Sjølv om det er vedteke forbod mot dyrehold, kan brukaren av bustaden halde dyr dersom gode grunnar taler for det, og dyreholdet ikkje er til ulempe for dei andre brukarane av eigedommen.

Utvalet foreslår også at andelseigaren skal halde bustaden i forsvarleg stand (§ 5-12). Utvalet har teke utgangspunkt i den fordelinga som er vanleg i burettslag i dag, men har prøvd å presisere vedlikehaldsplikta til andelseigaren noko betre. *Andelseigaren* skal halde ved like slikt som vindauge, røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i bustaden. Vedlikehaldet femner òg om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat, tapet, golvbelegg, vegg-, golv- og himlingsplater, skiljevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar, men ikkje utskifting av vindauge og ytterdører til bustaden, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, berande veggkonstruksjonar og røyr eller leidningar som er bygde inn i berande konstruksjonar. Vedlikehaldsplikta gjeld òg utbetring av tilfeldig skade. I vedtektene kan vedlikehaldsplikta fastleggjast annleis enn det som går fram av omtalen her. Ein andelseigar kan òg gjere avtale med laget om anna fastlegging av plikta.

Utvalet foreslår vidare at laget skal kunne krevje skadebot for tap som følgje av at andelseigaren ikkje oppfyller vedlikehaldspliktene sine. Utvalet foreslår at ansvaret skal byggje på det såkalla kontrollansvaret (§ 5-13).

Vidare blir det foreslått at dersom andre andelseigarar lir tap som følgje av at andelseigaren ikkje oppfyller vedlikehaldspliktene sine, kan dei krevje skadebot av andelseigaren om ikkje tapet er omfatta av skadebotkrav frå laget (§ 5-15).

Det blir foreslått at ein ny eigar av andelen har plikt til å utføre vedlikehald, medrekna reparasjonar og utskifting, sjølv om det skulle ha vore utført av den førre andelseigaren (§ 5-16).

Utvalet foreslår eigne reglar som gjeld vedlikehaldsplikt o.l. for *burettslaget*. Det blir foreslått at laget skal halde bygningar og eigedommen elles i forsvarleg stand så langt plikta ikkje ligg på andelseigarane. Skade på bustad eller inventar som høyrer til laget, skal laget utbetre dersom skaden kjem

av mishald frå ein annan andelseigar (§ 5-17). Felles røyr, leidningar, kanalar og andre felles installasjonar som går gjennom bustaden, skal laget halde ved like. Laget har rett til å føre slike installasjonar gjennom bustaden dersom det ikkje er til vesentleg ulempe for andelseigaren. Andelseigaren skal gi tilgjenge til bustaden for ettersyn, reparasjon eller utskifting i høve til slikt vedlikehald. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomførast slik at det ikkje er til unødig ulempe for andelseigaren eller annan brukar av bustaden. I vedtektene kan vedlikehaldsplikta vere fastlagd annleis enn det som går fram av føresegna her. Vidare er det utforma forslag til ei eiga føresegn om skadebotansvaret til burettslaget og til bakre ledd.

Merknader frå høyringsinstansane

Oslo kommune meiner at utkastet til § 5-11 frå utvalet og departementet si side om andelseigaren sin bruk av bustaden og eigedommen elles er ei viktig føresegn, då ho i større grad enn etter gjeldande regel opnar for at det kan gjerast tilpassingar på fellesareal som høyrer til eigedommen. *Den Norske Advokatforening* viser til føresegna i utkastet om bruk av bustaden og eigedommen. Etter denne foreininga si meining bør tiltak som gjeld tilkomst for funksjonshemma, ikkje vere ei plikt for den enkelte. Dette er tiltak som må prioriterast, og det må vere eit huseigaransvar å sikre tilkomst for alle. Men sjølvsagt må burettslaget sitt ansvar avgrensast, slik at funksjonshemma – som til dømes bur i tredje etasje – ikkje kan krevje heis.

Den Norske Advokatforening foreslår at det i føresegna om kva slags vedlikehaldsplikt andelseigaren skal ha, blir lagt inn avgrensingar på den retten og plikta andelseigaren har til å gripe inn i vass- og avløpsleidningar, sluk og våtrom generelt. Grunngevinga er at denne type aktivitetar svært ofte har ført til skade på både andelseigaren sin eigen bustad og på bustadene til andre. Skadane er ofte omfattande både materielt og økonomisk.

OBOS er i utgangspunktet positiv til utvalets forslag til føresegner om partanes ansvar for vedlikehald, men bustadbyggjelaget er uroleg for at forslaget går for langt når det opnar for individuelle avtalar mellom enkelte andelseigarar og burettslaget. Mellom anna kan det oppstå vanskar om ansvarsforholdet ved overdraging av andelen. Dessutan vil slike avtalar ha den verknaden at andelseigaren får endra sin andel av felleskostnadene.

Den Norske Advokatforening viser vidare til føresegna om andelseigaren sitt skadebotansvar overfor burettslaget og meiner at det i denne føresegna burde vere lagt sterkare ansvar på burettslaget for

å halde kontroll med og halde ved like installasjonane som gjeld vatn. Erfaring viser som nemnt at det oftast er dei andelseigarane som har minst økonomiske ressursar, som ved eige eller andre sitt mangelfulle arbeid kan påføre eigedommen skade. Ein bør såleis vurdere nøye korleis ansvarsgrensa skal trekkjast mellom laget og andelseigaren, mellom anna kva som kan vinnast ved at burettslaga blir pålagt ansvar for periodisk kontroll og kontroll av arbeid i våtrom. Andelseigaren sitt ansvar for skade som følgje av mangelfullt arbeid, som er meld til laget, men ikkje kontrollert av laget, kunne gjerne bli redusert eller heilt falle bort. Likeins er det ønskeleg at lova gir klart uttrykk for at alt vedlikehaldsarbeid på vassførande leidningar eller elektriske installasjonar skal utførast av fagkunnige. Slik lovforslaget no er, fører dette til ein klar risiko for at den omfattande vedlikehaldsplikta til andelseigaren kan påføre andelseigarane eit monaleg økonomisk ansvar, samtidig som burettslaget synest å sleppe noko lettvt unna.

Oslo kommune viser til at utvalet og departementet sitt forslag til føresegn om vedlikehaldsplikta til burettslaget (§ 5-17) er meir detaljert enn det no gjeldande regelverket. Det meiner kommunen er positivt. Likevel meiner kommunen at det er ønskeleg å knyte ytterlegare merknader til denne føresegna og å relatere henne til ein forvaltnings-, drifts- og vedlikehaldsplan (FDV-plan). Når det i samband med byfornynging blir inngått utbetningsavtalar mellom Oslo kommune og bustadsamslutningar, blir det sett vilkår om inngåing av FDV-plan. Grunngevinga er at byfornyingsavdelinga føler eit visst ansvar for å sikre fellesskapet sine interesser med omsyn til kvaliteten på det arbeidet som skal gjerast, og ved framtidig vedlikehald. Oslo kommune tilrår derfor eit tillegg i denne føresegna i tråd med intensjonane bak FDV-planane.

Departementet sine vurderingar

Departementet viser til at utvalet foreslår at andelseigaren skal fare fint med bustaden og fellesareala. Bruken av bustaden og fellesareala må ikkje på urimeleg eller unødvendig vis vere til skade eller ulempe for andre andelseigarar. Ein andelseigar kan med godkjenning frå styret gjennomføre tiltak på eigedommen som trengst på grunn av funksjonshemming hos ein brukar av bustaden. Godkjenning kan ikkje nektast utan sakleg grunn. Andelseigaren kan ikkje utan samtykke frå styret bruke bustaden til anna enn bustadforemål. Styret kan fastsetje vanlege ordensreglar for eigedommen. Andelseigaren skal mellom anna halde bustaden i forsvarleg stand. Laget kan krevje skadebot for tap

som følgje av at andelseigaren ikkje oppfyller pliktene sine. Laget skal halde bygningar og eigedommen elles i forsvarleg stand så langt plikta ikkje ligg på andelseigarane. Skade på bustad eller inventar som tilhøyrrer laget, skal laget utbetre dersom skaden kjem av mishald frå ein annan andelseigar.

Departementet sluttar seg til forslaget frå utvalet til føresegnar som gjeld andelseigaren sin bruk av bustaden og eigedommen elles. Departementet sluttar seg også til forslaget frå utvalet til fordeling av vedlikehaldsansvaret mellom burettslaget og den enkelte andelseigaren. Denne ansvarsfordelinga har i praksis skapt problem, fordi det i mange tilfelle har vore uklart kven som har ansvar for kva. Departementet reknar med at dei nye føresegnene vil gjere det lettare å slå fast kven som har ansvaret. Men framleis er det meint å vere slik at partane kan avtale ei anna ansvarsfordeling enn det som følgjer av lova. På denne måten vil føresegnene også gi grunnlag for nødvendig fleksibilitet ut frå tilhøva i det enkelte burettslaget.

Departementet sluttar seg også til dei føresegnene om skadebotansvar, både for burettslaget og for kvar enkelt andelseigar, som utvalet har foreslått.

Departementet viser til at fleire høyringsinstansar har kome med merknader til dei forslaga som utvalet har kome med. Departementet skal kome med kommentarar til desse merknadene.

Den Norske Advokatforening meiner at tiltak som gjeld tilkomst for funksjonshemma, ikkje bør vere ei plikt for den enkelte. Dette er tiltak som må prioriterast, og det må vere eit huseigaransvar å sikre tilkomst for alle. Men sjølv sagt må burettslaget sitt ansvar avgrensast slik at funksjonshemma – som til dømes bur i tredje etasje – ikkje kan krevje heis.

Departementet viser her til at utvalet har utforma ei føresegn som samsvarer med tilsvarende reglar i eigarseksjonslova og husleigelova. Departementet sluttar seg til ei slik harmonisering av desse reglane og kan ikkje sjå at det ligg føre grunnar som skulle tilseie at regelen skulle vere annleis i burettslagslova enn i dei nemnde lovene. Departementet sluttar seg altså til forslaget frå utvalet.

Den Norske Advokatforening foreslår at det blir lagt inn avgrensingar når det gjeld den retten og plikta andelseigaren har til å gripe inn i vass- og avløpsleidningar, sluk og våtrom generelt. Departementet kan vere einig i at ein vass-skade kan påføre både bustaden til andelseigaren og bustaden til andre i burettslaget store økonomiske skadar. Departementet meiner likevel at det i forslaget frå utvalet til regulering av desse spørsmåla er teke tilstrekkeleg omsyn til dette. Som nemnt ovafor kan

burettslaget også skjerpe desse krava om det sjølv meiner at det er nødvendig. Departementet sluttar seg altså til forslaget frå utvalet på dette punktet.

Departementet er heller ikkje einig med *OBOS* i at adgangen for partane til å inngå individuelle avtalar om vedlikehald går for langt. Departementet meiner at det gir den nødvendige fleksibilitet at laget kan inngå sjølvstendige avtalar med visse andelseigarar om korleis vedlikehaldet skal finne stad. Departementet sluttar seg følgjeleg til forslaget som utvalet har kome med.

Den Norske Advokatforening meiner også at det i større grad bør vere framheva i lova at burettslaget har eit sterkt ansvar for å halde kontroll med og halde ved like installasjonar som gjeld vatn. Departementet er ikkje einig i at ansvaret for å vedlikehalde ulike vassinstallasjonar inne i den enkelte bustaden skal kvile på burettslaget. Det er den enkelte andelseigaren som har bruksretten til bustaden, og det er av den grunn andelseigaren som står nærast til å halde ved like og reparere slike installasjonar.

Men dersom det enkelte burettslaget meiner at ansvarsdelinga mellom kvar andelseigar og burettslaget burde vere annleis, til dømes ved at burettslaget ønskjer å ha ansvaret også for dei nemnde installasjonane inne i bustaden, kan dette regulerast i vedtektene. Lovforslaget opnar også for at den enkelte andelseigaren kan inngå ein særskilt avtale med burettslaget om korleis vedlikehaldsplikta skal vere fastlagt (§ 5-12). Til dømes kan ein eldre andelseigar få hjelp av vaktmeisteren i laget til å gjennomføre vedlikehaldet inne i bustaden, eller vaktmeisteren kan gå inn og gjennomføre kontroll i bustader der andelseigaren ikkje sjølv evnar å sjå etter røyr, leidningar med meir. Etter departementet si vurdering skulle dei føresegnene som blir foreslått, kunne femne om dei løysingane som i praksis kan vere aktuelle i dei enkelte burettslaga.

Det er også kome ønskje om ein regel som seier at andelseigaren sitt ansvar fell bort i dei tilfella der det har skjedd skade på grunn av mangelfullt arbeid som er meldt frå til laget – men som ikkje er kontrollert av laget. *Den Norske Advokatforening* foreslår at ansvaret i desse tilfella skal bli redusert eller falle heilt bort.

Departementet viser til forslaget frå utvalet til føresegn om andelseigaren sitt skadebotansvar. Her blir det vist til at burettslaget skal kunne krevje skadebot for tap som følgjer av at andelseigaren ikkje oppfyller pliktene sine. Dersom plikta til å halde ved like bustaden er ført over på ein representant for burettslaget i samsvar med forslag til § 5-12, kan andelseigaren sitt ansvar bli redusert heilt eller delvis. Av den grunn kan ikkje departementet sjå at forslaget frå utvalet til regel treng endrast på dette

punktet for å oppfylle det som her blitt foreslått regulert. Departementet støttar det forslaget som utvalet har kome med.

Det blir etterlyst at det i lova bør vere regulert at vedlikehaldsarbeid på vassførande leidningar eller elektriske installasjonar skal utførast av fagkunne. Departementet viser til at retten for amatørar til å gjere slikt arbeid er avgrensa i anna lovgiving. Departementet ser derfor ikkje nokon grunn til å regulere slike spørsmål i burettslagslova.

Oslo kommune synest å foreslå at burettslaga må utarbeide forvaltnings-, drifts- og vedlikehaldsplan (FDV-plan). Departementet har ingen innendingar mot slike planar, men departementet meiner likevel det vil vere å gå for langt å påleggje burettslaga i lova å utarbeide slike planar. Departementet meiner at dette bør vere noko som det enkelte burettslaget bør ta stilling til om dei vil gjennomføre.

8.7.4 Dekning av felleskostnader

Gjeldande rett

Lova legg til grunn at andelseigarane skal betale felleskostnadene gjennom husleiga. I byggje- og finansieringsplanen, som burettslaget må utarbeide i samband med stiftinga av laget, skal fordelingsnøkkelen for husleiga fastsetjast, men lova inneheld ikkje nærare reglar om korleis denne nøkkelen skal vere fastsett.

Til trygd for krav etter leigeavtalen kan burettslaget avtale at laget skal ha pant i bruksretten til bustaden. Det er vanleg å inngå slike avtalar, men det finst få føresegnar som regulerer slik trygggleik.

Forslaget frå utvalet

Utvalet foreslår at felleskostnadene til laget skal delast mellom andelseigarane ut frå forholdet mellom verdiane på bustadene eller ut frå andre retningslinjer som går fram av byggje- og finansieringsplanen. Fordelinga skal justerast dersom endringar av bustadene eller eigedommen elles fører til ei vesentleg endring av verditilhøva. Når særlege grunnar taler for det, skal visse kostnader delast etter nytten for den enkelte bustaden eller etter forbruk (§ 5-19). Med tilslutning frå dei andelseigarane det gjeld, kan det fastsetjast ei anna fordeling enn det som er nemnt her. Styret skal fastsetje kor mykje kvar andelseigar skal betale kvar månad til dekning av felleskostnader.

Vidare foreslår utvalet at for krav på dekning av felleskostnader og andre krav frå lagsforholdet, skal laget ha panterett i andelen framfor alle andre hefte. Utvalet meiner at burettslag bør ha ein pan-

terett for sitt krav mot andelseigaren, og det bør gjelde ein legalpanterett, med andre ord ein panterett som ikkje treng avtalast i kvart tilfelle. Panteretten bør også ha beste prioritet. Omfanget av panteretten må fastsetjast ut frå ei avveging mellom interessene til laget på den eine sida og omsynet til andelseigarane sine kreditorar og andelseigarane sine låneopptak på den andre. Kreditorar og avtalepanthavar bør etter utvalet si meining finne seg i at laget har prioritet eit stykke på veg. Krava frå laget gjeld kostnader som er nødvendige for å drive eigdommen og dermed for å halde oppe verdien av pantobjektet. Men det er også laget som kan gripe inn mot mishald og hindre at restansane hopar seg opp. Blir legalpanteretten omfattande, kan det verke urimeleg mot usikra kreditorar. Vidare kan andelseigaren få vanskar med å ta opp lån på rimelege vilkår mot pant i andelen.

Utvalet framhevar at sjølv om låneopptaka som regel gjeld tiltak som aukar verdien av eigdommen, kan situasjonen bli usikker for ein etterståande panthavar. Utvalet har såleis blitt ståande ved at ein bør nytte same form for avgrensing som i eigarseksjonslova, men at maksimum kan setjast til to gonger grunnbeløpet i folketrygda. På denne måten blir det teke omsyn til at felleskostnadene til vanleg er høgare enn i eit seksjonssameige. Utvalet viser også til at store långivarar lenge har godteke at laget har sikra seg pant for ein sum som svarer til tolv månaders husleige i burettslag, utan at det synest å ha hindra ei rimeleg låneutmåling.

Pantekravet kan ikkje vere større enn ein sum som svarer til to gonger grunnbeløpet i folketrygda på tidspunktet då tvangsdekning blir vedteken gjennomført (§ 5-20). Slik panterett skal ha vern utan registrering i burettregister og kan ikkje registrerast i eit slikt register. Føresegna i pantelova § 1-4 om at panteretten skal vere fastsett til eit bestemt beløp, skal etter forslaget frå utvalet ikkje gjelde. Panteretten fell bort dersom det ikkje seinast to år etter at pantekravet skulle ha vore betalt, kjem inn kravsmål til namsstyresmakta om tvangsdekning, eller dersom dekninga ikkje blir gjennomført utan unødig opphald. Med tilslutning frå dei andelseigarane det gjeld, kan det vedtektsfestast ein meir omfattande panterett mot andelseigarane enn det som er nemnt her. Slik panterett får vern etter vanlege reglar. Laget kan ikkje stifte panterett i andelen ved avtale.

Merknader frå høyringsinstansane

Asker og Bærum Boligbyggelag meiner at forslaget frå utvalet til føresegn om korleis felleskostnadene skal fordelast, ikkje er klargjerande. Utgangspunk-

tet bør vere at felleskostnadene skal fordelast mellom andelseigarane ut frå forholdet mellom verdiane på bustadene eller ut frå andre retningslinjer som går fram av byggje- og finansieringsplanen. Men det er uklart når dette kan endrast dersom «endringar av bustadene eller eigedommen elles fører til vesentleg endring av verditilhøva». Slike endringar vil som regel oppstå under oppføringa av bustadene og bør vere fastlagde før sal. Det er også lite heldig at den opphavlege fordelinga skal kunne endrast jamvel om særlege grunnar tilseier det. Å opne for at forholdet mellom fellesutgiftene kan endrast, kan føre til strid innanfor burettslaget. Det kan igjen øydeleggje bumiljøet. Lova bør utformast slik at den enkelte ikkje etter ervervet kan bli utsett for slike overraskingar. Nødvendige behov for endringar reknar ein med at det er teke omsyn til gjennom forslaget frå utvalet om at burettslaget kan fastsetje avvikande avtalar om deling av felleskostnadene.

Asker og Bærum Boligbyggelag foreslår vidare at føresegnene i eigarseksjonslova § 23 første og andre ledd bør innarbeidast i burettsløva. I desse føresegnene står det at kostnader med eigedommen som ikkje er knytte til den enkelte brukseininga, skal delast mellom sameigarane etter sameigebrøken, med mindre særlege grunnar taler for å dele kostnadene etter nytten for den enkelte brukseininga eller etter forbruk. Med tilslutning frå dei sameigarane det gjeld, kan det i vedtektene fastsetjast ei anna deling. I lova bør det også innarbeidast ein tilsvarande regel som i eigarseksjonslova § 20 siste ledd, der det står at det med tilslutning frå dei sameigarane det gjeld, i vedtektene kan fastsetjast at bestemte seksjonar skal ha plikt til å halde delar av fellesareala ved like. Ein slik regel vil forenkla organiseringa av individuelle tiltak innanfor laget.

Finansnæringens Hovudorganisasjon og *Sparebankforening* stiller spørsmål ved om det skulle vere behov for å lovfeste ein så omfattande legalpanterett, sjølv for burettslag der det er fellesgjeld som blir dekt gjennom felleskostnadene. Legalpanteretten bør ein avgrense oppover til 1 G. *Asker og Bærum Boligbyggelag* har ingen innvendingar mot forslaget frå utvalet og departementet til føresegner om panterett for felleskostnader (§ 5-20). Men verkeområdet til føresegna bør vere avgrensa til berre å gjelde felleskostnadene. Denne føresegna avviker mykje frå gjeldande rett. Føresegna har som overskrift «Panterett for felleskostnader», og det er svært uklart kva utvalet siktar til når det står at pantet også gjeld «andre krav frå lagsforholdet». Slike krav kan i enkelte tilfelle vere svært store, til dømes ved vass-skadar og andre skadar som på grunn av

slit og elde ikkje er dekte av forsikring. Skal slike krav vere sikra gjennom legalpant, er beløpsgrensa sett vesentleg for lågt. Ein auke av pantetryggleiken vil på den andre sida svekkje det høvet andelseigarane har til å pantsetje burettslagsbustaden på ein uheldig måte. Det bør overlatast til burettslaget sjølv – gjennom vedtektene – eventuelt å få fastsett ein meir omfattande panterett. Spørsmålet blir om ein som gjeldande lov skal gi burettslaget høve til å få fasett ein panterett utan beløpsgrense. Ein slik panterett fører til ei trygd for dei andre andelseigarane i laget, men reduserer samtidig verdien av andelen som trygd for låneopptak.

Asker og Bærum Boligbyggelag legg til grunn at det av vedtektene må gå fram ei øvre beløpsgrense og foreslår at lova i så fall må stille krav om dette. Det blir elles peikt på at Husbanken mellom anna på grunn av dagens situasjon visstnok ikkje gir lån til kjøp av brukte burettslagsbustader, sidan prioriteten er svært uviss. Det kan ofte vere slik at den dårlege betalaren også er den som misheld skyldnadene sine overfor laget. Det blir også framheva at legalpanteretten har noko å seie i tilfella med forkjøpsrett og kan etter forslaget frå utvalet utan beløpsmaksimering bli ubehageleg overraskande for den som har forkjøpsretten.

Asker og Bærum Boligbyggelag viser til foreldingsregelen som gjer at legalpantekravet fell bort to år etter at det skulle ha vore betalt, dersom det ikkje kjem inn kravsmål til namsstyresmaktene om tvangsdekning, eller dersom dekninga ikkje blir gjennomført utan unødig opphald. Det blir vist til at denne regelen avviker frå hovudregelen i foreldingslova, som har ein foreldingsfrist på tre år. Det blir også peikt på at den lengste fristen på to år vil ha lite å seie i forhold til den meir skjønsmessige fristen om at dekninga ikkje blir gjennomført utan unødig opphald. Den tilnærminga som utvalet har til føresegnene i eigarseksjonslova, verkar ikkje å vere skikkeleg gjennomtenkt. At panteretten skal falle bort før kravet er forelda, gir inga mening.

OBOS viser til regelen om at burettslaget ikkje skal ha høve til å sikre seg panterett i andelen ved avtale. Det blir vist til at det i lovforslaget blir foreslått at andelseigaren skal ha høve til å vedtektsfeste ein meir omfattande panterett enn forslaget frå utvalet til legalpanterett. *OBOS* meiner at her synest det å vere motstrid mellom føresegnene, som på den eine sida tillèt å vedtektsfeste utvida pant, men som på den andre sida set forbod mot panterett i andelen ved avtale. Problemet kan til dømes løysast ved å tilføye denne presiseringa i § 5-20: «Laget kan ikkje stifte panterett i andelen ved avtale utover det som framgår av paragrafen her».

Departementet sine vurderingar

Departementet viser til at uvalet foreslår at felleskostnadene i laget skal delast mellom andelseigarane ut frå forholdet mellom verdiane på bustadene eller ut frå andre retningslinjer som går fram av byggje- og finansieringsplanen. Fordelinga skal justerast dersom endringar av bustadene eller eigdommen elles fører til vesentleg endring av verdi-forholda. Når særlege grunnar taler for det, skal visse kostnader delast etter nytten for den enkelte bustaden eller etter forbruk. Med tilslutning frå dei andelseigarane det gjeld, kan det fastsetjast ei anna fordeling.

Utvalet foreslår også at burettslaget skal ha legalpanterett i andelen framfor alle andre hefte. Pantet skal vere avgrensa til to ganer grunnbeløpet i Folketrygda.

Departementet sluttar seg til det forslaget som utvalet har kome med om korleis burettslaget sine felleskostnader skal kunne dekkjast inn. Det gjeld både korleis inndekninga skal fordelast mellom andelseigarane, og korleis laget skal kunne sikre seg trygd for krav som laget har mot andelseigaren.

Departementet sluttar seg også til forslaget om at burettslaget skal ha legalpanterett i andelen framfor alle andre hefte. Liknande føresegnar om legalpanterett blei innført i den nye eigarseksjonslova som tok til å gjelde frå 1. januar 1998. Så vidt departementet kjenner til, har desse reglane fungert godt. Departementet reknar derfor med at innføringa av legalpanterett også i burettslagslova vil vere med på å styrkje denne eigarforma.

Nokre høyringsinstansar som har kome med merknader til forslaget frå utvalet til føresegnar om deling av felleskostnader og legalpanterett. Departementet vil kommentere desse.

Asker og Bærum Boligbyggelag meiner at fordelingsnøkkelen for felleskostnadene bør liggje fast, og at denne nøkkelen ikkje skal endrast sjølv om grunnlaget for kostnadsdelinga endrar seg. Departementet er ikkje einig i dette. Etter lovforslag skal ein fastsetje fordelingsnøkkelen ved etableringa av burettslaget. Ein skal då samtidig gjere greie for korleis ein har kome fram til den nemnde fordelingsnøkkelen. Ein kan fastsetje at kostnadene skal delast etter verdien på bustadene eller etter andre kriterium, til dømes at nokre kostnader skal delast likt, mens andre skal delast etter storleiken på bustadene osb. Dersom det seinare skjer endringar som vesentleg endrar den opphavlege fordelinga, til dømes at ein andelseigar får høve til å utvide sin bustad, vil det – slik departementet vurderer det – vere rimeleg at ein samtidig endrar fordelingsnøkkelen. Departementet held derfor fast ved forslaget frå utvalet på dette punktet.

Asker og Bærum Boligbyggelag foreslår at føresegna i eigarseksjonslova § 23 første og andre ledd, og § 20 andre ledd bør danne mønster for utforminga av delinga av kostnadene i burettslaget. Departementet viser til at eigarseksjonslova tek som utgangspunkt at ein sameigebrøk fastset forholdet mellom verdiane på seksjonane i eit eigarseksjons-sameige, og at kostnadene vanlegvis skal delast i samsvar med denne brøken. Ei tilsvarande brøk for å fastsetje forholdet mellom verdiane på bustadene i eit burettslag har ein ikkje. Utvalet har derfor utforma forslaget til føresegn om fordeling av felleskostnader i burettslag noko annleis enn tilsvarande føresegn i eigarseksjonslova. Innhaldet er likevel i det alt vesentlege det same.

Finansnæringens Hovudorganisasjon og Sparebankforeningen stiller spørsmål ved om det skulle vere behov for å lovfeste ein så omfattande legalpanterett som 2 G. Legalpanteretten bør ein avgrense oppover til 1 G. Departementet er ikkje einig i dette forslaget. Departementet sluttar seg til utvalets forslag om at legalpanteretten skal vere på 2 G, ut frå ei vurdering av at pantet skal gi trygd for skyldige felleskostnader for opp til fleire månader. I burettslag med store felleslån kan det då bli behov for pant opp mot 2 G. Dette vil vere annleis enn i eigarseksjonssameie, der det er mykje mindre vanleg med felleslån.

Asker og Bærum Boligbyggelag reiser eit par spørsmål om utforminga av føresegna som gir burettslaget panterett for felleskostnadene. Det blir stilt spørsmål om kva utvalet meiner med «andre krav frå lagsforholdet». Departementet viser til dei spesielle merknadene utvalet kjem med, der formuleringa er oppgitt å skulle ha som føremål å fange opp skadebotkrav og liknande, mens krav frå andre forhold, til dømes krav mot andelseigaren som laget måtte ha teke over frå tredjeperson, ikkje skal vere omfatta. Departementet sluttar seg til denne avgrensinga – og kan ikkje sjå at det skulle vere nødvendig å endre formuleringa.

Det blir vidare peikt på at eit eventuelt skadebotkrav kan bli stort. I og med at beløpsgrensa er avgrensa, vil laget eventuelt ikkje få skadebotkravet dekt ved bruk av heimelen for legalpant. Departementet vil her peike på at det i alle høve er nødvendig å setje ei grense for kor stort legalpantet skal vere. Storleiken må ein vurdere i forhold til både avtalepant og utleggspant. Har burettslaget eit stort krav som andelseigaren ikkje har evne eller vilje til å betale, kan det føre til at laget ikkje kan ta seg dekt fullt ut av legalpanten.

Departementet viser til at det same problemet kan oppstå i eit eigarseksjonssameige eller eit tomtefesteforhold. I desse tilfella må burettslaget i alle

tilfelle sikre seg på annan måte dersom det viser seg at kravet mot andelseigaren blir større enn det legalpanten kan dekkje. Skal ein innføre legalpant, må ein samtidig fastsetje ei øvre grense for legalpanteretten. Utan ei slik grense vil det vere vanskeleg for andelseigaren å nytte burettslagsbustaden som panteobjekt i samband med lån ved til dømes kjøp av slike bustader. Departementet er einig med utvalet i at det i føresegna er sett inn ei øvre grense på to gonger grunnbeløpet i folketrygda på det tidspunktet då tvangsdekning blir vedteken gjennomført. Departementet viser elles til at Finansnæringsens Hovudorganisasjon og Sparebankforeningen har vore opptekne av dette spørsmålet, jf. omtalen ovanfor.

Asker og Bærum Boligbyggelag viser til at foreldingsregelen etter lovforslaget gjer at legalpantekravet fell bort etter to år, mens foreldingslova har ein frist på tre år. Den tilnærminga som utvalet har til føresegnene i eigarseksjonslova, verkar ikkje å vere skikkeleg gjennomtenkt. At panteretten skal falle bort før kravet er forelda, gir inga mening.

Departementet viser til at utvalet har brukt tilsvarende føresegn i eigarseksjonslova (§ 23) som mønster når ein har sett fristen til to år etter forfall. Det er også blitt lagt vekt på at legalpanteretten ikkje skal vere noka varig form for sikring av krav mot andelseigaren. Den oppfatninga sluttar departementet seg til. Departementet er einig i at det ikkje skulle vere nokon grunn til at regelen i burettslagslova skal vere annleis enn tilsvarende føresegn i eigarseksjonslova. I og med at det gjeld forelding av eit legalpantekrav og ikkje sjølv kravet som burettslaget har mot andelseigaren, kan ikkje departementet sjå at det vil vere like relevant å trekkje inn føresegnene i foreldingslova. Meir relevant er det å trekkje inn tilsvarende føresegner i spesiallover som har som føremål å regulere det same. Departementet vurderer det slik at det er viktig å framheve at legalpanten ikkje skal vere ei langvarig sikring av eit krav som alt har forfalle. Til vanleg vil også eit burettslag ha gjort bruk av panteretten før det er gått to år etter at kravet forfall til betaling. Departementet sluttar seg altså til forslaget frå utvalet.

OBOS har foreslått ein mindre presisering i forslaget frå utvalet og departementet til § 5-20 om legalpanterett. I samsvar med oppfordringa til OBOS har departementet i siste ledd presisert at burettslaget ikkje kan stifte panterett i andelen ved avtale *utover det som framgår av paragrafen her*.

8.7.5 Bortfall av bruksretten

Gjeldande rett

Ein leigeavtale mellom eit burettslag og ein andelseigar kan ikkje avgrensast til berre å gjelde i eit avgrensa tidsrom. Leigeavtalen fell bort når leigaren ikkje lenger er eigar av vedkomande andel. Laget for sin del kan berre seie opp leigeavtalen dersom andelseigaren har gjort seg skuldig i vesentleg mis-hand. Fristen for oppseiing er minst ein månad. Når laget seier opp eller hevar leigeavtalen, kan det påleggje andelseigaren – innan fjorten dagar etter at pålegget er motteke – å overdra andelen med burettsinnskotet til ein person utpeikt av styret.

Er leigeavtalen sagd opp, må dessutan fristen for å protestere mot oppseiinga etter husleigelova vere gått ut, utan at leigaren har protestert, eller oppseiinga må vere stadfesta ved forlik eller rettskraftig dom. Er leigeavtalen heva, må det liggje føre rettskraftig dom eller forlik som stadfestar hevinga. Er andelseigaren kasta ut av bustaden eller har flytta i samsvar med oppseiinga eller hevinga, kan laget med ein gong krevje at andelen blir seld gjennom namsstyresmaktene. Det same gjeld uavhengig av om andelseigaren har flytta, dersom laget har rettskraftig tvangsgrunnlag for fråvikinga etter tvangsfullføringslova kapittel 13.

Andelseigaren kan seie opp leigeavtalen med seks månaders varsel. Han er i tilfelle forplikta til innan utgangen av oppseiingsfristen å overdra andelen med burettsinnskot til ein person som styret godkjenner. Ein andelseigar som utan å ha hevingsrett nektar å inngå avtale om leige av den bustaden som er knytt til andelen, kan av styret bli pålagt innan fjorten dagar etter at pålegget er motteke, å overdra andelen med burettsinnskot til ein person som styret godkjenner.

I burettslagslova heiter det at dersom ervervaren ikkje blir godkjend, kan styret påleggje han eller henne å overdra andelen med burettsinnskot til ein person som styret godkjenner. Rettar ikkje ervervaren seg etter pålegget innan seks veker etter at det er motteke, kan laget anten krevje andelen med burettsinnskot seld gjennom namsstyresmaktene etter reglane om tvangssal eller innløyse andelen og innfri burettsinnskotet. Føresegnene i tvangsfullføringslova om det minste bodet som skal stadfestast, gjeld ikkje i dette tilfellet.

I husleigelova heiter det at oppseiinga frå utleigaren skal vere skriftleg, og at utleigaren må grunngi oppseiinga. I oppseiinga skal det også stå at leigaren kan protestere skriftleg til utleigaren etter at oppseiinga er motteken. Oppseiinga skal dessutan opplyse om at dersom leigaren ikkje protesterer innan fristen, taper leigaren retten til å gje-

re gjeldande at oppseiinga er i strid med lova, og at utleigaren i så fall kan krevje tvangsfråvikning. Ei oppseiing som ikkje fyller krava, er ugyldig. Har leigaren flytta i samsvar med oppseiinga, er ho godteken.

Leigaren kan innan ein månad etter at oppseiinga er motteken, protestere skriftleg til utleigaren mot oppseiinga. Har leigaren ikkje protestert mot oppseiinga, kan leigaren ikkje gjere gjeldande at oppseiinga er i strid med lova. Har leigaren protestert, fell oppseiinga bort om ikkje utleigaren har reist søksmål mot leigaren innan tre månader etter at fristen til leigaren gjekk ut. Retten kan prøve om oppseiinga er lovleg, og om ho eventuelt skal setjast til sides. Retten kan berre stadfeste oppseiinga dersom retten kjem fram til at årsaka til oppseiinga er at leigaren har mishalde leigeavtalen vesentleg.

Utleigaren kan heve leigeavtalen på grunn av vesentleg mishald frå leigaren si side. Vesentleg mishald er det dersom leigaren vesentleg misheld plikta si til å betale leige eller oppfylle andre krav som reiser seg av leigeavtalen; dersom leigaren trass skriftleg åtvaring frå utleigaren i vesentleg grad ikkje oppfyller plikta til vedlikehald, eller held fram med å handle på ein slik måte at det er til skade eller sjenanse for utleigaren, eigedommen eller andre brukarar av eigedommen; dersom leigaren utan å ha rett til det heilt eller delvis overlèt bruken av husrommet til andre og trass skriftleg åtvaring frå utleigaren si side ikkje avsluttar den ulovlege bruken; dersom leigaren elles misheld pliktene sine på ein måte som gjer det nødvendig å avslutte leigeavtalen. Ei slik fråsegn om heving skal vere skriftleg. Ho kan påleggje leigaren med ein gong å flytte og levere husrommet tilbake til utleigaren. Utleigaren må gjere greie for kva som er grunnen til at leigeavtalen blir heva. Blir leigeavtalen heva, er leigaren ansvarleg for utlegg, tapt leige og liknande.

Forslaget frå utvalet

Utvalet foreslår at bruksretten til bustaden fell bort når andelen skiftar eigar (§ 5-10). Utvalet meiner at den regelen som gir best samanheng, er at alle bruksrettar fell bort ved eigarskiftet. På den måten får leigaren av ein burettslagsbustad ein rett som er dårleg verna i nokre samanhengar, men det er noko som vil vere kjent på førehand. For bruksrett som nokon har krav på etter ekteskapslova eller husstandsfellesskapslova, gjeld likevel vanlege reglar om bortfall av hefte. Slik bruksrett har vern utan registrering mot andelseigaren sine kreditorar og seinare frivillig rettsstifting i andelen. Vedtektsfesta forkjøpsrett blir ikkje utløyst før bruksretten har

falle bort. Fell bruksretten bort på grunn av eigarskifte, kan brukaren krevje skadebot av andelseigaren om ikkje andelseigaren kan vise til at bortfallet kom av ei hindring som låg utafor andelseigaren sin kontroll, og det ikkje var rimeleg å vente at andelseigaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at andelseigaren skulle unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Vidare foreslår utvalet at andelseigaren kan seie opp buretten med ein frist på minst seks månader. Andelseigaren svarer for felleskostnader for tida fram til buretten har falle bort, om ikkje ein ny andelseigar har teke over ansvaret før (§ 5-21). Utvalet peiker på at dersom burettshavaren ikkje kunne fri seg frå ansvaret for felleskostnader ved å seie opp bruksretten, ville han indirekte ha svart for gjelda i burettslag i tilfelle der bustaden ikkje lét seg selje på grunn av høg fellesgjeld. Har andelseigaren ikkje gitt frå seg buretten når fristen er ute, og andelen ikkje er avhenda, fell oppseiinga bort. Står oppseiinga ved lag, og andelen ikkje er avhenda innan fristen, kan laget krevje andelen seld etter føresegnene om tvangssal i lovforslaget. Varsel etter tvangsfullføringslova trengst ikkje. Krav på dekning av felleskostnader som fell på andelen, er omfatta av legalpanteretten (§ 5-20), utan omsyn til om andelseigaren heftar for kravet. Utvalet framhevar at fordi det er vanleg med fellesgjeld i burettslag, og felleskostnadene med dette vanlegvis blir høgare, foreslår utvalet at fristen for å selje andelen blir sett til tre månader i staden for seks, som er regelen i eigarseksjonssameige.

Utvalet foreslår at dersom ein andelseigar trass i åtvaring misheld pliktene sine vesentleg, kan laget påleggje andelseigaren å selje andelen. Kravet om åtvaring gjeld ikkje i tilfelle der det kan krevjast fråvikning. Åtvaring skal givast skriftleg og opplyse om at vesentleg mishald gir laget rett til å krevje andelen seld. Pålegg om sal skal også givast skriftleg og opplyse om at andelen kan krevjast seld ved tvangssal dersom pålegget ikkje er etterkome innan ein frist som ikkje skal setjast kortare enn tre månader frå pålegget er motteke (§ 5-22). Er pålegget ikkje etterkome innan fristen, kan laget krevje andelen seld.

Utvalet foreslår vidare at dersom andelseigaren oppfører seg slik at det er fare for øydelegging eller vesentleg forringing av eigedommen, eller slik at det er til alvorleg plage eller sjenanse for andre brukarar av eigedommen, kan laget krevje fråvikning frå bustaden. Kravsmål om fråvikning kan setjast fram tidlegast samtidig med at det blir gitt pålegg om sal. Kravsmålet skal setjast fram for namsretten. Dersom det innan fristen blir reist innvendingar mot fråvikinga som ikkje er klart grunnlause, skal

kravsmålet om fråviking ikkje takast til følgje utan behandling i søksmåls former (§ 5-23). Krav på dekning av felleskostnader som fell på andelen, er omfatta av legalpanteretten, utan omsyn til om andelseigaren heftar for kravet.

Utvalet har vurdert kva for reglar som skal gjelde dersom eigedommen blir øydelagd ved brann med meir. Utvalet seier i NOU 2000:17 side 141:

«I den eine enden av skalaen ligg totalskade på heile eigedommen. Da kan vurderinga av spørsmålet om oppattbygging vere nokså samansett. Nokre gonger kan oppattbygging vere umogleg, som når grunnen er rasa ut i sjøen eller elva, eller styresmaktene ikkje vil tillate oppattbygging. Men det kan òg vere at oppattbygging er lite tenleg av andre grunnar, som når endringar i lokalsamfunnet har gjort at eigedommen ligg tungvint til i høve til arbeidsplassar, eigedommen er vorten liggjande inneklemt mellom motorvegar, tomte er mindre tenleg ut frå dagens byggjeskikk eller miljøkrav, og slik vidare. Da bør ikkje kvar einskild andelseigar kunne krevje oppattbygging. Eit fleirtal bør kunne vedta at oppattbygging ikkje skal skje. I praksis inneber det ei oppløysing av laget.

Omfattar øydelegginga mindre enn heile eigedommen, blir avveginga litt vanskelegare. Her er det ein fare for fleirtalsmisbruk: Den eine av tre blokker brenn ned; fleirtalet kjem til at det ikkje er tenleg med oppattbygging, kanskje på usakleg grunnlag. Reglane om maktmisbruk kan fange opp dei verste tilfella, men det kan bli strid om kva som er den reelle bakgrunnen for vedtaket.

Dersom det er berre nokre få bustader som er øydelagde, eller dersom det gjeld skadar som ikkje er totale (ein bustad er utbrent, men ikkje totalskadd, balkongar er tekne av raset, kjellrar må utbetrast etter flaum), bør hovudregelen vere at kvar andelseigar som er råka, kan krevje oppattbygging eller retting. Men er retting umogleg (av slike grunnar som er nemnde ovanfor), må ein finne andre løysingar. Det bør ein òg opne for dersom retting er klårt ulønsamt. Retting av skade på slikt som er omfatta av andelseigaren vedlikehaldsplikt, er laget uvedkommande, jf. § 5-12 fjerde ledd.

Der oppattbygging av totalskadde bustader ikkje skjer, må dei andelseigarane som blir råka av øydelegginga, løysast ut; gjeld det alle, blir det ei oppløysing. Utløysinga bør skje på grunnlag av dei nettoverdiene som er att i laget (etter at ein eventuell forsikringssum er komen inn), men på grunnlag av verdiforholda før øydelegginga. På det viset blir eit tap fordelt på alle.

Dersom skaden ikkje er total, kunne ein i staden tenkje seg eit vederlag til andelseigaren. Men det kan bli komplisert å forme ein regel om dette. Det gjeld skadar som det er umogleg

eller klårt ulønsamt å rette: Skal andelseigaren eller laget ha valet mellom utløysing og vederlag? Kan ein finne fram til ein regel om kor stor skaden må vera før utløysing er svaret? Utvalet meiner ein bør nøye seg med ein regel om utløysing. Så kan partane heller bli samde om ein mellomveg der andelseigaren ser seg tent med å bli verande i ein redusert bustad.»

Utvalet foreslår at dersom meir enn halvparten av bustadene i laget blir øydelagde ved brann eller anna hending, kan generalforsamlinga med to tredjedels fleirtal vedta at bustadene ikkje skal setjast i stand att. Andelseigarar med øydelagde bustader skal i tilfelle løysast ut med ein sum som svarer til nettoeiga i laget etter øydelegginga, fordelt etter dei innbyrdes verditilhøva før øydelegginga (§ 5-24). Øydelegging som femner om færre bustader, og andre skadar på eigedom eller bygning, skal rettast av laget om ikkje anna blir avtalt med dei andelseigarane som er råka. Er retting umogleg, skal laget i staden løyse ut andelseigarane som er råka. Det same gjeld dersom kostnadene står i klart mis høve til det ein kan oppnå med rettinga, og generalforsamlinga med to tredjedels fleirtal vedtek at retting ikkje skal skje.

Laget kan også gå konkurs og såleis gjere slutt på forholdet. Utvalet foreslår at dersom laget går konkurs, skal buretten reknast som ein rett etter ein tidsbestemt husleigeavtale. Blir ikkje anna avtalt, skal leiga setjast til gjengs leige, med verknad frå konkursopninga. Rettar og plikter elles må følgje reglane i husleigelova (§ 5-25). Utvalet meiner at det er viktig at andelseigarane framleis har vern som leigarar i tilfelle konkurs eller tvangssal. Leigerttane kan då seiast opp etter reglane i husleigelova, reglane om oppseiingsvern medrekna. På denne måten blir det ein balanse mellom interessene til kreditorane og interessene til andelseigaren.

Merknader frå høyringsinstansane

Asker og Bærum Boligbyggelag viser til forslaget frå utvalet og departementet om bortfall av bruksrettar (§ 5-10). Av føresegna går det fram at bruksretten fell bort ved eigarskifte. Det gjeld anten andelseigaren sjølv eller ein leigar bruker bustaden på dette tidspunktet. Dersom bruksretten er overlata til ein leigar, kan leigaren krevje skadebot av andelseigaren. Det gjeld likevel ikkje dersom andelseigaren kan vise til at bortfallet kom av ei hindring som låg utafør andelseigaren sin kontroll, og det ikkje var rimeleg å vente at andelseigaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletidspunktet, eller at andelseigaren skulle unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Asker og Bærum Boligbyggelag meiner at regelen om skadebot følgjer av den allmenne skadebotretten. Slik regelen er formulert, kan han tolkast slik at skadebotkravet berre kan gjerast gjeldande i tilfelle der eigarskiftet er grunnen til bortfallet. Det kan tenkjast at også andre forhold der den tilknytte bruksretten fell bort, til dømes dersom andelseigaren øydelegg leigeobjektet. Tilvisinga til «på grunn av eigarskiftet» bør derfor gå ut. Det bør også vurderast om denne typen reglar i det heile har noko å gjere i ei burettslagslov. Skadebotreglane har å gjere med forholdet mellom andelseigaren og ein som har ein bruksrett – og har ikkje noko å gjere med burettslaget. Skadebotkravet vil vanlegvis følgje av skadebotlova og er vel for så vidt unødvendig og kan verke kompliserande. Det finst ikkje nokon tilsvarende regel i eigarseksjonslova.

Asker og Bærum Boligbyggelag viser vidare til forslaget frå utvalet og departementet til § 5-21, som har reglar om at ein andelseigar skal kunne frigjere seg frå bruksretten gjennom oppseiing. Det gir høve til å stikke av dersom tilhøva skulle tilseie det, og på den måten velte ansvaret over på dei andre. Bustadbyggjelaget meiner at dette ikkje er rimeleg. Det blir vidare hevda at omgrepet oppseiing er lite heldig når utvalet elles legg til grunn at «leige-forholdet» skal fjernast.

Asker og Bærum Boligbyggelag meiner vidare at forslaget frå utvalet og departementet til § 5-21 tredje ledd bør fjernast. Etter denne føresegna kan burettslaget krevje andelen selt gjennom namsstyresmaktene dersom andelseigaren har sagt opp buretten og ikkje gitt frå seg bustaden innan fristen etter lova. Bustadbyggjelaget meiner at det ikkje er rimeleg at den fråflytte andelseigaren i eit slikt tilfelle skal velte forsøket på få selt andelen over på dei andre andelseigarane.

Asker og Bærum Boligbyggelag synest også at det er uklart kva utvalet og departementet har tenkt på med føresegna i § 5-21 fjerde ledd. Bustadbyggjelaget reknar med at dei tilhøva som er nemnde i utkastet frå utvalet og departementet til § 5-24 om øydelegging ved brann med meir, er dekte gjennom føresegna i kapittel 11 om oppløysing av burettslag.

Vidare viser *Asker og Bærum Boligbyggelag* til at forslaget frå utvalet og departementet til føresegn i § 5-25 har som føremål å verne andelseigarane, slik at dei kan bli buande i bustadene jamvel om burettslaget skulle gå konkurs. På den andre sida reknar ein med at det som regel vil vere andelseigarane som gjennom ikkje-oppfylling av sine økonomiske skyldnader fører fram til konkurs eller liknande. Det å bli buande kan gi mishaldaren ein urettkønnen fordel som går ut over kreditorane, og bør såleis vurderast opp mot den posisjonen burettslaget

har som låntakar. At utvalet her fell ned på ein eigen regel som blir rekna å tilsvare gjeldande rett, er ikkje utan vidare ei god løysing i lånetilfelle der burettslaget kan bli møtt med dårlege lånevilkår. Ein kan ikkje sjå dette som ein bustadpolitisk fordel. Ein står overfor ei avveging: Anten blir lånevilkåra til burettslaget svekte, eller så blir rettsstillinga til andelseigaren svekt etter at ein sjølv har køyrt burettslaget opp i ein konkurssituasjon.

Departementet sine vurderingar

Departementet sluttar seg til forslaget frå utvalet til føresegner om korleis bruksretten til ein bustad i eit burettslag kan falle bort – og verknadene av eit slikt bortfall. Som utgangspunkt fell bruksretten bort når andelen blir overført til andre. Til vanleg vil dette ramme andelseigaren sjølv, men har andelseigaren overlate bruksretten til ein annan, kan det påføre brukaren tap. Slikt tap må andelseigaren til vanleg erstatte. Departementet vurderer det slik at dette er ei rimeleg avgrensing, og departementet kan ikkje sjå at det skulle gjere rettstilstanden uoversiktleg å regulere dette forholdet direkte i lova. Departementet vurderer det derimot slik at det kan gjere føresegna lettare tilgjengeleg.

Vidare har utvalet samla føresegnene som fastset nærare korleis bruksretten kan falle bort. Utgangspunktet er at bruksretten fell bort ved oppseiing frå andelseigaren si side. Slik oppseiing må varslast med ein frist på seks månader. Dette er ei vidareføring av ei føresegn i gjeldande lov som gir andelseigarane rett til å fri seg frå pliktene ved å seie opp buretten og overlate han til burettslaget. Dersom andelseigaren ikkje har flytta frå bustaden i løpet av fristen på seks månader, kan burettslaget krevje andelen seld gjennom namsstyresmaktene – som syter for at andelseigaren må fråvike bustaden. Bruksretten kan også falle bort på grunn av at eigdommen og bustaden blir øydelagd ved brann og liknande. Dersom laget går konkurs, kan også bruksretten falle bort. I slike tilfelle foreslår både utvalet og departementet at andelseigarane må gi opp eigarposisjonane sine, men at dei kan halde fram som leigarar etter dei vanlege føresegnene i husleigelova.

Det er berre *Asker og Bærum Boligbyggelag* som har hatt merknader til desse føresegnene. Departementet vil knyte nokre kommentarar til desse merknadene.

Asker og Bærum Boligbyggelag viser først til forslaget frå utvalet og departementet til § 5-11 – som inneheld føresegner om skadebotansvar dersom bruksretten til ein tredjeperson fell bort fordi andelen blir overført til ein annan. Dette er ein regel

som følgjer av den allmenne skadebotretten. Også andre forhold kan tenkjast der den tilknytte bruksretten fell bort, til dømes der andelseigaren øydelegg leigeobjektet. Tilvisinga til «på grunn av eigarskiftet» bør derfor gå ut. Bustadbyggjelaget meiner at ein bør vurdere om denne typen reglar i det heile har noko å gjere i ei burettslagslov. Skadebotreglane har å gjere med forholdet mellom andelseigaren og ein som har ein bruksrett, og har ikkje noko å gjere med burettslaget. Skadebotkravet vil til vanleg følgje av skadebotlova og er vel for så vidt unødvendig og kan verke kompliserande. Det finst ikkje nokon tilsvarende regel i eigarseksjonslova.

Departementet er ikkje einig i at det ikkje skal kunne vere slike skadebotføresegner i ei lov om burettslag. Departementet viser til at regelen slår fast at andelseigaren kan bli pålagt ansvar dersom andelen blir overlaten til andre, mens andre – til vanleg ein leigar – har mellombels bruksrett til bustaden. Det er for så vidt rett at det også følgjer av vanlege skadebotreglar at andelseigaren kan kome i ansvar i slike tilfelle, men det er ikkje dermed sagt at det ville føre til same ansvarsreglar som utvalet og departementet har foreslått. Etter departementet sitt syn vil det vere føremålstenleg å regulere dette særskilt i ei ny burettslagslov.

Asker og Bærum Boligbyggelag viser vidare til forslaget frå utvalet og departementet til § 5-21. Det blir hevda at når andelseigaren kan seie opp bruksretten, vil han skyve ansvar over på dei andre andelseigarane. Det blir også hevda at omgrepet oppseiing er lite heldig når utvalet elles legg til grunn at «leigeforholdet» skal fjernast. Det er ikkje rimeleg at den fråflytte andelseigaren i eit slikt høve skal velte forsøket på få selt bustaden over på dei andre andelseigarane.

Departementet kan ikkje sjå at forslaget frå utvalet til føresegn om oppseiing av bruksretten vil føre til at andelseigaren som seier opp på denne måten, skyv noko over på dei andre andelseigarane. Det går fram av forslaget til § 5-21 første ledd andre punktum at andelseigaren er ansvarleg for å dekkje sin del av felleskostnadene fram til buretten har falle bort, eller til ein ny andelseigar har teke over ansvaret, dersom det skjer tidlegare. Dersom andelen ikkje blir seld før andelseigaren overlèt bustaden til burettslaget, kan burettslaget søkje dekning for skuldige felleskostnader med meir innafor legalpantet på om lag 100 000 kroner, jf. føresegnene i § 5-20. Dette skulle etter departementet si vurdering vere god nok trygd for at andelseigaren ikkje sel andelen og seier opp bruksretten utan å gjere opp for seg. Departementet sluttar seg derfor til forslaget frå utvalet.

Departementet meiner at uttrykket «oppseiing»

er tenleg for å uttrykkje at eit rettsforhold blir avslutta ved ein disposisjon frå den eine parten. Også når ein medlem avsluttar medlemskapen i ei foreining, er det vanleg å snakke om «oppseiing» av medlemskap. Ordet «oppseiing» er såleis vanleg brukt også ved avvikling av anna enn leigeforhold.

Asker og Bærum Boligbyggelag meiner vidare at forslaget frå utvalet og departementet til § 5-21 tredje ledd bør fjernast. Etter denne føresegna kan burettslaget krevje andelen seld gjennom namsstyresmaktene dersom andelseigaren har sagt opp buretten og ikkje har gitt frå seg bustaden innan den fristen lova set. Det er ikkje rimeleg at den fråflytte andelseigaren i eit slikt høve skal velte forsøket på få selt andelen over på dei andre andelseigarane.

Departementet viser til at føresegna er ei videreføring av gjeldande rett. Føresegna er såleis velkjend i bustadsamvirket. Føremålet med føresegna er å gjere det mogleg for andelseigaren å kome fri ansvaret dersom han ikkje har råd til å dekkje felleskostnadene og heller ikkje finn nokon som kan overta andelen i burettslaget. Føresegna gir laget kompetanse til å selje andelen gjennom namsstyresmaktane, for på den måten å avgrense tapet for burettslaget mest mogleg. Departementet meiner at dette er ein viktig regel – og har slutta seg til det forslaget som utvalet har kome med.

Asker og Bærum Boligbyggelag reknar med at dei tilhøva som er nemnde i utkastet til § 5-24 om øydelegging ved brann e.l. er dekte gjennom føresegna i kapittel 11 om oppløysing av burettslag. Departementet meiner at denne merknaden må skuldast ei misforståing. Departementet viser til at føresegnene i kapittel 11 gjeld oppløysing av burettslaget. Føresegna i § 5-21 gjeld derimot om bustader i ein eigeidom skal byggjast opp att etter øydelegging ved brann e.l. Det treng ikkje vere nokon samanheng mellom at nokre av bustadene i eit burettslag ikkje blir bygde opp att etter til dømes ein brann, og det at heile burettslaget blir oppløyst. Departementet kan derfor ikkje sjå at det vil vere naturleg å flytte føresegna i § 5-21 etter forslaget frå utvalet til kapitlet om oppløysing av laget. Departementet sluttar seg til det forslaget som utvalet har kome med.

Asker og Bærum Boligbyggelag er ikkje einig med utvalet i at buretten skal kunne gjerast om til ein leigerett dersom ein andel skiftar eigar ved tvangssal, eller som følgje av at burettslaget går konkurs.

Departementet er ikkje einig med bustadbyggjelaget i dette – og grunngevinga for det er mellom anna det praktiske utgangspunktet at jamvel om andelseigaren ikkje lenger kan vere andelseigar, kan han eller ho like fullt halde fram med å bu i bustaden som leigar. Det kan til dømes vere slik at ein

kreditor overtek andelen og leiger ut bustaden. På denne måten blir kreditoren sikra leigeinntekter til andelen blir seld. Dersom den tidlegare andelseigaren også misheld plikta til å betale leige, kan kreditoren – som andelseigar – seie opp leigaren på vanleg måte.

Departementet foreslår her at gjeldande rett blir vidareført, sjølv om regelen ikkje direkte har vore regulert i gjeldande lov om burettslag. Departementet meiner at dette vil vere eit viktig vern for ein andelseigar som vanleg leigar i det tilfellet at han eller ho ikkje lenger kan vere medeigar i burettslaget. Departementet sluttar seg dermed til forslaget frå utvalet.

8.8 Rettsvern for rettar i burettslagsandelar

8.8.1 Rettsregistrering

Gjeldande rett

Det finst ikkje noko rettsregister som viser rettar til burettslagsandelar etter gjeldande lovgiving.

Til kvar andel skal det lagast eit andelsbrev. Andelsbrevet har tradisjonelt vore rekna som andelseigaren sin dokumentasjon for eigarskapen, men det er likevel omstridd kva status andelsbrevet har i dag. Andelsbrevet saman med eventuelle partialobligasjonar blir gjerne omtalt som «tilkomstdokument» eller «adkomstdokument» til bustaden. Ved sal av andel i burettslag blir dokumenta skriftleg transporterte til kjøparen. Dersom noko av tilkomstdokumentet har kome bort, er det derfor vanleg å mortifisere dokumenta.

Pantelova inneheld nokre reglar om pant i burettslagsandelar. Panterett til «adkomstdokument til leierett til bolig» får vern ved overlevering av dokumentet og melding til laget. For utlegg krev ein også tinglysing i Lausøyreregisteret. For andre kollisjonar mellom rettar i burettslagsandelar er reglane usikre. Rettspraksis har ikkje gitt noka avklaring av dette spørsmålet. Det gjeld både spørsmål om vern for andre rettar enn panterett i høve til kreditorane til andelseigaren, og spørsmål om eventuelt godtruerverv av rettar i slik andel, anten det er i forhold til rette eigar av andelen, eller det er i forhold til nokon som tidlegare har utleidd ein rett frå andelseigaren. Ikkje eingong den lovfesta regelen om rettsvern for pant er klar i detaljane. Definisjonen av «adkomstdokument» er lite treffande for burettslagsandelar, og det har vore ulike oppfatningar av regelen med tanke på kva dokument som må overleverast.

Forslaget frå utvalet

Utvalet meiner at reglane om rettsvern for rettar i burettslagsandelar i dag ikkje er tilfredsstillande. Det gjeld mellom anna reglar om vern for andre rettar enn panterettar i andelen og reglar som gjeld godtruerverv meir generelt. Det er tale om store verdiar, gjerne det viktigaste formuesgodet andelseigaren og familien har. Utvalet meiner at reglane ikkje bør vere mindre utvikla her enn for eigarseksjonar og eigarbustader. Dei rettane andelseigaren har i laget, bør ikkje lenger vere representerte ved andelsbrevet. Utvalet meiner at dette alternativet ikkje er tilfredsstillande.

Utvalet foreslår derfor at det blir oppretta eit rettsregister for burettslagsandelar. Rettshavaren skal som utgangspunkt få rettsvern for sin posisjon ved registrering i rettsregisteret. Rettskollisjonar skal som hovudregel løysast gjennom vanlege reglar om godtruerverv og prioritetsreglar for registrering i registret etter mønster av reglane i tingslysingslova. Utvalet har i sitt lovforslag kalla registret burettregister. Utvalet har foreslått eigne reglar om verknadene av registrering i registeret, jf. omtalen nedafor under punkt 8.8.3.

Utvalet har derimot ikkje kome med forslag til korleis eit register skal vere organisert, mellom anna om det skal vere ope for å ha fleire enn eitt register. Utvalet har heller ikkje teke stilling til korleis registeret skal vere ført (§ 6-1). Utvalet har lagt til grunn at Kongen kan regulere dette i forskrift, jf. omtalen nedafor under punkt 8.8.2.

Merknader frå høyringsinstansane

Fleire høyringsinstansar støttar forslaget til utvalet om å opprette eit eige burettregister for andelar i burettslag. *NBBL* peiker på at det kan vere usikkert kva slags rettar som kan eller skal vere registrerte i dei registra ein har i dag. Det er også uklart korleis det stiller seg med kollisjonar av rettar og spørsmål om erverv i god tru. Ein har derfor eit behov for å formalisere reglar knytte til ei slik registerføring. *Oslo og Omegn Boligforvaltning* støttar fullt ut forslaget frå utvalet om å fjerne ordninga med at rettar skal vere knytte til andelsbrev.

Huseiernes Landsforbund er positivt innstilt til at det blir oppretta eit eige register for burettslagsandelar. Det har tradisjonelt vore vanskelegare å få lån med trygd i tilkomstdokumenta til burettslagsbustader, noko som har vore med på å gjere burettslagsbustader mindre attraktive enn eigarseksjonar. Ved å få oppretta eit rettsregister med same krav til notoritet og publisitet som grunnboka, vil denne forskjellen forsvinne. *Forbrukarrådet* er einig i at reglane om rettsregistrering ikkje bør vere

mindre utvikla når det gjeld burettslagsandelar enn for eigarseksjonar og sjølveigarbustader. *Norges Eiendomsmeglerforbund* peiker på at ny lovgiving/burettsregister må gi dei same rettsverknadene og vere gjord etter same modell som ein har i tinglysingssystemet i dag. Forslaget frå utvalet til registrering får derfor støtte.

Finansnæringens Hovedorganisasjon og *Sparebankforeningen* viser til dagens ordning, der avtalepant får rettsvern ved handpant i dokumenta, i tillegg til notifikasjon hos forretningsføraren i burettslaget. Dette har stort sett fungert godt, særleg hos dei større bustadbyggjelaga, der ein har hatt gode rutinar for handheving av meldingar om rettsstiftingar. Likevel har det i somme tilfelle hendt at ordninga har gitt opphav til konflikhtar, særleg der forretningsføraren har hatt dårlege rutinar, og registreringa har vore mangelfull. Ein støttar derfor forslaget om å opprette eit rettsregister. Det er likevel avgjerande at organiseringa av eit slikt register ikkje fører til større kostnader eller meir arbeid for brukarane enn dagens ordning.

Den Norske Stats Husbank støttar forslaget om å innføre ei ordning med rettsregistrering. *Norges Eiendomsmeglerforbund* støttar forslaget frå utvalet om å innføre eit burettsregister i samsvar med forslaget.

Den Norske Advokatforening ser store fordelar ved eit nytt rettsregister for burettslagsandelar. Dei svært varierende forholda som i dag gjeld i dei mindre laga, har lenge vore ei kjelde til uvisse, og problem som ikkje burde oppstå, har oppstått. Eit sentralt register etter mal av grunnboka vil avhjelpe problema på ein effektiv måte.

Justisdepartementet stiller seg positivt til å etablere ei registreringsordning for rettar i burettslagsandelar. Departementet er likevel skeptisk til at registreringa av andelar i burettslag skal gjerast etter egne reglar. Registreringa bør regulerast av dei same reglane som gjeld for eigarseksjonar og annan fast eigedom. Det bør vurderast om det skal vere egne reglar og egne register for andelar i burettslag.

Asker og Bærum Boligbyggelag peiker på at eit nytt register vil kunne danne grunnlag for innføring av nye avgifter. Det vil ein på det sterkaste åtvare mot. Det er også monalege kostnader med å etablere dette registeret, som vil kome på ved opprettinga. Ein kan stille spørsmål om kven som skal dekkje desse kostnadene. *Sogn og Fjordane bustadbyggjelag* kan ikkje sjå nokon grunn til å innføre eit slikt register. Etter bustadbyggjelaget si vurdering fungerer dei noverande ordningane godt, og laget synest også å frykte at innføring av eit slikt register kan føre til innføring av dokumentavgift også ved omsetning av burettslagsbustader.

Departementet sine vurderingar

Departementet vurderer det slik at det er viktig å ha gode og trygge ordningar for å sikre rettar i burettslagsandelar. Som utvalet peiker på, utgjer burettslagsbustaden det største formuesgodet for svært mange andelseigarar. Verdien av slike bustader er vanlegvis like høg som verdien av tilsvarande bustader som er organiserte som eigarseksjonar, og som annan fast eigedom.

Finansnæringens Hovedorganisasjon og *Sparebankforeningen* viser til at dei nøgjeldande ordningane i dei fleste tilfella fungerer tilfredsstillande, mens det har vore nokre problem i mindre, frittstående burettslag. Departementet vurderer det slik at dagens ordning med handpant i dokument, kombinert med melding til panthavaren, er dårleg i samsvar med den måten tilsvarande dokument blir registrerte på innafør tilgrensande område. Det same gjeld i forhold til korleis ordninga er for å sikre seg dokumentasjon på eigarrettar i andelar i eit burettslag. Etter departementet si vurdering kan det derfor vere god grunn til å byte ut gjeldande ordningar for registrering med eit system som er moderne både med omsyn til måten å registrere på og måten dei ulike rettane blir sikra på. Dessutan kan eit nytt system medverke til å avklare fleire spørsmål som ikkje er løyste med dagens ordning. Etter departementet si vurdering tilseier dette at regelverket på dette området må moderniserast.

Departementet viser til at utvalet har foreslått at det skal opprettast eit rettsregister over andelar i burettslag, det vil seie eit burettsregister. Eit slikt register skal gi opplysningar om eigarforhold, panterettar og andre råderettsskrankar over andelar i burettslag. Registeret er meint å fungere på same måten som grunnboka fungerer for tilsvarande opplysningar over fast eigedom. Registrering i eit burettsregister er såleis tiltenkt å ha same verknad som ved tinglysing.

Føremålet med registreringa vil mellom anna vere å skape notoritet (påliteleg informasjon) om rettane. Den som går inn i registeret, skal kjenne seg trygg på opplysningane som er lagde inn i registeret, både med omsyn til kven som eig andelane, og kva for hefte som er gjorde på den enkelte andelen. Dessutan skal registrering i god tru av ei rettsstifting gi rettsvern for rettshavaren. Rettshavaren skal ikkje bli møtt med at ein annan åtte andelen, og at vedkomande ikkje vil selje han. Den som først har registrert retten sin, skal som utgangspunkt også vinne fram i forhold til motstridande rettar.

Departementet slår fast at dei fleste høyringsinstansane legg til grunn at det vil vere rett å erstatte

dei gjeldande rettsvernsordningane med ei registreringsordning for rettar i burettslagsandelar. Departementet er også einig i desse synspunkta – og har derfor foreslått å etablere slike ordningar. Korleis sjølve registerordninga skal vere organisert, blir nærare omtalt nedafor under punkt 8.8.2. Under punkt 8.8.3 vil departementet gå nærare inn på rettsvernsreglane ved registrering i registeret.

8.8.2 Organisering av ei registreringsordning for rettar i burettslagsandelar

Gjeldande rett

I dag har ein ikkje noko burettsregister. Det finst derfor heller ingen reglar for eit slikt register.

Forslaget frå utvalet

Utvalet foreslår at andelane i eit burettslag for framtida skal vere registrerte i eit burettsregister. Utvalet har ikkje kome med forslag til reglar om korleis burettsregisteret skal vere organisert. Utvalet har heller ikkje teke stilling til kven som bør føre dette registeret. Det blir peikt på at registeret kan vere offentleg, eller at føringa kan gjerast av eitt eller fleire private register. Utvalet har vist til fleire moment som ein bør leggja vekt på når ein skal ta stilling til om registeret skal vere offentleg eller privat, jf. NOU 2000:17 punkt 7.7.7. Utvalet har i sjølve lovforslaget ikkje teke med meir enn ei føresegn om at Kongen skal gi nærare føresegner om organisering eller godkjenning av eitt eller fleire burettsregister og om føringa av registeret (§ 6-1). Utvalet opnar slik for at Kongen kan kome fram til den ordninga som sett under eitt gir den beste løysinga.

Merknader frå høyringsinstansane

NBBL meiner at organiseringa av eit burettsregister bør kunne gjennomførast i privat regi. Bustadbyggjelaga har lang praksis med denne typen arbeid. Det har også gått føre seg på ein måte som ikkje har ført til tap for andelseigarane. Slike register vil i praksis bli førte i samheng med anna medlemsregistrering. Det blir understreka at utvalet viser til at det må kunne vere mogleg å etablere fleire registrer som kan gi konkurranse. Ein priskonkurranse vil skjerpe effektiviteten og tene interessene til brukarane. Bustadbyggjelaga har ein lang praksis – 40 – 50 år – på å drive med denne verksemda. I bustadbyggjelaga finst det alt i dag nødvendig informasjon. Bustadbyggjelaga har ein samla kompetanse som er stor på dette området. Det er viktig å førebyggje dobbelt arbeid både for bustadbyggjelag og andelseigarar som skal nytte det.

NBBL har vurdert korleis eit slikt register kan organiserast innafor samvirket. Det har vore utgreidd ei sentral databaseløysing som ligg i og er ått av eit selskap som bustadsamvirket har eigarskap til. Vidare vil bustadbyggjelaga bli tilkopla lokalt. Det må sjølvstøtt liggje føre ei godkjenning eller ein autorisasjon av lokale registerførarar. Det vil mellom anna ha den positive sideeffekten at bustadbyggjelaga framleis kan oppretthalde den kontakten som ein gjennom dette systemet har med medlemmene. Dette vil sikre god, effektiv og nøytral sörvis på landsbasis.

Eit vesentleg poeng for utvalet har vore at eit burettsregister også må kunne omfatte alle frittstående burettslag. Denne planlagde løysinga som *NBBL* har utgreidd, kan også gi tenester til frittstående burettslag utan problem eller brot på krav om at det skal vere sakleg. Alternativt kan også andre private register tilby sine tenester. Rettsregisteret til bustadsamvirket vil frå lova tek til å gjelde, vere førebudd på å ta imot for registrering alle burettslag som har behov for å kjøpe registertenester i marknaden. *NBBL* er av den meininga at bustadsamvirket gjennom ei slik skissert løysing skal kunne handtere desse utfordringane på ein slik måte at ein kan møte ein konkurranse frå andre private aktørar som vil sikre andelseigarane og/eller burettslag konkurransedyktige prisar på visse tenester.

Når det gjeld val av kven som skal kunne stå for registerføringa, bør det også leggast vekt på at denne oppgåva har vore og er eit særskilt viktig arbeids- og forretningsområde for bustadbyggjelaga. Denne oppgåva har vore med på å byggje opp under den breie aktivitetsplattforma som bustadbyggjelaga har hatt, og som har danna basis for den verksemda som bustadbyggjelaga driv. Det er også ein del av det viktige medlemstilbodet. *NBBL* er innstilt på at det med ein gong blir sikra god kvalitetskontroll og gode garantiordningar i ein slik samheng. På bakgrunn av det som her er nemnt, er *NBBL* av den oppfatninga at det i lova bør framgå at bustadregistra skal kunne organiserast i privat regi.

OBOS har gitt uttrykk for om lag same synspunkt. *NBBL* og *OBOS* foreslår at det i utkastet til § 6-1 andre ledd bør setjast inn eit punktum om at eit burettsregister skal kunne drivast av private.

Vestlandske boligbyggjelag meiner at det bør tillast at det blir oppretta fleire register. Kvaliteten på registeret og registerføraren blir sikra ved at det blir innført konsesjonsplikt for registerførarar, og at desse konsesjonsvilkåra kan oppfylle dei krava som kjem fram i utkastet til kapittel 6. *USBL* meiner at det er viktig at bustadbyggjelaga held fram med å ha ei sentral rolle i administrasjonen av panteregister for burettslag. Systemet fungerer godt

og gir medlemmer og andre nær og rask gjennomføring i samband med låneopptak og eigarskifte. *Gjøvik boligbyggelag* er av den oppfatning at bustadbyggjelaga vil vere best eigna til å ta seg av rettsregistreringa, som i dag, og at bustadsamvirket må sikre retten til å drive privat registrering.

Oslo og Omegn Boligforvaltning er einig i at omsynet til priskonkurransse og omsynet til å utnytte alt eksisterande registreringsordningar, taler for ei ordning med autoriserte, private register, og at utvalet har gått altfor kort når det gjeld å konkretisere ei rettsregistreringsordning. *Oslo og Omegn Boligforvaltning* går inn for at reglar om organisering av eitt eller fleire offentlege register, eventuelt ei ordning med autorisasjon for private register, blir gitt i forskrift. Ein vurderer det slik at eit slikt val mellom offentlege kontra private register, må klargjerast av Stortinget gjennom lov, mens detaljane sjølvstøtt høyrer heime i forskrift.

Oslo og Omegn Boligforvaltning meiner at det avgjerande må vere at ein her er sikra ein reell valfridom, fri konkurranse til fordel for brukarane – burettslaget, andelseigarane, låneinstitusjonar o.a. – samtidig som registerkvaliteten blir sikra. Bustadbyggjelaga vil vere mellom dei naturlege aktørane her. Svært mange frittstående burettslag ordnar forretningsførselen sin gjennom større, profesjonelle forvaltningsselskap. Frå eit brukarsynspunkt vil det vere store ulemper om ikkje også rettsregistreringa kan ordnast gjennom ein slikt forvaltarskap. I alle høve må dette inn i biletet i samband med registreringa, utferdinga av husleigeblankettar, avgrensing av felleskostnader o.l. ved eit eigarskifte. Det er i dag eit vilkår for å føre rekneskap for andre i næring at ein er autorisert som rekneskapsfører. Det er ei nærliggjande løysing å setje som vilkår for å drive eit rettsregister at ein er autorisert som rekneskapsfører, statsautorisert eigedomsmeklar eller advokat, med den generelle kvalitetskontrollen dette fører med seg, og med tilsyn frå Kredittilsynet og andre som slike verksemder er underlagde.

Justisdepartementet viser til at utvalet peiker på at reglane om registrering og verknadene av registrering i all hovudsak bør vere som for fast eigedom og andre formuesgode som kan registrerast i eit realregister. Justisdepartementet meiner det då ville ha vore naturleg å vurdere om slik registrering bør regulerast av dei same reglane som for eigarseksjonar og annan fast eigedom, før ein foreslår eigne reglar og eit eige register for burettslagsandelar. Ein kan ikkje sjå at ei slik vurdering av tinglysingsreglane er gjord. Justisdepartementet foreslår såleis at det blir vurdert.

Forbrukarrådet meiner at eit rettsregister på dette feltet bør liggje under det offentlege sitt an-

svar. Mellom anna bør det vere slik for å unngå at ordninga med registrering skal bli utnytta kommersielt av eventuelt ein eller nokre få store aktørar. Rådet ønskjer primært at den eksisterande grunnboka skal utvidast til også å gjelde for burettslagsandelar. På den måten vil ein få ein stad å leite etter informasjon om fast eigedom, og prisen for slik informasjon vil bli lik for alle typar bustader.

Huseiernes Landsforbund er positivt innstilt til at det blir oppretta eit eigedomsregister for burettslagsandelar. Dei meiner at eit rettsregister må vere offentleg for å vere like tillitvekkjande og trygt som ordninga med tinglysing. Registeret bør vere sentralt eller knytast til registra for fast eigedom. Sidan både finansieringsinstitusjonar, potensielle kjøparar og eigarar av burettslagsbustader har same behov for å få vite sikkert kva slags hefte som kviler på eigarar av fast eigedom, bør ein ikkje tillate at fleire registerførarar kan konkurrere på pris og kvalitet. Ein føreset at eit register ikkje fører til at det skal betalast dokumentavgift ved overføring av burettslagsandelar.

Den Norske Stats Husbank ser klare fordelar ved å fastsetje lovreglar om registrering av rettar i burettslagsandelar. Denne ordninga bør i liten grad avvike frå andre etablerte ordningar. Såleis kan det vere føremålstenleg at registrering av rettar knytte til burettslagsandelar blir mest mogleg lik ordningar som gjeld fast eigedom og eigarseksjonar eller andre etablerte ordningar med realregister. For långivarar er det ein praktisk fordel om ein slepp å halde seg til fleire ulike kontor for rettsregistrering. Burettslaga er alt registrerte i grunnboka og føretaksregisteret. Det gjer at registra anten bør leggjast til tinglysingskontora eller til Brønnøysundregistra. Det kan gi ein stordriftsfordel. Banken peiker vidare på at dersom rettane til burettslagsbustader blir registrerte i grunnboka, kan det gi betre oversyn over dei totale panterettslege forholda til burettslaga.

Norges Eiendomsmeklerforbund viser til at dei tidlegare har støtta forslag til sentralisering av tinglysingssembeta, samtidig som ein har uttrykt at ein bør ta vare på den lokale kunnskapen som sorensskrivarembeta har i dag. Den gjeldande ordninga med mange små forretningsførarar for burettslag er uheldig. Det er til dels dårleg kontinuitet og kunnskap hos enkelte forretningsførarar. Dokument kjem på avvegar, og det er vanskeleg å få svar og andre nødvendige opplysningar innan normale fristar. Forbundet ser derfor verdien av einsarta registreringar. Det kan ein oppnå med ny teknologi utan behov for vesentlege endringar i den lokale registreringa, som i dag fungerer bra hos større burettslag og forretningsførarar. Norges Eiendoms-

meglerforbund finn grunn til å presisere at ny lov-giving må gi dei same rettsverknadene etter same modell som det tinglysingssystemet som gjeld i dag.

Vidare peiker *Norges Eiendomsmeglerforbund* på at det er eit problem at ein ikkje på same måten som med tinglysingssystemet kan stole på at dei opplysningane som forretningsførarar gir, til dømes om hefte og eigarforhold, er korrekte.

Den Norske Advokatforening meiner at ein bør opprette ein sentral offentleg base etter mal av grunnboka. Det vil gi store fordelar, noko Brønnøysund-registra lenge har vist. Advokatforeninga vil tilråde at ein gjer bruk av det systemet ein alt har ved innlevering til tinglysingskontora, som alt har eit velfungerande system innretta på å ta seg av liknande transaksjonar og liknande type dokument.

Finansnæringens Hovedorganisasjon og *Sparebankforeningen* støttar forslaget om å opprette eit rettsregister for burettslagsandelar. Det er likevel avgjerande at organiseringa av eit slikt register ikkje fører til større kostnader eller meirarbeid for brukarane enn den noverande ordninga. Helst bør ein leggje opp til at det skal opprettast eit felles register for registrering av burettslagsandelar, der tilgangen til informasjon er den same som for tilgangen til opplysningar i grunnboksregisteret og registra i Brønnøysund, slik at tilgangen til registrerte opplysningar blir gjort så enkel som mogleg. Registeret bør vidare vere eit uavhengig register, og det bør ikkje førast av institusjonar som sjølv kan ha interesse i føringa av registeret i eigenskap av å vere panthavarar.

Statens kartverk legg stor vekt på behovet for å samle ansvaret for offentleg eigedomsinformasjon i éin etat. Det blir hevda at forholda ligg godt til rette for å bruke den registreringsinfrastrukturen som alt er etablert, og som er i drift for registrering av informasjon om eigarseksjonar og andre faste eigedommar, også for å registrere burettar og rettsstiftingar knytte til andelar i burettslag. Opprettinga av bustadregisteret legg også forholda til rette for ei slik løysing. Dessutan er det naturleg å leggje til rette for å bruke det eksisterande systemet for tinglysing av fast eigedom. I følgje Statens kartverk vil dette vere den billigaste og mest samfunnsmessig relevante løysninga. Ein vil mellom anna sleppe utviklingskostnader. Statens kartverk viser vidare til at ein i Sverige også er i ferd med å setje i gang ei tilsvarende ordning.

Asker og Bærum Boligbyggelag peiker på at det ikkje framgår av lovforslaget kven som skal ha registreringsplikta og registreringsansvaret, heller ikkje noko om kven som skal bere kostnadene, og korleis kostnadene skal reknast ut.

Departementet sine vurderingar

Departementet viser til at utvalet foreslår at det skal etablerast eitt eller fleire burettregister. Utvalet har ikkje teke standpunkt til korleis burettregisteret bør vere organisert. Utvalet har nøgd seg med å peike på at dette kan vere eit offentleg register, eller eit eller fleire konkurrerande private register. Departementet er einig i dette utgangspunktet. Departementet har derfor vore oppteken av å finne fram til den beste løysinga både for andelseigarane og for andre brukarar av registeret.

Departementet legg vidare til grunn at den fremste grunngevinga for ei privat løysing vil vere å opne for konkurranse mellom fleire aktørar. Der som fleire konkurrerer om å føre det same registeret, vil aktørane setje ned prisen på tenestene for å trekkje til seg flest brukarar. I teorien skulle det ikkje vere noko i vegen for at ein fekk ein slik verknad dersom ein opna for konkurranse.

Departementet er likevel skeptisk til om konkurranse på dette området ville få slike verknader. Departementet vurderer det slik at det å opprette og drive eit burettregister vil krevje store kostnader dersom ordninga skal bli lønsam. Departementet er kjent med at NBBL alt har etablert eit selskap for å tilby slike tenester, og at dei største bustadbyggjelaga har slutta seg til ordninga. Departementet har derfor lita tru på at mindre aktørar vil kunne drive effektiv priskonkurranse mot ei slik aktør. Med dette utgangspunktet ser departementet ikkje bort frå at opning for konkurranse på dette feltet kan kome til å ende opp med forhold som liknar svært mykje på eit privat monopol.

Dagens tinglysingsgebyr er moderate (1340 kr for pant, 1005 kr for eigarskifte). Det er grunn til å tru at ei privat løysing vil koste om lag det same. Det vil derfor ikkje vere tale om store summer som brukarane kan spare ved kvar enkelt transaksjon. Slik departementet vurderer det, er derfor behovet for priskonkurranse mindre på dette feltet enn på mange andre område. Dersom ein skal opne for fleire aktørar, må ein også byggje opp eit offentleg autorisasjonssystem, tilsynsfunksjonar og klageordningar. Det vil føre til ekstra byråkrati og auka kostnader for det offentlege. Ved etablering av fleire private register vil det bli meir tungvint å finne fram til kva register det enkelte burettslaget er registrert i. Ved ein eventuell konkurs i eit slikt privat burettregister kan brukarane bli påført store problem samtidig med at heile ordninga kan kome i vanry.

Departementet er vidare spesielt skeptisk til å overlata til bustadbyggjelaga sjølv å føre slike register, fordi dette kan føre til samanblanding av roller.

På den eine sida skal bustadbyggjelaga som forretningsførar ivareta interessene til dei tilknytte burettslaga og andre bustadsamanslutningar som dei er forretningsførarar for. På den andre sida vil ein som forretningsførar mellom anna måtte syte for at burettslaga sikrar sine rettar ved registreringar i burettsregisteret, og då helst med prioritet før konkurrerande tredjepersonar. Som registerførar måtte dei sjølv sagt opptre nøytralt, og syte for at krav om registreringar blir registrert i rett rekkefølge. Det ville likevel vere mogleg å misbruke denne rolla som registerførar til fordel for dei laga ein samtidig er forretningsførarar for.

Bustadbyggjelaget opptre i stor utstrekning som mellomperson ved sal av andelar i burettslag. Dersom ein også skal syte for rettsregistreringar i samband med dei same sala, vil det vere mogleg å «reparere» eventuelle feil som er gjorde ved salet i samband registreringa. Departementet har ingen grunn til å tru at bustadbyggjelaga vil misbruke den situasjonen at to roller ligg tett opptil kvarandre. Departementet er likevel einig med Finansnærings Hovedorganisasjon og Sparebankforeningen som framhevar at registeret av desse grunnane bør vere eit uavhengig register, og at det ikkje bør førast av institusjonar som sjølve kan ha interesse i føringa av registeret. Etter departementets vurdering viser det nemnte dømet at bustadbyggjelaga kan ha slik eigeninteresse.

Departementet viser vidare til St.meld. nr. 13 (2001–2002) Framtidig organisering av tinglysing i fast eigedom. I denne meldinga har regjeringa nyleg vurdert privatisering av tinglysinga. Regjeringa blei ståande ved at tinglysing framleis skal vere ei offentleg oppgåve. Stortinget slutta seg til denne vurderinga, jf. Innst. S nr. 221 (2001–2002). Også i andre land er det vanleg at tinglysing er ei offentleg oppgåve. Etter departementets vurdering talar dei same omsyna, som var utslagsgivande for å vidareføre tinglysing som ei offentleg oppgåve, for at også registerordninga for andelar i burettslag bør vere ei offentleg oppgåve.

Departementet legg vidare til grunn at eit rettsregister for andelar i burettslag skal ha om lag same funksjon som grunnboka. Registrering i grunnboka gir rettsvernsreglar for fast eigedom, medrekna eigarseksjonar. Registrering i burettsregisteret skal gi tilnærma same rettsvernsreglar for andelar i burettslag. Rett nok er det forskjell på fast eigedom og andelar i burettslag, men det er også svært mange likskapstrekk. Departementet viser til at fleire høyringsinstansar peikar på at grunnboka bør danne mønster for oppbygginga av eit rettsregister for burettslagsbustader. Departementet har derfor undersøkt om det er råd å integrere registreringsord-

ninga direkte i grunnboka. Ei arbeidsgruppe, som departementet har oppnemnt, jf. omtala under punkt 2.3, har konkludert med at det er fullt mogleg å få til ei slik tilpassing. På denne måten kan alle registreringar av rettar i andelar i burettslag skje direkte i grunnboka på same måten som tinglysing i fast eigedom.

Departementet legg til grunn at ein ved rettsregistrering direkte i grunnboka vil få eit moderne elektronisk register. Departementet tek då som utgangspunkt at integreringa vil skje i samband med innføring av neste versjon av den elektroniske grunnboka (regin@), som venteleg vil vere operativ om lag samtidig med at lova her tek til å gjelde. Eit slikt val medfører at same registreringsstyresmakt både vil føre rettsregistreringar for fast eigedom og registreringar av andelar i burettslag. Kontrollen av registreringane vil då vere bygd på dokument. I neste fase av utviklinga av elektronisk grunnbok tek ein sikte på at kontrollen også skal omfatte elektroniske signaturar. Ved å byggje på desse systema vil ein kunne spare mykje i utviklingskostnader. Ein kan då utnytte dei same registreringsrutinane og kompetansen til tinglysningsstyresmaktene. Dette vil sikre nøytral, profesjonell behandling av alle registreringar, utan at det er nødvendig å etablere nye organ. Behovet for opplæring vil også vere moderat samanlikna med alternative løysingar.

Rettar i fast eigedom, eigarseksjonar medrekna, og andelar i burettslag vil då vere samla i eit register, nemleg i grunnboka. Etter departementets vurdering vil dette vere ei publikumsvennleg ordning. Grunnboka er knytt opp mot Grunn-, adresse- og eigedomsregisteret (GAB). Dette medfører at ein ved enkle tastetrykk også kan søkje opp andre opplysningar om eigedommen. Etter departementets vurdering vil dette bli ei god løysing. Departementet har følgjeleg kome fram til at andelar i burettslag, og rettane knytt til desse, bør vere registrert i grunnboka.

8.8.3 Rettsverknadene av registrering

Gjeldande rett

Som det går fram av punkt 8.8.1, har ein i dag få føresegnar om rettsvern for rettar i burettslagsandelar. Dei einaste reglane som er lovfesta, er reglane i pantelova om vern for panterett: Panterett til «adkomstokument til leierett til bolig» får vern ved overlevering av dokumentet og melding til laget. For utlegg krev ein også tinglysing i Lausøyreregisteret. For andre kollisjonar mellom rettar i burettslagsandelar er reglane usikre. Rettspraksis har ikkje gitt noka avklaring. Det gjeld både spørsmål om vern for andre rettar enn panterett i høve til andels-

eigaren sine kreditorar, og det gjeld spørsmål om eventuelt godtruerverv av rettar i slik andel, anten det er i forhold til rette eigar av andelen, eller det er i forhold til nokon som tidlegare har utleidd ein rett frå andelseigaren. Ikkje eingong den lovfesta regelen om rettsvern for pant er klar i detaljane. Definisjonen av «adkomstokument» er lite treffande for burettslagsandelar, og det har vore ulike oppfatningar av regelen med tanke på kva for dokument som må overleverast.

Forslaget frå utvalet

Utvalet foreslår at rettserverv som er knytt til ein andel i eit burettslag, kan registrerast i burettregisteret. Andre opplysningar kan registrerast dersom det er fastsett i lov. Stemninga eller eit utdrag av stemninga i eit søksmål som gjeld slik rett, kan registrerast dersom retten fastset det i orskurd. Det same skal gjelde avgjerder om mellombels åtgjerd etter tvangsfullføringslova (§ 6-2).

Utvalet har sett opp fleire vilkår for å kunne gjere ei slik registrering. For det første kan rettserverv som byggjer på frivilig disposisjon berre registrerast dersom disposisjonen er gjord av eller med samtykke frå den som ut frå registeret har rett til å disponere. Rettserverv som treng samtykke frå ektemake eller løyve frå skifteretten etter ekteskapslova, kan berre registrerast når samtykke eller endeleg løyve ligg føre. Kongen skal kunne fastsetje nærare vilkår for registrering, medrekna vilkår om bruk av godkjende blankettar og om stadfesting av underskrift (§ 6-3).

Eit rettserverv skal registrerast same dag som kravet om registrering kjem inn til registeret. Registreringa skal likevel skje neste dag registeret er ope, dersom kravet kjem inn seinare enn eit klokkeslett som skal fastsetjast i forskrift. Til det er avgjort at vilkåra for registrering er oppfylte, skal det gå fram at registreringa ikkje er endeleg (§ 6-4). Utvalet meiner det ikkje trengst noka form for dagbok eller dagleg journal som ledd i den lovregulerte registreringsordninga. Om ein elles ønskjer journalar, kan dette regulerast i forskrifter.

Utvalet har også foreslått eigne reglar om prioritet. Hovudregelen er foreslått å vere at eit registrert rettserverv går framom eit rettserverv som ikkje er registrert. Kolliderer fleire registrerte rettserverv, blir rekkjefølgja avgjort etter dagen for registreringa. Rettserverv som er registrerte same dagen, er likestilte, likevel slik at utlegg og arrest går framom andre rettsstiftingar. Er fleire utlegg registrerte same dagen, går det eldste først (§ 6-5). Eit eldre rettserverv går framom eit yngre dersom det yngre ervervet byggjer på avtale eller anna

grunnlag som for ervervaren står i liknande stilling, og ervervaren kjende eller burde kjenne det eldre ervervet på registreringsdagen, eller det yngre ervervet er skjedd ved arv.

For lovfastsette rettar har ikkje registrering noko å seie om ikkje anna er fastsett i lov (§ 6-6). For rettar som følgjer av lagsforholdet, og som går fram av ei vedtektsføresegn som er registrert i Føretaksregisteret, har ikkje registrering i burettregisteret noko å seie. Denne regelen gjeld ikkje for andre panterettar enn legalpanteretten etter burettslagslova. Ved avhending eller annan overgang av eigdomsrett skal rett som blir utleidd frå den tidlegare eigaren, og som blir registrert seinast same dag som overgangen av eigedom retten, gå framom rett som er utleidd frå den nye eigaren. Om prioritet for panterett som sikrar lån for erverv ved tvangssal, gjeld to føresegnar i tvangsfullføringslova.

Utvalet foreslår at dei nemnde hovudreglane om prioritet (§ 6-5) ikkje skal gjelde for avhending av panterett til eige eller pant eller for utlegg til panterett (§ 6-7).

Utvalet foreslår at det skal vere mogleg å gjere endringar i prioriteten. Det blir foreslått at prioritet for ein registrert rett kan endrast ved at rettshavaren vik for ein likestilt eller etterståande rett dersom den registrerte eigaren av andelen og dei som har registrerte rettar med mellomliggjande prioritet, samtykkjer (§ 6-8). Samtykke frå dei som har registrerte rettar med mellomliggjande prioritet, trengst likevel ikkje der ein panterett vik for ein annan panterett som ikkje lyder på større sum enn det vikinga gjeld. Den som vik for ein rett, får prioritet etter moglege rettar med mellomliggjande prioritet, om ikkje rettshavarane samtykkjer i å stå tilbake. Samtykke er ikkje noko vilkår for å få registrert ei prioritetsviking.

Utvalet foreslår at når ikkje anna er avtalt eller følgjer av stiftingsgrunnlaget eller av reglane om opplåning eller ombyting av panterett (§ 6-10), stig etterståande rettar opp, utan endring av den innbyrdes prioriteten, i den grad ein rett med betre prioritet fell bort ved innfriing (§ 6-9).

Det blir vidare foreslått at ein registrert panterett etter avtale med den registrerte eigaren av andelen skal kunne sikre høgare eller nye krav innafor det pålydande eller maksimum som er registrert for panteretten. Slik opplåning kan likevel ikkje skje etter at det er registrert utlegg som panthavaren har fått varsel om eller på annan måte kjennskap til, og panthavaren kan avbryte kredittforholdet utan fare for å lide urimeleg tap. Der ein panterett blir sletta, og det seinast samtidig blir registrert ein ny panterett (ombyting), får den nye retten sa-

me prioritet som den som blir sletta, så sant utferdaren har gitt fråsegn om dette, og den nye pantedretten ikkje har større pålydande eller maksimum enn den som blir sletta (§ 6-10). Slik ombyting blir tillaten etter ulovfesta reglar, og ein ser at regelen ikkje seier noko anna enn det som følgjer av reglane om prioritetsviking. Det kan likevel vere greitt å ha med ei føresegn om dette.

Utvalet foreslår at om ein rett som byggjer på frivillig disposisjon, skal ha rettsvern i konkurs, må retten vere registrert seinast dagen før konkursopting. Utvalet foreslår likevel nokre unntak frå denne hovudregelen (§ 6-11). Har det vore opna forhandling om tvangsakkord under ei gjeldsforhandling rett før konkursen, må retten vere registrert seinast dagen før opninga av forhandling av tvangsakkord. Når retten er stifta med samtykke av gjeldsnemnda, er likevel rettsvernet i høve til konkursbuet ikkje avhengig av registrering. For at ein frivillig stifta rett skal ha rettsvern ved tvangsakkord, må retten vere registrert seinast dagen før opninga av forhandling om tvangsakkord.

Vidare foreslår utvalet at dersom eit rettserverv først blir ført rangt inn i burettregisteret, kan det likevel gjerast gjeldande i høve til eit seinare registrert rettserverv (§ 6-12). Ved dom kan det avgjerast at eit seinare registrert erverv som byggjer på avtale eller anna grunnlag som for ervervaren står i liknande stilling, skal gå framom det ervervet som tidlegare var ført rangt inn i registeret. Vilkåra for dette er at ervervaren av den seinare registrerte retten var i god tru då retten blei registrert, at ervervaren utan eiga skyld ville lide tap ved å lite på registeret om retten skulle stå tilbake for den som var ført rangt inn, og at tapet for ervervaren av den seinare registrerte retten ville vere vesentleg større enn for den andre parten om den retten måtte vike, eller at det ville føre til vesentleg skipling av seinare registrerte rettsforhold om retten som var ført rangt inn, skulle gå framom. Bakgrunnen for denne regelen er at ein skal verne den som handlar i tillit til registeret, og som ikkje blir merksam på den eldre retten på grunn av tinglysingsfeilen.

Utvalet foreslår at mot eit rettserverv som byggjer på avtale med den som ut frå registeret hadde rett til å disponere, kan det ikkje gjerast gjeldande at den registrerte rettshavaren likevel ikkje hadde rett til å disponere. Vilkåret er at rettservervet er registrert, og ervervaren var i god tru ved registreringen. Konflikten mellom fleire som har utleidd sin rett frå den registrerte rettshavaren, blir regulert av føresegnene om prioritet (§ 6-13). God tru vil her seie (som elles) eit krav om aktsemd. Den som til dømes har registrert eit kjøp eller ein panterrett i god tru, kan ikkje møtast med at seljaren eller pant-

setjaren i si tid hadde narra den rette eigaren til å overføre andelen. Regelen kan også famne om tilfelle der nokon er registrert som rettshavarar på grunnlag av ein proforma avtale.

Det gjeld likevel ikkje der nokon er registrert som rettshavar på grunnlag av eit dokument som er ugyldig på grunn av falsk, forfalsking, tvang som nemnt i avtalelova § 28, eller fordi utferdaren var mindreårig. Dette gjeld tilsvarande der nokon i god tru har betalt leige eller retta ei oppseiing eller liknande til den som ut frå registeret er rette mottakar. Føresegna endrar ikkje det som går fram av føresegna i ekteskapslova om råderetten over felles bustad. Føremålet her er at regelen om godtruerverv i høve til rette eigar ikkje skal gripe inn i omstøytingsregelen. Omstøyting kan altså skje sjølv om medkontrahenten har fått registrert sin rett i god tru, men det er sett fristar for omstøytingskravet.

Utvalet foreslår at dersom ein registrert rett skal hefte på andelen i eit klart fastsett tidsrom eller fram til eit klart fastsett tidspunkt, fell verknaden av registreringa bort fem år etter. At hovudstol og avdrag går framfor ein registrert panterrett, er ikkje nok til at denne føresegna kan brukast (§ 6-14). For ein rett som skal gjelde for levetida til nokon, fell verknaden av registreringa bort eitt år etter dødsfallet. For utlegg fell verknaden av registreringa bort fem år etter registreringa. For arrest eller anna mellombels sikring under tvangsfullføring er fristen to år. Skal ein rett ikkje hefte på andelen for alltid, fell verknaden av registreringa bort tretti år etter at retten blei registrert, men ikkje før fem år etter at minstetida er ute, dersom det er registrert ei minstetid. Verknaden av registreringa fell ikkje bort dersom ny registrering skjer før fristen er ute. Frå ny registrering går ein ny frist som er like lang som den opphavlege.

Utvalet foreslår at avgjerder av registerføreren kan klagast inn for ei klagenemnd av alle som har rettsleg klageinteresse i saka. Kongen fastset reglar om oppnemning og organisering av nemnda (§ 6-15). Klagefristen er tre veker. For den som har fått melding om avgjerda, blir fristen rekna frå dagen då meldinga kom fram. For andre blir fristen rekna frå den dagen då dei har fått eller burde ha skaffa seg kunnskap om avgjerda. Ved oversitjing av klagefristen gjeld reglane i forvaltningslova § 31. Blir klage over nekting av registrering sett fram, kan klaga ikkje takast til følgje dersom det kan føre til tap for nokon som i god tru har fått registrert eit rettserverv etter registreringa av det rettservervet som seinare blei nekta registrert.

Utvalet foreslår at registereigaren skal bøte tap som nokon lir utan eiga skyld ved å lite på ein attest

om registrering eller sletting eller på ei attestert registerutskrift, at eit rettserverv ved ein feil ikkje blir registrert eller blir registrert eller endeleg registrert for seint, at eit rettserverv må stå tilbake etter reglane om prioritet i tilfelle av registreringsfeil med meir (§ 6-12) for eit erverv som er registrert seinare, eller registrering er skjedd på grunnlag av eit dokument som nemnt i § 6-13 andre ledd, og nokon i god tru har fått registrert ein rett som byggjer avtale, i tillit til det registrerte (§ 6-16).

Merknader frå høyringsinstansane

Asker og Bærum Boligbyggelag meiner at det er overraskande når det ikkje her er godt nok å halde seg til tinglysingslova, som omfattar tilnærma liknande rettsforhold. Elles er det vanskeleg å ta stilling til føresegnene før ein kjenner til korleis dette registeret er tenkt bygd opp og organisert. Forslaget verkar lite heldig i eit forsøk på å tilpasse reglane om registrering av eigarseksjonar og bør leggjast til sides inntil vidare.

Asker og Bærum Boligbyggelag meiner elles at det i forslaget frå utvalet til reglar ikkje går fram om burettslaget sitt samtykke etter §§ 4-4 og 4-5 skal vere eit vilkår for registrering.

OBOS foreslår at føresegna i utkastet til § 6-8 om at andelseigaren skal samtykke når ein panthavar eller ein annan med rett avtaler å vike prioritet til fordel for ein annan panthavar, går ut. Det går fram av føresegna at slikt samtykke ikkje er eit vilkår for å registrere prioritetsavståinga, og *OBOS* kan ikkje sjå kvifor lova i det heile skal fastsetje krav om samtykke frå andelseigaren i desse tilfella. Føresegna synest ikkje å ha nokon parallell i regelverket for andre register.

Departementet sine vurderingar

Departementet viser til punkt 8.8.2 ovanfor, der departementet legg til grunn at registreringsordninga for rettar til andelar i burettslag skal skje i grunnboka. Dette går fram av § 6-1 i utkastet til ny lov om burettslag. I tillegg må det utformast ei eiga forskrift som nærare regulerer korleis dette skal gjerast reint praktisk. Ei arbeidsgruppe arbeider med denne oppgåva, jf. omtalen under punkt 2.3. Departementet ser ikkje bort frå at det kan bli behov for å kome tilbake til Stortinget med nokre fleire lovendingar for å få til ei løysing som på alle måtar tener føremålet.

Departementet viser vidare til at utvalet har foreslått eigne reglar om verknadene av rettsregistrering. Desse reglane byggjer på tinglysingslova frå 1935 og eit forslag til ny tinglysingslov frå 1982. Dei

materielle skilnadene mellom regelverka er ikkje store, men forslaget frå Burettslovutvalet tek standpunkt til fleire uklare spørsmål etter gjeldande tinglysingslov. Departementet meiner av den grunn at det vil vere lettare å forstå rettsvernsreglane som utvalet har foreslått enn dei tilsvarande føresegnene i tinglysingslova. Departementet foreslår derfor som utgangspunkt å lovfeste dei rettsvernsreglane som utvalet har utforma. Det vil i alle høve vere behov nokre mindre justeringar.

Når rettsregistreringa skal gjerast i grunnboka, vil det gå fram av tinglysingslova at tingrettsdommarenens avgjerder kan påkjærast til lagmannsretten. Denne føresegna vil då også gjelde ved registrering av rettar i burettslagsandelar. Då vil det ikkje vere behov for andre klageordningar. Departementet har derfor teke bort utvalets forslag til reglar om klage på registerførarens avgjerder. Departementet har også teke bort utvalets sikringsreglar for eventuelle skadebotkrav. Etter departementets vurdering vil det ikkje vere behov for slike reglar sidan staten som registerfører vil vere ansvarleg for slike krav.

Departementet har elles lagt utvalets forslag til rettsvernsreglar til grunn for lovforslaget, med visse nødvendige justeringar. Departementet vil likevel kommentere dei merknadene som er kome frå høyringsinstansane.

Departementet viser til merknaden frå *Asker og Bærum Boligbyggelag* om at det ikkje går fram av reglane at det skal vere eit vilkår for registrering at samtykket frå bustadbyggjelaget etter forslaget til §§ 4-4 og 4-5 skal vere gitt. Departementet meiner at det for så vidt ikkje vil vere noko i vegen for å se tje inn som eit ytterlegare vilkår for registrering at burettslaget har godkjent den nye andelseigaren, men dette skulle vere unødvendig i og med at det i forslaget til lov om burettslag § 6-6 tredje ledd går fram at rettar som følgjer lagsforholdet, og som går fram av vedtektene som er registrert i Føretaksregisteret, ikkje har noko å seie i forhold til registrering i grunnboka. Det vil seie at nemnde vilkår i vedtektene vil kunne gjerast gjeldande utan at dette er teke med som eit vilkår for registrering. Derfor skulle det ikkje vere bruk for å gjere endringar i § 6-3 for å oppnå dette som blir foreslått.

OBOS foreslår at føresegna i utkastet til § 6-8 om at andelseigaren skal samtykke når ein panthavar eller ein annan med rett avtaler å vike prioritet til fordel for ein annan panthavar, går ut. Det går fram av føresegna at slikt samtykke ikkje er eit vilkår for å registrere prioritetsavståinga, og *OBOS* kan ikkje sjå kvifor lova i det heile skal fastsetje krav om samtykke frå andelseigaren i desse tilfella. Føresegna synest ikkje å ha nokon parallell i regel-

verket for andre register. Departementet er ikkje einig med OBOS her. Departementet viser til at utvalet har utforma føresegna etter mønster av forslaget til ny tinglysingslov og luftfartslova, jf NOU 2000:17 side 144. Departementet ser ingen grunn til å lage avvikande føresegner for burettslag på dette punktet.

8.9 Generalforsamlinga

Gjeldande rett

Den øvste avgjerdsmakta i burettslaget er det generalforsamlinga som har. Ordinær generalforsamling skal haldast kvart år innan seks månader etter utgangen av rekneskapsåret. Ekstraordinær generalforsamling skal haldast når styret meiner det er nødvendig. I burettslag som er knytte til eit bustadbyggjelag, har også bustadbyggjelaget denne kompetansen. Likeins skal generalforsamlinga kallast inn når revisor eller minste ein tiandedel, likevel minst tre, av andelseigarane skriftleg krev det, og samtidig seier frå om kva for saker dei ønskjer å få behandla.

Generalforsamlinga blir kalla inn av styret. Er eit krav om ekstraordinær generalforsamling ikkje følgt opp innan fjorten dagar, kan dei som har sett fram kravet, krevje at skifteretten kallar inn til ekstraordinær generalforsamling. Kostnaden skal då dekkjast av laget. I burettslag knytte til eit bustadbyggjelag, kan bustadbyggjelaget kalle inn til ekstraordinær generalforsamling på burettslaget sim kostnad dersom bustadbyggjelaget sitt krav om innkalling ikkje blir følgt opp innan fjorten dagar. Innkallinga skjer med eit varsel på minst åtte, høgst tjue dagar. Dersom det er nødvendig, kan ein likevel kalle inn til ekstraordinær generalforsamling med kortare frist. Fristen skal likevel vere på minst tre dagar. Innkallinga skjer på den måten som vedtektene fastset.

Saker som ein andelseigar ønskjer behandla av den ordinære generalforsamlinga, skal nemnast i innkallinga når det blir sett fram krav om det seinast tre veker før generalforsamlinga og saka ikkje kan avgjerast utan at det er nemnt i innkallinga. Vedtektene kan forlengje fristen til høgst åtte veker, men kan ikkje på annan måte avgrense forslagsretten til andelseigarane. I burettslag som er knytte til eit bustadbyggjelag, skal også saker som bustadbyggjelaget ønskjer behandla, nemnast i innkallinga når kravet blir sett fram innan siste styremøte før innkallinga blir send ut.

Generalforsamlinga kan ikkje gjere noko vedtak om andre saker enn dei som er sette opp i inn-

kallinga. Likevel kan ein avgjere at det skal kallast inn til ny generalforsamling til å avgjere forslag som er sett fram på møtet. Vidare kan den ordinære generalforsamlinga utan hinder av føresegna her behandle årsmeldinga frå styret, behandle årsrekneskapen og i denne samanhengen spørsmål om bruk av overskot eller dekning av tap, og om å setje i gang ekstraordinær gransking. Det same gjeld val av tillitsvalde som skal veljast av generalforsamlinga til fastsett tid, og som ikkje skal gå inn i staden for nokon som har sagt frå seg vervet før tida. Ei generalforsamling som er kalla inn av skifteretten, kan utan at det er nemnt i innkallinga, gjere vedtak om å seie opp tillitsvalde eller gi dei avskil, i tillegg til å gjere ansvar gjeldande mot dei, eller vedtak om ekstraordinær gransking. Skal eit forslag som etter lova må gjerast med minst to tredjedels fleirtal, kunne behandlast, må hovudinnhaldet i forslaget vere nemnt i innkallinga.

Ein forretningsfører, ein medlem av styret eller ein framleigar av ein av bustadene i laget har rett til å vere til stades på generalforsamlinga og rett til å uttale seg. Forretningsføraren og leiaren av styret har plikt til å vere til stades, med mindre dette er tvillaust unødvendig eller vedkomande har gyldig forfall. Dersom nokon med møteplikt har gyldig forfall, skal det nemnast opp nokon som kan vere der i staden.

Generalforsamlinga blir leidd av leiaren av styret med mindre generalforsamlinga vel ein annan møteleiar. Er generalforsamlinga kalla inn av skifteretten, peiker retten ut kven som skal leie møtet. Det skal under møteleiaren sitt ansvar førast protokoll over alle saker som blir behandla, og alle vedtak som blir gjorde av generalforsamlinga. Protokollen blir underskriven av møteleiaren og av minst to av dei andelseigarane som er til stades, og som er valde ut av generalforsamlinga. Protokollen skal alltid vere tilgjengeleg for andelseigarane.

I generalforsamlinga har kvar av andelseigarane éi røyst, uavhengig av talet på andelar som vedkomande eig. Der fleire eig ein andel i fellesskap, skal desse likevel berre ha éi røyst til saman. Ein andelseigar kan møte med fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn éin andelseigar. Der fleire eig ein andel i fellesskap, skal likevel ein fullmektig kunne møte på vegner av desse.

Med unntak av det som følgjer av lova eller av vedtektene, blir alle avgjerder tekne med vanleg fleirtal av dei leverte røystene. Er det like mange røyster for kvart forslag, er det møteleiaren si røyst som gjer utslaget. Har møteleiaren ikkje røysta, eller gjeld det val, blir saka avgjort ved loddtrekning.

Det går fram av burettslagslova at ei endring i vedtektene for laget berre kan avgjerast av general-

forsamlinga med minst to tredjedelar av dei gitte røystene. I burettslag knytte til eit bustadbyggjelag, kan vedtektene fastsetje at ei endring av vedtektene ikkje er gyldig utan samtykke frå bustadbyggjelaget.

Ingen kan som andelseigar eller som fullmektig eller ved fullmektig vere med i noka røysting om rettshandel overfor seg sjølv eller om eige ansvar. Heller ikkje kan nokon ta del i ei røysting om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom han eller ho har ei framskoten personleg eller økonomisk interesse i saka. Likevel kan andelseigaren ta del i røysting om godtgjersle for tillitsverv i laget eller om å fjerne ein person frå eit slikt verv. Dersom det skal røystast over gransking, kan ikkje dei som eventuelt skal granskast, ta del i denne avgjerda.

Ein andelseigar som ønskjer å få kjent ugyldig ei avgjerd av generalforsamlinga som stridande mot lov eller vedtekter, må reise sak innan tre månader etter at avgjerda er teken. Ein dom som kjenner vedtaket ugyldig, verkar for alle andelseigarane. Var avgjerda meld til Føretaksregisteret, skal dommen meldast og registrerast på laget sin kostnad.

Forslaget frå utvalet

Utvalet foreslår å vidareføre regelen om at generalforsamlinga har den øvste avgjerdsmakta i burettslaget (§ 7-1), og utvalet foreslår vidare at alle andelseigarar har rett til å vere med i generalforsamlinga med forslags-, tale- og røyserett. Ektemaken eller sambuaren til andelseigaren, eller ein annan medlem av husstanden til andelseigaren, skal også ha rett til å vere til stades og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsførar og leigar av bustad i laget har rett til å vere til stades i generalforsamlinga og rett til å uttale seg. Styreleiaren og forretningsføraren har plikt til å vere til stades om det ikkje er openbert unødvendig eller dei har gyldig forfall. Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn éin andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst (§ 7-3). Kvar andelseigar kan ta med ein rådgivar til generalforsamlinga. Rådgivaren har berre rett til å uttale seg dersom generalforsamlinga tillèt det.

Utvalet foreslår vidare at eit burettslag skal halde ordinær generalforsamling innan utgangen av juni kvart år. Styret skal på førehand varsle andelseigarane om datoen for møtet og om siste frist for innlevering av saker som nokon ønskjer skal takast opp (§ 7-4). Spørsmålet om godkjenning av årsrek-

neskapen og årsmeldinga skal alltid takast opp og avgjerast i den ordinære generalforsamlinga. Årsrekneskapen, årsmeldinga og revisjonsmeldinga skal seinast ei veke før generalforsamlinga sendast til alle andelseigarar med kjend adresse. Ekstraordinær generalforsamling skal haldast når styret finn det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det og samtidig seier kva for saker dei ønskjer skal takast opp (§ 7-5).

Utvalet foreslår at generalforsamlinga skal kallast inn av styret. Innkallinga skal vere send minst åtte og høgst tjue dagar før møtet skal haldast. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kallast inn med kortare varsel, som likevel skal vere på minst tre dagar (§ 7-6). Dersom styret ikkje kallar inn til generalforsamling som skal haldast etter lova, vedtektene eller tidlegare vedtak i generalforsamlinga, skal skifteretten snarast råd og på laget sin kostnad kalle inn til generalforsamling dersom det blir kravt av ein styremedlem, forretningsførar, revisor eller ein andelseigar. Alle andelseigarar skal ha skriftleg innkalling. I vedtektene kan det fastsetjast at innkallinga i staden eller i tillegg skal skje på annan måte. Andelseigarar som ikkje bur i laget, skal i alle høve ha skriftleg innkalling.

Utvalet foreslår ei føresegn som nærare reknar opp kva for saker som skal takast med i innkallinga til generalforsamlinga. Det blir foreslått at dei sakene som skal behandlast på generalforsamlinga, skal gå fram av innkallinga. Dei skal vere klart oppgitt. Skal generalforsamlinga behandle eit forslag som etter lova eller vedtektene må vedtakast med minst to tredjedels fleirtal, må hovudinnhaldet vere teke inn i innkallinga. Saker som ein andelseigar ønskjer skal takast opp på den ordinære generalforsamlinga, skal nemnast i innkallinga når styret har motteke krav om det før fristen er gått ut (§ 7-7).

Som nemnt ovafor skal styret varsle andelseigarane om fristen for å levere saker som generalforsamlinga skal ta opp. Generalforsamlinga kan ikkje gjere vedtak i andre saker enn dei som er nemnde i innkallinga, om ikkje alle andelseigarane i laget samtykkjer. At saka ikkje er nemnd i innkallinga, hindrar likevel ikkje at den ordinære generalforsamlinga avgjer saker som etter lova eller vedtektene skal takast opp på kvar ordinær generalforsamling. Den ordinære generalforsamlinga har også kompetanse til å avgjere eit krav om gransking. Det er også mogleg å velje styremedlemmer der nokon står på val, og det kan vedtakast å kalle inn ny generalforsamling til å avgjere forslag som er sette fram på møtet (§ 7-8).

Utvalet har kome med forslag om møteleing, røyserett o.l. Det blir foreslått at generalforsamlin-

ga skal leiast av styreleiaren om ikkje generalforsamlinga vel ein annan møteleiar, som ikkje treng å vere andelseigar. Møteleiaren skal syte for at det blir ført protokoll over alle saker som blir behandla i generalforsamlinga, og alle vedtak som bli gjorde der. Protokollen skal underskrivast av møteleiaren og minst ein andelseigar som generalforsamlinga skal velje mellom dei som er til stades. Protokollen skal haldast tilgjengeleg for andelseigarane (§ 7-9).

Kvar andelseigar har ei røyst på generalforsamlinga, sjølv om andelseigaren har fleire andelar. Ein andelseigar kan dessutan røyste som fullmektig for ein annan andelseigar. For ein andel med fleire eigarar kan det berre givast ei røyst (§ 7-10). Utvalet foreslår her å vidareføre gjeldande regel og viser til at regelen er ei side av brukareigeprinsippet. Utvalet viser også til at ein slik regel er vanleg i andre kooperative samanslutningar. Utvalet foreslår vidare at ingen kan sjølv eller ved fullmektig eller som fullmektig røyste på generalforsamlinga om avtale med seg sjølv eller nærstående eller om ansvar for seg sjølv eller nærstående i høve til laget. Det same gjeld for røysting om pålegg om sal eller krav om fråviking.

Det er også foreslått reglar om fleirtalskrav. Det blir foreslått at vedtak i generalforsamlinga krev fleirtal av dei røystene som er gitt, om ikkje anna følgjer av lova. Ved val kan generalforsamlinga på førehand fastsetje at den som får flest røyster, skal reknast som vald. Det kan fastsetjast andre fleirtalskrav i vedtektene (§ 7-11). Står røystetalet likt, skal saka avgjerast ved loddtrekning om ikkje anna følgjer av vedtektene. Endring av vedtektene krev to tredjedelar av dei røystene som er gitt. I vedtektene kan det fastsetjast strengare fleirtalskrav.

Utvalet foreslår ein regel om vedtektsveto (§ 7-12). Det blir foreslått at med tilslutning frå alle andelseigarar kan det fastsetjast i vedtektene at ein tredjeperson skal godkjenne endring av somme vedtektsføresegner for at endringa skal vere gyldig. Det gjeld vedtektsføresegner om vilkår for å vere andelseigar, til dømes at andelseigaren er over 60 år. Vidare gjeld det føresegn om forkjøpsrett til andel i laget og føresegn om pris ved overføring av andel i burettslaget. Tredjeperson kan også få vetorett mot at slike vedtektsrettar som her er nemnde, blir tekne bort ved ei vedtektsendring. Andre former for vedtektsveto kan ikkje takast inn i vedtektene.

Utvalet foreslår at generalforsamlinga ikkje skal kunne gjere noko vedtak som er eigna til å gi visse andelseigarar eller andre ein urimeleg fordel til skade for andre andelseigarar eller for laget (§ 7-13).

Merknader frå høyringsinstansane

Asker og Bærum Boligbyggelag meiner at ein er nøydd til å sjå forslaget frå utvalet til reglar om møterett (§ 7-2) i samheng med forslaget til reglar om røysterett og habilitet (§ 7-10). Dei to føresegnene bør slåast saman til éi føresegn. I føresegna om møterett bør det innarbeidast ei avgrensing når det gjeld «annan medlem av andelseigarens husstand». Det kan bli særleg mange møtande og uoversiktlege tilhøve dersom burettslaget til dømes er sett saman av bukollektiv med fleire medlemmer. Det bør derfor presiserast at den enkelte andelen maksimalt kan vere representert ved to personar, leigaren og ein rådgivar inkludert, same kor mange andelseigarar det måtte vere til den enkelte andelen, og same kor mange medlemmer det er i husstanden. Det blir også framheva at det vanskeleg kan tenkjast tilfelle der det ikkje er nødvendig at styreleiaren og forretningsføraren møter på generalforsamlinga. Unntaket om at dei ikkje treng å møte ved somme høve, bør ein derfor sløyfe i lovteksten. Jamvel der generalforsamlinga vel eller ønskjer å velje ein annan møteleiar, må det i alle fall vere møteplikt for eitt av medlemmene i styret.

Asker og Bærum Boligbyggelag viser til at det bør presiserast at det berre er ein andelseigar med ei kjend adresse som skal ha førehandsvarsel om tid for generalforsamling og fristen for å melde saker til den same generalforsamlinga. Slik utvalet sitt forslag til føresegn er utforma (§ 7-4), kan det synast som om det er ein forskjell på kva for andelseigarar som skal varslast. Det kan ikkje vere tilsikta. Det må vere opp til den enkelte andelseigaren og i hans interesse å melde frå om ei eventuell endring av adresse.

Asker og Bærum Boligbyggelag viser vidare til at det berre er andelseigarar som har gitt opp adressa si, som skal ha skriftleg innkalling til sjølve generalforsamlinga. *Oslo og Omegn Boligforvaltning* meiner at kravet om skriftleg innkalling til alle som bur i laget, vil vere for strengt. Det bør vere godt nok at alle som bur i laget – som andelseigarar og framleigarar – blir varsla, og slik at hovudleigaren lét seg varsle via framleigaren. I og med at det ikkje er noka buplikt i eit burettslag, er det elles ikkje uvanleg at ein bustad står tom, utan at burettslaget kjenner adressa til andelseigaren.

OBOS viser til at fristen for å sende ut innkallinga er åtte dagar før generalforsamlinga skal haldast, mens fristen for å sende ut årsrekneskap, årsmelding og revisjonsmelding er ei veke. Her burde fristane vere felles.

Asker og Bærum Boligbyggelag viser til at utvalet foreslår at det skal sendast førehandsvarsel med

frist for innlevering av saker som ein ønskjer å behandle. Dette er ei ny føresegn. Ein bør då samtidig ta med ei føresegn om at andelseigaren må opplyse om kva som skal vere gjenstand for røysting.

Asker og Bærum Boligbyggelag viser til at det som hovudregel berre er saker som er nemnde i innkallinga, som skal behandlast. Ein meiner at også det forslaget som ein ønskjer å få vedteke, må vere med i innkallinga. Det blir elles åtvåra mot den utholinga av gjeldande rett som ligg i at også andre saker kan handsamast dersom alle andelseigarar i laget samtykkjer. Det er heilt upraktisk at alle møter, og regelen har ikkje noko tenleg føremål. Han kan også verke forvirrande.

Konkurransetilsynet er einig med utvalet i at det i den nye lova ikkje må opnast for eit generelt vedtektsveto for bustadbyggjelaget. *Husbanken* viser til at det i burettslag der det offentlege gir monaleg tilskot, er det viktig at bustadene blir reserverte for den gruppa dei er tiltenkt, og at det offentlege kan tildele bustadene til den som treng det mest når slike bustader blir omsette. Når det blir gitt tilskot til omsorgsbustad, blir det lagt vekt på at eldre som har ein bustadformue, får høve til å nytte denne formuen til å få seg ein bustad. Vidare blir det føresett at oppstartingstilskotet frå Husbanken skal bli i bustaden og ikkje bli teken ut ved sal. Her er det aktuelt at klausulering med omsyn til brukargrupper, og kommunal tildeling, blir nedfelt i vedtektene for burettslaget. Vidare bør ein kunne vedtektsfeste føresegner om prisregulering og kommunal forkjøpsrett. Om ordninga skal fungere etter føremålet, er det nødvendig at vedtektene kan ha føresegner om at kommunen eller eit anna offentleg organ skal godkjenne endringane av vedtektene. Kreditorane til laget bør i samband med at laget får kreditt, kunne fastsetje tilsvarende føresegner.

Bygdøy Boligspareklubb for Eldre har merka seg særskilt at utkastet opnar for at ein «tredjeperson» – i denne samanheng ein DES-klubb – skal kunne få ein rett til å godkjenne visse endringar i vedtektene i burettslaga for at dei skal vere gyldige. På denne måten må i alle fall nye burettslag stifta av DES-klubar overhalde og respektere intensjonen bak etableringa. I det heile synest utkastet å kunne ta vare på eit nytt DES-system med tilhøyrande burettslag i framtida, sidan vedtektsveto skal kunne gjelde både særvilkår for å kunne vere andelseigar, reglar om forkjøpsrett og overføring av andel til regulert pris.

Departementet sine vurderingar

Departementet viser til at utvalet foreslår at det blir slått fast at generalforsamlinga har øvste myndet i

laget. Utvalet foreslår vidare at alle andelseigarar har rett til å vere med i generalforsamlinga med forslags-, tale- og røysterett. Ektemaken eller sambuaren til andelseigaren, eller ein annan medlem av husstanden til andelseigaren, skal også ha rett til å vere til stades og til å uttale seg. Styreleiar og forretningsfører har plikt til å vere til stades om det ikkje er openbert unødvendig, eller dei har gyldig forfall. Ein andelseigar kan møte ved fullmektig.

Laget skal halde ordinær generalforsamling innan utgangen av juni kvart år. Styret skal på førehand varsle alle andelseigarar om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som nokon ønskjer skal takast opp. Spørsmålet om godkjenning av årsrekneskapen og årsmeldinga skal alltid takast opp og avgjerast i den ordinære generalforsamlinga. Ekstraordinær generalforsamling skal haldast når styret finn det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiendedel av røystene, krev det og samtidig seier kva saker dei ønskjer skal takast opp.

Utvalet har foreslått føresegner som gjeld sjølve innkallinga til generalforsamlinga, kva saker ein skal ha med i innkallinga, og kva slags saker generalforsamlinga skal og kan behandle. Generalforsamlinga kan ikkje gjere vedtak i andre saker enn dei som er nemnde i innkallinga, om då ikkje alle andelseigarane i laget samtykkjer. At saka ikkje er nemnd i innkallinga, hindrar likevel ikkje at den ordinære generalforsamlinga avgjer saker som etter lova eller vedtektene skal takast opp på kvar ordinære generalforsamling, den ordinære generalforsamlinga avgjer krav om gransking, at det blir valt styremedlemmer der nokon står på val, og at det blir vedteke å kalle inn ny generalforsamling til å avgjere forslag som er sette fram i møtet. Det blir også foreslått føresegner om korleis forsamlinga skal leiast, om korleis protokollen skal førast, og om røysterett og habilitet. Kvar andelseigar har éi røyst på generalforsamlinga, sjølv om andelseigaren har fleire andelar. Ein andelseigar kan dessutan røyste som fullmektig for ein annan andelseigar.

Utvalet foreslår vidare at vedtak i generalforsamlinga krev fleirtal av dei røystene som er gitt, om ikkje anna følgjer av lova. Ved val kan generalforsamlinga på førehand fastsetje at den som får flest røyster skal reknast som vald. Det kan fastsetjast andre fleirtalskrav i vedtektene. Endring av vedtektene krev to tredjedelar av dei røystene som er gitt. I vedtektene kan det fastsetjast strengare fleirtalskrav.

Med tilslutning frå alle andelseigarane kan det fastsetjast i vedtektene at ein tredjeperson skal godkjenne endring av desse vedtektsføresegnene for at endringa skal vere gyldig: føresegn som gjeld vil-

kår for å vere andelseigar i laget, føresegn om forkjøpsrett til andel i laget, føresegn om pris ved overføring av andel. Utvalet foreslår også reglar om misbruk av mynde.

Med eit par unntak sluttar departementet seg til forslaget frå utvalet til føresegner om generalforsamlinga. Departementet sluttar seg såleis til forslaget frå utvalet til føresegnene om møterett, korleis ein skal kalle inn til ei generalforsamling og kva for saker generalforsamlinga skal behandle. Departementet sluttar seg også til føresegnene om møteleiing, korleis røystinga skal gå føre seg, og fleirtalsskrav. Departementet er dessutan einig i forslaget frå utvalet til føresegner om vedtektsveto og føresegna om misbruk av kompetansen. Vedtak som krev tilslutning frå generalforsamlinga, er omtalte under andre punkt, først og fremst under punkt 8.6, om andelar og andelseigarar, og punkt 8.10, om styre og forretningsførar. Føresegner om gransking er omtalt under punkta 8.11. og 8.12 om rekneskap, revisjon og gransking.

Fleire av høyringsinstansane har hatt merknader til forslaget frå utvalet og har kome med forslag til endringar. Departementet skal kommentere desse nærare med utgangspunkt i forslaget frå utvalet.

Asker og Bærum Boligbyggelag meiner at ein er nøydd til å sjå forslaget frå utvalet til reglar om møterett (§ 7-2) i samanheng med forslaget til reglar om røyserett og habilitet (§ 7-10). Dei to føresegnene bør slåast saman til éi føresegn. Departementet er ikkje einig i denne konklusjonen. Føresegna i § 7-2 gjeld kven som har møterett, og kva desse kan gjere i generalforsamlinga. Det vil seie at kompetansen blir nærare fastlagd. Føresegna i § 7-10 gjeld derimot kor mange røyster ein andelseigar har, og kva som skal til for at han skal bli inhabil. Departementet viser til at føresegnene er utforma etter mønster av eigarseksjonslova. I eigarseksjonslova er desse to reglane skilde frå kvarandre, jf. eigarseksjonslova §§ 33 og 37. Departementet sluttar seg til den inndelinga som utvalet har foreslått.

Asker og Bærum Boligbyggelag seier at ein bør innsnevre talet på personar som kan møte på generalforsamlinga med utgangspunkt i éin andel. Det blir foreslått at kvar andel maksimalt kan vere representert av to personar, same kor mange andelseigarar det måtte vere til den enkelte andelen, og same kor mange medlemmer det er i husstanden. Slik departementet vurderer det, må dei som er registrerte som sameigarar til ein burettslagsandel, få høve til å møte på generalforsamlinga. I nokre tilfelle kan nok dette utgjere fleire personar, men slik departementet vurderer det, må dei likevel ha rett til å vere med. Likeins meiner departementet, som utvalet, at ein andelseigar også bør ha rett til å ta

med ektefelle, sambuar eller ein annan husstandsmedlem.

Dessutan bør andelseigaren ha høve til å ta med seg ein rådgivar. Dersom alle andelseigarane møter opp på generalforsamlinga, og dersom alle andelseigarane også tek med seg både eit husstandsmedlem og ein rådgivar, kan det bli mange personar, blir det hevda. Slik departementet vurderer det, vil dette ikkje bli noko stort problem i praksis. Skulle det likevel bli så stor oppslutnad på ei generalforsamling, vil det som oftast henge saman med at det er viktige saker som skal behandlast. I slike tilfelle kan andelseigaren ha behov for den støtta som ein husstandsmedlem og ein rådgivar kan gi. Departementet ser derfor ikkje nokon grunn til å avgrense andelseigarane sin rett til å ta med dei nemnde personane til generalforsamlinga, slik Asker og Bærum boligbyggelag har foreslått.

Asker og Bærum Boligbyggelag framhevar at det vanskeleg kan tenkjast tilfelle der det ikkje er nødvendig at styreleiaren og forretningsføraren møter på generalforsamlinga. Dette unntaket bør ein sløyfe i lovteksten. Jamvel der generalforsamlinga vel eller ønskjer å velje ein annan møteleiari, må det i alle fall vere møteplikt for eitt av medlemmene i styret.

Departementet viser til at regelen er utforma etter mønster av ein tilsvarende regel i eigarseksjonslova § 33 andre ledd. I normaltillfella må både styreleiaren og forretningsføraren møte på generalforsamlinga. Departementet støttar likevel forslaget frå utvalet om å ha med ein regel som tillèt at styreleiaren eller forretningsføraren ikkje må vere til stades under generalforsamlinga dersom dette ikkje openbert er unødvendig, eller dersom ein av dei har gyldig forfall. I slike tilfelle kan ikkje departementet sjå behov for å krevje at begge er til stades.

Asker og Bærum Boligbyggelag viser til at utvalet foreslår at styret skal varsle andelseigarane om tidspunkt og frist for å fremje saker til generalforsamlinga. Bustadbyggjelaget meiner at det bør vere presisert at det berre er andelseigarar med kjend adresse som skal varslast. Departementet er einig i dette, og har foreslått ei slik presisering i lovforslaget (§ 7-4 første ledd andre punktum).

Asker og Bærum Boligbyggelag viser til at det berre kan vere andelseigarar som har gitt opp adressa si, som skal ha skriftleg varsel på førehand om tidspunktet for generalforsamling og fristen for å fremje saker til generalforsamlinga. Det same gjeld innkallinga til generalforsamlinga. *Oslo og Omegn Boligforvaltning* meiner at kravet om skriftleg innkallinga til alle som bur i laget, vil vere for strengt. Det bør vere godt nok at alle som bur i laget – som andelseigarar og framleigarar – blir var-

sla, og slik at andelseigarar som har overlate bruken til andre, lét seg varsle via brukaren. I og med at det ikkje er noka buplikt i eit burettslag, er det elles ikkje uvanleg at ein bustad står tom, utan at burettslaget kjenner adressa til andelseigaren.

Departementet legg til grunn at det er andelseigaren burettslaget skal varsle. Burettslaget kan såleis ikkje ha plikt til å varsle andre brukarar av bustaden. Føresetnaden må her vere at andelseigaren sjølv må gi slikt varsel til desse brukarane. Departementet legg vidare til grunn at burettslaget må varsle andelseigaren på ein forsvarleg måte. Det kan til dømes skje ved brev sendt gjennom postverket eller ved utdeling av brev i postkassane til andelseigarane. I den utstrekning burettslaget er orientert om at andelseigaren bur på ein annan plass, må burettslaget sende varsel til denne adressa. Det må likevel vere andelseigaren sitt ansvar å halde burettslaget orientert om adressa si. Ein kan ikkje vente at burettslaget skal setje i verk store undersøkingar for å finne fram til andelseigarane. På den andre sida kan ein ikkje godta at burettslaget berre legg innkallinga i postkassa til brukaren av bustaden dersom burettslaget er varsla om at andelseigaren bur ein annan stad. I dette tilfellet kan det då vere stor fare for at varselet ikkje kjem fram til andelseigaren, eller at varselet kjem for seint fram. Departementet har vurdert det slik at omsynet til varsling er teke vare på i det forslaget som utvalet har kome med. Departementet kan derfor ikkje sjå at det skulle vere nødvendig å gjere endringar i forslaget frå utvalet.

OBOS peiker på at fristen for å sende ut årsrekneskap, årsmelding og revisjonsmelding er ei veke før generalforsamlinga, mens den kortaste fristen for sjølve innkallinga er åtte dagar før generalforsamlinga skal haldast. Her burde fristen vere felles. Det er departementet einig i. Departementet foreslår derfor at minstefristen skal vere åtte dagar i begge tilfella.

Asker og Bærum Boligbyggelag viser til at utvalet foreslår at det skal sendast førehandsvarsel med frist for innlevering av saker som ein ønskjer å behandle. Ein bør då samtidig ta med ei føresegn om at andelseigaren må opplyse om kva ein skal røyste over.

Departementet meiner at det blir for omstendelig å stille dette kravet til innkallinga. Det blir også vist til at det i eigarseksjonslova ikkje er stilt eit slikt krav. Departementet kan ikkje sjå at det skulle vere nødvendig å stille dette kravet i burettslagslova. Departementet sluttar seg her til forslaget frå utvalet.

Asker og Bærum Boligbyggelag viser til at det som hovudregel berre er saker som er nemnde i

innkallinga, som skal kunne behandlast i generalforsamlinga. Dessutan foreslår utvalet at også andre saker kan behandlast dersom alle andelseigarane samtykkjer. Bustadbyggjelaget meiner at det kan uthole gjeldande rett å gjere dette mogleg. Etter bustadbyggjelaget si mening er føresegna upraktisk, ettersom det berre unntaksvis vil vere slik at alle andelseigarane er til stades på generalforsamlinga.

Departementet viser til at generalforsamlinga som hovudregel ikkje kan gjere vedtak om andre saker enn dei som er nemnde i innkallinga. I tillegg er det høve til å ta med saker som etter lova eller vedtektene årleg skal takast opp til behandling. Det skulle ikkje vere noko behov for å ta med slike saker, heller ikkje ei sak om gransking eller val av styremedlem. Det same må gjelde i forhold til eit vedtak om å kalle inn til ny generalforsamling.

Noko anna er spørsmålet om det skal kunne vere høve til å ta opp andre saker. Utvalet har her foreslått at det skal vere høve til dette dersom alle andelseigarane samtykkjer i det – det vil seie alle andelseigarane i laget, ikkje berre dei som møter opp i generalforsamlinga. Slik departementet vurderer det, burde dette vere eit tilstrekkeleg vern mot at generalforsamlinga gjer vedtak som det ikkje er blitt opplyst om på førehand, men som kan få store konsekvensar for den enkelte andelseigaren eller heile burettslaget. Departementet vurderer det slik at dette kan vere ein nyttig regel, særleg for små burettslag med få andelseigarar. For desse laga kunne det lett bli slik at lova blei oppfatta som unødig formalistisk om ein ikkje kunne ta stilling til saka, under føresetnad av at alle var einige om det. Departementet sluttar seg såleis til forslaget frå utvalet.

Når det gjeld forslaget frå utvalet til føresegn som gir tredjeperson vedtektsveto i forhold til visse endringar i vedtektene til laget, viser departementet til at både *Konkurransetilsynet* og *Husbanken* har støtta dette forslaget.

Bygdøy Boligspareklubb for Eldre viser til at den nye lova opnar for at ein tredjeperson skal måtte godkjenne visse vedtak gjorde i generalforsamlinga, men at dette ikkje skal kunne gjerast i forhold til den arveretten som nærstående skal ha. Departementet viser her til at også den som arvar ein andel i eit burettslag som til dømes er underlagt ein av DES-klubbane, må oppfylle dei vilkåra som er sette for å kunne vere eigar av andelen. Oppfyller ikkje arvingen vilkåra, må vedkomande selje andelen. Det skulle etter departementet sitt syn vere ei god ordning, som sikrar at DES-klubbane kan halde fram i samsvar med føremålet med klubbane.

8.10 Styre, naboutval og forretningsfører

8.10.1 Styre og naboutval

Gjeldande rett

Eit burettslag skal ha eit styre. Styret skal leie verksemda i laget i samsvar med lov og vedtekter og etter dei forskriftene og pålegga som generalforsamlinga eller andre organ har gitt i medhald av lov eller vedtekter. Styret kan ta alle avgjerder som ikkje i lov eller vedtekter er lagde til andre organ. Utan at generalforsamlinga med minst to tredjedelar av dei gitte røystene har gitt sitt samtykke, kan ikkje styret avgjere at dei husa laget eig, skal ombyggjast, påbyggjast eller rivast, eller avgjer å byggje nye bustader, selje eller kjøpe fast eigedom eller på annan vesentleg måte endre bygningane eller tomta. Styret kan heller ikkje gjennomføre tiltak i samsvar med føremåla til laget når vedtaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på meir enn fem prosent av den årlege husleiga.

Styret representerer laget utetter og teiknar namnet til burettslaget (firmaet). Ein rettshandel som styret i medhald av laget urettkome har gitt, er ikkje bindande for laget dersom avtaleparten visste eller burde ha forstått det. Vedtektene kan fastsetje at to eller fleire medlemmer av styret i fellesskap skal kunne representere laget og teikne firma. Andre medlemmer enn desse kan ikkje få rett til å teikne firma. Vedtektene kan gi styret høve til å gi prokura.

Styret skal vere samansett av ein leiar og minst to andre medlemmer. Ein som er umyndig, kan ikkje vere styremedlem. Oppstår det ei slik hindring i tenestetida, fell vervet bort straks. Berre fysiske personar kan vere styremedlemmer. Forretningsføraren kan ikkje vere styremedlem. I kontorstifta burettslag kan heller ikkje desse vere styremedlem før andelane er overtekne eller teikna i samsvar med burettslagslova: styremedlem, representantskapsmedlem, forretningsfører og prokurist i bustadbyggjelaget. Vedtektene kan på visse vilkår fastsetje at styret berre skal veljast mellom andelseigarane.

Funksjonstida for styremedlemmene er to år, med mindre vedtektene fastset kortare funksjonstid. Ein styremedlem skal likevel med visse unntak alltid fungere fram til det er gjennomført eit nytt val. Med visse unntak er det generalforsamlinga som vel styret. Leiaren blir vald særskilt. Vedtektene kan fastsetje at ein del av styremedlemmene kan nemnast opp av staten eller ein kommune eller av burettslag i eit tilknytt burettslag. Fleirtalet av medlemmene i styret skal likevel veljast som fastsett ovafor.

Det skal veljast minst to varamedlemmer for styremedlemmene. Generalforsamlinga fastset om dei skal vere personlege eller kallast inn etter nummer. Fleire av føresegnene i lova skal også nyttast på varamedlemmene. Dei andre føresegnene i lova om styremedlemmer kan berre nyttast på varamedlemmene så langt dei fungerer som styremedlemmer.

Når særlege forhold er til stades, har styremedlemmene rett til å tre tilbake før funksjonstida er ute. Om tilbaketrekkinga skal ein gi rimeleg førehandsvarsel til styret og elles til den som har valt styremedlemmen når vedkomande ikkje er vald av laget. Ein styremedlem kan fjernast før utgangen av funksjonstida etter vedtak i generalforsamlinga med minst to tredjedelar av dei gitte røystene. Fell vervet som styremedlem bort før utgangen av funksjonstida, eller oppstår det for styremedlemmen ei hindring og han eller ho ikkje har nokon varamedlem, skal dei andre styremedlemmene syte for at det blir valt ein ny styremedlem for resten av funksjonstida. Høyrrer valet under generalforsamlinga, kan det vente til den neste ordinære generalforsamlinga dersom styret er vedtaksført med dei medlemmene og varamedlemmene som er att.

I burettslag knytte til eit bustadbyggjelag, har ein representant for bustadbyggjelaget rett til å vere til stades på møta til styret, med tale- og forslagsrett, men utan røysterett.

Styremøte skal haldast så ofte som leiinga bestemmer, og kontrollen av gjeremåla i burettslaget tilseier. Leiaren kallar inn til styremøte. Krev ein styremedlem eller forretningsføraren at det skal haldast styremøte, skal leiaren utan opphald etterkome kravet. Sjølve styremøtet blir leidd av leiaren. Er han ikkje til stades, og det ikkje er valt nokon nestleiar, vel styret ein møteleiar. Stiller ikkje vedtektene strengare krav, har styret avgjerdskompetanse når meir enn halvdel av medlemmene er til stades. Styret tek avgjerdene sine med vanleg fleirtal mellom dei frammøtte, dersom ikkje anna er fastsett i vedtektene. Dei som røystar for avgjerda, må likevel alltid utgjere meir enn ein tredjedel av alle medlemmene i styret. Ved røystelikskaip gjer røysta til møteleiaren utslaget. Er det røystelikskaip ved val av møteleiar, blir avgjerda teken ved loddtrekning. Styret skal føre protokoll over forhandlingane. Protokollen skal underskrivast av dei styremedlemmene som har vore med på styremøtet.

Ei eventuell godtgjersle til styremedlemmene blir fastsett av generalforsamlinga. Godtgjersla skal fastsetjast til konkrete summar for konkrete terminar. Styremedlemmer må ikkje ta imot godtgjersle av andre enn laget og heller ikkje godtgjersle som avtaleparten eller ein representant for denne skal gi

til laget. Det same gjeld ektefellar til styremedlemmer og alle som er i slekt med desse i rett opp- eller nedstigande linje, eller selskap som nokon her har ei framskoten interesse i. Godtgjersle som er avtalt eller motteken i strid med det som er sagt her, går til laget.

I saker mellom styret eller enkelte styremedlemmer på den eine sida og burettslaget på den andre, med unntak av visse saker, skal styret samankalle ei generalforsamling til val av ein eller fleire personar som skal opptre for laget under saka. Gjer ikkje generalforsamlinga det, kan forkynning skje overfor kven som helst av andelseigarane.

Generalforsamlinga kan fastsetje at det skal vere naboutval med eitt eller fleire medlemmer for kvar naturleg gruppe av bustader innanfor laget. Naboutvala skal fungere som kontaktledd mellom styret og bebuarane. Naboutvala skal veljast av generalforsamlinga for eitt år om gongen. Generalforsamlinga skal fastsetje nærare reglar om kor mange slike utval det skal vere, storleiken på dei og kva slags arbeidsoppgåver dei skal ha. Generalforsamlinga kan fastsetje at utvala skal ha avgjerdskompetanse i særleg fastsette saker som berre gjeld bebuarane i vedkomande gruppe av bustadeiningar. Generalforsamlinga kan løyve midlar særskilt til naboutvala. Naboutvala skal leggje fram rekneskap for styret etter nærare reglar fastsette av styret. Styret fører tilsyn med at utvala oppfyller pliktene sine.

Forslaget frå utvalet

Utvalet foreslår at alle burettslag skal ha eit styre (§ 8-1). Styret skal leie verksemda i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlinga. Styret kan ta alle avgjerder som ikkje i lov eller vedtekter er lagde til andre organ (§ 8-8). Styret kan ikkje utan at generalforsamlinga har gitt samtykke med minst to tredjedels fleirtal, gjere vedtak om ombygging, påbygging eller andre endringar av bygg eller grunn som etter tilhøva i laget går utover vanleg forvaltning og vedlikehald, å auke talet på andelar eller å knyte andelar til bustader som før har vore etla til utleige, sal eller kjøp av fast eigedom, å ta opp lån som skal sikrast med pant med prioritet framfor innskota, og andre rettslege disposisjonar over fast eigedom som går utover vanleg forvaltning. Det same blir foreslått når det gjeld tiltak som elles går utover vanleg forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på meir enn fem prosent av dei årlege felleskostnadene (§ 8-9). Utvalet viser til at føremålet med desse reglane er å sikre at tiltak som er særleg viktige eller omfattande, har solid oppslutning i laget.

Utvalet foreslår vidare at styret skal representere laget utetter og teikne firmaet. Styret kan gi styremedlemmer eller forretningsføraren rett til å teikne firmaet. Slik fullmakt kan når som helst kallast tilbake (§ 8-16). Har nokon som representerer laget utetter, ved disposisjon på vegner av laget gått utover avgjerdsmakta si, er disposisjonen ikkje bindande for laget når laget godtgjer at medkontrahenten forstod eller burde ha forstått at avgjerdsmakta blei overskriden, og det ville stride mot heider og god tru å gjere disposisjonen gjeldande. Etter at valet av ein styremedlem er registrert i Føretaksregisteret, kan manglar ved valet ikkje gjerast gjeldande overfor ein tredjeperson, om ikkje laget godtgjer at tredjepersonen kjende til mangelen. I saker mellom laget og styret eller enkelte styremedlemmer skal generalforsamlinga velje ein eller fleire personar til å representere laget i saka. Blir ikkje det gjort, kan tilseiing skje til kven som helst av andelseigarane.

Styret skal ha minst tre medlemmer. Berre myndige personar kan vere styremedlemmer (§ 8-1). Generalforsamlinga skal velje styremedlemmene. Styreleiaren skal veljast særskilt. Det kan fastsetjast i vedtektene at eit bustadbyggjelag som burettslaget er knytt til, skal velje ein av styremedlemmene, men eit fleirtal skal alltid veljast av generalforsamlinga i burettslaget (§ 8-2). Generalforsamlinga kan velje varamedlemmer til styret. Vedtektene kan ha nærare føresegner om dette.

Styremedlemmene gjer teneste i to år om ikkje anna er fastsett av generalforsamlinga (§ 8-3). Ein styremedlem har rett til å gå av før tenestetida er slutt, dersom det er særleg grunn til det. Styret og den som har valt styremedlemmen, skal ha rimeleg førehandsvarsel. Ein styremedlem kan avsetjast av den som har valt styremedlemmen. Eventuelt vederlag til styremedlemmene skal fastsetjast av generalforsamlinga (§ 8-4).

Utvalet foreslår at styreleiaren skal syte for at det blir halde møte i styret så ofte som det trengst (§ 8-5). Ein styremedlem eller forretningsføraren kan krevje at styret blir kalla saman. Styret er vedtaksført når meir enn halvparten av alle styremedlemmer er til stades (§ 8-6). Vedtak kan gjerast med meir enn halvparten av dei røystene som er gitt. Står røystene likt, gjeld det møteleiaren har røysta for. Dei som røystar for eit vedtak som inneber ei endring, må likevel alltid utgjere minst ein tredjedel av alle styremedlemmene. Styreleiaren skal leie styremøtet. Er ikkje styreleiaren til stades, og det ikkje er valt nokon nestleiar, skal styret velje ein møteleiar (§ 8-7). Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal skrivast under av dei framømte styremedlemmene.

Bruken av naboutval har vore lite brukt. Utvalet

har derfor ikkje sett grunn til å vidareføre slike organ.

Merknader frå høyringsinstansane

Trondheim kommune viser til at utvalet ikkje har funne nokon grunn til å vidareføre gjeldande reglar som opnar for at staten og kommunen kan få oppnemningsrett til styra i burettslag. Kommunen finn det uheldig at vedtektene ikkje kan gi kommunen slik oppnemningsrett. Denne retten blir brukt av kommunen i dag, og skaper etter kommunen si meining ein arena for samarbeid og er til gjensidig nytte for partane. Behovet lét seg heller ikkje løyse av ordninga med samarbeidsutval, til dømes i klausulerte frittstående burettslag, der slike utval ikkje er aktuelt.

OBOS viser til at utvalet foreslår at det skal vere valfritt om det skal veljast varamedlemmer til styret. Erfaring viser at det ofte er behov for varamedlemmer, til dømes ved sjukdom eller flytting. Lova bør derfor påleggje generalforsamlinga å velje to varamedlemmer slik burettslagslova § 42 første ledd i gjeldande lov gjer.

USBL meiner at det bør gå fram av lova kor stort fleirtal som skal til for å avsetje ein styremedlem. Dette går ikkje fram av lovforslaget.

OBOS meiner at det bør presiserast at i vedtak som krev samtykke frå generalforsamlinga med to tredjedels fleirtal, gjeld kravet i forhold til «avgitte stemmer», slik § 46 i gjeldande burettslagslov gjer. *Husbanken* meiner at når det gjeld krav om vedtak i generalforsamlinga om ombygging, påbygging o.l., bør reglane for dette ikkje stille for strenge krav. Husbanken har ikkje erfart at dei gjeldande reglane er til vesentleg hinder for å få gjennomført tiltak som gir betre bustad- og miljøkvalitet i eksisterande burettslag.

Nokre andelseigarar har hevda at ingen andelseigar bør kunne påleggjast å betale for eller ta imot fjernsynssendingar utover dei som ein er forplikta til etter kringkastingslova. Råderetten til andelseigarane bør ikkje avgrensast utan at det ligg føre sterke grunnar til det, mellom anna av omsyn til omsetningsverdien av andelane.

Departementet sine vurderingar

Departementet viser til at utvalet foreslår at laget skal ha eit styre som skal ha minst tre medlemmer. Generalforsamlinga skal velje styremedlemmene. Styreleiaren skal veljast særskilt. Det kan fastsetjast i vedtektene at eit bustadbyggjelag som burettslaget er knytt til, skal velje éin av styremedlemmene, men eit fleirtal skal alltid veljast av generalforsamlinga i burettslaget. Styremedlemmene gjer

teneste i to år, om ikkje anna er fastsett av generalforsamlinga. Ein styremedlem har rett til å gå av før tenestetida er slutt dersom det er særleg grunn til det. Styret og den som har valt styremedlemmen, skal ha rimeleg førehandsvarsel. Ein styremedlem kan avsetjast av den som har valt styremedlemmen. Eventuelt vederlag til styremedlemmene skal fastsetjast av generalforsamlinga.

Styreleiaren skal syte for at styret held møte så ofte det trengst. Ein styremedlem eller forretningsføraren kan krevje at styret blir kalla saman. Styret er vedtaksført når meir enn halvparten av alle styremedlemmer er til stades. Vedtak kan gjerast med meir enn halvparten av dei røystene som er gitt. Står røystene likt, gjeld det møteleiaren har røysta for. Dei som røystar for eit vedtak som inneber ei endring må likevel alltid utgjere minst ein tredjedel av alle styremedlemmene. Det er styreleiaren som skal leie møtet og føre protokoll over styresakene.

Utvalet foreslår vidare at styret skal leie verksemda i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlinga. Styret kan ta alle avgjerder som ikkje i lov eller vedtekter er lagde til andre organ. Styret kan ikkje utan at generalforsamlinga har gitt samtykke med minst to tredjedels fleirtal, gjere vedtak om ombygging, påbygging eller andre endringar av bygg eller grunn som etter tilhøva i laget går utover vanleg forvaltning og vedlikehald; auke talet på andelar eller knyte andelar til bustader som før har vore tenkt brukte til utleige; selje eller kjøpe fast eigedom; ta opp lån som skal sikrast med pant med prioritet framfor innskota; gjennomføre andre rettslege disposisjonar over fast eigedom som går utover vanleg forvaltning; eller setje i verk tiltak som går utover vanleg forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på meir enn fem prosent av dei årlege felleskostnadene.

Departementet sluttar seg til forslaget frå utvalet om at eit burettslag skal vere forplikta til å ha eit styre, jamvel om laget er lite. Departementet viser til at dette også er i samsvar med gjeldande rett og slik ordninga er i eigarseksjonssameige. Vidare er departementet einig i forslaget frå utvalet til reglar om kva slags kompetanse styret skal ha. Desse reglane byggjer på tilsvarande føresegner i gjeldande burettslagslov og liknande reglar i eigarseksjonslova. Etter det departementet kjenner til, har desse reglane i praksis fungert på ein god måte.

Departementet er einig i at regelen om at styret skal ha minst tre medlemmer, blir ført vidare i den nye lova. Men departementet ser det ikkje som nødvendig i lova å setje noko øvre grense for kor mange medlemmer eit styre kan ha. Generalforsamlinga i det enkelte burettslaget må sjølv vurde-

re kor mange medlemmer eit styre treng for å kunne fungere i samsvar med lover, vedtekter og pålegg frå generalforsamlinga.

Departementet er også einig i forslaget frå utvalet til reglar om tenestetid for styret og avsetjing av styremedlemmer. Departementet sluttar seg fullt ut til desse forslaga. Det same gjeld forslaget frå utvalet til føresegner om vederlag, styremøte, vedtak, møteleiing og føring av styreprotokoll. Departementet vil likevel kommentere dei forslaga til endringar som høyringsinstansane har kome med.

Trondheim kommune viser til at utvalet ikkje har funne grunn til å vidareføre gjeldande reglar som opnar for at staten og kommunen kan få oppnemningsrett til styra i burettslag. Departementet kan vanskeleg sjå at det skulle vere nødvendig å vidareføre denne regelen om offentleg representasjon i og med at burettslag er sjølvstendige private selskap. Departementet vil like fullt framheve at det heller ikkje etter forslaget til ny lov er noko i vegen for at ein representant frå kommunen sit i styret i burettslaget. Føresetnaden er då at representanten blir vald inn på vanleg måte. Departementet sluttar seg til forslaget frå utvalet på dette punktet. Departementet meiner at generalforsamlinga i eit burettslag sjølv må kunne avgjere når det er behov for å velje til dømes ein representant frå staten eller kommunen inn i styret.

OBOS viser til at utvalet har foreslått at det skal vere valfritt om det skal veljast varamedlemmer til styret. Bustadbyggjelaget sine erfaringar viser at det ofte er behov for varamedlemmer, til dømes ved sjukdom eller flytting. Lova bør derfor påleggje generalforsamlinga å velje to varamedlemmer slik gjeldande lov gjer. Departementet er einig i at det truleg er klokt å velje varamedlemmer i dei fleste burettslag. Departementet kan likevel ikkje sjå at det skulle vere nødvendig å stille dette som krav i lova. I små burettslag er det truleg ikkje behov for varamedlemmer i det heile. I eigarseksjonslova er det heller ikkje noko krav om at det skal veljast varamedlemmer dersom sameigarmøtet ikkje ønskjer det. Departementet held derfor fast ved forslaget frå utvalet.

USBL meiner at det bør vere presisert i lova kor stort fleirtal ein styremedlem skal kunne avsetjast med. Det er rett at lova ikkje inneheld nokon spesialregel om dette. Ein fell då tilbake på den vanlege regelen om at alle vedtak skal avgjerast ved eit vanleg fleirtal, jf. lovforslaget § 7-11. Dette er også i samsvar med slik reglane i eigarseksjonslova er utforma. Departementet kan ikkje sjå at det skulle vere nokon særleg grunn for å ha ein annan regel i burettslagslova. Departementet sluttar seg derfor til forslaget frå utvalet.

Departementet viser til merknaden frå *Husbanken* om forslaget frå utvalet til reglar om ombygging osv. Departementet tolkar dei merknadene som er kome i forhold til desse føresegnene, slik at det ikkje er noko ønskje om endring. Departementet kan derfor ikkje sjå at det skulle vere nødvendig å kommentere dette ytterlegare.

OBOS meiner at det bør presiserast at i vedtak som krev samtykke frå generalforsamlinga med to tredjedels fleirtal, gjeld kravet i forhold til «avgitte stemmer». Departementet viser til at det av § 7-11 i lovforslaget går fram at alle vedtak krev fleirtal av dei røystene som er gitt, om ikkje anna følgjer av lova. I nokre føresegner blir det stilt strengare fleirtalskrav, men fleirtalet skal alltid reknast mellom dei røystene som er gitt, om ikkje anna går fram av den enkelte føresegna. Departementet kan derfor ikkje sjå at det skulle vere nødvendig å gjere denne presiseringa i forslaget til § 8-2 om vedtak som krev samtykke frå generalforsamlinga. Departementet sluttar seg såleis til forslaget frå utvalet.

Nokre andelseigarar har meint at ingen andelseigarar bør kunne påleggjast å betale for eller ta imot fjernsynssendingar utover dei som ein er forplikta til å formidle etter kringkastingslova. Andelseigarane bør sjølv ha valrett med omsyn til alternative fjernsynskanalar. Departementet legg til grunn at denne merknaden er komen som ei følgje av at det er praksis i mange burettslag å gjere vedtak om å inngå kollektive avtalar om mottak av fjernsynskanalar. Dette blir gjort som ein del av ønskelege bomiljøtiltak. Etter gjeldande lov er det slik at dersom kostnadene med denne tenesta overstig fem prosent av felleskostnadene, må vedtaket vere gjort med eit kvalifisert fleirtal. Er kostnadene mindre, er det nok med eit vanleg fleirtal i generalforsamlinga.

Departementet viser til at eit fleirtal av andelseigarane i eit burettslag ofte vil ha eit ønskje om å inngå slike avtalar, fordi ein på denne måten kan få tilgang til kanalspekteret til lågare pris enn om kvar andelseigar for seg gjorde ein avtale om det same. Departementet har forståing for at enkelte ønskjer både å reservere seg mot å få slike fjernsynskanalar inn i bustaden – og likeins å måtte betale for det. Etter det departementet kjenner til, er det vanleg at dei som ønskjer det, kan reservere seg mot tilgangen på kanalane inn i bustaden, men ikkje plikta til å betale sin del av kostnadene.

Departementet legg til grunn at det ofte vil vere ulike syn på slike vedtak. Gjennomføringa av vedtaket kan føre til ekstra kostnader for alle andelseigarane. Departementet ønskjer likevel ikkje å foreslå noka særskild regulering av dette spørsmålet. Departementet kan vanskeleg sjå at det er nokon prin-

sipiell forskjell mellom plikt til å vere med på slike bumiljøtiltak og på andre bumiljøtiltak. Departementet meiner derfor at dei som bur i eit burettslag, må akseptere fleirtalet sitt val i slike spørsmål, på same måten som ein seksjonseigar må gjere det i eit eigarseksjonssameige. Departementet vil derfor ikkje foreslå endringar på dette punktet.

Departementet viser til at gjeldande lov inneheld reglar om naboutval. Utvalet har ikkje foreslått å føre desse reglane vidare i det nye lovforslaget. Som det er gjort greie for ovafor, er dette grunnlagt med at ordninga har vore lite brukt i praksis. Det er ingen høyringsinstansar som har kommentert spørsmålet. Departementet legg til grunn at det ikkje skulle vere nødvendig med ei føresegn om naboutval og sluttar etter dette opp om forslaget frå utvalet.

8.10.2 Forretningsfører

Gjeldande rett

Styret tilset forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for desse, fastset lønna deira og fører tilsyn med at dei oppfyller pliktene sine. Det høyrer også til styret sine oppgåver å seie dei opp eller gi dei avskil. Tilsetjing kan berre skje på oppseiing, med ein oppseiingsfrist som ikkje må overstige seks månader. Dette gjeld likevel ikkje når anna følgjer av føresegnene i kontrakt mellom bustadbyggjelaget og det tilknytte burettslaget. For tilknytte burettslag kan partane avtale at bustadbyggjelaget skal vere uoppseieleg forretningsfører for burettslaget. I forhold til bustadbyggjelag som eit burettslag ikkje er knytt til, kan det inngåast avtale om forretningsførsel som er uoppseieleg frå burettslaget si side for eit tidsrom på opptil fem år.

I praksis har det vore vanleg at forretningsføreravtalar mellom eit tilknytt burettslag og bustadbyggjelaget er uoppseieleg. I dei siste åra har det likevel skjedd ei oppmjuking av desse banda. OBOS har mellom anna gjort prinsippvedtak om at tilknytte burettslag på visse vilkår kan seie opp forretningsføreravtalen. Også andre bustadbyggjelag har gjort liknande vedtak.

Ein som er umyndig, kan ikkje vere forretningsfører. Forretningsføraren kan ikkje vere styremedlem, men kan krevje at styret kjem saman. Forretningsføraren må ikkje ta imot godtgjersle frå andre enn laget i samband med rettshandel for burettslaget. Det same gjeld nære slektningar av forretningsføraren.

Forretningsføraren må ikkje vere med i behandlinga eller ved avgjerder i saker som vedkomande har ei framskriden personleg eller økonomisk særinteresse i.

Forslaget frå utvalet

Det har vore delte meiningar i utvalet om det høvet bustadbyggjelaga i dag har til å inngå *uoppseielege avtalar om forretningsførsel* med dei tilknytte burettslaga, og at denne avtalen kan gjerast på eit tidspunkt då bustadbyggjelaget, som einaste andelseigar, har full kontroll over burettslaget. Nokre medlemmer meinte at den gjeldande ordninga med avtalar om varig forretningsførsel har vist seg å ha så klare fordelar at ho bør førast vidare. Andre medlemmer i utvalet meinte at den noverande ordninga ikkje bør førast vidare, men at ein samtidig bør opne for ordningar som kan skape stabilitet i forvaltninga av bustadene, og som kan ta vare på dei verdifulle sidene ved den integrerte verksemda i bustadbyggjelaga. Det kan ein oppnå med avtalar om forretningsførsel for ein lengre periode etter stiftinga av burettslaget, og med avtalar som stiller krav om solid oppslutning om eit vedtak om å skifte forretningsfører. Det var òg utvalsmedlemmer som meinte at dei same reglane bør gjelde for bustadbyggjelag som for andre med omsyn til forretningsførselen

Jamvel om meiningane var delte, kom utvalet likevel fram til at avtalane kan gjerast uoppseielege for opptil ti år frå stiftinga av burettslaget, og at avtalen kan ha ein klausul som sikrar brei oppslutning i burettslaget om ei eventuell oppseiing. Mellom anna la utvalet vekt på at det er forretningsførselen dei første åra etter ferdigstillinga som er viktigast i høve til dei fordelane utvalet har peikt på i form av gjensidig informasjons- og kunnskapsoppbygging i byggje- og forvaltningsverksemd og i form av utbygging som tek omsyn til at utbyggjaren skal ha forvaltningsoppgåver for dei ferdige bygga.

Utvalet skriv i NOU 2000:17 side 47 og utetter:

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

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

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

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

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

Mange bustadbyggjelag har i dag forvaltningsoppgåver for frittstående burettslag, seksjonssameige, stiftingar og kommunale bustader. Dette er avtalar som laga får i konkurranse med andre forvaltarar. Den ekspertisen bustadbyggjelaga har på bustadforvaltninga, gjer at dei truleg stiller sterkt i konkurransen. Auka konkurranse vil krevje at bustadbyggjelaga må drive effektivt, men det er ikkje noko med samvirkeforma som skulle tilseie at effektivisering er verre å få til her enn i andre føretak. Fleire norske bustadbyggjelag har hatt oppseielege forretningføraravtalar i årevis. Utvalet kjenner ikkje til at den bustadkooperative forvaltningsverksemda har lide skade i Sverige etter at forainingane blei stilte fritt. Døme som utvalet har fått frå Italia, der bustadkooperativa dels skaffar medlemmene leigebustader, dels eigarbustader, går ut på at kooperativet har halde på forvaltninga av eigarbustadene i lang tid i konkurranse med andre.

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

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

forvaltar også på vegner av andre, men det ville likevel vere grunnleggjande inkonsekvent å gå ut frå at medlemmene i ei kooperativ samanslutning som burettslaget ikkje har innsikt nok til å velje den beste forvaltaren.

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

Forvaltninga av burettslaget gir bustadbyggjelaget innsyn i alle eigarskifte, jf. det som er sagt om føring av andelseigarregister, og på det viset kan bustadbyggjelaget kontrollere at forkjøpsretten blir respektert. Kontrollen blir ikkje like direkte dersom andre enn bustadbyggjelaget er forretningsfører. Men det tyder ikkje at gjennomføringa av forkjøpsretten kviler på forretningsføreravtalen. For det første er det svært risikabelt for både seljar og kjøpar å gjennomføre eit sal utan at den nødvendige avklaringa av forkjøpsretten skjer. Kjøparen risikerer at forkjøpsretten blir gjort gjeldande når salet seinare blir kjent, og seljaren risikerer skadebotansvar. For det andre kan styre og forretningsfører i burettslaget bli skadebotansvarlege dersom dei ikkje oppfyller sine plikter i samband med forkjøpsretten. For det tredje vil eit rettsregister for burettslagsandelar føre til betre innsyn i omsetninga av bustadene. Utvalet ser det slik at forkjøpsretten kan gjennomførast også i tilfelle der andre enn bustadbyggjelaget står for forvaltninga av burettslaget, og da kan ikkje burettslaget ha noko å vinne i den samanhengen ved å skifte forretningsfører.

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

Ein uoppseieleg avtale om forretningsførsel kan hevast i tilfelle av vesentleg avtalebrot frå bustadbyggjelaget, og det er derfor grenser for kor lett eit bustadbyggjelag kan tillate seg å ta på oppfylginga av pliktene. Men praktisk sett er det eit stort spenn frå det å mishalde ein avtale

vesentleg til det å gjere sitt beste. Er forretningsførselen generelt lite tilfredsstillande i eit bustadbyggjelag, kan andelseigarane i dei tilknytte laga nok greie å samle fleirtal på generalforsamlinga i bustadbyggjelaget for eit pålegg om å godta oppseiing av avtalane, men dette er ein framgangsmåte som stiller krav til innsats og organisasjonsarbeid. Denne utvegen hjelper heller ikkje dersom det er eitt eller nokre få burettslag som er råka av vanskane.

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

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

At den uoppseielege forretningsførselen kan ha uventa eller lite oversiktlege verknader, såg ein døme på da fleire bustadbyggjelag hadde alvorlege økonomiske vanskar tidleg på 1990-talet. I forhandlingar med kreditorane kunne ein møte den oppfatninga at det ikkje var grunn til å vurdere gjeldssanering fordi inntektene for bustadbyggjelaget var sikre. Konsekvensen av tankegangen var at burettshavarane i tilknytte lag måtte ta sin del av tap på byggjeprojekt o.l. gjennom forretningsførarhonoraret. Frå nokre bustadbyggjelag var svaret at dei ville godta oppseiingar frå burettslaga – eventuelt etter pålegg frå generalforsamlinga i laget – om gjelda ikkje kunne sanerast, men ein hadde òg døme på lag som godtok argumentasjonen frå kreditorane. Det har neppe nokon gong vore meininga at burettshavarane på dette viset skulle hefte indirekte for tap i bustadbyggjelaget; tvert om har det gjennom åra vore lagt stor vekt på at dei tilknytte burettslaga er skjerma mot risikoen med byggjeverksemnda.

I utvalet er det delte meiningar om desse

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

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

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

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

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

Etter gjeldande burettslagslov er hovudregelen at avtale med andre enn bustadbyggjelaget om forretningsførsel skal kunne seiast opp med eit varsel på seks månader eller mindre. I

1993 blei det teke inn ein særregel om at avtale med eit anna bustadbyggjelag enn det som burettslaget er knytt til, kan vere uoppseieleg for ein periode på opp til fem år (§ 46). Bakgrunnen var at det kunne bli nødvendig med skifte av forretningsfører som ledd i omstillingstiltaka etter dei økonomiske vanskanane som fleire bustadbyggjelag hadde. Overtaking av forretningsførsel for mange burettslag på ein gong kunne krevje utvidingar og investeringar i bustadbyggjelaga, og ein meinte at burettslaga kunne oppnå dei beste vilkåra dersom dei kunne gå inn i avtalar med lengre perspektiv enn seks månader.

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

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

Det er forretningsførselen dei første åra etter ferdigstillinga som er viktigast i høve til dei fordelane utvalet har peikt på i form av gjensidig informasjons- og kunnskapsoppbygging i byggje- og forvaltningsverksemd og i form av utbygging som tek omsyn til at utbyggjaren skal ha forvaltningsoppgåver for dei ferdige bygga. Gjennom meir langvarige avtalar kan bustadbyggjelaga sikre seg mot skifte av forretningsfører i denne perioden. På desse åra får

forvaltninga 'gått seg til', også i tida etter fasen med innflytting med den spesielle situasjonen ein da har rundt etterarbeid og oppfølging, reklamasjonar, ferdiggjering av andre delar av eit byggjefelt, osv. Etter dei første åra har også styrearbeidet i burettslaget funne si form, og bu-miljøet har stabilisert seg. Det er slike omstendene som taler for ein særregel for dei første ti åra. Samtidig medverkar særregelen til å sikre verksemda i bustadbyggjelaget.

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

Utkastet opnar for at avtalen kan ha klausular om at oppseiing – etter ein eventuell periode der avtalen ikkje kan seiast opp – krev tilslutning frå generalforsamlinga med to tredels fleirtal, og at bustadbyggjelaget får uttalt seg til andelseigarane i burettslaget før avgjerda blir teken. Med ein klausul om kvalifisert fleirtal kan bustadbyggjelaget sikre at avgjerda om oppseiing har brei tilslutning i burettslaget, og at det blir stabilitet rundt forvaltninga. At bustadbyggjelaget kan krevje å få orientere burettshavarane, må ein sjå på bakgrunn av dei er andelseigarar også i bustadbyggjelaget, og at bustadbyggjelaget har interesse av at alle i burettslaget er orienterte om kva saka inneber.

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

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

For dei forretningsføraravtalene som finst i dag, og som stort sett er uoppseielege, bør det lagast overgangsreglar. Utvalet har vurdert den

løysinga at ein tok bort heimelen for den uoppseielege forretningsførselen utan å gje overgangsreglar, og at vurderinga av dei eldre avtalane måtte skje ut frå konkurranselovgivning og allmenne lempingsreglar. Dette kunne føre med seg rettsuvisse for både bustadbyggjelag og burettslag i mange år framover. Utvalet er derfor kome til at det er betre med meir spesifikke overgangsreglar.

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

Utvalet foreslår etter dette at avtalen på vanleg måte må kunne opphevast i tilfelle av vesentleg mishald, og ein opnar også for at avtalen kan ha klausular om at oppseiing – etter ein eventuell periode der avtalen ikkje kan seiast opp – krev tilslutning frå generalforsamlinga med to tredjedels fleirtal, og at bustadbyggjelaget får uttalt seg til andelseigarane i burettslaget før avgjerda blir teken. Med ein klausul om kvalifisert fleirtal kan bustadbyggjelaget sikre at avgjerda om oppseiing har brei tilslutning i burettslaget, og at det blir stabilitet rundt forvaltninga. Ei slik ordning tek langt på veg vare på omsyna til effektiv ressursutnytting og sikring av kvalitet, råderett for eigarane og kontroll med eigen busituasjon.

Utvalet har vidare kome med forslag til spesifikke overgangsreglar for å få til ein smidig overgang. Utvalet meiner at overgangstida kan fastsetjast slik at avtalen kan seiast opp med seks månaders varsel når det er gått fem år frå lova tok til å gjelde, og minst ti år frå stiftinga av burettslaget. Vidare bør framgangsmåten ved oppseiinga svare til det som kan fastsetjast i avtalen etter utkastet, nemleg samtykke frå generalforsamlinga med kvalifisert fleirtal

etter orientering frå bustadbyggjelaget. Det bør leggjast til at utvalet etter dette har vanskeleg for å tenkje seg tilfelle der ei oppseiing kan setjast til sides som urimeleg, men ein heimel for dette bør likevel vere med for ordens skuld og med tanke på heilt spesielle situasjonar.

Utvalet er blitt ståande med dette forslaget: Burettslaget skal ha ein forretningsfører om ikkje anna er fastsett i vedtektene (§ 8-10). Forretningsføraren kan vere ein juridisk person. Ein avtale om forretningsførsel kan gjerast av styret. Avtalen kan seiast opp av laget med seks månaders varsel om ikkje kortare varsel er avtalt. Med to tredjedels fleirtal kan generalforsamlinga gi samtykke til at ein avtale om forretningsførsel blir gjort uoppseieleg for eit tidsrom på opptil fem år.

Mellom bustadbyggjelag og tilknytte burettslag foreslår utvalet likevel at avtalen om forretningsførsel kan vere uoppseieleg i opptil ti år etter at burettslaget er stifta, eller ha lengre oppseiingsfrist enn seks månader. Ein slik avtale kan ha vilkår om at oppseiing berre kan skje dersom generalforsamlinga i burettslaget gir samtykke til det med to tredjedels fleirtal, og bustadbyggjelaget har fått høve til å uttale seg skriftleg om spørsmålet til kvar andelseigar i burettslaget seinast samtidig med innkalling til generalforsamlinga (§ 8-11).

Utvalet foreslår vidare at dersom ein avtale om forretningsførsel er gjort mens eit bustadbyggjelag eller ein annan utbyggjar åtte alle andelane i burettslaget, kan burettslaget krevje at vederlaget blir sett ned, dersom det er vesentleg høgare enn det som er vanleg for tilsvarende tenester (§ 8-12). Burettslaget kan utan omsyn til dei nemnde føresegnene heve ein avtale om forretningsførsel på grunn av eit vesentleg avtalebrot. Føremålet med denne regelen er å hindre at det blir avtalt eit urimeleg høgt vederlag på eit tidspunkt då forretningsføraren eller ein utbyggjar som samarbeider med forretningsføraren, sit med makta i burettslaget.

Utvalet foreslår vidare at forretningsføraren kan krevje at styret blir kalla saman. Forretningsføraren representerer laget utetter i saker som gjeld den daglege leiinga.

Merknader frå høyringsinstansane

OBOS peiker på at dei har avvikla ordninga med uoppseielege forretningsføraravtalar. Så langt har det ikkje ført til at nokon av dei tilknytte burettslaga har sagt opp forretningsføraravtalen. Ved etablering av nye burettslag blir det inngått treårsavtalar for å sikre burettslaget stabil drift dei første åra. OBOS har for sin del ingen innvendingar mot den

foreslåtte ordninga på dette punktet. *Gjøvik boligbyggelag* reknar det som rett at forretningsføraravtalen skal kunne seiast opp etter ein rimeleg overgangsperiode og etter ei grundig behandling av spørsmålet i burettslaget. Bustadbyggjelaga har mange fordelar i konkurransen om avtalane om forretningsførsel – og bør kunne dokumentere evna til å konkurrere. *Forbrukarrådet* reknar det likevel som føremålstenleg at det kan avtalast at avtalen skal vere uoppseieleg for ein periode på opptil ti år.

Asker og Bærum Boligbyggelag støttar forslaget om å gjere avtalen med forretningsføraren oppseieleg, men avtalen bør vere oppseieleg frå første stund. Sjølve oppseiinga bør også vere gjort av generalforsamlinga med to tredjedels fleirtal. Oppseiingsfristen må gjerne vere seks månader. Ein kan vanskeleg forstå kvifor eit tilknytt burettslag skal ha bustadbyggjelaget som forretningsfører i ti år mot burettslaget sin vilje. Det må vere sjølvsgatt at bustadbyggjelaget får høve til å uttale seg på den generalforsamlinga der forslaget blir fremja, og at bustadbyggjelaget i tillegg får høve til å uttale seg skriftleg til den enkelte andelseigaren seinast samtidig med at innkallinga blir send ut. Ein føresetnad for Asker og Bærum Boligbyggelag si oppfatning på dette punktet er at registreringsordninga i kapittel 6 er innretta slik at bustadbyggjelaget får høve til å kontrollere at lovfesta eller vedtektsfastsette reglar om forkjøpsrett blir etterlevde. Dersom eit slikt rettsregister ikkje blir oppretta, må bustadbyggjelaget jamvel om forretningsførselen blir sagt opp, framleis vere registerfører for det tilknytte burettslaget.

NBBL foreslår at det i lova blir presisert at avtalen om forretningsførsel kan vere uoppseieleg fram til ti år etter at burettslaget er ferdigstilt. Og oppseiinga skal kunne skje når to tredjedelar av generalforsamlinga samtykkjer i det, og dette fleirtallet utgjør meir enn halvparten av alle andelseigarane i burettslaget. *USBL* meiner også at skifte av forretningsfører skal krevje minst to tredjedels fleirtal av alle andelseigarane. Det blir vist til at utvalet har føresett at det skal vere eit nært forhold mellom burettslag og bustadbyggjelag jamvel om lag skulle ønskje å skifte forretningsfører. Det gjeld mellom anna deltaking på generalforsamlinga, forkjøpsrett og medlemskap generelt. Denne nærleiken som ein ønskjer skal vare, gir gode rettar for burettslaget og medlemmene. Også dei økonomiske interessene til den enkelte medlemmen er i dag i fleire samanhengar knytt til at bustadbyggjelaget er forretningsfører (rabattordningar o.l.).

Den Norske Advokatforening tiltrer forslaget om å mjuke opp reglane om uoppseielege forretningsføraravtalar for burettslag tilknytt eit bustadbyggje-

lag, men foreininga synest at forslaget om minstetid er blitt meir vanskeleg enn det som er ønskeleg. Dersom ein først aksepterer at ti år er ein passende bindingsperiode av omsyn til bustadbyggjelaget, bør det vere opp til burettslaget med vanleg fleirtal å seie opp avtalen. Å krevje to tredjedels fleirtal i ei sak som ikkje har noko med mindretalsvern å gjere, gir inntrykk av at føreseigna er grunnlagt med ønske om å vanskeleggjere oppseiinga. Dette skulde vere unødvendig når minstetida er ute.

Konkurransetilsynet meiner at det er viktig for effektiviteten i marknaden for forretningsførsel at avtalane kan seiast opp på ein enkel måte etter at den første avtaleperioden er gått ut. Det blir hevda at kravet om to tredjedels fleirtal på generalforsamlinga for å seie opp avtalen om forretningsførsel er for strengt. Eit vanleg fleirtal av røystene bør vere nok for å gjere eit forsvarleg vedtak.

NBBL viser til at burettslag forvaltar store verdier. Dei har rekna seg fram til at verdien av bygningsmassen til eit gjennomsnittsburettslag er om lag 50 millionar kroner, og at den samla husleiga for eit slikt lag tilsvarende om lag 1,7 millionar kroner kvart år. Det er likevel store variasjonar frå burettslag til burettslag. *NBBL* viser til at det er blitt meir og meir vanleg å innføre kvalifikasjonskrav til personar som yter tenester for tredjepersonar. Alle som skal føre rekneskap for andre, må til dømes ha autorisasjon. Desse krava gjeld alt for dei som skal føre rekneskap for ulike typar av bustadsamanslutningar. *NBBL* meiner at det også kan vere behov for ytterlegare kvalifikasjonskrav for dei som skal vere forretningsførarar for burettslag. Etter deira meining bør slike krav gjelde forretningsførarar for alle eigeformer, ikkje berre dei som skal vere forretningsførarar for burettslag.

Departementet sine vurderingar

Departementet viser til at utvalet har forslått at laget skal ha ein forretningsførar om ikkje anna er fastsett i vedtektene. Forretningsføraren kan vere ein juridisk person. Avtale om forretningsførsel kan gjerast av styret. Avtalen kan seiast opp av laget med seks månaders varsel om ikkje kortare varsel er avtalt. Med to tredjedels fleirtal kan generalforsamlinga gi samtykke til at avtale om forretningsførsel blir gjort uoppseielig for eit tidsrom på opptil fem år.

For tilknytt burettslag foreslår utvalet at avtale om forretningsførsel kan vere uoppseielig opptil ti år etter at burettslaget er stifta, eller ha lenger oppseiingsfrist enn seks månader. Utvalet forslår vidare at slik avtale kan ha vilkår om at oppseiing berre kan skje dersom generalforsamlinga i burettslaget

gir samtykke til det med to tredjedels fleirtal og bustadbyggjelaget har fått høve til å uttale seg skriftleg om spørsmålet til kvar andelseigar i burettslaget seinast samtidig med innkalling til generalforsamlinga.

Departementet sluttar seg til forslaget frå utvalet til reglar om forretningsførselen i burettslag. Det gjeld både den generelle regelen og den plikta som eit burettslag har til å ha ein som fører forretningane til laget, om ikkje anna er fastsett i vedtektene. Departementet er einig i at styret som utgangspunkt skal kunne inngå avtale om forretningsførsel. Departementet er også einig i at styret kan inngå avtale med eit selskap eller ein annan juridisk person om at den juridiske personen skal vere forretningsførar for burettslaget. Dette alternativet fører til ei vidareføring av gjeldande rett. Med heimel i denne føreseigna har det utvikla seg ein praksis der det er vanleg å velje eit bustadbyggjelag som forretningsførar. Det finst ikkje særlege omsyn som skulle tilseie ei anna løysing. Departementet kan derfor ikkje sjå at det skulde vere nødvendig å setje forbod mot dette alternativet.

Departementet er også einig med utvalet i at avtalar om forretningsførsel skal kunne seiast opp. Dette skal gjelde både for frittstående og tilknytte burettslag. For tilknytte burettslag fører det til eit brot med tidlegare reglar, der slike avtalar kunne vere uoppseielige frå burettslaget si side. Ingen høyringsinstansar har vore imot at avtalar om forretningsførsel i tilknytte burettslag skal kunne seiast opp. *OBOS* framhevar at dei alt har opna for slik oppseiing, utan at dette så langt har ført til at nokon av dei tilknytte burettslaga har sett seg tente med å avvikle forretningsføraravtalane.

Det går fram av utgreiinga frå utvalet at dei har hatt ulikt syn på kor lang oppseiingstid det skal vere for avtalar om forretningsførsel. Heile utvalet har vore einige om at hovudregelen skal vere at oppseiingsfristen skal vere seks månader, og at generalforsamlinga skal kunne utvide fristen til fem år. Ingen av høyringsinstansane har hatt innvendingar til dette, og departementet sluttar seg også til desse føresegnene, som inneber ei vidareføring av gjeldande rett. Når det gjeld tilknytte burettslag, har det som sagt vore delte syn i utvalet, men utvalet har likevel samla seg om eit kompromiss der ein godtek at forretningsføraravtalen er uoppseielig dei første ti åra etter at det tilknytte burettslaget er stifta. *Asker og Bærum Boligbyggjelag* meiner at avtalen bør vere oppseielig frå første stund. Dei andre høyringsinstansane har slutta seg til forslaget frå utvalet på dette punktet.

Departementet viser her til at forslaget frå utvalet opnar for at avtalen om forretningsførsel med

bustadbyggjelaget – som burettslaget er knytt til – skal kunne utformast på ulike måtar. Partane kan bli einige om at avtalen kan vere uoppseieleg i ti år etter at burettslaget er stifta. Dei ti åra utgjør ein lengste frist for kor lenge partane kan avtale at avtalen skal vere uoppseieleg. Partane kan også bli einige om at avtalen skal vere uoppseieleg for ein kortare periode. Etter det departementet kjenner til, har OBOS til dømes innført avtalar som er uoppseielege i tre år. Det kan vere ei løysing. Ei anna løysing vil vere at partane alt frå først av inngår ein forretningsføraravtale som ein skal ha høve til å seie opp frå første dag. Partane kan ha både ulike behov og ulike ønskje.

Departementet meiner at det derfor er viktig å utforme ei føresegn som tek vare på dette ønsket om fleksibilitet. Departementet meiner at det forslaget som utvalet har lagt fram, tek vare på dette omsynet. Departementet meiner at føresegna er godt utforma for å kunne vere så fleksibel at det enkelte burettslaget kan inngå ein avtale om forretningsførsel som kan tene andelseigarane sine interesser på ein god måte.

Etter departementet sitt syn er det ikkje urimeleg at avtalane kan vere uoppseielege i opptil ti år. Etersom det er bustadbyggjelaga som stiftar dei tilknytte burettslaga og står ansvarleg for heile prosjektet, synest ikkje departementet at det er urimeleg at bustadbyggjelaga kan setje vilkår om at avtalane om forretningsførsel i desse tilfella skal vere uoppseieleg i opptil ti år. Det fører til ei kraftig oppmjuking av dei noverande uoppseielege avtalane. Departementet sluttar seg etter dette til forslaget frå utvalet.

NBBL foreslår at det blir presisert at avtalen om forretningsførsel kan vere uoppseieleg fram til ti år etter at burettslaget er ferdigstilt. Departementet er ikkje einig i dette forslaget. I praksis er det ikkje alltid like enkelt å slå fast når eit burettslag er ferdigstilt. Som eit enkelt skjeringstidspunkt er det meir praktisk å fastsetje at fristen tek til å gjelde frå det tidspunktet burettslaget blir stifta. Departementet sluttar seg her til det forslaget som utvalet har lagt fram.

Departementet viser til at utvalet har foreslått at bustadbyggjelag og tilknytte burettslag kan avtale at oppseiing av forretningsføraravtalen skal godkjennast av generalforsamlinga med to tredjedels fleirtal, og at bustadbyggjelaga skal ha fått høve til å uttale seg skriftleg om spørsmålet til kvar andelseigar i burettslaget seinast samtidig med innkallinga til generalforsamlinga. *Asker og Bærum Boligbyggelag* meiner at sjølve oppseiinga bør vere gjord av generalforsamlinga med to tredjedels fleirtal. Etter forslaget kan partane avtale eit slikt krav, men de-

partementet kan ikkje sjå at det er behov for å lovfeste det.

NBBL og *USBL* foreslår at oppseiinga skal kunne skje når to tredjedelar av generalforsamlinga samtykkjer i det, og dette fleirtalet utgjør meir enn halvparten av alle andelseigarane i burettslaget. *Konkurransetilsynet* meiner at det er viktig for effektiviteten i marknaden for forretningsførsel at avtalane må kunne seiast opp på ein etter måten enkel måte etter at den første avtaleperioden har gått ut. Eit vanleg fleirtal av røystene bør vere nok for å gjere eit forsvarleg vedtak. *Den Norske Advokatforening* meiner også at det ikkje skulle vere nødvendig med to tredjedels fleirtal for å seie opp forretningsføraravtalen.

Departementet meiner at det blir eit for strengt krav for å seie opp ein avtale om forretningsførsel dersom fleirtalet på to tredjedelar også må omfatte meir enn halvparten av alle andelseigarane i burettslaget. Heller ikkje i andre samanhengar i burettslovgivinga er det vanleg å stille krav om at over halvparten av andelseigarane skal gi samtykke. På den andre sida er departementet einig med utvalet i at dersom burettslaget ønskjer å seie opp avtalen, bør det vere eit vilkår at denne oppseiinga treng samtykke frå minst to tredjedelar av dei røystene som blir gitt på generalforsamlinga. Det er også viktig at det er stabilitet i korleis burettslaget blir forvalta. Oppseiinga kan også få verknader for andre sider ved butilhøva, slikt som retten til billig telefoni, tv-signal og liknande. Departementet sluttar seg derfor til forslaget frå utvalet også på desse punkta.

Asker og Bærum Boligbyggelag meiner at bustadbyggjelaget må kunne halde fram med å vere registerfører jamvel om avtalen om forretningsførsel blir sagt opp, under føresetnad om at det ikkje blir oppretta eit eige burettsregister. Etter forslaget frå departementet skal rettsregistrering gjerast av dei som fører grunnboka. Forslaget frå *Asker og Bærum Boligbyggelag* blir då uaktuelt.

Utvalet har vidare foreslått at dersom ein avtale om forretningsførsel er gjord mens eit bustadbyggjelag eller ein annan utbyggjar åtte alle andelane i burettslaget, kan burettslaget krevje at vederlaget blir sett ned, dersom det er vesentleg høgare enn det som er vanleg for tilsvarende tenester, og at burettslaget kan heve ein avtale om forretningsførsel på grunnlag av eit vesentleg avtalebrot. Det er ingen høyringsinstansar som har hatt merknader til desse forslaga. Departementet meiner at utvalet her har foreslått viktige reglar som vil hindre at bustadbyggjelaga kan utnytte den posisjonen dei har som einestiftar av burettslag. Departementet støttar derfor desse forslaga.

NBBL meiner at det kan vere behov for kvalifikasjonskrav for dei som skal vere forretningsførarar for burettslag. Etter bustadbyggjelaget si meining bør det også gjelde for dei som skal vere forretningsførarar for andre bustadsamanslutningar. Det følgjer av gjeldande rekneskapslov at den som fører rekneskap for andre, treng autorisasjon. Dette kravet gjeld då også for dei som skal føre rekneskap for burettslag og andre bustadsamanslutningar.

Departementet legg til grunn at den som tek på seg å vere forretningsførar for ei bustadsamanslutning, samtidig tek ansvar for at oppgåva blir utført på ein fullgod måte. Burettslag kan såleis reise skadebotkrav dersom forretningsføraren ikkje oppfyller pliktene sine på ein forsvarleg måte. Det har vel også vore tilfelle der forretningsførarar ikkje har gjort jobben sin på ein fullgod måte. Det kan ha ført til tap både for andelseigarar, burettslag og tredjepersonar. Det er likevel departementet sitt inntrykk at slike tilfelle høyrer til unntaka. Departementet kan ikkje sjå at det skulle vere nødvendig å gjere endringar på dette punktet no. Dette er spørsmål det kan vere føremålstenleg å kome tilbake til dersom det viser seg nødvendig.

8.10.3 Forvaltning av midlar

Gjeldande rett

Det finst ikkje eigne reglar i burettlova om korleis midlane til burettslaget skal eller kan forvaltast. Berre bustadbyggjelagslova § 16 regulerer korleis midlane i form av byggjelån o.l. skal nyttast i utbyggingsperioden. Bustadbyggjelagslova § 16 inneheld også ein heimel for i forskrift å fastsetje reglar om forvaltning av midlane til burettslaga. Det har vore vanleg praksis at bustadbyggjelaget, som forretningsførar, har hatt ei felles forvaltning av pengar som høyrer til dei tilknytte burettslaga. Utvalet viser til at det er blitt stilt spørsmål ved om burettslaget kan motsetje seg ei slik felles forvaltning av midlane, til dømes slik at pengane må setjast inn på ein særskild konto i ein bank. Utvalet legg til grunn at den vanlege oppfatninga har vore at burettslaget på grunn av avtalen om forretningsførsel har måtta finne seg i ei slik felles forvaltning.

Ei sakkunnig gruppe som departementet oppnemnde i samband med at Stortinget i 1992 løyvde 100 millionar kroner til støtte og omstilling i bustadsamvirket, rådde departementet i 1994 til å lage forskrifter om korleis bustadbyggjelaga skal forvalte midlane til burettslaga. Gruppa var særleg oppteken av å avvikle usikra ordningar med mellomrekning mellom bustadbyggjelag og burettslag. Departementet har utarbeidd forslag til forskrifter, som

har vore på høyring ved to høve. Det har likevel ikkje ført til at forskrifter er blitt vedtekne.

Forslaget frå utvalet

Utvalet har utarbeidd eit forslag om korleis midlane i burettslaget skal forvaltast. Det blir foreslått at midlar som høyrer til laget, skal forvaltast forsvarleg og haldast skilde frå midlar som høyrer til andre (§ 8-13). Pengar skal plasserast i norsk bank eller i ein annan finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg, og som har tilsvarende sikringsordning som norsk bankar. Midlane kan lånast ut eller forvaltast på andre måtar enn dei som er nemnde her, dersom dei blir sikra med garanti frå bank eller annan finansinstitusjon som nemnt ovafor. Utvalet framhevar at ei slik ordning ikkje er meint å skulle påføre burettslaget større risiko enn plassering av pengane i norsk bank. Utvalet foreslår vidare at ein avtale om slikt utlån eller slik forvaltning skal kunne seiast opp av laget med seks månaders varsel dersom det ikkje er avtalt kortare varsel. Kongen kan gi nærare forskrifter om forvaltninga av midlane.

Merknader frå høyringsinstansane

Ingen av høyringsinstansane har kome med merknader til utvalet sitt forslag til føresegn om forvaltning av midlane til burettslaget.

Departementet sine vurderingar

Departementet sluttar seg til det forslaget som utvalet har til føresegn om forvaltning av midlar.

8.10.4 Inhabilitet, misbruk av posisjon o.a.

Gjeldande rett

Styremedlemmer eller forretningsførarar må ikkje ta del i behandling eller avgjerd som gjeld spørsmål som dei har ei framskoten eller økonomisk særinteresse i. Styremedlemmer eller forretningsførarar må heller ikkje ta del i avgjerder om lån mot eller diskontering av papir som har hans eller hennar namn påført.

Forslaget frå utvalet

Utvalet har laga forslag til føresegn om inhabilitet o.l. Det blir foreslått at ein styremedlem ikkje må vere med i behandlinga eller avgjerda av noko spørsmål som medlemmen sjølv eller nærstående har ei klar personleg eller økonomisk særinteresse i. Det same gjeld for forretningsføraren (§ 8-14).

Styret og forretningsføraren må ikkje gjere noko som er eigna til å gi visse andelseigarar eller andre ein urimeleg fordel til skade for andre andelseigarar eller laget (§ 8-15). Styret eller forretningsføraren skal ikkje etterkome noko vedtak av generalforsamlinga dersom vedtaket strir mot lov eller vedtekter.

Merknader frå høyringsinstansane

Ingen av høyringsinstansane har kome med merknader til forslaget frå utvalet til føresegner om inhabilitet o.l.

Departementet sine vurderingar

Gjeldande burettslagslov har ei eiga føresegn som regulerer habiliteten til medlemmene i styret og til forretningsføraren. Utvalet har valt å vidareføre denne regelen, og det sluttar departementet seg til.

8.11 Rekneskap og revisjon

Gjeldande rett

Burettslag har rekneskapsplikt etter rekneskapslova frå 1998. Med heimel i tidlegare rekneskapslov frå 1977 blei det gitt egne forskrifter om årsoppgjer for burettslag i 1989. Desse forskriftene gjeld inntil vidare også etter at den nye rekneskapslova frå 1998 er sett i verk (§ 9-3 sjette ledd). Forskriftene avvik etter måten mykje frå vanlege rekneskapsprinsipp etter rekneskapslova. I staden for å utarbeide ein resultatrekneskap med over- eller underskot, skal burettslaget lage eit driftsoversyn som viser endringane i dei disponible midlane i burettslaga. Driftsoversynet for burettslaget minner mykje om ein likviditetsrekneskap. I staden for å utarbeide ein balanse over aktiva og passiva i burettslaget, skal burettslaget lage eit oversyn over eigedelar og gjeld.

Eit burettslag skal i samsvar med burettslagslova ha ein eller fleire statsautoriserte eller registrerte revisorar. I burettslag som er knytte til eit bustadbyggjelag, skal det vere same revisor i dei tilknytte burettslaga som i bustadbyggjelaget. Ein revisor skal til vanleg vere til stades på generalforsamlinga dersom han eller ho skal uttale seg i spørsmål om rekneskap eller om ansvar for tillitsvalde og funksjonærar, eller dersom han eller ho er innkalla til skifteretten eller av bustadbyggjelaget på bakgrunn av føresegnene i burettslagslova. Kan revisoren ikkje møte sjølv, skal han eller ho møte ved ein assistent, dersom revisoren har ein slik assistent.

Etter krav frå generalforsamlinga, ein styremedlem, forretningsføraren eller ein granskar pliktar revisoren å gi opplysningar om kva han eller ho har funne under si verksemd i laget. Revisoren kan krevje at spørsmåla blir sette fram skriftleg, og kan gi skriftleg svar, med unntak av når opplysningane blir kravde i generalforsamlinga. I så fall skal spørsmål og svar setjast inn i protokollen, dersom nokon som er til stades, krev det.

Revisoren blir vald av generalforsamlinga, med visse unntak. Etter krav av minst ein tiandedel, men minst tre av andelseigarane, kan skifteretten oppnemne ein revisor i tillegg til dei andre revisorane. Er kravet sett fram av minst ein tredjedel av andelseigarane, skal det alltid takast til følgje. Fyller ikkje revisoren vilkåra for å vere revisor i laget lenger, skal ny revisor veljast utan opphald. Valet kan likevel vente til neste ordinære generalforsamling dersom laget også har ein annan revisor. Revisoren gjer elles teneste fram til ein annan revisor blir vald i hans stad. Generalforsamlinga kan berre gjere eit slikt val dersom forslaget til nyval av revisor er omtalet i innkallinga. Blir ein revisor fjerna mot sin egen vilje av ein grunn som må reknast som utilbørlig, har revisoren krav på eitt års godtgjersle rekna frå fråtreidinga. Godtgjersla til revisoren blir fastsett av generalforsamlinga. Skifteretten fastset likevel godtgjersla for ein revisor som retten har oppnemnt.

Forslaget frå utvalet

Utvalet foreslår å avvikle dei spesielle rekneskapsreglane som gjeld i dag. Utvalet meiner at årsoppgjer for burettslag i all hovudsak heller bør setjast opp etter vanlege reglar. Her kan ein byggje på same modell som i den nye aksjelovgivinga; rekneskapsreglane går fram av rekneskapslova. Utvalet har derfor ikkje foreslått egne rekneskapsreglar for burettslag.

Utvalet foreslår at eit burettslag skal ha ein eller fleire statsautoriserte eller registrerte revisorar (§ 9-1). Det framhevar at alle burettslag bør ha revisjonsplikt, sidan det er tale om samanslutningar der styret og forretningsføraren forvaltar midlar på vegner av andre. Dersom ein først skal ha revisjonsplikt, bør det etter forslaget frå utvalet ikkje vere tale om anna enn godkjende revisorar.

Utvalet foreslår at generalforsamlinga skal kunne velje ein eller fleire revisorar, og ein eller fleire vararevisorar. Generalforsamlinga skal godkjenne godtgjersla til revisorane (§ 9-2). Ein revisor gjer teneste fram til ein annan revisor er vald (§ 9-3). Fell oppdraget for revisoren bort før tenestetida er ute, skal styret utan opphald syte for val av ny revisor.

Det same gjeld dersom revisoren ikkje lenger fyller vilkåra for å kunne veljast til revisor i laget.

Utvalet foreslår at generalforsamlinga berre skal kunne velje ny revisor når det er sagt i innkallinga at det kjem forslag om nyval. Revisoren har rett til å gjere greie for sitt syn på forslaget for generalforsamlinga (§ 9-4). Har generalforsamlinga forkasta eit forslag om nyval av revisor, kan ein tiandedel av alle andelseigarar innan ein månad etter generalforsamlinga krevje at skifteretten ved orskurd oppnemner ein revisor i tillegg til andre revisorar i laget. Kravet skal takast til følgje dersom det er rimeleg grunn til det. Utvalet framhevar at meininga her skal vere at ein mindretal som er misnøgd med revisjonen, skal kunne føre ein kontroll på denne måten. Utvalet foreslår vidare at skifteretten skal kunne fastsetje tenestetid og godtgjersle for ein revisor som retten har oppnemnt. Vil revisoren slutte før tenestetida er ute, skal han eller ho gi rimeleg førehandsvarsel til skifteretten.

Utvalet foreslår vidare at ein revisor skal leggje fram revisjonsmelding til generalforsamlinga for kvart rekneskapsår. Revisjonsmeldinga skal vere styret i hende seinast to veker før den ordinære generalforsamlinga (§ 9-5).

Utvalet foreslår at revisoren skal møte i generalforsamlinga når det skal behandlast saker som gjer dette nødvendig. Utover det har revisoren rett til å møte i generalforsamlinga (§ 9-6).

Merknader frå høyringsinstansane

Finansnæringens Hovudorganisasjon og Sparebankforeningen støttar synspunkta til utvalet om at reglane for rekneskapsføring i burettslag i all hovudsak bør følgje normale rekneskapsprinsipp.

PrisewaterhouseCoopers meiner at det ville vere svært uheldig dersom burettslaga i hovudsak skal følgje vanlege rekneskapsprinsipp. Gjeldande rekneskapsforskrift for burettslag bør derfor i det alt vesentlege bli vidareført. Krava til noteopplysningar bør likevel vurderast på nytt i lys av erfaringane etter at forskrifta kom. Også spesifikasjonar og grupperingar i driftoversynet og oversynet over eigedelar og gjeld bør vurderast i lys av erfaringar frå 1989 og fram til i dag. I alle høve bør ikkje burettslag kome inn under generelle rekneskapsreglar før ein har gjort grundigare utgreiingar om spørsmålet. Korkje i NOU 1995:30 eller NOU 2000:17 kan ein sjå at ein har gjort nærare greie for føremålet med rekneskapen i burettslag som ei ikkje-økonomisk verksemd. Ein meiner at det ikkje bør gjerast endringar i rekneskapsplikta utan å vurdere føremålet med rekneskapane i burettslaga. Ei eventuell vidare utgreiing av rekneskapsplikta – med ut-

gangspunkt i dei behova brukarane (andelseigarane) har – meiner ein vil vere naturleg å gjennomføre i samband med den generelle evalueringa av rekneskapslova i 2002.

Det blir framheva at det ikkje har skjedd endringar i situasjonen for eller verksemda til burettslaga sidan 1980-åra. Det er heller ingen endringar i rekneskapslova av 1998 i forhold til rekneskapslova av 1976 som har noko å seie for rekneskapen til eit burettslag etter rekneskapslova. Det vil seie at dei tilhøva som førte til at burettslaga blei utelatne frå føresegnene i rekneskapslova og i staden fekk eigne rekneskapsforskrifter, er fullt ut til stades også i dag. Innføring av føresegnene i rekneskapslova vil såleis føre til at ein kjem i ein situasjon som blei rekna om uhaldbar i 1980-åra.

Eit burettslag har ikkje som føremål å gå med overskot. Det økonomiske føremålet for eit burettslag etter at bebuarane har flytta inn, er å samle inn nok pengar frå andelseigarane til å dekkje dei utbetalingane som burettslaget gjer på vegner av andelseigarane samla. Når styret i eit burettslag utarbeider eit budsjett, må det i forslaget til budsjett syte for at husleige, saman med dei andre midlane som burettslaget disponerer over frå tidlegare, og saman med eventuelle låneopptak, er tilstrekkeleg til å møte dei forventa utbetalingane, inkludert avdrag på lån, i budsjettåret. Budsjettet skal godkjennast av generalforsamlinga i burettslaget. Kvar av andelseigarane må gjennom husleigeinnbetalingane dekkje sin del av burettslaget sine fellesutgifter, inkludert mellom anna avdrag. Burettslaget er eigentleg berre ein forlengd arm av andelseigarane sin privatøkonomi.

Ein årsrekneskap for eit burettslag må først og fremst reflektere det informasjonsbehovet andelseigarane har. Andelseigarane har behov for ein rekneskap som kan samanliknast med budsjettet. I og med at budsjettet er og må vere likviditetsretta, må derfor resultatrekneskapen vere likviditetsretta. Ein må elles rekne med at andelseigarane har behov for ei oppsplitting i samsvar med budsjettet, som er ei vesentleg meir detaljert resultatoppstilling enn det rekneskapslova krev, for å kunne kontrollere at midlane til burettslaget blir brukte i samsvar med føresetnaden som har kome til uttrykk i budsjettet. I tillegg har andelseigarane stor interesse av at rekneskapen viser kva for likvide midlar som er disponible ved starten på budsjettåret, det vil seie utgangen av rekneskapsåret. Truleg er den einaste brukargruppa i tillegg til andelseigarane långivarane til burettslaget. Denne brukargruppa har ikkje noko anna informasjonsbehov enn andelseigarane.

Rekneskapsbrukarane for verksemdar som driv

økonomisk verksemd, omfattar langt fleire grupper enn brukargruppene i eit burettslag, og dei har eit heilt anna informasjonsbehov. Dei grunnleggjande rekneskapsprinsippa o.l. i rekneskapslova er utforma med tanke på at den rekneskapspliktige driv økonomisk verksemd. Det er naturleg at eit regelsett som er utforma med tanke på føretak med økonomisk verksemd som føremål, ikkje eignar seg for eit burettslag, som ikkje har eit økonomisk føremål. Det er ikkje tvil om at andelseigarane har behov for ein likviditetsrekneskap, det vil seie ei form for oppstilling av kontantstraumen, til dømes om lag slik som driftsoversynet etter gjeldande regelverk. Deresom burettslaga får plikt til å følgje dei generelle føresegnene i rekneskapslova, vil kostnadene for å produsere årsrekneskapar dermed auke, fordi det av omsyn til andelseigarane må utarbeidast ei slik oppstilling i tillegg til resultatrekneskapen og balansen.

Vestlandske boligbyggelag foreslår at gjeldande reglar for oppsett av burettslagsrekneskapar blir vidareført i den nye lova. Oppsetta som blir nytta, gir eit godt oversyn for andelseigarane som ikkje er rekneskapskunnige. *Vestlandske boligbyggelag* sender ut burettslagsrekneskapar til i overkant av 8000 medlemmer, og ein får gode meldingar tilbake.

OBOS viser til at honoraret til revisoren skal godkjennast av generalforsamlinga. Honoraret går fram av rekneskapen som blir lagd fram for generalforsamlinga. *OBOS* kan ikkje sjå at det skulle vere behov for særskild godkjenning frå generalforsamlinga si side av dette honoraret.

Brønnøysundregistra viser til at ny revisor kan veljast berre dersom det er sett opp som sak i innkallinga til generalforsamlinga. Tilhøvet mellom denne regelen og føresegna, der det heiter at saker som ikkje er nemnde i innkallinga til generalforsamlinga, likevel kan behandlast dersom alle andelseigarane samtykkjer – er ikkje klart.

Departementet sine vurderingar

Departementet viser til at utvalet har foreslått at år-soppgjær for burettslag i all hovudsak heller bør setjast opp etter vanlege reglar. Her kan ein byggje på same modell som i den nye aksjelovgivinga; rekneskapsreglane går fram av rekneskapslova. Utvalet har derfor ikkje foreslått eigne rekneskapsreglar for burettslag.

Utvalet har vidare foreslått at eit burettslag skal ha éin eller fleire statsautoriserte eller registrerte revisorar. Generalforsamlinga skal velje éin eller fleire revisorar, og kan velje éin eller fleire vararevisorar. Generalforsamlinga skal godkjenne godtgjer-

sla til revisor. Revisor gjer teneste fram til annan revisor er vald. Fell oppdraget for revisor bort før tenestetida er ute, skal styret utan opphald syte for val av ny revisor. Det same gjeld dersom revisor ikkje lenger fyller vilkåra for å kunne veljast til revisor i laget. Generalforsamlinga kan berre velje ny revisor når det er sagt i innkallinga at det vil bli sett fram forslag om nyval. Revisor skal gi revisjonsmelding til generalforsamlinga for kvart rekneskapsår. Revisjonsmeldinga skal vere styret i hende seinast to veker før den ordinære generalforsamlinga.

Departementet viser til at utvalet har kome med forslag om endringar i forhold til korleis ein rekneskap skal førast. Utvalet foreslår at dei vanlege reglane og prinsippa i rekneskapslova også skal gjelde for føring av rekneskapen i eit burettslag. *Finansnæringens Hovudorganisasjon* og *Sparebankforening* støttar desse vurderingane. *Vestlandske boligbyggelag* og *PriswaterhouseCoopers* har derimot foreslått at gjeldande reglar skal vidareførast også i den nye lova. Det blir hevda at ordninga fungerer godt nok i dag. Rekneskapsprinsippet bør ikkje gjelde for eit burettslag.

Departementet vil innleiingsvis peike på at det i dette lovforslaget ikkje blir teke endeleg stilling til rekneskapsprinsippa som skal gjelde for burettslag. Både gjeldande lovgiving og forslaget til ny burettslagslovgiving legg til grunn at dette spørsmålet blir regulert i rekneskapslova og eventuelle forskrifter til denne lova. Som utgangspunkt har burettslag rekneskapsplikt etter reglane i rekneskapslova, men Finansdepartementet har med heimel i lova fastsett andre rekneskapsreglar for burettslag. Skal ein endre desse reglane, må Finansdepartementet oppheve desse forskriftene, eventuelt erstatte dei med nye.

Departementet vil likevel gjere greie for sitt syn på spørsmålet om ein bør halde fast ved dei reglane som gjeld for føring av rekneskap i burettslag også i framtida. Departementet har etter ei samla vurdering kome fram til at det ikkje finst avgjerande grunnar som tilseier at det er behov for å avvike frå dei generelle reglane om føring av rekneskap. *PrisewaterhouseCoopers* har særleg lagt vekt på at det i eit burettslag vil vere behov for eigne likviditetsanalyser.

Departementet vurderer det slik at dei som har behov for slike oversyn, framleis kan utarbeide dei ved sida av den vanlege rekneskapen. Departementet har elles særleg lagt vekt på at dei no gjeldande reglane avvik så mykje frå dei generelle reglane og prinsippa for rekneskapsføring at det i praksis kan verke misvisande og forvirrande for den som er van med den alminnelege ordninga. Særleg kan ein merke seg at ein i staden for å ende opp med over-

skot eller underskot, endar opp med tal som seier noko om endringane i likviditet frå føregåande år.

Departementet har også lagt vekt på at ei endring vil innebere ei harmonisering med om lag like reglar i eigarseksjonslova. Sjølv om ein endrar hovudprinsippet om å lage eit driftsresultat i staden for eit driftsoversyn, kan Finansdepartementet likevel utarbeide nødvendige tilpassingar for burettslag. Departementet vil på denne bakgrunnen fremje forslag om at Finansdepartementet foreslår slike endringar.

Departementet sluttar seg i det alt vesentlege til forslaget frå utvalet som gjeld revisjon av rekneskapsen i burettslag. Det vil mellom anna seie forslaget om å vidareføre plikta til å ha ein eller fleire statsautorisererte eller registrerte revisorar. Det same gjeld forslaget til korleis val av revisor skal gå føre seg, og forslaget til korleis revisjonsmeldinga skal leggjast fram kvart år. Departementet vil likevel kome med merknader til dei innvendingane som er komne frå høyringsinstansane.

OBOS meiner at det ikkje er behov for at generalforsamlinga særskilt godkjenner vederlaget til revisor, i og med at denne summen går fram av rekneskapsen, som i alle høve blir lagd fram og godkjend. Departementet er einig i denne vurderinga og har derfor teke bort denne føresegna frå lovutkastet.

Brønnøysundregistra har peikt på at ny revisor kan veljast berre dersom det er sett opp som sak i innkallinga til generalforsamlinga. Tilhøvet mellom denne regelen og føresegna, der det heiter at saker som ikkje er nemnde i innkallinga til generalforsamlinga, likevel kan behandlast dersom alle andelseigarane samtykkjer – er ikkje klart.

Departementet er ikkje einig i denne påstanden. Som hovudregel kan burettslaget, med nokre unntak, berre ta stilling til saker som er nemnde i innkallinga til generalforsamlinga. Dersom alle andelseigarane er til stades på generalforsamlinga, kan generalforsamlinga også vedta å ta avgjerder i andre saker. Lovutkastet til § 9-4 inneheld eit unntak frå høvet til gjere vedtak sjølv om alle andelseigarane er til stades. I den sistnemnde føresegna kom det til uttrykk ved bruken av ordet «berre» – andelseigarane kan berre ta stilling til val av ny revisor når saka er nemnd i innkallinga. Bakgrunnen er at revisor skal ha rett til å uttale seg om dette spørsmålet både skriftleg på førehand og munnleg under ordskiftet på generalforsamlinga. Dersom spørsmålet om val av ny revisor ikkje er nemnt i innkallinga, kan ein risikere at generalforsamlinga gjer vedtak utan at revisoren får høve til å gjere greie for sitt syn. For å unngå tvil på dette punktet har departementet gjort ei mindre presisering i utkastet til § 7-8.

8.12 Gransking

Gjeldande rett

Generalforsamlinga kan når som helst ta avgjerd om ekstraordinær gransking av stiftinga av laget. Det same gjeld forvaltninga som heilskap eller ein del av tida før vedtaket om gransking blei gjort. Generalforsamlinga kan også vedta gransking av spesielle omstende eller namngitte personar. Generalforsamlinga vel kven som skal vere granskarar. Reglane om teieplikt og godtgjering for revisor gjeld tilsvarande for granskarane.

Dersom generalforsamlinga har forkasta eit krav om gransking, kan ein tiandedel, men likevel minst tre, av andelseigarane gjennom ein felles fullmektig be skifteretten om å ta avgjerd om gransking og oppnemne granskarar. Skifteretten skal ta ei slik avgjerd dersom retten finn at det er rimeleg grunn til det. I burettslag som er kontorstifta av bustadbyggjelag, skal generalforsamlinga ta standpunkt til skriftleg oppmoding om gransking dersom minst ein tiandedel, men minst tre, av dei som har fått tildelt bustad i burettslaget, men som enno ikkje er blitt andelseigarar, ber om det. I slike tilfelle skal generalforsamlinga gi melding til den som har kome med forslaget, om sitt standpunkt innan ein månad etter at forslaget kom inn til laget.

Dersom generalforsamlinga forkastar forslaget, eller dersom svaret frå generalforsamlinga ikkje blir gitt i rett tid, kan forslagsstillarane ved ein felles fullmektig skriftleg be skifteretten om å ta avgjerd om gransking og oppnemne granskarar. Også i desse tilfella skal skifteretten vedta gransking og oppnemne granskarar dersom retten meiner at det er rimeleg grunn til det. Før skifteretten tek ei slik avgjerd, skal retten gi burettslaget, og likeins den som eventuelt skal granskast, høve til å uttale seg.

Dersom gransking blir sett i verk, skal leiinga i burettslaget gi granskarane rett til å gjere dei undersøkingane som dei meiner er nødvendige. Leiinga har også plikt til å gi granskarane dei opplysningane og den hjelpa dei ber om for å gjennomføre granskinga. Reglane om arbeidet til ein revisor gjeld også for granskarar så langt dei passar. Granskarane skal lage ei skriftleg utgreiing om granskinga til generalforsamlinga. Dersom det er skifteretten som har vedteke gransking, skal skifteretten ha utgreiinga. Skifteretten skal i så fall gi fullmektigen som bad om gransking, kopi av utgreiinga og så snar som råd samankalle til generalforsamling. I generalforsamlinga skal ein lese opp utgreiinga. Skifteretten fastset godtgjersla til dei granskarane som retten har oppnemnt. Kostnadene skal dek-

kjast av burettslaget. Orskurdar og andre avgjerder skifteretten tek etter desse reglane, kan påkjærast etter reglane i tvistemålslova.

Forslaget frå utvalet

Utvalet har kome med eit forslag om ei eiga føresegn om gransking. Det blir foreslått at ein andelseigar kan kome med forslag om gransking av stiftinga eller forvaltninga av laget eller nærare oppgitte omstende kring forvaltninga eller rekneskapane. Forslaget kan leggjast fram i ordinær generalforsamling eller på ei generalforsamling der det går fram av innkallinga at ei sak om slik gransking skal takast opp (§ 7-14). Får forslaget tilslutning frå minst ein tiandedel av dei andelseigarane som møter på generalforsamlinga, kan kvar andelseigar innan ein månad etter generalforsamlinga krevje at skifteretten ved orskurd tek avgjerd om gransking. Utvalet viser til at føremålet med denne regelen er å hindre at fleirtalet skal kunne motsetje seg ei nøytral og kritisk gransking.

Utvalet foreslår vidare at skifteretten skal ta til følgje eit krav om gransking dersom retten meiner at det ligg føre ein rimeleg grunn (§ 7-15). Før det blir teke avgjerd i saka, skal skifteretten gi laget, og i tilfelle den granskinga elles kjem til å omfatte, høve til å uttale seg. Skifteretten skal oppnemne ein eller fleire granskarar. Det som er fastsett om revisorar i revisorlova gjeld tilsvarende for granskarane. Dei har teieplikt etter same reglar som revisorar. Skifteretten skal fastsetje godtgjersle for granskarane. Kostnadene ved granskinga skal berast av laget. Skifteretten kan fastsetje at laget skal depone ein høveleg sum på førehand. Granskarane skal gi ein skriftleg rapport om granskinga til skifteretten (§ 7-16). Skifteretten skal innkalle generalforsamlinga til behandling av granskingsrapporten. Rapporten skal sendast til kvar andelseigar med kjend adresse, slik at rapporten til vanleg er framme seinast ei veke før møtet.

Merknader frå høyringsinstansane

Det er ingen høyringsinstansar som har kome med merknader til forslaget frå utvalet.

Merknader frå departementet si side

Departementet sluttar seg til det forslaget som utvalet har kome med til reglar for gransking.

8.13 Samanslåing og deling av burettslag

Gjeldande rett

Eit burettslag kan overdra sine egedelar, rettar og plikter som heilskap til eit anna burettslag mot at andelseigarane får andelar i det overtakande laget. Det er eit vilkår at laget etter overtakinga ikkje får meir enn 150 andelar. I eit burettslag som er knytte til eit bustadbyggjelag, kan slik overføring berre skje til eit anna lag knytt til det same bustadbyggjelaget. Styra i laga skal utarbeide eit grunnleggjande forslag til fusjonsavtale. Fusjonsavtalen må seie noko om forslag til endringar i vedtektene for det overtakande laget, i tillegg til å innehalde opplysningar om vedtektsføresegner som gjeld rettsstillinga til andelseigarane og tidspunktet for gjennomføringa av fusjonen. Som vedlegg skal det følgje avskrift av den siste årsrekneskapen og årsmeldinga i det andre laget, påført merknader om avgjerder i generalforsamlinga med omsyn til overskot eller tap i laget, i tillegg til avskrift av revisjonsmeldinga. I eit overdrege lag skal også vedtektene for det overtakande laget leggjast ved.

Fusjonsavtalen skal godkjennast av generalforsamlingane i laga. Avgjerda krev tilslutning frå minst to tredjedelar av dei gitt røystene. Forslaget frå styret til fusjonsavtale med vedlegg skal takast inn i eller leggjast ved innkallinga. Dersom innkallinga skjer ved offentleg kunngjering, skal dokumenta i staden leggjast ut til ettersyn samtidig med at innkallinga blir kunngjort. Andelseigarane skal i innkallinga få melding om dette og at dei kan krevje å få tilsendt avskrift. Dersom generalforsamlinga ikkje skal behandle årsrekneskapen eller årsmeldinga, skal avskrift av rekneskapen for det siste året, årsmeldinga og ei avskrift av revisjonsmeldinga leggjast ut til ettersyn samtidig med innkallinga. Ein skal samtidig gi informasjon om avgjerder i generalforsamlinga med omsyn til overskot eller tap. Dei andelane som skal ytast som vederlag, reknar ein for å vere teikna når fusjonsavtalen er godkjend.

Når fusjonsavtalen er godkjend av generalforsamlinga i eit overtakande burettslag, skal avgjerda meldast til Føretaksregisteret. Har meldinga ikkje kome inn innan to månader etter at avgjerda er teken, fell avgjerda bort. Når registrering av fusjonsavgjerda har skjedd, skal Føretaksregisteret kunngjere avgjerda og varsle kreditorane til laget om at dei innan ein fastsett frist må melde frå til laget dersom dei vil gjere motsegner gjeldande mot at avgjerda trer i funksjon. Fristen for kreditorane til å fremje slike motsegner er tre månader frå siste kunngjering.

Kunngjeringa skal rykkjast inn i Norsk Lysingsblad og ei avis som er vanleg lesen på staden. Det skal ein gjere to gonger, med minst ei veker mellomrom. Gjer nokon av kreditorane motsegner innan utgangen av fristen, kan avgjerda ikkje setjast i verk før kreditorane har fått betaling. Er kravet omtvista eller ikkje forfalle, kan det krevjast trygd dersom kravet ikkje frå før er sikra på ein fullgod måte. Om trygda skal reknast som fullgod, kan ein krevje at skifteretten avgjer.

Midlane til eit overdrege lag skal forvalta særskilt heilt til laget er registrert som oppløyst. Med meldinga om oppløysing skal det følgje ei stadfesting om at forholdet til kreditorane ikkje er til hinder for iverksetjinga. Stadfestinga skal vere underskriven av styret og revisoren. Samtidig skal dei nødvendige endringane av vedtektene i det overdrege laget registrerast.

Utlevering av nye andelar til andelseigarane i eit overdrege lag skjer mot innlevering av dei gamle andelsbrev eller ved påteikning av desse breva. Det overtakande laget skal syte for at det oppbevaringspliktige rekneskapsmaterialet til det overdrege laget blir gitt att i samsvar med rekneskapslova (§ 2-7). Det overtakande laget skal også syte for at bøkene til det overdrege laget blir oppbevarte i minst ti år etter den endelege oppløysinga av det overdrege laget. Registrerte opplysningar om rekneskapslova § 2-2, i ti år etter den endelege oppløysinga av det overdrege laget.

Gjeldande burettslagslov har ingen reglar som regulerer korleis eit burettslag kan delast opp i to eller fleire nye burettslag. Dersom ein ønskjer å dele eit burettslag, må det gjerast etter reglane om oppløysing. Laget må såleis først oppløysast, for sidan å stifte to eller fleire nye lag som simultanstifting.

Forslaget frå utvalet

Ved samanslåing av burettslag foreslår utvalet at eit burettslag kan overdra eignedelar og skyldnader under eitt til eit anna burettslag mot at andelseigarane blir andelseigarar i det overtakande laget. Det kan fastsetjast at andelseigarar skal ha eit vederlag i pengar eller andre verdiar dersom utdeling kan skje utan å kome i konflikt med føresegnene om forsvarleg drift, og det trengst av omsyn til dei innbyrdes verditilhøva (§ 10-1). I lag der ein tredjeperson etter avtale eller vedtekter kan motsetje seg endring av vedtektsføresegner, som nemnt i føresegnene om vedtektsveto, er eit vedtak om overdraging ikkje gyldig utan godkjenning frå tredjepersonen. Godkjenning kan ikkje nektast dersom tilsvarende vilkår eller forkjøpsrett blir tekne inn i vedtektene for det overtakande laget.

Utvalet foreslår at styra i laga skal utarbeide ein plan som minst viser forslag til vedtektsendringar i det overtakande laget, tidspunktet for samanslåinga og eventuelt vederlag til andelseigarane. Siste årsrekneskapen, årsmeldinga og revisjonsmeldinga for kvart av laga skal leggjast ved planen (§ 10-2). Planen skal godkjennast av generalforsamlingane med tilslutning frå minst to tredjedelar av alle andelseigarane i kvart lag. Vedtektsendringane i det overtakande laget må vedtakast med slikt fleirtal som er fastsett i lov eller vedtekter.

Vidare foreslår utvalet at det seinast ein månad etter at samanslåinga er godkjend i laga, og vedtaket om samanslåing er gyldig i det overdrege laget, skal vedtaket saman med planen for samanslåinga meldast til Føretaksregisteret. Dersom ein ikkje held denne fristen, fell vedtaka bort (§ 10-3). Føretaksregisteret skal kunngjere vedtaka om samanslåing og varsle kreditorane i laga om at eventuelle motsegner mot samanslåinga må meldast til laget innan to månader etter siste kunngjering. Kunngjeringa skal setjast inn to gonger med minst ei veker mellomrom i Norsk lysingsblad og i ei avis som er vanleg lesen på forretningsstaden for laget. Kunngjeringa i avisa kan takast inn i kortform, med tilvising til kunngjeringa i Norsk lysingsblad.

Dernest foreslår utvalet at dersom ein kreditor med uomtvista og forfalle krav kjem med motsegn innan fristen for å melde frå til Føretaksregisteret, kan samanslåinga ikkje gjennomførast før kravet er betalt (§ 10-4). Ein kreditor med omtvista krav eller krav som ikkje er forfalle, kan krevje fullgod trygd for kravet dersom det ikkje er sikra slik frå før. Skifteretten avgjer tvistar om kravet er til, og om trygda er fullgod. Skifteretten kan forkaste eit krav om trygd når det er klart at kravet ikkje er til, eller når utsiktene til dekning ikkje blir dårlegare på grunn av samanslåinga. Eit kravsmål om avgjerd i skifteretten må vere sett fram innan to veker etter at kreditor sette fram krav om betaling eller kom med krav om trygd. Utvalet foreslår vidare at når fristen for motsegn er ute, og tilhøvet til kreditorar som har kome med motsegn, er avklart, skal det overtakande laget gi melding til Føretaksregisteret om at samanslåinga skal gjennomførast. Når samanslåinga er registrert, er samanslåinga gjennomført, det overdrege laget er oppløyst, og krav om eit eventuelt vederlag til andelseigarar har då forfalle (§ 10-5).

Sjølv om forholdet til kreditorar som har reist motsegn, ikkje er avklart, kan skifteretten etter kravsmål frå det laget krava gjeld, vedta at samanslåinga kan gjennomførast og meldast til Føretaksregisteret. Det overtakande laget skal ta vare på rekneskapsmateriale frå det overdrege laget i

samsvar med rekneskapslova § 2-7 i minst ti år etter den endelege oppløysinga. Det same gjeld bøke- ne til laget. Registrerte rekneskapsopplysningar skal ein kunne gi att i samsvar med rekneskapslova § 2-2 i minst ti år etter den endeleg oppløysinga.

Utvalet foreslår at eit burettslag kan overdra nokre av bustadene og andre eigedelar og eventuelt skyldnader til eit nytt lag av dei andelseigarane som har rett til dei bustadene det gjeld. Det kan fastsetjast at andelseigarar skal ha eit vederlag i pengar eller andre verdiar dersom utdeling kan skje etter føresegna om forsvarleg drift, og det trengst av omsyn til dei innbyrdes verditilhøva (§ 10-6). Kan ein tredjeperson etter avtale eller vedtekter motsetje seg endring av vedtektsføresegner i det overdregne laget, blir vedtektsføresegnene del av vedtektene i det nye laget utan særskilt vedtaking dersom ikkje tredjepersonen går med på noko anna.

Ved deling av burettslag blir det foreslått at styret skal utarbeide ein plan som minst viser forslag til vedtektsendringar i det overdregne laget, vedtekter, opningsbalanse og byggje- og finansieringsplan for det nye laget, fordelinga av eigedelar, rettar og skyldnader mellom dei laga som er med i delinga, og eventuelt vederlag til andelseigarar (§ 10-7). Siste årsrekneskapsrapport, årsmeldinga og revisjonsmeldinga skal leggjast ved planen. Planen skal godkjennast av generalforsamlinga med tilslutning frå minst to tredjedelar av alle dei som skal bli andelseigarar i det nye laget, og minst to tredjedelar av alle andelseigarane som skal vere att i det overdregne laget.

Når det gjeld forslaget om melding til Føretaksregisteret, kreditorvarsel og motsegner, er desse reglane like dei som skal gjelde ved samanslåing av burettslag, og som er nemnde ovafor (§ 10-8). Sjølv gjennomføringa er foreslått slik: Når fristen for motsegn er ute, og tilhøvet til kreditorar som har kome med motsegn, er avklart, skal det overtakande laget gi melding til Føretaksregisteret om at delinga skal gjennomførast. Når delinga er registrert, er delinga gjennomført, det nye laget er stifta, og krav på eventuelt vederlag til andelseigarar forfell (§ 10-9). Blir reglane for deling og samanslåing følgde, kan deling av eit burettslag og samanslåing av det overdregne eller det nye laget med eit anna lag vedtakast og gjennomførast under eitt (§ 10-10).

Merknader frå høyringsinstansane

OBOS støttar dei nye reglane for deling og samanslåing av burettslag. *Brønnøysundregistra* viser til at det ikkje går klart fram av lovteksten at det kan vere fleire overdregne selskap med i samanslåinga.

Dette kan og bør gjerast klarare. Vidare blir det vist til at det er færre minstekrav til innhaldet i planen for samanslåinga av burettslag enn for bustadbyggjelag. Det er for så vidt rimeleg nok. Det er like fullt ingen grunn til at planen for samanslåing av burettslag ikkje skal nemne dei laga som er med i samanslåinga. Jamvel om dei fleste planane for samanslåing i praksis vil innehalde identifiserande opplysningar, meiner ein at det er ein fordel om lova krev desse opplysningane. Det blir også vist til at lovforslaget opnar for at andelseigarar i det overtakande selskapet kan få vederlag i pengar. I så fall skal det fastsetjast at planen for samanslåing skal vise «eventuelt vederlag til andelseigarar». Ein bør kanskje vurdere om planen også bør innehalde ei vurdering frå styret om ein kan gjere slik utdeling etter regelen om forsvarleg drift.

Brønnøysundregistra viser til at vedtaket om samanslåing, saman med planen for samanslåing, skal bli sendt til Føretaksregisteret, som skal syte for at vedtaket blir kunngjort. Regelen er den same som for aksjeselskap, der det er slik at det er styret i alle selskapa som er med i ein fusjon, som skal melde frå om fusjonen til registeret. *Brønnøysundregistra* har erfaring med at dette ofte skaper vanskar og unødvendig arbeid, både for dei som skal gjennomføre ei samanslåing, og for Føretaksregisteret. Ein vil derfor rå til at det blir presisert i lovteksten at det er styret i alle lag som er med i samanslåinga, som kvar for seg skal melde vedtaket og planen til Føretaksregisteret.

Brønnøysundregistra meiner at det er usikkert om vederlag til andelseigarane skal delast ut etter talet på andelar eller talet på andelseigarar. Sidan utkastet slår fast at somme eigarar kan eige meir enn ein part, mens det elles er slått fast at ingen andelseigar har meir enn ei røyst på generalforsamlinga, finn ein det naturleg å peike på dette spørsmålet.

OBOS viser til at det skal betalast dokumentavgift ved deling, jamvel om delinga reelt sett er av ein slik storleik at ho kan utgjere ei hindring for ei deling som elles ville ha blitt gjort. Det blir foreslått at deling av burettslag i to eller fleire lag ikkje skal utløyse krav om dokumentavgift.

Brønnøysundregistra meiner at dei nye føresegnene som opnar for deling og samanslåing under eitt er uklare og vil føre til vanskar både med registreringa og andre delar av gjennomføringa. Det blir derfor tilrådd at ein for desse tilfella legg opp til den same og velkjende systematikken som går fram av aksjelovene. Etter ein slik systematikk kan § 10-6 innehalde reglar som heimlar deling både ved nyskiping og deling med overføring til eitt eller fleire eksisterande lag, og i tillegg delvis nyskiping

og delvis overføring til eksisterande lag. Det bør like eins gå fram av lova at det kan vere fleire overtakarar, på same måten som det bør gå fram av delingsreglane at det kan vere fleire overtakarar. Til liks med det som bør gjelde for reglane om plan for samanslåing, bør reglane om delingsplanen i utkastet til § 10-7 krevje identifiserande opplysningar om dei laga som er med. Utkastet til § 10-8 regulerer meldinga om delingsplanen og delingsvedtaket til Føretaksregisteret.

Departementet sine vurderingar

Departementet viser til at utvalet foreslår at føresegner om samanslåing og deling av burettslag. Eit burettslag kan overdra egedelar og skyldnader under eitt til eit anna burettslag mot at andelseigarane blir andelseigarar i det overtakande laget. Styra i laga skal utarbeide ein plan som minst viser forslag til vedtektsendringar i det overtakande laget, tidspunktet for samanslåinga og eventuelt vederlag til andelseigarar. Planen skal godkjennast av generalforsamlingane med tilslutning frå minst to tredjedelar av alle andelseigarane i kvart lag.

Seinast éin månad etter at samanslåinga er godkjend i laga og vedtaket om samanslåing er gyldig i det overdrege laget, skal styret i alle lag som er med i samanslåinga, kvar for seg melde vedtaket, saman med planen, til Føretaksregisteret. Blir fristen ikkje halden, fell vedtaka bort. Føretaksregisteret skal kunngjere vedtaka om samanslåing og varsle kreditorane i laga om at eventuelle motsegner mot samanslåinga må meldast til laget innan to månader frå siste kunngjering. Kreditorane kan kome med motsegn. Når fristen for motsegn er ute og tilhøvet til kreditorar som har kome med motsegn er avklart, skal det overtakande laget gi melding til Føretaksregisteret om at samanslåinga skal gjennomførast. Når samanslåinga er registrert, er samanslåinga gjennomført, det overdrege laget er oppløyst, og krav på eventuelt vederlag til andelseigarar forfell til betaling.

Eit burettslag kan overdra nokre av bustadene og andre egedelar og eventuelt skyldnader til eit nytt lag av dei andelseigarane som har rett til dei bustadene det gjeld. Styret skal utarbeide ein plan som minst viser forslag til vedtektsendringar i det overdrege laget, vedtekter, opningsbalanse og bygge- og finansieringsplan for det nye laget, tidspunktet for samanslåinga, fordelinga av egedelar, rettar og skyldnader mellom dei laga som er med i delinga, og eventuelt vederlag til andelseigarar. Planen skal godkjennast av generalforsamlinga med tilslutning frå minst to tredjedelar av alle dei som skal bli andelseigarar i det nye laget, og frå minst to tredje-

delar av alle andelseigarane som skal vere att i det overdrege laget. Så skal Føretaksregisteret ha melding. Kreditorane kan kome med motsegn. Når delinga er registrert, er delinga gjennomført, det nye laget er stifta, og krav på eventuelt vederlag til andelseigarar forfell til betaling.

Utvalet har også foreslått at dersom reglane for deling og samanslåing blir følgde, kan deling av eit burettslag, og samanslåing av det overdragande eller det nye laget med eit anna lag vedtakast, også gjennomførast under eitt.

Departementet viser til det forslaget som utvalet har kome med om reglar som gjeld korleis ein skal kunne slå saman fleire burettslag eller dele opp eit alt eksisterande burettslag. Departementet viser til føresegnene om dei krava som blir stilte til planen for endringa, og kva slags melding som skal sendast til Føretaksregisteret og til kreditorane. Med unntak av eit par punkt sluttar departementet seg til det forslaget som utvalet har kome med.

Departementet viser til at det har kome inn merknader frå to høyringsinstansar. Den eine instansen er *Brønnøysundregistra*, som viser til at det ikkje går klart fram av lovteksten at det kan vere fleire overdrege selskap med i samanslåinga. Dette kan og bør gjerast klarare. Departementet er ikkje einig i denne vurderinga, då dette blir nærare presentert i lovmotiva. Det har samanheng med at det vanlege vil vere at det er eitt burettslag som blir slått saman med eit anna. Jamvel om det kan førekomme at også fleire enn to burettslag blir slått saman, er det etter departementet sitt syn ikkje nødvendig å nemne det i lovteksten, i og med at reglane vil vere dei same i alle tilfelle. Departementet ser derfor ikkje nokon grunn til å endre lovteksten på dette punktet.

Brønnøysundregistra meiner at namna på dei burettslaga som blir slått saman, bør vere med i planen for samanslåinga. Departementet er einig i dette, og har derfor foreslått ei slik presisering.

Brønnøysundregistra viser til at det blir opna for at det overtakande selskapet kan få vederlag i pengar. Det blir foreslått at planen for samanslåinga burde innehalde den vurderinga som styret har gjort i samsvar med regelen om forsvarleg drift (§ 3-3) dersom slik overføring av vederlag skal kunne skje. Departementet kan ikkje sjå at det skulle vere nødvendig å leggje ved ei slik skriftleg vurdering. Slik departementet vurderer det, bør det her vere tilstrekkeleg å leggje fram resultatet av desse vurderingane. Dette er alt innarbeidd i lovforslaget, jf. formuleringa, i § 10-2 første ledd første punktum, ved bruken av formuleringa «eventuelt vederlag til andelseigarar».

Brønnøysundregistra meiner at det i forslaget frå

utvalet til føresegn om melding til Føretaksregisteret bør stå at det er styret i kvart av laga som skal melde frå til Føretaksregisteret. Bakgrunnen for forslaget er at Brønnøysundregistra har dårleg erfaring med tilsvarande føresegn i aksjelova. Ved ei presisering i lovteksten meiner Brønnøysundregistra at ein kan sleppe tilsvarande problem med burettslagslova. Departementet har endra lovforslaget i samsvar med denne oppmodinga.

Brønnøysundregistra meiner at det er usikkert om vederlag til andelseigarane skal delast ut etter talet på andelar eller talet på andelseigarar. Departementet legg til grunn at eventuelle utdelingar i utgangspunktet må skje i samsvar med talet på andelar og andelseigarane si betaling av felleskostnader, jf. omtalen av utbetalningar i forhold til reglane om forsvarleg drift under kapittel 8.7.

OBOS har foreslått at ei deling av burettslag i to eller fleire lag ikkje skal utløyse krav om dokumentavgift. Departementet meiner at dette vil vere eit spørsmål som ikkje skal løysast i forslaget til ny lov om burettslag. Det er eit spørsmål som ein eventuelt må ta stilling til i samband med statsbudsjettet og det årlege avgiftsvedtaket.

Brønnøysundregistra er ueinig i utvalet sitt forslag om å kunne dele og slå saman burettslag samtidig (§ 10-10). Ein er redd for at dette vil føre til vanskar med registreringa og andre delar av gjennomføringa. Det blir også peikt på at systematikken er annleis i aksjelovene. Utvalet har denne omtalen av regelen i NOU 2000:17 Burettslovene på side 159:

«Paragrafen gjeld samtidig deling og samanslåing av lag. Eit døme kan vere at ei av fleire blokker skal overførast frå eitt lag til eit anna eksisterande lag. Skal ein få til det gjennom vanlege reglar om avhending av fast eigedom, må alle andelseigarane i blokka samtykkje; dei kan ikkje utan vidare miste posisjonen som andelseigarar. Etter føresegna her kan laget vedta deling, og da må minst to tredelar av andelseigarane i blokka i det nemnde dømet røyste for. Samtidig kan det vedtakast samanslåing av det frådelte laget med eit anna lag. Vilråra for både deling og samanslåing må vere oppfylte, men ein greier seg med eitt sett av planar, møte og meldingar.»

Departementet legg til grunn at det truleg berre i få tilfelle er aktuelt med ei slik kombinert deling og samanslåing av burettslag. Departementet har også forståing for at ein slik prosess kan bli komplisert, og har derfor ikkje teke med forslaget frå utvalet til spesialregulering for slike situasjonar. Det fører til at dersom burettslag skulle ønskje ei endring som inneber ei deling av burettslaget samti-

dig som nokre andelar skal slåast saman med eit anna burettslag, må ein gjennomføre endringa i to operasjonar. Ein må då først dele burettslaget i to eller fleire burettslag. Deretter kan eitt eller fleire av dei delte burettslaga slå seg saman med eitt eller fleire andre burettslag.

8.14 Oppløysing av burettslag

Gjeldande rett

Vedtak om frivillig oppløysing av eit burettslag kan berre gjerast av to etterfølgjande generalforsamlingar med minst fjorten dagars mellomrom. Den eine skal vere ei ordinær generalforsamling. På begge generalforsamlingane blir det kravd at minst to tredjedelar av dei gitte røystene er for oppløysinga. Er heile andelskapitalen tapt, er det nok at ein tredjedel av røystene er for oppløysing. I burettslag som er knytte til eit bustadbyggjelag, skal bustadbyggjelaget få høve til å uttale seg om spørsmålet om oppløysing. Utsegna skal sendast til alle andelseigarane i burettslaget med kjend opphaldsstad innan åtte dagar før den første generalforsamlinga som behandlar dette spørsmålet.

Har burettslag som er knytte til eit bustadbyggjelag, fast eigedom, er eit vedtak om frivillig oppløysing ikkje gyldig før vedtaket er godkjent av fylkesmannen. Det same gjeld vedtak om overtaking av bustad eller av ideell andel i eigedommane til burettslaget. For burettslag som er knytte til eit bustadbyggjelag, kan godkjenning berre bli gitt når burettslaget er ute av stand til å oppfylle føremålet sitt eller det ligg føre andre særlege grunnar.

For burettslag der kommunen har vore med ved etableringa, slik at kommunen i realiteten har fungert som eit bustadbyggjelag, må eit vedtak om oppløysing godkjennast av kommunen. For burettslag som er blitt danna og finansiert av bedrifter og institusjonar for å skaffe bustad for egne tilsette eller andre grupper, må eit vedtak om oppløysing godkjennast av desse bedriftene eller institusjonane. Dersom det er gjort vedtak om oppløysing og det er tvil om grunnlaget er til stades, som nemnt ovafor, kan avgjerda ankast til fylkesmannen.

Når vedtaket om oppløysing er blitt gyldig, skal generalforsamlinga velje eit avviklingsstyre. Valet skjer på ubestemt tid, med ein oppseiingsfrist på tre månader. Elles gjeld dei vanlege føresegnene om styret i burettslagslova også for avviklingsstyret. Medlemmene av det tidlegare styret trer ut av funksjon, med mindre dei blir valde inn i avviklingsstyret.

I nokre tilfelle går skifteretten inn i staden for

generalforsamlinga når laget er vedteke oppløyst. Det gjeld når andelane i eit tilknytt burettslag ikkje blir overdrege til andelseigarane i tide, eller dersom talet på andelseigarar er mindre enn det lova tillèt. Etter kravsmål av minst ein femtedel av andelseigarane kan skifteretten når særlege grunnar taler for det, avgjere at skifteretten skal gå inn i staden for generalforsamlinga også elles. Før skifteretten tek ei slik avgjerd, skal retten gi styret høve til å uttale seg. Avgjerda i skifteretten kan innan fjorten dagar etter at ho er blitt meddelt, takast inn for departementet. Her gjeld tvistemålslova tilsvarende. Utover dette blir generalforsamlinga under avviklinga kalla inn etter dei vanlege reglane.

Avviklingsstyret skal setje opp eit oversyn over egedelane i laget og gjere opp balansen med tanke på avviklinga. Nedteikninga og balansen skal i revidert form leggjast på kontoret til laget til ettersyn for andelseigarane, og gjenpart av oppgjeret, med revisjonsmerknader, blir send til alle andelseigarane med kjend opphaldsstad. Når vedtaket om oppløysing er blitt gyldig, skal laget, ved sitt firma, på brev, kunngjeringar og andre dokument leggje til orda «under avvikling».

Når det ligg føre gyldig avgjerd om oppløysing, skal avviklingsstyret med ein gong melde frå om dette til Føretaksregisteret. Dessutan skal avgjerda, saman med ei oppmoding til kreditorane om å melde seg, bli rykt inn to gonger i Norsk lysingsblad og i to aviser som er vanleg lesne på staden. Kreditorar med kjend opphaldsstad skal så langt det er mogleg, få særleg skriftleg melding. Når det er særleg grunn til det, kan Kongen gi styret løyve til å kalle inn kreditorane ved presumtivt proklama. Frist og kunngjeringsmåte blir fastsett i løyvet. Proklamaet omfattar ikkje skattekrav. Verksemda til laget kan under avviklinga halde fram i den grad det er nødvendig for å få ei føremålstenleg gjennomføring av avviklinga. Under avviklinga skal årsrekneskapen og årsmeldinga leggjast fram, revidert og prøvast etter same reglar som elles.

Med mindre minst ein tredjedel av andelseigarane er imot det, skal oppgjeret skje ved naturaldelinga. I alle høve skal egedelane til laget realiserast så langt det er nødvendig av omsyn til gjelda. Avviklingsstyret skal syte for at skyldnadene til laget blir dekte dersom kreditorane ikkje seier frå seg krava sine eller samtykkjer i å ta ein annan som debitor. Kan ein kreditor ikkje finnast, eller nektar ein kreditor å ta imot det han har til gode, skal summen deponerast i Noregs Bank i samsvar med reglane i lov 17. februar 1939 om deponering i gjeldshøve.

Utbetaling av forskot skal ikkje skje før skyldnadene til laget er dekte, og det har gått seks månader sidan siste kunngjering. Overskotet blir delt

mellom andelseigarane etter den innbyrdes verdien av bustadene, og blir utbetalt mot innlevering av andelsbrevet eller påteikning på andelsbrevet. Etter avslutta utbetaling blir det lagt fram rekneskap for generalforsamlinga eller i tilfelle til skifteretten. Når rekneskapen er godkjend, skal det meldast til Føretaksregisteret at laget er endeleg oppløyst. Avviklingsstyret skal syte for at rekneskapsmaterialet og bøkene til laget blir oppbevarte i ti år etter den endelege oppløysinga. Registrerte rekneskapsopplysningar skal ein kunne gi att i samsvar med reglane i rekneskapslova om dette i ti år etter oppløysinga.

Forslaget frå utvalet

Utvalet foreslår at ei oppløysing av eit burettslag krev vedtak på to generalforsamlingar etter kvarandre, med minst fire vekers mellomrom. På kvar generalforsamling må minst to tredjedelar av alle andelseigarane røyste for vedtaket. Den eine generalforsamlinga skal vere den ordinære generalforsamlinga (§ 11-1). Utvalet viser her til at det etter gjeldande lov er nok med to tredjedelar av dei røystene som er gitt. Utvalet meiner at innstramminga i regelen må sjåast i samanheng med at det ikkje lenger skal vere noko offentleg kontroll med oppløysing av tilknytte burettslag.

Utvalet foreslår at i lag der ein tredjeperson etter avtale eller vedtekter kan motsetje seg ei endring av vedtektsføresegnene, skal eit vedtak om oppløysing ikkje vere gyldig utan godkjenning frå tredjepersonen. Godkjenning kan ikkje nektast dersom tilsvarende vilkår eller forkjøpsrett blir tekne inn i sameigevedtektene eller hefta på eigarseksjon eller annan fast eigedom. I slike tilfelle kan det fastsetjast i sameigevedtektene at dei ikkje kan endrast utan godkjenning av tredjepersonen, og forkjøpsrett kan heftast på for lengre tid enn 25 år utan hinder av § 6 i lov om løysingsrettar. Regelen i det føregåande leddet gjeld tilsvarende ved sal av bustader frå laget.

Utvalet foreslår at når eit vedtak om oppløysing er gyldig, skal generalforsamlinga velje eit avviklingsstyre som kjem i staden for styret og forretningsføraren. Valet gjeld på ubestemt tid, med ein oppseiingsfrist for medlemmene på tre månader (§ 11-2). Dei vanlege føresegnene om styret gjeld tilsvarende for avviklingsstyret. Reglane om generalforsamlinga gjeld så langt dei passar under avviklinga. Etter krav frå minst ein femtedel av andelseigarane kan skifteretten om særlege grunnar taler for det, fastsetje at skifteretten skal kome i staden for generalforsamlinga. Retten skal gi styret høve til å uttale seg før avgjerda blir teken.

Det blir vidare foreslått at eit vedtak om å oppløse laget skal meldast til Føretaksregisteret straks vedtaket er gyldig og eit avviklingsstyre er valt. Meldinga skal innehalde opplysningar om medlemmene av avviklingsstyret (§ 11-3). Ved registrering av meldinga om oppløysing skal Føretaksregisteret kunngjere vedtaket om å oppløse laget. I kunngjeringa skal kreditorane til laget varslast om at dei må melde krava sine til avviklingsstyret innan to månader frå siste kunngjering. Namn og adresse til leiaren for avviklingsstyret skal gå fram av kunngjeringa (§ 11-4). Utvalet meiner at i burettslag bør andelseigarane ha ansvar for udekte skyldnader innafor den ramma ein har fått utdelt, og då er ikkje fristen for å melde frå om krav preklusiv, slik som utvalet har foreslått i forslaget til lov om bustadbyggjelag.

Utvalet foreslår at kunngjeringa skal setjast inn to gonger med minst ei veker mellomrom i Norsk lysingsblad og i ei avis som er vanleg lesen på forretningsstaden for laget. Kunngjeringa i avisa kan takast inn i kortform, med tilvising til kunngjeringa i Norsk lysingsblad. Alle kreditorar med kjend adresse skal så langt det er mogleg, varslast særleg av laget.

Utvalet foreslår dernest at når eit vedtak om oppløysing er gyldig, skal laget på brev, kunngjeringar og andre dokument leggje orda «under avvikling» til firmaet (§ 11-5). Verksemda i laget kan halde fram så langt det er ønskjeleg for ei tenleg gjennomføring av avviklinga. Under avviklinga skal årsrekneskapen leggjast fram, reviderast og sendast til Rekneskapsregisteret etter same reglar som elles.

Utvalet har også foreslått føresegner om avviklingsbalansen og dekning av skyldnadene. Det blir foreslått at avviklingsstyret skal lage ei oppteikning over dei egedelane, rettane og skyldnadene laget har, og gjere opp ein balanse med sikte på avviklinga (§ 11-6). Oppteikninga og balansen skal i revidert stand leggjast ut på lagskontoret til ettersyn for andelseigarane. Kopi av balansen med fråsegn frå revisoren skal sendast til alle andelseigarar med kjend adresse. Avviklingsstyret skal syte for at dei skyldnadene laget har, blir dekte i den grad kreditorane ikkje har sagt frå seg krava sine eller samtykkjer i å ta ein annan som debitor i staden (§ 11-7). Kan ein kreditor ikkje finnast, eller nektar ein kreditor å ta imot det han har til gode, skal summen deponerast i Noregs Bank etter reglane i lov 17. februar 1939 nr. 2 om deponering i gjeldshøve. Burettsinnskota kan ikkje krevjast utbetalte dersom bustadene skal delast utan å gjerast om i pengar (§ 11-8).

Utvalet foreslår at egedelane til laget skal gje-

rast om i pengar så langt det er nødvendig for å dekkje skyldnadene laget har. Elles skal egedelane gjerast om i pengar dersom minst ein tredjedel av andelseigarane krev det (§ 11-8). Skal egedelane gjerast om i pengar, har kvar andelseigar forkjøpsrett til den bustaden andelen er knytt til. For denne forkjøpsretten gjeld reglane i lov om løysingsrettar så langt dei passar. Deling av egedelane eller utbetaling til andelseigarane kan ikkje skje før lagskyldnadene er dekte, og det er gått minst to månader sidan siste kunngjering av kreditorvarsel etter føresegna om kreditorvarsel (§ 11-9). Deling av egedelane eller utbetaling av overskot skal skje på grunnlag av innbyrdes verdi av bustadene. Utdeling kan likevel skje når det berre står att uvisse eller omtvista skyldnader, og det blir sett av ein stor nok sum til å dekkje dei. Om ikkje anna er avtalt, skal summen setjast inn på felleskonto for laget og den kreditoren det gjeld, slik at uttak ikkje kan skje utan skriftleg samtykke frå begge partar eller endeleg dom.

Det blir foreslått at etter avslutta deling av egedelar eller utbetaling av overskot skal eit revidert oppgjer leggjast fram for generalforsamlinga. Når oppgjeret er godkjent, skal det meldast til Føretaksregisteret at laget er endeleg oppløyst (§ 11-10). Føresegnene om vedtak om å fremje krav om skadebot for laget, krav på vegner av laget og ansvarsfritak (§§ 12-3 til 12-5) gjeld også etter endeleg oppløysing. Avviklingsstyret skal syte for at rekneskapsmateriale blir teke vare på i samsvar med rekneskapslova § 2-7 i minst ti år etter den endelege oppløysinga. Det same gjeld bøkene til laget. Registrerte rekneskapsopplysningar skal kunne bli gitt att i samsvar med rekneskapslova § 2-2 i minst ti år etter den endelege oppløysinga. Det som måtte tilfalle laget av summar som er sette av etter regelen om deling av egedelane og utbetaling av overskot (§ 11-9 andre ledd), utdeling til andelseigarar som ikkje blir heva, og det som elles måtte vise seg å høyre til det oppløyte laget, skal delast ut på etterkot. Er summen så liten at han ikkje står i høve til ulempa eller kostnaden med ei slik utdeling etterpå, kan avviklingsstyret i staden bruke summen til velgjerd, til humanitære føremål eller til beste for miljøet (§ 11-11).

Utvalet foreslår at overfor kreditorar som ikkje har fått dekning etter føresegna om dekning av skyldnadene (§ 11-7), og heller ikkje er tilstrekkeleg sikra ved avsetjing etter føresegna om utdeling (§ 11-9 tredje ledd), skal andelseigarane hefte solidarisk. Ansvarer skal likevel vere avgrensa av verdien av det kvar har teke imot etter føresegna om deling eller betaling (§ 11-9), med frådrag for innskott. Overfor slike kreditorar heftar dessutan medlem-

mene av avviklingsstyret solidarisk utan avgrensing dersom det ikkje blir godtgjort at dei har fare fram med tilbørleg aktsemd (§ 11-12). Utvalet meiner det er viktig at det blir særleg nemnt at andelseigarane skal godskrivast innskota, slik at resultatet ikkje blir at innskota reelt er etterprioriterte. Utvalet foreslår vidare at i regressomgangen skal fordelinga skje mellom andelseigarane i høve til det kvar enkelt har fått utdelt. Gjeldsbrevlova § 2 tredje ledd gjeld tilsvarande. Krav frå kreditorar blir etter desse reglane forelda tre år etter at den endelege oppløysinga er registrert i Føretaksregisteret.

Utvalet foreslår at vedtak om å oppløyse laget kan gjerast om av generalforsamlinga dersom minst halvparten av andelseigarane i laget røystar for det (§ 11-13). Utvalet meiner at det gir dårleg samanheng å krevje kvalifisert fleirtal for omgjerung når oppløysing av laget blir rekna som eit vedtak som krev solid oppslutning. Utvalet foreslår vidare at omgjerung ikkje skal kunne vedtakast dersom delinga er gjennomført, eller utbetaling til andelseigarane har skjedd. Omgjerung av eit vedtak om oppløysing og namnet på medlemmene i det nye styret i laget skal straks meldast til Føretaksregisteret.

Merknader frå høyringsinstansane

Asker og Bærum Boligbyggelag støttar forslaget til reglar om avviklingsstyre og generalforsamling. Desse reglane kan gjere det lettare å gjennomføre ein overgang til eigarseksjonssameige.

Departementet sine vurderingar

Departementet viser til at utvalet foreslår føresegner om oppløysing av burettslag. Oppløysing av laget krev vedtak på to generalforsamlingar etter kvarandre, med minst fire vekers mellomrom. På kvar generalforsamling må minst to tredjedelar av alle andelseigarane røyste for vedtaket. Den eine generalforsamlinga skal vere den ordinære generalforsamlinga. Når vedtak om oppløysing er gyldig, skal generalforsamlinga velje eit avviklingsstyre som kjem i staden for styret og forretningsføraren. Valet gjeld på ubestemt tid, med ein oppseiingsfrist for medlemmene på tre månader. Vedtak om å oppløyse laget skal meldast til Føretaksregisteret straks vedtaket er gyldig og avviklingsstyre er valt. Meldinga skal innehalde opplysningar om medlemmene av avviklingsstyret. Ved registrering av meldinga om oppløysing skal Føretaksregisteret kunngjere vedtaket om å oppløyse laget. I kunngjerung skal kreditorane til laget varslast om at dei må melde krava sine til avviklingsstyret innan to månader frå siste kunngjerung.

Departementet sluttar seg til det forslaget som utvalet har kome med til føresegner om korleis eit burettslag skal oppløysast. Det gjeld korleis sjølve vedtaket om oppløysing skal vere utforma, kva kompetanse avviklingsstyret og generalforsamlinga har, og korleis Føretaksregisteret og kreditorane skal varslast. Det same gjeld i forhold til korleis skyldnadene til laget skal dekkjast, og korleis ei eventuell deling og utbetaling skal gå føre seg.

8.15 Skadebot og ymse andre føresegner

8.15.1 Skadebot

Gjeldande rett

Stiftar, styremedlem og forretningsfører er forplikta til å bøte for skade som han eller ho under utføringa av oppgåver forsettleg eller aktaust valdar burettslaget, andelseigarar eller andre. Det same gjeld den som i eigenskap av andelseigar forsettleg eller aktaust medverkar til slik skade. For ein granskar gjeld det same. Skadebotansvar kan lempast dersom ein finn det rimeleg under omsyn til utvist skuld, storleiken på skaden, økonomisk evne og tilhøva elles.

Generalforsamlinga avgjer om laget skal gjere gjeldande eit skadeansvar. Har generalforsamlinga gjort vedtak om ansvarsfridom eller har forkasta eit forslag om å gjere gjeldande ansvar, kan skadebotkrav likevel på laget sine vegner og i namnet til laget fremjast av minst ein tiandedel – likevel minst tre – av andelseigarane. Saka skal reisast ved felles fullmektig innan tre månader etter generalforsamlinga. Er det framsett krav om granskning, eller er granskning sett i verk, tek fristen for å reise skadebotkrav til frå det tidspunktet granskninga er avslutta eller kravsmålet er endeleg avslått. At ein andelseigar trekkjer seg tilbake eller avhendar sine andelar etter at sak er reist, er ikkje til hinder for at dei andre held fram med saka. Taper andelseigarane saka, er kostnaden laget uvedkomande og skal i tilfelle dekkjast av dei andelseigarane som har gjort kravet gjeldande. Dersom andelseigarane vinn saka, kan dei krevje at laget dekkjer kostnadene opp til den summen som har kome laget til gode ved søksmålet.

Avgjerda til generalforsamlinga om ansvarsfridom fritek ikkje for ansvar i høve til forhold som det på vesentlege punkt ikkje var gitt uttømmmande og rette opplysningar om overfor generalforsamlinga. Avgjerda om ansvarsfridom er ikkje bindande for laget sitt konkursbu dersom laget må reknast

som insolvent då avgjerda blei teken, eller dersom konkurs blei opna innan eitt år etter avgjerda.

Forslaget frå utvalet

Utvalet foreslår at den som i eigenskap av styremedlem, forretningsfører, granskar eller andelseigar valdar tap forsettleg eller aktlaust for laget, andelseigarar eller andre under utføringa av oppgåva si, har plikt til å bøte tapet. Det same gjeld for ein medlem av andre organ som er skipa etter vedtektenene (§ 12-1). Utvalet meiner det er meir opplysnande å ta med at skyldansvaret gjeld i forhold til både laget, andelseigaren og andre.

Utvalet foreslår at skadebotansvaret skal kunne lempast etter reglane i skadebotlova § 5-2 (§ 12-2).

Utvalet foreslår vidare at det er generalforsamlinga som avgjer om laget skal fremje skadebotkrav etter den nemnde føresegna. Er det opna gjeldsforhandling eller konkurs, skal føresegnene i konkurslova gjelde (§ 12-3). Dei same reglane gjeld tilsvarende for inngåing av førehandsavtale mellom laget og styremedlem, forretningsfører, granskar eller andelseigar, som regulerer eller avgrensar skadebotansvaret deira. Har generalforsamlinga gitt ansvarsfritak eller forkasta forslag om å krevje skadebot, kan ein tiandedel, men minst to, av andelseigarane gjere skadebotansvar gjeldande på vegner av og i namnet til laget.

Er eit søksmål om skadebot reist, kan det halde fram sjølv om nokre av andelseigarane trekkjer seg eller andelen går over til andre (§ 12-4). Søksmålet om skadebot må reisast ved felles fullmektig innan tre månader etter at vedtaket blei gjort av generalforsamlinga. Er det kravt gransking, blir fristen rekna frå den dagen kravet er endeleg avsege, eller granskninga eventuelt er avslutta. Kostnadene med søksmålet om skadebot er laget uvedkomande. Kostnadene kan likevel krevjast dekte av laget med opptil den summen som er komen laget til gode ved søksmålet. Denne regelen gjeld ikkje når vedtaket om å gi eller forkaste ansvarsfritak er gjort med fleirtal som for vedtektsendring. Det same gjeld ved inngått forlik.

Utvalet foreslår at dersom generalforsamlinga har gjort vedtak om ansvarsfritak eller at ansvar ikkje skal gjerast gjeldande, kan laget likevel fremje krav på grunnlag av omstende som generalforsamlinga på vesentlege punkt ikkje fekk rette og fullstendige opplysningar om då vedtaket blei gjort (§ 12-5). Andelseigarar, kreditorar eller andre som har lide tap fordi laget er påført tap, er bundne av skadeoppgjær med laget, og deira krav står tilbake for laget sine krav (§ 12-6).

Merknader frå høyringsinstansane

Høyringsinstansane har ikkje hatt merknader til forslaget frå utvalet til føresegner om skadebot.

Departementet sine vurderingar

Departementet sluttar seg til forslaget frå utvalet til føresegner om skadebot. Det gjeld både føresegna om ansvarsgrunnlaget, føresegnene om lemping, kva krav som kan fremjast på vegner av burettslaget, og ansvarsfritak. Departementet viser også til at ingen av høyringsinstansane har hatt merknader til desse forslaga.

8.15.2 Teieplikt og tvisteløysing

Gjeldande rett

Tilsette og tillitsvalde i eit burettslag er forplikta til å hindre at andre får tilgang til det dei i samband med tenesta eller arbeidet får vite om personlege forhold eller tekniske innretningar og framgangsmåte, i tillegg til drifts- eller forretningsforhold som det kan ha noko å seie for konkurransen å halde løynd av omsyn til den opplysninga gjeld. Teieplikta gjeld også etter at vedkomande har avslutta tenesta eller arbeidet. Han eller ho kan heller ikkje nytte opplysningane som er nemnde, i eiga verksemd eller i teneste for andre.

Stiftar, styremedlem, forretningsfører eller revisor som bryt føresegner gitt i eller i medhald av burettslagslova, eller som medverkar til slikt brot, blir straffa med bøter eller under særleg straffeaukande omstende med fengsel i opptil tre månader, dersom ikkje handlinga blir ramma av eit strengare straffebod. Brot er også strafflagde når dei er gjorde i aktløyse.

Etter husleigelova frå 1999 § 12-5 kan departementet setje i verk forsøksordningar med husleigetvistutval i ein eller fleire kommunar. I første omgang er det etablert eit husleigetvistutval for Oslo som ei prøveordning for tre år frå 1. mars 2001. Tvistar mellom andelseigaren og burettslaget som gjeld husleigeforholdet, kan avgjerast av dette utvalet.

Forslaget frå utvalet

Utvalet foreslår at tillitsvalde, forretningsføraren og tilsette i eit burettslag skal hindre at uvedkomande får tilgang til det dei har fått kjennskap til i verksemda i laget om personlege tilhøve. Teieplikta gjeld ikkje når inga rettkomen interesse tilseier at opplysningane skal haldast hemmelege (§ 13-1). Utvalet foreslår at forsettleg brot på teieplikta skal kunne straffast med bøter.

Utvalet meiner at det ikkje trengst eigne tvisteorgan til å avgjere tvistar mellom andelseigarane i burettslaget eller mellom burettslag og bustadbyggjelag. Utvalet foreslår likevel at partane ikkje gyldig kan avtale at tvist mellom andelseigaren og burettslaget skal avgjerast ved skiltsdom før tvisten oppstod. Utvalet foreslår vidare at det heller ikkje med endeleg verknad skal kunne gjerast førehandsavtale om at slike tvistar skal avgjerast av eit anna organ utanom domstolane. Etter at ein tvist har oppstått, kan partane velje om tvisten skal avgjerast ved skiltsdom eller på annan måte (§ 13-4).

Merknader frå høyringsinstansane

Høyringsinstansane har ikkje hatt merknader til forslaget frå utvalet til føresegner her.

Departementet sine vurderingar

Departementet sluttar seg til det forslaget som utvalet har kome med til føresegner som gjeld tei- plikt og tvisteløysing.

8.16 Når lova skal ta til å gjelde. Overgangsreglar. Endringar i andre lover

8.16.1 Når lova skal ta til å gjelde. Overgangsreglar

Gjeldande rett

Gjeldande burettslagslov tok til å gjelde då Kongen fastsette det. Burettslag som var stifta før dette tidspunktet, og som hadde avvikande føresegner om kven som kunne vere andelseigar, kunne halde på desse føresegnene også etter at lova tok til å gjelde.

Forslaget frå utvalet

Utvalet foreslår at den nye lova skal ta til å gjelde frå den tid Kongen fastset, og at lov 4. februar 1960 nr. 2 om burettslag bli oppheva frå same tidspunkt (§ 14-1).

Utvalet foreslår vidare ulike overgangsreglar. Utvalet foreslår først ein overgangsregel for tilknytte lag om at det bør fastsetjast at vilkåret for dobbel medlemskap skal reknast å gjelde i lag som etter tidlegare reglar var knytte til eit bustadbyggjelag (§ 14-2). Utvalet framhevar at ein ikkje kan sjå bort frå at det finst tilknytte burettslag der bustadbyggjelaget i dag ikkje har vedtektsveto. Bustadbyggjelaget har likevel vore sikra at burettslaget ikkje kan endre statusen som tilknytt lag. For slike burettslag

foreslår utvalet at desse særreglane skal gjelde: Det skal reknast som eit vilkår for å vere andelseigar at vedkomande er andelseigar i bustadbyggjelaget, og laget skal reknast som eit tilknytt lag om ikkje anna blir fastsett i vedtektene med samtykke frå bustadbyggjelaget. Dette inneber at statusen som tilknytt burettslag framleis gjeld, sjølv om det ikkje er fastsett i vedtektene til burettslaget at andelseigarane også må vere andelseigarar i eit bestemt bustadbyggjelag.

Den eldre vedtektsføresegna om at endring av vedtektene ikkje er gyldig utan samtykke frå bustadbyggjelaget, skal berre gjelde så langt den nye lova også godtek vedtektsveto i høve til den aktuelle føresegna (§ 7-12). Rekkjevidda av den vetoretten bustadbyggjelaga har mot endringar, vil etter dette bli innskrenka, slik at han ikkje rekk lenger enn det lovforslaget gir høve til. Det inneber at bustadbyggjelaga berre kan ha vedtektsveto mot å ta bort føresegner om vilkår for å vere andelseigar og reglar om forkjøpsrett eller prisreglar.

Utvalet foreslår vidare at ein forretningsføreravtale mellom eit bustadbyggjelag og eit tilknytt burettslag som er gjort før lova tok til å gjelde, og som etter sitt innhald er uoppseieleg i meir enn fem år eller berre kan seiast opp på visse vilkår, kan burettslaget sei opp med seks månaders varsel når det er gått fem år frå lovforslaget her blei sett i kraft, og minst ti år frå burettslaget blei stifta. Oppseiing kan berre skje dersom generalforsamlinga i burettslaget gir samtykke til det med to tredjedels fleirtal, og bustadbyggjelaget har fått høve til å uttale seg skriftleg om spørsmålet til kvar andelseigar i burettslaget seinast samtidig med innkalling til generalforsamlinga.

Utvalet meiner at dei same reglane etter kvart bør kunne gjelde for eldre avtalar som for avtalar etter den nye lova. Bustadbyggjelaga bør likevel ha ei områdingstid. Ein står ikkje heilt fritt til å gripe inn i eldre avtalar med ei ny lov. Utvalet meiner at ei ytre grense følgjer av grunnlova § 97, men ofte vil ein prøve å halde lovgivinga trygt innafor denne grensa. Utvalet har vurdert å ikkje gi særlege føresegner om eldre avtalar. Spørsmålet om ein-sidig oppseiing måtte i det tilfellet vurderast ut frå avtalelova § 36 og konkurranselovgivinga. Utvalet kom fram til at det ikkje er noka god løysing – og foreslår at oppseiing av dei eldre avtalane blir regulert i lova.

Utvalet foreslår at retten skal kunne setje ei slik oppseiing til side dersom oppseiinga vil verke urimeleg, og sersom bustadbyggjelaget har reist søksmål innan 30 dagar etter at ei skriftleg oppseiing kom fram til laget. Denne føresegna er nærare omtalt under punkt 6 og punkt 8.10.2. Utvalet meiner

at dette forslaget ikkje fører til nokon urimeleg tilbakeverknad. Med tanke på heilt spesielle tilfelle bør ein likevel opne for at bustadbyggjelaget kan krevje ei rettsleg prøving av oppseiinga.

Utvalet foreslår vidare overgangsreglar som både skal gjelde for tilknytte og frittstående burettslag. Først foreslår utvalet ei føresegn om registrering i Føretaksregisteret. Utvalet foreslår at burettslag som er stifta før lova her blei sett i kraft, kan registrerast i Føretaksregisteret sjølv om stiftinga ikkje er gjennomført på den måten som den nye lova fastsett. Registrering må i tilfelle skje seinast seks månader etter den konstituerande generalforsamlinga (§ 14-3).

Utvalet foreslår deretter reglar som skal gjelde i tilfelle der det før lova her tok til å gjelde, er inngått avtalar mellom bustadsamvirket og dei framtidige bebuarane om rett til å bli andelseigar med meir (§ 14-4).

Utvalet framhevar at på det tidspunktet ei ny lov tek til å gjelde, kan ein ha byggjeprosjekt som er i gang. Ein kan ikkje utan vidare late dei nye reglane gjelde fullt ut for dei avtalane som er gjorde på grunnlag av eldre reglar. Men det ville også bli svært komplisert å lage overgangsreglar som gjekk ut på at nokre av dei nye reglane skulle gjelde for desse avtalane, og andre ikkje. Utvalet meiner at dersom ein først tek utgangspunkt i at dei nye reglane ikkje skal omfatte dei eldre avtalane, bør ein også vente med å setje i verk den nye lova for burettslaget elles. Utbyggingsmodellen etter gjeldande lover inneber eit komplisert samspel mellom avtalerettslege og samanslutningsrettslege reglar. Til dømes har ein reglar om avtale om rett til overtaking av andel og om leige av bustad, samtidig som ein har reglar om avhending av rettane etter avtalen, forkjøpsrett til desse rettane osv.

Utvalet meiner at det enklaste må vere at tidlegare reglar framleis skal gjelde for eldre avtalar mellom bustadinteressentane på den eine sida og bustadbyggjelaget og burettslaget på den andre. Av praktiske grunnar bør dei same reglane gjelde for alle avtalane i prosjektet, sjølv om berre nokre av avtalane er eldre enn lova. Vidare bør dei nye reglane om burettslaget etter utvalet si meining ikkje gjelde før alle andelane er overtekne eller teikna.

Her foreslår utvalet at reglane i den gamle lova skal regulere rettsforholdet mellom partane dersom det er inngått slike avtalar før den nye lova tok til å gjelde. Dette skal etter forslaget både gjelde reglane om rett til å bli andelseigar, reglane om rett til å leige bustad av burettslaget og reglane om burettsinnskot. Det inneber at byggjeprosessen i desse tilfella går etter den gamle modellen. Dei nye reglane vil då ikkje gjelde. Lova elles skal etter for-

slaget gjelde for burettslaget når alle bustadene er overtekne av andelseigarane.

Utvalet foreslår vidare visse reglar om innskot (§ 14-5) og andelar (§ 14-6). Utvalet meiner at det bør gå fram at dei nye reglane om panteretten skal gjelde for dei eldre pantobligasjonane som sikrar innskot, anten det er ein fellesobligasjon eller fleire pantobligasjonar. Men det bør ikkje vere noko krav om at prioriteten for den eksisterande pantobligasjonen skal endrast. Utvalet meiner at ei slik ordning ville vere vanskeleg å gjennomføre. Departementet viser elles til dei spesielle merknadene.

Eldre vedtektsføresegner som gir juridiske personar og andre rett til å eige fleire andelar enn det den nye lova opnar for, skal etter forslaget gjelde utan hinder av dei nye reglane (§ 14-7). Bakgrunnen for dette forslaget er at visse juridiske personar etter vedtektene skal kunne eige berre tjue prosent av andelane i tillegg til dei andelane som visse juridiske personar har lovfesta rett til å eige.

Utvalet peiker mellom anna på at ein arbeidsgivar kan eige 30 prosent av andelane etter den gamle lova, mens grensa er sett ned til 20 prosent i forslaget til ny lov. Dersom ein arbeidsgivar eig 25 prosent, vil han eller ho etter denne føresegna framleis kunne eige dei siste fem prosentane av andelane. Utvalet foreslår vidare at i lag som er stifta før lova her blei sett i kraft, skal det reknast som eit vilkår at nye andelseigarar skal godkjennast av laget, om ikkje anna blir fastsett i vedtektene. Utvalet foreslår vidare at tidspunktet for når den nye lova trer i kraft, bør vere eit skjeringspunkt for reglane om forkjøpsrett som skal nyttast. Det er fleire forskjellar i desse regelverka. Etter forslaget frå utvalet vil dei nye reglane berre bli tekne i bruk dersom forkjøpsretten er utløyst før lova her blei sett i kraft.

Det går fram av lovforslaget at utvalet foreslår at bruksretten for framtida skal reknast som ein bruksrett av eit eige slag, og ikkje lenger bli rekna som ein leigerett. Utvalet har foreslått at denne bruksretten blir nærare regulert i kapittel 5. Utvalet foreslår at burett etter kapittel 5 skal kome i staden for leigerett etter den gamle lova (§ 14-8).

Utvalet ser det slik at det kan vere noko misvisande når bruksrettsforholdet i burettslag formelt er konstruert som ein leigeavtale. Reelt er det tale om eit integrert og sentralt ledd i lagsforholdet. Hovudregelen må – slik utvalet vurderer det – vere at rammene for endringar av rettar og plikter følgjer av dei samanslutningsrettslege reglane og ikkje av avtaleregane. Leigeavtalen i burettslag kan ikkje seiast opp frå laget si side anna enn i tilfelle av vesentleg mishald. Då kan ikkje laget bruke den vanlege framgangsmåten for å endre på rettar og plikter i ein avtale, nemleg å seie opp med tilbod om ny

avtale på endra vilkår. Utvalet framhevar likevel at ein leigar må finne seg i visse endringar, til dømes i bruken av leigeobjektet, også utan at utleigaren må gå vegen om oppseiing, men rammene her er nok så usikre. Dersom ein såg det slik at rettar og plikter i forholdet mellom andelseigaren og laget kviler på avtale, kunne ein nok kome til å rekne det rettslege forholdet for meir fastlåst og mindre påpasseleg enn det som er tenleg, slik utvalet ser det.

Utvalet meiner at der det nærare innhaldet i bruksretten kviler på lagsforholdet og ikkje på avtale, vil det vere lettare å forklare at den enkelte andelseigaren må finne seg i endringar, til dømes av fordelinga av vedlikehaldsutgiftene, gjennom fleirtalsvedtak. I og med at kostnadene i alle høve blir liggjande hos andelseigarane, direkte eller indirekte, bør det ikkje vere noko å innvende mot at til dømes vedlikehald av visse uteområde blir overført frå laget til andelseigarane eller omvendt. Føresetnaden må etter utvalet si meining vere at endringa ikkje forrykkjer det innbyrdes forholdet mellom andelseigarane. Det må følgje av den allmenne mis-haldsregelen.

Utvalet har såleis valt å byggje på ei slik oppfatning av bruksretten som ein del av lagsforholdet. Utvalet meiner at den rettslege situasjonen reelt er den same i dag òg. Ut frå dette synet bør ikkje andelseigarane kunne motsetje seg nye reglar på det grunnlaget at dei nye reglane er annleis enn i dei tidlegare leigeavtalane.

Utvalet foreslår vidare at sameige av andel, som er oppstått før lova her blei sett i kraft, skal kunne halde fram utan hinder av føresegnene i den nye lova. Er bruken overlata til andre enn andelseigaren før lova her blei sett i kraft, kan bruken halde fram utan hinder av føresegnene i den nye lova. Fordeling av vedlikehaldsplikt o.a. som avvik frå den nye lova, og som går fram av eldre vedtekter eller leigeavtalar som er allment nytta i laget, skal etter forslaget framleis gjelde fram til noko anna blir fastsett i vedtektene. Avvikande fordeling av vedlikehaldsplikta, som er avtalt særleg mellom laget og dei enkelte andelseigarane, skal etter forslaget berre kunne endrast i samsvar med avtalen. Eldre fordeling av husleige gjeld tilsvarende for felleskostnader utan hinder av føresegna i den nye lova, fram til noko anna blir fastsett i samsvar med reglane i den nye lova.

Legalpanterett etter den nye lova kjem i staden for eldre avtalt panterett som laget har for krav etter leigeavtalen, og står elles tilbake for panterett som hadde fått rettsvern mot andelseigaren sine kreditorar før den nye lova blei sett i kraft, om ikkje anna følgjer av allmenne prioritetsreglar. Har laget sagt opp leigeretten eller kravt tvangsfråviking før

den nye lova tok til å gjelde, skal tidlegare reglar om fristar, søksmål, pålegg om sal og om tvangsfullføring gjelde. Sameleis er det dersom andelseigaren har sagt opp leigeretten.

Utvalet foreslår også eigne reglar om plikt til å registrere alle burettslag i eit burettregister innan visse fristar (§ 14-9). Utvalet meiner det er ønskeleg at eldre burettslag registrer andelane i eit burettregister snarast råd etter at ei ny lov har teke til å gjelde. Etter forslaget skal styret i burettslaget seinast seks månader etter at den nye lova blei sett i kraft, sende melding til eit burettregister om registrering av andelane. Meldinga skal minst innehalde: oversyn over andelane i laget, med opplysning om kva for ein bustad som er knytt til kvar andel, og namn, adresse og fødselsnummer til andelseigarane. Styret skal etter forslaget også sende oversyn over uinnfridde panterettar laget har fått melding om for kvar andel, med namn og adresse på panthavaren og opplysning om kven som sit med andelsbrevet.

Dei panterettane som går fram av meldinga frå styret, skal registrerast på andelen, og registerføra- ren skal sende melding til panthavaren om registreringa. Utvalet framhevar at ein ikkje kan vere sikker på at alle panterettane er komne med. Utvalet meiner derfor at det bør setjast ein frist for å registrere panterettar som ikkje er komne med tidlegare. Utvalet foreslår at rettsvern for panterett etter tidlegare gjeldande reglar fell bort dersom panteretten ikkje er meldt til registrering seinast seks månader etter at andelen er registrert i burettregisteret. Utvalet foreslår vidare at føresegna i pantelova § 1-4 om at pantekravet skal vere oppgitt til ein bestemt sum, etter forslaget ikkje skal gjelde for panterett som har rettsvern etter tidlegare gjeldande reglar, og som er registrert i burettregisteret innan seks månader etter at andelen er registrert i burettregisteret.

Burettregisteret skal etter forslaget sende melding til Føretaksregisteret, som skal registrere opplysningar om kvar andelane er registrerte. Kongen skal etter forslaget gi forskrifter om registrering i tilfelle der det er tvist om prioriteten mellom fleire panterettar som hadde fått rettsvern mot andelseigaren sine kreditorar før andelane blei registrerte. Til andelane er registrerte, skal dei tidlegare reglane om rettsvern for rettsverv og om tvangssal gjelde. Utvalet foreslår likevel at det ikkje kan etablerast rettsvern for avtalt panterett i burettslagsandel på anna vis enn ved registrering i burettregisteret, når det har gått eitt år etter at den nye lova blei sett i kraft.

Utvalet foreslår at eldre avtalar om forvaltning av midlar som er i strid med reglane i den nye lova,

skal gjelde i seks månader etter at den nye lova blei sett i kraft, om ikkje kortare tid følgjer av avtalen sjølv eller ny avtale (§ 14-10). Vedtektsføresegner og avtalar som er i strid med lova her, skal etter forslaget felle bort seinast eitt år etter at den nye lova blei sett i kraft (§ 14-11).

Merknader frå høyringsinstansane

NBBL foreslår at det i overgangsreglane for tilknytte burettslag (§ 14-2 nr. 3) blir presisert at for å seie opp ein i utgangspunktet uoppseieleg avtale om forretningsførsel, skal tiårsfristen gjelde frå då burettslaget var ferdig, i staden for då burettslaget blei stifta. Vidare blir det foreslått at det i same føresegn blir sett inn at i generalforsamlinga som skal ta standpunkt til oppseiinga, må fleirtalet på to tredjedelar også utgjere meir enn halvparten av alle andelseigarar i burettslaget.

Departementet sine vurderingar

Departementet er einig med utvalet i at lova bør gjelde frå den tid Kongen fastset. Departementet sluttar seg til forslaget frå utvalet til overgangsreglar, med visse tilpassingar fordi det blei foreslått at andelane skal registrerast i grunnboka. Høyringsinstansane har komne med nokre merknader som departementet vil gi nokre kommentarar til.

NBBL har foreslått endringar i overgangsreglane for tilknytte burettslag. Departementet har kommentert desse forslaga under punkt 8.10.2. Departementet viser derfor til omtalen der.

8.16.2 Endringar i andre lover

Utvalet foreslår endringar i fleire lover. Departementet vil nedafor gå gjennom forslaga lov for lov, og vil då kommentere forslaga saman med synspunkta frå høyringsinstansane.

Tinglysingsloven

I tinglysingslova heiter det i § 12a tredje ledd at dokument som går ut på å overdra ein bustad i eit burettslag knytt til eit bustadbyggjelag eller å overdra ein ideell andel i eigedommane til burettslaget, ikkje kan tinglysast utan at overdraginga er godkjend av fylkesmannen, jf. burettslagslova § 78 tredje ledd.

Forslaget frå utvalet

Utvalet foreslår at denne føresegna blir oppheva. Dei har gitt slik grunngeving for dette forslaget:

«I tinglysingslova § 12a tredje ledd er det ei føresegn om at dokument som gjeld overdraging av bustad i tilknytt burettslag eller ideell part i eigedom som tilhøyrrer slikt lag, ikkje kan tinglysast utan at overdraginga er godkjend av fylkesmannen. Føresegna kom inn i 1979, og bakgrunnen var at ein i fleire tilfelle hadde sett omgåingar av oppløysingsreglane i burettslagslova. Når slike dokument til dels hadde vore tinglyste, var det noko fordi det var tvil om korleis tilfella skulle vurderast i høve til oppløysingsreglane, og noko fordi tinglysingsdommarane ikkje kunne eller ville føre kontroll med om dokumentet hadde eit lovleg innhald (dei hadde neppe plikt til det). Tvilen kring desse reglane er rydda av vegen for lenge sia, og utvalet meiner det ikkje er grunn til å halde oppe ei særleg tinglysingssperre for akkurat desse disposisjonane. Ein disposisjon over eigdommen blir ikkje meir eller mindre lovleg om han blir tinglyst. Kontrollen med at styret ikkje handlar ulovleg, bør kunne skje på andre måtar, her som elles.»

Merknader frå høyringsinstansane

Det er ingen høyringsinstansar som har kommentert dette forslaget.

Departementet sine vurderingar

Departementet sluttar seg til forslaget frå utvalet.

Panteloven

I pantelova heiter det i § 1-1 fjerde ledd første punktum at med realregister er det meint grunnbok, skipsregister (mellom anna Norsk Internasjonalt Skipsregister), luftfartøyregister og liknande rettsregister ordna etter dei formuesgoda som retten gjeld.

I pantelova § 4-3 heiter det at som tilkomstdokument reknar ein dokument som representerer ein leigerett til husrom knytt til eit overført pengekrav på utleigaren eller ein andelsrett i eit selskap.

Forslaget frå utvalet

Utvalet foreslår at ein i pantelova § 1-1 fjerde ledd første punktum skal rekne burettsregisteret som eit realregister.

I same lova blir det foreslått at det i § 4-3 andre ledd blir teke inn eit unntak for burettslagsandelar som er registrerte i eit burettsregister. Det blir også foreslått ei heilt ny føresegn, som § 4-3a. Her er det foreslått ein regel om at ein burettsandel som er

registrert i eit buretsregister kan pantsetjast, og panteretten får rettsvern ved registrering i buretsregisteret. Dessutan blir det lagt til ei eiga føresegn i § 5-8a. Her skal det heite at utleggspant i ein burettslagsandel som er registrert i burettslagsregisteret, får rettsvern ved registrering i buretsregisteret.

Merknader frå høyringsinstansane

Sparebankforeningen og Finansnæringens Hovedorganisasjon viser til at i pantelova § 3-2 andre ledd siste punktum er det for handpantsetjing gjort unntak frå spesialitetsprinsippet i pantelova § 1-4. Jamvel om summen som pantsetjinga gjeld, likevel skulle vere oppgitt, har dette som utgangspunkt inga rettsleg vekt i forhold til seinare rettshavarar, noko som har ført til enkelte problem og praktiske vanskar. Spørsmålsstillinga er ikkje nemnd i utgreiinga. Det blir derfor lagt til grunn at ny § 4-3a i pantelova fører til at kravet i pantelova § 1-4 – om å gi opp ein fast sum for pantekravet – må nyttast også for pant i andelar i burettslag, og ein ber om at dette blir presisert.

Departementet sine vurderingar

Departementet er einig med utvalet i dei forslaga som er omtalte ovafor, med visse tilpassingar fordi det blei foreslått at andelane skal registrerast i grunnboka.

Sparebankforeningen og Finansnæringens Hovedorganisasjon viser til at det såkalla «spesialitetsprinsippet» ikkje gjeld for pant i burettslagsbustader etter gjeldande lovgiving. Unntak frå dette prinsippet inneber at ein ikkje treng å gi opp storleiken på pantekravet. Grunnlaget for dette unntaket er pantelova § 3-2 andre ledd siste punktum, der det går fram at ved handpantsetjing er det gjort unntak frå spesialitetsprinsippet. Når pantsetjing etter den nye lova skal få rettsvern ved innføring i grunnboka, vil ikkje dei nemnde unntaka gjelde lenger. Det inneber at spesialitetsprinsippet då vil gjelde fullt ut. Departementet ser dette som ei sikker tolking av denne føresegna, og ser derfor ingen grunn til å lovfeste dette.

Departementet legg elles til grunn at pantsetjing etter pantelova § 4-3a gir rettsvern for pantrett i alle rettane til andelseigaren berre ved registrering av panteretten i grunnboka. Registrering av pant i andelen gir såleis også rettsvern for pant i andelseigarens krav på innskot (partialobligasjonen). Andelen vil i seg sjølv gi bruksrett til bustaden, og bruksretten blir såleis også pantsett når andelen blir pantsett.

Rettsgebyrloven

Når ei sak skal behandlast i tingretten, lagmannsretten eller Høgsterett, må den som reiser saka, vanlegvis betale rettsgebyr. Må retten setjast med meddommarar, skal ein til vanleg betale tilleggsgebyr. I somme saker treng ein ikkje betale slike gebyr. Rettsgebyrlova § 10 inneheld ei liste over slike sakstypar. Det går fram av nr. 14 i denne føresegna at ein ikkje skal betale slike gebyr i saker om leige av bustad etter reglane i husleigelova og rettar til andelsdokument i burettslag etter reglane i burettslagslova.

Forslaget frå utvalet

Utvalet har foreslått ei språkleg endring i rettsgebyrlova i samsvar med terminologien i den nye burettslagslova.

Merknader frå høyringsinstansane

Det er ingen høyringsinstansar som har kome med merknader til dette forslaget.

Departementet sine vurderingar

Departementet støttar denne endringa.

Dekningsloven

I dekningslova heiter det i § 2-10 første ledd første punktum at dersom tvangsdekning ved tvangssal eller tvangsbruk av fast eigedom eller leigerett i fast eigedom (mellom anna aksje, andelsbrev, pantebrev eller anna tilkomstdokument med tilknytt leigerett) fører til at skyldnaren taper retten til nødvendig bustad for seg og familien sin, kan namsretten eller skifteretten etter krav ved orskurd fastsetje at tvangsdekning berre kan gjennomførast dersom ein skaffar skyldnaren eller familien til skyldnaren ein annan bustad, som med omsyn til plassering, storleik og pris og andre forhold oppfyller rimelege krav.

I tredje ledd første punktum i dekningslova § 2-10 heiter det at ei avgjerd som nemnt, heller ikkje kan gjerast ved tvangsdekning som er kravd for inndrivne renter eller ordinært forfalne avdrag på lån sikra med pant i eigdommen, leigeretten eller tilkomstdokumenta.

Forslaget frå utvalet

Utvalet foreslår endringar i desse føresegnene. Endringane inneber ei tilpassing av terminologien i forslaget til ny lov om burettslag.

Merknader frå høyringsinstansane

Det er ingen høyringsinstansar som har kommentert dette forslaget.

Departementet sine vurderingar

Departementet er einig i forslaget.

Finansieringsvirksomhetsloven

I finansieringsverksemdlova heiter det i § 2-15 første ledd bokstav e at ein finansinstitusjon ikkje kan gi lån til eller stille garanti for formannen i representantskapet/forstandarskapet eller medlem av styret, kontrollkomiteen eller revisjonen eller sine tenestemenn eller selskap som nokon av dei nemnde personane er ansvarleg medlem eller styremedlem i, utan at lånet eller garantien er sikra ved pant i tilkomstdokument til innskotsbustad, avgrensa oppover til pålydande på obligasjonen for pant i tilkomstdokument til obligasjonsbustad.

Forslaget frå utvalet

Utvalet foreslår at det i denne føresegna skal leggjast til burettslagsandel i tillegg til tilkomstdokument til innskotsbustad.

Merknader frå høyringsinstansane

Det er ingen høyringsinstansar som har kommentert dette forslaget.

Departementet sine vurderingar

Departementet er einig i denne endringa.

Eiendomsmeklingsloven

I eiendomsmeklingslova heiter det i § 1-1 første ledd nr. 3 at eiendomsmekling i denne lova er å forstå som mellommann, og under dette å stå for oppgjær ved omsetning av aksje, andelsbrev, pantebrev eller anna tilkomstdokument knytt til leigerett til bustad eller anna areal i bygd eigedom.

I same lov § 3-6 andre ledd første punktum heiter det at ved overdraging av andel i eller bruksrett til fast eigedom eller tilkomstdokument som gir bruksrett til fast eigedom, skal meklaren dessutan gi opplysningar om rettar og plikter som følgjer av avtalar og vedtekter.

Forslaget frå utvalet

Utvalet foreslår også ei endring i eiendomsmeklarlova for å få til ei betre harmonisering med terminologien i forslaget til ny lov om burettslag.

Merknader frå høyringsinstansane

Det er ingen høyringsinstansar som har kommentert dette forslaget.

Departementet sine vurderingar

Departementet er einig i endringane.

Tvangsfullbyrdsloven

I tvangsfullføringslova heiter det i § 1-8 første ledd at med realregister meiner ein norsk grunnbok, skipsregister (medrekna Norsk Internasjonalt Skipsregister), luftfartøyregister og liknande norsk register av rettar ordna etter dei formuesgoda som rettane gjeld. Verdipapirsentralen og motorvognregisteret til Lausøyreregisteret blir ikkje å rekne som realregister. Med realregister meiner ein også tilsvarande utanlandske register. I fjerde leddet i den same føresegna heiter det at med tilkomstdokument til leigerett til husrom meiner ein dokument som representerer ein leigerett til husrom knytt til eit overførleg pengekrav på utleigaren eller ein andelsrett i eit selskap.

I tvangsfullføringslova § 6-1 andre ledd tredje punktum heiter det at i saker om tvangsdekning i fast eigedom eller tilkomstdokument til leigerett til bustad, kan namsretten i særlege tilfelle avgjere at dekninga skal utsetjast jamvel om saksøkte ikkje betaler ein femtedel av det samla kravet til saksøkjaren dersom tvangsdekninga fører til at saksøkte taper retten til nødvendig bustad for seg og familien sin.

I tvangsfullføringslova § 11-2 første ledd bokstav c heiter det at grunnlag for tvangsdekning etter dette kapitlet er, i tillegg til dei allmenne tvangsgrunnlaga, legalpanterett for skatt eller avgifter til stat eller kommune eller for sameiget sine krav etter sameigeforholdet i seksjonssameige.

Forslaget frå utvalet

I tvangsfullføringslova blir det foreslått fleire tillegg. Endringane heng saman med den nye ordninga med burettregister, og registreringar i dette registeret, jf. omtalen av desse føresegnene under punkt 8.8.

I § 1-8 første ledd første punktum blir det foreslått at burettregisteret skal føyast inn saman med dei andre registra. Og i fjerde ledd i den same føresegna blir det lagt til eit unntak for burettslagsandelar som er registrerte i eit burettregister.

I § 2-10 andre ledd blir det foreslått lagt til eit nytt siste punktum. Denne føresegna inneheld reglar om unntak frå dei vanlege habilitetsreglane når namsretten skal oppnemne medhjelparar ved

tvangssal. Etter forslaget kan namsretten framleis oppnemne bustadbyggjelag til slik medhjelpar sjølv om burettslaget har pant i andelen som skal seljast på tvangssal. Ordninga inneber såleis ei vidareføring av gjeldande rett, og det er namsretten som må ta stilling til om bustadbyggjelaget eller ein annan skal oppnemnast som medhjelpar ved tvangssalet.

Føresegna § 6-1 inneheld ein spesialregel som gir namsretten heimel til å utsetje tvangssal i somme tilfelle. Føresegna gjeld tvangssal av fast eigedom og tilkomstdokument til leigerett til bustad. Som følgje av endra terminologi i den nye burettslava må denne føresegna endrast, slik at føresegna framleis skal gjelde for burettslagsandelar.

I § 11-1 blir det foreslått lagt til eit nytt fjerde punktum. Her skal det heite at tvangsbruk ikkje kan gjennomførast for andel i burettslag.

I § 11-2 første ledd bokstav c blir det no foreslått at legalpanterett for skyldige felleskostnader skal vere eit tvangsgrunnlag på same måten som tilsvarende legalpanterett i eigarseksjonssameige er tvangsgrunnlag etter tvangsfullføringslova.

I eit nytt tredje ledd i § 11-3 blir det foreslått at det skal heite at kravsmål om tvangssal av burettslagsandel som er registrert i burettregister skal setjast fram i den krinsen der bustaden ligg. I § 11-12 er det også foreslått lagt til eit nytt ledd. Der blir det foreslått at det skal stå at ved sal ved medhjelpar av registrert andel i burettslag som er knytt til eit bustadbyggjelag, kan bustadbyggjelaget oppnemne medhjelpar. I § 11-14 fjerde ledd blir det foreslått at det skal heite at føresegnene skal gjelde tilsvarende ved tvangssal av burettslagsandel som er registrert i burettregister.

Merknader frå høyringsinstansane

Justisdepartementet meiner at det ikkje skulle vere nødvendig å ha med eit nytt siste punktum i tvangsfullføringslova § 2-10 andre ledd. Det blir også foreslått at tvangsfullføringslova § 11-3 nytt tredje ledd i staden blir plassert som andre punktum i § 11-3 første ledd. Dessutan skal nytt fjerde ledd i tvangsfullføringslova § 11-12 vere nytt tredje ledd, sidan gjeldande føresegn har to ledd. Vidare blir det foreslått at § 11-7 andre ledd blir endra til også å femne om burettandel som er registrert i burettregister. Tilsvarende tillegg bør leggjast inn i § 11-8 andre ledd og § 11-9 andre ledd.

Departementet sine vurderingar

Departementet er einig i forslaga, med unntak av at ei endring i § 1-8 ikkje skulle vere nødvendig i og med at andelane i burettslaget skal registrerast i

grunnboka. Departementet har også gjort nokre andre tilpassingar i det høvet. Dessutan skulle det ikkje vere nødvendig å leggje til eit nytt punktum i § 2-10 andre ledd. Denne føresegna er blitt endre fleire gonger, og slik føresegna lyder i dag, gir ho også heimel for å fråvike hovudregelen om habilitet ved tvangssal av registrert burettslagsandel.

Departementet legg til grunn dei andre justeringane som *Justisdepartementet* foreslår.

Avhendingslova

Avhendingslova gjeld sal av fast eigedom, eigarseksjonar medrekna. Lova gjeld ikkje ved sal av burettslagsbustader.

Forslaget frå utvalet

Utvalet har foreslått at det skal leggjast til ei eiga føresegn i avhendingslova der ein slår fast at lova skal gjelde tilsvarende for avtalar om avhending av andel i burettslag og avtalar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag. Utvalet meiner at det i all hovudsak er dei same spørsmåla som kjem opp mellom partane ved avhending av andelar som ved avhending av ein einestad eller ein eigarseksjon. Det kan hende at ein som kjøper ein andel i eit burettslag, kan ha fått misvisande eller mangelfulle opplysningar om forholdet til burettslaget. Mest vanleg er det at kjøparen får feil opplysningar om fellesgjeld, men det kan også gjelde særreglar om bruken av fellesareal, fordelinga av vedlikehaldspliktene eller liknande. Utvalet meiner at her må reglane om manglar gjelde tilsvarende. Det er i prinsippet ikkje noko anna enn når reglane om manglar etter avhendingslova skal gjelde tilsvarende for offentlegrettslege band på eigedommen.

Utvalet foreslår at overføring eller teikning av andel i burettslaget skal reknast som heimelsoverføring dersom burettslaget har heimel til eigedommen. Likt med andel i burettslag skal reknast registrert rett til bustad etter lov om burettslag § 2-13 andre ledd. Pantetrygd etter § 2-9 skal gjelde andelen. Panteretten får rettsvern etter same reglar som for rettsstiftingar i andelen elles.

Merknader frå høyringsinstansane

Justisdepartementet viser til forslaget om å leggje til ei føresegn i avhendingslova, som ny § 1-1a. Det blir vist til at utvalet har foreslått at avhendingslova skal gjelde tilsvarende for avhending av burettslagsandelar og for avtalar om rett til bustad som er knytt eller som skal knytast til andel i burettslag. I dag er kjøp av andelar i burettslag ikkje lovregulert,

og den ulovfesta retten er på fleire punkt uklare. Ein konsekvens av dette er at kjøparar av andelar i burettslag på nokre punkt står i ei svakare stilling enn bustadkjøparar elles. Departementet meiner på denne bakgrunn at det er behov for lovregulering. Jamvel om det formelt er stor forskjell mellom kjøp av ein andel i ei samanslutning og kjøp av ein fast eigedom med bygning, er det likevel nærliggjande å la avhendingslova gjelde tilsvarende for andelar i burettslag. Som utvalet peiker på, vil dei sentrale spørsmåla om kontraktsbrot i begge tilfella vere knytte til den fysiske tilstanden til bustaden og til overlevering av bustaden. Det er derfor naturleg å kople seg på reglane i avhendingslova. Fellestrekk er såpass mange at denne løysinga er å føretrekkje framfor ei separat regulering i burettslagslova.

Huseiernes Landsforbund støttar også forslaget om å utvide verkeområdet til avhendingslova til også å gjelde kjøp av andelar i burettslag.

Departementet sine vurderingar

Departementet er einig i dette forslaget. Departementet viser elles til punkt 8.4, der spørsmålet om ei slik utviding av verkeområdet for lova er drøfta. Departementet viser vidare til punkt 9, som inneheld vurderingar knytte til bruken av lova i høve til bustadaksjeselskap.

Lov 9. desember 1994 nr. 64 om løysingsrettar

I lov 9. desember 1994 nr. 64 om løysingsrettar heiter det i § 3 tredje ledd at første og andre ledd ikkje gjeld løysingsrettar som blir regulerte av burettslagslova, aksjeselskapslova, allmennaksjeselskapslova og lov om ansvarlege selskap.

Forslaget frå utvalet

Utvalet har foreslått at det i unntaket i § 3 tredje ledd i lov om løysingsrettar også skal takast med at unntaket også skal gjelde vedtektsfesta løysingsrettar i burettslag.

Merknader frå høyringsinstansane

Det er ingen høyringsinstansar som har kommentert dette forslaget.

Departementet sine vurderingar

Departementet sluttar seg til denne vurderinga.

Eierseksjonsloven

Eierseksjonslova § 22 inneheld forbod mot at nokon kan erverve meir enn to bustadseksjonar. Føreregna inneheld fleire unntak frå dette forbodet. Føreregna

gjelde ikkje ved oreigning, arv, forskot på arv eller tilfelle der kreditor ervervar seksjonar for å redde ei fordring som er sikra med pant i seksjonen. I tredje ledd tredje punktum er det slått fast at staten, fylkeskommunar, kommunar og i tillegg selskap og organisasjonar som staten, ein fylkeskommune eller ein kommune eig eller kontrollerer, og som har som føremål å skaffe bustader, kan erverve fleire seksjonar.

Forslaget frå utvalet

Utvalet foreslår at også burettslag skal kunne erverve meir enn to seksjonar. Ein slik regel vil gjere det mogleg for eit burettslag til dømes å eige ti seksjonar i ein eigedom, mens dei resterande fem seksjonane kan eigast av enkeltstående seksjonseigarar. Utvalet meiner at eigarseksjonslova truleg opnar for dette alt i dag, men utvalet meiner at det vil vere ein fordel om dette blir presisert direkte i lova.

Merknader frå høyringsinstansane

Det er ingen høyringsinstansar som har kommentert dette forslaget.

Departementet sine vurderingar

Departementet har frå tid til anna erfart at det er behov for ein slik regel. Departementet vil derfor tilrå forslaget.

Departementet har foreslått at forbodet mot visse former for diskriminering også skal gjelde i eigarseksjonssameige. Dette forslaget er omtalt under punkt 5 og i dei spesielle merknadene til § 1-5 i lov om bustadbyggjelag.

Departementet foreslår at tilvisinga i eigarseksjonslova § 14 femte ledd siste punktum blir endra frå å vise til den tidlegare burettslagslova § 1 første ledd andre punktum til å vise til ny lov § 1-4 første ledd.

Bustadoppføringslova

Bustadoppføringslova gjeld ikkje avtalar om oppføring av burettslagsbustader.

Forslaget frå utvalet

Utvalet foreslår at bustadoppføringslova også skal gjelde for avtale mellom forbrukar og bustadbyggjelag eller annan yrkesutøvar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, dersom arbeid som er omfatta av avtalen, ikkje er fullført på avtaletidspunktet. Overføring eller teikning av andel i burettslaget skal reknast som

heimelsoverføring dersom burettslaget har heimel til eigedommen. Avtalen skal opplyse om andels- sum, innskot og fellesgjeld i burettslaget. Burettslaget kan gjere gjeldande krav som knyter seg til fellesareal eller felles rettar eller plikter elles.

Utvalet viser til at når bustadoppføringslova skal gjelde tilsvarende, fører det mellom anna til at forbrukaren i forhold til utbyggjaren kan gjere gjeldande fysiske manglar ved bustaden, til dømes slikt som defekte kjøkkenvifter. Det er ein unødig omveg dersom forbrukaren må gå gjennom burettslaget for å gjere gjeldande slike manglar.

Merknader frå høyringsinstansane

Justisdepartementet viser også til den nye føresegna i bustadoppføringslova § 1a. Eit sentralt punkt i den nye utbyggingsmodellen er at bustadoppføringslova skal gjelde tilsvarende for avtalen mellom forbrukaren og utbyggjaren. Det skaper enkelte problem, mellom anna knytte til kva for krav den enkelte forbrukaren sjølv kan gjere gjeldande, og kva for krav burettslaget kan gjere gjeldande. Ein ser det likevel slik at fordelane ved å la bustadoppføringslova gjelde tilsvarende, overstig dei vanskaner som er knytte til dette. Det er i denne samanheng eit poeng at fleire av problemstillingane ikkje er særneigne for burettslag, men at ein også elles møter dei når det er tale om utbygging av fleire bustader under eitt, til dømes for eigarseksjonssameige. Det blir også lagt vekt på at det er eit mål i seg sjølv at andelseigarar i burettslag ikkje skal stille svakare enn dei som elles får ført opp bustader.

Departementet sine vurderingar

Departementet er einig i desse forslaga. Departementet viser elles til omtalen under punkt 8.4, der dette forslaget er nærare drøfta.

Husleigelova

Departementet har foreslått at forbodet mot visse former for diskriminering også skal gjelde i leigeforhold. Dette forslaget er omtalt under punkt 5.

Andre forslag

Brønnøysundregistra viser til føretaksregisterlova § 4-4. Denne føresegna inneheld reglar om vedlegg som skal følgje meldingar til Føretaksregisteret. For ikkje å bryte med dette systemet foreslår Brønnøysundregistra at ein i bokstav e i denne føresegna bør krevje at også dokument som er nemnde i utkastet til ny bustadbyggjelagslov § 9-2 og i utkastet til ny burettslagslov §§ 10-2 og 10-7, skal sendast til registeret.

Departementet sine vurderingar

Departementet meiner at dei nye burettsløvene klart seier frå om dei opplysningane som revisor skal gi til Føretaksregisteret. Departementet har derfor ikkje foreslått slike endringar som registra har foreslått. Departementet har då også lagt vekt på at det nemnde forslaget verkar noko uoversiktleg slik det er utforma i dag. Føresegna ville bli endå mindre oversiktleg om ein også skulle utvide regelen ytterlegare i samsvar med det som her blir foreslått av Brønnøysundregistra.

Departementet viser elles til at det i den gamle husleigelova av 1939 § 42 tredje ledd første punktum er vist til tidlegare lov om burettslag. Departementet foreslår at føresegna viser til den nye burettslagslova.

9 Regulering av bustadaksjeselskap

Omfanget av denne eigarforma

Ifølgje Buforholdsundersøkinga frå 1995 fanst det i 1995 om lag 28 000 aksjebustader her i landet. Etter det departementet kjenner til, har det knapt nok vore etablert nye bustadaksjeselskap etter 1983. Ein del av dei opphavlege selskapa er seinare omgjorde til eigarseksjonssameige. Det er derfor grunn til å tru at talet kan ha gått noko ned, utan at departementet kan talfeste dette.

Gjeldande rett og nokre merknader om rettsutviklinga

I gjeldande lover er det ikkje nærare fastsett kva eit bustadaksjeselskap skal vere. Det er likevel vanleg å seie at eit bustadaksjeselskap er eit aksjeselskap som har til føremål å eige bustader og leige desse bustadene ut til aksjonærane. Konstruksjonen er såleis svært lik burettslag, men i staden for å eige ein andel i eit burettslag, eig bebuarane ein aksje i eit bustadaksjeselskap. I begge tilfelle er det ei kopling mellom andelen/aksjen og retten til å leige bustad i ein bygning som høyrer til samanslutninga.

Bustadaksjeselskap er i dag dels regulerte av aksjelovene og dels av burettslagslova. Dei *selskapsrettslege* forholda til eit bustadaksjeselskap er fullt ut regulerte av aksjelovene, til dømes reglane om overføring av aksjar og reglane om forkjøpsrett. Det same gjeld reglane om stifting, avgjerdskompetanse, røysterett og eventuell oppløysing av laget. I praksis vil ikkje forskjellane mellom føresegnene i burettslagslova og aksjelova vere så store. Den kanskje viktigaste forskjellen er at føresegna i burettslagslova om kvalifisert fleirtal ved større ombyggingar og bumiljøtiltak ikkje gjeld for bustadaksjeselskap. Aksjelovene har ingen spesialreglar for bustadaksjeselskap. Lovene er altså ikkje tilpassa denne eigarforma.

Alle *leigerettslege* spørsmål er regulerte av burettslagslova kapittel 6, som gjeld leige av bustad frå andelseigarane (aksjeeigarane) si side. I dette kapitlet finst det nokre spesialreglar for burettslag (bustadaksjeselskap), men det er også ei føresegn som viser til at mange av dei vanlege reglane i husleigelova skal gjelde for slike leigeforhold.

Innafor bustadsektoren er det nokre aksjeselskap som ein til dagleg omtaler som «leigegardssel-

skap». Dette er aksjeselskap som har til føremål å drive utleige på vanleg måte. Det er korkje i husleigelova, burettslagslova eller i aksjelovene noko forbod mot at nokre av aksjonærane bur i bygget. På den andre sida er det i eit bustadaksjeselskap ikkje noko krav om at berre aksjonærane kan leige bustad av selskapet. Såleis får ein ei uklar gråsone mellom bustadaksjeselskap på den eine sida, der dei fleste bebuarane er aksjonærar, og leigegardsselskap på den andre sida, der nokre av aksjonærane bur i egedommen.

Burettsløvene tok til å gjelde 1. juli 1960. Før dette tidspunktet var det ikkje uvanleg å stifte bustadaksjeselskap. Det gjaldt særleg dersom det var fleire bustader i bygget. Selskapa blei ofte stifta av private utbyggjarar. Innafor bustadsamvirket har ikkje denne måten å organisere bustadene på vore vanleg. Men også bustadbyggjelaga har brukt modellen med bustadaksjeselskap i nokre tilfelle i tida før krigen.

Ved førebuinga av dei første burettsløvene vurderte ein om det framleis skulle vere høve til å velje bustadaksjeselskapsforma. Stortinget kom fram til at ein ville påby burettslagsforma for nye lag. Frå 1960 blei det derfor forbod mot å opprette nye bustadaksjeselskap. Eldre bustadaksjeselskap skulle likevel kunne få halde på selskapsforma.

Ved ei lovendring i 1983 blei det igjen høve til å stifte bustadaksjeselskap. Men høvet til å gjere dette er avgrensa. Det er berre høve til å etablere slike aksjeselskap når ein fører opp *nybygg*. Ved overtaking av ein eksisterande bygning er det framleis forbod mot å organisere det som bustadaksjeselskap. I 1992 foreslo regjeringa Brundtland å oppheve forbodet, men fleirtalet i Stortinget ville ikkje ta stilling til spørsmålet ved denne lovrevisjonen, jf. Ot.prp. nr. 69 (1991-92) og Innst. O nr. 93 (1991-93).

Ved lovendringa i 1983 fekk forbodet ei svært uklar utforming. Ein må derfor ha inngåande kjennskap til regelverket for å finne fram til kva som er gjeldande rett.

Forslaget frå utvalet

Utvalet foreslår at burettslag ikkje skal kunne stiftast som aksjeselskap eller allmennaksjeselskap. Grunngevinga er at det ikkje er behov for ei slik sel-

skapsform ved sida av burettslagsforma. Det er også lagt vekt på at det no blir foreslått ei detaljert lovregulering av burettslagsforma, utan at det finst ei tilsvarande detaljregulering av bustadaksjeselskapsforma. Utvalet meiner at det for publikum er ein fordel dersom organiseringa av bustader følgjer kjende mønster. På denne måten kan folk betre vite kva for plikter og rettar dei har. Det blir også lettare å samanlikne prisar på bustader på denne måten. Det kan medverke til å gjere bustadmarknaden unødvendig komplisert dersom ein opnar for etablering av nye bustadaksjeselskap.

Utvalet foreslår vidare at bustadaksjeselskap, som er stifta før den nye lova skal ta til å gjelde, kan halde fram. For slike aksjeselskap blir det foreslått at kapittel 5 i forslaget til ny lov om burettslag skal gjelde. Kapittel 5 har reglar om buretten, om overlating av bruken av bustaden til andre, om krav stilt til andelseigaren (aksjeeigarane) når det gjeld bruk og vedlikehald, om dekning av felleskostnader og om bortfall av bruksretten.

Utvalet foreslår også ein omdanningsregel for det tilfellet at aksjeeigarane sjølve ønskjer å omdanne eit bustadaksjeselskap til eit burettslag. Utvalet foreslår at eit aksjeselskap som har til føremål å gi aksjeeigarane leigerett eller annan bruksrett til bustad, skal kunne ha eit slikt høve til omdanning. Utvalet foreslår at forslaget om omdanning skal førebuaast av styret og innehalde dei vedtektsendringane som trengst, opningsbalanse for burettslaget og dessutan opplysningar om kva for ein bustad som er knytt til kvar andel, om eventuelle innskot og om fordelinga av felleskostnadene. Omdanninga må vedtakast på generalforsamling og krev tilslutning frå alle aksjeeigarane i selskapet. Utvalet meiner at det bør stillast krav om tilslutning frå alle, for omdanninga kan føre til viktige endringar, først og fremst at brukareigeprinsippet kan bli innført der det ikkje gjaldt før. Utvalet framhevar også at det kan vere tale om tinglyste leigerettar som skal bytast med bruksrettar – og det bør også krevje individuell tilslutning. Utvalet foreslår at styret må hente inn fullmakter til å slette eventuelle tinglyste leigerettar som er knytte til aksjane, og skal innhente eventuelle pantebrev som sikrar innskot som er knytte til aksjane, saman med fullmakter til å slette pantebrev.

Utvalet foreslår vidare at omdanninga skal krevje skriftleg samtykke frå alle med panterett i aksjar som er melde til selskapet, eller som styret elles har kunnskap om. Når omdanninga er vedteken, og styret har innhenta fullmakter og pantebrev som nemnt, skal vedtaket meldast til Føretaksregisteret. Rettkjende kopiar av samtykke frå panthavarar som nemnt, og ei fråsegn frå styret om at samtykke frå

alle kjende panthavarar er innhenta, skal leggjast ved meldinga. Samanslutninga er eit burettslag frå det tidspunktet omdanningsvedtaket er registrert. Selskapskreditorar og medkontrahentar kan ikkje motsetje seg omdanninga dersom eigenkapitalen etter omdanninga er minst like høg som aksjekapitalen. Andelane skal snarast råd registrerast i eit burettregister. Pant i aksjar skal registrerast som pant i den tilsvarande andelen. Snarast råd etter registreringa i burettregisteret skal styret slette tinglyste leigerettar og pantebrev som nemnt ovafor, og seinast samtidig tinglyse ein panterett på beste ledige prioritet. Styret skal be om at namneendring blir notert i grunnboka på grunnlag av firmaattest.

Merknader frå høyringsinstansane

Justisdepartementet kan som utgangspunkt slutte seg til dette forslaget, men spørsmålet må sjåast i samanheng med rekkjevidda av burettslagsdefinisjonen. Skal ei samanslutning utelukkande ha til føremål å gi eigarane bruksrett til eigen bustad i eigedommen til samanslutninga, er det neppe behov for aksjeselskapsforma ved sida av burettslagsforma. Meir problematisk er det dersom samanslutninga skal ha kombinerte føremål, til dømes dersom det sentrale for enkelte eigarar er å skaffe seg bustad, mens andre har planar om drive utleige, og atter andre ønskjer å skaffe seg næringslokale. *Justisdepartementet* meiner at slike samanslutningar med kombinerte føremål som utgangspunkt bør kunne stiftast som aksjeselskap. Aksjeselskapsforma har ein fleksibilitet som det kan vere behov for i slike tilfelle. Dersom det skal innførast forbod mot bustadaksjeselskap, er det derfor viktig at eit slikt forbod ikkje rekk for vidt. Det er bør gjelde samanslutningar der det dominerande føremålet er å skaffe eigarane bustad i eigedommen til samanslutninga.

Asker og Bærum boligbyggjelag meiner at ordlyden i utkastet til føreseigna som set forbod mot å stifte ny bustadaksjeselskap verkar meiningslaus, då det ikkje kan vere tvil om at det berre er burettslag som er burettslag. *Justisdepartementet* er av same oppfatning. Det blir hevda at sidan omgrepet «andelslag» utgjer ein del av burettslagsdefinisjonen innleiingsvis, gir det i og for seg ikkje meining å tale om å stifte burettslag som aksjeselskap eller allmennaksjeselskap. Det ligg alt i definisjonen at eit burettslag må vere eit andelslag. Føremålet må vel vere at det skal stiftast nye (allmenn-)aksjeselskap med same føremål som burettslag.

Oslo kommune stiller spørsmål om utvalet har foreslått ei føremålstenleg avgrensing når det gjeld dei føresegnene i burettslagslova som skal gjelde for bustadaksjeselskap. Kommunen ber om at ein

vurderer om ikkje utkastet til § 1-5, om forbod mot diskriminering, også skal gjelde for eksisterande bustadaksjeselskap. Kommunen foreslår at utkastet til § 4-2 om juridiske eigarar sin rett til å eige andelar (aksjar) utan omsyn til kva som står i vedtektenne, også bør gjelde eksisterande bustadaksjeselskap. Kommunen kan vanskeleg sjå kvifor slike selskap skal ha større fridom når det gjeld å vedtektsfeste mellom anna at kommunen ikkje skal kunne få overført andelar, enn det burettslag har. Mykje talar dessutan for at omsyna bak reglane om registrering og regulering av pantekrav også bør gjerast gjeldande for bustadaksjeselskap. På same måten talar fleire omsyn for at avhendingslova også bør gjelde for bustadaksjeselskap.

Huseiernes Landsforbund oppmodar departementet om å vurdere om det er råd å la avhendingslova omfatte også aksjebustadene.

Ingen høyringsinstansar har kome med merknader til forslaget om føresegner om omdanning av bustadaksjeselskap til burettslag.

Departementet sine vurderingar

Departementet tek som utgangspunkt at ein ikkje bør setje forbod mot å etablere visse former for eigarskap av fast eigedom utan at det ligg føre gode grunnar for å gjere det. Då ein vedtok ny eigarseksjonslov i 1997, vedtok ein samtidig forbod mot andre liknande modellar som gjeld sameige av bustader der ein eller fleire sameigarar skulle bu i bygget. Heile Kommunalkomiteen slutta seg til dette forslaget, jf. Innst. O nr. 57 1996-97. Grunngevinga for dette forslaget var langt på veg samanfallande med dei argumenta Burettsløvtvalet har hatt for å foreslå forbod mot å etablere nye bustadaksjeselskap, jf. omtalen ovafor. Forbodet mot andre sameigemodellar var likevel også tufta på andre omsyn. Ved å etablere alternative sameigemodellar kunne ein kome til å setje til sides leigarane sin kjøpsrett og standardkrava til bustadseksjonar. Slike omsyn gjer seg ikkje gjeldande i samband med bustadaksjeselskap.

Som utvalet kan heller ikkje departementet sjå at det i forhold til reine bustadaksjeselskap skulle vere behov for å etablere fleire slike selskap, jamvel om det også i framtida bør vere høve til å etablere leigegardsselskap som aksjeselskap eller allmennaksjeselskap. Justisdepartementet peiker på at det kan vere behov for aksjeselskapsforma i kombinerte eigedommar, der nokre aksjonærar har til føremål å bu i eigdommen, mens andre ønskjer å drive næringsverksemd, anten i form av utleige av bustader eller ved å bruke lokale i eigdommen. Slik Kommunal- og regionaldepartementet vurderer

det, må ein her først ta standpunkt til om desse eigedommane er bustadaksjeselskap eller ein variant av eit leigegardsselskap. Dersom hovudføremålet for selskapet er å skaffe bustader til andelseigarane, vil ein truleg måtte rekne også slike selskap som bustadaksjeselskap, mens selskapet truleg blir rekna som eit leigegardsselskap eller noko anna dersom det å skaffe bustad til aksjonæranne blir eit underordna føremål for samanslutninga. Klare grenser vil ein likevel ikkje få. Problemet med gråsona mellom eit leigegardsselskap og eit aksjeselskap er etter departementet si vurdering likevel ikkje større enn at ein av omsyn til tolkinga av forbodet bør kunne leve med det.

Departementet kan som nemnt ovafor ikkje sjå at det skulle vere bruk for å stifte nye aksjeselskap som har det same føremålet som det eit burettslag har. Dersom nokon ønskjer å stifte ei samanslutning som har det same føremålet som eit burettslag, meiner departementet at burettslagsmodellen – og eigarseksjonsmodellen – gir tilstrekkeleg spelrom for å kunne organisere seg på ein fullgod måte. Aksjelovene er heller ikkje tilpassa det spesielle forholdet det er å skaffe dei som er med i tilslutninga, bustader. Det er også ein fordel for publikum at det ikkje finst for mange måtar å organisere denne type samanslutningar på. Det er grunn til å framheve at det i marknaden er mange privatpersonar utan særleg kunnskap om forskjellen mellom eit burettslag og eit bustadaksjeselskap.

Etter ei samla vurdering har departementet kome fram til at ein vil tilråde at det i den nye lova om burettslag blir sett forbod mot å stifte nye bustadaksjeselskap, i samsvar med det forslaget som utvalet har kome med. Departementet legg her vekt på at forbodet vil medverke til å gjere bustadmarknaden meir oversiktleg og underlagt ei heilskapleg lovgiving. Departementet legg også vekt på at det berre er éin høyringsinstans som har gitt uttrykk for motførestellingar til dette valet.

Departementet er einig med *Justisdepartementet* og *Asker og Bærum boligbyggelag* i at forslaget frå utvalet til utforming av forbod mot å etablere nye bustadaksjeselskap kan mistydast. Departementet har derfor omformulert føresegna, men innhaldet er det same.

Oslo kommune ber om at ein vurderer om ikkje utkastet til § 1-5, om forbod mot diskriminering, også skal gjelde for eksisterande bustadaksjeselskap. Departementet er einig med *Oslo kommune* i at diskrimineringsføresegna også skal femne om bustadaksjeselskap. Departementet viser her til den nærare omtalen av dette spørsmålet under punkt 5.

Oslo kommune foreslår vidare at utkastet til § 4-2 om juridiske eigarar sin rett til å eige andelar

(aksjar) utan omsyn til kva som står i vedtektene, også bør gjelde eksisterande bustadaksjeselskap. Kommunen kan vanskeleg sjå kvifor slike selskap skal ha høve til å vedtektsfeste mellom anna at kommunen ikkje skal kunne få overført andelar når burettslaga vil ha avgrensa høve til dette. Departementet er einig i dette standpunktet og vil gjere ei endring i samsvar med det som her blir foreslått.

Oslo kommune meiner at mykje også taler for at omsyna bak reglane om registrering og regulering av pantekrav også bør gjerast gjeldande for bustad-

aksjeselskap. På same måten taler fleire omsyn for at avhendingslova også bør gjelde for bustadaksjeselskap. Også *Huseiernes Landsforbund* har stilt spørsmål om avhendingslova også bør omfatte bustadaksjeselskap. Departementet vurderer det slik at det ikkje er naturleg å ta opp desse spørsmåla i samband med arbeidet med nye burettsløver. Desse problemstillingane gjeld sentrale element i ei anna selskapsform. Slike spørsmål må ein derfor kome tilbake til på eit seinare tidspunkt.

10 Administrative og økonomiske verknader

Spørsmålet her er kva slags administrative og økonomiske verknader lovforslaga vil få for det offentlege. *Utvalet* har ikkje i si utgreiing kome med forslag til offentlege organ eller stillingar. Ingen av *høyringsinstansane* har kome med særlege merknader til dette spørsmålet.

Departementet viser til at etter utkastet skal burettslagsandelar registrerast i grunnboka, men nærare reglar for korleis dette skal gjerast, vil bli gitt i forskrift. Departementet legg til grunn at kostnadene med dette vil kunne dekkjast inn gjennom gebyr. Det vil då vere naturleg å ta utgangspunkt i same satsar som gjeld ved tinglysing i fast eigedom.

Departementet foreslår at det skal givast forskrifter i nokre samanhengar, til dømes når det gjeld forvaltning av midlar i burettslag. Etter departementet si vurdering kan det nok bli nokre kostnader i samband med tilsyn med forvaltninga av slike midlar, men kostnadene kan då førast over på brukarane gjennom gebyr. På den andre sida foreslår departementet at ei rad føresegner i gjeldande lov som legg forskrifts- eller godkjenningskompetanse til departementet eller fylkesmannen, ikkje blir førte vidare.

I høve til gjeldande lov er det nytt at retten blir tillagd oppgåver i samband med oppløysing av bustadbyggjelag, men her er det tale om tilfelle som

nok vil kome opp svært sjeldan. Reglane om tvangsfullføring blir endra når det gjeld burettslag, men det er ikkje grunn til å tru at arbeidsmengda blir annleis av den grunn.

Økonomiske konsekvensar for private er det vanskeleg å seie noko sikkert om. Departementet foreslår at avtalar om forretningsførsel for burettslag ikkje kan gjerast uoppseielege utan tidsavgrensing. Det kan føre til at konkurransen blir sterkare på dette området, og det skulle tilseie at ressursbruken i alle fall i somme tilfelle kan bli mindre. Departementet har vidare prøvd å utforme reglane om forkjøpsrett til burettslagsbustader slik at forkjøpsretten skal seinke omsetninga minst mogleg. Elles fører utkastet til at reglane om burettslagsbustader blir liggjande nærare reglane for eigarseksjonar. Rettsregistrering og nye reglar for tvangsfullføring kan isolert sett gi meirkostnader i form av gebyr o.l., men ein må òg rekne med at reglane gir grunnlag for ei sikrare omsetning, som igjen gjer desse bustadene meir attraktive ved både pantsetjing og sal. Reglane om utbyggingsmodellen fører til at bustadbyggjelaget blir sitjande med eit klarare ansvar og dermed ein større risiko ved nybygging, og det kan føre til at prisane på nye bustader stig. Det har sitt motstykke i ein tryggare posisjon for den som ervervar bustaden.

11 Merknader til dei enkelte paragrafane i utkastet til lov om bustadbyggjelag

Til kapittel 1 Innleiande føresegner

Kapittel 1 har føresegner om kva som skal vere verkeområdet til lova. Vidare blir det slått fast at ansvaret til den enkelte andelseigaren er avgrensa. Det er fastsett at andelseigarane ikkje heftar for skyldnadene i bustadbyggjelaget. Det er også teke med ein definisjon av kva eit tilknytt burettslag er. Dessutan er det med ei eiga føresegn som set forbod mot diskriminering.

Til § 1-1 Verkeområde:

Paragrafen her regulerer lovas saklege og stadlege verkeområde. Verkeområdet til lova er nærare omtalt under punkta 4.5 og 7.2. Føresegna er endra noko i første leddet i forhold til det forslaget som utvalet kome med til § 1-1 første ledd, jf. NOU 2000:17 side 80.

Første ledd første punktum slår fast at lova gjeld for bustadbyggjelag. *Første ledd andre punktum* utdjupar kva som er meint med eit bustadbyggjelag. Med bustadbyggjelag er meint eit samvirkeføretak som har til hovudføremål å skaffe bustader til andelseigarane gjennom burettslag eller på anna vis og å forvalte bustader for andelseigarane. Følgjeleg må hovudføremålet vere å skaffe bustader og forvalte bustader for andelseigarane dersom samvirkeføretaket skal vere eit bustadbyggjelag. Kva laget driv mest med – skaffing eller forvaltning – kan variere frå lag til lag. Det er ikkje noko vilkår at laget skal drive med begge deler til ein kvar tid. Føresegna her skal oppfattast slik at laget er eit bustadbyggjelag sjølv om det har berre bustadskaffing eller berre forvaltning som hovudføremål. Bustadbyggjelaga kan drive med anna verksemd enn skaffing og forvaltning berre denne verksemda ikkje blir større en det som er hovudføremålet.

Andre ledd tilsvarar utvalets forslag til § 1-1 andre ledd. Departementet viser av den grunn til utvalets nærare omtale av dette leddet, jf. NOU 2000:17 side 80:

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

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

Etter *tredje ledd* vil ikkje lova gjelde på Svalbard for Kongen gir forskrift om dette. Kongen kan også fastsetje særlege reglar ut frå tilhøva på staden.

Til § 1-2 Ansvarsavgrensing:

Paragrafen slår fast at andelseigarane ikkje heftar overfor kreditorane for lagsskyldnadene. Departementet viser til den generelle omtalen av ansvarsavgrensinga under punkt 7.2.4. Føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 1-2. Departementet viser difor til utvalets merknader, jf. NOU 2000:17 side 80 og 81:

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

Til § 1-3 Tilknytte lag:

Paragrafen her er ein definisjon av kva som er eit tilknytt burettslag. Det er fastsett at burettslag med

vedtektsfesta vilkår om at andelseigaren også skal vere andelseigar i bustadbyggjelaget, er å rekne som eit tilknytt lag. Ein nærare omtale av denne definisjonen finst under punkt 6.3. Ein nærare omtale av tilknyttinga mellom eit bustadbyggjelag og eit burettslag finst under punkt 6.2. Tilsvarande føresegn finst i burettslagslova § 1–3 første ledd. Føresegna er i samsvar med utvalets forlag til § 1–3. Departementet viser til utvalets merknader, jf. NOU 2000:17 side 81:

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

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

Til § 1-4 Forbod mot diskriminering:

Denne paragrafen har eit forbod mot diskriminering på grunnlag av nasjonalitet, hudfarge m.m. Departementet viser til den generelle omtalen av diskriminering i bustadlovgivinga i punkt 5. Føresegna er endra noko i forhold til utvalets forslag til føresegn om diskriminering.

Etter *første ledd* er utforma etter mønster for straffereglane mot diskriminering. I forhold til straffelova § 349 a er ikkje ordet «rase» med. Ordet skulle vere unødvendig ved sidan av hudfarge og etnisk opphav. Vidare er det også teke med språkkunnskapar. I fleire samanhengar blir det kravd visse språkkunnskapar, men det vanskeleg å tenkje seg tilfelle der språkkunnskapar skal ha noko å seie i eit bustadbyggjelag (og i eit burettslag).

Andre ledd har ein eigen bevisbyrderegel. Denne regelen går ut på at dersom det ligg føre omstende som gir grunn til å tru at det har funne stad diskriminering, skal slik diskriminering leggjast til grunn som bevist, om ikkje den som har utført handlinga gjer det sannsynleg at det likevel ikkje har funne stad diskriminering i strid med lova. Dette kan til dømes vere nekting av godkjenning av ein

ny andelseigar. Først blir det eit spørsmål om det er til stades omstende som gir grunn til å tru at det har funne stad diskriminering i strid med lova. Det avgjerande er at dei faktiske omstende gir grunn til å tru at det ligg føre lovstridige forhold, same kven som har fått fram opplysningane om desse omstenda. Dersom det ligg føre relevante omstende, vil ein rekne det som bevis at det har funne stad diskriminering, om ikkje den som har utført handlinga gjer sannsynleg at det likevel ikkje er ligg føre noko lovstridig forhold.

I *tredje ledd* blir det vist til at dei vanlege skadebotreglane gjelde i forhold til skadebotansvaret for ulovleg diskriminering. Her gjeld dei vanlege bevisbyrdereglane.

Til § 1–5 Bruk av elektronisk kommunikasjon:

Det går fram av denne føresegna at bustadbyggjelaget skal kunne bruke elektronisk kommunikasjon når det gjeld meldingar, varsel, informasjon, dokumenter og liknande til andelseigarane i laget. Føresetnaden er at noko anna ikkje følgjer av lova, og andelseigaren uttrykkjeleg har godteke dette, jf. *første ledd*.

Andelseigaren vil sjølv kunne kommunisere på same måte i forhold til bustadbyggjelaget når det gjeld kommunikasjon. Andelseigaren kan bruke e-postadressa til laget, eller laget kan ha fastsett andre måtar dette skal gjerast på, jf. *andre ledd*.

Til kapittel 2 Stifting av bustadbyggjelag

Kapittel 2 har føresegner om korleis ein skal stifte eit bustadbyggjelag. Dette gjeld føresegner om sjølvve stiftingsdokumentet og minstekrava til vedtektene til det nystifta laget. Dette gjeld også føresegner om opningsbalansen, betaling av andelane og innskot. Med i dette kapitlet er det dessutan med ei føresegn om melding av laget til Føretaksregisteret. Reglane er langt på veg dei same som finst i aksjelova om stifting av aksjeselskap, men på nokre punkt er føresegnene her gjort enklare.

Til § 2-1 Stiftingsdokument:

Paragrafen her er utforma etter mønster frå aksjelova – men er tilpassa den situasjonen at bustadbyggjelaget har ein vekslande kapital. Departementet viser til den generelle omtalen av stifting av bustadbyggjelag under punkt 7.3.

I *første ledd* er det regulert at stiftarane av eit bustadbyggjelag må teikne minst tju andelar og skyte inn kapital på til saman minst 100 000 kroner. Sidan kvar kan skyte inn 5 000 kroner, vil vilkåret om

minstekapital som oftast kunne vere oppfylt. Der- som andelane lyder på mindre enn 5 000 kroner, vil det vere høve til å skyte inn tilleggskapital for ein eller fleire andelseigarar i samsvar med § 3–1 fjerde ledd. Stiftarane skal elles setje opp eit stiftingsdoku- ment som inneheld vedtektene for laget, namna på stiftarane og opplysningar om tid for innbetaling av andelane og om kven som er første styret og revi- sor, jf. § 2–3. Det er nytt at vedtektene skal takast inn i stiftingsdokumentet.

Etter *andre ledd* må det vere fastsett i stiftings- dokumentet for det tilfellet at nokon skal ha særle- ge rettar i samband med stiftinga, eller laget skal dekkje utgiftene ved stiftinga. Det er den same re- gelen som i aksjelova.

Til § 2-2 Minstekrav til vedtektene:

Paragrafen gjeld kva som skal vere minstekrav til vedtektene i det nystifta bustadbyggjelaget. Dess- utan gjeld paragrafen lagetets firma. Departementet viser til den nærare omtalen av stifting av bustad- byggjelag under punkt 7.3. Departementet har elles bygd på utvalets forslag til § 2–2 – og såleis blir det vist til utvalets spesielle merknader, jf. NOU 2000:17 side 82:

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

I *nummer 3* er det krav om at det skal opp- lysast kva verksemd laget skal drive i tillegg til hovudføremålet. Hovudføremålet går fram av lova, så det er det ikkje nødvendig å ta med, en- da det normalt kjem til å bli gjort. Det er ikkje sagt meir om korleis verksemda skal beskri- vast, men ein bør ikkje godta formuleringar som er så runde at dei reelt ikkje seier noko. Før- reseigna om at verksemd i tillegg til hovudfø- remålet skal nemnast i vedtektene, fører til at sty- ret må leggje saka fram for generalforsamlinga som vedtektsendring før laget kan gje seg inn på verksemdsområde som ikkje er omfatta av vedtektene.

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

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

Til § 2-3 Minstekrav til stiftingsdokumentet elles:

Paragrafen her er teken med for å sikre at stiftings- dokumentet elles skal ha opplysningar om stiftar- ane og kven som skal vere første styret i laget – og første revisor. Paragrafen er gjort etter mønster frå aksjelova, og den er i samsvar med utvalets forslag til § 2–3. Departementet viser elles til den generell omtalen av stifting av bustadbyggjelag under punkt 7.3.

Til § 2-4 Føresegner om særskilde rettar:

Paragrafen har som formål å sjå til at det i stiftings- dokumentet blir opplyst om eventuelle avtalar eller føresegner. Paragrafen er i samsvar med utvalets forslag til § 2–4. Departementet viser til dei gene- relle merknadene om stifting av bustadbyggjelag under punkt 7.3. Elles blir det vist til utvalets spesi- elle merknader, jf. NOU 2000:17 side 82:

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

I bustadbyggjelag er det neppe bruk for re- gulære innskot i anna enn pengar. Heller ikkje er det bruk for vilkår om at nokon skal ha særle- ge rettar i laget. Til skilnad frå aksjelova er det derfor teke inn eit forbod mot dette, jf. *tredje ledd*.»

Til § 2-5 Opningsbalanse:

Paragrafen svarar langt på veg med aksjelova § 2–8 og skal tolkast på same måte. Av *første ledd* går det fram at ein skal setje opp ein opningsbalanse. Denne opningsbalansen skal leggjast ved stiftingsdokumentet. Av *andre leddet* går det fram korleis opningsbalansen skal setjast og korleis den skal stadfestast.

Til § 2-6 Stifting av laget:

Paragrafen slår fast når bustadbyggjelaget er å rekne for å vere stifta. Laget skal vere stifta når stiftarane har datert og skrive under på stiftingsdokumentet. På same tid har stiftarane teikna andelar. Sidan bustadbyggjelaget har vekslende kapital, vil det vere adgang til å teikne nye andelar på eit seinare tidspunkt. Paragrafen er i samsvar med utvalets forslag til § 2–6. Departementet viser elles til den generelle presentasjonen av stifting av bustadbyggjelag under punkt 7.3.

Til § 2-7 Betaling av andelane:

Paragrafen regulerer korleis betalinga av andelane skal finne stad. Departementet viser til den generelle omtalen av stifting av bustadbyggjelag under punkt 7.3. Paragrafen er elles i samsvar med utvalets forslag til § 2–7. Departementet viser til utvalets spesielle merknader, jf. NOU 2000:17 side 82 og 83:

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

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

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

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

Til § 2-8 Melding av laget til Føretaksregisteret:

Paragrafen har eit pålegg om å melde frå til Føretaksregisteret om at det er stifta eit nytt bustadbyggjelag. Dette er ei meldeplikt som er utforma etter mønster frå aksjelova. Departementet viser til dei generelle omtalen av stifting av bustadbyggjelag under punkt 7.3. Paragrafen er i samsvar med utvalets forslag til § 2–8. Departementet viser difor til utvalets spesielle merknader, jf. NOU 2000:17 side 83:

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

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

Fjerde ledd inneheld ei føresegn om at laget ikkje kan erverve rettar eller pådrage seg plikter før det er registrert. Same regelen finst i gjeldande bustadbyggjelagslov. I asl. § 2-20 er det ei tilsvarande føresegn som er meir utførlig. Utvalet meiner det greier seg med den enklare varianten her. Dei meir detaljerte reglane i aksjelova kan dels byggjast på vanleg avtalerett, dels kan føresegna i asl. § 2-20 gje rettleiing ved tolkinga av føresegna her.»

Til § 2-9 Kravet på innskot:

Paragrafen set forbod mot at bustadbyggjelagets krav på andelsinnskot eller innskotskapital, jf. § 3–1 fjerde ledd, ikkje skal kunne overdragast. Det skal heller ikkje vere adgang til at denne summen skal nyttast som trygd, eller at det kan takast utlegg i summen for gjeld som er pådrege. Dette er gjort med det føremål å sikre at verdiane er reserverte for eit eventuelt konkursbu. Paragrafen er i samsvar med utvalets forslag til § 2–9. Departementet viser elles til den generelle omtalen av stifting av bustadbyggjelag under punkt 7.3.

Til kapittel 3 Kapitalen i laget

Kapittel 3 har føresegner om minstekapital, årspengar og krav til forsvarleg eigenkapital. Dessutan er

det med føresegner om handleplikt ved tap av eigenkapital og utdeling av årsresultatet. Når det gjeld kravet til minste andelskapital, er den sett til 100 000 kroner. Dette er det same kravet som minste aksjekapital i eit aksjeselskap. Noko av denne kapitalen skal laget kunne skaffe seg gjennom at andelseigarane betalar inn innskot. Dette innskotel skal kunne betalast tilbake når det er teikna nok andelar. Regelen om at det skal vere adgang til å krevje inn årspengar blir vidareført. Tilknytte burettslag skal sjølv betale årspengane.

Det er eit generelt krav til bustadbyggjelaget at eigenkapitalen skal vere forsvarleg stor. Styret har plikt til å handle dersom eigenkapitalen er for låg. Når det gjeld utdeling til andelseigarane, er det i ei føresegn sett grenser for dette. Det er også med ei eiga føresegn som set forbod mot at det blir teke prisar som fører til urimeleg tapping av midlane i bustadbyggjelaget eller at det på andre måtar oppstår skeivdeling av midlane.

Departementet viser elles til den nærare omtalen av kapitalen i bustadbyggjelaget under punkt 7.4.

Til § 3-1 Minstekapital:

Paragrafen stiller krav til andelskapitalen i laget. Departementet viser til den nærare omtalen av kapitalen i bustadbyggjelaget under punkt 7.4.1. Departementet har teke utgangspunkt i utvalets forslag til § 3-1 – men har gjort nokre endringar. Departementet viser først til utvalets spesielle merknader, jf. NOU 2000:17 side 83:

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

Det går fram av *andre leddet* at laget kan stiftast med tjue andelseigarar. Dette er ei endring i forhold til tidlegare rett. Tidlegare var minstetalet på femten. Det blir vidare vist til utvalets spesielle merknader, jf. NOU 2000:17 side 83 og 84:

«Etter gjeldande lov skal laget oppløyst dersom talet på andelseigarar seinare blir liggjande under femten, og dei andelseigarane som er att, kan bli ansvarlege for skyldnader som blir pådregne laget. Utvalet har ikkje teke med tilsvarende føresegner i utkastet, men dersom laget ikkje lenger har andelseigarar, skal omdan-

ningsreglane i stiftingslova gjelde tilsvarende. Da kan Kongen (Justisdepartementet) avgjere om laget skal oppløysast, og kva som skal skje med nettoeiga i laget.

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

Etter *andre punktum* i tredje ledd kan det fastsetjast at andelane kan ha ulikt pålydande. Det kan vere aktuelt der pålydande blir sett høgre for nye andelseigarar, men ein kan òg tenkje seg at det er sett vilkår om høgare andelsinnskot for å oppnå visse medlemsfordelar. Utvalet ser ikkje nokon grunn til at lova skal hindre det så lenge andelane ligg innafor dei fastsett grensene.

Det kan vere vanskeleg å samle så mange andelseigarar til stiftinga av laget at den ordinære andelskapitalen kjem opp i 100 000 kroner med ein gong.»

Det er i *fjerde ledd* opna for at ein eller fleire andelseigarar skal skyte inn innskotskapital som skal reknast likt med andelskapital. Er det berre tjue andelseigarar på stiftingstidspunktet, og andelane er sett til 1 000 kroner, må nokon skyte inn det som skal til for å oppfylle vilkår om å ha ein minstekapital på 100 000 kroner. Det som blir skote inn skal reknast med vanleg andelskapital, og er det ikkje avtalt noko anna i samband med innskotel, kan slikt innskotskapital krevjast betalt tilbake når kapitalstusjonen i laget tillet det. I praksis vil dette seie at nye andelseigarar kjem til.

Denne innskotskapital gir ikkje særlege rettar i bustadbyggjelaget. Andelseigarar som skyt inn kapital, har framleis berre ei røyst i generalforsamlinga. Mest truleg vil det vere kommunar, verksemdar og andre som vil ha interesse av å medverke til stifting av eit bustadbyggjelag på denne måten. Når innskotskapital skal reknast likt med andelskapitalen, fører dette med seg at kapitalen skal reknast med i forhold til grensa på 100 000 kroner, og at kravet på tilbakebetaling må vike for andre kreditorar.

I *femte ledd* blir det slått fast at andelskapitalen ikkje kan setjast ned utan at dette er nødvendig for å dekkje tap som ikkje kan dekkjast på annan måte. I og med at andelseigarane ikkje har krav på tilbakebetaling ved utmelding eller utestenging, vil andelskapitalen normalt vekse, slik at det vanlegvis ikkje skulle oppstå noko behov for å setje ned andelskapitalen.

Til § 3-2 Årspengar:

Paragrafen gjeld adgangen til å vedtektsfeste ei ordning med årspengar. Departementet viser til den generelle omtalen av kapitalen i laget under punkt 7.4.1. Føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 3–2. Departementet viser difor til utvalets spesielle merknader, jf. NOU 2000:17 side 84:

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

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

Til § 3-3 Krav til forsvarleg eigenkapital:

Paragrafen inneheld eit generelt påbod om at eigenkapitalen til kvar tid skal vere forsvarleg vurdert ut frå risikoen ved og omfanget av verksemda. Føresegna, som er i samsvar med utvalets forslag til § 3–3, er utforma etter mønster av aksjelova. Føremålet med føresegna er både ei markering av og påminning om den allmenne plikta til drive laget forsvarleg. Denne plikta ligg på leiinga. Dessutan skal føresegna setje grenser for tilbakebetaling av innskotskapital, jf. § 3–1 fjerde ledd, og meir allment dersom det kjem til eventuelle utdelingar til andelseigarane. Denne føresegna må også sjåast i

samanheng med § 3–4, som pålegg handleplikt for styret. Elles viser departementet til den generelle omtalen av kapitalen i laget under punkt 7.4.1.

Til § 3-4 Handleplikt ved tap av eigenkapital:

Paragrafen pålegg styret å handle ved tap av eigenkapital. Føresegna er utforma etter mønster av aksjelova § 3–5 og er i samsvar med utvalets forslag til § 3–4. Men i forhold til aksjelova er det her ikkje teke med noka handleplikt der eigenkapitalen må reknast for å vere lågare enn halvparten av andelskapitalen. I og med at kapitalen i eit bustadbyggjelag kan vere høgst vekslende i storleik, er det ikkje like stor grunn til å fokusere på andelskapitalen som ein må gjere i forhold til eigenkapitalen i eit aksjeselskap. Departementet viser elles den generelle omtalen av kapitalen i laget under punkt 7.4.1, og til dei spesielle merknadene til utvalet, jf. NOU 2000:17 side 84:

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

Til § 3-5 Utdeling m.m.:

Paragrafen har som føremål å så fast nokre sentrale samvirkeprinsipp. For det tilfellet at det blir rente på andelsinnskota, skal denne renta vere avgrensa. Eventuell utdeling til andelseigarane kan berre femne om delar av overskotet. Dessutan skal samhandelen med andelseigarane skje til forsvarlege prisar. Desse spørsmåla var ikkje regulert i den gamle bustadbyggjelagslova, men departementet har like fullt funne grunn til å følgje forslaget frå utvalets forslag til § 3–5. Dette er ei føresegn som no hindrar at midlar blir delte ut til medlemmene i ei eller anna form, jamvel bustadbyggjelaga normalt ikkje har hatt denne praksisen. Departementet viser elles til den generelle omtalen av kapitalen i laget under punkt 7.4.2. Departementet viser også til dei spesielle merknadene til fleirtalet av utvalet, jf. NOU 2000: 17 side 84 til 86:

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

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

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

Føresegnene er eit stykke på veg forma med mønster i asl. §§ 8-1 og 8-2, men er mykje enklare enn desse føresegnene. Utvalet meiner det ikkje trengst ei like detaljert regulering her som i aksjelova. Nærare reglar kan fastsetjast i vedtektene. Årsresultatet må ein finne fram til ut frå god rekneskapskikk. Det er generalfor-

samlinga som kan godkjenne ein rekneskap med framlegg til bruk av overskot, og i føresegna her er det fastsett at generalforsamlinga ikkje kan vedta å dele ut meir til andelseigarane enn styret har gjort framlegg om eller eventuelt godtek i møtet.

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

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

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

Til kapittel 4 Andelseigarane

Kapittel 4 handlar om andelseigarane og forholdet til bustadbyggjelaget. Kapittelet har føresegn om kven som kan vere andelseigarar og korleis overføring av andelar til andre kan skje. Her er også føresegner om utmelding og utestenging frå bustadbyggjelaget. Departementet viser elles til den generelle omtalen av andelseigarane under punkt 7.5 – og til utvalets spesielle merknader til kapittelet, jf. NOU 2000:17 side 86:

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

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

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

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

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

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

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

Til § 4-1 Andelseigarane:

Paragrafen slår fast dei grunnleggjande reglane som gjeld andelseigarane, mellom anna prinsippet om at eit bustadbyggjelag skal vere ope for nye andelseigarar. Føresegna byggjer på utvalets forslag til § 4–1. Departementet viser til den generelle omtalen av andelseigarane under punkt 7.5.

I *første ledd første punktum* er det slått fast at eit bustadbyggjelag skal vere ope for nye andelseigarar. Av *andre punktum* går det fram at det kan setjast opp vilkår i vedtektene for å vere andelseigar dersom det er sakleg grunn for det. Sidan utgangspunktet må vere at laget skal vere ope for alle, må det vere til stades ein sakleg grunn for å setje opp vilkår for å vere andelseigar.

Det blir vidare vist til at utvalets spesielle merknader, jf. NOU 2000:17 side 87:

«Av *tredje punktum* i første ledd går det fram at alle andelar gjev like rettar og plikter i laget. Føresegna er av prinsipiell karakter og hindrar ikkje at laget har eigne reglar om fordelinga av medlemsfordelar, til dømes slik at bustader blir fordelte etter ansiennitet, eller at utdelingar frå laget blir gjorde avhengige av samhandel med laget. Det er òg vist til plikter, men den einaste plikta andelseigarane har, er å betale årspengane. Atterhaldet om at anna kan følgje av lova, viser mellom anna til at årspengane ikkje treng vere like for alle andelseigarar (§ 3-2), og at nye andelseigarar ikkje får møte- eller røysterett før etter årsskiftet (§§ 5-2 og 5-3). Føresegna her hindrar at einskildpersonar eller grupper sikrar seg særrettar i laget.

Etter *andre leddet* kan juridiske personar vere andelseigarar om ikkje anna er fastsett i vedtektene. I vedtektene kan det setjast særlege vilkår for slik medlemskap, eller styret kan få heimel for å fastsetje vilkår. Det er same regel som etter gjeldande lov. Dei vilkåra det har vore tale om, er slikt som at juridiske personar eventuelt må teikne fleire andelar, særlege reglar om ret-

ten til å få tildelt bustad m.m. Når juridiske personar har vore andelseigarar, har det dels vore for å støtte bustadbyggjelaget, dels for å skaffe bustader til tilsette o.l.

I *tredje ledd* går det fram at kvar andelseigar berre kan eige ein andel. Juridiske personar kan eige fleire andelar dersom det går fram av vilkår etter andre leddet; det er regelen i dag òg. Den juridiske personen har berre ei røyst på generalforsamlinga i alle fall. I kva grad eige av fleire andelar gjev større rett til bustad, vil avhenge av dei vilkåra som er sett etter andre leddet, og av reglane laget har for fordeling av bustadene.

I *fjerde ledd* er det fastsett at ein andelseigar i eit tilknytt burettslag kan vere andelseigar i bustadbyggjelaget utan hinder av vedtektene. Det inneber at dei nærare vilkåra for å vere andelseigar fullt ut er regulert i lov og vedtekter som gjeld for burettslaget. I gjeldande lov er det gjort unntak for plikta til å vere andelseigar i bustadbyggjelaget der ein kreditor eller nokon som har kjøpt ein andel som elles ikkje kan seljast, kan eige andel i burettslaget for opp til to år. Etter utkastet her må vedkomande vere andelseigar også i bustadbyggjelaget i slike situasjonar.

Etter *femte ledd* får ikkje andelseigaren utøve rettane sine før han er ført inn i andelseigarboka. Ein liknande, men meir detaljert regel, går fram av asl. § 4-2. Når andelen er teikna og betalt, eller unntaksvis overført frå ein tidlegare andelseigar, og det ikkje er fastsett vilkår som hindrar medlemskapen, har laget plikt til å føre andelseigaren inn i andelseigarboka. Utvalet har ikkje funne grunn til å gje nærare reglar om tilfelle der laget forsømer slik innføring.

I gjeldande lov er det føresegner om kven som kan eige andel saman. Utvalet meiner det ikkje trengst slike reglar i utkastet. Når utgangspunktet er at medlemskapen er personleg, er det lite rom for å sjå det slik at andelane ligg i sameige. Utvalet gjer framlegg om at andelane kan overførast mellom ektemakar, og også mellom andre når det er tale om overtaking av tidlegare felles bustad i tilknytte lag. Desse reglane skal hindre at den som tek over, skal måtte ta kostnaden med å teikne ny andel. Om rettar i laget skal følgje andelen ved overføring mellom ektemakar eller i samband med overtaking av bustad, vil avhenge av dei reglane laget fastset etter § 4-4 tredje ledd.»

Til § 4-2 Krav til andelseigarbok:

Paragrafen slår fast ei plikt for eit bustadbyggjelag til å ha ei andelseigarbok. Føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 4-2. Departementet viser til den generelle omtalen av andelseigarane under

punkt 7.5 – og til utvalets spesielle merknader, jf. NOU 2000:17 side 87:

«Det går fram av *første ledd* at laget skal ha ei andelseigarbok, og at denne andelseigarboka skal først forsvarleg. Det praktiske i dag er at føringa skjer elektronisk, men ein kan velje andre måtar. Laget må ta omsyn til dei reglane som til kvar tid gjeld om registrering og bruk av personopplysningar. Det er innføringa i andelseigarboka som er avgjerande for utøvinga av rettane som andelseigar og som viser andelseigarposisjonen. Gjeldande lov har reglar om register over andelseigarane og om andelsbevis. I utkastet er det ikkje påbod om andelsbevis.

I *andre og tredje* leddet er det nærare reglar om kva opplysningar som skal først inn i andelseigarboka. Det gjeld namn eller firma og fødselsdato eller organisasjonsnummer og dessutan adresse. Boka skal opplyse om talet på andelane og kva nummer dei har. Nummeret viser kva rekkjefølgje andelseigarane er innmelde i, og i praksis vil også datoen for innmelding gå fram. Det er ikkje noko i vegen for at laget i tillegg opererer med andre nummerordningar i tilknytning til søkjaransiennitet o.l.»

Til § 4-3 Melding om innføring i andelseigarboka:

Paragrafen regulerer plikta til å gi ein andelseigar melding om innføring i andelseigarboka. Andelseigaren skal også ha melding om eventuelle endringar der på eit seinare tidspunkt. Føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 4-3.

Til § 4-4 Eigarskifte:

Paragrafen har føresegner om overføring av andel. Departementet viser til den generelle omtalen av andelseigarane under punkt 7.5. Føresegna er noko endra i forhold til utvalets forslag.

I *første ledd* er hovudregelen at medlemskapen er personleg, og at andelen ikkje kan overførast til andre. Det er gjort unntak for overføring til ektemake, til livsarving, til fosterbarn som faktisk står i same stilling som livsarving, til sysken eller til nokon annan som i dei to siste åra har høyrte til same husstand som den tidlegare eigaren. Samtykke kan heller ikkje gjerast gjeldande når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmål, eller når ein husstandsmedlem tek over andelen etter føresegnene i husstandsfellesskapslova § 3. Unntaka er grunnlagt med at det ikkje skal vere nødvendig å ta kostnaden med å teikne ein ny andel i desse tilfella. Avgrensinga av overføringsretten har likevel ikkje noko å seie for overføring av andre rettar enn sjølv andelseigarposisjonen.

Resten av føresegna er lik det forslaget som utvalet kom med. Departementet viser til utvalets spesielle merknader, jf. NOU 2000:17 side 87 og 88:

«Laget kan gje samtykke til overføring av andel i andre tilfelle enn dei nemnde. Slikt samtykke kan nektast utan spesiell grunn. Men laget kan òg gje eit generelt samtykke, eventuelt kombinert med ei godkjenningsordning der godkjenning ikkje kan nektast utan sakleg grunn. Laget står fritt til å utforme slike ordningar; poenget er at laget kan velje dei løysingane ein meiner er tenlege når det gjeld overføring av andel og av rettar knytte til andelen. Ordningane må sjølvstendig vere rimelege og saklege og ikkje stridde mot den generelle misbruksregelen. (...)

I *andre leddet* er det ei føresegn om at andelen berre kan overførast saman med bustaden der andelseigaren har andel i eit tilknytt lag. Det er derimot ikkje noko i vegen for å overføre burettslagsandelen åleine. Regelen er reelt sett ikkje så viktig lenger når laget i alle fall kan fastsetje kva rettar som skal følgje andelen i bustadbyggjelaget, men utvalet har teke han med.

Av *tredje ledd* går det fram at laget kan fastsetje kva rettar som skal følgje med andelen, jf. det som er sagt i merknadene til første ledd. I føresegna er det ikkje sagt noko om kva form desse reglane skal ha. Utkastet fastset heller ikkje formkrav til reglar elles om fordeling av bustader m.m. I dag er det ein føresetnad i bbl. § 15 tredje ledd om at slike reglar skal finnast i vedtektene, men i praksis er reglane ofte så detaljerte at dei ikkje passar i vedtektene. Det er likevel rimeleg at iallfall prinsippa blir vedtekne av generalforsamlinga, medan styret kan fastsetje dei nærare detaljane.

I *fjerde ledd* er det sagt at den nye andelseigaren straks skal sende melding til laget etter eit eigarskifte.»

Til § 4-5 Utmelding og utestenging:

Paragrafen her har reglar om både utmelding og utestenging frå bustadbyggjelaget, mellom anna at ein andelseigar har adgang til å melde seg ut av laget utan nokon varsel om dette på førehand, og at styret har adgang til å stengje ut ein andelseigar som har handla til skade for laget. Føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 4–5. Departementet viser til den generelle omtalen av andelseigara under punkt 7.5 – og utvalets spesielle merknad er, jf. NOU 2000:17 side 88 og 89:

«Det går fram av *første ledd* at andelseigaren kan melde seg ut av laget utan noko førehandsvarsel. Det går fram av samanhengen at han må seie frå til laget om utmeldinga, men utvalet har

ikkje funne grunn til å stille opp noko formkrav for utmeldinga. Gjeldande lov har ikkje reglar om utmelding.

Etter *andre leddet første punktum* kan styret stengje ute ein andelseigar som har handla til skade for laget, eller som ikkje lenger fyller vilkåra for å vere andelseigar. Det er same regel som etter gjeldande lov. Det er berre i alvorlege tilfelle ein andelseigar kan stengjast ute fordi han har handla til skade for laget. Utvalet har ikkje teke med nærare reglar om dette. På den eine sida er ikkje andelseigarane like avhengige av innbyrdes tillit og samarbeid som i eit ansvarleg selskap. På den andre sida er det normalt ikkje knytt sterke økonomiske interesser til medlemskapen for andelseigaren. Så lenge han har bustad i eit tilknytt burettslag, kan han ikkje stengjast ute frå bustadbyggjelaget i det heile. Når det gjeld vilkår for å vere andelseigar som inneber at andelseigaren må ut av laget når vilkåra ikkje lenger er oppfylte, kan tilvisinga i § 4-1 første ledd til avtalelova § 36 kome inn. Det må visast til gode grunnar dersom laget skal fastsetje vilkår som ikkje gjeld teikning av andel, men også det å halde fram som andelseigar.

I *andre og tredje punktum* går det fram at andelseigaren innan ein frist på tretti dagar kan krevje at styret legg spørsmålet om utestenging fram for generalforsamlinga. Ein tilsvarande regel finst i gjeldande lov. Utvalet har derimot ikkje ført vidare regelen om at godkjenning av utestenginga krev to tredels fleirtal i generalforsamlinga. Særleg for tilfella der vilkår for å vere andelseigar ikkje er oppfylte, passar det dårleg med eit krav om kvalifisert fleirtal. I utkastet her er det ikkje sagt noko om fleirtal, og da gjeld den vanlege fleirtalsregelen. Kravet om å leggje utstenginga fram for generalforsamlinga har utsetjande verknad, jf. fjerde punktum. Det inneber at andelseigaren inntil vidare har vanlege rettar som andelseigar.

I *tredje ledd* går det fram at ein andelseigar som har andel i eit tilknytt burettslag, ikkje kan stengjast ute frå bustadbyggjelaget. Det same gjeld den som har avtale om overtaking eller teikning av slik andel. Slik er regelen etter gjeldande lov òg. Bakgrunnen er at ei utstenging frå bustadbyggjelaget ville opne for pålegg om avhending av andelen i det tilknytte laget. I denne situasjonen er den sentrale interessa knytt til bustaden, og reglane i burettslagslova må vere avgjerande for om det er grunnlag for pålegg om sal. Når avtale med annan utbyggjar enn bustadbyggjelaget er nemnd i føresegna, er det med tanke på tilfelle der bustadbyggjelaget byggjer gjennom eit dotterselskap e.l., men der burettslaget likevel skal vere eit tilknytt lag.

I *fjerde ledd* er det fastsett at ein andelseigar ikkje har krav på få att andelssummen eller års-

pengane om han melder seg ut eller blir stengd ute. Det er same regel som i dag. Det er ikkje noko i vegen for at laget sjølv lagar reglar som stiller andelseigaren sterkare; føresegna her gjeld berre det andelseigaren har krav på. I *andre punktumet* er det vist til den særlege regelen i § 3-1 fjerde ledd om innskotskapital som kan krevjast betalt attende om ikkje anna er avtala. Etter den føresegna kan ikkje attendebetaling skje utan at laget har ein forsvarleg eigenkapital, og andelskapitalen er minst 100 000 kroner. Er ikkje desse krava oppfylte når andelseigaren melder seg ut eller blir utestengd, kan han krevje slik attendebetaling seinare.»

Til § 4-6 Samarbeidsutval:

Paragrafen her gjeld eit eige samarbeidsutval mellom bustadbyggjelag og juridiske personar som eig andelar i tilknytte lag etter reglane om rett til å eige burettslagsandelar utan omsyn til vedtektene. Dette vil særleg gjelde kommunar som eig andelar. I 1998 blei det teke inn ein ny regel i bustadbyggjelagslova om dette. Samtidig blei kommunen med fleire gitt adgang til å eige andelar i burettslag uavhengig av om det i vedtektene i laget var sett ned forbod mot at juridiske personar skal kunne vere andelseigarar. Føremålet med dette var å få til ein betre integrering vanskelegstilte grupper i den ordinære bustadmassen. Men ei slik form for integrering i burettslag kan ha sine uheldige sider. Mellom anna kan laget til slutt ha eit for stort innslag av leigarar utan nærare tilknytning eller interesse for laget som heilskap. Nokre leigarar kan også ha vanskar med å tilpasse seg felles reglar i laget – og såleis skape vanskar for andre. I eit slikt samarbeidsutval vil det vere høve til å ta opp ymse spørsmål som kjem opp i samband med leigarane til dei juridiske personane. Så langt har det også synt seg at røynslene med denne føresegna har vore gode der slike utvalet er blitt etablerte.

Føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 4-6, og departementet viser her til det som utvalet i sine spesielle merknader har sagt om verknaden av at ein juridisk person ikkje ønskjer å ta del i eit samarbeidsutval, jf. NOU 2000:17 side 89:

«Skulle ein kommune eller nokon annan av dei aktuelle andelseigarane nekte å vere med i samarbeidsutvalet eller sabotere arbeidet, må det kunne ha vekt i tilfelle der det blir gjeve pålegg om sal av ein burettslagsandel på grunn av mis-hald, og når ein vurderer om det er sakleg grunn til å nekte nye erverv av andelar i tilknytte burettslag.»

Til kapittel 5 Generalforsamlinga

Kapittel 5 har reglar om generalforsamlinga i bustadbyggjelaget. Her er føresegner om den generelle kompetansen til forsamlinga. Vidare er det regulert kven som har møterett og kven som kan vere fullmektig. Det er også teke med ei eiga føresegn om kven som kan vere delegerte. Dessutan har kapittelet føresegner om røysterett, møteplikt for leiinga, ordinær og ekstraordinær generalforsamling m.m.

Departementet viser til den generelle omtalen av generalforsamlinga under punkt 7.6. Ut over det viser departementet også til dei spesielle merknadene som utvalet har kome i samband med utforminga av kapittelet, jf. NOU 2000:17 side 89:

«Føresegnene har mønster i aksjelova, men det er gjort fleire tilpassingar. I utkastet til lov om burettslag er reglane samordna med eigarseksjonslova, og dei er dessutan mindre detaljerte enn i aksjelova og utkastet her. På det viset blir det nokre skilnader mellom utkastet til lov om bustadbyggjelag og utkastet til lov om burettslag, men det er ei følgje av at laga er ulike med omsyn til oppgåver og typisk storleik.

Det er fleire fordelar med å byggje på føresegnene i aksjelova. Aksjeselskapet er den viktigaste samanslutningsforma, og reglane i aksjelova er kjende av mange. Ved å ha mest mogleg like reglar for fleire samanslutningar kan ein oppnå at reglane blir betre innarbeidde i praksis. Vidare er det slik at aksjelovgjevinga er utvikla gjennom ei årrekke, og lovmotiva er etter kvart innhaldsrike. Ein har ein omfattande rettspraksis kring aksjeselskap, og i litteraturen er aksjeselskapsrettslege spørsmål drøfta grundig både her i landet og i andre land. Den avklaringa og utpenslinga av rettsstoffet som ein får på det viset, kjem tolkinga av ei ny bustadbyggjelagslov til gode dersom føresegnene er nokolunde like. Utvalet har òg ut frå dette synspunktet valt å gje etter måten korte merknader til dei føresegnene som svarar til føresegnene i aksjelova.

Generalforsamlinga skal ha øvste myndet i laget. Hovudregelen er at alle andelseigarar har rett til å møte i generalforsamlinga, men lova oppnar for at bustadbyggjelag med meir enn 500 andelseigarar kan ha ei ordning med at andelseigarane vel delegerte til generalforsamlinga. Det er den vanlege ordninga i praksis. Kapittelet har føresegner om møterett og røysterett og om innkalling til generalforsamling. Vidare er det føresegner om saksbehandling og fleirtalskrav. Det er teke med nærare reglar om søksmål for å få kjent eit vedtak ugyldig.

Etter utkastet kan det fastsetjast i vedtektene at laget skal ha representantskap. Etter gjel-

dande lov skal alle bustadbyggjelag ha representantskap.»

Til § 5-1 Mynde:

Denne paragrafen inneheld ei prinsippføresegn som slår fast at generalforsamlinga har den øvste kompetansen (myndet) i eit bustadbyggjelag. Hovudregelen er såleis at styret og forretningsføraren må rette seg etter pålegg som kjem frå forsamlinga. Nokre sentrale vedtak er det berre generalforsamlinga som kan gjere. Dette gjeld mellom anna vedtak om endring av vedtektene eller godkjenning av rekneskapen. Elles skal alle saker i eit bustadbyggjelag kunne takst opp til behandling i generalforsamlinga.

Føresegna samsvarar elles med utvalets forslag til § 5–1. Departementet vil også vise til den generelle omtalen av generalforsamlinga under punkt 7.6.

Til § 5-2 Møterett. Fullmektig:

Paragrafen handlar om kven som har rett til å møte i generalforsamlinga, og kven som kan møte som fullmektig på vegner av ein andelseigar. Bruken av delegerte er regulert i § 5–3. Departementet viser elles til den generelle omtalen av generalforsamlinga under punkt 7.6.

I *første ledd første punktum* er det slått fast at alle andelseigarane som hovudregel har rett til å møte i generalforsamlinga. Men etter *andre punktum* kan likevel ikkje andelseigarane som har teikna andel etter siste årsskiftet vere med. Dette er ei vidareføring av tidlegare rett. Føremålet med regelen er å sikre stabilitet i representasjonen. I eit ope lag kunne ein elles risikere at svært mange nye medlemmer kom til rett før generalforsamlinga skulle heldast for å kunne påverke i omstridde saker. I dei tilfella der andelen kan overførast til andre, er det meldingstidspunktet som er avgjerande, ikkje tidspunktet for overføringa.

Etter *tredje punktum* kan andelseigarane velje å møte med fullmektig. Det er andelseigaren sjølv som skal peike ut fullmektigen. Dett er ei presisering i forhold til den tilsvarande regelen i aksjelova § 5–2. Føremålet med regelen er at andelseigaren ikkje skal kunne overlata til styret eller andre å peike ut fullmektig.

Det går fram av *fjerde punktum* at ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar. Etter *femte punktum* kan møteretten ikkje avgrensast på annan måte enn gjennom reglar om delegertordning etter § 5–3.

Departementet viser vidare til utvalets spesielle merknader, jf. NOU 2000:17 side 90:

«I *andre leddet* er det nærare reglar om fullmakta. Fullmakta skal vere skriftleg og skal berre gjelde for den førstkomande generalforsamlinga om ikkje anna går tydeleg fram. Fullmakta kan når som helst kallast attende, og ei slik attendekalling skal laget leggje til grunn same kva som er avtala på førehand mellom andelseigaren og fullmektigen.

Etter *tredje ledd* kan kvar andelseigar ta med ein rådgjevar, og andelseigaren kan krevje at rådgjevaren får talerett ved sida av andelseigaren sjølv. I eit bustadbyggjelag må ein rekne med at det berre er i spesielle situasjonar at det er aktuelt å ta med ein rådgjevar. Regelen finst ikkje i gjeldande lov, men liknande reglar gjeld i aksjeselskap og seksjonssameiger.»

Til § 5-3 Delegerte:

Paragrafen regulerer ordninga med at andelseigarane i eit bustadbyggjelag kan vere representerte i generalforsamlinga ved delegerte. Frammøtet på generalforsamlinga kan for store bustadbyggjelag bli tilfeldig og lite representativt om alle andelseigarane kan møte opp. Dersom få møter, kan det også hende at nokre andelseigarar kan få for stor påverknad på enkelte saker. Ei ordning med delegerte har vist seg å vere eit godt alternativ til direkte frammøte for å hindre desse uheldige sidene. Med delegerte blir frammøte meir representativt.

Departementet viser til den generelle omtalen av generalforsamlinga under punkt 7.6. Departementet viser vidare til at føresegna stort sett er ei vidareføring av det som tidlegare har vore gjeldande rett, og at den er i samsvar med utvalets forslag til § 5–3, med unntak av ei mindre justering i første ledd.

Etter *første ledd første punktum* kan det vedtektsfestast ei ordning med delegerte i bustadbyggjelag med fleire enn 500 andelseigarar. Reglar om valet skal gå fram av vedtektene, jf. *andre punktumet*. Berre andelseigarar som ville hatt møterett i generalforsamlinga etter § 5–2 har rett til å vere med på valet, jf. *tredje punktum*.

Departementet viser elles til utvalets spesielle merknader, jf. NOU 2000:17 side 90:

«Av *fjerde punktum* går det fram at det skal veljast delegerte særskilt for andelseigarar i tilknytte burettslag og særskilt for andre andelseigarar. På det viset sikrar ein at begge grupper er representerte på generalforsamlinga. Det er særleg i høve til forvaltningsoppgåvene desse gruppene har ulike interesser; når det gjeld bu-

stadbygging kan ein knapt seie at interessene er prinsipielt ulike (...). I tillegg kjem at det er praktiske fordelar med å kunne velje delegerte gjennom dei tilknytte burettslaga.

Reglane for valet må fastsetjast slik at det står tilnærma like mange andelseigarar attom kvar av dei delegerte, jf. *femte punktum*, enda om ikkje alle desse andelseigarane faktisk er med på valet. Nøyaktig lik representasjon får ein oftast ikkje til; det må til dømes godtakast at alle burettslag får minst ein delegert sjølv om laga er små, og elles kan ein fastsetje talet på delegerte etter steg på til dømes 100 eller 500 andelseigarar. Ein bør ta omsyn til at generalforsamlinga helst skal syne breidda av synspunkt og interesser i laget, samtidig som ein prøver å halde talet på eit praktisk handterleg nivå som gjer det mogleg med reell deltaking for dei som møter. I store bustadbyggjelag bør det ikkje vere noko mål å halde talet på frammøtte under 150 – 200.

Valet av delegerte skal alltid gjelde for komande ordinære generalforsamling; det står i *sjette punktum*. Skulle det hende at det blir ei ekstraordinær generalforsamling mellom valet og den ordinære generalforsamlinga, bør dei nye delegerte møte, men utvalet har ikkje teke med nokon særleg regel for den situasjonen. Berre andelseigarar kan vere delegerte, jf. sjuande punktum. Det svarar til dagens regel.

Etter *andre leddet* kan delegerte ikkje møte ved fullmektig, men kvar delegert kan ta med ein rådgjevar, som òg kan få talerett. Desse spørsmåla er ikkje regulerte i dagens lov. Utvalet ser det slik at dei som er valde til delegerte, ikkje bør kunne delegere vidare retten til å representere andelseigarane. Med tanke på forfall kan ein velje varafolk.»

Til § 5-4 Røysterett. Habilitet:

Paragrafen her inneheld både ein regel om korleis ein skal røyste i generalforsamlinga og ein habilitetsregel. Føresegna tilsvarar utvalets forslag til § 5-4. Departementet viser til den generelle omtalen av generalforsamlinga under punkt 7.6 – og til utvalets spesielle merknader, jf. NOU 2000:17 side 90 og 91:

«I *første ledd* går det fram at kvar andelseigar berre har ei røyst, også om han unntaksvis eig fleire andelar. Det siste kan vere aktuelt for juridiske personar. Prinsippet om at kvar andelseigar berre har ei røyst, er sentralt i samvirkelag. Dersom andelseigaren er fullmektig for ein annan andelseigar, har han ei røyst som fullmektig i tillegg til si eiga. Delegerte har òg berre ei røyst; laget kan ikkje ha reglar om vekting av røyster ut frå kor mange som står attom kvar delegert.

Andre leddet gjeld inhabilitet på generalforsamlinga og svarar til aksjelova § 5-3 fjerde ledd. Regelen omfattar søksmål og ansvar og er mindre streng enn tilsvarende reglar for styret. I generalforsamlinga skal interessemotsetningar mellom andelseigarane avgjerast, og da kan ein ikkje ha strenge reglar om at ei særleg interesse i utfallet fører til inhabilitet. Ein kunne i og for seg tenkje seg å ha strengare reglar for delegerte; dei delegerte skal representere andre andelseigarar, og da bør dei ikkje ha personlege særinteresser i saka. Utvalet har likevel ikkje funne grunn til å ta med eigne føresegner om dette. – Føresegna gjeld røysteretten; andelseigarar eller delegerte har rett til å vere til stades og til å uttale seg sjølv om dei er inhabile ved røystinga.»

Til § 5-5 Møterett og møteplikt for leiinga:

Paragrafen svarar til aksjelova § 5-4. Den pålegg styreleiaren og den daglege leiaren å møte på generalforsamlinga. Kan ein av dei eller ingen møte, skal det peikast ut nokon som kan møte i staden. Det blir også slått fast at styremedlemmene har rett til å vere til stades under generalforsamlinga. Dessutan har heile styret og den daglege leiaren rett til å uttale seg. Derimot har dei ikkje røysterett, om dei då ikkje også skulle vere andelseigar eller delegerte. Men ein bør ikkje velje styremedlemmer eller dagleg leiar som også skal vere delegerte, jamvel om lova ikkje set forbod mot dette.

Føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 5-5. Departementet viser elles til den generelle omtalen av generalforsamlinga under punkt 7.6.

Til § 5-6 Ordinær generalforsamling:

Paragrafen har reglar om når ein skal halde ordinær generalforsamling – og kva som skal leggast fram og godkjennast under samlinga. Departementet viser til den generelle omtalen av generalforsamlinga under punkt 7.6. Vidare gjer departementet merksam på at føresegna elles er i samsvar med utvalets forslag til § 5-6. Av den grunn viser vi til utvalets spesielle merknader, jf. NOU 2000:17 side 91:

«Det følgjer av *første ledd* at laget skal halde ordinær generalforsamling før 1. juli kvart år. I bustadbyggjelag trengst det ikkje reglar om avvikande rekneskapsår, og da treng ein heller ikkje som i asl. § 5-5 knyte fristen for å halde generalforsamling til utgangen av rekneskapsåret.

Spørsmålet om godkjenning av rekneskapsopen og årsmeldinga skal alltid takast opp og avgjerast på den ordinære generalforsamlinga, jf.

andre leddet. I tillegg kan det gå fram av vedtektene at andre saker skal opp på kvar ordinære generalforsamling. Det vanlege er at val skal haldast på kvar ordinære generalforsamling.

Av *tredje ledd* går det fram at årsrekneskap, årsmelding og revisjonsmelding skal sendast ut til alle andelseigarar med kjend adresse. Det er nok å sende dokumenta til dei delegerte i lag med delegertordning, men i praksis er det vanleg at iallfall årsmelding og rekneskap blir tekne inn i eit medlemsblad som går til alle andelseigarar. I gjeldande lov er det føresegner om at representantskapet skal uttale seg om rekneskapen, men representantskapet er ikkje noko obligatorisk organ etter utkastet her. Dersom laget vedtektsfestar ei ordning med representantskap, jf. § 5-27, kan det også fastsetjast at representantskapet skal uttale seg om rekneskapen.»

Til § 5-7 Ekstraordinær generalforsamling:

Paragrafen regulerer når det kan haldast ekstraordinær generalforsamling og kva som kan behandlast der. Paragrafen er i samsvar med utvalets forslag til § 5-7. Departementet viser til den generelle omtalen av generalforsamlinga under punkt 7.6. Vidare gjer departementet merksam på at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 5-7.

Det *første leddet* slår fast at styret kan kalle inn til ekstraordinær generalforsamling når styret meiner at dette er nødvendig. Etter det *andre leddet* kan revisor eller minst ein tjuandedel av andelseigarane setje fram krav om ekstraordinær generalforsamling. I praksis vil det nok bli svær vanskeleg å samle inn underskrifter for så mange andelseigarar, men det vil likevel vere føremålstenleg å ha denne regelen med. Dersom bustadbyggjelaget har vedtektsfesta ei ordning med representantskap, kan leiaren av representantskapet krevje ekstraordinær generalforsamling. Kravet skal i alle tilfelle opplyse om kva emne det er ønskje om å ta opp. Så skal styret syte for at generalforsamlinga blir halden innan ein månad.

Departementet viser elles til utvalets spesielle merknad, jf. NOU 2000:17 side 91:

«I asl. § 5-7 er det føresegner om at generalforsamlinga i små selskap i visse tilfelle kan ta avgjerder utan møte, men noko slikt er det ikkje rom for i eit bustadbyggjelag.»

Til § 5-8 Kven som skal kalle inn:

Paragrafen fastset kven som skal kalle inn til eit generalforsamling. Departementet viser her til den generelle omtalen av generalforsamlinga under

punkt 7.6. Vidare gjer departementet merksam på at føresegna samsvarar med utvalets forslag til § 5-8. Departementet viser til utvalets spesielle merknader, jf. NOU 2000:17 side 91:

«Det går fram av *første ledd* at det er styret som skal kalle inn generalforsamlinga. Etter gjeldande lov ligg denne oppgåva til ordføraren i representantskapet. Etter *andre leddet* kan styremedlemmer, dagleg leiari, revisor eller andelseigarar krevje at skifteretten kallar inn generalforsamlinga der styret forsømer si plikt til å kalle inn. Leiaren av representantskapet kan òg gjere det same dersom laget har representantskap. I alle desse tilfelle er det laget som skal bere utgiftene med ei innkalling gjennom skifteretten.»

Til § 5-9 Kvar generalforsamlinga skal haldast:

Paragrafen her fastset kvar generalforsamlinga skal vere. Departementet viser til den generelle omtalen av generalforsamlinga under punkt 7.6. Vidare gjer departementet merksam på at føresegna samsvarar med utvalets forslag til § 5-9. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader, jf. NOU 2000:17 side 91 og 92:

«Hovudregelen etter føresegna her er at generalforsamlinga skal haldast i den kommunen der laget har forretningskontoret. Det kan likevel fastsetjast i vedtektene at generalforsamlinga kan haldast på ein eller fleire andre oppgjevne stader. Trengst det av særlege grunnar, kan generalforsamlinga haldast enda ein annan stad. Poenget med desse reglane er at styret ikkje fritt kan velje stad for generalforsamlinga. Andelseigarane og dei delegerte skal kunne innrette seg på kvar dei skal møte, og generalforsamlinga skal ikkje vilkårleg kunne leggjast til ein stad der det kanskje er vanskeleg å stille for mange andelseigarar eller delegerte.»

Til § 5-10 Krav til innkallinga:

Paragrafen stiller krav til kven som skal ha innkallinga til ei generalforsamling og korleis innkallinga skal vere utforma. Departementet viser til den generelle omtalen av generalforsamlinga under punkt 7.6. Føresegna er elles i samsvar med utvalets forslag til § 5-10. Difor viser vi til utvalets spesielle merknader, jf. NOU 2000:17 side 92:

«Etter *første ledd* skal alle andelseigarar med kjend adresse, eventuelt alle delegerte, ha skriftleg innkalling. Innkallinga skal sendast slik at ho til vanleg er komen fram seinast ei veke før møtet, om det ikkje er fastsett ein lengre frist, jf. *andre leddet*. Utvalet har teke som ut-

gangspunkt når innkallinga normalt er framme, ikkje avsendinga slik det er etter asl. § 5-10. Ei vedtektsføresegn om lengre frist gjeld ikkje i tilfelle der det er sett fram krav om ekstraordinær generalforsamling.

I *tredje ledd* er det føresegn om innhaldet i innkallinga. Sakene som skal behandlast, skal vere klårt oppgjevne, og eventuelle framlegg til vedtektsendringar skal takast med. Eit framlegg til sakliste skal gå fram av innkallinga.»

Til § 5-11 Rett til å få saker opp på generalforsamlinga:

Paragrafen fastset kva rett andelseigarane har til å få saker opp til behandling i generalforsamlinga. Departementet viser til den generelle omtalen av generalforsamlinga under punkt 7.6. Føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 5-11, men med den endringa at første punktum er gjort om til første ledd og andre og tredje punktum er gjort om til andre ledd.

Etter *første ledd* har kvar andelseigar rett til å få teke opp på generalforsamlinga spørsmål som det er meldt frå om til styret innan første april. Regelen tek her sikte på den ordinære generalforsamlinga. Andelseigarar skal likevel kunne melde opp saker som om ein i bustadbyggjelaget har ei ordning med delegerte. For den som er delegert, er fristen relativ. Det avgjerande er at spørsmålet er meldt opp så god tid i førevegen at det kan takast med i innkallinga, jf. *andre ledd første punktum*. Av *andre ledd andre punktum* går det fram at styret skal sende ny innkalling dersom spørsmåla blir melde etter at innkallinga er sendt ut. Men dette gjeld berre der den nye innkallinga kan vere framme ei veke før møtet. I praksis medfører dette at innkallinga ikkje bør sendast før ein ser om det er kome inn spørsmål før første april.

Departementet viser elles til utvalets spesielle merknader, jf. NOU 2000:17 side 92:

«Regelen gjev rett til å få saka med inn innkallinga, og i møtet må møteleiaren opne for behandling av saka. Men styret treng ikkje lage utgreingar eller sakspapir, og den som krev at saka skal opp, har heller ikkje krav på at laget skal sende ut sakspapir som vedkomande har laga. Generalforsamlinga treng ikkje gå inn på nærare drøfting eller røysting om ingen av dei framførte krev det. Det har hendt at dei tilsvarande reglane i gjeldande lov har vore misbrukte. Styret bør kunne sjå bort frå krav frå personar som openbert vantar rettsleg handleevne, men i tvilstilfelle bør spørsmålet takast med i innkallinga.»

Til § 5-12 Opning av møtet. Møteleiar:

Paragrafen regulerer korleis ein skal opne generalforsamlinga og korleis leiaren for møtet skal veljast. Departementet viser elles til den generelle omtalen av generalforsamlinga under punkt 7.6. Departementet viser elles til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 5-12, og i det høvet viser departementet berre til dei spesielle merknadene til utvalet, jf. NOU 2000:17 side 92:

«Etter *første ledd første punktum* er det styreleiaren eller den styret har peikt ut, som skal opne generalforsamlinga. Etter gjeldande lov er det ordføraren i representantskapet som har denne oppgåva. Det kan vere fastsett i vedtektene kven som skal vere møteleiaren, og i tilfelle er det denne møteleiaren som opnar møtet, jf. *andre punktumet*. Der skifteretten har innkalla generalforsamlinga, er det skifteretten som avgjer kven som skal opne møtet, jf. tredje punktum.

Av *andre leddet* går det fram at generalforsamlinga skal velje ein møteleiaren, og denne møteleiaren treng ikkje vere andelseigar eller delegert. Det kan tenkjast at generalforsamlinga ønskjer ein profesjonell møteleiaren. I vedtektene kan det som *nemnt fastsetjast særskilt kven som skal vere møteleiaren.*»

Til § 5-13 Liste over andelseigarar eller delegerte på møtet:

Paragrafen krev at ein skal setje opp ei liste over dei av andelseigarane eller delegerte som har møtt fram på generalforsamlinga. Det er den som opnar møtet som skal avgjere om kva som skal vere med på lista. Lista skal også leggjast til grunn når det skal røystast – om då ikkje generalforsamlinga avgjer noko anna. Kven som har røysterett, er det generalforsamlinga som avgjer, jf. § 5-4. Oppstår det strid om nokon har røysterett, vil denne kunne vere med og avgjere om han skulle ha hatt det. Røystar nokon som ikkje skulle ha gjort det, kan dette føre til at vedtaket til generalforsamlinga blir kjent ugyldig. Føresegna er elles i samsvar med forslaget til utvalet, som igjen utforma føresegna i samsvar med aksjelova § 5-13. Departementet viser til den generelle omtalen av generalforsamlinga under punkt 7.6.

Til § 5-14 Saker utanom saklista:

Paragrafen regulerer det tilfellet der det kjem opp saker utanom dei som alt er sett opp i saklista for møtet. Departementet viser her til den generelle omtalen av generalforsamlinga under punkt 7.6. Departementet viser vidare til at føresegna er i sam-

svar med utvalets forslag til § 5–14, og det blir såleis vist til utvalets spesielle merknader til denne føresegna, jf. NOU 2000:17 side 92 og 93:

«Etter *første ledd* er utgangspunktet at saker som ikkje er med i innkallinga eller ei tillegg-sinnkalling, ikkje kan avgjerast utan at alle andelseigarane i laget samtykkjer. Bortsett frå den første tida etter stiftinga er det vanskeleg å tenkje seg ein situasjon der alle andelseigarar i eit bustadbyggjelag er til stades på generalforsamlinga, men føresegna bør likevel takast med. Generalforsamlinga kan drøfte saker som ikkje står på saklista, men altså ikkje ta avgjerd utan om dei tilfella som er nemnde i paragrafen her.

I *andre leddet* er det føresegner om avgjerd som kan takast utan at saka er nemnd i innkallinga. Det kan gjelde saker som etter lov eller vedtekter skal opp på kvar ordinær generalforsamling, jf. *nummer 1*, typisk rekneskapen. Den ordinære generalforsamlinga kan i alle tilfelle avgjere krav om gransking, jf. *nummer 2*. Vidare kan ei generalforsamling alltid vedta å kalle inn til ny generalforsamling til å avgjere framlegg som blir gjorde i møtet, jf. *nummer 3*.»

Til § 5-15 Opplysningsplikt for leiinga:

Paragrafen her er i samsvar med utvalet forslag til § 5–15, og føresegna er utforma etter mønster av aksjelova § 5–15. Skulle det oppstå tvistspørsmål når det gjeld det nærare innhaldet av opplysninga, bør dette gjerast på same måte som aksjelova tilviser. Departementet viser elles til den generelle omtalen av generalforsamlinga under punkt 7.6 – og til utvalets spesielle merknader, jf. NOU 2000:17 side 93:

«Etter *første og andre leddet* kan andelseigarar eller delegerte krevje at leiinga i laget gjev opplysningar på generalforsamlinga om tilhøve som kan verke inn på godkjenning av årsrekneskap og årsmelding eller andre saker som skal avgjerast, og dessutan om den økonomiske stillinga for laget m.m. Dei sistnemnde opplysningane kan berre krevjast dersom dei kan leggast fram utan for stor skade for laget. Av *tredje ledd* følgjer det at leiinga kan måtte svare skriftleg etter møtet dersom opplysningane ikkje er tilgjengelege på møtet.

(..) Utvalet peiker særleg på at også bustadbyggjelag driv forretningsverksemd der det i mange tilfelle kan vere uheldig å gjere opplysningar kjende for konkurrentar.»

Til § 5-16 Valkomité:

Paragrafen regulerer korleis ein skal førebu eit val. Dette er ei føresegn som stort sett samsvarar med

tidlegare lov bustadbyggjelag og med utvalets forslag til § 5–16. Men det finst ikkje noka tilsvarende føresegn i aksjelova. Departementet er eining med utvalet i at med bruk av ein valkomité, vil eit val kunne bli grundigare og opnare førebudd. Elles viser departementet til utvalets spesielle merknader, jf. NOU 2000:17 side 93:

«Av *første ledd* går det fram at valkomiteen skal veljast av den ordinære generalforsamlinga, og at komiteen har til oppgåve å førebu val året etter. Etter gjeldande lov gjev representantskapet tilråding om val av valkomité. Når representantskapet ikkje lenger skal vere eit obligatorisk organ, bør valkomiteen førebu val av ny valkomité  g.

Etter *andre leddet* skal vedtektene ha reglar om talet på medlemmer av valkomiteen. Komiteen skal ha representantar for andelseigarar i tilknytte burettslag og andre andelseigarar, og dessutan skal styret oppnemne ein medlem. Det svarar til gjeldande reglar.

Det går fram av *tredje ledd* at valkomiteen skal førebu val av delegerte. Føresegna er noko forenkla i høve til dagens regel. Utvalet peiker på at valkomiteen kan overlate til burettslaga å innstille på delegerte som skal veljast av dei.»

Til § 5-17 Protokoll:

Paragrafen har reglar om at ein bustadbyggjelag skal ha ein protokoll og om korleis denne skal førast. Ei liknande føresegn finst i aksjelova § 5–16. Departementet viser til den generelle omtalen av generalforsamlinga under punkt 7.6. Føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 5–17. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader, jf. NOU 2000:17 side 93:

«Det er møteleiaren som skal syte for at protokollen blir ført, jf. *første ledd*. Det er nok å føre ein vedtaksprotokoll, jf. *andre ledd*, men det er ikkje noko i vegen for at protokollen har meir utførlege referat. Møteleiaren avgjer kva som skal førast i protokollen, men det er vanleg at andelseigarar eller delegerte innafor rimelege rammer kan få ført inn r ysteforkl ringar e.l. Lista over frammøtte skal i alle tilfelle følgjer protokollen.

Protokollen skal underskrivast av møteleiaren og minst ein annan person som er vald av generalforsamlinga. Det går fram av *tredje ledd*. Protokollen skal haldast tilgjengeleg for andelseigarane.

Vedtak er gyldige sjølv om reglane om protokoll ikkje er følgde, men protokollen veg tungt som bevis for kva som er vedteke. Dersom nokon nektar å skrive under protokollen, har det  g berre med beviset å gjere.»

Til § 5-18 Vanleg fleirtalskrav:

Paragrafen handlar om kor stort fleirtal som skal til for at eit forslag til vedtak skal gå gjennom i generalforsamlinga. Føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 5–18. Departementet viser til den generelle omtalen av generalforsamlinga – og til utvalets spesielle merknader, jf. NOU 2000: 17 side 93:

«Etter *første ledd* er hovudregelen at generalforsamlinga gjer vedtak med vanleg fleirtal. Møteleiarens røyst er avgjerande dersom røystetalet elles står likt.

I *andre leddet* er det ein særregel om val. Til skilnad frå regelen i asl. § 5-17 skal utgangspunktet vere vanleg fleirtal ved val og, men generalforsamlinga kan fastsetje på førehand at den som har fått flest røyster, skal reknast som vald. Ved val skal saka avgjerast ved lutkast dersom røystene står likt.

Etter *tredje ledd* kan det vedtektsfestast andre fleirtalskrav og andre reglar om situasjonen der røystene står likt.»

Til § 5-19 Vedtektsendring:

Paragrafen slår fast at det berre skal vere generalforsamlinga som skal kunne endre vedtektene. Endring av vedtektene krev to tredjedels fleirtal, om det ikkje i vedtektene er fastsett enno strengare fleirtalskrav. Føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 5–19. Departementet viser til den generelle omtalen av generalforsamlinga under punkt 7.6.

Til § 5-20 Misbruk av mynde:

Paragrafen set eit generelt forbod mot maktmisbruk. Den set ei grense for korleis generalforsamlinga kan nytte kompetansen sin. Føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 5–20, og føresegna er utforma etter mønster frå aksjelova § 5–21. Tidlegare bygde ein slik misbruksregel på ulovfesta reglar.

Til § 5-21 Kven som kan reise søksmål om ugyldige vedtak:

Paragrafen fastset kven som skal ha kompetanse til å reise søksmål for å få prøvd om eit vedtak i generalforsamlinga er ugyldig. Føremålet er å setje rammer for søksmål om ugyldige vedtak. Føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 5–21 og er gjord etter mønster frå aksjelova § 5–22. Departementet viser til den generelle omtalen av generalforsamlinga under punkt 7.6.

Som utvalet har framheva, er reglane i denne føresegna og dei to neste, kompliserte, jf. NOU 2000:17 side 94. Når det gjeld detaljane, viser departementet til rettspraksis og teori kring reglane i no-gjeldande og tidlegare aksjelovgjeving.

Denne føresegna fastset at det er andelseigarar, styremedlemmer og dagleg leiar som har adgang til å reise søksmål med påstand om at eit vedtak er ugyldig fordi det er blitt til på ulovleg måte eller er i strid med lov eller vedtekter. Alternativt kan eit fleirtal av dei tilsette reise søksmål. Ei representativ fagforeining kan også gjere det same.

Til § 5-22 Frist for å reise søksmål:

Paragrafen her set opp fristen for å reise søksmål om ugyldig vedtak. Føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 5–22 – og er gjord etter mønster frå aksjelova § 5–23. Departementet viser til den generelle omtalen av generalforsamlinga under punkt 7.6. Departementet viser også til utvalets spesielle merknader, jf. NOU 2000:17 side 94:

«Hovudregelen etter *første ledd* er at søksmålet må reisast innan tre månader. Føremålet med regelen er at ein ikkje skal ha ein langvarig periode med strid og tvil kring vedtaket.

I *andre leddet* er det fleire unntak frå søksmålsfristen. Det gjeld vedtak som ikkje kan gjerast sjølv om ein har samtykke frå alle andelseigarane, som vedtak i strid med lov, jf. *nummer 1*. Vidare gjeld det vedtak som krev samtykke frå alle andelseigarar, og slikt samtykke ikkje er innhenta, jf. *nummer 2*. I utkastet er det ikkje slike reglar om samtykke frå alle andelseigarar (når ein ser bort frå saksbehandlingsregelen om saker utanom saklista), men utvalet tek med dette alternativet for å halde på parallellen til aksjelova, og med tanke på eventuelle endringar seinare. *Nummer 3* gjeld tilfelle med alvorlege feil ved innkallinga. I *nummer 4* er det ein regel om oppreising for oversitjing av fristen; retten kan på nærare vilkår godta at søksmål blir reist etter fristen på tre månader, men før det er gått to år.»

Til § 5-23 Dom om ugyldig vedtak:

Paragrafen gjeld kva særlege prosessuelle verknader ein dom om ugyldig vedtak skal ha. Føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 5–23 og er gjord etter mønster frå aksjelova § 5–24. Departementet viser elles til den generelle omtalen av generalforsamlinga under punkt 7.6. Departementet viser også til utvalets spesielle merknader, jf. NOU 2000:17 side 94:

«I *første ledd* er det ein regel om utvida rettskraft for dom som slår fast at vedtaket er ugyldig, eller som endrar vedtaket. Dommen har verknad for alle som kan reise søksmål om vedtaket. Ein dom der vedtaket blir ståande, har berre verknad mellom partane og hindrar ikkje at andre kan reise sak om spørsmålet.

Etter *andre leddet* kan dommen gå ut på endring av vedtaket dersom det er lagt ned påstand om det, og retten kan slå fast kva innhald det retteleg skulle ha hatt. Elles må dommen gå ut på at laget blir frifunne, eller at vedtaket blir kjent ugyldig.

Gjeld det eit vedtak som er meldt til Førstaksregisteret, skal dommen meldast og registrerast på lagets rekning, jf. *tredje ledd*.»

Til § 5-24 Framlegg om gransking:

Paragrafen regulerer adgangen til å gjere bruk av gransking. Granskinga kan til dømes gjelde forvaltninga av bustadbyggjelaget. Førseegna er i samsvar med utvalets forslag til § 5-24 – og er gjord etter mønster frå aksjelova § 5-25. Departementet viser til den generelle omtalen av generalforsamlinga under punkt 7.6. Departementet viser også til utvalets spesielle merknader, jf. NOU 2000:17 side 94

«Etter *første ledd* i førseegna her kan ein andelseigar eller delegert gjere framlegg om gransking av stiftinga eller forvaltninga av laget eller nærare omstende kring forvaltninga eller rekneskapane. I ordinær generalforsamling kan spørsmålet avgjerast også utan at det er nemnt i innkallinga.

I *andre leddet* er det ei førseegn om at kvar andelseigar kan be skifteretten avgjere eit krav om gransking dersom framlegget har fått tilslutning frå minst ein tidel av andelseigarar eller delegerte som møtte til generalforsamling. Det gjeld sjølv om framlegget om gransking fekk fleirtal; eit fleirtal skal ikkje kunne hindre ei nøytral og kritisk gransking. Men dersom laget sjølv har peikt ut nøytrale og kvalifiserte granskarar, kan det føre til at skifteretten ikkje finn grunn til å nemne opp andre granskarar.»

Til § 5-25 Avgjerd i tingretten

Paragrafen gjeld behandlinga i retten av eit krav om gransking. Førseegna er i samsvar med utvalets forslag til § 5-25 – og er gjord etter mønster frå aksjelova § 5-26. Departementet viser til den generelle omtalen av generalforsamlinga under punkt 7.6. Departementet viser også til utvalets spesielle merknader, jf. NOU 2000:17 side 94:

«Etter *første ledd* skal retten ta kravet til følgje dersom det har rimeleg grunn. Laget og den som granskinga elles måtte gjelde, skal få uttale seg, jf. *andre leddet*. Skifteretten skal oppnemne granskarar, og for dei gjeld fleire av reglane om revisor tilsvarande, jf. *tredje ledd*. Skifteretten skal fastsetje vederlaget til granskarane, jf. *fjerde ledd*. Laget skal bere kostnadene, og retten kan krevje at laget deponerer ein sum på førehand.»

Til § 5-26 Granskingsrapporten:

Paragrafen pålegg granskarane å gi rapport til retten. Retten skal dernest kalle inn til generalforsamling – som skal behandle rapporten. På førehand skal rapporten sendast til andelseigarane, eventuelt til dei delegerte.

Førseegna er i samsvar med utvalets forslag til § 5-26 – og er gjord etter mønster frå aksjelova § 5-27. Departementet viser elles til den generelle omtalen av generalforsamlinga under punkt 7.6.

Til § 5-27 Representantskap:

Paragrafen regulerer bruken av eit representantskap. Det har vore slik at alle bustadbyggjelag har vore forplikta til å ha eit representantskap som eit tilsynsorgan. Dessutan skulle representantskapet uttale seg om visse spørsmål. Tidlegare var det vanleg med representantskap i aksjeselskap også, men etter nyare lovgiving er dette gått ut. Departementet er einig med utvalet i at eit bustadbyggjelag ikkje skal vere nøydd til å ha eit representantskap. Men dei laga som ønskjer det, skal likevel kunne vedtektsfeste ei slik ordning. I utgangspunktet skulle det ikkje vere nødvendig å lovfeste ein slik adgang, men departementet har blitt ståande ved at ei eiga førseegn om dette vil gjere det lettare å gjere bruk for dette instituttet.

Departementet viser til den generelle omtalen av representantskap under punkt 7.7. Førseegna er i samsvar med utvalets forslag til § 5-27, og departementet viser av den grunn til utvalets spesielle merknader, jf. NOU 2000:17 side 95:

«Ansvaret for leiinga av laget ligg hjå styret, og dei sentrale kontroll- og tilsynsfunksjonane er det revisor som har. I tillegg kjem reglane om gransking. Der styrevalet er lagt til representantskapet, kan det gje betre stabilitet i styresamanstellinga, men det er ikkje noko tungtvegande omsyn dersom ein har ei ordning med indirekte representasjon gjennom delegerte på generalforsamlinga. Ein fare med å ha eit organ i tillegg til styre og generalforsamling, er at det

kan kome opp kompetansestrid, men det har snautt vore noko praktisk problem i bustadbyggjelag. (...)

Det går fram av *første ledd* at det er generalforsamlinga som skal velje eit eventuelt representantskap. Styremedlemmer, dagleg leiar og revisor kan ikkje sitje i representantskapet; det har samanheng med den tilsynsoppgåva organet skal ha.

Etter *andre leddet* skal eit eventuelt representantskap føre tilsyn med at lagetets føremål blir fremja i samsvar med vedtekter og vedtak i generalforsamlinga. Vedtektene kan leggje andre oppgåver til representantskapet, om dei ikkje etter lova skal liggje til andre. Til dømes følgjer det av § 6-3 at val av styremedlemmer kan leggjast til representantskapet.»

Til kapittel 6 Leiinga av laget

Kapittel 6 har føresegner som gjeld dei som skal styre bustadbyggjelaget. Dette gjeld styret og den daglege leiaren. Departementet har langt på veg lagt til grunn utvalets forslag til føresegner, og utvalet har igjen teke utgangspunkt i tilsvarande føresegner i aksjelova, jamvel om det har ført til visse skilnader i forhold til reglane om det same i lov om burettslag.

Kapittelet har nærare reglar som forpliktar bustadbyggjelaget til å ha eit styre og ein dagleg leiar. Nemninga dagleg leiar er vald framfor bruken av nemninga forretningsfører, som blei brukt i tidlegare lov. Vidare er det reglar som særleg gjeld val av styre. Fleirtalet i styret skal alltid veljast av generalforsamlinga, om då ikkje dette valet i vedtektene er overdrege til et anna lagsorgan, til dømes representantskapet. I bustadbyggjelag som har mange tilsette skal dei tilsette i tillegg ha krav på å vere representert i styret. Dessutan har kapittelet reglar som nærare viser til kva slags oppgåver leiinga skal ha og korleis framgangsmåten skal vere. Det er mellom anna teke med føresegner om representasjon i forhold til omverda.

Departementet viser elles til den generelle omtalen av leiinga i bustadbyggjelaget under punkt 7.8.

Til § 6-1 Styret:

Paragrafen slår fast at eit bustadbyggjelag skal ha eit styre og det skal veljast ein som skal leie styret. Departementet viser til den generelle omtalen av leiinga av bustadbyggjelag under punkt 7.8. Føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 6-1. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader, jf. NOU 2000:17 side 95:

«Det går fram av *første ledd* at laget skal ha eit styre på minst tre medlemmer. Lågaste og høgaste tal på styremedlemmer skal stå i vedtektene, jf. § 2-2, og innafor den ramma er det generalforsamlinga som avgjer kor mange som skal veljast. I bustadbyggjelag er det ikkje bruk for nokon regel om at vedtektene kan fastsetje eit lågare tal på styremedlemmer enn tre, slik regelen er for mindre aksjeselskap. Styremedlemmene skal vere myndige, det vil seie minst atten år og ikkje umyndiggjorde. Berre fysiske personar kan vere styremedlemmer.

Etter *andre leddet* skal styret velje styreleiar om ikkje generalforsamlinga har gjort det. I dag er regelen at leiaren skal veljast særskilt (av generalforsamlinga eller representantskapet). Dagleg leiar kan ikkje vere styreleiar, men han kan vere styremedlem.»

Til § 6-2 Dagleg leiar:

Paragrafen slår fast at eit bustadbyggjelag alltid skal ha ein dagleg leiar. Departementet viser til den generelle omtalen av leiinga av bustadbyggjelaget under punkt 7.8.

Alle bustadbyggjelag skal ha ein dagleg leiar. På same måte som etter aksjelovene er føresetnaden at dagleg leiar er ein fysisk person, men denne personen kan vere arbeidstakar eller ein tilsett. Derimot kan den daglege leiaren ikkje vere eit føretak.

Til § 6-3 Val av styremedlemmer:

Paragrafen gjeld val av medlemmene i bustadbyggjelagets styre. Departementet viser elles til den generelle omtalen av leiinga i bustadbyggjelaget under punkt 7.8. Føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 6-3, med unntak av at fjerde ledd er teke bort, og i det høvet viser departementet til utvalets spesielle merknader til dei tre første ledda, jf. NOU 2000:17 side 95 og 96:

«Hovudregelen etter *første ledd* er at generalforsamlinga skal velje styremedlemmene. Det skal veljast minst ein varamedlem. Regelen gjeld ikkje for styremedlemmer som skal veljast av dei tilsette, jf. *andre leddet*. Etter *tredje ledd* kan det fastsetjast i vedtektene at andre enn generalforsamlinga skal velje styremedlemmene. Meir enn halvparten skal likevel veljast av generalforsamlinga; da må ein òg ta omsyn til eventuelle styremedlemmer som skal veljast av dei tilsette eller av kommunen. Men regelen om at meir enn halvparten skal veljast av generalforsamlinga, gjeld ikkje dersom retten til å velje styre blir overført til eit anna vedtektsfesta organ. Det mest aktuelle organet er representantskap. Val-

rett kan i det heile ikkje overførast til styret eller ein styremedlem.»

Til § 6-4 Rett for tilsette til å velje styremedlemmer:

Paragrafen regulerer særskilt den retten som dei tilsette i eit bustadbyggjelag har til å velje medlemmer i styret. Departementet viser til den generelle omtalen av leiinga i bustadbyggjelaget under punkt 7.8. Føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 6-4. Departementet viser til utvalets spesielle merknader, jf. NOU 2000:17 side 96:

«Gjeldande lov har føresegner om styrerepresentasjon for dei tilsette i lag med meir enn femti tilsette. Reglar om representasjon for tilsette finn ein òg i aksjelova og i selskapslova. Utvalet har søkt å finne ei løysing som er tilpassa situasjonen i bustadbyggjelag. Det blir skilnader i høve til aksjelova mellom anna fordi det ikkje er aktuelt med bedriftsforsamling i bustadbyggjelag.

Etter *første ledd* kan eit fleirtal av dei tilsette krevje at ein styremedlem og ein observatør skal veljast av og mellom dei tilsette i lag med fleire enn tretti tilsette. Det svarar til regelen i asl. § 6-4 for aksjeselskap utan bedriftsforsamling. Observatøren har møte- og talerett, men ikkje røysterett. På det viset kan ein unngå at ein representant for dei tilsette blir sitjande åleine i styret, sjølv om talet på tilsette ikkje gjev rett til val av fleire styremedlemmer.

Det går fram av *andre leddet* at dei tilsette kan krevje opp til ein tredel og minst to av styremedlemmene dersom laget har fleire enn femti tilsette. Det svarar òg til regelen for aksjeselskap utan bedriftsforsamling. Derimot har ikkje utvalet funne grunn til å ta inn noka føresegn som svarar til asl. § 6-4 tredje ledd om aksjeselskap med meir enn 200 tilsette. For det første er det ikkje mange bustadbyggjelag det kan vere tale om. For det andre står bustadbyggjelag i ei anna stilling enn aksjeselskap. I eit bustadbyggjelag har ein reglar om medlemsdemokrati der kvar medlem har ei røyst. Det kan bli eit mishøve mellom ein omfattande valrett for tilsette og innverknaden frå medlemmene.

Det er fastsett i *tredje ledd* at forskrifter etter aksjelova § 6-4 fjerde ledd skal gjelde tilsvarande for val etter paragrafen her så langt dei passar. Det gjeld forskrifter om korleis ein skal rekne talet på tilsette, og om valmåten m.m. Utvalet ser ingen grunn til at ein skal ha andre reglar for bustadbyggjelag her.»

Til § 6-5 Tenestetid for styremedlemmene:

Paragrafen regulerer kor lenge styremedlemmene skal sitje i bustadbyggjelagets styre. Departemen-

tet viser elles til den generelle omtalen av leiinga i bustadbyggjelaget under punkt 7.7. Føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 6-5. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader, jf. NOU 2000:17 side 96:

«Etter *første ledd* er hovudregelen at styremedlemmene blir valde for to år. Det kan setjast kortare eller lengre tid i vedtektene, men ikkje meir enn fire år. Kortare tid enn to år kan setjast ved suppleringsval. Føresegna set ikkje grenser for kor mange gonger ein styremedlem kan veljast opp att. Det går fram av *andre leddet* at tenestetida skal reknast frå valet om ikkje anna er fastsett, og at ho varer ut den ordinære generalforsamlinga det året da tenestetida er slutt. Etter *tredje ledd* skal ein styremedlem ha rett til å bli ståande i vervet til ny styremedlem er vald. I høve til den tilsvarande føresegna i asl. § 6-6 tredje ledd er det presisert at det gjeld ein rett for styremedlemmen, ikkje ei plikt.

Føresegnene i første og andre leddet skal ikkje gjelde for styremedlemmer som er valde av dei tilsette, jf. *fjerde ledd*. Der følgjer tilsvarande reglar av dei nemnde forskriftene.»

Til § 6-6 Avgang og avsetjing før tenestetida er slutt:

Paragrafen gjeld den adgangen ein medlem av styret har til å gå av før tida. Føresegna gjeld også adgangen til å avsetje ein medlem av styret. Departementet viser til den generelle omtalen av leiinga i bustadbyggjelaget under punkt 7.8.

Etter *første ledd* har ein styremedlem rett til å gå av før tenestetida er over, om det er særleg grunn til det. Her bør ein ikkje stille for strenge krav til grunnen. Men styret og det organet som har valt medlemmen, om det er andre enn generalforsamlinga, skal ha rimeleg varsel på førehand frå medlemmen som ønskjer å gå av før tida. Ein styremedlem kan avsetjast av det organ som har valt styremedlemmen, jf. *andre ledd*. Dette gjeld likevel ikkje for medlemmer som er valde av dei tilsette i bustadbyggjelaget. For desse gjeld reglane i dei nemnde forskriftene.

Til § 6-7 Suppleringsval:

Paragrafen krev at styret i bustadbyggjelag skal syte for at det blir vald ny styremedlem dersom vervet hos eitt eller fleire medlemmer fell bort før tenestetida er over. Det skal likevel vere mogeleg å vente med valet til neste ordinære generalforsamling så lenge det er generalforsamlinga som skal velje, og styret elles har vedtakskompetanse i mellomtida.

Føresegna samsvarar med utvalets forslag til § 6–7. Departementet viser elles til den generelle omtalen av leiinga i bustadbyggjelaget under punkt 7.8.

Til § 6-8 Varemedlemmer og observatørar:

Paragrafen viser til at føresegnene om medlemmene i styret skal gjelde tilsvarende for varamedlemmer og observatørar så langt desse reglane passar. Denne regelen er gjort etter mønster av aksjelova § 6–9. Alt etter kva reglar det er tale om, blir varamedlemmer og observatørar likestilte med styremedlemmer reint allment, eller berre når dei møter i styret. Føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 6–8. Departementet viser elles til den generelle omtalen av leiinga i bustadbyggjelaget under punkt 7.8.

Til § 6-9 Godtgjersle:

Paragrafen gir generalforsamlinga kompetanse til å fastsetje godtgjersle til styremedlemmene. Styremedlemmene har ikkje krav på godtgjersle utan at det blir fastsett, og laget avgjer om godtgjersla skal fastsetjast på førehand eller etterskotsvis. Denne føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 6–9, og den tilsvarende aksjelova § 6–10. Departementet viser elles til den generelle omtalen av leiinga i bustadbyggjelaget under punkt 7.8.

Til § 6-10 Forvaltninga av laget:

Paragrafen gjeld den generelle forvaltninga av laget. Departementet viser til den generelle omtalen av leiinga i bustadbyggjelaget under punkt 7.8. Departementet viser vidare til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 6–10, og det blir såleis vist til utvalets spesielle merknader til denne føresegna, jf. NOU 2000:17 side 97:

«I *første ledd* er det ei generell føresegn om at forvaltninga av laget høyrer under styret, og at styret skal syte for ei forsvarleg organisering av verksemda. Det er styret som tek alle avgjerder som ikkje er lagde til andre. Lova har nokre føresegner om kva forvaltninga inneber, men elles må ein byggje på det som følgjer av vanleg forretningspraksis og elles av rettsavgjerder m.m.

Etter *andre leddet* skal styret så lang det trengst, fastsetje planar og budsjett for verksemda og kan òg fastsetje retningslinjer som dagleg leiing og tilsette skal følgje. I *tredje ledd* er fastsett at styret skal halde seg orientert om den økonomiske stoda i laget og sjå til at det blir ført kontroll med verksemda, rekneskapen og

formueforvaltninga. Dette er reglar som fyller ut den generelle plikta til å syte for forsvarleg forvaltning og organisasjon, men reglane er ikkje uttømmende.

Tilsvarende er det i *fjerde ledd* fastsett at styret skal setje i verk undersøkingar når det trengst. I det heile er meininga at styret skal ha den overordna leiinga av laget, medan den daglege leiinga er overlata til dagleg leiar og dei tilsette. Den nærare arbeidsdelinga kan skifte ut frå storleiken på laget og administrasjonen og omfanget av verksemda.»

Til § 6-11 Tilsynsansvar for styret:

Paragrafen gjeld det ansvaret som styret har for å føre tilsyn med den daglege leiinga og verksemda i laget elles. Styret har også kompetanse til å fastsetje instruks for den daglege leiinga. Føresegna er gjort etter mønster av aksjelova § 6–13. Departementet viser elles til den generelle omtalen av leiinga i bustadbyggjelaget under punkt 7.8. Departementet viser vidare til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 6–11.

Til § 6-12 Dagleg leiing:

Paragrafen fastset kva den daglege leiinga skal gjere og kva plikter den daglege leiaren har. Departementet viser elles til den generelle omtalen av leiinga i bustadbyggjelaget under punkt 7.8. Departementet viser vidare til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 6–12, og det blir såleis vist til utvalets spesielle merknader til denne føresegna, jf. NOU 2000:17 side 97:

«Av *første ledd* går det fram at dagleg leiar skal stå for den daglege leiinga, som nemninga tilseier. Som nemnt i merknadene til § 6-10 kan det skifte noko kva som skal reknast til den daglege leiinga. Etter *andre leddet* skal dagleg leiar overlata til styret å avgjere saker som etter tilhøva i laget er av uvanleg slag eller har mykje å seie for laget. I lag med omfattande verksemd kan dagleg leiar avgjere saker som i andre lag kanskje må leggjast fram for styret.

Det er fastsett i *tredje ledd* at dagleg leiar kan avgjere saker etter særleg fullmakt, og at han kan ta avgjerder der det er til vesentleg ulempe å vente på styrevedtak. I dei sistnemnde tilfella skal styret ha melding om det snarast råd. Andre tilsette enn dagleg leiar kan òg ha fullmakt til å ta mange avgjerder, alt etter stillingsinstruksar og organisering; lova har ikkje nærare reglar om det.

Det går spesielt fram av *fjerde ledd* at dagleg leiar har plikter i høve til rekneskap og formueforvaltning.»

Til § 6-13 Plikter for dagleg leiar overfor styret:

Paragrafen utdjupar nokre av dei pliktene som dagleg leiar har overfor styret i bustadbyggjelaget. Departementet viser til den generelle omtalen av leiinga i bustadbyggjelaget under punkt 7.8. Departementet viser vidare til at føreseigna er i samsvar med utvalets forslag til § 6–13, og det blir såleis vist til utvalets spesielle merknader til denne føreseigna, jf. NOU 2000:17 side 97:

«Han skal minst kvar tredje månad gje styret ei melding om situasjonen i laget. Det vanlege er at dagleg leiar orienterer på dette viset i dei faste styremøta, og dei blir gjerne haldne oftare enn kvar tredje månad. Styret eller einskilde styremedlemmer kan dessutan krevje nærare utgreiing om bestemte saker.»

Til § 6-14 Tilhøvet til dotterselskap:

Paragrafen regulerer det tilfellet at bustadbyggjelaget har dotterselskap av noko slag. Her er ikkje teke med nokon definisjon av kva eit konsern er. Men det er i føreseigna vist til rekneskapslova § 1–3, og det skulle etter departementets syn vere tilstrekkeleg. I motsetnad frå slik ein har gjort det i aksjelova, er det her ikkje teke med noko om plikter for dotterselskapet. Departementet legg til grunn at eit bustadbyggjelag ikkje kan vere dotter i eit konsern.

Departementet viser elles til den generelle omtalen av leiinga i bustadbyggjelaget under punkt 7.8. Departementet viser vidare til at føreseigna er i samsvar med utvalets forslag til § 6–14, og det blir såleis vist til utvalets spesielle merknader til denne føreseigna, jf. NOU 2000:17 side 97:

«Det går fram at laget skal melde frå til styret i eit dotterselskap om tilhøve som kan ha noko å seie for heile konsernet. Vedtak som kan ha noko å seie for dotterselskapet, skal det meldast frå om før vedtaket blir gjort. Meininga er at styret i dotterselskapet skal kunne ha innverknad på avgjerda.»

Til § 6-15 Godtgjersle frå andre enn laget:

Paragrafen har føresegner om returprovisjonar og liknande forhold. Føreseigna er laga etter mønster av aksjelova § 6–17. Departementet viser elles til den generelle omtalen av leiinga i bustadbyggjelaget under punkt 7.8. Departementet viser vidare til at føreseigna er i samsvar med utvalets forslag til § 6–15, og det blir såleis vist til utvalets spesielle merknader til denne føreseigna, jf. NOU 2000:17 side 97 og 98:

«Tillitsvalde og tilsette skal ikkje ta imot godtgjersle frå andre i samband med arbeidet for laget, jf. *første ledd*. Det gjeld også godtgjersle frå laget der kravet om godtgjersle er sett fram av ein medkontrahent, til dømes der ein tomteselar tek atterhald om at eigedomssjefen i bustadbyggjelaget skal ha ein provisjon frå laget. Etter *andre leddet* kan heller ikkje nærstående av styremedlemmer eller dagleg leiar ta imot slik godtgjersle. Utkastet har ingen definisjon av nærstående, men dekningslova § 1-5 kan gje rettleiing. Føreseigna omfattar ikkje nærstående av andre tilsette enn dagleg leiar.

Er godtgjersle avtala eller mottoken i strid med forbodet, skal laget ha godtgjersla og eventuell avkastning eller eignedelar som er komne i staden for godtgjersla, jf. *tredje ledd*.

I fjerde ledd er det ein særregel for styremedlemmer som er næringsdrivande mellommenn, til dømes eigedomsmeklarar eller forsikringsmeklarar. Dei kan ta imot vanleg godtgjersle, men berre dersom dei ikkje samtidig representerer laget.»

Til § 6-16 Kravsmål om gjeldsforhandling eller konkurs:

Paragrafen regulerer den situasjonen at bustadbyggjelaget går inn i gjeldsforhandling eller går konkurs. Det blir slått fast at det er styret som kan setje fram kravsmål om opning av gjeldsforhandling eller konkurs. Det er også styret som representerer bustadbyggjelaget som konkursskyldnar. Føreseigna er i samsvar med utvalets forslag til § 6–16, og føreseigna er gjord etter mønster av aksjelova § 6–18. Det same ville for så vidt følgje etter dei vanlege reglane om styrets kompetanse. Etter tidlegare lov er hovudregelen at styret måtte få ei avgjerd i generalforsamlinga. Men dette gjaldt likevel ikkje der styret har plikt til å krevje konkurs opna av omsyn til kreditorane. I mange tilfelle vil følgeleg skilnaden mellom gammal og ny rett ikkje vere så stor.

Departementet viser elles til den generelle omtalen av leiinga i bustadbyggjelaget under punkt 7.8.

Til § 6-17 Saksbehandlinga i styret:

Paragrafen har føresegner om korleis saker skal behandlast i styret. Føreseigna er gjord etter mønster av aksjelova § 6–19. I den tidlegare lova var det ikkje noka slik føresegn. Departementet viser elles til den generelle omtalen av leiinga i bustadbyggjelaget under punkt 7.8. Departementet viser vidare til at føreseigna er i samsvar med utvalets forslag til § 6–17, og det blir såleis vist til utvalets spesielle merknader til denne føreseigna, jf. NOU 2000:17 side 98:

«Etter *første ledd* er hovudregelen at styret skal behandle sakene i møte, men styreleiaren kan velje å leggje fram saka skriftleg eller på annan måte (telefon, e-post). Årsrekneskapen og årsmeldinga skal alltid behandlast i møte. Det er noko usikkert kor langt ein kan gå i å behandle saker utanom møte i dag.

Skal saka behandlast utan møte, har styreleiaren plikt til å syte for at styremedlemmene lengst råd kan vere med i ei samla behandling, jf. *andre leddet*. Det inneber at kvar av medlemmene skal ha høve til å leggje fram synet sitt for alle dei andre. Både styremedlemmene kvar for seg og dagleg leiar kan alltid krevje at saka skal behandlast i møte.

Av *tredje ledd* går det fram at styreleiaren, varaleiaren eller ein vald møteleiar skal leie saksbehandlinga. Dagleg leiar har rett og plikt til å vere med om ikkje anna blir fastsett i den einskilde saka, jf. *fjerde ledd*.»

Til § 6-18 Krav om styrebehandling o.a.:

Paragrafen slår fast at det er styreleiaren som har ansvaret for at styret skal behandle dei sakene som styret skal. Alle styremedlemmene og den daglege leiaren har rett til å krevje at styret til ei sak til behandling. Føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 6–18. Departementet viser elles til den generelle omtalen av leiinga i bustadbyggjelaget under punkt 7.8.

Til § 6-19 Førebuinga av saker og varsling:

Paragrafen fastset at det er den daglege leiaren som har ansvaret for å førebu dei sakene som skal opp i styret etter at han har samrådd seg med styreleiaren, jf. *første ledd*. Det er likevel ikkje noko krav om at sakene blir lagde fram etter tilråding frå den daglege leiaren. Sakene skal elles varslast på tenleg måte og med ein nødvendig frist, jf. *andre ledd*. Paragrafen er i samsvar med utvalets forslag til § 6–19. Departementet viser elles til den generelle omtalen av leiinga i bustadbyggjelaget under punkt 7.8.

Til § 6-20 Styreinstruks:

Paragrafen har ei føresegn om styreinstruks, og den er gjord etter mønster frå aksjelova § 6–23. Departementet viser elles til den generelle omtalen av leiinga i bustadbyggjelaget under punkt 7.8. Departementet viser vidare til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 6–20, og det blir såleis vist til utvalets spesielle merknader til denne føresegna, jf. NOU 2000:17 side 98:

«Instruksjonen skal gje nærare reglar om styrearbeidet og saksbehandlinga, jf. *første ledd*, og skal mellom anna opplyse om kva saker som skal behandlast, om oppgåver for dagleg leiar og om innkalling og behandling i møte, jf. *andre leddet*. Etter *tredje ledd* skal forskrifter som er gjevne etter asl. § 6-23, gjelde tilsvarende. Det er ikkje bruk for eigne forskrifter for bustadbyggjelag.»

Til § 6-21 Når kan styret gjere vedtak:

Paragrafen fastset når styret skal gjere eit vedtak. Departementet viser til den generelle omtalen av leiinga i bustadbyggjelaget under punkt 7.8. Departementet viser vidare til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 6–21, og det blir såleis vist til utvalets spesielle merknader til denne føresegna, jf. NOU 2000:17 side 98:

«Det går fram av *første ledd* at meir enn halvparten av medlemmene må vere til stades eller vere med på saksbehandlinga elles, dersom styret skal kunne gjere vedtak. Strengare krav kan fastsetjast i vedtektene. Sjølv om mange nok er til stades etter desse reglane, kan ikkje styret gjere vedtak utan at alle styremedlemmene lengst råd er gjevne høve til å vere med, jf. *andre leddet*. Det er ein saksbehandlingsfeil dersom nokon blir halden utafør. Er det valt ein eller fleire varamedlemmer, skal dei kallast inn ved forfall, jf. *tredje ledd*.»

§ 6-22 Vanleg fleirtalskrav

Paragrafen regulerer kva slags fleirtalskrav som blir kravd om eit vedtak i styret skal vere gyldig. Departementet viser til den generelle omtalen av leiinga i bustadbyggjelaget under punkt 7.8. Departementet viser vidare til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 6–22, og det blir såleis vist til utvalets spesielle merknader til denne føresegna, jf. NOU 2000:17 side 98 og 99:

«Hovudregelen etter *første ledd* er at meir enn halvparten av dei som er med på behandlinga, må røyste for dersom styret skal gjere eit vedtak. Står røystene likt, er det møteleiarens røyst som er avgjerande. For vedtak som inneber ei endring av den etablerte tilstanden, må dei som røystar for, utgjere minst ein tredel av alle styremedlemmene. Er det til dømes spørsmål om å kjøpe ei tomt, blir det ikkje noko kjøp dersom færre enn ein tredjedel røystar for, enda dei kan utgjere fleirtalet av dei frammøtte. Strengare røystereglar kan fastsetjast i vedtektene, jf. *andre leddet*.»

Til § 6-23 Fleirtalskrav ved val og tilsetjingar:

Paragrafen handlar om særlege krav om fleirtal ved val og tilsetjingar. Departementet viser til den generelle omtalen av leiinga i bustadbyggjelaget under punkt 7.8. Departementet viser vidare til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 6–23, og det blir såleis vist til utvalets spesielle merknader til denne føresegna, jf. NOU 2000:17 side 99:

«Til skilnad frå asl. § 6-26 skal den vanlege fleirtalsregelen vere utgangspunktet ved val og tilsetjingar òg, men styret kan fastsetje på førehand at den som har fått flest røyster, skal reknaast som vald, også der dette er mindre enn halvparten av røystene. Det går fram av *første ledd* og er same regel som for generalforsamlinga. Etter *andre leddet* skal saka avgjerast ved lutkast dersom røystene står likt ved val av styreleiar eller møteleiar; elles er møteleiarens røyst avgjerande. Det kan fastsetjast strengare reglar i vedtektene, jf. *tredje ledd*.»

Til § 6-24 Inhabilitet:

Paragrafen fastset reglar for inhabilitet for styremedlemmer og dagleg leiar. Føresegna er gjord etter mønster av aksjelova § 6–28. Det er å merke seg at desse reglane er strengare enn reglane er for generalforsamlinga. Dette har å gjere med at styret ikkje forvaltar sin eigne interesser. Departementet viser elles til den generelle omtalen av leiinga i bustadbyggjelaget under punkt 7.8. Departementet viser vidare til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 6–24, og det blir såleis vist til utvalets spesielle merknader til denne føresegna, jf. NOU 2000:17 side 99:

«Etter *første ledd* skal ein styremedlem eller dagleg leiar ikkje vere med i behandling eller avgjerd av saker der han eller nærstående har klåre personlege eller økonomiske særinteresser. I *andre leddet* er det ein særregel om kreditt- eller trygdgjeving. I desse tilfella trengst det inga konkret vurdering som etter *første ledd*; den det gjeld, er utan vidare inhabil.»

Til § 6-25 Misbruk av posisjon i selskapet o.a.:

Paragrafen gjeld misbruk av posisjon. Det er sett eit generelt forbod mot misbruk av kompetansen frå styremedlemmer og andre som representerer laget, jf. *første ledd*. Denne regelen samsvarar med aksjelova § 6–28. I § 5–20 finst tilsvarende regel for generalforsamlinga. Dessutan skal styre eller dagleg leiar ikkje rette seg etter generalforsamlingsvedtak som er i strid med lov eller vedtekter, jf.

andre ledd. Føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 6–25. Departementet viser til den generelle omtalen av leiinga i bustadbyggjelaget under punkt 7.8.

Til § 6-26 Styreprotokoll:

Paragrafen gjeld føringa av styreprotokollen. Departementet viser til den generelle omtalen av leiinga i bustadbyggjelaget under punkt 7.8. Departementet viser vidare til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 6–26, og det blir såleis vist til utvalets spesielle merknader til denne føresegna, jf. NOU 2000:17 side 99:

«Det går fram av *første ledd* at det skal først protokoll over styresakene. Det er stilt nærare krav til innhaldet av protokollen. Etter *andre leddet* skal protokollen opplyse om kven som har røysta for og mot der det er dissens, og både styremedlemmer og dagleg leiar kan krevje at avvikande oppfatning blir ført inn i protokollen. Desse reglane er viktige for beviset i høve til spørsmålet om ansvar for avgjerdene. I *tredje ledd* er det reglar om underskriving av protokollen. Feil med omsyn til protokollen eller underskriftene fører ikkje til at vedtaka blir ugyldige, men protokollen er sentral dersom det oppstår tvil om kva som er skjedd.»

Til § 6-27 Representasjon:

Paragrafen gjeld kven som kan representere bustadbyggjelaget utetter. Føresegna slår fast hovudregelen om at det er styret som representerer bustadbyggjelaget utetter og teiknar firmaet. Med styret meiner ein her så mange medlemmer som skal til for at styret er vedtaksført. Føresegna er gjord etter mønster frå aksjelovene og må tolkast på same måte, jf. NOU 2000:17 side 99. Føresegna her er i samsvar med utvalets forslag til § 6–27. Departementet viser elles til den generelle omtalen av leiinga i bustadbyggjelaget under punkt 7.8.

Til § 6-28 Fullmakt til å teikne lagets firma:

Paragrafen gjeld adgangen til å teikne lagets firma. Departementet viser her til den generelle omtalen av leiinga i bustadbyggjelaget under punkt 7.8. Departementet viser vidare til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 6–28, og det blir såleis vist til utvalets spesielle merknader til denne føresegna, jf. NOU 2000:17 side 99:

«Etter *første ledd* kan styret gje styremedlemmer, dagleg leiar eller namngjevne tilsette rett

til å teikne firmaet. Vedtektene kan innehalde ei slik fullmakt, og i vedtektene kan det òg setjast grenser for styrets rett til å gje slik fullmakt. Etter gjeldande lov kan vedtektene fastsetje at styret kan gje forretningsføraren prokura. I denne samanhengen må bustadbyggjelaget reknast som næringsdrivande, og retten til å gje prokura følgjer da direkte av prokuralova – om ein skulle finne det tenleg med ei slik ordning.

Etter *andre leddet* kan retten til å teikne firmaet kallast attende når som helst. Er retten gjeven i vedtektene, må vedtektene endrast, men styret kan kalle attende fullmakta der ein ikkje kan vente på vedtak i generalforsamlinga.

I *tredje ledd* er det ein særregel om at inhabilitetsreglane for dagleg leiar gjeld tilsvarende for firmateiknar (namngjeven tilsett) som ikkje er dagleg leiar eller medlem av styret.»

Til § 6-29 Representasjon ved dagleg leiar:

Paragrafen slår fast at dagleg leiar kan representere laget i saker som gjeld den daglege leiinga. Storleiken på laget og omfanget av verksemda vil påverke kva som naturleg går inn som ein del av den daglege verksemda. I praksis vil det ofte vere slik at fleire av dei som er tilsette i bustadbyggjelaget har fullmakt til å binde laget. Etter tidlegare lov var det inga tilsvarende føresegn, men regelen var likevel den same. Føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 6-29. Departementet viser elles til den generelle omtalen av leiinga i bustadbyggjelaget under punkt 7.8.

Til § 6-30 Overskriding av mynde:

Paragrafen regulerer kva som skjer dersom nokon misbrukar kompetansen sin til å binde bustadbyggjelaget. Føresetnaden er at bustadbyggjelaget rettsleg er bunde jamvel om den som representerer laget går ut over den retten han internt har. Det kan til dømes vere slik at han handlar i strid med ein instruks frå generalforsamlinga. Det kan også hende at den daglege leiaren handlar i strid med eit vedtak som er gjort i styret. Regelen er då slik at dersom avtaleparten forstod eller burde ha forstått at representanten gjekk ut over sin rett, vil bustadbyggjelaget ikkje vere bunde dersom det ville stride med heider og god tru å gjere den rettslege disposisjonen gjeldande. Føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 6-30. Departementet viser elles til den generelle omtalen av leiinga i bustadbyggjelaget under punkt 7.8.

Til § 6-31 Manglar ved val av styremedlem eller tilsetjing av dagleg leiar:

Paragrafen regulerer kva slags konsekvensar det får at det oppstår manglar ved val av styremedlem eller tilsetjing av dagleg leiar. Det blir slått fast at slike manglar ikkje kan gjerast gjeldande mot ein tredjeperson etter at registrering av valet eller av den daglege leiaren er gjort i Føretaksregisteret. Manglar kan gjerast gjeldande mot ein tredjeperson etter registreringa dersom bustadbyggjelaget kan godtgjere at tredjepersonen visste seg å kjenne til mangelen. Føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 6-31. Utvalet nemner at føresegna har bakgrunn i eit selskapsdirektiv frå EU, som ikkje gjeld for bustadbyggjelag, men utvalet meiner regelen bør vere den same som i aksjeselskap, jf. NOU 2000:17 side 100. Departementet viser elles til den generelle omtalen av leiinga i bustadbyggjelaget under punkt 7.8.

Til kapittel 7 Verksemda i laget

Kapittel 7 har føresegner om verksemda i bustadbyggjelaget. Dette kapitlet må sjåast i samheng med § 1-1 i det første kapitlet i lova. I denne føresegna er dei to hovudføremåla med verksemda til eit bustadbyggjelag nemnt, for det første at laget skal skaffe medlemmene i laget bustader, og for det andre drive med forvaltning av bustader. Desse to verksemdene er teke opp igjen og utdjupa i dette kapitlet. Vidare er det også eiga føresegn om dotterselskap m.m., og ei anna føresegn som nemner dette med anna verksemd. Denne føresegna slår fast at §§ 7-1 og 7-2 ikkje er meint å vere uttømmende og gir laget høve til å drive med annan type verksemd som måtte høve og som ikkje hindrar gjennomføring av hovudføremålet.

Utvalet har påpeikt at noko av bakgrunnen for å ta med føresegner om verksemda i laget har vore at det i tidlegare lov ha vore detaljerte reglar om verksemda, særleg når det gjeld bustadbygginga. Det er meir opplysende om nokre slike føresegner finst i ei ny lov òg, endå føresegnene blir generelle, jf. NOU 2000:17 side 100. Departementet er eining i dette. Departementet viser elles til den generelle omtalen av verksemda til bustadbyggjelaget under punkt 7.2.

Til § 7-1 Skaffe andelseigarane bustader:

Paragrafen gjeld eitt av dei to hovudføremåla til eit bustadbyggjelag, nærare definert i § 1-1. Eit hovudføremål for eit bustadbyggjelag er å skaffe bustader for andelseigarane. Departementet viser til den generelle omtalen av verksemda til bustadbyggjelaget

under punkt 7.2. Departementet viser vidare til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 7–1, og det blir såleis vist til utvalets spesielle merknader til denne føresegna, jf. NOU 2000:17 side 100:

«I paragrafen her er det vist til ulike måtar å skaffe bustader på.

I *nummer 1* er det vist til avtalar om oppføring eller avhending av bustader som er knytte til eller skal knytast til andel i burettslag. Disse avtalane er nærare regulerte i utkastet til lov om burettslag og i avhendingslova og bustadoppføringslova, slik dei skal lyde etter utkastet. Det er i første rekkje tenkt på nye bustader, men det er i og for seg ikkje noko i vegen for at det blir gjort avtalar om brukte burettslagsbustader om det skulle vere aktuelt.

Nummer 2 nemner avtalar om oppføring eller avhending av andre bustader enn burettslagsbustader, i praksis eigarseksjonar og einebustader. Utkastet har ikkje nærare reglar om slik utbygging; her kjem bustadoppføringslova og avhendingslova inn. Spørsmålet om fullmakt frå einskilde andelseigarar er omtala i andre leddet.

I nummer 3 er det nemnt at laget kan leige ut bustader til andelseigarane. Etter utkastet er det ikkje noko krav om at utleige skal skje gjennom eige selskap, slik det er etter gjeldande lov.

Når det i *nummer 4* er nemnt andre avtalar om rett til bustad, er det for å markere at fleire former kan tenkjast. Frå andre land kjenner ein til dømes leigeavtalar med rett til seinare å kjøpe bustaden eller sameigepart i bustaden.

I *nummer 5* er forkjøpsrett og annan løysingsrett til bustader særleg nemnde. Forkjøpsretten er ein måte å skaffe bustader på. Forkjøpsrett til andelar i tilknytte burettslag er mest aktuell, men det er ikkje noko i vegen for at laget sikrar seg forkjøpsrett eller annan løysingsrett til andre bustader òg.

Av *andre leddet* følgjer det at ei fullmakt til å ta avgjerder på vegner av ein andelseigar i avtalar om oppføring eller sal av bustader når som helst kan kallast attende. Gjeldande lov har ein modell der bustadbyggjelaget har fullmakt til å handle på vegner av burettslag eller einskilde andelseigarar. Avtalar med entreprenør eller seljar er det burettslaget eller andelseigarane som er partar i. Utvalet legg vekt på at bustadbyggjelaget normalt skal ha det ansvaret som følgjer av avhendingslova og bustadoppføringslova. Når det gjeld utbygging gjennom burettslag, er det omsynet ivareteke gjennom utkastet til lov om burettslag og framlegget til endringar i dei to nemnde lovene. Utvalet har ikkje teke inn noko forbod mot at laget kan ta på seg ei konsulentrolle ved utbygging av eigarseksjonar eller einebustader. Men laget kan ikkje sikre

seg ei varig fullmakt til å ta avgjerder på vegner av byggherren. Så lenge fullmakta når som kan kallast attende, skulle ein unngå å kome opp i den ugjennomsiktige avtalesituasjonen som gjeldande lov legg opp til. Utvalet reknar med at det ikkje blir vanleg med avtalar om slike konsulenttenester.»

Til § 7-2 Bustadforvaltning:

Paragrafen gjeld det andre hovudføremålet til eit bustadbyggjelag, nemnt i § 1–1. Føresegna gjeld forvaltning av bustader for andelseigarane. Departementet viser til den generelle omtalen av verksemda til bustadbyggjelaget under punkt 7.2. Departementet viser vidare til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 7–2, og det blir såleis vist til utvalets spesielle merknader til denne føresegna, jf. NOU 2000:17 side 101:

«I paragrafen her er dei viktigaste formene for forvaltning nemnde.

Nummer 1 omfattar dei mest praktiske tilfella, nemleg avtalar med burettslag, seksjonssameiger og andelseigarar om forretningsførsel eller andre forvaltningsoppgåver. Forvaltning for einskilde andelseigarar har ikkje vore vanleg, men ein kan til dømes tenkje seg at ei gruppe av huseigarar gjer avtale med laget om forvaltning av sams vegar, grøntområde, leikeplassar m.m.

I *nummer 2* er avtalar med andre nemnde, mest for å vise at nummer 1 ikkje er uttømmande. Eit døme kan vere avtalar med ei velforeining.

Forvaltning av utleigebustader er særskilt nemnd i *nummer 3*.»

Til § 7-3 Dotterselskap m.m.:

Paragrafen regulerer forholdet til dotterselskap o.a. I føresegna er det slått fast at den verksemda som blir nemnt i kapittelet, skal kunne drivast gjennom samanslutningar som bustadbyggjelaget er medeigar i, til dømes eigne aksjeselskap for utbygging, forvaltning eller utleige. Som utvalet nemner kan det også hende at fleire bustadbyggjelag stiftar ei samanslutning til å ta seg av nokre oppgåver. Paragrafen tilsvarar utvalets forslag til § 7–4. Departementet viser elles til den generelle omtalen av verksemda til bustadbyggjelaget under punkt 7.2.

Til § 7-4 Anna verksemd:

Paragrafen slår fast at dei verksemdene som er nemnt i kapittel 7 ikkje er meint å vere uttømmande. Så lenge føresetnaden er at bustadbyggjelaget skal skaffe bustader til andelseigarane og forvalte

bustader for desse, må laget kunne drive annan type verksemd ved sidan av. Det skal gå fram av vedtektene kva verksemd laget kan drive med ut over hovudføremålet, jf. § 2–2.

Departementet viser til den generelle omtalen av verksemda til bustadbyggjelaget under punkt 7.2. Departementet viser vidare til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 7–5, og det blir såleis vist til utvalets spesielle merknader til denne føresegna, jf. NOU 2000:17 side 101:

«Når det i føresegna er vist til anna verksemd «til beste for andelseigarane», er ikkje det ei avgrensing til samhandel med andelseigarane. Men all verksemd i laget skal ta sikte på fordelar for andelseigarane, anten direkte eller indirekte. Ei anna sak er at laget ikkje er noko samvirkeleg, og heller ikkje noko bustadbyggjelag, dersom samhandelen med andre enn medlemmene blir dominerande.»

Til kapittel 8 Revisjon

Kapittel 8 har egne føresegner om revisjon av eit bustadbyggjelag. Føresegnene er i samsvar med utvalets forslag til kapittel 8, og føresegnene er stort sett i samsvar med aksjelova kapittel 7. Det er også å merke seg at dei fleste reglane om revisjon og revisorar framleis går fram av revisorlova.

Kapittelet har reglar om at bustadbyggjelaget skal ha ein eller fleire statsautoriserte eller registrerte revisorar, og i tillegg er det egne føresegner om val av revisor og revisjonsmeldinga. Ut over dette viser departementet til den generelle omtalen av revisjon under punkt 7.9.

Til § 8-1 Revisor:

Paragrafen regulerer bustadbyggjelagets revisjonsplikt. Bustadbyggjelaget skal ha ein eller fleire statsautoriserte eller registrerte revisorar. Føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 8–1. Utvalet har framheva at revisjonsplikt bør gjelde for alle bustadbyggjelag utan omsyn til omfanget av verksemda. Etter utkastet til lov om burettslag skal det ikkje lenger vere slik at revisor i bustadbyggjelaget automatisk er revisor i dei tilknytte burettslaga, men der er ikkje noko i vegen for at burettslaga vel same revisor som bustadbyggjelaget, jf. NOU 2000:17 side 101. Departementet viser elles til den generelle omtalen av revisjon under punkt 7.9.

Til § 8-2 Val av revisor:

Paragrafen fastset korleis valet av revisor skal finne stad. Departementet viser til den generelle omtalen

av revisjon under punkt 7.9. Departementet viser vidare til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 8–2, og det blir såleis vist til utvalets spesielle merknader til denne føresegna, jf. NOU 2000:17 side 101:

«Det går fram av *første ledd* at revisor skal veljast av generalforsamlinga, og at det òg kan veljast vararevisor. Reglar om kven som kan vere revisor, og reglar om inhabilitet m.m. går fram av revisorlova. Godtgjersla til revisor skal godkjennast av generalforsamlinga, jf. *andre leddet*. Det vanlege er at godtgjersla skal fastsetjast ut frå avtalen med revisor, oftast på grunnlag av medgått tid, og godkjenning skjer i praksis i tilknytning til rekneskapen for førre året.»

Til § 8-3 Bortfall av oppdraget:

Paragrafen gjeld kva som skal skje ved bortfall av revisoroppdraget. Departementet viser til den generelle omtalen av revisjon under punkt 7.9. Departementet viser vidare til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 8–3, og det blir såleis vist til utvalets spesielle merknader til denne føresegna, jf. NOU 2000:17 side 102:

«Revisor skal gjere teneste til ein annan er vald, jf. *første ledd*; oppdraget kan ikkje avgrensast i tid. Reglar om rett og plikt for revisor til å seie frå seg oppdraget følgjer av revisorlova. Styret skal syte for at det blir halde val av ny revisor dersom oppdraget fell bort, eller dersom revisor ikkje lenger fyller vilkåra for å kunne veljast til revisor. Det går fram av *andre leddet*.»

Til § 8-4 Nyval av revisor:

Paragrafen regulerer korleis nyval av ein revisor skal gå føre seg. Departementet viser til den generelle omtalen av revisjon under punkt 7.9. Departementet viser vidare til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 8–4, og det blir såleis vist til utvalets spesielle merknader til denne føresegna, jf. NOU 2000:17 side 102:

«Det går fram av *første ledd* at val av ny revisor berre kan skje dersom saka er med i innkallinga til generalforsamlinga. Revisor skal ha rett til å gjere greie for sitt syn på framlegget. Det er i første rekkje styret og forretningsfører som skal kontrollerast av revisor, og det bør ikkje vere kurant for desse å gjere framlegg om skifte av revisor.

Etter *andre leddet* kan eit mindretal be skifteretten oppnemne ein revisor til. Vilåret er at eit framlegg om nyval er forkasta. Meininga er at eit mindretal som er misnøgd med revisjonen, kan føre ein kontroll på denne måten. I

nokre tilfelle kan eit alternativ vere å krevje gransking, jf. § 5-24 til 5-26.

I asl. § 7-4 er vilkåret at mindretalet må representere minst ein tidel av aksjekapitalen. Ein liknande regel finst i gjeldande lov om bustadbyggjelag. I dei fleste bustadbyggjelag er det svært vanskeleg å samle så mange andelseigarar, og utvalet gjer framlegg om at kravet òg kan setjast fram av ein tidel av dei delegerte som var valde til den generalforsamlinga som forkasta framlegget om å velje ny revisor. Brøken skal reknast av dei som var valde, utan omsyn til kor mange av dei som møtte. Skifteretten skal ta kravet til følgje dersom det har rimeleg grunn. Liknande reglar finst i gjeldande lov om bustadbyggjelag. Avgjerd av skifteretten kan påkjærast, jf. § 12-2.

Skifteretten skal etter *tredje ledd* fastsetje tenestetid og godtgjersle for revisor som retten har oppnemnt. Vil ein slik revisor slutte før tenestetida er ute, skal skifteretten ha førehandsvarsel for å kunne vurdere om ein ny revisor skal nemnast opp.»

Til § 8-5 Revisjonsmelding:

Paragrafen gjer gjeldande at revisor skal gi revisjonsmelding til generalforsamlinga kvart år. Meldinga skal vere styret i hende seinast to veker før den ordinære generalforsamlinga. Dessutan skal meldinga sendast ut til andelseigarane seinast ei veke før møtet, jf. her også § 5–6 tredje ledd. Føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 8–5. Departementet viser elles til den generelle omtalen av revisjon under punkt 7.9.

Til § 8-6 Revisor er med i generalforsamlinga:

Paragrafen regulerer revisorens forhold til generalforsamlinga. Revisoren har plikt til å møte i generalforsamlinga når dette viser seg å vere nødvendig. Revisor har elles alltid rett til å møte i generalforsamlinga. Dersom revisor ikkje har møtt der han har plikt til å gjere det, er det mogeleg at eit vedtak i generalforsamlinga kan bli kjent ugyldig dersom denne feilen kan ha hatt innverknad på vedtaket. Føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 8–6. Ut over dette viser departementet til den generelle omtalen av revisjon under punkt 7.9.

Til kapittel 9 Samanslåing av bustadbyggjelag

Kapittel 9 har føresegner om korleis samanslåing av bustadbyggjelag skal vere gjort. Langt på veg byggjer føresegnene på tilsvarande føresegner i aksjelova. Tidlegare føresegner om samanslåing gjorde også det. Departementet viser vidare til den gene-

nerelle omtalen av samanslåing av bustadbyggjelag under punkt 7.11. Dessutan viser departementet til utvalets merknader til dette kapittelet, jf. NOU 2000:17 side 102 og 103:

«Det er viktige skilnader mellom samanslåing av bustadbyggjelag og fusjon av aksjeselskap. Ved fusjon av aksjeselskap må det fastsetjast eit byteforhold slik at resultatet ikkje blir ei overføring av verdier mellom grupper av aksjeeigarar. Det har igjen samanheng med at aksjeeigarane er eigarar av verdiane i selskapet; dei kan krevje utbyte i høve til kor mange aksjar dei har, og ved oppløysing blir nettoverdien delt etter aksjar. I eit bustadbyggjelag er utgangspunktet eit anna. Rettane i laget blir ikkje rekna etter talet på andelar, og andelseigarane kan ikkje dele nettoen ved ei oppløysing. Det kan nok vere at verdiforholda er ulike i to bustadbyggjelag som blir slegne saman, men andelseigarar i det laget som har dei største verdiane, måtte i alle fall finne seg i at andre andelseigarar kunne melde seg inn i laget utan å måtte betale meir enn den vanlege andelssummen. Da er det heller ikkje noko å innvende mot at nye andelseigarar kjem til gjennom ei samanslåing.

Ved ei samanslåing må ein samordne dei rettane andelseigarane frå fleire lag har, typisk ansiennitetsreglar. Dei faktiske utsiktene til å få tildelt bustad eller nyte godt av andre fordelar kan bli dårlegare for somme andelseigarar. Men ei endring av fordelingsreglane måtte andelseigarane finne seg i ved fleirtalsvedtak i eige lag, og da er det heller ingen grunn til å hindre ei samanslåing på grunnlag av kvalifisert fleirtal i alle dei medverkande laga.

Det kan vere mange grunnar til å slå saman to eller fleire bustadbyggjelag. Mest aktuelt er det nok med samanslåing der laga kvar for seg er for små til å kunne drive effektivt.

Lova bør ha reglar om framgangsmåten for samanslåing og reglar som tek vare på kreditorinteressene.

Utvalet meiner det ikkje trengst reglar om *deling* av bustadbyggjelag. Deling er neppe særleg aktuelt, og skulle det vere bruk for det, kan ein nå fram ved stifting av eitt eller fleire nye lag som etter avtale tek over verdier i det eksisterande laget. Andelseigarar i det eksisterande laget kan teikne andel i det eller dei nye laga, og dei kan melde seg ut av det gamle, om dei ønskjer det. På same viset som for samanslåing treng ein ikkje særlege reglar som skal sikre eit byteforhold.»

Til § 9-1 Samanslåing av bustadbyggjelag:

Paragrafen slår fast hovudregelen om at eit bustadbyggjelag har adgang til å slå seg saman med andre bustadbyggjelag. Departementet viser til den gene-

relle omtalen om samanslåing av bustadbyggjelag under punkt 7.11. Departementet viser vidare til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 9–1, og det blir såleis vist til utvalets spesielle merknader til denne føresegna, jf. NOU 2000:17 side 103:

«Det går fram av *første ledd* at eit bustadbyggjelag kan overdra eignedelar og skyldnader under eitt til eit bustadbyggjelag mot at andelseigarane blir andelseigarar i det nye laget. Føresegna trekkjer opp verkeområdet for kapitlet. Ein treng ikkje som for aksjeselskap seie noko om vederlag i tillegg til andelane. Ei eventuell utdeling frå laget til andelseigarar må gjerast etter reglane kapittel 3. Samanslåing etter kapitlet her kan gjelde to eller fleire lag, og det overtakande laget kan vere eit eksisterande lag eller eit nystifta lag. I fleire av føresegnene er det berre vist til «det overdragande laget» for ikkje å gjere lovteksten for komplisert, men reglane gjeld for kvart av dei overdragande laga der det er fleire.

I *andre leddet* er det fastsett at vedtektsføresegner i burettslag med vilkår om å vere andelseigar i eit overdragande bustadbyggjelag skal gjelde for det overtakande bustadbyggjelaget etter samanslåinga. Det inneber at tilknytingsforholdet går over frå det overdragande laget til det overtakande. Utvalet ser ikkje nokon grunn til at burettslaga skal ha ein særleg rett til å motsetje seg samanslåinga. Meiner mange andelseigarar i tilknytte lag at samanslåinga er uheldig, blir det vanskeleg å få fleirtal for samanslåinga på generalforsamlinga i bustadbyggjelaget.»

Til § 9-2 Godkjenning av planen om samanslåing:

Paragrafen regulerer korleis ein plan om samanslåing skal godkjennast. Av *første ledd* går det fram at styra i bustadbyggjelag skal lage til ein felles plan for samanslåinga. Planen skal utarbeidast etter reglane i § 9–4 og underteiknast av styra. Av *andre leddet* går det fram at denne planen skal godkjennast av generalforsamlingane med eit fleirtal som blir kravd om ein vil endre vedtektene i laget. Normalt vil det seie to tredjedels fleirtal, men det i vedtektene kan det vere fastsett eit strengare krav til fleirtal. Føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 9–2. Departementet viser elles til den generelle omtalen av samanslåing av bustadbyggjelag under punkt 7.11.

Til § 9-3 Andelar i det overtakande laget:

Paragrafen fastset kva som skal skje med andelane i det bustadbyggjelaget som blir overteke. Andels-

eigarane i dette overdragande laget blir andelseigarar i det overtakande laget med verknad frå registreringa av samanslåinga. Bustadbyggjelaga kan avtale kva slags rettar som nye og gamle andelseigarar skal ha etter at samanslåinga har funne stad. Andelseigarane må i så fall finne seg i at ansiennitetsreglar og liknande blir endra ved fleirtalsvedtak. Føresegna er elles i samsvar med utvalets forslag til § 9–3. Ut over det viser departementet til den generelle omtalen av samanslåing av bustadbyggjelag under punkt 7.11.

Til § 9-4 Innhaldet i planen for samanslåinga:

Paragrafen fastset nærare kva planen for samanslåinga skal innehalde. Departementet viser til den generelle omtalen av samanslåing av bustadbyggjelag under punkt 7.11. Departementet viser vidare til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 9–4, og det blir såleis vist til utvalets spesielle merknader til denne føresegna, jf. NOU 2000:17 side 103:

«I *første ledd* er det føresegner om det nærare innhaldet av planen for samanslåing. Opplysningar om dei laga som er omfatta av planen, skal vere med, og det skal opplysast frå kva tid transaksjonar skal først i rekneskapen for det overtakande laget. Planen skal opplyse om kva rettar andelseigarane skal ha i det overtakande laget, typisk ansiennitetsreglar. Vidare skal det takast med eit utkast til opningsbalanse for det overtakande laget med tilhøyrande revisorfråsegn.

Etter *andre leddet* skal planen innehalde framlegg til vedtektsendringar i det overtakande laget, og det skal opplysast særskilt om nye rettar og plikter, til dømes endring av årspengane.

Av *tredje ledd* følgjer det at planen kan fastsetje at det overtakande laget skal ta over forvaltninga av det overdragande laget når planen er godkjend. *Fjerde ledd* gjeld situasjonen der det overtakande laget skal stiftast i samband med samanslåinga.»

Til § 9-5 Vedlegg til planen:

Paragrafen gjeld vedlegg til planen om samanslåing av bustadbyggjelaga. Det blir kravd at det ved planen skal vere med vedtektene for det overtakande laget, siste årsrekneskap, årsmelding og revisjonsmelding. Føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 9–5. Departementet viser til den generelle omtalen av samanslåing av bustadbyggjelag under punkt 7.11.

Til § 9-6 Rapport om samanslåinga:

Paragrafen gjeld rapport om samanslåing av bustadbyggjelaga. Det er styret i kvart lag som skal arbeide ut ein rapport. I denne rapporten skal det bli gjort nærare greie for samanslåinga og kva verknader denne vil få. Føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 9-6. Departementet viser til den generelle omtalen av samanslåing av bustadbyggjelag under punkt 7.11.

Til § 9-7 Melding til andelseigarane:

Paragrafen gjeld melding andelseigarane skal ha om samanslåinga. Både sjølve planen for samanslåinga og andre saksdokument skal takast med i innkallinga til generalforsamlinga som skal ta stilling til spørsmålet om samanslåing. Føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 9-7. Departementet viser til den generelle omtalen av samanslåing av bustadbyggjelag under punkt 7.11.

Til § 9-8 Melding av vedtak om samanslåing til Føretaksregisteret:

Paragrafen gjeld kravet til at Føretaksregisteret skal ha melding om vedtaket om at laga skal slåast saman. Innan ein månad etter at siste generalforsamlingsvedtaket blei gjort, skal Føretaksregisteret ha meldinga av styra i laga. Her er føresetnaden at styra kjem saman og lagar ei felles melding om vedtaket om samanslåing. Dersom fristen ikkje blir halden, må det eventuelt gjerast nye vedtak. Departementet viser elles til den generelle omtalen av samanslåing av bustadbyggjelag under punkt 7.11.

Til § 9-9 Kreditorvarsel:

Paragrafen gjeld plikta til å varsle kreditorane om samanslåinga. I *første ledd* heiter det at samanslåinga skal kunngjerast med varsel til kreditorane om at eventuelle motsegner til samanslåinga skal setjast fram innan to månader. Sjølve kunngjeringsmåten går fram av *andre leddet*. Føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 9-9. Departementet viser til den generelle omtalen av samanslåing av bustadbyggjelag under punkt 7.11.

Til § 9-10 Motsegn frå kreditor:

Paragrafen gjeld motsegnene som kreditorane eventuelt kan kome med om samanslåinga. Kreditor kan krevje oppgjer i samband med samanslåinga. Med kreditorar er det her tenkt på pengekreditorar – som i aksjelova. Departementet viser til den generelle omtalen av samanslåing av bustadbyggjelag

under punkt 7.11. Departementet viser vidare til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 9-10, og det blir såleis vist til utvalets spesielle merknader til denne føresegna, jf. NOU 2000:17 side 104:

«Det er kreditorar med uomtvista og forfalne krav som kan krevje oppgjer, jf. *første ledd*. Andre kreditorar kan krevje at kravet blir sikra, jf. *andre leddet*, og skifteretten kan avgjere tvistar i den samanhengen. Etter *tredje ledd* kan skifteretten på nærare vilkår forkaste krav om trygdgjeving. Frist for å krevje avgjerd frå skifteretten går fram av *fjerde ledd*.»

Til § 9-11 Gjennomføring av samanslåinga:

Paragrafen fastset korleis sjølve samanslåinga skal gå føre seg. Departementet viser til den generelle omtalen av samanslåing av bustadbyggjelag under punkt 7.11. Departementet viser vidare til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 9-11, og det blir såleis vist til utvalets spesielle merknader til denne føresegna, jf. NOU 2000:17 side 104:

«Det går fram av *første ledd* at samanslåinga blir avslutta ved registrering i Føretaksregisteret etter at tilhøvet til kreditorane er avklårt. Etter avgjerd frå skifteretten kan registreringa skje sjølv om tilhøvet til alle kreditorane ikkje er avklårt, jf. *andre leddet*.»

Til § 9-12 Forvaltninga av det overdragande laget:

Paragrafen fastset korleis forvaltning av det overdragande bustadbyggjelaget skal finne stad. Departementet viser til den generelle omtalen av samanslåing av bustadbyggjelag under punkt 7.11. Departementet viser vidare til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 9-12, og det blir såleis vist til utvalets spesielle merknader til denne føresegna, jf. NOU 2000:17 side 104:

«Etter *første ledd* kan det overtakande laget overføre formelle posisjonar, til dømes grunnbokheimel til fast eigedom, når samanslåinga er registrert. Der forvaltninga av eit overdragande lag blir overteken alt før samanslåinga er avslutta, skal eignedelar og saker haldast for seg til samanslåinga er gjennomført, jf. *andre leddet*. I *tredje leddet* er det føresegner om rekneskapsmateriale og bøker frå det overdragande laget.»

Til § 9-13 Ugyldig samanslåing:

Paragrafen har reglar for det tilfellet at nokon ønskjer å få prøvd om vedtaket om samanslåing er

gyldig. Departementet viser til den generelle omtalen av samanslåing av bustadbyggjelag under punkt 7.11. Departementet viser vidare til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 9–13, og det blir såleis vist til utvalets spesielle merknader til denne føresegna, jf. NOU 2000:17 side 104:

«I *første ledd* er det sett frist for å reise søksmål om at vedtak om samanslåinga skal kjennast ugyldig. Retten skal gje laget frist for å rette tilhøve som søksmålet byggjer på, jf. *andre leddet*. Etter *tredje ledd* har dom på at vedtaket er ugyldig, utvida rettskraftverknad. Slik dom skal kunngjerast, jf. *fjerde ledd*. Laget heftar likevel for skyldnader som er komne til etter at samanslåinga skulle ha hatt verknad, og fram til kunngjeringa av dommen.»

Til kapittel 10 Oppløysing og avvikling

Kapittel 10 har føresegner om oppløysing og avvikling av eit bustadbyggjelag. Føresegnene er gjort etter mønster av aksjelova kapittel 16, med nokre tilpassingar. Ein viktig forskjell mellom eit bustadbyggjelag og eit aksjeselskap er at andelseigarane ikkje har krav på nettoeiga. Eit eventuelt overskot skal brukast til allmenntilgjeldande føremål til beste for bustadbygginga der bustadbyggjelaget i hovudsak har hatt verksemda si.

Føresegnene her har som sitt viktigaste føremål å sikre kreditoranes interesser. Her er føresegner om oppløysing etter avgjerd frå retten i tilfelle der laget ikkje har meldt lovleg styre, dagleg leiar eller revisor, eller der årsrekneskap, årsmelding eller revisormelding ikkje er blitt sendt til Rekneskapsregisteret. Derimot er det ikkje teke med reglar om oppløysing etter krav frå ein andelseigar. Andelseigarane har ikkje den same økonomiske interessa knytt til laget som ein aksjeeigar kan ha til eit aksjeselskap, og oppløysing ut frå mishaldssynspunkt er det ikkje bruk for, jf. NOU 2000:17 side 104.

Departementet viser elles til den generelle omtalen av oppløysing og avvikling av bustadbyggjelag under punkt 7.12.

Til § 10-1 Vedtak om oppløysing:

Paragrafen fastset kva slags vedtak som blir kravd om ein ønskjer å løyse opp eit bustadbyggjelag. Departementet viser til den generelle omtalen av oppløysing og avvikling av bustadbyggjelag under punkt 7.12. Departementet viser vidare til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 10–1, og det blir såleis vist til utvalets spesielle merknader til denne føresegna, jf. NOU 2000:17 side 104:

«Det er fastsett i *første ledd* at friviljug oppløysing av laget kan skje etter vedtak i to generalforsamlingar med fire vekers mellomrom. Den eine generalforsamlinga skal vere den ordinære generalforsamlinga, det vil seie den generalforsamlinga der årsrekneskapen og årsmeldinga blir lagde fram. På begge generalforsamlingane trengst det eit fleirtal på to tredelar av dei gjevne røystene. Regelen om to generalforsamlingar finst òg i gjeldande lov om bustadbyggjelag og er strengare enn regelen i aksjelova. Bustadbyggjelaget har eit føremål som strekkjer seg ut over interessene til dei som er andelseigarar til kvar tid, og det bør derfor vere ei sikker oppslutning mellom andelseigarane før oppløysing skal skje.

Tilfelle der laget skal oppløysast på grunnlag av lov eller vedtekter, synest ikkje aktuelle i bustadbyggjelag, og i utkastet er det ikkje teke inn føresegner som svarar til asl. § 16-1 andre ledd.

Etter *andre leddet* kan ikkje generalforsamlinga vedta oppløysing dersom det ligg føre rettsavgjerd om oppløysing av laget. Det er same regel som i asl. § 16-1 tredje ledd.»

Til § 10-2 Avviklingsstyre og andre organ i laget:

Paragrafen stiller krav om at det skal veljast eit eige avviklingsstyre som skal syte for avviklinga av bustadbyggjelaget. Departementet viser til den generelle omtalen av oppløysing og avvikling av bustadbyggjelag under punkt 7.12. Departementet viser vidare til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 10–2, og det blir såleis vist til utvalets spesielle merknader til denne føresegna, jf. NOU 2000:17 side 104 og 105:

«Etter *første ledd* skal det veljast eit avviklingsstyre når oppløysingsvedtaket er endeleg, det vil seie etter vedtak i den andre generalforsamlinga. Valet gjeld på ubestemt tid med tre månaders oppseiingsfrist. Det er same regel som i gjeldande lov og i aksjelova § 16-2, og regelen har vore oppfatta slik at begge sider kan seie opp. Etter *andre leddet* skal føresegnene i kapittel 6 om styret gjelde tilsvarande for avviklingsstyret, og etter *tredje ledd* skal reglane om generalforsamling og eventuelt representantskap gjelde så langt dei passar under avviklinga.»

Til § 10-3 Melding til Føretaksregisteret:

Paragrafen stiller krav om at ein skal melde frå til Føretaksregisteret om at bustadbyggjelaget skal løysast opp. Det skal også meldast frå om at det er vald eit eige avviklingsstyre og om kven som er

medlemmer av avviklingsstyret. Føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 10–3. Departementet viser elles til den generelle omtalen av oppløysing og avvikling av bustadbyggjelag under punkt 7.12.

Til § 10-4 Kreditorvarsel:

Paragrafen stiller krav om at kreditorane til laget skal varslast om at laget skal oppløysast. Departementet viser til den generelle omtalen av oppløysing og avvikling av bustadbyggjelag under punkt 7.12. Departementet viser vidare til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 10–4, og det blir såleis vist til utvalets spesielle merknader til denne føresegna, jf. NOU 2000:17 side 105:

«Etter *første ledd* skal Føretaksregisteret kunnjere vedtaket om oppløysing med eit varsel til kreditorane. Utvalet gjer framlegg om at krav som ikkje blir melde, og som ikkje på anna vis er kjende for avviklingsstyret, skal falle bort. Det skal gå fram av kunnjeringa at fristen er preklusiv på denne måten.

I *andre leddet* er det føresegner om kunnjeringmåten. Dessutan skal alle kjende kreditorar varslast særleg, jf. *tredje ledd.*»

Til § 10-5 Stillinga til laget under avviklinga:

Paragrafen slår fast kva slag stillinga bustadbyggjelaget har mens laget blir avvikla og løyst opp. Departementet viser til den generelle omtalen av oppløysing og avvikling av bustadbyggjelag under punkt 7.12. Departementet viser vidare til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 10–5, og det blir såleis vist til utvalets spesielle merknader til denne føresegna, jf. NOU 2000:17 side 105:

«Det går fram av *første ledd* at det skal gå fram av brev m.m. at laget er under avvikling. Verksemda kan halde fram i den grad det er tenleg for avviklinga, jf. *andre leddet*; det kan til dømes vere fullføring av bustadprosjekt. Rekneskapsreglane skal følgjast i avviklingsperioden òg, jf. *tredje ledd.*»

Til § 10-6 Avviklingsbalanse m.m.:

Paragrafen krev at det skal stillast opp ein eigen avviklingsbalanse. Det skal setjast opp ei oppteikning over aktiva og passiva. Det skal også setjast opp ein avviklingsbalanse. Revisorar skal gi fråsegn om oppteikninga og balansen. Dokumenta skal også gjerast kjende for andelseigaren. Føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 10–6. Departementet

viser elles til den generelle omtalen av oppløysing og avvikling av bustadbyggjelag under punkt 7.12.

Til § 10-7 Dekning av skyldnadene:

Paragrafen gir tilvising på korleis skyldnadene til bustadbyggjelaget skal dekkjast. Avviklingsstyret skal syte for at kreditorane får det oppgjeret dei skal ha. Den samla summen skal deponerast etter deponeringslova i dei tilfella at det ikkje er mogeleg å finne rett kreditor eller der denne ikkje vil ta mot oppgjer. Føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 10–7. Departementet viser elles til den generelle omtalen av oppløysing og avvikling av bustadbyggjelag under punkt 7.12.

Til § 10-8 Omgjering av eigendelar til pengar:

Paragrafen her føreset at alle eignedelane til bustadbyggjelaget skal gjerast om til pengar. Det blir såleis ikkje tale om noka naturaldeling i eit bustadbyggjelag. Føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 10–8. Utvalet har framheva at det kan tenkjast situasjonar der ein sit att til dømes med ein eigedom etter at alle krav er dekte, og at det mest tenlege er at denne eigedommen blir nytta til allmennyttige føremål etter § 10-9 andre ledd. Då treng ein ikkje selje eigedommen først, men det kan ein kome fram til utan at lova har nokon særregel om det, jf. NOU 2000:17 side 105. Departementet viser elles til den generelle omtalen av oppløysing og avvikling av bustadbyggjelag under punkt 7.12.

Til § 10-9 Utdeling av overskot:

Paragrafen gjeld utdeling av overskotet som blir igjen etter at skyldnadene er dekt og eignelutane seld. Departementet viser til den generelle omtalen av oppløysing og avvikling av bustadbyggjelag under punkt 7.12.

Første ledd set forbod mot å dele ut noko av overskotet før lagsskyldnadene er dekte, og det er gått minst to månader etter siste kunnjering med varsel til kreditorane. Etter *andre ledd* kan likevel utdeling skje når det berre står igjen uvisse eller omtvista skyldnader og det blir sett av ein tilstrekkeleg sum til å dekkje desse. Det same gjeld i forhold til å setje av tilstrekkelege midlar for å dekkje eventuelle sakskostnader som knyter seg til dei uvisse og omtvista krava. Her må ein gjere ei skjønsmessig vurdering av kor store sakskostnader kan kome til å bli.

Departementet viser vidare til at føresegna elles

er i samsvar med utvalets forslag til § 10–9 tredje ledd. det blir såleis vist til utvalets spesielle merknader til denne føresegna, jf. NOU 2000:17 side 105:

«Bruken av overskot er regulert i *tredje ledd*. Innskotskapital etter § 3-1 fjerde ledd skal betalast attende, men altså etter at kreditorane har fått sitt. Det gjeld sjølv om det skulle vere avtala at innskotet ikkje skal betalast attende utan oppløysing. Reine tilskot og gåver skal ikkje betalast attende; da er ein utanom tilfella med innskot etter § 3-1 fjerde ledd. Vanlege andelsinnskot skal ikkje betalast attende. Det som er att av midlar, skal nyttast til allmenntilgjengelige føremål til beste for bustadbygginga der laget har hatt si hovudsaklege verksemd. Det er same regelen som etter gjeldande lov. Overføring til eit anna bustadbyggjelag kan vere eit døme.»

Til § 10-10 Endeleg oppløysing:

Paragrafen fastset framgangsmåten for den endelege oppløysinga av bustadbyggjelaget. Departementet viser til den generelle omtalen av oppløysing og avvikling av bustadbyggjelag under punkt 7.12. Departementet viser vidare til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 10–10, og det blir såleis vist til utvalets spesielle merknader til denne føresegna, jf. NOU 2000:17 side 105:

«Etter utdelinga skal det leggast fram eit revdert oppgjær for generalforsamlinga, og etter godkjenning av oppgjæret skal det meldast at laget er oppløyst, jf. *første ledd*. Det er presisert at reglane om skadebotansvar gjeld etter oppløysinga òg, jf. *andre leddet*; det inneber at det må kallast inn til generalforsamling att dersom ansvar skal gjerast gjeldande. Avviklingsstyret skal syte for at rekneskapsmateriale og bøker blir tekne vare på, jf. *tredje ledd*.»

Til § 10-11 Etterutlodning:

Paragrafen gjeld utdeling av midlar som måtte tilfalle bustadbyggjelaget av det som er sett av på grunn av uvisse eller omtvista krav. Departementet viser til den generelle omtalen av oppløysing og avvikling av bustadbyggjelag under punkt 7.12. Departementet viser vidare til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 10–11, og det blir såleis vist til utvalets spesielle merknader til denne føresegna, jf. NOU 2000:17 side 105:

«I utkastet er det ikkje reglar om ansvar for udekte skyldnader. Det har samband med at det er vanskeleg å krevje attende midlane når dei først er nytta til allmenntilgjengelige føremål. Som

nemnt i merknadene til § 10-4 skal kreditorane gjerast merksame på at dei kan miste kravet om dei ikkje melder det i tide.»

Til § 10-12 Omgjering av vedtak om oppløysing:

Paragrafen regulerer det tilfellet at ein ønskjer å gjere om eit vedtak om oppløysing. Departementet viser til den generelle omtalen av oppløysing og avvikling av bustadbyggjelag under punkt 7.12. Departementet viser vidare til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 10–12, og det blir såleis vist til utvalets spesielle merknader til denne føresegna, jf. NOU 2000:17 side 106:

«Det går fram av *første ledd* at oppløysingsvedtaket kan gjerast om med vanleg fleirtal. Etter aksjelova § 16-13 er regelen at omgjering krev same fleirtal som vedtaket om oppløysing. Utvalet meiner det gjev dårleg samband å krevje kvalifisert fleirtal for omgjering når oppløysing av laget blir rekna som eit vedtak som krev solid oppslutning. Er det vanleg fleirtal for omgjering, viser det at oppslutninga om oppløysingsvedtaket ikkje er der lenger.

Etter *andre leddet* kan omgjering ikkje skje etter at overskotet er delt ut. Utvalet har ikkje funne grunn til å ta med eit krav om minste eigenkapital i denne situasjonen, slik det er i asl. § 16-13. Omgjeringa må meldast til Føretaksregisteret, jf. *tredje ledd*.»

Til § 10-13 Retten overtek ansvaret for avviklinga:

Paragrafen har reglar om at retten i visse tilfelle vil ha adgang til å overta avviklinga av bustadbyggjelaget etter at det gjort vedtak om frivillig oppløysing. Paragrafen samsvarar i hovudsak med aksjelova § 16–14. Departementet viser til den generelle omtalen av oppløysing og avvikling av bustadbyggjelag under punkt 7.12. Departementet viser vidare til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 10–13, og det blir såleis vist til utvalets spesielle merknader til denne føresegna, jf. NOU 2000:17 side 106:

«Etter *første ledd* kan skifteretten ta over dersom det trekkjer ut med avviklinga, eller dersom ein femdel av andelseigarane krev det. Oppløysing kan vere aktuelt nettopp i situasjonar der laget har få andelseigarar, så det treng ikkje vere så vanskeleg å få med mange nok på eit slikt krav. Styret, eller avviklingsstyret dersom det er valt, skal få uttale seg, jf. *andre leddet*. Skifteretten skal ha melding frå Føretaksregisteret om at fristen i første ledd er ute. Den nærare avviklinga skjer etter same reglar som for tvungen avvikling, jf. *tredje leddet* med tilvising til § 10-17.»

Til § 10-14 Oppløysing etter orskurd frå retten:

Paragrafen gjeld oppløysing etter at retten har teke stilling til spørsmålet. Føresegna samsvarar i hovudsak med aksjelova § 16–15. Det er likevel gjort den forskjellen at det ikkje er aktuelt med oppløysing etter føresegn i lov eller vedtakter i bustadbyggjelag. Retten skal vedta oppløysing i dei tilfella der bustadbyggjelaget ikkje melder frå om lovleg styre, dagleg leiar og revisor i Føretaksregisteret. Det same gjeld der plikta til å sende inn til Rekneskapsregisteret ikkje blir halden. Føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 10–14. Departementet viser elles til den generelle omtalen av oppløysing og avvikling av bustadbyggjelag under punkt 7.12.

Til § 10-15 Behandling av saker om oppløysing etter § 10-14:

Paragrafen gjeld den særskilde behandlinga av oppløysing etter at oppløysing er fastsett ved orskurd av retten. Departementet viser til den generelle omtalen av oppløysing og avvikling av bustadbyggjelag under punkt 7.12. Departementet viser vidare til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 10–15, og det blir såleis vist til utvalets spesielle merknader til denne føresegna, jf. NOU 2000:17 side 106:

«Etter *første ledd* skal Føretaksregisteret eller Rekneskapsregisteret varsle laget om at dei påbodne meldingane ikkje er gjevne, og gje frist for å rette tilhøvet. Laget skal gjerast merksam på at oversitjing av fristen kan føre til oppløysing.

Det går fram av *andre leddet* at neste varsel skal gjevast i form av ei kunngjering. Det kan mellom anna gje grunnlag for at andelseigarar i laget kan gripe inn.

Etter *tredje ledd* kan skifteretten gje varsel i staden for Føretaksregisteret og Rekneskapsregisteret.»

Til § 10-16 Orskurden frå retten:

Paragrafen gjeld avgjerda i retten om oppløysing etter at bustadbyggjelaget ikkje har halde fristane som er sett. Føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 10–16. Departementet viser til den generelle omtalen av oppløysing og avvikling av bustadbyggjelag under punkt 7–12.

Til § 10-17 Avvikling av laget:

Paragrafen her viser til at avviklinga skal skje etter reglane om konkurs. Departementet viser til den

generelle omtalen av oppløysing og avvikling av bustadbyggjelag under punkt 7.12. Departementet viser vidare til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 10–17, og det blir såleis vist til utvalets spesielle merknader til denne føresegna, jf. NOU 2000:17 side 106:

«Det går fram av føresegna her at avviklinga skal skje etter reglane om konkurs. Attendelevering av buet fordi skyldnadene er dekte, eller kreditorane går med på det, kan berre skje dersom oppløysingsgrunnen ikkje lenger er til stades, til dømes ved at laget har valt lovleg revisor.»

Til kapittel 11 Skadebot m.m.

Kapittel 11 har føresegner om skadebotansvar for andelseigarar, tillitsvalde og dagleg leiar. Reglane om skadebotansvar for revisor går fram av revisorlova. Mønsteret er kapittel 17 i aksjelova, men det er gjort fleire tilpassingar. Departementet viser til den generelle omtalen av reglane om skadebot m.m. under punkt 7.13. Departementet viser elles til utvalets spesielle merknader til kapitlet i NOU 2000:17 side 106 til 108.

Til § 11-1 Skadebotansvar:

Paragrafen slår fast hovudregelen for skyldansvar. Departementet viser til den generelle omtalen av skadebot o.a. under punkt 7.13.1. Departementet viser vidare til at føresegna er i samsvar utvalets forslag til § 11–1, og av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader, jf. NOU 2000:17 side 106:

«I aksjelova § 17-1 er berre ansvaret i høve til selskapet teke med; utvalet meiner det er meir opplysnande å ta med at skyldansvaret gjeld i høve til både laget, andelseigarar og andre. Er det skipa representantskap, jf. § 5-27, eller andre organ etter vedtektene, gjeld ansvaret for dei som er med der òg.»

Til § 11-2 Lemping:

Paragrafen gjeld lemping av det ansvaret som følgje av § 11–1. Lempinga skjer etter skadebotlova § 5–2, der det heiter at skadebotansvaret kan lempast når retten utan om syn til storleiken på skaden, den ansvarleges økonomiske bereevne, eksisterande forsikringar og høve for forsikring, skyldforhold og tilhøva elles finn at ansvaret verkar urimeleg tyngjande for den som er ansvarleg. Det same gjeld når det i særlege tilfelle er rimeleg at den skadelidde heilt eller delvis skal dekkje skaden sjølv.

Føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 11–2. Departementet viser elles til den generelle omtalen av skadebot m.m. under punkt 7.13.1.

Til § 11-3 Vedtak om å fremje krav:

Paragrafen gjeld vedtaket om fremje krav om skadebot. Departementet viser til den generelle omtalen av skadebot m.m. under punkt 7.13.1. Departementet viser vidare til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 11–3, og av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader, jf. NOU 2000:17 side 107:

«Av *første ledd* går det fram at det er generalforsamlinga som avgjer om laget skal gjere ansvar gjeldande. Det inneber at styret ikkje kan reise eller fråfalle kravet. Er det opna gjeldsforhandling eller konkurs i laget, kan ikkje laget rå fritt over sine formuesgode. Generalforsamlinga kan ikkje fråfalle ansvar utan samtykke av gjeldsnemnda, og i konkurs er det som utgangspunkt konkursbuget som kan gjere ansvaret gjeldande. Føresegna regulerer ikkje situasjonen der andelseigarar eller andre vil gjere ansvar gjeldande på eigne vegner.

Etter *andre leddet* er det berre generalforsamlinga, og ikkje styret, som kan gjere førehandsavtale som regulerer ansvaret etter § 11-1. Er det opna gjeldsforhandling eller konkurs, er det eigne reglar som kjem inn her òg.»

Til § 11-4 Krav på vegner av laget:

Paragrafen regulerer kven som kan gjere skadebot gjeldande på vegner av bustadbyggjelaget. Departementet viser til den generelle omtalen av skadebot m.m. under punkt 7.13.1. Departementet viser vidare til at føresegna er i samsvar utvalets forslag til § 11–4, og av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader, jf. NOU 2000:17 side 107:

«Etter *første ledd* kan eit mindretal gjere ansvar gjeldande på vegner av laget og i lagets namn dersom generalforsamlinga har gjeve ansvarsfritak eller har forkasta framlegg om å krevje skadebot. Mindretalet må utgjere minst ein tittel, og alltid minst fem, av andelseigarane som har teikna andel før siste årsskifte. Det er berre unntaksvis at ein kan samle ein tiandepart av alle andelseigarane i eit bustadbyggjelag, men utvalet har likevel ikkje funne det tenleg å gje ein tilsvarende rett til eit mindretal av dei delegerte.

Søksmålet kan halde fram sjølv om somme trekkjer seg, og sjølv om somme melder seg ut av laget, eller andelen skiftar eigar (der det er aktuelt). Same regelen må gjelde om nokon av

saksøklarane skulle bli stengde ut av laget, men utvalet har ikkje vilja komplisere lovteksten med å ta med det alternativet.

Vinn mindretalet fram med søksmålet, er det laget som får skadebotkravet. Føresegna regulerer ikkje situasjonen der andelseigarar gjer krav gjeldande på eigne vegner.

I *andre leddet* er det fristar for å reise søksmålet. Det må reisast ved ein felles fullmektig. Etter *tredje ledd* skal laget som regel ikkje bere kostnadene med søksmålet, enda det er reist i lagets namn. Men laget kan likevel måtte dekke kostnader opp til det som er kome laget til gode ved søksmålet.»

Fjerde ledd har ei avgrensing av retten for eit mindretal til å gjere krav gjeldande på vegner av laget. Dersom vedtaket om ansvarsfritak eller forkasting av framlegg om å reise krav er gjort med fleirtal som for vedtektsendring, det vil seie to tredels fleirtal om ikkje vedtektene fastset strengare vilkår, må mindretalet finne seg i det. Mindretalet kan heller ikkje gjere ansvar gjeldande på vegner av laget dersom krav først er reist etter vedtak av generalforsamlinga, og seinare er forlikt. Føresegna må tolkast på same måte som den tilsvarende føresegna i aksjeloven § 17-4; nokre spørsmål kan framleis by på tvil.

Til § 11-5 Ansvarsfritak:

Paragrafen gjeld fritak frå skadebotansvar. Eit vedtak om ansvarsfritak eller om ikkje å gjere ansvar gjeldande, vil ikkje vere bindande dersom det er gjort ut frå urette og ufullstendige opplysningar. Føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 11–5. Departementet viser til elles den generelle omtalen av skadebot m.m. under punkt 7.13.1.

Til § 11-6 Konkurrerende krav:

Paragrafen gjel forholdet mellom bustadbyggjelagets krav på skadebot og krav frå andre som har lidt tap fordi laget er blir påført eit tap. Departementet viser til den generelle omtalen av skadebot m.m. under punkt 7.13.1. Departementet viser vidare til at føresegna er i samsvar utvalets forslag til § 11–6, og av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader, jf. NOU 2000:17 side 107:

«Føresegna byggjer på at til dømes ein kreditor kan krevje skadebot av styremedlemmer fordi kreditor har lidt tap som følgje av at laget ikkje kan gjere opp for seg, til dømes fordi styremedlemmene ikkje har stansa drifta i tide. Men kravet står attende for lagets krav, og andre er bundne av skadeoppgjær med laget. I bustad-

byggjelag er det mindre praktisk enn i aksjeselskap og burettslag at ein andelseigar lir tap fordi laget er påført tap, for andelseigaren i bustadbyggjelaget har ikkje nokon eigarpart i laget. Men i særlege tilfelle kan tap for andelseigaren oppstå; nærast ligg det å tenkje på ein andelseigar som har krav på attendebetaling av innskot etter § 3-1 fjerde ledd.

Føresegna regulerer ikkje tap som andre enn laget har på anna grunnlag enn at laget er påført tap. Dersom styret til dømes kjøper varer på kreditt på eit tidspunkt da dei veit eller bør vite at laget ikkje kan gjere opp for seg, kan det føre til at seljaren kan krevje skadebot av styremedlemmene. Men i eit slikt tilfelle er ikkje laget påført noko tap, snarare tvert om, og det kan ikkje oppstå nokon konflikt med krav frå laget.»

Til § 11-7 Andre krav på vegner av laget:

Paragrafen gjeld andre krav som ein ønskjer å fremje på vegner av bustadbyggjelaget. Departementet viser til den generelle omtalen av skadebot m.m. under punkt 7.13.1. Departementet viser vidare til at føresegna er i samsvar utvalets forslag til § 11-7, og av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader, jf. NOU 2000:17 side 108:

«I *første ledd* er det fastsett at føresegnene i §§ 11-3 til 11-5 gjeld tilsvarende dersom det er tale om å krevje offentleg påtale eller å reise privat straffesak.

Etter *andre leddet* skal §§ 11-4 og 11-5 gjelde tilsvarende for krav om tilbakeføring av midlar etter ulovleg utdeling, jf. § 3-5 fjerde ledd, og for lagets krav på den godtgjersla som nokon har kravt eller fått i strid med reglane i § 6-15.»

Til kapittel 12 Ymse føresegner

Kapittel 12 har føresegner om teieplikt, saksbehandlinga i retten, fristrekning og tvistar. Det er knytt ei straffeføresegn til teieplikta. Ut over desse særlege føresegnene, er det tilstrekkeleg med føresegnene i straffelova og i den omfattande særlovgevinga. Departementet viser elles til den generelle omtalen av dei ymse føresegnene under punkt 7.13. Departementet viser også til utvalets spesielle merknader til kapitlet, jf. NOU 2000:17 side 108.

Til § 12-1 Teieplikt:

Paragrafen gjeld teieplikta i eit bustadbyggjelag. Departementet viser til den generelle omtalen av dei ymse føresegnene under punkt 7.13.1. Departe-

mentet viser vidare til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 12-1, og av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader, jf. NOU 2000:17 side 108:

«Føresegner om teieplikt kom i lovene om bustadbyggjelag og burettslag i 1992. Det er spesielt med reglar om teieplikt i slik lovgjeving, men utvalet gjer framlegg om å føre reglane vidare med nokre tilpassingar. Dei gjeldande reglane byggjer på teiepliktreglane i forvaltningslova, og dei passar ikkje særleg godt i bustadbyggjelag.

Første ledd er forma med utgangspunkt i innkassolova § 20, men dei same elementa finst i ei rekkje føresegner om teieplikt for private aktørar. Tillitsvalde, dagleg leiar og tilsette skal hindre at uvedkomande får tilgang til det dei har fått kjennskap til i verksemda i laget om personlege tilhøve.

Teieplikta gjeld berre i høve til uvedkomande. Det inneber til dømes at opplysningane må kunne brukast til det føremålet dei er henta inn for. Teieplikta skal ikkje gjelde når inga rettkomen interesse krev hemmeleghald. Det kan til dømes vere at opplysningane er allment kjende, eller at ein part har gått ut med opplysningane sjølv.

Etter *andre leddet* kan forsettlege brot på teieplikta straffast med bøter. Utvalet ser det slikt at straff berre bør brukast i dei klåre tilfella, og aktløyse bør ikkje vere nok.»

Til § 12-2 Saksbehandlinga i retten o.a.:

Paragrafen gjeld korleis saksbehandling i retten skal vere der retten har særlege oppgåver etter lova. Føresegna er gjord etter mønster av aksjelova § 18-3. Departementet viser elles til den generelle omtalen av dei ymse føresegnene og tvisteløysing under punkt 7.13.1 og 7.13.2. Departementet viser vidare til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 12-2, og av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader, jf. NOU 2000:17 side 108:

«Etter *første ledd* skal skiftelova §§ 22 – 25 gjelde tilsvarende når ikkje anna går fram av lova her. I skiftelova § 22 er det vist til delar av tvistemålslova som skal gjelde. Gjennomgåande er behandlinga i skifteretten noko enklare enn i ordinære tvistemål.

Det går fram av *andre leddet* at orskurdar og andre avgjerder av skifteretten kan påkjærast etter reglane i tvistemålslova kapittel 26. Det inneber at avgjerda normalt kan prøvast av lagmannsretten, og at vidare kjæremål innafor visse rammer kan prøvast av Høgsteretts kjære-

målsutval. Ei viktig avgrensing går likevel fram av neste ledd.

Etter *tredje ledd* kan kjæremål ikkje grunntast på at avgjerda er utenleg eller uheldig, men her er det eit unntak for saker som gjeld gransking.»

Til § 12-3 Fristrekning:

Paragrafen gjelde rekning av fristar. Føresegna er gjort etter mønster av aksjelova § 18–4. Departementet viser til den generelle omtalen av dei ymse føresegnene under punkt 7.13.1. Departementet viser vidare til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 12–3, og av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader, jf. NOU 2000:17 side 108:

«Langt på veg er det tale om same reglar som i domstolslova §§ 148 og 149. Det gjeld fristar som skal reknast etter dagar, jf. *første ledd*, fristar som skal reknast etter veker, månader eller år, jf. *andre leddet*, og fristar som endar på helgedag o.l., jf. *tredje ledd*.»

Til § 12-4 Rettssak mellom laget og styret

Paragrafen har som føremål å regulere forholdet mellom bustadbyggjelaget og styret ved ei mogeleg rettssak. Departementet viser til den generelle omtalen av dei ymse føresegnene under punkt 7.13.1. Departementet viser vidare til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 12–4, og av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader, jf. NOU 2000:17 side 108:

«Etter føresegna her skal generalforsamlinga velje ein eller fleire personar til å representere laget i saker mellom laget og styret eller enkelte styremedlemmer. Til vanleg er det styret ved styreleiaren som representerer laget i prosess, men det går ikkje der laget er i tvist med styret. Har ikkje generalforsamlinga peikt ut nokon, kan tilseieing skje til kven som helst av andelseigarane. Tilsvarande reglar finst i gjeldande lov og i asl. § 18-1, men føresegna her er noko enklare.»

Til kapittel 13 Ikraftsetjing. Overgangsreglar

Kapittel 13 har føresegner om ikraftsetjing og overgangsreglar. Departementet foreslår at lova skal ta til å gjelde frå det tidspunktet Kongen fastset. I nokre få samanhengar er det nødvendig at det blir gitt forskrifter før lova blir sett i kraft.

I forhold til utforminga av overgangsreglane

meiner departementet at ein må ta utgangspunkt i at eksisterande bustadbyggjelag sjølv må syte for at vedtektene til laget kjem i samsvar med den nye lova seinast eitt år etter at lova har teke til å gjelde. Departementet viser vidare til den generelle omtalen av overgangsreglane under punkt 7.14. Departementet viser også til utvalets merknad i NOU 2000:17 side 108 og 109:

«I nokre samanhengar bør reglar som til no har følgt av lov, men som kanskje ikkje har vore vedtektsfesta, gjelde eitt år etter ikraftsetjinga, om ikkje anna blir fastsett i vedtektene. Det gjeld reglar om overføring av andel og reglar om representantskap.

Det synest ikkje vere nødvendig med endring av andre lover. Der det i tidlegare lovgjeving er vist berre til «lov om boligbyggjelag», gjeld tilvisinga heretter den nye lova.»

Til § 13-1 Ikraftsetjing:

Paragrafen slår fast at lova skal ta til å gjelde frå den tida Kongen fastset. Samtidig vil lova frå 1960 vere oppheva. Departementet viser til den generelle omtalen av overgangsreglane under punkt 7.14.

Til § 13-2 Overgangsreglar:

Paragrafen inneheld dei enkelte overgangsføresegnene som skal gjere lettare overgangen mellom gammal og ny lov om bustadbyggjelag. Departementet viser til den generelle omtalen av overgangsreglane under punkt 7.14. Departementet viser også til at føresegna er samsvar med utvalets forslag til § 13–2, og av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader, jf. NOU 2000:17 side 109:

«Etter *første ledd* skal bustadbyggjelag som er stifta etter tidlegare gjeldande reglar før lova vart sett i kraft, kunne registrerast opp til seks månader etter konstituerande generalforsamling. Ei tilsvarande føresegn finst i asl. § 21-2 nummer 3.

I *andre leddet* er det fastsett at eldre lag som lovleg har eit namn (firma) utan «bustadbyggjelag» («boligbyggjelag») eller «BBL», kan halde på namnet utan hinder av § 2-2. Til dømes fekk OBOS i si tid løyve etter bbl. § 70 sjetle ledd til å halde på namnet Oslo Bolig- og Sparelag, og etter føresegna her skal namnet kunne brukast vidare.

Etter *tredje ledd* skal ikkje kravet om minste andelskapital gjelde for eldre lag. Det er ikkje som i asl. § 21-2 nr. 4 nokon regel om at kravet skal vere oppfylt etter ei overgangstid. Andels-

kapitalen i bustadbyggjelag står ikkje heilt i same stilling som aksjekapitalen i aksjeselskap i og med at andelskapitalen er vekslande. Det er ikkje registrert nokon andelskapital, og ein kan i praksis ikkje føre nokon effektiv kontroll med at andelskapitalen kjem opp i 100 000 kroner. Vidare er det slik at kravet til minste andelskapital reelt er eit krav om minstekapital ved stiftinga. Seinare er det kravet til forsvarleg eigenkapital som er det sentrale. Det ville dermed vere misvisande å ta med ein regel om at kravet om minste andelskapital skal gjelde for eldre lag.

Det går fram av *fjerde ledd* at føresegna om største og minste pålydande på andelane ikkje skal gjelde for andelar som er teikna i samsvar med gjeldande vedtekter. Dermed blir det eittårsfristen i sjuande ledd som blir avgjerande. Fleire lag har nok andelar med pålydande under 300 kroner, medan det neppe er lag som har andelar med høgare pålydande enn det som er tillate etter utkastet. Pålydande går fram av vedtektene. Inntil laget får endra vedtektene, bør andelar kunne teiknast som før; noko anna ville bli tungvint.

Etter *femte ledd* skal andelar kunne overførast etter reglane i tidlegare gjeldande lov i opp til eitt år etter ikraftsetjinga, men perioden kan gjerast kortare gjennom vedtektsendring. Det kan vere lag som ikkje har vedtektsfesta reglane om overføring, slik at ein har halde seg til dei

tektsfeste ein vidare rett til å overføre andelar enn det som følgjer av utkastet, kan det gjerast utan at reglane i utkastet treng gjelde i ein mellomperiode. I lag som alt har vedtektsfesta ein vidare overføringsrett, gjeld desse vedtektsføresegnene. Utvalet nemner at det neppe er noko stort behov for avvikande reglar om overføring av andel, men at mange lag kan ønskje å justere reglane om kva rettar som skal følgje med andelen.

I *sjette ledd* er det fastsett at reglane om representantskap skal gjelde vidare i eitt år, om ikkje anna blir fastsett i vedtektene. Det kan vere at nokre lag ikkje har vedtektsføresegner om representantskap, eller iallfall berre har ufullstendig regulering av representantskapet i vedtektene. I dag gjev lova den nødvendige reguleringa. Har ikkje laget vedtektsfesta ordning med representantskap frå før, fell ordninga bort etter eitt år om ikkje laget vedtektsfestar ordninga. Dersom laget ønskjer å avvike representantskapet med kortare frist, kan det vedtakast med fleirtal som for vedtektsendring.

Etter *sjuande ledd* skal vedtektsføresegner og avtalar som er i strid med den nye lova, overgangsreglane medrekna, falle bort seinast eitt år etter at lova vart sett i kraft. Dei fleste vedtektsføresegner og avtalar som er lovlege etter dagens reglar, er òg lovlege etter den nye lova.»

12 Merknader til dei enkelte paragrafane i utkastet til lov om burettslag

Til kapittel 1 Innleiande føresegner

I kapittel 1 er det føresegner om verkeområdet for lova og om ansvarsavgrensing. Det er også teke med ei eiga føresegn som set forbod mot diskriminering. Departementet viser til den generelle omtalen av dei innleiande føresegnene under punkta 5, 6, 8.1 og 8.2. Departementet viser også til utvalets spesielle merknader til dette kapitlet, jf. NOU 2000:17 side 109 til 112.

Lovas verkeområde kjem fram gjennom definisjonen av kva eit burettslag er. Definisjonen svarar i all hovudsak til definisjonen i tidlegare lov. Eit burettslag skal ha som hovudføremål å gi andelseigarane bruksrett til eigen bustad i eigedommen til laget. Burettslaget kan også drive verksemd som heng saman med dette hovudføremålet. Når det gjeld samanslutningar som eig fritidsbustader, vil det vere mogeleg å gjere bruk av burettslagsforma for desse også. Men her har ein høve til å gjere bruk av andre samanslutningsformer jamvel om føremålet med samanslutningar er den same som for burettslag.

Det er ikkje adgang til å stifte bustadaksjeselskap som har det same føremålet som eit burettslag. Men for dei bustadaksjeselskapa som alt eksisterer, vil mellom anna kapittel 5 om bruksretten gjelde tilsvarende. I kapittel 13 er det føresegner som legg tilhøva til rette for omdanning av eksisterande bustadaksjeselskap til burettslag.

Eit generelt forbod mot diskriminering er teke inn på same måte som i utkastet til lov om bustadbyggjelag.

Lova kan ikkje fråvikast i avtale eller vedtekter anna enn der det går fram av dei enkelte føresegnene eller av samanhengen. Departementet har vald ikkje å ta inn noka eiga føresegn som slår dette fast, slik som det til dømes er gjort i eigarseksjonslova § 4.

Til § 1-1 Verkeområde. Definisjonar:

Paragrafen gjeld lovas verkeområde, som delvis er uttrykt gjennom å definere kva eit burettslag er. Departementet viser til den generelle omtalen av dei innleiande føresegnene under punkt 8.2.

I første ledd første punktum er det fastsett at lova gjeld for burettslag. Denne definisjonen knyter seg til føremålet med burettslaget. Føremålet med eit burettslag skal først og fremst vere å gi andelseigarane bruksrett til eigen bustad i lagets eigedom (burett), jf. *andre punktum*. Her er nemninga «samvirkeføretak» nytta som i lov om bustadbyggjelag. Denne nemninga skal i utgangspunktet tolkast som § 1 i utkastet til lov om samvirkeføretak, jf. NOU 2002:6 om lov om samvirkeføretak side 331 og 387. Men eit burettslag er likevel ikkje eit typisk samvirkeføretak. Mellom anna er det ikkje eit føretak som er ope for alle, slik eit bustadbyggjelag er. Burettslaget har likevel eit kooperativt føremål som skil det frå den typiske kapitalsamanslutninga.

Bruksretten som andelseigarane har blir kalla for ein burett. Buretten knyter seg til andelseigaren eigen bustad, og føremålet til burettslaget er å skaffe andelseigarane slik burett til eige bruk. Det vil seie at brukareigarprinsippet gjeld for laget. Bustaden skal nyttast av andelseigaren sjølv; han skal ikkje ha som føremål å leige denne ut, jf. likevel §§ 5–3 flg.

Med *føretakets eigedom* er det i utgangspunktet føresett at burettslaget eig grunnen, men uttrykket femnar også om det tilfellet at burettslaget har hus på festa grunn. Det er ikkje noko i vegen for at burettslaget også eig fleire eigedommar eller leiger husrom på ein eigedom eigd av ein annan, til dømes at laget leiger eit garasjelegg på ein naboeigedom. Det er heller ikkje nødvendig at eigedommen ligg samla, sjølv om det i dei fleste tilfelle vil vere slik.

Burettslaget kan i tillegg til å gi andelseigarane bruksrett til eigen bustad også drive med anna verksemd som heng saman med buretten, jf. *tredje punktum*. Det er ikkje nødvendig å fastsetje denne verksemda i vedtektene, men verksemda kan trenge samtykke frå generalforsamlinga med kvalifisert fleirtal, jf. § 8–9. Burettslaget kan også leige ut bustader i eigedommen, men dersom denne verksemda blir for omfattande, vil dette vere i strid med føremålet med laget. Det same gjeld dersom laget leiger ut lokale i eigedommen.

Det går fram av *andre ledd* at samvirkeføretak som har til føremål å gje andelseigarane bruksrett

til fritidsbustad, berre skal reknast som burettslag dersom laget er stifta som burettslag. Føresegna samsvarar i hovudsak med utvalets forslag til § 1–1 andre ledd. Den einaste skilnaden som er gjort, er å bytte ut omgrepet «andelslag» med «samvirkeføretak», jf. omtala av første ledd. Om bakgrunnen for føresegna skriv utvalet i NOU 2000:17 side 110 og 111:

«Gjeldande lov har vore tolka slik at fritidsbustader ikkje kan organiserast som burettslag. Utvalet meiner at burettslagsforma ikkje bør vera obligatorisk for kooperative samanslutningar som skal eige fritidsbustader. For fritidsbustader kan det vere bruk for større variasjonsbreidd i organiseringa enn det for heilårsbustader, til dømes slik at bruksrettane kan vere tidspartar. Ein kan også ha bruk for andre reglar om kven som kan eige andel, om godkjenning av ny andelseigar, om rett til utleige m.m. Det bør likevel vere høve til å velje burettslagsforma.»

Av *tredje ledd* går det fram at lova ikkje gjeld på Svalbard før Kongen har gitt forskrift om dette. Kongen kan også fastsetje særlege reglar ut frå tilhøva på staden. Tilsvarande føresegn finst i aksjelova § 1–1 fjerde ledd.

Til § 1-2 Ansvarsavgrensing:

Paragrafen avgrensar andelseigaranes direkte og indirekte ansvar overfor kreditorane til burettslaget. Departementet viser til den generelle omtalen av dei innleiande føresegne under punkt 8.2. Departementet viser også til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 1–2. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader, jf. NOU 2000:17 side 111:

«Den eigentlege ansvarsavgrensinga går fram av *første ledd*: Andelseigarane heftar ikkje overfor kreditorane for lagsskyldnadene. Av *andre leddet* går det fram at andelseigarane heller ikkje heftar indirekte: Dei har ikkje plikt til å skyte inn midlar i laget ut over andelen. Så langt svarar føresegna til ansvarsavgrensinga i aksjeselskap, jf. asl. § 1-2. Det spesielle i burettslag er at andelseigarane har plikt til å dekkje utgiftene i laget gjennom betaling av sin del av felleskostnadene, jf. utkastet kapittel 5. Slik sett har andelseigarane eit indirekte ansvar for utgiftene. Avgrensinga av dette indirekte ansvaret ligg i at andelseigarane kan seie opp bruksretten med seks månaders varsel og dermed kome fri plikta til å betale felleskostnader, jf. § 5-21. Det svarar til regelen i gjeldande lov, berre med den skilnaden at bruksretten der blir rekna som ein leige-rett.

Ansvarsavgrensinga kunne bli illusorisk dersom andelseigarane kunne påleggjast store eingongsinnbetalingar med så kort varsel at dei ikkje kunne seie opp. Utvalet legg til grunn at det følgjer av ansvarsavgrensinga at styret ikkje har plikt i høve til kreditorane til å fastsetje ei slik innbetaling av felleskostnader, til dømes for å innfri eit mishalde lån. Noka nærare regulering av dette har ikkje utvalet funne nødvendig. Kor store innbetalingar eit fleirtal har *rett* til å påleggje eit mindretal i laget, er eit spørsmål som må avgjerast ut frå vanlege misbruksreglar.

Etter nærare reglar kan laget setje betaling av innskot som vilkår for å bli andelseigar, jf. § 2-10. Innskotet bør derfor nemnast i føresegna her òg.»

Til § 1-3 Tilknytte lag:

Paragrafen definerer i *første ledd* kva som er eit tilknytt burettslag. Eit tilknytt burettslag er eit burettslag der det følgjer av vedtektene at andelseigarane skal vere andelseigarar i eit bestemt bustadbyggjelag. Føresegna er i lik § 1–3 i lov om bustadbyggjelag. Departementet viser difor til dei spesielle merknadene til denne føresegna og til dei generelle merknadene under punkt 6.3.

I *andre ledd* er det ei føresegn som fastslår korleis eit frittståande burettslag kan endre status til å bli tilknytt eit bustadbyggjelag. Ei slik endring krev samtykke frå alle andelseigarane i burettslaget. Det er ikkje nok at dei som møter på generalforsamlinga samtykkjer i endringa; alle andelseigarane i burettslaget må godkjenne endringa. Det er også eit krav at bustadbyggjelaget godkjenner tilknyttinga til bustadbyggjelaget. Burettslaget kan ikkje krevje å bli tilknytt eit bustadbyggjelag. Bustadbyggjelaget kan fritt vurdere om ein skal godkjenne slik tilknytning, og stille vilkår for at dette i så fall skal skje. Dersom desse vilkåra blir oppfylt, må burettslaget ta inn ei føresegn i burettslagets vedtekter der det går fram at burettslaget er knytt til det aktuelle bustadbyggjelaget.

Til § 1-4 Bustadaksjeselskap:

Paragrafen slår fast at det ikkje kan stiftast aksjeselskap eller allmennaksjeselskap med same formål som burettslag og kva deler av lova som skal gjelde for eksisterande bustadaksjeselskap. Departementet viser til den generelle omtalen bustadaksjeselskapet under punkt 9. Føresegna er noko endra i forhold til utvalets forslag til § 1–4, jf. NOU 2000:17 side 111 og 112.

Første ledd slår fast at det ikkje er adgang til å stifte aksjeselskap eller allmennaksjeselskap med same formål som burettslag. Kva som er føremålet til eit burettslag, går fram av § 1–1 første ledd. Føresegna regulerer berre høvet til å stifte nye bustadaksjeselskap etter at lova her tok til å gjelde. Høvet til å stifte slike selskap har endra seg fleire gonger, jf. omtalen under punkt 9. Det er såleis ikkje nødvendig å avvikle eksisterande bustadaksjeselskap som er stifta på lovleg måte.

Andre leddet slår fast kva deler av lova som skal gjelde for eit aksjeselskap som er stifta før lova tok til å gjelde, og som har same føremål som burettslag. For det første skal § 1–5 gjelde. Dette er føresegna som set forbod mot diskriminering, jf. punkt 5. For det andre skal § 4–2 gjelde. Dette er ei føresegn om slår fast kva slags juridiske personar som kan eige andelar utan omsyn til kva som måtte stå i vedtektene. Andelar vil her tilsvare aksjar. For det tredje skal omdanningsreglane i § 13–5 gjelde, jf. punkt 5 og dei spesielle merknadene til denne føresegna. For det fjerde skal kapittel 5 gjelde. Dette kapittelet omhandlar bustadene, overlating av bruken av bustadene, vedlikehald og anna.

Til § 1-5 Forbod mot diskriminering:

Paragrafen set eit generelt forbod mot visse former for diskriminering. Departementet viser til den generelle omtalen av diskriminering under punkt 5. Føresegna er noko endra i forhold til utvalets forslag til § 1–5, jf. NOU 2000:17 side 112. Departementet viser elles til dei spesielle merknadene til § 1–4 i lov om bustadbyggjelag. Dei to føresegnene er nesten like.

Til § 1-6 Bruk av elektronisk kommunikasjon:

Det går fram av denne føresegna at burettslaget skal kunne bruke elektronisk kommunikasjon når det gjeld meldingar, varsel, informasjon, dokument og liknande til andelseigarane i laget. Føresetnaden er at noko anna ikkje følgjer av lova, og andelseigaren uttrykkjeleg har godteke dette, jf. *første ledd*.

Andelseigaren vil sjølv kunne kommunisere på same måte i forhold til burettslaget. Andelseigaren kan bruke e-postadressa til laget, eller laget kan ha fastsett andre måtar dette skal skje på, jf. *andre ledd*.

Til kapittel 2 Stifting av burettslag

Kapittel 2 har føresegn som nærare regulerer korleis ein skal stifte eit burettslag. Her er reglar om innskot og reglar om avtalar med bustadbyggjelag

eller annan utbyggjar om rett til ny burettslagsbustad. Desse reglane er alle aktuelle i byggje- eller ervervsfasen. Reglane om andelskapitalen, som kjem inn både i byggje- eller ervervsfasen og seinare, er samla i kapittel 3.

Departementet viser til at eit bustadbyggjelag, eller ein annan utbyggjar som skal stå for erverv eller oppføring av bustader til laget, skal kunne eige opp til alle andelane i burettslaget. Etter tidlegare lov var det slik at berre nokre utbyggjarar hadde adgang til dette. No skal alle kunne gjere det om ein finn det ønskjeleg. Det har ofte vore slik at eit burettslag er blitt stifta av eit bustadbyggjelag som einaste andelseigar. Dette vil truleg bli den praktiske hovudregelen i framtida også, men føresegnene her om stifting av eit burettslag bør likevel ha som utgangspunkt at det er dei som seinare skal bu i bustadene som skal stifte laget. Dette kan vere aktuelt gjennom kjøp av ein utleigeeigedom, eller gjennom bruk av lov om kommunal forkjøpsrett til erverv av ein slik eigedom.

Departementet viser til den generelle omtalen av stifting av burettslag under punkt 8.3.

Til § 2-1 Stiftingsdokument:

Paragrafen set krav til korleis sjølve stiftingsdokumentet skal vere utforma. Departementet viser til den generelle omtalen av stifting av burettslag under punkt 8.3. Departementet viser også til at føresegna i det alt vesentlege er i samsvar med utvalets forslag til § 2–1.

Etter mønster av aksjelova er det i *første ledd* fastsett at for å stifte ei burettslag skal den eller dei som skal teikne andelane i laget, setje opp eit stiftingsdokument som inneheld vedtektene for laget, namna på stiftarane og opplysningar om tida for innbetaling av andelane, om kven som er første styre og revisor. Dessutan skal vedtektene takast inn i stiftingsdokumentet.

I motsetnad til tidlegare er det no ingen skilnad på korleis eit tilknytt burettslag og andre lag blir stifta. Også andre enn bustadbyggjelag kan stifte burettslaget åleine, jf. § 2–12.

Departementet viser elles til utvalets spesielle merknader, jf. NOU 2000:17 side 113:

«Etter *andre leddet* må alle andelane teiknast ved stiftinga av laget. Ei endring i talet på andelar i laget kan berre gjerast etter reglane i § 3-2. Førehandsavtale med burettslaget om å teikne andel er ikkje bindande. På det viset unngår ein at burettslaget blir gjort til part i avtalar med forbrukaren. Avtale mellom forbrukaren og utbyggjaren om seinare overtaking eller teikning av

andel i burettslaget er bindande etter vanlege reglar.

Fjerde ledd har ei føresegn om at det kan se-tjast som vilkår for å teikne andel at andelseiga-ren skal betale innskot, jf. § 2-10.

Den tilsvarande føresegna i utkastet til lov om bustadbyggjelag § 2-1 har ei føresegn om opplysning i stiftingsdokument om særlege ret-tar i samband med stiftinga eller om dekning av utgifter ved stiftinga. Slike særlege rettar kan ingen sikre seg i burettslag, jf. § 2-4. Dei særle-ge rettane som elles er aktuelle, går fram av vedtektene.»

Til § 2-2 Minstekrav til vedtektene:

Paragrafen set visse minstekrav til korleis vedtekte-ne i eit nystifta burettslag skal vere utforma. Depar-temetet viser til den generelle omtalen av stifting av burettslag under punkt 8.3. Departementet viser også til at føresegna er i samsvar med utvalets for-slag til § 2-2, og av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side113:

«I *første ledd* er det etter mønster av aksjelova fastsett minstekrav til vedtekter. Vedtektene må minst innehalde opplysningar om firma for la-get, kommunen der laget skal ha forretnings-kontor, talet på andelar og pålydande verdi, lå-gaste og høgaste tal på styremedlemmer og kva saker som skal behandlast på ordinær general-forsamling.

Krav til firma går fram av andre leddet i pa-ragrafen her.

I nr. 2 er det bygt på ein føresetnad om at lo-va regulerer lag som skal ha forretningskontor her i riket. Laget kan ha eige-dom i fleire kom-munar, men det er neppe særleg praktisk. Skul-le det skje at eit lag eig bustader utafor lande-grensene, kan det oppstå kompliserte spørsmål om lovval, særleg med tanke på bruksretten. Ut-valet ser ikkje grunn til å gå nærare inn på det.

Etter nr. 3 skal vedtektene opplyse om påly-dande verdi på andelane. Det er ikkje noko krav om vedtektsfesting av kor stor andelskapitalen er, slik det i asl. § 2-2 er fastsett for aksjekapita-len. Normalt er det like mange andelar som det er bustader i laget, men i nokre tilfelle kan talet endrast, til dømes ved at det blir bygt nye busta-der, ved at bustader blir samanslegne, eller ved at bustader som før var leigde ut, no blir knytte til andelar. I det fleste tilfella trengst det sam-tykke frå generalforsamlinga med to tredels fleirtal, men til dømes ved samanslåing av bu-stader er det nok med samtykke frå styret. Talet på andelar har ikkje like mykje å seie for det innbyrdes forholdet mellom andelseigarane som den samla aksjekapitalen har i aksjesel-

skap, og utvalet meiner det ikkje er nødvendig med noka vedtektsfesting av andelskapitalen el-ler talet på andelar.

Andre leddet har ei føresegn om firma for bu-urettslag. Ei tilsvarande føresegn står i utkastet til bustadbyggjelag § 2-2 andre ledd, og det kan visast til merknadene der.»

Til § 2-3 Minstekrav til stiftingsdokumentet elles:

Paragrafen stiller visste minstekrav til korleis stif-tingsdokumentet elles skal vere utforma. Depar-temetet viser til den generelle omtalen av stifting av burettslag under punkt 8.3. Departementet viser også til føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 2-3, med unntak av at siste punktum er stroke. Departementet viser elles til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 113:

«Føresegna er laga etter mønster av aksjelova med nokre forenklingar og er ny i høve til gjel-dande burettslagslov. Sia ein etter utkastet ikkje treng å halde konstituerande generalforsamling etter stiftinga, må det opplystast i stiftingsdoku-mentet kven som skal vere første styre og første revisor for laget.»

Til § 2-4 Forbod mot særlege rettar:

Paragrafen set grenser for kva som kan vere regu-lert i stiftingsdokumentet. Mellom anna skal ein ik-kje kunne betale innskotet med anna enn pengar. Departementet viser til den generelle omtalen av stifting av burettslag under punkt 8.3. Departemen-tet viser også til at føresegna er i samsvar med ut-valets forslag til § 2-4, og av den grunn viser depar-temetet til utvalets spesielle merknader til føre-segna, jf. NOU 2000:17 side113 og 114:

«I asl. § 2-4 er det føresegner om at stiftingsdo-kumentet skal innehalde opplysningar om sær-skilde rettar, og i asl. § 2-5 er det føresegner om stiftingsutgifter som skal dekkjast av selskapet. Særlege rettar på grunnlag av stiftinga og krav på dekning av stiftingsutgifter trengst ikkje i bu-urettslag, men for å gjere det klårt at reglane er annleis enn i aksjeselskap, kan det med reine ord takast inn eit forbod i lova.

I burettslag er det ingen grunn til å opne for at andelar kan gjerast opp med anna enn pengar (tingsinnskot). Heller ikkje trengst det nokon regel om at laget skal dekkje stiftingsutgiftene. Dei aller fleste burettslag blir stifta av eit bu-stadbyggjelag eller ein annan utbyggjar, og da kan stiftaren bere utgiftene sjølv. I dei få tilfella der fleire personar går saman om å stifte eit bu-urettslag, er det like enkelt om dei ber utgiftene

sjølve; det er til sjuande og sist dei som må bere kostnaden. Klausular om at laget skal ha plikt til å overta eignedelar eller bli part i avtale, er det ikkje bruk for å ta inn i stiftingsdokumentet. Poenget med ein slik regel ville berre vere at laget var forplikta før registreringa, men utvalet ser ikkje noko praktisk behov for det. Særlege rettar eller fordelar på grunnlag av stiftinga elles er det heller ikkje bruk for. Utvalet nemner for ordens skuld at det her berre er tale om særlege rettar som byggjer på stiftinga, og som skal gå fram av stiftingsdokumentet. Avtale til dømes om forretningsførsel kan gjerast når laget er stifta.»

Til § 2-5 Opningsbalanse:

Paragrafen stiller krav til at stiftarane av burettslaget skal stille opp ein opningsbalanse. Departementet viser til den generelle omtalen av stifting av burettslag under punkt 8.3. Departementet viser også at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 2-5, og av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 114:

«Av *første ledd* går det fram at det ved stiftinga av burettslaget skal setjast opp ein opningsbalanse. I *andre leddet* er det føresegner om opningsbalansen som i hovudsak svarar til asl. § 2-8. Balansen skal vere sett opp i samsvar med rekneskapslova og vere stadfesta av ein registrert eller statsautorisert revisor.»

Til § 2-6 Byggje- og finansieringsplan:

Paragrafen stiller krav om at det ved stiftingsdokumentet skal leggjast ved ein byggje- og finansieringsplan. Departementet viser til den generelle omtalen av stifting av burettslag under punkt 8.3. Departementet viser også til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 2-6, og av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 114:

«Det går fram av *første ledd* at ein byggje- og finansieringsplan skal leggjast ved stiftingsdokumentet. Nemninga byggje- og finansieringsplan er henta frå gjeldande burettslagslov, men dokumentet får ein annan funksjon med den utbyggingsmodellen utvalet gjer framlegg om. Utvalet reknar med at det vanlege heretter blir ein avtale om fast pris mellom andelseigarane og bustadbyggjelaget eller ein annan utbyggjar. Planen treng derfor ikkje innehalde noko detaljert byggjebudsjett. Planen blir dels eit prospekt som ligg til grunn for avtalane med andelseigarane, dels eit grunndokument der sentrale opp-

lysningar om bustadene og laget, og dermed om forholdet andelseigarane imellom, går fram. I dei tilfella der fleire personar går saman om å stifte eit burettslag for å byggje bustader eller kjøpe ein bustadeigedom, blir planen avgjerande for forholdet mellom laget og den einskilde andelseigaren.

I *andre leddet* er det fastsett at planen, som i dag, skal innehalde teikningar og beskrivingar av lagetts bygg med bustadene, kostnadsoverslag, finansieringsplan og driftsbudsjett. Teikningar og beskrivingar ligg til grunn for avtalane mellom utbyggjaren og forbrukarane, om det ikkje blir laga særlege prospekt. Kravet til kostnadsoverslag må tilpassast situasjonen. Der bustadbyggjelaget eller ein utbyggjar har fastprisavtalar med forbrukarane, må kostnadsoverslaget utan nærare spesifisering kunne svare til den prisen bustadene skal leverast for, medan overslaget må vere meir detaljert der fleire personar har gått saman om prosjektet. Finansieringsplanen vil i hovudsak vise felleslån, innskot og andelskapital. Med driftsbudsjett er det tenkt på eit budsjett over inntekter og utgifter etter at bustadene er oppførte (eller kjøpte). Noko driftsbudsjett for byggjeperioden er det ikkje bruk for i denne samanhengen.

Etter *tredje ledd* skal planen vise kva bustad som er knytt til kvar andel, i praksis etter nummer på andelen. Fordelinga av felleskostnadene må gå fram av planen. I utkastet § 5-19 er det ein bakgrunnsregel om at fordelinga skjer ut frå verdiforholdet mellom bustadene, men ein slik utfyllande regel blir sjeldan aktuell dersom planen oppfyller dei krava som er sette her. Kor detaljerte reglane om fordelinga skal vere, avgjer stiftaren eller stiftarane, men det som er fastsett i planen, kan seinare berre endrast etter reglane i § 5-19, jf. neste ledd.

Fjerde ledd har føresegner om endring av planen. Hovudregelen er at styret kan endre planen, men går endringa ut på å endre bygg eller grunn eller å auke talet på andelar, trengst samtykke frå generalforsamlinga med to tredels fleirtal. Nærare reglar om endring av innskotet går fram av § 2-10, og fordelinga av felleskostnadene kan berre endrast etter § 5-19.

Rammene for endring av byggje- og finansieringsplanen er viktigast for dei lite praktiske tilfella der fleire personar har gått saman om å stifte eit burettslag. I utbyggjartilfella sit utbyggjaren med alle andelane og har full råderett etter reglane her. Men etter at utbyggjaren har gjort avtalar med forbrukarar om bustadene, er desse avtalane avgjerande for kva endringar forbrukarane må finne seg i. Avtalane skal innehalde opplysning om fellesgjeld, innskot og andelssum, jf. utkastet til § 1a i bustadoppføringslova. Det er ikkje heilt klårt kor langt atterhald om seinare endringar av bustaden eller vederlaget

kan godtakast i høve til bustadoppføringslova; ein kan få ei vanskeleg grensedraging mot ansvarsfråskrivningar, som ikkje er tillatne. Men atterhald om større endringar er ikkje vanlege i avtalar om direkte åtte bustader, og det er neppe tenleg for utbyggjarane å gå lenger i så måte for burettslagsbustader.»

Til § 2-7 Stifting av laget:

Paragrafen krev at stiftinga og andelsteikninga skjer ved underskriving av stiftingsdokumentet. Departementet viser elles til den generelle omtalen av stifting av burettslag under punkt 8.3. Departementet viser også til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 2-7.

Til § 2-8 Betaling av andelane:

Paragrafen fastset framgangsmåten ved betaling av andelane i burettslaget. Departementet viser til den generelle omtalen av stifting av burettslag under punkt 8.3. Departementet viser også til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 2-8, og av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side114 og 115:

«I første ledd er det fastsett etter mønster frå aksjelova at andelane skal betalast inn til pålydande innan den tid som er fastsett i stiftingsdokumentet. Ved for sein betaling skal det reknast renter etter rentelova. Gjeldande lov har inga tilsvarende føresegn.

I andre leddet går det fram at når andelen skiftar eigar før andelen er betalt, er både tidlegare eigar og ny eigar solidarisk ansvarleg. Det er ei ny føresegn i høve til gjeldande lov, men ein tilsvarende regel finst i asl. § 2-16.

I tredje ledd er det teke inn ein ny regel om at laget kan gje andre rett til å teikne andelen eller stryke andelsteikninga dersom andelen ikkje blir betalt innan fem dagar etter at andelseigaren har fått skriftleg påminning. Føremålet er unngå at ein andelseigar skal kunne hindre registrering av burettslaget ved å mishalde innbetalinga, i og med at registrering ikkje kan skje før alle teikna andelar er innbetalte.

I asl. § 2-17 er det ei føresegn om at kravet på aksjeinnskott ikkje kan overdragast, pantsettast eller takast utlegg i. Den situasjonen er heilt upraktisk i burettslag i og med at andelane må vere betalte før registreringa. Laget kan ikkje pådrage seg plikter før registreringa, og laget kan til skilnad frå aksjeselskap ikkje påførast plikter gjennom stiftingsvilkåra, jf. § 2-4. Utvalet har derfor ikkje sett grunn til å ta inn noka føresegn som svarar til asl. § 2-17.»

Til § 2-9 Melding til Føretaksregisteret:

Paragrafen krev at det skal meldast frå til Føretaksregisteret om at burettslaget er stifta. Departementet viser til den generelle omtalen av stifting av burettslag under punkt 8.3. Departementet viser også til at første ledd føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 2-9, og av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til dette leddet, jf. NOU 2000:17 side115:

«Det går fram av første ledd at burettslaget må meldast til Føretaksregisteret innan tre månader etter at stiftingsdokumentet er underskrive. Regelen har mønster i aksjelova; gjeldande lov om burettslag har ingen bestemt frist for registrering. Det går vidare fram at andelskapitalen skal vere fullt innbetalt før registrering. Det er i samsvar med gjeldande lov. Etter mønster av aksjelova er det òg teke inn ei ny føresegn om at styremedlemmene og revisor er solidarisk ansvarlege dersom det er innbetalt mindre enn det som er oppgjeve og stadfesta i meldinga.»

I andre ledd er det slått fast at registrering ikkje kan finne stad dersom laget ikkje er meldt til Føretaksregisteret innan fristen, eller registreringa blir nekta på grunn av feil som ikkje kan rettast. I begge tilfella vil pliktene etter stiftingsdokumentet ikkje lenger vere bindande. Stiftinga må då gjerast på nytt.

Departementet viser også til at tredje ledd i føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 2-9, og av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til dette leddet, jf. NOU 2000:17 side 115:

«Tredje ledd inneheld ei føresegn om at laget ikkje kan erverve rettar eller pådrage seg plikter før det er registrert. Same regelen finst i gjeldande burettslagslov. I asl. § 2-20 er det ei tilsvarende føresegn som er meir utførleg. Utvalet meiner det greier seg med den enklare varianten her. Dei meir detaljerte reglane i aksjelova kan dels byggjast på vanleg avtalerett, dels kan føresegna i asl. § 2-20 gje rettleiing ved tolkinga av føresegna her.»

Til § 2-10 Innskot:

Paragrafen har nærare reglar om innskott til burettslaget. Departementet viser til den generelle omtalen av stifting av burettslag under punkt 8.3. Departementet viser også til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 2-10, og av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side115 og 116:

«Det går fram av § 2-1 tredje ledd at plikt til å betale innskot kan setjast som vilkår for å teikne andel i laget. Reglane om innskot er langt på veg ei vidareføring av gjeldande reglar. Der fleire personar går saman om å stifte eit burettslag, er innskotskapitalen nødvendig for å realisere prosjektet. Reelt er det da tale om eigenkapital. I utbyggjartilfella kunne ein greie seg utan innskot, men forbrukarane er betre tente med at ein del av vederlaget går til å dekkje eit pantsikra krav mot laget, framfor at laget har mykje fri eigenkapital, og at andelen blir overført til «overkurs». (...)

I *første ledd* er det fastslege at storleiken på innskotet skal gå fram av byggje- og finansieringsplanen. Når det eventuelle innskotet skal vere eit vilkår for å teikne andel, og storleiken skal gå fram av byggje- og finansieringsplanen, er meininga at det ikkje kan krevjast innskot til nye tiltak seinare, jf. òg § 1-2 andre ledd. Kor store innbetalingar som kan krevjast som dekning av felleskostnader, vil avhenge dels av reglane om ansvarsavgrensing, dels av reglane om mindretalsvern, jf. merknadene til § 1-2 andre ledd.

Av *andre leddet* går det fram at innskotet som hovudregel berre kan endrast med samtykke frå andelseigaren. I tilfelle der fleire personar har gått saman om å stifte laget, kan det vere nødvendig å auke innskotet dersom byggje- eller ervervskostnadene blir høgare enn planlagt. Da bør regelen vere at andelseigaren får valet mellom å godta høgare innskot og å avhende andelen til nokon som er viljug til å betale tilleggsinnskotet. Blir ikkje pålegget om sal følgt, kan andelen tvangsseljast. Det er regelen etter gjeldande lov òg. Regelen bør avgrensast slik at dette berre gjeld når prosjektet blir gjennomført utan andre endringar enn dei som trengst av tekniske grunnar eller etter krav frå styresmaktene eller annan tredjeperson. Eit fleirtal skal ikkje kunne endre planane på annan måte og deretter gje mindretalet valet mellom tilleggsinnskot og avhending. Liknande reglar finst i gjeldande lov. Desse rammene for endring av innskotet får ikkje noko å seie der bustadbyggjelaget eller ein annan utbyggjar er einaste andelseigar i byggjeperioden. Her er det avtalane med forbrukarane som avgjer kva endringar som kan godtakast, og dessutan blir det stort sett ikkje bruk for endringar i innskotet i desse tilfella.

Den nærare karakteren av innskotet går fram av *tredje ledd*. Innskotet kan ikkje krevjast attende anna enn ved oppløysing av laget, men i den situasjonen har andelseigaren eit krav på attendebetaling som ikkje berre konkurrerer med andre krav mot laget, men som til og med er pantsikra, jf. § 2-11. Det svarar til regelen i gjeldande lov. Attendebetaling i andre situasjonar

må følgje reglane om utdeling til andelseigarane, jf. § 3-3. Spørsmålet er ikkje regulert i gjeldande lov.»

Til § 2-11 Sikring og betaling:

Paragrafen har reglar om korleis sikringa av innskota skal gå føre seg og om at laget ikkje kan ta imot innskot frå andre enn dei som er andelseigarar. Departementet viser til den generelle omtalen av stifting av burettslag under punkt 8.3. Departementet viser også til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 2–11, og av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 116:

«Føresegner om sikring av innskot går fram av *første ledd*. Dei samla innskota skal sikrast med pant i egedommen eller egedommane. Panteretten skal ha prioritet rett etter pant for den fellesgjelda som går fram av byggje- og finansieringsplanen. Seinare kan laget ta opp nye lån med prioritet framfor innskota, men til det trengst samtykke frå generalforsamlinga med to tredels fleirtal. Etter gjeldande lov kan det takast opp lån til dei tiltaka som krev slikt samtykke med kvalifisert fleirtal; regelen i utkastet er enklare på det viset at samtykke til prioritetsviking kan gjevast utan omsyn til kva tiltak det gjeld. Til dømes kan det vere nødvendig å låne for å gjennomføre større vedlikehaldsarbeid, noko som stengt teke ikkje er omfatta av dagens regel.

Panteretten for innskota må tinglysast. I dag er det vanleg å bruke ein fellesobligasjon; i tilknytte lag er gjerne bustadbyggjelaget tillitsperson for obligasjonen. Etter utkastet skal felleskapen av innskytarar vere panthavarar, og styret i laget kan disponere over panteretten på vegner av innskytarane, til dømes i samband med prioritetsviking. På den måten blir pantsetjaren (laget) også tillitsperson for panthavarane, men styret representerer både laget og andelseigarane. Faren for misbruk av kompetansen her er ikkje større enn faren for misbruk av styrekompetansen elles.

I *andre leddet* er det i *første punktum* ei føresegn om at laget ikkje kan ta imot innskot frå andre enn dei som alt er andelseigarar. Det er ei viktig endring samanlikna med gjeldande lov. I dag skyt dei framtidige andelseigarane på eit tidleg tidspunkt inn pengar som rett nok er sikra med pant, men som er utsette dersom prosjektet skulle havarere. Etter utkastet er innbetaling av innskot direkte frå forbrukaren berre aktuelt i dei tilfella der fleire går saman om å stifte eit burettslag. I utbyggjartilfella blir det utbyggjaren som betaler inn innskota, og utbyggjaren kan berre krevje innbetaling av forskot

etter reglane i bustadoppføringslova. Det vil stort sett seie at forskota må sikrast med garanti frå bank eller liknande institusjon. Saman med føresegna i § 2-1 andre ledd med forbod mot førehandsavtale med laget om teikning av andel, sikrar føresegna her at det er bustadbyggjelaget eller ein annan utbyggjar, og ikkje burettslaget, som er part i avtalen med forbrukaren om ny bustad.

Det nærare reglane i *andre og tredje punktum* er i praksis aktuelle for tilfella der fleire personar har gått saman om å stifte eit burettslag. Blir ikkje innskottet betalt etter påkrav, kan laget påleggje andelseigaren å selje andelen. Fristen bør i denne situasjonen setjast etter måten kort.»

Til § 2-12 Eige av alle andelane:

Paragrafen opnar for at eit bustadbyggjelag eller ein annan utbyggjar skal kunne stå for erverv eller oppføring av bustader for laget og samtidig eige opp til alle andelane. Etter tidlegare rett var dette å «kontorstifte» eit burettslag. Departementet viser til elles den generelle omtalen av stifting av burettslag under punkt 8.3. Departementet viser også til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 2-12, og av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side116:

«Utvalet går likevel ut frå at det i første rekkje er bustadbyggjelag som kjem til å nytte denne forma heretter òg, så dei bør nemnast særskilt. Organisasjonar og offentleg verksemd er nemnde for å unngå tvil, jf. den tilsvarende formuleringa i bustadoppføringslova § 2 andre ledd. Til dømes kan ein kommune vere utbyggjar.

Uttrykket «stå for» erverv eller oppføring peiker mot at utbyggjaren tek initiativet og har den reelle kontrollen med gjennomføringa av prosjektet. Utbyggjaren kan vere byggherre i høve til avtalane med konsulentar og entreprenørar, men det er òg mogleg å ha burettslaget som part på byggherresida (...). I høve til forbrukaren må utbyggjaren vere part; det er med utbyggjaren forbrukaren har avtale om å ta over eller teikne andel. Avhendingslova eller bustadoppføringslova gjeld for avtalen mellom utbyggjaren og forbrukaren, jf. utkastet til ny § 1a i bustadoppføringslova. – Når både «erverv» og «oppføring» er nemnde, er det med tanke på at utbyggjaren kan skaffe bustader gjennom kjøp av fast eigedom, men det mest aktuelle er nok oppføring.

Det er ikkje sett noka grense for kor lenge utbyggjaren kan sitje med andelane. (...) Ein må gå ut frå at dei fleste utbyggjarar ønskjer å selje

alle bustadene. Særleg mange andelar er det neppe attraktivt å sitje att med heller, i og med at kvar andelseigar berre har ei røyst på generalforsamlinga utan omsyn til talet på andelar. Skulle det skje at nokon stiftar burettslag med sikte på å eige *alle* andelane varig, for å leige ut bustadene, er det ikkje tale om noko burettslag, og eigaren risikerer at ein etter omstenda må sjå bort frå ansvarsavgrensinga i § 1-2.»

Til § 2-13 Avtale mellom utbyggjar og forbrukar:

Paragrafen fyller ut det som følgjer av avhendingslova og bustadoppføringslova når det gjeld avtale mellom ein utbyggjar og ein andelseigar, som forbrukar. Departementet viser til den generelle omtalen av stifting av burettslag under punkt 8.3. Departementet viser også til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 2-13, med unntak av ei justering i forhold til registrering av andelane.

Første ledd slår fast det som følgjer av avhendingslova og bustadoppføringslova: Avtalen mellom utbyggjaren og forbrukaren blir regulert av den eine av dei to lovene, alt etter om avtalen er gjort før eller etter ferdigstilling av bustaden.

Etter *andre leddet* kan forbrukaren etter avtale ha burett etter kapittel 5 før andelen er overteken eller teikna. Avtalen skal registrerast i grunnboka, og forbrukaren kan disponere over retten etter reglane i kapittel 4. Det er mogeleg å gjere bruk av slike ordningar der innflyttinga ikkje kan skje samtidig for alle bustadene. I og med at føresegnene i kapitla 4 og 5 kan nyttast, vil det seie at forbrukaren har om lag same rett som ein andelseigar, med unntak av forvaltningsrettane. Forbrukaren har til dømes ikkje røysterett på generalforsamlinga. Der som laget blir oppløyst, går buretten over til å vere ein tidsubestemt leigerett, jf. § 5-25.

Departementet viser elles til utvalets spesielle merknader, jf. NOU 2000:17 side 117:

«Andre avtalar mellom utbyggjaren og forbrukaren om bruksrett bør ikkje godtakast. Derimot er det ikkje noko i vegen for at utbyggjaren leiger ut bustaden til nokon som *ikkje* har avtale om å ta over bustaden, helst i tilfelle der bustaden ikkje let seg selje. I lovteksten kjem dette fram ved at det er avvikande avtalar med «forbrukaren» som ikkje kan godtakast.

I *tredje ledd* er det fastsett at andelen skal overførast eller teiknast seinast to år etter første overtaking av bruksrett etter kapittel 5. Regelen gjeld for dei som har overteke bruksrett, ikkje for andre som har avtale om å overta eller teikne andel. Men når det er gått to år frå første overtaking av bruksrett, skal andelane overførast til *alle* som har avtale om bruksrett etter ka-

pittel 5, også til dei som har teke over bruksretten berre kort tid før. Poenget er å hindre at det skal gå for lang tid mellom første innflytting og overtakinga av andelane. Når minst ein andel er overteken, mistar utbyggjaren fleirtalet på generalforsamlinga og dermed kontrollen med prosjektet. Praktisk sett må utbyggjaren altså syte for å avslutte byggjesaka før det er gått to år frå første innflytting. (...)»

Til § 2-14 Representasjon i byggjeperioden:

Paragrafen gir dei som har inngått avtale om å bli framtidige andelseigar, men som enno ikkje har blitt andelseigarar, rett til å vere representert i styret ved to observatører i byggjeperioden. Det finst ikkje tilsvarende føresegn i forslaget frå utvalet.

I planleggings- og byggjeperioden vil vanlegvis eit bustadbyggjelag eller annan utbyggjar eige alle andelene i laget, jf § 2–12. I denne perioden vil utbyggjaren ha rett til å oppnemne alle styremedlemmene. Etter *første ledd første punktum* skal likevel forbrukarar som har inngått avtale om rett til bustad i laget, men som enno ikkje er blitt andelseigar, jf. § 2–13, ha rett til å velje to observatører til dette styret. På dette viset blir det lagt til rette for god kommunikasjon mellom utbyggjar og dei framtidige andelseigarane. Slike observatører kan forbrukarane velje når yrkesutøveren har inngått avtalar om minst ein tredjedel av bustadene i laget. Observatørane har ikkje røysterett, men elles gjeld reglane om styremedlemmer så langt dei passar. Dette følgjer av *andre punktum*.

Når vilkåra for representasjon etter første ledd er oppfylte, skal yrkesutøveren som er avtalepart, snarast råd kalle forbrukarane inn til valmøte, jf. *andre ledd første punktum*. Nytt valmøte skal haldest seinast eit år etter – dersom vilkåra for representasjon framleis er oppfylte, til dømes fordi andelseigarane framleis ikkje har overteke andelane i burettslaget. Dette går fram av *andre punktum*.

Til kapittel 3 Andelskapital

Kapittel 3 har føresegner som fastset storleiken på andelane i laget. Det er også teke med føresegner om endring av talet på andelar og om krav til forsvareleg drift. Alle andelane skal ha same pålydande verdi – som etter tidlegare lov. Det er sett ei øvre og ei nedre grenser for storleiken på kvar andel. Vidare er det fastsett at burettslaget skal ha minst to andelar. Dessutan vil det vere adgang til å ha bustader som skal leigast ut og som det av den grunn ikkje er knytt andel til. Det vil vere adgang til å løyse inn ein andel etter avtale mellom laget og andelsei-

garen. Laget kan også godkjenne samanslåing av andelar.

Departementet viser til den generelle omtalen av andelskapitalen under punkt 8.5. Departementet viser også til utvalet spesielle merknader til kapitlet, jf. NOU 2000:17 sidene 117 til 119.

Til § 3-1 Andelskapital:

Paragrafen gjeld storleiken på adelskapitalen. Departementet viser til den generelle omtalen av andelskapitalen under punkt 8.4. Departementet viser også til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 3–1. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:19 sidene 117 og 118:

«Det går fram av *første ledd* at andelane skal vere like store og lyde på ein sum mellom 5 000 og 20 000 kroner. At andelane skal vere like store, svarar til dagens regel. Tidlegare var det ei føresegn om at andelane skulle lyde på ein sum mellom 100 og 1 000 kroner, men frå 1988 har lova berre hatt ein heimel til å gje forskrifter om rammes for pålydande. Forskrifter er ikkje gjevne.

Utvalet har vurdert om andelane skulle ha ulikt pålydande som spegla eigarinteressene i laget. I dei fleste burettslag er det bustader som er innbyrdes ulike med omsyn til storleik og verdi. Andelane blir heller ikkje omsette til same pris. På same måten skiftar det kor stor del av felleskostnadene andelseigarane skal bere, og andelseigarane har krav på ulike verdier ved eventuell oppløysing av laget. Innskotta er normalt fastsette i høve til verdien av bustaden, men det er eit litt misvisande uttrykk for ulik eigarinteresse; innskotet kan andelseigaren krevje attendebetalt ved eventuell oppløysing. Det er likevel ein viktig skilnad i høve til aksjeselskap at kvar andelseigar har same røysterett på generalforsamlinga, utan omsyn til den reelle eigarinteresse. Utvalet er vorte ståande ved at andelane bør ha same pålydande, dels for å markere at røysteretten er den same, dels for å halde på ei innarbeidd ordning. Skilnadene med omsyn til felleskostnader og rettar ved oppløysing kjem fram i andre føresegner.

Når pålydande skal setjast til mellom 5 000 og 20 000 kroner, er det reelt eit høgare krav til eigenkapital enn i dag. Ei justering av dei opphavlege grensene på 100 og 1 000 kroner ville gje mesta det tidobbelte dersom ein justerte etter konsumprisindeksen, men andelane lyder gjerne på 100 kroner i burettslag som blir stifta i dag òg. For andelseigarane er det ein fordel at den formelle risikokapitalen er låg, og at mesteparten av den reelle eigenkapitalen er eit pantsikra innskot. Det kan likevel vere grunn til å ha

ein formell eigenkapital som gjev noko betre uttrykk for dei reelle verdiane. Til samanlikning får dei fleste nye burettslag med andelar på minst 5 000 kroner etter dette ein andelskapital som ligg over minstekapitalen på 100 000 kroner i aksjeselskap. Etter *andre leddet* skal laget ha minst to andelar; etter gjeldande lov må det som nemnt vere minst tre. Aksjeselskap kan ha ein aksje, men for ei kooperativ samanslutning som burettslaget ville det vere sjølvmotseiande å godta noko slikt. Det går fram av § 3-2 femte ledd at laget skal reknast som oppløyst dersom det etter innløyning eller samanslåing blir berre ein andel att. Tomannsbustader har til no oftast lege i vanleg sameige. Etter reglane om pantsetjing i eigarseksjonslova frå 1997 er det upraktisk å halde fram med vanleg sameige for tomannsbustadene, og ein bør da kunne ha valet mellom eigarseksjonsforma og burettslagsforma, om ein da ikkje kan få til ei deling i fleire bruksnummer.»

Til § 3-2 Endring av talet på andelar:

Paragrafen gjeld adgangen til å endre på talet på andelar i eit burettslag. Departementet viser til den generelle omtalen av andelskapitalen under punkt 8.5. Departementet viser også til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 3-2. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 sidene 118 og 119:

«Hovudregelen går fram av *første ledd*: Det skal vere knytt ein andel til kvar av bustadene i laget. Talet på bustader skal gå fram av byggje- og finansieringsplanen, og planen skal følgje stiftingsdokumentet. Burettslaget kan ha bustader som skal leigast ut, så lenge hovudføremålet framleis er så skaffe andelseigarane eigen bustad, jf. merknadene til § 1-1. Til utleigebustadene skal det ikkje vere knytt andelar. Bliar laget eigar av ein andel etter utløyning eller tvangssal, skal andelen slettast, jf. §§ 4-10 og 4-9, men seinare kan det knytast ny andel til bustader etter andre leddet i føresegna her.

I *andre leddet* er det fastsett i *første punktum* at styret kan vedta å auke talet på andelar. Det er aktuelt i to situasjonar, nemleg der det blir fleire bustader ved bygging, kjøp eller oppdeling, og der det blir knytt andel til bustad som har vore tenkt som utleigebustad. Der laget får nye bustader, vil det følgje alt av § 8-9 at det trengst samtykke frå generalforsamlinga med to tredels fleirtal. Det bør vere regelen der andelar blir knytte til tidlegare utleigebustader òg.

Av *andre punktum* i leddet følgjer det at vedtaket skal opplyse om over- eller underkurs ved

utfordring av ny andelar. Gjeldande lov har ikkje føresegner om dette, og i praksis har ein ikkje alltid vore tilstrekkeleg merksam på spørsmålet. Den nye andelseigaren bør betale eit innskot som er fastsett etter same prinsipp som for dei andre andelane, og pålydande på andelen må vere det same som for dei andre. Vederlaget for andelen bør derimot fastsetjast slik at det svarar til den delen av eigenkapitalen i laget som ervervaren får. Oftast er det slik at eigenkapitalen har auka på grunn av nedbetaling av fellesgjeld og kanskje òg på grunn av verdistinging på egedommen. Skulle andelseigaren få del i desse verdiane berre med å betale pålydande for andelen, ville verdiane bli utvatna for dei andre. I nokre tilfelle kan den reelle eigenkapitalen ha gått ned, og i så fall kan andelen måtte gjevast ut til underkurs. Da kan det hende at andelseigaren skal godskrivast eit større innskot enn det han verkeleg betaler inn.

Etter *tredje ledd* kan styret gjere avtale med ein eller fleire andelseigarar om innløyning av andel. Etter gjeldande lov er innløyning aktuelt i nokre tilfelle som alternativ til tvangssal, men dei reglane er ikkje førte vidare i utkastet. Derimot er det ei føresegn om at andelseigaren kan krevje utløyning, jf. § 4-10. Gjeldande lov har ikkje føresegner om innløyning etter avtale, og utgangspunktet er òg at laget ikkje kan erverve eigne andelar anna enn ved tvangssal. Etter føresegna her kan laget altså løyse inn andelen ved avtale. Føremålet kan vere å leige ut bustaden, men det kan òg vere at bustaden skal gjerast om til fellesareal, eller at meininga er å slå bustaden saman med ein annan bustad. Styret må ha samtykke frå generalforsamlinga med to tredels fleirtal. Innløyningssummen bør svare til verdien på andelen, men det må partane finne ut av før det blir nokon avtale.

I *fjerde ledd* er det opna for samanslåing av andelar i samband med samanslåing av bustader. Det kan vere aktuelt mellom anna der ein av omsyn til bumiljøet ønskjer ei betre fordeling av små og store bustader i laget. Styret kan godkjenne slik samanslåing utan at saka må opp på generalforsamling. Føresegna byggjer på ein føresetnad om at ein andelseigar kan erverve ein eller fleire andelar ekstra med tanke på samanslåing, sjølv om hovudregelen er at kvar andelseigar berre kan eige ein andel. I fleire eldre burettslag er det mange små bustader. Det fører til at mange andelseigarar flyttar vidare straks storleiken på familien krev det, og økonomien tillét det. På det viset kan alderssamansetjinga i laget bli uheldig, og bustadene kan få preg av å vere gjennomgangsbustader. Sjølv om gjeldande lov ikkje har særlege reglar om det, har ein i praksis godteke samanslåingar der ein andelseigar har fått kjøpe ein tilstøytande bustad, gjerne med mellomkomst av laget. Meininga er at re-

gelen i føresegna her og innløysingsregelen i tredje ledd skal leggje tilhøva betre til rette for samanslåing der det er ønskjeleg. Deling av bustader inneber at talet på andelar aukar, og da trengst det samtykke frå generalforsamlinga etter andre leddet.

Av femte ledd følgjer det at talet på andelar ikkje kan endrast til berre ein. Skulle det skje at eit lag som berre har to andelar, blir eigar av den nest siste andelen til dømes gjennom tvangssal, må laget prøve å få avhenda andelen; andelen kan ikkje slettast. Ein kan heller ikkje sjå heilt bort frå at kan bli berre ein bustad att i laget, til dømes etter samanslåing av dei to siste bustadene. I så fall skal laget reknast som oppløyst, og andelseigaren som har retten til bustaden, får personleg ansvar for skyldnadene laget har. Det trengst inga formell oppløysing etter kapittel 11. Ein kunne spørje om kreditorane skulle ha krav på formell oppløysing for å sikre førerretten til dekning i lagsmidlane, men utvalet er kome til at ein ikkje bør komplisere lovteksten av omsyn til ein så spesiell situasjon.»

Til § 3-3 Forsvarleg drift:

Paragrafen stiller krav om at burettslaget skal drivast på ein økonomisk forsvarleg måte. Departementet viser til den generelle omtalen av andelskapitalen under punkt 85. Departementet viser også til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 3-3. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 119:

«I første ledd er det ei generell føresegn om forsvarleg drift. Noka tilsvarende føresegn finst ikkje i gjeldande burettslagslov. I eit burettslag kan det gje lite rettleiing å ta utgangspunkt i eigenkapitalen. Inntektene for laget kjem i all hovudsak frå innbetalingane til dekning av felleskostnader. I dei tilfella der burettslag har hatt alvorlege økonomiske problem, har felleskostnadene til dels vore høgare enn leiga for ein tilsvarende bustad, og da kan det løne seg for andelseigaren å seie opp leigeretten (bruksretten, etter utkastet). Så lenge felleskostnadene ligg under eit slikt nivå, kan kreditorane rekne med å få sitt. Reelt skal ein få same resultat om ein tek utgangspunkt i eigenkapitalen: Verdien på eigedommen er ein funksjon av det bustadene kan leigast ut for. For ordens skuld må det nemnast at verdiane kan avvike frå dette mønsteret i det konkrete tilfellet; samsvaret mellom leige og salsverdi kan skifte, og det er òg slik at andelseigarane kan sjå seg tente med å betale høge felleskostnader for ein periode i påvente av betre tider.

Kravet til forsvarleg drift går ut på at det ikkje skal takast opp ny gjeld eller andre skyldnader eller delast ut midlar til andelseigarane, dersom det fører til at skyldnadene ikkje kan dekkest gjennom innbetalingane frå andelseigarane. Eventuelle leigeinntekter eller andre aktiva må ein òg ta omsyn til i vurderinga, utan at det er nødvendig å seie det spesielt i lovteksten. Utdeling til andelseigarane er sjeldan aktuelt utanom oppløysingstilfella, men det kan skje, til dømes etter ei større innbetaling til laget av ei skadbot. Det har òg vore vanleg å betale attende innskot der det har vore rom for det etter at byggjerekneskapen er avslutta. Regelen etter utkastet er at utdeling ikkje kan skje utan at det er forsvarleg i høve til kreditorane. Regelen gjeld òg for attendebetaling av innskot, jf. § 2-10 tredje ledd.

Kravet om forsvarleg drift er slik formulert at det rettar seg til både styret og andelseigarane i generalforsamling. Uttrykket «utdeling» må oppfattast i vid tyding, ikkje berre som utbetaling av pengar. Etter omstenda kan det reknast som utdeling dersom det blir kravt inn for låg dekning av felleskostnader. Reglane om attendeføring i tredje ledd er likevel forma slik at dette ikkje skulle føre til noka utholing av ansvarsavgrensinga.

Andre leddet stiller opp formkrav til vedtak om utdeling. Det er òg nytt. Utanom oppløysingstilfella, kan utdeling berre skje etter vedtak i generalforsamlinga med to tredels fleirtal.

I tredje ledd er det ei føresegn om plikt til å føre attende midlar som er utdelte i strid med første og andre ledd. Unntak er likevel gjort der mottakaren korkje kjende eller burde kjenne til at utdelinga var ulovleg. Etter asl. § 3-7 er det ein ansvarsregel for den som medverkar til ulovleg utdeling. Utvalet meiner at slikt ansvar, til dømes for styre eller forretningsfører, eventuelt bør byggjast på skadbotreglane i kapittel 12. Utvalet gjer framlegg om at kravet om attendeføring kan lempast etter skadbotlova § 5-2, enda det ikkje er tale om eit eigentleg skadbotkrav. I aksjeselskap kan medverkaransvaret lempast, men ikkje kravet på attendeføring frå den som har teke mot midlane. Utvalet reknar med at det i burettslag kan vere tilfelle der kravet på attendeføring kan verke urimeleg hardt også i dei tilfella mottakaren burde ha ant uråd. Det er her tale om typiske forbrukartilhøve der økonomisk og rettsleg innsikt og økonomisk evne kan variere mykje.»

Til kapittel 4 Andelseigarar, overgang av andelar o.a.

Kapittel 4 har reglar om kven som kan vere andelseigar i burettslaget. Det er vidare teke med vilkår

for at eigarskifte kan finne stad og reglar om forkjøpsrett. Dessutan er det med reglar som gir grunnlag for å påleggje sal og som gir grunnlag for tvangssal.

Hovudregelen er at det berre er fysiske personar som kan vere andelseigarar. Kvar andelseigar kan ha berre ein andel. Likevel er det fleire unntak frå hovudregelen. Nokre juridiske personar m.m. kan eige andelar utan omsyn til kva som er fastsett i vedtektene til laget. Elles kan vedtektene opne for at juridiske personar m.m. kan eige andelar etter nærare reglar.

Utgangspunktet vidare er at ein andel fritt skal kunne avhendast eller pantsetjast. I vedtektene skal det likevel vere mogeleg å setje vilkår for eigarskifte om ein får tilslutning for dei andelseigarane det gjeld. Tidlegare var det slik at departementet måtte gi samtykke til at slike vilkår blei sett, men dette kravet har vi teke bort i den nye lova. Det kan setjast vilkår om at ny andelseigar skal godkjennast av burettslaget, men i tilfelle kan ikkje godkjenning nektast utan sakleg grunn.

Det kan som regel ikkje innførast vedtekter som fører til at andelseigaren blir forplikta til å avhende andelen dersom han lov er blitt eigar. Men burettslaget kan påleggje erververen å avhende andelen dersom andelen er erverva i strid med lova eller vedtektene til laget. Blir ikkje pålegg om sal følgt, har burettslaget adgang til å krevje at andelen blir tvangsseld. I særlege tilfelle kan retten påleggje burettslaget å løyse ut ein andelseigar. Dette er mest aktuelt der laget har mishalde pliktene sine.

Etter kapittelet vil det vere adgang til å vedtektsfeste ein forkjøpsrett eller ein annan løysingsrett. Kapittelet har fleire føresegnar som gjeld for det tilfellet at burettslaget først har teke føresegnar i vedtektene om forkjøpsrett.

Departementet viser elles til den generelle omtalen av andelseigarar m.m. under punkt 8.6. Departementet viser også til utvalets spesielle merknader til dette kapittelet, jf. NOU 2000:17 sidene 119 til 129.

Til § 4-1 Hovudregelen om eige av andel:

Paragrafen slår fast hovudregelen om eige av andel i eit burettslag. Departementet viser til den generelle omtalen av andelseigarar m.m. under punkt 8.6. Departementet viser også til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 4-1. I *første punktum* er det fastsett at berre fysiske personar kan vere andelseigarar i eit burettslag og at dei berre kan eige

ein andel kvar. Unntaka frå hovudregelen går fram av §§ 4-2 og 4-3. I *andre punktumet* er det vist til reglar i § 5-2 om sameige i andel. Reglane om sameige heng nær saman med reglane om bruken av bustader, og dei passar best i kapittel 5.

Til § 4-2 Juridiske personar o.a. som kan eige andelar utan omsyn til vedtektene:

Paragrafen gjeld kva slags rett juridiske personar har til å eige andelar utan omsyn til kva som er fastsett i vedtektene til burettslaget. Departementet viser til den generelle omtalen av andelseigarar m.m. under punkt 8.6. Det går fram av *første ledd* at stat, fylkeskommune og kommune og stiftingar og selskap som desse har oppretta eller kontrollerer, kan eige minst ein og opptil ti prosent av andelane som er knytte til bustader i bygning med minst fem bustader. Den same retten har selskap, stifting eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe bustader til vanskeligstilte. Dette svarar til dagens føresegn. Føresegna vil også gjelde for bustadaksjeselskap, jf. § 1-4 andre ledd i lova her. Ei tilsvarende føresegn finn ein i eigarseksjonslova § 22.

Departementet viser til at resten av føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 4-2. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 120:

«Etter *andre leddet* kan ein kreditor eige ein eller fleire andelar i opp til to år for å berge krav som er sikra med pant i andelen. Tilsvarende regel gjeld når nokon tek over ein eller fleire andelar som elles ikkje kunne seljast på lang tid. Dette er ei vidareføring av gjeldande reglar. I lovteksten er det vist til at erverv av andelar her kan skje utan hinder av første ledd; det inneber at til dømes ein kommune kan erverve ein andel for å berge pant enda «kvoten» etter første ledd er fylt. Den som ervervar andel etter leddet her, kan berre eige andelen i to år. Etter to år kan laget gje pålegg om avhending, og blir ikkje pålegget følgt, kan laget krevje tvangssal, jf. § 4-8 tredje ledd. Gjeldande lov har ei føresegn om at departementet kan lengje toårsfristen, men utvalet har ikkje teke inn noko tilsvarende i utkastet. Det passar dårleg med opplegget i utkastet elles at departementet skal ha slik kompetanse, og det kan bli komplisert å overlata til andre å lengje fristen. Før det er gått to år, bør kreditor eller den som har kjøpt ein useljeleg andel, ha funne ei løysing.

Tredje ledd er ein rein tilvising til føresegna i § 2-12 om at eit bustadbyggjelag eller ein annan utbyggjar kan eige opp til alle andelane i laget.»

Til § 4-3 Juridiske personar o.a. som kan eige andelar etter vedtektene:

Paragrafen fastset kva slags juridiske personar som kan eige andelar i eit burettslag når dette er fastsett i vedtektene. Departementet viser til den generelle omtalen av andelseigarar o.a. under punkt 8.6. Departementet viser også til at føreseigna er i samsvar med utvalets forslag til § 4–3. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føreseigna, jf. NOU 2000:17 sidene 120 og 121:

«I utkastet er det ei tilpassing til reglane om at visse juridiske personar kan eige andelar utan hinder av vedtektene: Vedtektene kan opne for at juridiske personar m.m. kan eige tjue prosent av andelane i laget i tillegg til dei som kan eigast etter § 4-2 første ledd. Det inneber til dømes at ein privat arbeidsgjevar normalt ikkje kan gjevast rett til å eige meir enn tjue prosent, for kommunar m.fl. kan normalt eige opp til ti prosent etter § 4-2 første ledd. Men reglane i § 4-2 om avgrensingar i bygg med fire eller færre bustader kan gje andre tal. – Dei nærare vilkåra for å eige andelar etter paragrafen her må fastsetjast i vedtektene, og det er ikkje noko i vegen for å ta inn føresegner om at retten til å eige andelar kan avgrensast til større bygg.

Etter gjeldande lov kan departementet samtykke i at meir enn tretti prosent av andelane kan eigast av juridiske personar. Ein slik regel ser ikkje utvalet nokon grunn til å føre vidare. Nokre av dei tilfella som regelen tok sikte på, blir fanga opp av § 2-12 om rett til eige andel for den som skal stå for erverv eller oppføring av bustader.»

Til § 4-4 Eigarskifte og vilkår:

Paragrafen fastset hovudregelen for når eigarskifte kan finne stad og kva slags vilkår som kan fastsetjast i samband med dette. Departementet viser til den generelle omtalen av andelseigarar o.a. under punkt 8.6. Departementet viser også til at føreseigna er i samsvar med utvalets forslag til § 4–4, med unntak av at tilvisinga til avtalelova § 36 er teke bort. I staden er det stilt krav om at vilkår for eigarskifte ikkje kan vedtektsfestast utan at det er sakleg grunn til det. Departementet viser først til utvalets spesielle merknader til føreseigna, jf. NOU 2000:17 side 121:

«I første ledd er fastsett at ein andel kan skifte eigar utan andre vilkår enn det som følgjer av § 4-1 eller anna lovføresegn eller av vedtektsføresegn som har fått tilslutning frå eigarane av dei andelane det gjeld. Føreseigna er uttrykk for hovudregelen om at andelen kan skifte eigar bå-

de ved disposisjon og arv, og er ei vidareføring av § 15 i gjeldande burettslagslov. Avgrensingar av retten til eigarskifte kan vedtektsfestast, men da må vedtaket godtakast av eigarane av dei andelane som er omfatta. Det same prinsippet gjeld for forkjøpsrett eller andre løysingsrettar. Eit bustadbyggjelag eller ein annan utbyggjar kan ta inn slike vilkår som einaste andelseigar, og det kan vedtektsfestast at slike føresegner ikkje kan endrast seinare utan samtykke, jf. § 7-12. For bustadbyggjelaget er det særleg aktuelt å vedtektsfeste at andelseigarar i burettslaget må vere andelseigarar i bustadbyggjelaget òg, slik at burettslaget blir eit tilknytt lag. Av andre vilkår som kan vilkår som kan vere aktuelle, kan nemnast prisregulering.

Utvalet har drøfta om det bør vere grenser for kva vilkår som kan setjast i vedtektene for å bli andelseigar. Det som i første rekkje kan grunnje ei regulering, er at klausuleringa kan vere ugjennomsiktig og ha konsekvensar som kan vere vanskelege å sjå på førehand. På den andre sida er det vanskeleg å finne klare reglar for endring av klausulering som syner seg å bli urimeleg. Utvalet meiner at det neppe er grunn til å ha eit generelt forbod mot klausulering. Ein bør ikkje hindre ein utbyggjar eller eit samla burettslag i å leggje band på retten til å disponere rettsleg over bustaden dersom dei meiner at det trengst. Utvalet meiner derfor at det bør vere høve til å fastsetje vedtekter som set vilkår for å bli andelseigar.»

Av første ledd andre punktum blir det føresett at vilkår for eigarskifte ikkje kan vedtektsfestast utan at det er sakleg grunn til det. Kvar andelseigar kan reise sak for å få sett ein klausul i vedtektene sett til sides dersom den framstår som usakeleg. Den som har kjøpt ein andel, og som får pålegg om avhending fordi vilkåret ikkje er oppfylt, kan også reise sak, eventuelt ved å motsetje det pålegget han har motteke. Føretaksregisteret kan nekte registrering av vedtektene dersom eit vilkår er usakeleg.

Vidare følgjer det av tredje punktum at vedtektene ikkje kan hindre eige som er nemnt i § 4–2. Her blir det slått fast kven som kan eige andelar i burettslaget utan omsyn til vedtektene.

Til § 4-5 Godkjenning av ny andelseigar:

Paragrafen gjeld korleis godkjenninga av ein ny andelseigar skal gå føre seg. Departementet viser til den generelle omtalen av andelseigarar m.m. under punkt 8.6. Departementet viser også til at første ledd første punktum er i samsvar med utvalets forslag til § 4–5 første ledd første punktum. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle

merknader til denne regelen, jf. NOU 2000:17 sidene 121 og 122:

«Av *første ledd* går det indirekte fram at vilkår etter § 4-4 kan gå ut på at ny andelseigar skal godkjennast av laget. Etter gjeldande lov er det regelen der ikkje anna er vedtektsfesta.

Godkjenning kan ikkje nektast utan at det er sakleg grunn til det. Det er same regelen som etter gjeldande lov og etter § 22 andre ledd i eigarseksjonslova. Grunnen må ha med den nye andelseigaren å gjere, og spørsmålet må vere om det ligg føre omstende som gjer at laget ikkje vil vere tent med å ha vedkomande som andelseigar. At språk, nasjonalt opphav, hudfarge m.m. ikkje kan vere sakleg grunn, følgjer òg av § 1-4. Det kan heller ikkje vere sakleg grunn at ervervaren ikkje vil ta over ansvar for krav som laget har mot den førre andelseigaren; her må laget nøye seg med panteretten etter § 5-20. Sakleg grunn kan tenkjast å liggje føre der andelseigaren klårt vantar økonomisk evne til betale felleskostnadene, og det ikkje er utsikter til at kostnadene kan dekkjast av sosialkontor eller andre. Vidare kan det vere sakleg grunn til å nekte godkjenning dersom andelseigaren har mishalde sine plikter vesentleg i andre bustadforhold, men her må ein minnast at det er utsiktene framover som skal vurderast. Må ein gå ut frå at situasjonen har endra seg, gjev ikkje tidlegare mishald grunn til å nekte godkjenning. Same synspunktet må leggjast til grunn der det er kommunen eller andre juridiske personar som har mishalde pliktene sine vesentleg, til dømes ved å forsøme oppfølginga av leigarane sine. Utvalet viser elles til det som er sagt i lovmotiv, rettspraksis og teori kring gjeldande burettslagslov, eigarseksjonslova og fleire føresegner i husleigelova om godkjenningssnekting.

Utvalet har ikkje ført vidare reglane om at godkjenning aldri kan nektast ved overføring til visse nærstående personar og ved byte av bustader. I begge tilfelle er det dei tilsvarende unntaka frå forkjøpsretten som har vore praktisk viktige. Regelen om bustadbyte hadde reelt sin bakgrunn i prisreguleringa og har vore lite aktuell på lenge. Når det gjeld nærstående personar, synest det mest tenleg at laget kan nekte godkjenning der det verkeleg er sakleg grunn til det. Er det til dømes gjeve pålegg om avhending på grunn av mishald i form av husbråk e.l., bør laget kunne nekte overføring til familiemedlemmer, som kanskje har medverka til bråket minst like mykje som andelseigaren.»

Det går fram av *første ledd andre punktum* at godkjenning skal reknast for å vere gitt dersom melding om godkjenningssnekting ikkje er komen fram til ervervaren seinast tjue dagar etter søknad om godkjenning kom fram til laget.

Departementet viser til at *andre og tredje ledd* er i samsvar med det utvalet har foreslått som § 4–5 andre og tredje ledd. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til desse to ledda, jf. NOU 2000:17 sidene 120 og 121:

«Det følgjer av *andre leddet* at ervervaren, i dei tilfella der godkjenning trengst, ikkje har rett til å bruke bustaden før godkjenninga er gjeven, eller det er rettskraftig avgjort at ervervaren har rett til å erverve andelen. Det kan innvendast at ervervaren bør kunne bruke bustaden til spørsmålet er endeleg avgjort, iallfall så lenge han ikkje misheld pliktene sine. Men ei slik løysing kunne gjere godkjenningssnekting mindre effektiv. Godkjenningssnekting – utan at forkjøpsrett er inne i biletet – er berre sjeldan aktuelt, men nettopp i dei tilfella der laget vil nekte, kan det vere eit ønske om å halde ervervaren ute av bustaden: Laget nektar kanskje godkjenning fordi ervervaren nyleg er kasta ut av ein annan bustad i laget. Noko liknande vil gjelde der nokon kjøper ein bustad for vidaresal eller oppussing, utan at det har vore meininga å bruke bustaden sjølv.

Utvalet har valt ei mellomløysing som går ut på at ervervaren ikkje har bruksrett utan rettsavgjerd i tilfelle der laget har vedtektsfesta ei godkjenningssnekting, og godkjenningssnekting er gjeven. I andre tilfelle der laget meiner at andelen er erverva i strid med lovfesta eller vedtektsfesta vilkår, har ervervaren bruksrett til spørsmålet om retten til å erverve er avgjort. Det vil verke slik: Dersom laget *har* vedtektsfesta eit vilkår om godkjenning, kan laget krevje tvangsfråviking dersom ervervaren flytter inn før godkjenning er gjeven. Blir det tvist om godkjenningssnektingsspørsmålet, kan retten fastsetje at ervervaren skal ha mellombels bruksrett medan saka varer. Slik bruksrett vil ervervaren normalt ikkje få der det er det er nokolunde sikkert at godkjenning kan nektast, til dømes der ein fysisk person kjøper andel nummer to i laget. Har laget *ikkje* vedtektsfesta godkjenningssnekting, kan det likevel vere aktuelt med pålegg om avhending dersom nokon har erverva ein andel i strid med lov eller vedtekter, til dømes det same tilfellet med kjøp av andel nummer to. Men i desse tilfella får ervervaren bruke bustaden inn til pålegget er etterkome eller tvangsfullført. Utvalet meiner det er god grunn til å skilje mellom desse tilfella. Dersom laget ikkje har ordning med godkjenning av erverv, kan spørsmålet om pålegg om avhending kome opp etter ei tid, og kanskje etter at ervervaren har flytta inn i meir eller mindre god tru. Da er det hardare å krevje utkastning medan ein tvist går på, enn der ervervaren veit at han skal ha ei godkjenning før alt er i orden.

På same måte som i eigarseksjonslova, men til skilnad frå gjeldande burettslagslov, er det ikkje sett frist for å reise søksmål. Det skulle ikkje vere nødvendig når ein har ordninga med prøving i søksmåls former av eit salspålegg. Tanken er at tvisten normalt blir avgjort i samband med salspålegget, og ervervaren har neppe noko å vinne på å reise søksmål «i siste liten» for å trenere salspålegget. Namsretten må kunne avgjere spørsmålet sjølv om det er reist søksmål om godkjenningssnektinga. Men andelseigaren må ha *rett* til å reise søksmål om godkjenningssnektinga, for den del før salspålegg er gjeve. Det kan bli ein viss skilnad i høve til dagens lov dersom ervervaren etter godkjenningssnekting overfører til ein ny ervervar som laget heller ikkje vil godkjenne. Da kan laget etter 1960-lova krevje tvangssal straks søksmålsfristen er overseten for godkjenningssnekting nummer to, og treng ikkje gje nytt salspålegg. Men denne skilnaden bør ikkje vere nok til å innføre ein søksmålsfrist.

At forlikrådet ikkje skal kunne ta avgjerd om slik bruksrett, er i samsvar med regelen i gjeldande burettslagslov.

Det følgjer av *tredje ledd* at dersom eigarskifte skal godkjennast, er den førre andelseigaren solidarisk ansvarleg med ein eller fleire nye ervervarar for betaling av felleskostnader fram til godkjenning av ein ny andelseigar er gjeven, eller det er rettskraftig avgjort at ein ny andelseigar har rett til å erverve andelen. Ein grunn til å nekte godkjenning kan nettopp vere manglande betalingsevne hos ervervaren. Utvalet har vald å nytte uttrykket «den førre andelseigaren» og ikkje «avhendaren», for det kan vere tale om anna enn regulær avhending.»

Til § 4-6 Gebyr o.l.:

Paragrafen regulerer spørsmålet om gebyr eller anna vederlag til burettslaget i samband med skifte av eigar. Det kan elles nemnast at laget kan krevje eit særleg gebyr for å avklære forkjøpsretten etter eit førehandsvarel om eigarskifte, jf. § 4-15 andre ledd. Departementet viser til den generelle omtalen av andelseigarar m.m. under punkt 8.6. Departementet viser også til at føreseigna, med eit mindre avvik, er i samsvar med fleirtalet i utvalets forslag til § 4-6. Av den grunn viser departementet til fleirtalet i utvalets spesielle merknader til føreseigna, jf. NOU 2000:17 side 123.

Heile utvalet meinte at krav om vederlag til laget i samband med eigarskifte må ein sjå i samanheng med andre vilkår for eigarskifte. Laget kan ikkje stå fritt til å krevje kva vederlag som helst. Eit fleirtal av utvalet – som departementet sluttar seg til – meinte vidare at

«...laget bør kunne krevje eit vederlag som står i rimeleg høve til dei kostnadene laget blir påført på grunn av eigarskiftet. Det er tale om ajourføring av andelseigarregister, utskrivning av nye betalingsblankettar m.m. og behandling av godkjenningsspørsmålet. Laget må i alle høve rekne med å dekkje dei kostnadene forretningsføraren har med dette, og da er spørsmålet om kostnaden skal delast på alle andelseigarane, eller om kostnaden skal liggje på den som vil avhende andelen. Gjennom ei vederlags- eller gebyrordning blir kostnadene med transaksjonen betre synlege, og kostnaden blir plassert hos den som utløyser han. Slike kostnader bør gå inn i reknestykket for den som vurderer å skifte bustad, på same måte som til dømes kostnader med å flytte eit lån. Føresetnaden må vere at vederlaget til burettslaget svarar nokolunde til dei reelle kostnadene, og desse medlemmene meiner at fire gonger rettsgebyret, i dag 2 400 kroner, kan vere ei høveleg grense. Andelseigarane i burettslaget har ikkje interesse av å setje vederlaget høgare enn nødvendig, og spørsmålet om kva forretningsføraren skal ha, kan bli ein av mange faktorar i konkurransen mellom forretningsførarane.»

Betaling for registrering i grunnboka til långivarar og andre kjem i tillegg til dette vederlaget til burettslaget. Det same gjeld vederlag til formidlar av sal av andelen, anten dette er ein eigeidomsmeklar, advokat eller bustadbyggjelaget.

Til § 4-7 Forbod mot tidsavgrensing o.a.:

Paragrafen set forbod mot at det blir sett vilkår for at ein må selje etter ei viss tid eller viss noko særskilt endrar seg. Departementet viser til den generelle omtalen av andelseigarar m.m. under punkt 8.6. Departementet viser også til at føreseigna er i samsvar med utvalets forslag til § 4-7. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føreseigna, jf. NOU 2000:17 sidene 123 og 124:

«Etter utkastet er det høve til å vedtektsfeste vilkår for eigarskifte, eller om ein vil, vilkår for å bli andelseigar. Men utvalet meiner det ikkje bør vere høve til å ha vilkår for å halde fram som andelseigar. Slike vilkår ville innebere at andelseigarane skal ha plikt til å avhende andelen og flytte fordi dei sluttar hos ein bestemt arbeidsgjevar, fordi dei har nått ein bestemt alder, fordi dei har fått betre inntekter eller liknande. Slike reglar kan verke hardt for andelseigarane og familiane på minst to måtar: For det første kan dei måtte flytte frå heimen mot si vilje. Det er ein situasjon som kan vere alvorleg for den buande. For det andre kan dei måtte selje på eit tidspunkt der dei får ein langt dårlegare pris for

andelen enn dei reknar med å få seinare. Ei slik avgrensing av retten til å bli buande samsvarar dårleg med tanken om at andelseigaren gjenom laget skal ha ein varig og trygg rett til bustad. Avgrensinga ville føre til at andelseigarane på mange vis var dårlegare verna i burettslag enn i leigeforhold; i tillegg til at retten ikkje er varig, ville dei òg bere ein økonomisk risiko.

Etter gjeldande burettsløva er det høve til å setje vilkår for å halde fram som andelseigar. Der andelseigaren ikkje fyller vilkåret lenger, kan laget gje han pålegg om å selje, og pålegget kan setjast til side av retten dersom særlege grunnar talar for det. Det er ikkje kjent om slike saker har vore oppe for domstolane.

I nokre tilfelle må det likevel godtakast at andelseigaren får pålegg om å avhende andelen. Først og fremst gjeld det der andelseigaren har mishalde pliktene sine vesentleg; her er det strengt teke ikkje tale om pålegg på grunnlag av ei vedtektsføresegn, men tilfellet bør likevel nemnast for samanhengens skuld. Vidare bør pålegg om avhending godtakast der andelseigaren har overteke ein ny andel på det vilkåret at den førre andelen skal avhendast. Den mest aktuelle situasjonen er bruk av forkjøpsrett på det vilkåret at den gamle andelen skal avhendast; her kan vilkåret òg gå ut på at laget skal avhende den gamle andelen. Vedtektene kan òg fastsetje at andelseigaren må avhende ein andel han eig i eit anna lag, dersom han skal nytte forkjøpsretten; det same kan følgje av reglane i bustadbyggjelaget om utpeiking av best prioriterte forkjøpsrettshavar. Eit siste tilfelle har ein der det er sett som vilkår at andelseigaren skal vere andelseigar i eit bustadbyggjelag òg, altså der burettslaget er eit tilknytt burettslag etter definisjonen i § 1-3. Da må laget kunne påleggje andelseigaren å avhende andelen dersom han skulle melde seg ut av bustadbyggjelaget. Det kan nemnast at andelseigaren ikkje kan stengjast ute frå bustadbyggjelaget så lenge han eig andel i eit tilknytt lag.

Eit lovfesta tilfelle av tidsavgrensing har ein der andelen kan eigast for to år av ein kreditor som har erverva andelen for å berge pant, og der nokon har fått erverve andel som ikkje kan seljast på vanleg måte, jf. § 4-2 andre ledd og § 4-8 tredje ledd.»

Til § 4-8 Pålegg om sal:

Paragrafen fastsett når det skal vere adgang for burettslaget å påleggje ein andelseigar å selje andelen. Departementet viser til den generelle omtalen av andelseigarar o.a. under punkt 8.6. Departementet viser også til at føreseigna er i samsvar med utvalets forslag til § 4–8. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føreseigna, jf. NOU 2000:17 side 124:

«Dersom ein andel er erverva i strid med § 4-1 eller vedtektsføresegn etter § 4-4, kan laget påleggje ervervaren å selje andelen. Det følgjer av *første ledd* og er ei vidareføring av gjeldande lov. Andelen kan krevjast tvangsseld om pålegget ikkje er etterkome innan ein frist som ikkje er kortare enn seks månader. Etter gjeldande lov er denne fristen seks veker, men utvalet har valt same frist som for pålegg om sal etter mishald, jf. § 5-22. Der laget har vedtektsfesta krav om godkjenning av ny andelseigar, vil spørsmålet om andelseigaren fyller vilkåra, gjerne kome opp før han har flutta inn, og tre månader bør vere lang nok tid.

I *andre leddet* er det i *første punktum* teke inn ein føresegn om at andelen kan krevjast seld gjennom namsstyresmaktene etter reglane om tvangssal dersom han ikkje er seld innan fristen etter første leddet. Føreseigna har mønster i eigarseksjonslova § 26. Etter gjeldande burettslagslova har laget også ein rett til å løyse inn andelen dersom han ikkje er seld innan fristen, men den regelen er ikkje ført vidare. Det kan vere tidkrevjande å fastsetje innløysingssummen, og regelen i gjeldande lov om at andelseigaren i slike tilfelle skal få att innskotet, kan føre til at han får meir enn andelen er verd. Etter utkastet kan laget kjøpe andelen ved tvangssalet der ingen andre vil kjøpe den, og dermed er ein i alle fall sikra at forholdet blir avvikla.

Andelseigaren skal normalt ha varsel om at tvangssal blir kravt; det følgjer av tilvisinga i andre ledd *andre punktum* til tvangslova §§ 4-18 og 4-19. Har andelseigaren innvendingar mot pålegget om sal som ikkje er klart grunnlaust, kan tvangssalet berre skje etter behandling i saksmaals former, jf. *tredje punktum*. Retten til å krevje sal har reelt første prioritet; tvangssalet kan gjennomførast utan omsyn til hefte på andelen, jf. *fjerde punktum*.

I *tredje ledd* er det fastsette at reglane om pålegg om sal og om tvangssal gjeld tilsvarande der den som etter § 4-2 andre ledd kan eige ein andel for opp til to år, ikkje har kvitta seg med andelen innan fristen. Etter gjeldande lov kan departementet lengje fristen på to år, og dessutan kan retten setje til side pålegget om avhending dersom særlege grunnar talar for det. Utvalet meiner som før nemnt at det ikkje er behov for slike reglar om lenging av fristen. Det er ein ekstraordinær situasjon når ein kreditor kan erverve andelen for å berge pant, og likeins der nokon har erverva ein andel som ikkje let seg selje, og det bør ordnast opp i god tid før det er gått to år. Reglane om pålegg om sal og om tvangssal må òg gjerast gjeldande for dei tilfella der det er godteke at laget kan påleggje sal av andelen fordi vedtektsfesta vilkår for å vere andelseigar ikkje lenger er oppfylte, jf. føreseigna i § 4-7.»

Til § 4-9 Erverv av andel ved tvangssal:

Paragrafen fastset kva adgang burettslaget har til sjølv å kjøpe andelen der den blir seld ved tvangssal. Departementet viser til den generelle omtalen av andelseigarar m.m. under punkt 8.6. Departementet viser også til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 4–9. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 sidene 124 og 125:

«I første ledd er det fastslege at laget kan erverve andelen ved tvangssal. Hovudregelen er elles at laget ikkje kan eige egne andelar; det går fram alt av § 4-1. Vidare går det fram av § 5-22 at laget har legalpant i andelen for krav mot andelseigaren, og at ein meir omfattande panterett kan vedtektsfestast, men at laget elles ikkje kan stifte pant i andelen ved avtale. I gjeldande lov er det ei føresegn om at laget kan erverve egne andelar «i forbindelse med tvangsinndrivelse til dekning av egen fordring» (§ 14), og det er mogleg at det omfattar tilfelle der andre har kravt tvangssal òg. Utvalet har vurdert om retten til å erverve andelen skulle avgrensast til å gjelde tilfelle der ervervet var nødvendig for å berge pant som laget har i andelen, men er vorte ståande ved at retten til å erverve andel ved tvangssal kan gjerast generell. Handel med egne andelar bør ikkje vere kurant i eit burettslag, men situasjonen er spesiell ved eit tvangssal, og det kan vere betre at laget kjøper andelen enn at han går for ein billeg penge til ein spekulant. I tilfelle der det er interesserte kjøparar som vil betale ein realistisk pris, og som har tenkt å flytte inn i bustaden, er det normalt ingen grunn til at laget skal kjøpe andelen. Unntaksviis kan det likevel vere at laget kjøper andelen for å skaffe ein utleigebustad eller for å gjere om bustaden til fellesareal. – Regelen her gjeld ved tvangssal. Skulle partane kome fram til ein avtale, kan innløyasing skjje etter § 3-2 tredje ledd.

Andre leddet gjev laget krav på skadebot for skadar eller forsømt vedlikehald der andelen blir kjøpt etter pålegg om avhending. Tap kan oppstå der laget må setje bustaden i stand for å få nokon til å ta over andelen og dermed ansvaret for felleskostnadene. Grunnen kan vere at fellesgjelda er så høg, anten generelt eller for den delen som svarar til den aktuelle bustaden, at ingen vil betale dei felleskostnadene som fell på denne bustaden. I så fall må fellesskapen ta tapet, og gjeld dette fleire andelar, må fellesgjelda kanskje sanerast for å unngå konkurs. I andre tilfelle kan grunnen vere at bustaden er så skadd eller dårleg vedlikehalden at ingen vil kjøpe han, men at andelen let seg selje etter at bustaden er sett i stand. Da bør laget kunne krevje skadebot for brot på plikta til å halde bustaden i stand; elles blir fellesskapen sitjande

med tapet. Skadebotregelen er den same som i § 5-13; det vil seie at ein byggjer på kontrollansvaret.

Der laget elles kjøper andelen, trengst det ingen særleg skadebotregel. Restgjelda svarar andelseigaren normalt for i alle fall.

Etter *tredje ledd* skal andel som laget kjøper, slettast. Laget kan leige ut bustaden, eller det kan knytast ny andel til bustaden dersom laget finn ein kjøpar. Finn laget ein kjøpar etter kort tid, blir det berre ein formell skilnad mellom å selje andelen vidare òg å utferde ein ny. Utvalet gjer derfor framlegg om at sletting ikkje er nødvendig der andelen kan seljast vidare innan tre månader. Fristen må reknast frå endeleg stadfesting av tvangssalet til avtale om sal er bindande. Det er for ordens skuld sagt at ein skal sjå bort frå andelen ved røysting på generalforsamling, også der sletting formelt ikkje er gjennomført enno. Det vil seie at laget ikkje kan røyste for andelen (det svarar til gjeldande rett), og andelen tel ikkje med når fleirtalet skal reknast ut.»

Til § 4-10 Utløyasing:

Paragrafen gir retten adgang til å påleggje eit burettslag å løyse ut ein andelseigar dersom tyngjande grunnar talar for det. Departementet viser til den generelle omtalen av andelseigarar o.a. under punkt 8.6. Departementet viser også til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 4–10. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 125:

«Det er rekna opp kva grunnar som kan gje rett til utløyasing. Regelen har mønster i tilsvarende reglar i selskapslova og aksjelova. Stort sett vil det vere lite aktuelt å krevje utløyasing. Andelseigaren er som regel like godt tent med å selje andelen og flytte. Er andelen verdiløst, kan han kome fri pliktene ved å seie opp bruksretten. Men i spesielle situasjonar kan det vere bruk for ein rett til utløyasing, og ein slik rett kjem i så fall i staden for hevingsregelen som gjeld etter gjeldande lov om burettslag.

Særleg i små burettslag kan det tenkjast konfliktsituasjonar som ikkje kan løysast med drøftingar i generalforsamling, ved ei rettsleg prøving av generalforsamlingsvedtak eller ved liknande framgangsmåtar. Sal av andelen kan også vere ei lite rimeleg løysing dersom motsetningsforholdet til dei andre andelseigarane er slik at seljaren finn det nødvendig å opplyse interesserte kjøparar om det. Poenget med utløyasinga er at laget – dei andre andelseigarane – må betale det andelen er verd. Det kan vere meir eller mindre enn pålydande på innskotet.

Modellen til føresegnene om utløyning i utkastet her er dels asl. § 4-24, dels selskapslova § 2-32. Etter aksjelova er det nokså strenge vilkår for utløyning, medan det skal litt mindre til etter selskapslova. Bakgrunnen er at behovet ikkje er så stort i aksjeselskap; her er samarbeidet typisk mindre tett, og aksjeeigarane skal først og fremst ha avkastning på kapitalen. Reglane her ligg nærast aksjelova, mellom anna fordi avhending av andelen bør vere det normale.

I *første ledd* er vilkåra for å krevje utløyning tekne inn. Det er tale om mishald av plikter, til dømes når det gjeld vedlikehald av eigedomen, eller fleirtalsmisbruk. Alternativet alvorleg og varig motsetningsforhold kan berre gjelde spørsmål som har med drifta av laget å gjere. At andelseigarane elles kan vere uforlikte, gjev ikkje grunnlag for utløyning, men motsetningar av privat karakter kan føre til usemje også om lagsdrifta. Omstenda må vere slik at tungtvegende grunnar talar for utløyning, og det går dessutan fram av *andre leddet* at utløyning skal nektast der utløyninga ville verke urimeleg mot laget. Til saman fører dette til at utløyning ikkje er aktuelt anna enn i heilt spesielle tilfelle. Eit krav om utløyning må fremjast og følgjast opp med søksmål innan rimeleg tid; det er ikkje meininga at andelseigaren skal ha eit krav om utløyning i bakhand i påvente av at utløyning kan vere lønsamt.

Utløyningssummen skal fastsetjast av retten, jf. *tredje ledd*, og ein skal fram til omsetningsverdien av andelen like før utløyningssummen kom opp. Rimeleg nok må ein sjå bort frå verdifall på grunn av dei omstenda som utløyninga byggjer på, til dømes forsømt vedlikehald frå laget. Men regelen fører òg til at andelseigaren ikkje får glede av eventuell verdistiging medan utløyningssaka varer.

På same måte som der laget kjøper ein andel ved tvangssal, skal andelen slettast om han ikkje kan seljast innan tre månader, og bustaden kan leigast ut om det ikkje blir knytt ein ny andel til bustaden.»

Til § 4-11 Reglar om forkjøpsrett:

Paragrafen regulerer verkeområdet for reglane om forkjøpsrett. Departementet viser til den generelle omtalen av andelseigarar m.m. under punkt 8.6. Departementet viser også til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 4-11. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 sidene 125 og 126:

«Reglane gjeld berre dersom det følgjer av vedtektene at andelseigarar eller andre har for-

kjøpsrett når ein andel skiftar eigar. Dei er for det meste laga etter mønster av lov om løysingsrettar, men med tilpassingar til burettslag. Utvalet gjer framlegg om å halde på regelen om at lova om løysingsrettar ikkje skal regulere løysingsrettar i burettslag.

(...) lova bør opne for at andelseigarane kan vedtektsfeste løysingsrettar eller andre forkjøpsrettar. Eigarseksjonslova frå 1997 opnar for løysingsrettar av alle slag, men dei kan berre innførast med tilslutning frå dei sameigarane det gjeld. Den som har kjøpt ein seksjon som det ikkje heftar løysingsrett på, treng ikkje finne seg i at fleirtalet innfører ein løysingsrett. Om eit fleirtal utan vidare kan ta bort ein innført løysingsrett, kan vere meir uklårt. Det skulle ikkje vere grunn til å hindre burettshavarar meir enn sameigarar å innføre løysingsrettar. Eit anna spørsmål er om lovgjevaren skal trekkje opp visse rammer for å sikre ei standardisering av reglane om disponering av bustaden.

Godtek ein at burettshavarane sjølve kan innføre løysingsrettar, må ein kunne godta at ein utbyggjar – gjerne eit bustadbyggjelag – tek løysingsrettar inn i vedtektene medan han sit med kontrollen over alle røystene i burettslaget. Slik er det for eigarseksjonar òg. (...) bustadbyggjelaget eller andre bør kunne sikre seg at løysingsretten blir varig, gjennom eit veto mot ei vedtektsendring som tek bort løysingsretten.

Etter utkastet står laget nokså fritt til å fastsetje både forkjøpsrett og andre løysingsrettar og til å fastsetje nærare vilkår, for den del også forkjøpsrett til bestemt pris. Føresegnene i dei følgjande paragrafane er dels utfyllande reglar som kjem inn der anna ikkje følgjer av vedtektene, men nokre av reglane er ufråvikelege der laget først har innført forkjøpsrett. Dei sistnemnde reglane set dermed rammer for kva vilkår som kan gjelde for forkjøpsretten.»

Til § 4-12 Rettsovergang til nærstående:

Paragrafen fastset at forkjøpsretten ikkje kan gjerast gjeldande når overføring av andelen skjer til nærstående. Departementet viser til den generelle omtalen av andelseigarar o.a. under punkt 8.6. Departementet har gjort nokre endringar i forhold til det forslaget som utvalet kom med til § 4-12, jf. NOU 2000:17 side 126.

Departementet foreslår at forkjøpsretten ikkje skal kunne gjerast gjeldande når andelen går over til visse nærstående. Dette gjeld når andelen går over til ektemake eller til andelseigaren eller ektemakens slektning i rett opp- og nedstigande linje. Dette gjeld også for andelseigaren eller ektemakens fosterbarn som faktisk står i same stilling som

livsarving, til sysken til andelseigaren eller ektemaken eller til nokon annan som i dei to siste åra har høyrte til same husstand som den tidlegare eigaren. Forkjøpsrett kan heller ikkje gjerast gjeldande når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmål, eller når ein husstandsmedlem tek over andelen etter føresegnene i husstandsfellesskapslova § 3.

Føresegnene i paragrafen her kan ikkje fråvikast. Dette går fram av *andre ledd*.

Til § 4-13 Utløysing av forkjøpsretten:

Paragrafen fastset kva som utløyser forkjøpsretten. Føresegn er gjord etter mønster av lov om løysingsrettar § 11. Spørsmålet om utgangspunktet for frist for å gjere retten gjeldande er regulert i § 4–15. Departementet viser til den generelle omtalen av andelseigarar m.m. under punkt 8.6. Departementet viser også til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 4–13. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 126:

«I *første ledd* er det fastsett at avhending av andelen utløyser forkjøpsretten frå den tid da det er avtala på bindande måte at andelen skal gå over til ny eigar. *Andre leddet* svarar til lov om løysingsrettar § 11 andre ledd, om at tvangssal utløyser forkjøpsretten frå den tid det ligg føre rettskraftig stadfestingsorskurd etter tvangsfullføringslova §§ 11-30 og 11-51, jf. § 11-23. *Tredje ledd* regulerer eigarskifte ved arv. Her blir forkjøpsretten utløyst ved arvefallet. Dersom retten berre kan gjerast gjeldande mot somme av arvingane, lyt det først vere bindande avgjort på skifte kven av dei som skal ta over andelen, jf. også lov om løysingsrettar § 11 tredje ledd. Føresegnene i paragrafen kan fråvikast i vedtektene.»

Til § 4-14 Kven som skal gjere forkjøpsretten gjeldande:

Paragrafen fastset kven som skal gjere forkjøpsretten gjeldande. Det er berre burettslaget som kan gjere forkjøpsretten gjeldande på vegner av den som har forkjøpsrett. Tek burettslaget ikkje vare på interessene til forkjøpsretthavaren, kan laget blir skadebotansvarleg. Men det skal vere mogeleg å fråvike denne regelen i vedtektene til laget.

Departementet viser til den generelle omtalen av andelseigarar m.m. under punkt 8.6. Departementet viser også til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 4–14. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 126:

«Normalt må det leggjast til grunn at den som vil nytte forkjøpsrett, må ha retten seinast på det tidspunktet da retten vart utløyst. Men der det blir gjeve førehandsvarsel om eigarskifte, kan til dømes den som melder seg inn i bustadbyggjelaget før andelen skiftar eigar, ha forkjøpsrett. Desse spørsmåla kan regulerast i vedtektene for burettslaget eller i reglane i bustadbyggjelaget om prioritet mellom forkjøpsretts-havarane.»

Til § 4-15 Frist for å gjere forkjøpsretten gjeldande:

Paragrafen set frist for når ein kan gjere forkjøpsretten gjeldande. Departementet viser til den generelle omtalen av andelseigarar o.a. under punkt 8.6. Departementet viser også til at første ledd i føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 4–15 første ledd. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 126 og 127:

«Utvalet har prøvt å finne fram til reglar som sikrar ei smidig gjennomføring av forkjøpsretten, samtidig som omsynet til forkjøpsrettshavarane blir ivareteke. Etter gjeldande burettslagslov er det ein frist på tretti dagar etter at laget har fått melding om eigarskifte. Dessutan er det ein frist på tretti dagar frå laget har fått melding om ønske om overføring, men da må meldinga innehalde opplysning om prisvilkår, og det må sendast ny melding dersom andelen blir seld for ein lågare pris enn den oppgjevne. Det siste gjer at andelseigaren får valet mellom å by fram andelen til ein låg pris og å risikere fleire rundar. I praksis har mange bustadbyggjelag funne fram til løysingar der forkjøpsrettshavarane må melde seg sjølv om det ikkje er gjeve melding med bindande prisvilkår. Ulempa er at slike ordningar ikkje er nærare regulerte, og at det somtid oppstår tvil om gjennomføringa.

Føresegnene om frist for å gjennomføre forkjøpsretten skal gje eit vern for andelseigaren, og dei bør ikkje kunne fråvikast i vedtektene.

Hovudregelen går fram av *første ledd*. Fristen for å gjere forkjøpsretten gjeldande tek alltid utgangspunkt i ei melding om at andelen har skifta eigar; etter utkastet er det ikkje lenger tale om frist rekna frå melding om ønske om avhending. Meldinga om eigarskiftet skal innehalde opplysningar om pris og andre vilkår, slik at forkjøpsrettshavarane kan ta stilling til om dei er interesserte i å gå inn i avtalen. I dei vanlege salstilfella er det først når eigarskiftet er endeleg, ein veit kva pris andelen er seld for. Men fristen blir mykje kortare dersom andelseigaren har varsla om eigarskiftet. Der det ikkje er gjeve noko førehandsvarsel, er fristen tjue kalenderdagar. Er det gjeve førehandsvarsel, er fris-

ten fem kvardagar etter at melding om endeleg eigarskifte er komen fram.

Den mest aktuelle forkjøpsretten, ved sida av forkjøpsrett for andre andelseigarar i burettslaget, er forkjøpsrett for andelseigarar i bustadbyggjelaget. Den praktiske gjennomføringa kjem nok til å gå ut på at bustadbyggjelaget avetterer andelen etter at det er gjeve varsel om eigarskifte, og da kan det setjast ein frist for interesserte forkjøpsrettshavarar for å melde seg. Skal det bli tid til ei slik kunngjering, må varselet om planlagt eigarskifte vere kome fram seinast femten dagar før eigarskiftet. Kjem varselet seinare, bør den vanlege fristen på tjue dagar frå melding om endeleg eigarskifte gjelde. Det bør heller ikkje gå for lang tid mellom varsel om planlagt eigarskifte og gjennomføring av salet. Situasjonen kan ha endra seg i mellomtida, og andre forkjøpsrettshavarar kan vere aktuelle. Er varselet kome fram meir enn tre månader før eigarskiftet, bør den vanlege fristen på tjue dagar frå melding om eigarskiftet gjelde; da kan andelen lysast ut på nytt.

Varsel om planlagt eigarskifte kan kome i form av eit salsoppdrag til laget, ei melding frå ein advokat eller eigedomsmeklar som formidlar sal av andelen, eller ei melding frå andelseigaren sjølv.

Etter føresegna her er det ikkje noko vilkår at dei som melder interesse etter eit varsel om eigarskifte treng leggje inn noko bod på andelen ved eit ordinært sal, men det er heller ikkje noko i vegen for at dei gjer det. Forkjøpsretten kan i begge tilfelle utøvast ved at den som har best forkjøpsrett, går inn i det bodet som til slutt blir akseptert.»

Definisjonen av kvardagar, i høve til den korte fristen, finst i *andre ledd*. Det følgjer av *tredje ledd* at paragrafen ikkje kan fråvikast.

Til § 4-16 Løysingskravet:

Paragrafen fastset kven kravet om å nytte forkjøpsretten kan setjast fram for. Føresegna er gjord etter mønster av lov om løysingsrettar § 13. Som det går fram av § 4–14 er det laget som gjer kravet gjeldande. Føresegna er elles i samsvar med utvalets forslag til § 4–16. Ut over dette viser departementet til den generelle omtalen av andelseigarar o.a. under punkt 8.6.

Til § 4-17 Om rettar og plikter:

Paragrafen regulerer forkjøpsrettshavaren sine rettar og plikter. Departementet viser til den generelle omtalen av andelseigarar o.a. under punkt 8.6. Departementet viser også til at føresegna er i samsvar

med utvalets forslag til § 4–17. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 sidene 127 og 128:

«Etter *første ledd* følgjer det, etter mønster av lov om løysingsrettar, at forkjøpsrettshavaren ved sal tek over dei rettane og pliktene ervervaren har etter avtalen, og slik trør i ervervarens sko. Forkjøpsrettshavaren kan til dømes òg gjere gjeldande dei mangelskrava ervervaren ville hatt.

I *andre leddet* er det etter mønster av lov om løysingsrettar fastsett at forkjøpsrettshavaren kan krevje å få overta bustaden til den tida som følgjer av avtale med ervervaren mot betaling av kjøpesummen, og i alle fall når andelseigaren eller ein ny eigar har fått rimeleg høve til å områ seg. I burettslag kan det vanskeleg godtakast at forkjøpsrettshavaren skal måtte respektere ein avtale om overtaking langt fram i tid, der avhendaren skal bruke eigedommen i mellom tida.

Forkjøpsrettshavaren får ikkje nytte godt av eventuell kreditt; han må betale kjøpesummen ved overtakinga. Har ervervaren fått svært lang kreditt, kan det ha påverka kjøpesummen, og da blir det dyrt for forkjøpsrettshavaren. Dette er det ikkje godt å hindre. Fiktive kredittavtaler kan ein skjere gjennom. Reelle kredittavtaler er det neppe mange av utanom i familieforhold. Slike særleg avtala rettar er det ikkje grunn til å la forkjøpsrettshavaren nytte godt av.

I *tredje ledd* er det fastsett forfallstid for løysingssummen. Forkjøpsrettshavaren skal betale løysingssummen seinast fjorten dagar etter at løysingskravet vart sett fram og løysingssummen er endeleg fastsett, mot å få overta bustaden. Normalt skal løysingssummen betalast samtidig med overtakinga, og føresegnene her er forma slik at ingen av partane treng å gje frå seg ytinga på forskot. Men forkjøpsrettshavaren skal ikkje ha plikt til å betale før fjorten dagar etter at løysingssummen er endeleg fastsett. Løysingssummen er normalt fastsett ved sjølve salet, men dersom det trengst skjøn, kan det ta lenger tid. Vil forkjøpsrettshavaren ta over før det er gått fjorten dagar, må han òg betale før. I *fjerde ledd* er det fastsett at laget svarar for betaling av løysingssummen. Krav mot laget kan etter dette berre setjast fram dersom forkjøpsrettshavaren etter påkrav på eller etter forfallsdagen ikkje har betalt innan fjorten dagar. For avhendaren eller ervervaren, alt etter kven som skal bere risikoen, er det viktig å kunne vere trygg på betalinga straks forkjøpsretten blir gjord gjeldande. Elles kunne ein tenkje seg uforsvarleg bruk av forkjøpsretten til fordel for personar som ikkje kan gjere opp for seg. I lov om løysingsrettar § 13 har ein reglar om at eigaren kan krevje bank- eller forsikringsgaranti. Her er det like enkelt at laget svarar for betalning

ga. På si side bør laget kunne krevje innbetaling eller garanti frå den som vil bruke forkjøpsretten. Vidare må det vere slik at kreditor først må krevje forkjøpsrettshavaren, men så bør han raskt kunne gå på laget. Det blir etter utvalets syn for strengt å krevje at kreditor først må drive inn det som kan hentast hos forkjøpsrettshavaren.

Etter *femte ledd* har forkjøpsrettshavaren rett til inntekter frå bustaden frå overtakinga av bruken og svarar for kostnadene frå same tid. Inntekter er neppe ofte aktuelt, men det kan vere tale om leigeinntekter eller utbetalningar frå laget.

Føresegnene om frist for å betale løysingssummen og om ansvar for laget skal verne andelseigaren og bør ikkje fråvikast i vedtektene.»

Til § 4-18 Løysingssummen:

Paragrafen regulerer korleis løysingssummen skal fastsetjast. Departementet viser til den generelle omtalen av andelseigarar o.a. under punkt 8.6. Departementet viser også til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 4–18. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 128:

«I *første ledd* er det etter mønster frå lov om løysingsrettar ei føresegn om at løysingssummen skal setjast til den prisen andelen er seld for. Er andelen openbert seld til underpris, eller skiftar andelen eigar ved byte, gåve eller arv, skal løysingssummen fastsetjast etter vanleg pris. Forkjøpsrettshavaren har ikkje plikt til å ta over hefte på andelen. Han treng til dømes ikkje gå inn i avtalar om overtaking av gjeld som del av kjøpesummen. Regelen her svarar i hovudsak til det som må reknast å gjelde etter 1960-lova.

Andre leddet har òg mønster i lov om løysingsrettar. Her er det fastsett at tvist om løysingssummen høyrer under skjøn.

Føresegnene i paragrafen her kan fråvikast i vedtektene, til dømes ved at det blir vedtektsfesta forkjøpsrett til bestemt pris.»

Til § 4-19 Angrefrist:

Paragrafen gjeld angrefristen for det tilfellet der bustaden ikkje har vore tilgjengeleg for synfaring før fristen for å bruke forkjøpsretten er ute. Departementet viser til den generelle omtalen av andelseigarar o.a. under punkt 8.6. Departementet viser også til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 4–19. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 128:

«Dersom seljaren nektar synfaring eller på anna vis hindrar forkjøpsrettshavarane i å sjå bustaden, bør forkjøpsrettshavaren etter utvalets syn ha høve til å angre seg. I slike tilfelle kan forkjøpsrettshavaren seie seg ubunden av løysingskravet innan to veker etter at bustaden vart overteken. Gjer han det, fell også lagets ansvar for betaling av løysingssummen bort. Med overtakinga som utgangspunkt for fristen kan nok fristen for å angre seg bli lang, men det kan seljaren unngå ved å tillate synfaring. Dersom andelseigaren vil ha samla synfaring på eit passende tidspunkt, må ein seie at bustaden har vore tilgjengeleg for synfaring. Føresegna er ufråvikeleg.»

Til § 4-20 Omgjering:

Paragrafen slår fast at avhendaren kan gjere om avtale som utløyser forkjøpsretten med verknad for forkjøpsrettshavaren fram til laget har fått melding om at andelen har skifta eigar. Dette er ein regel gjord etter mønster av lov om løysingsrettar. Tidlegare var det tvil kor lenge det var adgang til å gjere om avtalen. Føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 4–20. Departementet viser elles til den generelle omtalen av andelseigarar m.m. under punkt 8.6.

Til § 4-21 Forholdet mellom laget og forkjøpsrettshavarane:

Paragrafen regulerer forholdet mellom burettslaget og forkjøpsrettshavarane. Departementet viser til den generelle omtalen av andelseigarar o.a. under punkt 8.6. Departementet viser også til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 4–21. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 sidene 128 og 129:

«Det følgjer av § 4-14 at det er laget som har ansvar for å gjere forkjøpsretten gjeldande på vegner av forkjøpsrettshavarane. Forholdet mellom laget og forkjøpsrettshavarane er regulert i paragrafen her. Ordninga er at laget må kunngjere bustaden med ein frist på minst fem dagar for å melde seg, jf. *første ledd*. Da vil det normalt ha gått 8 – 12 dagar frå melding om eigarskifte eller førehandsvarsel kom inn til laget. Det vil i så fall framleis vere att nokre dagar av tjuedagarsfristen, eventuelt dei femten kalenderdagane pluss fem kvardagane som ein minst vil ha etter førehandsvarsel om eigarskifte. Reglane i paragrafen her gjeld mellom laget og forkjøpsrettshavarane. Brot på reglane skal ikkje gå ut over

seljar og kjøper. Føresegnene skal verne forkjøpsrettshavarane, og dei bør ikkje kunne fråvikast.

I *andre leddet* er det fastslege at brot på reglane i første ledd, ikkje endrar fristane etter § 4-15. Det skal ikkje gå ut over avhendar og ervervar om burettslaget forsømer pliktene sine.

Av tredje ledd følgjer det at laget kan setje som vilkår for bruk av forkjøpsretten at forkjøpsretthavaren har betalt inn løysingssummen til laget eller stilt bankgaranti e.l. Regelen har samanheng med at laget svarar saman med forkjøpsrettshavaren for betaling av løysingssummen, jf. § 4-17.»

Til § 4-22 Gebyr:

Paragrafen gjeld burettslagets adgang til å ta gebyr for førehandsvarsel etter § 4-15 og til å ta eit vederlag for bruk av forkjøpsretten.

Etter *første ledd* kan burettslaget krevje eit vederlag på opp til fem gonger rettsgebyret for å ta i mot eit førehandsvarsel som er nemnt i § 4-15 første ledd andre punktum. Fristen for å gjere forkjøpsretten gjeldande kan kortast ned til fem dagar – mot normalt tjuе dagar – dersom burettslaget har fått førehandsvarsel om at andelen kan skifte eigar og varselet er kome fram til laget minst femten dagar, men ikkje meir enn tre månader, før meldinga om at andelen har skifta eigar. Dersom forkjøpsretten ikkje blir nytta, har burettslaget rett til å behalde vederlaget. Dersom forkjøpsretten blir nytta, må laget betale vederlaget tilbake til den som har betalt det. Om bakgrunnen for føresegna visar departementet til utvalets spesielle merknader til §4-15, jf. NOU 2000:17 side 127:

«Poenget med regelen er at ein andelseigar ikkje skal kunne sende inn ei rekkje førehandsvarsel som kanskje ikkje er alvorleg meinte, for å kunne vise til den korte fristen dersom andelen til slutt blir seld. Dersom forkjøpsretten blir gjort gjeldande, skal vederlaget betalast attende. Føresegna byggjer på ei interesseavveging. Andelseigaren må finne seg i at det kviler forkjøpsrett på andelen, og dersom han ønskjer at fristen for å gjere forkjøpsretten gjeldande skal kortast ned frå tjuе kalenderdagar til fem kvar dagar, må han betale eit gebyr for å dekkje kostnader laget har med å finne fram til interesserte. Men blir forkjøpsretten nytta, har avklåringa vore til gagn for forkjøpsrettshavaren, og det er meir rimeleg at han ber utgiftene. Blir andelen seld utan førehandsvarsel, og den lengste fristen gjeld, slepp andelseigaren å betale gebyr etter føresegna her.»

Etter *andre ledd* vil burettslaget ha adgang til å setje som vilkår at forkjøpsrettshavaren betalar eit vederlag på opp til fem gonger rettsgebyret dersom denne gjer forkjøpsretten gjeldande.

Etter *tredje ledd* kan ikkje føresegnene fråvikast.

Til kapittel 5 Bustadene

Kapittel 5 har føresegner om bustadene og bruksretten til desse. Hovudregelen er at kvar andelseigar har bruksrett til ein bustad. Det er også ein føresetnad at bustaden skal brukast av andelseigaren sjølv og familien. Saman med regelen om at kvar andelseigar kan eige berre ein andel i laget, gir desse reglane uttrykk for brukareigeprinsippet. Reglane om sameige i andel heng nær saman med brukareigeprinsippet. Berre den som bur eller skal bu i bustaden, kan i høve til laget bli medeigar i andelen.

Når visse vilkår er oppfylt, kan likevel bruken av bustaden overlatast til andre. I dei tilfella der bruken kan overlatast, må styret godkjenne brukaren. Godkjenning kan berre nektast med sakleg grunn. Alle bruksrettar til bustaden fell bort når andelen skiftar eigar.

Departementet viser til den generelle omtalen av buretten under punkt 8.7. Elles viser departementet til utvalets spesielle merknader til kapitlet, jf. NOU 2000:17 side 129:

«Kapitlet har føresegner om fordelinga mellom laget og andelseigaren av vedlikehaldet av eigedommen og bustaden. Mishald av vedlikehaldsplikta frå andelseigaren kan føre til skadebotansvar i høve til både laget og andre andelseigarar. Laget kan òg bli skadebotansvarleg for mishald av den vedlikehaldsplikta som ligg på laget.

Felleskostnadene skal fordelast på andelseigarane ut frå tilhøvet mellom verdiane på bustadene eller ut frå andre retningslinjer som går fram av byggje- og finansieringsplanen. Laget har pant i andelen for krav på dekning av felleskostnadene og andre krav frå lagsforholdet.

Bruksretten kan falle bort etter oppseiing frå andelseigaren, som i tilfelle går fri ansvaret for felleskostnader når oppseiingsfristen på seks månader er ute. Laget kan påleggje andelseigaren å selje andelen på grunn av vesentleg mishald; blir ikkje salspålegget følgt, kan andelen krevjast tvangsseld. I alvorlege mishaldstilfelle kan andelseigaren kastast ut før andelen er seld. Kapitlet har føresegner om kva som skjer med bruksretten i tilfelle av øydelegging ved brann o.l. og etter tvangssal eller konkurs.»

Til § 5-1 Hovudregelen om buretten:

Paragrafen slår fast kva som er hovudregelen om bruksretten. Departementet viser til den generelle omtalen av buretten under punkt 8.7. Departementet viser også til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 5–1. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 129:

«Hovudregelen om bruksretten går fram av paragrafen her. Kvar andelseigar har einerett til å bruke ein bustad i laget. (...) I tillegg til at andelseigaren har einerett til å bruke ein bustad, har han rett til å nytte fellesareal til det dei er etla eller vanleg brukte til, og til anna som er i samsvar med tida og tilhøva. Det er same regel som i eigarseksjonslova § 19, som har mønster i sameigelova.

Utkastet har ikkje nærare reglar om avgrensinga mellom bustader og fellesareal. I seksjonssameiger er ei slik avgrensing ein viktig del av seksjoneringa, men i burettslag har det ikkje vore vanleg med ei slik formell avgrensing. I praksis er det likevel sjeldan spørsmål om grensene mellom bustader og fellesareal. Avgrensinga er viktigast i høve til vedlikehaldsreglane, og nærare reglar om vedlikehald er gjevne i §§ 5-12 og 5-17.»

Til § 5-2 Sameige i andel:

Paragrafen har reglar om det å ha sameige i ein andel i eit burettslag. Departementet viser til den generelle omtalen av buretten under punkt 8.7. Departementet viser også til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 5–2, med unntak av fjerde ledd. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til dei tre første ledda, jf. NOU 2000:17 sidene 129 og 130:

«Skal ein gjennomføre brukareigeprinsippet, kan det ikkje vere fritt fram for etablering av sameige i burettslagsandelar. Da kunne ein risikere at bruken vart overlata til andre saman med ein symbolsk sameigepart. Det er heller ikkje tenleg å fastsetje kor stor sameigepart ein brukar må ha. Etter gjeldande lov er regelen at berre ektemakar eller personar som i minst to år «naturlig har utgjort en husstand» kan erverve andel saman; dessutan er det særreglar om arvetilfella (brl. § 13). Kravet om to års husstands-fellesskap kan verke uheldig der to eller fleire kjøper ein andel saman for å etablere felles husstand. Utvalet gjer framlegg om at retten til å eige ein andel saman skal avhenge av om sameigarane skal bu i bustaden.

Av *første ledd* går det fram at berre den som bur eller skal bu i bustaden, kan bli eigar av sa-

meigepart på annan måte enn ved arv. På det viset er regelen knytt til bruken av bustaden, ikkje til om partane er gifte eller har butt lenge saman. Det blir lettare å etablere sameige for dei som skal flytte saman, men ektemakar eller dei som har butt lenge saman, kan ikkje bli sameigarar utan at dei skal bruke bustaden. Det går fram at regelen gjeld spørsmålet om kven som er eigar i høve til laget. Partane seg imellom kan vere sameigarar anten det byggjer på avtale eller anna grunnlag, men med tanke på bruksretten eller forvaltningsrettane i laget, er det spørsmål om kven som er andelseigar i høve til laget. Regelen er heller ikkje til hinder for at det blir teke utlegg i sameigepart i andelen; jf. Rt. 1995.1381 for gjeldande rett. Spørsmålet om retten til pantsetje ein sameigepart i burettslagsandelen må avgjerast ut frå ei tolking av pantelova § 1-3 andre ledd. Utvalet meiner for sin del at pantsetjing av sameigeparten bør kunne skje, i den grad nokon ser mon i ein slik panterett, og at regelen her om erverv av sameigepart først bør kome inn ved realisasjonen. Realisasjon må i så fall skje etter same liner som for utlegg i sameigepart.

I *andre leddet* er det ei føresegn om situasjonen der ein sameigar ikkje bur i bustaden. Det kan oppstå der nokon er godkjende som sameigarar utan at dei tok bustaden i bruk saman, der sameigarane har butt saman og ein eller fleire av dei flyttar, og der nokon er vortne sameigarar ved arvefall. Der minst ein sameigar ikkje bur i bustaden, skal det reknast som overlating av bruken enda den eller dei andre av sameigarane bur der. Bruksoverlatinga kan vere tillaten etter reglane i §§ 5-3 til 5-6, til dømes der den eine ektemaken bur i bustaden. Regelen fører til at foreldre som kjøper ein bustad som eit barn skal bruke, noko som er greitt etter § 5-6, ikkje kan eige andelen saman i høve til laget, men utvalet går ut frå at det ikkje trengst nokon særregel for dette tilfellet.

Ulovleg bruksoverlating kan føre til pålegg om avhending av andelen. I den situasjonen skal pålegget reknast som oppfylt dersom ein eller fleire medeigarar som bur i bustaden, tek over heile andelen; da er forholdet retta. Det går fram av *tredje ledd*. Ein spesiell situasjon har ein der ektemakar blir separerte eller skilde, eller ein sambuar flyttar ut. Dersom den eller dei som bur att, meiner å ha krav etter ekteskapslova eller husstands-fellesskapslova på bruksrett til bustaden eller på overtaking av sameigeparten, bør det vere nok at slikt krav blir sett fram og følgt opp. Det er ikkje sikkert at den som har flytta, er viljug til på medverke til ein avtale. Fører ikkje kravet fram, kan det gjevast nytt pålegg om sal, og da nyttar det ikkje med ein ny freistnad på å få bruksrett eller overtaking av sameigepart. Men partane kan framleis bli samde

om å rette forholdet gjennom overføring av sameigepart.»

I *fjerde ledd* er det fastsett at dersom det er sett vilkår om at andelseigaren skal vera andelseigar også i eit bustadbyggjelag som burettslaget er knytt til, må alle sameigarane oppfylle dette vilkåret.

Til § 5-3 Overlating av bruken:

Paragrafen slår fast hovudregelen om å overlata bruken av bustaden til andre. Departementet viser til den generelle omtalen av buretten under punkt 8.7. Departementet viser også til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 5–3. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 130:

«Hovudregelen om overlating av bruken går fram av paragrafen her: Utan samtykke frå styret kan ikkje andelseigaren overlata bruken til andre utanom dei tilfella som er nemnde i §§ 5-4 til 5-6. Samtykke kan styret nekte utan å vise til grunn, til skilnad frå godkjenning, som er noko andelseigaren har krav på der det ikkje er sakleg grunn til å nekte. Overlating av bruken kan vere bortleige, men det kan vere andre former for overlating, til dømes bortlån av bustaden.»

Til § 5-4 Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden:

Paragrafen regulerer det tilfellet at andelseigaren ønskjer å overlata bruken av bustaden når han sjølv bur der. Andelseigaren kan fritt overlata bruken av ein del av bustaden til andre så lenge andelseigaren sjølv bur der.

Departementet viser til den generelle omtalen av buretten under punkt 8.7. Departementet viser også til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 5–4. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 130:

«I føresegna her er det ikkje skilt mellom opptak av husstandsmedlemmer og overlating av delar av bustaden til andre, og utvalet har heller ikkje funne grunn til å stille opp noko vilkår om godkjenning her. I praksis har det neppe vore vanleg at laget har blanda seg i opptak av husstandsmedlemmer eller utleige av hyblar. I føresegna her er det ikkje sagt noko om kor stor del av bustaden som kan overlatast til andre, og i spesielle tilfelle kan situasjonen bli at andelseigaren brukar den minste delen av bustaden, men det er ikkje nødvendig å detaljregulere dette.»

Til § 5-5 Overlating av bruken for opp til tre år:

Paragrafen gjeld overlating av bruken fullt ut til andre for opp til tre år utan å vise til nokon grunn. Departementet viser til den generelle omtalen av bustadene o.a. under punkt 8.7. Det er gjort ei endring i forhold til utvalets forslag til § 5–5, jf. NOU 2000:17 sidene 130 og 131. Overlatingstida er sett til tre år i staden for to år som utvalet hadde foreslått.

Etter *første punktum* kan andelseigaren overlata bruken av heile bustaden til andre for opp til tre år med godkjenning frå styret. Føresetnaden er at andelseigaren sjølv eller ein person som er nemnt i § 5–6 nummer 3 har budd i bustaden i minst eitt av dei to siste åra. Dette inneber at det må gå minst eitt år frå andelseigaren kjøper burettslagsbustaden før andelseigaren kan leige ut bustadene etter denne føresegna, og andelseigaren sjølv eller ein annan person som nemnt i § 5–6 må ha budd i bustaden i minst eitt år før andelseigaren kan leige ut bustaden på nytt etter føresegna. Utleige etter føresegna krev godkjenning frå styret, men godkjenning kan berre nektast dersom brukarens forhold gir sakleg grunn til det, jf. *andre punktum*.

Til § 5-6 Overlating av bruken med særleg grunn:

Paragrafen gjeld overlating av bruken av bustaden når ein har ein særleg grunn for det. Departementet viser til den generelle omtalen av buretten under punkt 8.7. Departementet viser også til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 5–6. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 sidene 131 og 132:

«Overlatinga av bruken krev godkjenning frå laget, men når vilkåra i paragrafen her først er oppfylte, kan ikkje godkjenning nektast utan sakleg grunn i brukarens forhold.

Første ledd *nummer 1* gjeld tilfelle der andelseigaren er ein juridisk person. Der juridiske personar først kan vere andelseigarar, er det med sikte på utleige. Saman med andre leddet skal føresegna oppfatast slik at kvar ny brukar skal godkjennast av laget. For ein brukar som blir godkjend, kan ikkje godkjenning avgrensast i tid; den retten juridiske personar har til bruksoverlating, er ikkje tidsavgrensa.

I første ledd *nummer 2* er det ein regel om rett til bruksoverlating ved mellombels fråvere som følgje av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sjukdom eller andre tungtvegande grunnar. I husleigelova er det ein tilsvarande regel med avgrensing til to år, men den regelen gjeld ikkje i burettslag i dag. Derimot har burettslagslova

ein regel om at nekting av samtykke til framleige kan setjast til side av retten dersom nektinga vil verke urimeleg.

Retten til å overlata bruken etter dette alternativet gjeld berre der andelseigaren skal vere borte mellombels, det vil seie at det er meininga å kome att. Blir planane endra seinare, skal andelseigaren avvikle bruksoverlatinga og eventuelt selje andelen, men det er i praksis ikkje lett å fastslå når planane definitivt er endra.

Nummer 3 gjeld overlating av bruken til ektemake, andelseigarens eller ektemakens slektningar i rett opp- eller nedstigande line eller fosterbarn av andelseigaren eller ektemaken. Føresegna er slik formulert at minst ein medlem av husstanden må stå i slikt forhold til andelseigaren eller ektemaken; der til dømes ein son eller ei dotter bruker bustaden, må dei kunne ta inn husstandsmedlemmer. Registrerte partnarar står allment i same stilling som ektemakar. For ugifte og uregistrerte sambuarar er det sjølv bustadfellesskapen som er kjennemerke på sambuarforholdet, så her blir det ikkje tale om bruksoverlating i andre tilfelle enn dei som er nemnde i nummer 4.

Føresegna i *nummer 4* gjeld tilfelle der ein ektemake eller annan husstandsmedlem har krav på bruksrett etter samlivsbrot. I slike tilfelle bør regelen vere at laget må finne seg i den bruksretten som følgjer av dei familierettslege reglane. Formuleringa «har krav på» inneber at ein avtala bruksrett berre er omfatta i den grad det er ein bruksrett som vedkomande har krav på etter dei nemnde reglane.»

Til § 5-7 Søknad om godkjenning:

Paragrafen gjeld søknad om godkjenning til å overlata bruken til andre. Departementet viser til den generelle omtalen av buretten. under punkt 8.7. Departementet viser også til at første ledd er i samsvar med utvalets forslag til § 5–7 første ledd. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til dette leddet, jf. NOU 2000:17 side 132:

«I *første ledd* er det fastsett at ein søknad om godkjenning skal reknast som godkjend dersom laget ikkje har svara innan ein månad etter at søknaden kom fram. Gjeldande burettslagslov har ein frist for å svare på søknad om framleige, men det går ikkje fram kva som er verkningen av at fristen blir overseten (§ 34a). I husleigelova § 7-6 er det ein liknande regel som i føresegna her om godkjenning ved passivitet. Fristen går frå ein skriftleg søknad kom fram til laget, og svaret må vere forsvarleg sendt innan fristen. Reglar om fristrekning går fram av § 13-3. Oversitjing av fristen fører berre til at godkjenning er gjeven; andelseigaren får ikkje

betre rett til bruksoverlating. Søkjer han til dømes om bruksoverlating for tre år, gjeld ikkje retten for meir enn to år sjølv om laget ikkje svarar. I kva grad passivitet kan gje grunnlag for samtykke frå laget til bruksoverlating ut over det andelseigaren har rett til etter lova, må avgjerast etter vanlege avtalerettslege reglar.»

Det er etter *andre leddet* ikkje adgang for burettslaget til å krevje vederlag for arbeidet med å godkjenne ein brukar.

Til § 5-8 Andelseigarens ansvar:

Paragrafen slår fast at andelseigarens ansvar overfor burettslaget ikkje blir mindre om han har overlata bruken bustaden til nokon annan. Departementet viser til den generelle omtalen av buretten under punkt 8.7. Departementet viser også til at første ledd er i samsvar med utvalets forslag til § 5–8 første ledd. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til dette leddet, jf. NOU 2000:17 side 132:

«I *første ledd* er det slege fast at overlating av bruken ikkje minkar andelseigarens plikter i høve til laget. Andelseigaren er ansvarleg for betaling av felleskostnader, for vedlikehald av bustaden og for etterleving av vanlege husordensreglar. Ansvar for skade på eigedommen må vurderast meir konkret: Oppstår det skade på andre bustader eller på eigedommen elles som følgje av mishald av vedlikehaldsplikta eller som følgje av måten bustaden blir brukt på, må utgangspunktet vere at andelseigaren svarar for dette. Spørsmålet kan vere meir tvilsamt der skaden ikkje står direkte i samband med bruken av bustaden, til dømes der brukaren knuser ei rute i eigedommen på veg til eller frå bustaden. I tilfelle av husbråk, sjikanering av grannar, misbruk av fellesareal m.m. er utgangspunktet helst at andelseigaren kan påleggast å selje andelen dersom mishaldet er vesentleg, men her kan det ha vekt i mishaldsvurderinga dersom andelseigaren har prøvt å stanse mishaldet, til dømes ved å seie opp brukaren eller krevje han utkasta.»

Etter *andre ledd* skal ein andeleigar som er ein juridisk person, peike ut ein fullmektig som skal ta imot meldingar frå laget om bruken av bustaden. Denne fullmektigen skal vere ein fysisk person. Det er ikkje nok at ein juridisk person får oppdraget. Den juridiske personen må i så fall peike ut ein konkret person som burettslaget kan vende seg til.

Andelseigaren skal ha plikt til å svare skriftleg innan ti dagar på skriv som gjeld mishald av plikterne i laget. Svarar ikkje andelseigaren innan ti dagar,

er det eit mishald i seg sjølv. Om eit slikt mishald er vesentleg, må vurderast konkret, og i vurderinga må ein mellom anna trekkje inn kor alvorlege forhold som låg attom førespurnaden frå laget. Er andelseigaren ein kommune eller eit anna offentleg organ, kan ikkje mishald vurderast mildare på grunn av mangel på folk eller pengar. Her er det tale om privatrettslege forhold der pengemangel etter vanlege reglar ikkje orsakar mishald.

Etter *tredje ledd* skal ein andelseigar – som ikkje er ein juridisk person – halde styret i burettslaget orientert om kvar ein kan få tak i han så lenge andelseigaren har overlate bruken av bustaden til andre. På denne måten blir det lettare for burettslaget å få tak i andelseigaren dersom det skulle oppstå problem i samband med den som brukar bustaden mens andelseigaren er borte.

Til § 5-9 Pålegg om flytting:

Paragrafen er ei føresegn som gir burettslaget heimel for å påleggje den som andelseigaren har gitt bruksrett til, brukaren, å flytte. Laget kan også krevje tvangsfråviking dersom bruken er overlaten i strid med reglane. Departementet viser til den generelle omtalen av buretten under punkt 8.7. Departementet viser også til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 5–9. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 sidene 132:

«Laget kan etter *første ledd* påleggje brukaren å flytte og eventuelt krevje tvangsfråviking dersom bruken er overlaten i strid med reglane. Det må leggjast til grunn at det same følgjer av tvangslova § 13-2 tredje ledd bokstav e, som gjeld tilhøve der det er openbert at saksøkte ikkje har rett til å inneha eigedommen. Er ikkje bruksoverlatinga lovleg, har ikkje brukaren rett til å vere i bustaden. Føresegna er formulert slik at laget har eit krav på fråflytting som laget eventuelt kan få dom på.

Etter *andre leddet* kan laget krevje tvangsfråviking i alvorlege mishaldstilfelle. Ein tilsvarande regel om utkastning av andelseigaren går fram av § 5-23, men i dei tilfella må salspålegg òg gjevast. Det er ikkje opplagt at desse tilfella går inn under tvangslova § 13-2 tredje ledd bokstav e, og det bør derfor takast inn eigne reglar. Slik er det òg i eigarseksjonslova § 27. Både i eigarseksjonslova, i føresegna her og i § 5-23 er det særleg vist til at fråviking eventuelt kan skje etter prøving i søksmåls former der saksøkte har motsegner som er til hinder for ei summarisk avgjerd.»

Til § 5-10 Bortfall av bruksrett:

Paragrafen slår fast når bruksretten fell bort. Departementet viser til den generelle omtalen av buretten under punkt 8.7. Departementet viser også til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 5–10. Departementet viser også til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 5–10.

Etter *første ledd* fell alle bruksrettar til bustaden bort når andelen skiftar eigar. Dette omfattar også andelseigaren rett til bruk, men dette bortfallet går for så vidt også fram av § 5–1. Dessutan fell alle bruksrettar som er utleide frå andelseigaren bort, med det unntaket som går fram av andre leddet. Det gir best samanheng at alle bruksrettar fell bort ved eigarskiftet. På denne måten får leigaren av ein bustad i eit burettslag ein rett som er dårleg verna i nokre samanhengar, men det er noko som leigaren vil kjenne til på førehand. Slik har også regelen i praksis vore tidlegare. Når andelen skiftar eigar, har leigeretten til andelseigaren falle bort – og det same har eventuelle framleigerettar.

Departementet viser elles til utvalets spesielle merknader, jf. NOU 2000:17 side 133:

«I *andre leddet* er det gjort unntak for bruksrett etter ekteskapslova eller husstandsfellesskapslova. Det er nytta same formulering som i § 5-6 første ledd nummer 4. Etter gjeldande har brukaren i slike tilfelle ein forkjøpsrett ved eigarskifte, men blir ikkje forkjøpsretten nytta, fell bruksretten bort. Det er ein regel som kan verke hardt der bruksretten kanskje er gjeven på grunn av omsorg for felles born og nettopp fordi parten ikkje har midlar til å løyse ut den andre parten. Etter utkastet skal retten berre falle bort etter vanlege reglar for bortfall av hefte, i praksis ved at retten fell bort ved tvangssal som er kravt av betre prioritert panthavar. Mot yngre rettsstiftingar skal bruksretten ha vern utan registrering eller anna rettsvernakt. I høve til vedtektsfesta forkjøpsrett bør bruksretten stå seg, men da slik at forkjøpsretten kan gjerast gjeldande når bruksretten fell bort. Er andelen seld med påhefte av bruksretten, må eigaren finne seg i at forkjøpsretten blir gjord gjeldande når brukaren flyttar.

Etter *tredje ledd* er det teke inn ein regel om skadebotansvar for andelseigaren dersom bruksretten fell bort på grunn av eigarskifte. Avhendar andelseigaren andelen friviljug, blir skadebotansvar hovudregelen om ikkje avhendinga skjer i forståing med brukaren, eller bruksretten ikkje er avvikla på normal måte, oftast etter reglane i husleigelova. Det same blir som regel resultatet der andelen blir tvangsseld fordi andelseigaren ikkje gjer opp for seg. Ein liknande skadebotregel gjeld i tilhøvet mellom hovudleigar og framleigar etter husleigelova § 7-7 tredje ledd.»

Om lov om bustadbyggjelag (bustadbyggjelagslova) og lov om burettslag (burettslagslova)
Til § 5-11 Bruken av bustaden og eigedommen:

Paragrafen inneheld ein regel om at andelseigaren mellom anna skal fare fint med bustaden. Departementet viser til den generelle omtalen av buretten under punkt 8.7. Departementet viser også til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 5–11. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side- ne 133 og 134:

«*Første ledd* er ei generell føresegn om at andelseigaren skal fare fint med bustaden og fellesareala, og at bruken av bustaden og fellesareala ikkje på urimeleg eller unødvendig vis må vere til skade eller ulempe for andre andelseigarar. Liknande formuleringar har ein i eigarseksjonslova og sameigelova. Regelen fangar opp slikt som plagsam støy eller lukt, tilgrising av oppgangar og uforsiktig omgang med eld eller vatn. Noko av dette kan regulerast nærare i ordensreglar etter fjerde ledd. Brot på desse pliktene er mishald, og det må avgjerast i det ein-skilde tilfellet om mishaldet er vesentleg, slik at det kan føre til pålegg om sal.

I eigarseksjonslova § 19 er det ei føresegn om at vedtektene kan ha reglar om einerett for ein eller fleire sameigarar til bruk av delar av fellesareal. Utvalet ser ikkje grunn til å regulere dette nærare i lova her. Laget kan til dømes ha ordningar med bortleige av garasjar utan at det må vedtektsfestast. Generelt gjeld det eit krav om at slike ordningar ikkje må stride mot dei allmenne reglane om mindretalsvern.

I *andre leddet* er det fastsett at andelseigaren har rett til å gjennomføre tiltak som trengst på grunn av funksjonshemming. Tiltaka treng godkjenning frå styret, men godkjenning kan ikkje nektast utan sakleg grunn. Inne i bustaden kan andelseigaren stort sett gjennomføre slike tiltak utan godkjenning. Det er andelseigaren sjølv som må bere kostnaden med tiltaka, om det da ikkje følgjer av byggje- og finansieringsplanen, avtale eller offentlege vedtak at laget har plikt til å gjennomføre slike tiltak. Liknande føresegner finst i eigarseksjonslova og husleigelova.

Av *tredje ledd* går det fram at andelseigaren ikkje kan bruke bustaden til anna enn bustadføremål, om ikkje styret gjev samtykke til det. Gjeld det varig bruk til anna enn bustad, må andelen løysast inn; det er berre til bustader det kan vere knytt andelar. Ein må sjå konkret på karakteren av bruken, og særleg må ein leggje vekt på kva ulemper bruken fører med seg for andre andelseigarar. Det å ha heimekontor eller å drive forfattarverksemd eller former for husflid som ikkje fører med seg større bråk, risting e.l. eller mykje trafikk av kundar, er ikkje i strid med bustadføremålet. Det same gjeld barnepass for andre innafor rimelege rammer. Eit grunnvilkår må vere at bustaden framleis er i bruk som bustad, og ikkje blir nytta berre til

næringsverksemd. Føresegna svarar til gjeldande regel for burettslagsbustader, og liknande reglar gjeld for bustadseksjonar. Ein må ta omsyn til at oppfatninga av kva som er akseptabelt, kan endre seg frå tid til anna.

I *fjerde ledd* er det fastsett i *første punktum* at styret kan fastsetje vanlege ordensreglar for eigedommen. Det svarar til dagens regel. I eigarseksjonslova må ordensreglar vedtakast på sameigarmøte, men det ville bryte med systemet i lova her om slike vedtak skulle leggjast til generalforsamlinga. I tilfelle måtte det bli tale om at generalforsamlinga skulle gje samtykke til reglane, men det synest ikkje nødvendig. Den som er misnøgd med reglane, kan krevje at dei blir tekne opp på generalforsamlinga, og eit fleirtal der kan instruere styret om eventuelle endringar.

Andre punktum gjeld forbod mot dyrehald. Utgangspunktet er at laget kan innføre forbod mot dyrehald, men brukaren av bustaden – anten det er andelseigaren eller ein annan – kan likevel halde dyr dersom gode grunnar talar for det, og dyrehaldet ikkje er til ulempe for dei andre brukarane av eigedommen. Er det viktig for brukaren å ha dyr, til dømes å halde førarhund, må ein sjå bort frå ulemper av lite omfang. Same regelen gjeld i dag for burettslag etter husleigelova frå 1999, og ein tilsvarande regel gjeld i seksjonssameiger.»

Til § 5-12 Vedlikehald o.a. frå andelseigaren:

Paragrafen fastset krava til vedlikehald o.a. Departementet viser til den generelle omtalen av buretten under punkt 8.7. Departementet viser også til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 5–12. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side- ne 134 og 135:

«Hovudregelen om at andelseigaren må halde bustaden i forsvarleg stand, går fram av *første ledd*.

Når utkastet byggjer på at bruksretten ikkje lenger skal reknast som ein leigerett, inneber det formelt at andelseigaren får ein vidare råderett over bustaden. Etter utkastet skal råderetten vere den same over ein burettslagsbustad som ein bustadseksjon. I praksis har nok mange burettslag praktisert reglane slik. Etter utkastet kan andelseigaren til dømes skifte kjøkeninnreiing, flytte vegger eller ta ut innvendige dører utan samtykke frå laget, så lenge han ikkje grip inn i berande konstruksjonar. Laget kan krevje at bustaden blir halden forsvarleg i stand. Det inneber først og fremst at bustaden må haldast i slik stand at det ikkje oppstår skade eller ulempe for andre. Til dømes må golvet

på badet vere tett, og ventilar må vere opne. I burettslag har kravet om forsvarleg stand ei side som ikkje er aktuell i seksjonssameiger: Der som bustaden blir skadd eller vedlikehaldet forsømt, kan det i visse tilfelle føre til at bustaden ikkje kan seljast. Andelseigaren kan – til skilnad frå seksjonseigaren – kome fri ansvaret for felleskostnadene ved å seie opp. Etter utkastet kan laget i slike tilfelle kjøpe andelen og krevje skadepott for skadar og forsømt vedlikehald (§ 4-9).

I dag er spørsmålet om vedlikehald av burettslagsbustader regulert gjennom tilvisinga til husleigelova. Det er likevel vanleg at husleigeavtalane i burettslag legg meir av det indre vedlikehaldet av bustaden på andelseigaren enn det som følgjer av lova. Utvalet har teke utgangspunkt i den fordelinga som er vanleg i burettslag i dag, men har prøvt å presisere andelseigaren vedlikehaldsplikt noko betre. Det er òg skilnader i høve til gjeldande rett med omsyn til utskifting av ting og ansvar for tilfeldig skade.

Av *andre leddet* går det fram at andelseigaren skal halde ved like slikt som vindauge, røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i bustaden. Opprekninga er ikkje uttømmende («slikt som»). Vedlikehald inneber til dømes måling eller tapetsering, smøring eller reinsing av apparat, staking av røyr, skifting av glasruter, osb. Grensa mellom vedlikehald på den eine sida og reparasjon og utskifting på den andre blir stort sett ikkje viktig, jf. tredje ledd. Innvendige flater er golv, tak og vegger, medrekna ytterdører og innvendige dører og innsida av ein balkong.

I *tredje ledd* er det presisert at vedlikehaldsplikta omfattar reparasjon og utskifting, og her er det rekna opp nokre av dei mest aktuelle objekta. Samtidig er det ei avgrensing mot utskifting av vindauge og ytterdører; her er det normalt ønskjeleg at laget har det avgjerande ordet, og ofte er det tiltak som bør gjennomførast likt for fleire bustader. Det er òg ei avgrensing mot reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag og berande veggkonstruksjonar og røyr eller leidningar som er bygde inn berande konstruksjonar. Her er det tale om arbeid som bør utførast under lagets kontroll, og da er det greiast at plikta til reparasjon og utskifting ligg på laget.

I dei tilfella der reparasjon og utskiftingar ikkje ligg til andelseigaren, og derfor fell på laget ut frå den allmenne plikta til å halde eigedommen i stand, kan det vere at kostnaden likevel må berast av andelseigaren, til dømes fordi han har vore uforsiktig med bustaden.

Det er fastslege i *fjerde ledd* at vedlikehaldsplikta òg femner om utbetring av tilfeldig skade; det er nok ein skilnad i høve til gjeldande reglar. Tilfeldig skade kan vere slikt som uvêr, men det kan òg vere skade som er påført av tredje-

person, til dømes ved innbrot i bustaden. Ofte vil slik skade vere dekt av forsikringar. Her bør ein passe på at avgrensinga mellom forsikringane, som forsikring av innbu og av bygg, er tilpassa avgrensinga av vedlikehaldsplikta.

Etter *femte ledd* kan vedlikehaldsplikta fastleggjast annleis enn det som går fram av paragrafen. Det kan gjerast på to måtar, anten gjennom vedtektsføresegn eller gjennom individuelle avtalar. I vedtektene kan vedlikehaldsplikta endrast med vanleg vedtektsfleirtal (to tredels fleirtal), men da er føresetnaden at endringa ikkje forrykkjer forholdet mellom andelseigarane. Det vil vere i strid med det vanlege mindretalsvernet dersom vedlikehaldsplikta vart meir tyngjande for berre nokre av andelseigarane. Det er likevel vanskeleg å detaljregulere dette i lova, for det kan tenkjast omlegging som omfattar både vedlikehald og fordeling av felleskostnader, til dømes i samband med endringar av bygget. Avtalar med den einskilde andelseigaren kan vere av fleire slag; det kan til dømes vere at andelseigaren tek på seg det ytre vedlikehaldet av eit rekkjehus mot reduksjon av felleskostnadene. Slike avtalar gjeld ikkje utan vidare i høve til neste andelseigar.

Reint allment bør ein godta fleksibilitet og omleggingar av vedlikehaldet etter behov, så lenge ein passar på at balansen mellom andelseigarane blir halden oppe. I nokre burettslag, eller i somme periodar i same burettslaget, kan det vere ønske om at mest mogleg av vedlikehaldet skal liggje til andelseigaren. Andre gonger kan andelseigarane ønskje at meir av vedlikehaldet skal utførast som ei fellesoppgåve. Det kan vere at andelseigarane på grunn av alder eller livssituasjon elles ser seg tente med å sleppe utføringa av vedlikehaldet og heller betale litt meir. Burettslagsforma opnar nettopp for at ein kan finne slike løysingar.»

Til § 5-13 Andelseigaren skadepottansvar i høve til laget:

Paragrafen fastset skadepottansvar for andelseigaren i høve til laget for mishald av plikta til å fare fint med bustaden og fellesareala og plikta til vedlikehald. Departementet viser til den generelle omtalen av buretten under punkt 8.7. Departementet viser også til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 5–13. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 135:

«Ansvaret er bygt opp kring kontrollansvarsreglane som no finst i ei rekkje lover, som kjøpslova, handverkartenestelova, avhendingslova, bustadoppføringslova og husleigelova. Føresegna må tolkast i tråd med dei tilsvarande føreseg-

nene i desse andre lovene, og på dei punkta der det tolkingstvil, må tvilen mest mogleg avklårast for alle lovene under eitt – så langt føresegnene er like. Plikten for andelseigaren følgjer av lagsforholdet og byggjer ikkje eigentleg på kontrakt (bortsett frå tilfella med særleg avtale), men skadebotansvaret bør regulerast etter same liner som ved mishald av kontraktsplikter. Reguleringa er likevel gjord litt enklare enn i kontraktslovene, til dømes slik at det ikkje er teke med reklamasjonsfristar.

Hovudregelen om ansvaret går fram av *første ledd*. Andelseigaren er ansvarleg for skade som følgje av mishald om han ikkje kan vise at mishaldet kom av ei uventa hindring. Av *andre leddet* følgjer det at andelseigaren svarar for mishald frå tredjeperson som han har gjeve i oppdrag å oppfylle pliktene, til dømes handverkarar som skal utføre vedlikehald eller reparasjonar. Skal andelseigaren sleppe fri dette ansvaret, må både han og tredjepersonen vere råka av ei uventa hindring. Ei føresegn om direktekrav mot tredjeperson er teken inn i § 5-14.

I *tredje ledd* er det fastsett at kontrollansvaret ikkje omfattar tap som oppstår ved at bruken av eigedommen eller delar av eigedommen blir avbroten, til dømes ved at laget mistar leigeinntekter for ein utleigebustad eller eit lokale. For slikt tap svarar andelseigaren berre på skyldgrunnlag. Det svarar til regelen for indirekte tap i andre lover; det er denne forma for indirekte tap som er aktuell i eit burettslag. Ansvaret i høve til andre andelseigarar går fram av § 5-15.

Av *fjerde ledd* følgjer det at andelseigaren berre svarar for tap som ein rimeleg kunne reke med som følgje av mishaldet, og at laget har plikt til å avgrense tapet. Etter femte ledd kan ansvaret lempast. Dette er element i ansvarsreguleringa som svarer til reguleringa i dei før nemnde lovene.»

Til § 5-14 Krav mot bakre ledd:

Paragrafen gir burettslaget heimel for å gjere mishaldskrav gjeldande direkte mot handverkarar eller andre avtalepartar i same grad som andelseigaren sjølv kunne det. Slike føresegner om krav mot bakre ledd (direktekrav) har ein etter kvart i fleire lover, men det er usikkert kor langt slike krav kan gjerast gjeldande utan lovheimel. Departementet viser til den generelle omtalen av buretten under punkt 8.7. Departementet viser også til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 5–14. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 135 og 136:

«Utvalet meiner det kan vere tenleg med ein di-

rektekravsregel i desse forholda, til dømes der det oppstår tap fordi ein handverkar har gjort dårleg arbeid, og andelseigaren kanskje har flytta eller ikkje er søkjegod. Etter omstenda kan det vere ein fordel for andelseigaren òg at laget går direkte på bakre ledd.

Føresegna er formulert etter mønster av bustadoppføringslova § 37. Regelen er likevel gjord noko vidare ved at alle mishaldskrav er omfatta; etter dei andre lovene er direktekrav avgrensa til krav som følgje av mangel. Utvalet reknar med at det berre unntaksvis blir aktuelt med direktekrav i forseinkingstilfelle, men meiner at regelen kan ha den vidare rekkjevidda.

Regelen om direktekrav bør gjelde tilsvarende der ein annan andelseigar har skadebotkrav, jf. § 5-15, og der andelseigaren har skadebotkrav mot laget, jf. § 5-18.»

Til § 5-15 Andelseigarens skadebotansvar i høve til andre andelseigarar:

Paragrafen slår fast det skadebotansvaret som andelseigaren har i forhold til andre andelseigarar. Departementet viser til den generelle omtalen av buretten under punkt 8.7. Departementet viser også til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 5–15. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 136:

«Mishald av pliktene etter § 5-12 kan føre til tap ikkje berre for laget, men òg for andre andelseigarar. Eit typisk tilfelle er manglande vedlikehald av badarom som fører til at vatn renn ned i bustaden under. Skadane på eigen bustad må andelseigaren rette sjølv, med unntak for slike reparasjonar og utskiftingar som ligg til laget, til dømes røteskadar på bjelkelag. Skadane på himling eller vegger i bustaden under, skal laget utbetre, jf. § 5-17 første ledd. Laget kan krevje skadebot av andelseigaren etter § 5-13 dersom vilkåra der er oppfylte. Men andelseigaren i bustaden under kan li tap fordi han har fått øydelagt møblar, eller fordi han må flytte ut av bustaden nokre dagar medan reparasjonane går på. Slikt tap svarar den mishaldande andelseigaren for etter føresegna her. Ansvaret byggjer på kontrollansvarsregelen.

I *andre leddet* er det ein regel om at kontrollansvaret ikkje omfattar visse typar indirekte tap, og at andelseigaren svarar for slikt tap berre på skyldgrunnlag. Indirekte tap kan vere meir samansett for ein andelseigar enn for laget, og avgrensinga er derfor annleis. Alt tap i næring bør reknast som indirekte; det kan gjelde næring som blir driven i bustaden, eller det kan vere tap fordi andelseigaren må vere heime.

Her òg bør tap som følgje av avbrot i bruken av eigedommen som utgangspunkt reknast som indirekte, men kostnader med nødvendig innløsning av andelseigaren eller ein brukar av bustaden, bør likevel reknast som direkte tap som er omfatta av det strengare ansvaret. Vidare bør tap som følgje av skade på ting som utgangspunkt reknast som indirekte; formuleringa omfattar òg skade på person, men den avgrensinga ville ein nok kome til i alle fall. Skade på sjølve bustaden vil oftast bli dekt av burettslaget, jf. det som er sagt ovafor, og da er det i høve til laget den mishaldande andelseigaren som er ansvarleg. Men har den skadelidande andelseigaren og laget funne fram til andre ordningar for utbetringa, skal ikkje det minke ansvaret. Tap som følgje av skade på bustaden bør derfor omfattast av det strenge ansvaret. Slik bør det òg vere med skade på vanleg tilhøyrsløse til bustaden. I avgrensinga til vanleg tilhøyrsløse ligg det at meir spesielle ting som den skadelidande andelseigaren oppbevarer i bustaden, ikkje er omfatta av kontrollansvaret. For uvanleg verdifulle ting kan òg regelen i § 5-13 fjerde ledd med avgrensing til pårekeleg skade kome inn.

I *tredje ledd* er det ei tilvising til andre, fjerde og femte ledd i § 5-13 og til § 5-14. Andre leddet i paragrafen her kjem i staden for føresegna i § 5-13 tredje ledd.»

Til § 5-16 Ansvar ved eigarskifte:

Paragrafen gjeld vedlikehalds- og ansvarsspørsmåla ved eigarskifte. Departementet viser til den generelle omtalen av buretten under punkt 8.7. Departementet viser også til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 5-16. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 136:

«Hovudregelen er at skadar og vedlikehaldsmanglar er ei sak mellom ny og gammal eigar; det følgjer av *første ledd*. Den nye eigaren kan ikkje krevje at burettslaget skal setje i stand bustaden. Men er det oppgåver som høyrer under laget, til dømes reparasjon av berande konstruksjonar, må laget ta seg av arbeidet. Eventuelt krav på skadebot må laget rette mot den gamle andelseigaren. I den samanhengen kan det vere tenleg dersom laget i samband med eigarskiftet undersøker om det er aktuelle skadar som laget må utbetre, og at eventuelle skadebotkrav blir gjorde opp, eventuelt med dekning i legalpanteretten.

Av *andre leddet* følgjer det at den nye andelseigaren er ansvarleg i høve til laget og andre andelseigarar for eige mishald. Er den nye andelseigaren klår over at noko må gjerast for å unngå skade, til dømes å reparere baderomsgolv el-

ler røyr i kjøkenbenken, skifte defekte vifter e.l., ligg det innafor hans kontroll å hindre vidare skadeutvikling. Men er det ikkje grunn til mistanke om at noko er gale, må ein helst seie at ei vidare utvikling av skaden er utafor hans kontroll. Det kan skje at både gammal og ny andelseigar er ansvarlege for delar av skaden.»

§ 5-17 Vedlikehald o.a. frå laget:

Paragrafen slår fast den vedlikehaldsplikta m.m. som burettslaget har. Andelseigarens vedlikehaldsplikt o.a. er slått fast i § 5-12. Departementet viser til den generelle omtalen av buretten under punkt 8.7. Departementet viser også til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 5-17. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 sidene 136 og 137:

«I *første ledd* er det ei generell føresegn om at laget har plikt til å halde bygningar og eigedommen elles i forsvarleg stand. Det vil seie at laget har den vedlikehaldsplikta som ikkje er lagd på andelseigarane etter lov, vedtekter eller avtale. Det er nemnt i andre punktum at laget òg skal utbetre skade på bustad eller inventar som tilhøyrer laget, dersom skaden kjem av mishald frå annan andelseigar. Det er ei framheving av den oppgåvefordelinga som vart omtala under § 5-15. Føresegna skal ikkje tolkast antitetisk; laget har plikt til å rette skade til dømes på berande konstruksjonar eller skifte ei ytterdør i ein bustad, jf. avgrensingane i § 5-12, enda det er andelseigaren sjølv som har valda skaden. I husleigelova § 5-7 andre ledd er det ein regel om at utleigaren kan vente med å rette skaden til eventuelt skadebotkrav mot leigaren er dekt. Nokon slik regel har ikkje utvalet teke med her; kravet mot andelseigaren er sikra med legalpant, og dessutan har laget ei mindre omfattande utbetningsplikt enn det som er vanleg for utleigaren i vanlege husleigeforhold.

I *andre leddet* er det presisert at laget skal halde ved like leidningar, kanalar og andre felles installasjonar som går gjennom bustaden. Plikta følgjer strengt teke alt av første ledd, men presiseringa trengst i høve til leigarens plikter etter § 5-12. Det er òg fastsett at slike installasjonar kan først gjennom bustaden om det ikkje er til vesentleg ulempe for andelseigaren. Ei tilsvarende føresegn *finst i eigarseksjonslova § 21*.

I *tredje ledd* er det ei føresegn om at andelseigaren skal gje tilgjenge til bustaden når det er nødvendig for å føre fram felles installasjonar, for å halde ved like felles installasjonar, eller for å utføre slik reparasjon eller utskifting som ikkje høyrer under andelseigarens plikter etter

§ 5-12. Laget bør vidare ha tilgang for ettersyn med tanke på desse oppgåvene. Som nemnt i merknadene til § 5-15, kan laget ha behov for å kontrollere bustaden i samband med eigarskifte for å sjå om det trengst reparasjonar eller utskifting. Laget kan ikkje krevje tilgang til bustaden for å kontrollere vedlikehaldet meir generelt; dersom laget krev skadebot etter å ha kjøpt bustaden, jf. § 4-9 andre ledd, må spørsmålet om forsømt vedlikehald og skadar avgjerast etter vanlege bevisreglar. Det er andelseigaren som har plikt til å gje laget tilgjenge til bustaden for ettersyn og arbeid. Nektar andelseigaren, kan det vere mishald, men laget kan ikkje ta seg inn i bustaden på eiga hand. Laget må eventuelt få hjelp frå namsstyresmaktene, om det ikkje er tale om reine naudssituasjonar. Av *andre punktum* følgjer det at ettersyn og arbeid skal gjennomførast slik at det er til minst mogleg ulempe for andelseigaren eller ein annan brukar av bustaden.

I prinsippet kan styret med samtykke frå generalforsamlinga med to tredels fleirtal gjere vedtak som inneber ombygging o.a. som omfattar arbeid inne i seksjonane, men her set mindretalsvernet grenser. Utgangspunktet må vere at laget ikkje skal gjennomføre tiltak i bustadene ut over det som gjeld fellesinstallasjonar, reparasjon av berande konstruksjonar m.m. Skal laget kunne gjennomføre felles renovering av badarom e.l., må det påvisast at felles gjennomføring er nødvendig av tekniske grunnar eller fører med seg så store fordelar at det kan forsvare inngrep i bustadene. Kor langt dette kan tillatast, kan vere tvilsamt og må vurderast konkret. Same tvilsspørsmåla har ein for eigarseksjonar.

Av *fjerde ledd* følgjer det at vedlikehaldsplikta kan fastleggjast annleis i vedtektene; føresegna er motstykket til § 5-12 femte ledd. Som nemnt i merknadene til den føresegna, må omlegging av vedlikehaldsplikta i vedtektene ikkje forrykkje forholdet mellom andelseigarane. I føresegna her er det ikkje nødvendig å nemne avvikande individuell avtale i tillegg til vedtektsfesting.»

Til § 5-18 Skadebotansvar for laget:

Paragrafen regulerer det skadebotansvaret som burettslaget har dersom pliktene etter § 5-17 ikkje blir oppfylte. Departementet viser til den generelle omtalen av buretten under punkt 8.7. Departementet viser også til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 5-18. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 137:

«Etter *første ledd* er laget ansvarleg etter reglane om kontrollansvar. Med unntak for reglane om indirekte tap er det vist til føresegnene i § 5-13 om andelseigarens ansvar i høve til laget. Reglane om indirekte tap, der laget berre svarar på skyldgrunnlag, er dei same som for andelseigarens ansvar i høve til andre andelseigarar. Det er dei same tapspostane som er aktuelle i dei to tilfella. Utvalet viser til merknadene til §§ 5-13 og 5-15. Reglane om krav mot bakre ledd bør gjelde tilsvarande til fordel for andelseigaren.

Andre verknader av mishald enn skadebotansvar bør ikkje følgje kontraktsretten. Reglar om avslag i felleskostnadene eller om heving passar ikkje. Utkastet har derimot reglar om at andelseigaren kan seie opp, også utanom mishaldstilfella, jf. § 5-21. I nokre tilfelle kan andelseigaren krevje utløyning, jf. § 4-10. Desse reglane gjev betre uttrykk for at forholdet mellom laget og andelseigaren meir er av samanslutningsrettsleg enn av kontraktsrettsleg karakter.»

Til § 5-19 Fordeling av felleskostnader:

Paragrafen gjeld fordelinga av felleskostnader i burettslaget. Føresegna her har ein parallell i eigarseksjonslova § 23. Departementet viser vidare til den generelle omtalen av buretten under punkt 8.7. Departementet viser også til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 5-19. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 sidene 137 og 138:

«I *første ledd første punktum* er det ein bakgrunnsregel om at felleskostnadene skal fordelast mellom andelseigarane ut frå tilhøvet mellom verdiane på bustadene. Normalt skal fordelinga gå fram av byggje- og finansieringsplanen, jf. § 2-6 tredje ledd. Fordelinga i planen kan byggje på verditilhøva eller på andre retningslinjer, og det er i og for seg ikkje nødvendig at planen opplyser om kva prinsipp som er følgt, når berre resultatet går fram. Fordelinga kan byggje på ein enkel nøkkel, eller ein kan ha detaljerte reglar, til dømes slik at forsikringspremiar blir fordelte etter verdi, kommunale avgifter etter areal, forretningsførarhonorar etter talet på bustader, osb. Lova bør ikkje ha nærare reglar om dette. Røynsla viser nok at ein ikkje bør ha store voner når det gjeld å finne fram til ei fordeling som alle kan oppfatte som «rettferdig», og at ein enkel fordelingsnøkkel i lengda har klare fordelar.

Av *andre punktumet* følgjer det at fordelinga skal endrast dersom endringar av bustadene eller eigedommen elles fører til vesentleg endring av verditilhøva. Dette gjeld der fordelinga

byggjer på verditilhøva. Tilsvarande må ein endre ei fordeling som byggjer på andre retningsliner der grunnlaget for fordelinga endrar seg vesentleg. Andelseigarane bør ikkje ha krav på endring av fordelinga der grunnlaget har endra seg berre uvesentleg. Kva som er vesentleg, må avgjerast ut frå omstenda i det einskilde tilfellet, men der endringane i grunnlaget skulle tilseie ei justering av felleskostnadene for den einskilde med meir enn 15 – 20 prosent, talar det for revisjon. Det skal mindre til før andelseigaren kan krevje revisjon dersom endringane kjem av tiltak som er gjennomførte av laget, til dømes ved ei ombygging, enn der endringane gjeld ytre omstende.

Etter *tredje punktum* kan ein eller fleire andelseigarar krevje at visse kostnader skal delast etter nytte eller forbruk. Det er tale om ein unntaksregel som kjem inn berre der særlege grunnar talar for det. Ein tilsvarande regel finst i eigarseksjonslova § 23. Gjeld det permanente tiltak som endrar verditilhøva eller eit anna grunnlag for fordelinga av felleskostnadene, bør heller fordelinga endrast. Særregelen er nok mest aktuell for nye tiltak som klårt er mest til gagn for berre nokre av andelseigarane, eller der kostnadene er klårt forbruksavhengige, og forbruket kan målast og varierer mykje andelseigarane imellom.

I andre tilfelle enn der grunnlaget for fordelinga er endra, eller der den nemnde særregelen kjem inn, er regelen at fordelinga korkje skal eller kan endrast utan samtykke frå dei andelseigarane endringa går ut over. Det går fram av andre leddet. Fordelinga av felleskostnader er avgjerande for det innbyrdes forholdet mellom andelseigarane, og delen av felleskostnadene er direkte avgjerande for omsetningsverdien av andelen. Mest tydeleg kjem det fram når ein spør kor stor del av fellesgjelda som ligg på kvar bustad; brøken for fellesgjelda må følgje utlikninga av renter og avdrag. Di mindre del av felleskostnadene andelseigaren skal bere, di mindre del av fellesgjelda treng ein kjøpar ta omsyn til. Ein ser lett at regelen ikkje godt kan vere at brøken utan vidare kan endrast ved fleirtalsvedtak. Verknaden blir i prinsippet den same i lag utan fellesgjeld. I spesielle tilfelle kan den fastsette fordelinga gje så uventa eller urimelege utslag at ei endring kan krevjast etter prinsippa i avtalelova § 36.

Tredje ledd har ei føresegn om at styret skal fastsetje ei månadleg betaling til dekning av felleskostnader. Normalt blir summen fastsett for eit år om gongen, men det er ikkje noko i vegen for at summen kan endrast i perioden. Spørsmålet om kor store eingongsbetalingar som kan krevjast, må avgjerast ut frå reglane om mindretalsvern. Dersom tiltaket kan finansierast ved låneopptak, og alternativet med store eingongs-

innbetalingar eller fordeling berre over nokre få månader fører til økonomiske vanskar for somme av andelseigarane, kan det føre til at laget må velje låneopptak.

I eigarseksjonslova § 23 er det ei særleg føresegn om at den månadlege betalinga kan «dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning». Utvalet meiner det er overflødig med ein særleg heimel for slike avsetningar. Innafor rimelege rammer kan laget byggje opp reservar for framtidig drift og vedlikehald. Noko vedtak i generalforsamlinga bør ikkje krevjast for slike avsetningar. Dersom generalforsamlinga har samtykt i tiltak ut over den vanlege drifta, må det kunne setjast av midlar til dei òg.»

Til § 5-20 Panterett for felleskostnader:

Paragrafen gjeld lovfastsett panterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav frå lagsforholdet. Ei tilsvarande føresegn finst i eigarseksjonslova § 25. Departementet viser til den generelle omtalen av buretten under punkt 8.7. Departementet viser også til at det er gjort nokre mindre endringar i føresegna i forhold til det forslaget som utvalet har kome med til § 5–20. Departementet viser til utvalets spesielle merknader til første ledd i føresegna, jf. NOU 2000:17 side 139:

«Etter *første ledd* skal laget ha panterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav frå lagsforholdet. Den siste formuleringa er med for å fange opp skadebotkrav o.l., medan krav frå andre forhold, til dømes krav mot andelseigaren som laget måtte ha teke over frå tredjemann, ikkje er omfatta. Pantekravet er avgrensa til to gonger summen i folketrygda på det tidspunktet gjennomføring av tvangsdekning blir vedteken. Grunnsummen i folketrygda er kr 49 090 frå 1. mai 2000.»

Andre leddet gir panteretten vern utan registrering, og retten kan ikkje registrerast. Andre panterettar i andelen får rettsvern ved registrering i grunnboka. Det er elles fastsett at føresegna i pantelova § 1–4 om bestemt sum eller eit maksimum for panteretten ikkje skal gjelde. For legalpant i fast eigedom og for lausøyre følgjer det same av pantelova §§ 6–1 og 6–2.

Foreldingsfristen i *tredje ledd* er den same som i eigarseksjonslova § 23. Tvangsdekning må krevjast seinast to år etter forfall. Dekninga må gjennomførast utan unødig opphald. Legalpanteretten skal ikkje vere noka form for varig sikring av krav mot andelseigaren.

Det går fram av *fjerde ledd* at det kan vedtakast i vedtektene ein meir omfattande panterrett. Mønsteret for denne føresegna er tilsvarende føresegn i eigarseksjonslova. Innføring av ein slik panterrett krev tilslutning frå alle andelseigarane og får rettsvern på vanleg måte.

Etter *femte ledd* vil ikkje burettslaget ha adgang til å stifte panterrett i andelen ved avtale ut over det som går fram av paragrafen sjølv. Dei krava som burettslaget har skal sikrast av legalpanteretten, eventuelt ved ein vedtektsfesta panterrett.

Til § 5-21 Oppseiing frå andelseigaren:

Paragrafen gjeld det tilfellet at andelseigaren seier opp buretten. Dette må andelseigaren gjere med ein frist på seks månader. Departementet viser til den generelle omtalen av buretten under punkt 8.7. Departementet viser også til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 5–21. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 sidene 139 og 140:

«Etter *første ledd* kan andelseigaren seie opp buretten med ein frist på minst seks månader. Det svarar til regelen i gjeldande burettslagslov og er ein viktig del av ansvarsavgrensinga. Kunne ikkje burettshavaren fri seg frå ansvaret for felleskostnader ved å seie opp bruksretten, ville han ha indirekte svare for gjelda i burettslaget i tilfelle der bustaden ikkje let seg selje på grunn av høg fellesgjeld. I praksis har det vist seg at det er bruk for denne ansvarsavgrensinga i nokre tilfelle, samtidig som regelen ikkje har vore til avgjerande hinder for kreditt til burettslaget. Det er ikkje stilt krav til grunnen til oppseiinga. Oppseiing er mest aktuelt i dei tilfella der andelen ikkje let seg selje, men ansvaret for felleskostnadene fell bort sjølv om andelseigaren kunne ha selt andelen. Dersom andelen isolert sett let seg selje, kan laget krevje dekning av felleskostnader under panteretten enda andelseigaren ikkje heftar personleg for kostnadene, jf. *fjerde ledd*.

I *andre leddet* er det fastslege at oppseiing fell bort dersom andelseigaren ikkje har flytta ut eller har avvikla eit bruksrettsforhold når fristen er ute, og andelen heller ikkje er avhenda. Er andelen avhenda, får ein ny andelseigar ansvar for felleskostnadene. Gjeldande lov har inga regulering av denne situasjonen, men det er mogleg at løysinga er den same.

Etter *tredje ledd* kan laget straks krevje tvangssal etter § 4-8 dersom andelen ikkje er seld innan fristen. I denne situasjonen er det ikkje bruk for noko varsel til andelseigaren før tvangssalet; det er han sjølv som har utløyst

plikta til å selje. Av *fjerde ledd* går det fram at krav på felleskostnader kan krevjast dekte av legalpanteretten også der andelseigaren ikkje lenger heftar personleg. På det viset unngår ein urimelege resultat til dømes der andelseigaren ikkje får avhenda andelen ved friviljug sal fordi panthavarar ikkje går med på å fråfalle pant ut over omsetningsverdien. Laget kan krevje realisasjon av panteretten enda ingen heftar personleg for kravet.»

Til § 5-22 Salspålegg frå laget:

Paragrafen gjeld den retten burettslaget har til å krevje at andelseigaren sel andelen. Departementet viser til den generelle omtalen av buretten under punkt 8.7. Departementet viser også til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 5–22. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 140:

«Etter *første ledd* kan laget påleggje andelseigaren å selje andelen dersom han trass i åtvaring misheld pliktene sine vesentleg. Det er ikkje krav om åtvaring før pålegget dersom mishaldet er så alvorleg at det kan krevjast fråviking etter § 5-23 første ledd. Blir fråviking kravt etter § 5-9 andre ledd i høve til ein brukar som ikkje er andelseigar, har andelseigaren krav på åtvaring før eit eventuelt pålegg om sal. Fristen for å selje må som nemnt setjast til minst tre månader. I føresegna er det nærare reglar om formelle krav til pålegget.

Blir ikkje pålegget følgt innan fristen, kan laget krevje tvangssal etter reglane i § 4-8 andre ledd, jf. *andre leddet* i føresegna her. Det går fram av § 4-8 andre ledd at laget før tvangssal må sende varsel etter tvangslova § 4-18 minst to veker før tvangssal kan krevjast.»

Til § 5-23 Fråviking:

Paragrafen gjeld burettslagets rett til å krevje tvangsfråviking av bustaden. Departementet viser til den generelle omtalen av buretten under punkt 8.7. Departementet viser også til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 5–23. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 140:

«Etter *første ledd* kan laget krevje tvangsfråviking av bustaden i alvorlege mishaldstilfelle. Samtidig må det gjevast pålegg om sal av andelen. Reglane her er dei same som etter eigarseksjonslova § 27. Blir det reist innvendingar mot kravet om fråviking, og innvendingane ikkje klårt er grunnlause, kan kravet berre takast til følgje etter behandling i søksmåls former.

Det som da skal avgjerast, er om vilkåra for fråviking er oppfylte.

I *andre leddet* er det fastsett at krav på felleskostnader kan krevjast dekte under legalpantretten sjølv om andelseigaren ikkje heftar for kravet personleg. Ei tvangsfråviking inneber at laget avsluttar bruksrettsforholdet. Spørsmålet om omfanget av eit ansvar for felleskostnader i denne situasjonen har vore noko omstridt, men utvalet legg til grunn at det følgjer av allmenne ansvarsreglar at andelseigaren ikkje svarar lenger enn til den tida laget måtte finne seg i ei oppseiing av ansvaret. Da trengst det ein regel av same slag som i § 5-21 fjerde ledd.»

Til § 5-24 Øydelegging ved brann o.a.:

Paragrafen regulerer det tilfellet der bustaden blir øydelagd av brann o.a. Departementet viser til den generelle omtalen av buretten under punkt 8.7. Departementet viser også til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 5–24. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 sidene 140 og 141:

«Etter *første ledd* går grensa for ei friare vurdering av oppattbygging ved totalskade (øydelegging) av meir enn halvparten av bustadene i laget. I den situasjonen skulle ikkje faren for fleirtalsmisbruk vere så stor, særleg ikkje når kravet er vedtak på generalforsamling med to tredjedels fleirtal.

I *andre punktumet* er det tek inn ein utløyingsregel ut frå synspunkta ovafor. Av andre leddet går det fram at andelseigaren elles, altså der færre enn halvparten av bustadene er øydelagde, eller skadane er mindre omfattande, som utgangspunkt skal ha krav på oppattbygging der det er mogleg. Men står kostnaden klårt i mishøve til det ein kan oppnå, kan generalforsamlinga med to tredels fleirtal velje alternativet utløyning etter regelen i første ledd.»

Til § 5-25 Konkurs. Tvangssal og anna eigarskifte for eigdommen:

Paragrafen regulerer det tilfellet at burettslaget går konkurs o.a. Dette var ikkje tidlegare regulert i burettslagslova. Departementet viser til den generelle omtalen av buretten under punkt 8–7. Departementet viser også til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 5–25. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 141 og 142:

«Etter gjeldande burettslagslov har det vore lagt til grunn at andelseigarane har vern som vanlege leigarar der laget går konkurs eller ei-

gedommen blir tvangsseld, men spørsmålet er ikkje nærare regulert i lova. På det viset har andelseigarane sterkare vern enn eigarane av seksjonar og einestader. Ein kan sjå dette i samanheng med at eigarane av seksjonar og einestader heftar for gjeld som dei sjølve har teke på seg, medan andelseigaren risikerer å bli råka av konkurs i laget eller tvangssal av eigdommen på grunnlag av gjeld som kviler på fleirtalsvedtak. Utvalet gjer framlegg om at andelseigarane framleis bør ha vern som leigarar i tilfelle av konkurs eller tvangssal. Leigerettane kan da seiast opp etter reglane i husleigelova, reglane om oppseiingsvern medrekna. På det viset blir det ein balanse mellom interessene til kreditorane og interessene til andelseigaren. Regelen kan gjelde i alle situasjonar der eigdommen skiftar eigar, men spørsmålet kjem i praksis neppe opp utanom konkurs og tvangssal. Mindretalsvernet vil normalt hindre at bustader blir avhenda utan at dei aktuelle andelseigarane er med på det.

Etter *første ledd* skal buretten i tilfelle av konkurs reknast som ein tidsbestemt husleigeavtale. Partane kan krevje at leiga blir sett til gjengs leige etter husleigelova § 4-3 frå konkurssopninga. Elles skal leigeretten følgje bakgrunnsreglane i husleigelova, medrekna reglar om vedlikehald, oppseiingsfrist og oppseiingsvern. Leigeretten kan ikkje overførast til andre bortsett frå i dei spesielle tilfella der personsifte kan skje etter husleigelova.

I *andre leddet* går det fram at reglane skal vere dei same i tilfelle av tvangssal eller anna eigarskifte for eigedom som inneheld bustad.»

Til kapittel 6 Rettsregistrering

Kapittel 6 har føresegner om registrering av rettar i burettslagsandelar. Departementet viser til den generelle omtalen av rettsregistreringa under punkt 8.8. Vidare viser departementet til utvalets spesielle merknader til kapitlet, jf. NOU 2000:17 side 142. Om utforming av rettsvernsreglane framheva utvalet følgjande:

«Mønster for føresegnene har utvalet dels funne i tinglysingslova og andre lover om rettsregistrering, dels i tinglysingsutkastet i NOU 1982:17. Det utkastet er lagt til grunn også for utforminga av registreringsreglane i luftfartslova frå 1993. På nokre punkt har det vore nødvendig med tilpassingar til burettslagsforhold.»

Departementet kom fram til at registreringa ikkje skulle gjerast i eit eige buretsregister – men i staden i grunnboka. Dette har ført til at særleg § 6–1 er blitt endra i forhold til det forslaget som utvalet har kome med.

Til § 6–1 Registrering av andelar

Paragrafen slår fast at andelane i eit burettslag skal registrerast i grunnboka. Departementet viser til den generelle omtalen under punkt 8.8, der denne løysinga blei vald. Det er følgjeleg gjort endringar i det forslaget til § 6–1 som utvalet kom med.

Det går fram av *første ledd* at andelane i burettslaget skal registrerast i grunnbok i tilknytning til den eller dei faste eigedommane som laget eig eller festar. Korleis dette skal gjerast, vil delvis bli fastsett ved forskrift, jf. *tredje ledd*. Plikta til registrering gjeld alle burettslag, også burettslag som er stifta før den nye lova tek til å gjelde, jf. overgangsregelen i § 14–9.

Det går fram av *andre leddet* at reglane i tinglysingslova gjeld så langt ikkje nok anna er fastsett i kapittel 6. Det blir her også vist til endringa i tinglysingslova § 1 første ledd, som slår fast at føresegnene om tinglysing av dokument også skal gjelde for registrering av rettar i burettslagsandelar etter kapittel 6 her.

Det går fram av *tredje ledd* at Kongen kan gi nærare føresegner om føringa av registeret og om forholdet til tinglysingslova o.a. Dette er meint å vere ein derogasjonsheimel, slik at ein i ei forskrift kan fastsetje at nærare føresegner i tinglysingslova ikkje skal gjelde ved registrering av rettar i burettslagsandelar.

Til § 6-2 Rettsregistrering:

Paragrafen har reglar om kva som skal kunne registrerast i grunnboka. Departementet viser til den generelle omtalen av registreringa under punkt 8.8. Departementet viser vidare til at føresegna er noko endra i forhold til forslaget frå utvalet til § 6–2. Tilvisinga til eit burettregister er teke bort, og siste punktum i andre leddet er teke bort på grunn av ei lovendring i tvangssfullføringslova.

Det går fram av *første ledd første punktum* at ein skal kunne registrere i grunnboka rettsserverv som knyter seg til andel i eit burettslag. Nemninga «rettsserverv» er nøytral i forhold til grunnlaget for retten (avtale, utlegg, arv osv.). Nemninga er vid nok til å femne om både stifting, endring, bortfall og overføring av rettar. Uttrykket «knyter seg til» er meint å skulle fange opp at det kan gjelde ein rett i andelen, eller ein rett i ein rett i andelen. Den nærare avgrensinga av kva tilknytning som trengst mellom retten og andelen, må skje etter dei same linjene som for andre rettar i grunnboka. Det går fram av *første ledd andre punktum* at andre opplysningar kan registrerast dersom det er fastsett i lov. Før-

målet er at ein ikkje utan lovheimel skal kunne registrere anna enn rettsserverv som knyter seg til andelen.

Andre ledd fastset at stemninga eller eit utdrag av stemninga i eit søksmål som gjeld rett som nemnt i første ledd, skal kunne registrerast dersom retten fastset det i orskurd.

Til § 6-3 Vilkår for registrering:

Paragrafen fastset kva slags vilkår som må vere til stades for at ein rett skal kunne registrerast i grunnboka. Departementet viser til den generelle omtalen av rettsregistert under punkt 8.8. I *første ledd* er det fastsett at rettsserverv som byggjer på friviljug disposisjon, berre kan registrerast dersom disposisjonen er gjord av den som ut frå grunnboka har rett til å disponere, eller eventuelt gjord med samtykke frå vedkomande. Departementet viser elles til at andre og tredje ledd i føresegna samsvarar med utvalets forslag til § 6–3 andre og tredje ledd. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 142:

«Der det trengst samtykke frå ektemake, eventuelt løyve frå skifteretten der ektemaken ikkje vil gje samtykket, må samtykket eller løyvet ligge føre dersom registrering skal kunne skje, jf. *andre leddet*. Eit så sentralt vilkår for registrering bør gå fram av lova.

Etter *tredje ledd* kan det gjevast nærare reglar om vilkår for registrering; reglar om stadfesting av underskrift og om bruk av blankettar er særleg nemnde, men det gjeld òg slikt som reglar om registrering i samband med tvangssal eller skifte.»

Til § 6-4 Registreringsdag:

Paragrafen har reglar om når eit krav om registrering skal reknast for å vere registrert. Departementet viser til den generelle omtalen av registreringa under punkt 8.8. Departementet viser vidare til at første leddet i føresegna er endra noko i forhold til det forslaget til § 6–4 utvalet har kome med.

Det går fram av *første ledd* at eit rettsserverv skal registrerast same dagen kravet kom inn, likevel slik at registrering skal skje neste registreringsdag dersom kravet kjem inn etter eit fastsett klokkeslett. Fram til det er avgjort om vilkåra for registrering er oppfylte, skal det gå fram av registreringa at innføringa ikkje er endeleg, jf. *andre ledd*. Korleis ein ytterlegare skal gå fram ved registrering, vil bli regulert i forskrift.

Til § 6-5 Hovudreglar om prioritet:

Paragrafen inneheld hovudreglane om prioritet mellom fleire rettar i andelen som spring ut frå den same rettshavaren. Reglar om tilfella der nokon har disponert over andelen utan å vere rette eigar, går fram av § 6-13. Departementet viser til den generelle omtalen av rettsregistert under punkt 8.8. Departementet viser vidare til at føresegna samsvarar med utvalets forslag til § 6–5. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 143:

«Utgangspunktet der fleire rettar i same formuesgodet kjem i konflikt med kvarandre, er at den retten som er stifta først, går framom ein rett som er stifta seinare. Ein kan seie at den eldste retten har best prioritet. Der ein yngre rett likevel kan fortrenge ein eldre rett, er det vanleg å tale om ekstinksjon. Det er reglane om slik ekstinksjon ein finn i dette utkastet, på same viset som i tinglysingslova og fleire andre lover om rettsregistrering. Ekstinksjonen er knytt til registreringa.

Av *første ledd* går det fram at eit registrert rettserverv går framom eit rettserverv som ikkje er registrert. Det vil seie at eldre uregistrerte rettserverv blir fortrenge (ekstingverte). Til dømes går eit registrert utlegg framfor eit uregistrert kjøp eller eit uregistrert utlegg, sjølv om desse er eldre enn det registrerte utlegget. Sameleis kan avtala retter fortrenge eldre rettar ved registreringa, men da er det eit vilkår at den yngre rettshavaren er i god tru når ervervet blir registrert, jf. § 6-6.

Nærare reglar om prioriteten mellom fleire registrerte rettar går fram av *andre leddet*. Utgangspunktet er at tidspunktet for registreringa er avgjerande. Regelen er berre aktuell der rettane kolliderer, det vil seie at dei kjem i konflikt, til dømes der to panthavarar begge har fått lovnad om beste prioritet. Rettserverv som er registrerte same dagen, er likestilte. Kva det vil seie at rettane er likestilte, må avgjerast ut frå allmenne reglar om konfliktar mellom rettar i same formuesgodet. Utlegg og arrest går framom andre rettsstiftingar som blir registrerte same dagen. Mellom utlegg og arrest blir det ingen konflikt, for arresten har ikkje verknad i høve til utlegg. Av fleire utlegg som er registrerte same dagen, går det eldste først; det eldste er det utlegget som er teke først. Dette er same reglane som i tinglysingslova § 20.»

Til § 6-6 Unntak frå prioritetsreglane o.a.:

Paragrafen har visse unntak frå hovudregelen om prioritet, jf. § 6–5. Departementet viser til den generelle omtalen av rettsregistert under punkt 8.8. De-

partementet viser vidare til at føresegna samsvarar med utvalets forslag til § 6–6. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 sidene 143 og 144:

«I *første ledd* finn ein to unntak frå ekstinksjonsregelen i § 6-5 som er så sentrale at dei godt kan reknast som integrerte element i sjølve ekstinksjonsregelen: Eit avtaleervert kan berre fortrenge eldre ervert dersom ervertaren var i god tru på registreringstidspunktet, og ein arving får ikkje betre stilling enn arvlataren sjølv om arveovergangen blir registrert. Likt med avtaleervert blir rekna andre ervert som for ervertaren står i liknande stilling, til dømes ervert ved tvangssal. Det avgjerande her er at ervertet er friviljug for ervertaren; i § 6-3 første ledd («friviljug disposisjon») er det avgjerande at disposisjonen er friviljug for den som disponerer over andelen.

Det viktigaste tilfellet av ervert som kan fortrenge eldre rettar utan omsyn til kva ervertaren visste, er utlegget. Bakgrunnen for skilnaden er at avtaleervertaren handlar i tillit til registeret, og den tillita treng ikkje vernast lenger enn ervertaren er i god tru. Utleggstakaren skal vernast mot kreditorsvik og tvil om eksistensen av eldre rettar, og det er berre dei registrerte rettane han skal respektere.

Etter *andre leddet* har uregistrerte eldre lovfaste rettar vern mot rettar som blir registrerte. Lovfaste retter er rettar som ikkje kviler på avtale, utlegg eller liknande. Legalpanteretten etter utkastet fell i denne gruppa; til skilnad frå fast eigedom har ein ikkje særregulering av prioriteten for denne panteretten i pantelova.

Tredje ledd gjeld rettar som følgjer av lagsforholdet. Slike rettar skal ha vern utan registrering dersom dei går fram av vedtektsføresegn som er registrert i Føretaksregisteret. Føresegna har mønster i eigarseksjonslova § 28. I burettslag vil det vere tale om forkjøpsrett, klausular om godkjenning av ny andelseigar, eventuelle vilkår for å vera andelseigar m.m.

Avgrensinga til rettar som følgjer av lagsforholdet, skal hindre at reine avtalar mellom andelseigarar eller mellom andelseigaren og tredjeperson skal kunne få vern ved å takast inn i vedtektene i staden for [grunnboka].

Føresegna har eigentleg ikkje nokon parallell i dei andre lovene om rettsregistrering. Regelen ville stort sett ha vore den same utan lovfesting. Utvalet meiner likevel at det kan vere klårgjerande å lovfeste at slike rettar går framom rettar som er påhefta andelen. Regelen bør omfatte rettar som får fram av vedtekter som er registrerte i Føretaksregisteret. Slike vedtekter er det lett å gjere seg kjend med, og registreringa kan kontrollerast i ettertid. Andre panteret-

tar enn legalpanteretten bør registrerast i burettregisteret utan omsyn til om dei går fram av vedtektene. Det er derfor teke med ei avgrensing i *andre punktumet*.

Føresegna i tredje ledd kan ikkje tolkast antitetisk; kva som gjeld om vern for rettar frå lagsforholdet utan registrering, må avgjerast etter andre reglar.

I *fjerde ledd* er det ei føresegn som svarar til tinglysingslova § 21 tredje ledd, men som her er tilpassa på grunnlag av tinglysingslovutkastet. Poenget er at rettar som er utleidde frå den tidlegare eigaren har vern dersom dei blir registrerte seinast samtidig med den nye eigarens erverv. Det kan vere rettar til fordel for avhendaren eller for andre. I *andre punktumet* er det vist til særreglar i tvangslova som går ut på at pant som sikrar lån til erverv av andelen ved tvangssal, og som blir registrert same dag som den endelege eigeomsovergangen, går fram om andre rettar som er utleidde frå kjøparen.»

Til § 6-7 Særreglar for panterett:

Paragrafen inneheld visse særreglar for panterettar i andelar i eit burettslag. Departementet viser til den generelle omtalen av rettsregistert under punkt 8.8. Departementet viser vidare til at føresegna samsvarar med utvalets forslag til § 6–7. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 144:

«Føresegna svarar til tinglysingslova § 22 nummer 1 og 2 og gjeld rettsstiftingar i panterett i burettslagsandel. Regelen går ut på at ein yngre ervervar ikkje kan trengje attende eldre rettar i panteretten ved å registrere ervervet. Spørsmålet om rettsvern og prioritet må her avgjerast ut frå dei reglane som gjeld for pantekravet. Det skiljet ein har i tinglysingslova og nokre andre lover mellom avhending og pantsetjing av panterett som ikkje er knytt til verdipapir eller innløysingspapir, er ikkje teke med her. Skiljet har vore kritisert og er vanskeleg å grunngje.

I tinglysingslova § 22 nummer 3 er det eit unntak for stifting og overdraging av bruksrettar. Utvalet gjer framlegg om at alle bruksrettar skal falle bort ved eigarskifte, jf. § 5-10 første ledd, og da trengst det ingen særregel om rettsvern for uregistrerte bruksrettar.»

§ 6-8 Prioritetsendringar

Paragrafen har reglar om endring av prioriteten for registrerte rettar. Føresegna er gjord etter mønster av utkastet til ny lov om tinglysing og luftfartslova. Departementet viser til den generelle omtalen av

rettsregistert under punkt 8.8. Departementet viser vidare til at føresegna samsvarar med utvalets forslag til § 6–8. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 144:

«Hovudregelen følgjer av *første ledd*: Ein retts-havar kan vike prioritet for likestilte eller etterståande rettar. Endringa krev samtykke frå den registrerte eigaren av andelen. Utgangspunktet er at dei som har rettar med mellomliggjande prioritet, må samtykkje òg, men her det viktige unntak i andre leddet.

Etter *andre leddet* trengst ikkje samtykke frå dei som har rettar med mellomliggjande prioritet, dersom ein panterett vik for ein panterett som ikkje lyder på ein større sum enn det vikinga gjeld. Andre skilnader mellom panterettane har ikkje noko å seie.

I *tredje ledd* er det fastlege at den som vik prioritet, får plass etter moglege mellomliggjande rettar, om ikkje anna kan byggjast på samtykke. Vikinga er endeleg, om ikkje anna er avtala; det skjer inga reversering berre fordi den eine retten blir innfridd.

Vikinga skal som nemnt ha samtykke frå eigaren, men registerføraren treng ikkje kontrollere at samtykke er innhenta. Det følgjer av *fjerde ledd* at vikinga kan registrerast utan samtykket.»

Til § 6-9 Oppstigingsrett:

Paragrafen slår fast den allmenne regelen om oppstigingsrett (opptrykksrett, opptrinnsrett). Det vil seie at om ein rett fell bort, stig andre rettar opp i prioritet, om ikkje noko anna følgjer av reglane om opplåing og ombyting i § 6–10, av stiftingsgrunnlaget eller av ein avtale. Departementet viser til den generelle omtalen av rettsregistert under punkt 8.8. Departementet viser vidare til at føresegna samsvarar med utvalets forslag til § 6–9. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 144:

«I tinglysingslovutkastet og i luftfartslova er det fastsett at bortfall av rettsvern etter reglane om forelding av rettsvern ikkje fører til oppstiging. Føresegna i luftfartslova om dette har vore kritisert, og utvalet er kome til at spørsmåla bør avgjerast etter ulovfesta reglar. Helst må ein seie at utlegg stig opp når rettsvernet for betre prioriterte rettar blir forelda; foreldinga inneber at rettane ikkje lenger har vern mot nye utlegg, og da bør også utlegg som alt er registrerte, stige opp. Noko liknande kan seiast om avtala rettar som berre har vore haldne nede på grunn av registreringsreglane.»

Til § 6-10 Opplåning og ombyting av panterett:

Paragrafen har reglar om opplåning og ombyting av panterettar. Paragrafen er gjord etter mønster frå utkastet om ny lov om tinglysing og luftfartslova, med tilpassingar. Departementet viser til den generelle omtalen av rettsregistert under punkt 8.8. Departementet viser vidare til at føresegna samsvarar med utvalets forslag til § 6–10. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 sidene 144 og 145:

«Det er noko usikkert i kva grad føresegnene inneber endringar i høve til det som gjeld i dag for pant i andre formuesgode enn luftfarty.

Det går fram av *første ledd* at den registrerte panteretten utgjør ei ramme som kan sikre høgare eller nye krav der panteretten anten ikkje har vore utnytta fullt ut, eller der krava er nedbetalte. Slik opplåning krev avtale med eigaren. I høve til eit registrert utlegg som panthavaren har fått kjennskap til, kan opplåning likevel ikkje skje utan vidare. Utleggstakaren skal som utgangspunkt ha beste ledige prioritet; registrering av meir eller mindre tomme panterettar kan ikkje gje ly mot kreditorar. Men har panthavaren engasjert seg slik at kredittgjevinga ikkje godt kan avbrytast utan fare for urimeleg tap, kan opplåning skje enda eit seinare utlegg er kjent. Føresegna må tolkast på same måte som den tilsvarande føresegna i luftfartslova § 3-30 første ledd.

I *andre leddet* er det ei føresegn som gjeld ombyting av panterettar. Til dømes ved konvertering av lån kan ein ny panterett kome inn på same prioritet som ein som blir sletta. Det må gå fram at den nye skal kome i staden for den som blir sletta, og registreringa av den nye må skje seinast samtidig med at den andre blir sletta. Slik ombyting blir tillaten etter ulovfesta reglar, og ein ser at regelen ikkje seier noko anna enn det som følgjer av reglane om prioritetsviking. Det kan likevel vere greitt å ha med ei føresegn om dette.»

Til § 6-11 Rettsvern ved konkurs og akkord:

Paragrafen gjeld rettsvern i forhold til konkurs hos andelseigaren. Paragrafen er gjord etter mønster frå tinglysingslova § 23. Rettsvernet i forhold til utlegg er regulert i §§ 6–5 til 6–7. Departementet viser til den generelle omtalen av rettsregistert under punkt 8.8. Departementet viser vidare til at føresegna samsvarar med utvalets forslag til § 6–11. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 145:

«Etter *første ledd første punktum* må ein rett som byggjer på friviljug disposisjon, vere registrert

seinast dagen før konkursopninga for å stå seg overfor i konkursbuet. Tidspunktet for registrering av konkursopninga har ikkje noko å seie her. I andre punktumet er det gjort unntak for nokre rettar som kan byggje på friviljug disposisjon, men som likevel skal stå i ei særstilling. Det gjeld rettar som går fram av registrerte vedtekter, rettar som er avleidde frå den tidlegare eigaren (aktuelt der eigarskiftet ikkje er registrert før konkursopninga), og rettsstiftingar i panterett i andelen.

I *andre og tredje ledd* er det føresegner om vern i høve til konkurs som blir opna direkte etter ei forhandling og tvangsakkord, og vern i høve til tvangsakkord. Dei svarar heilt ut til tinglysingslova § 23.»

Til § 6-12 Prioritet i tilfelle av registreringsfeil o.a.:

Paragrafen gjeld prioritet dersom det er gjort ein feil med registreringa. Føresegna tilsvarar tinglysingslova § 25. Departementet viser til den generelle omtalen av rettsregistrering under punkt 8.8. Departementet viser vidare til at føresegna samsvarar med utvalets forslag til § 6–12. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 145:

«Av *første ledd* går det fram at registreringa gjev vern i høve til både kreditorar og avtaleervertarar sjølv om registreringa skulle vere misvisande, til dømes ved at registreringa skjer på ein annan andel. I høve til kreditorar er regelen utan unntak, men for den som har ervert ein rett ved avtale eller avtaleliknande ervert, kan det ved dom fastsetjast at det yngre ervervet skal gå først, jf. *andre ledd*. Bakgrunnen er at ein skal verne den som handlar i tillit til registeret, og ikkje blir merksam på den eldre retten på grunn av tinglysingsfeilen. Den eldre rettshavaren får i tilfelle skadebot(...).»

Til § 6-13 Manglar ved medkontrahentens heimel o.a.:

Paragrafen fastset det såkalla positive truverdet av registeret. Det vil seie at den som handlar med ein person som er registrert som rettshavar, som hovudregel skal kunne stole på at den registreringa som tidlegare er gjord, er rett. Paragrafen er gjord etter mønster frå tinglysingslova § 27 og den tilsvarande føresegna i utkastet til ny lov om tinglysing. Det er likevel gjort nokre særlege tilpassingar. Departementet viser elles til den generelle omtalen av rettsregistrering under punkt 8.8. Departementet viser vidare til at føresegna i det alt vesentlege samsvarar med utvalets forslag til § 6–13. Av den grunn

viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 sidene 145 og 146:

«Hovudregelen går fram av *første ledd første og andre punktum*. Den som har registrert eit avtaleervert i tillit til den registrerte opplysninga om kven som er rettshavar, kan ikkje møtast med at registreringa bygde på eit ugyldig dokument. Den som skal vinne rett etter regelen, må sjølv registrere sitt ervert og vere i god tru ved registreringa. God tru inneber her som elles eit krav om aktsemd. Den som til dømes har registrert eit kjøp eller ein panterrett i god tru, kan ikkje møtast med at seljaren eller pantsetjaren i si tid hadde narra den rette eigaren til å overføre andelen. Regelen skal òg fange opp tilfelle der nokon er registrert som rettshavar på grunnlag av ein proforma avtale. Vidare skal regelen gjelde der to eller fleire eig ein andel saman, men berre den eine er registrert som eigar. For å hindre at regelen formelt slår vidare enn han skal, er det vist til at konflikhtar mellom fleire rettar som er utleidde frå den registrerte rettshavaren, er regulerte i §§ 6-5 til 6-11.

Unntak frå hovudregelen går fram av *andre leddet*. Der nokon er registrert som rettshavar på grunnlag av dokument som er ugyldig på grunn av falsk, forfalsking, grov tvang eller fordi utferdaren var mindreårig, må den som har handla i tillit til registreringa likevel finne seg i å vike for rette eigar. Den som må vike, kan få skadebot(...).

I *tredje ledd* er det teke med ei føresegn om at den som i god tru betaler leige eller sender ei oppseiing eller liknande, som hovudregel må kunne lite på det som er registrert om eigarforholdet.

Fjerde ledd har mønster i tinglysingslovutkastet. Etter ekteskapslova er hovudregelen at ein ektemake må ha samtykke til visse disposisjonar over felles bustad – også om vedkomande er eineeigar av bustaden. Disposisjonar i strid med samtykkeregelen kan omstøytast innafor visse rammer. Poenget her er at regelen om godtruerverv i høve til rette eigar ikkje skal gripe inn i omstøytingsregelen. Omstøytning kan altså skje sjølv om medkontrahenten har fått registrert sin rett i god tru, men det er fristar for omstøytingskravet.»

Til § 6-14 Forelding av rettsvern:

Paragrafen har føresegner som fastset når rettsvernet blir forelda. Føresegna er gjort etter utkastet til ny tinglysingslov. Føremålet med paragrafen er å få sletta rettar etter ei tid dersom dei ikkje blir registrert ein gong til. Departementet viser til den ge-

nerelle omtalen av rettsregistreringa under punkt 8.8. Departementet viser vidare til at føresegna samsvarar med utvalets forslag til § 6–14 med nokre mindre tilpassingar.

Det går fram av *første ledd* at føresegna gjeld tilfelle der retten etter sitt innhald skal gjelde fram til eit fastsett tidspunkt. Då fell verkanden bort fem år etter dette tidspunktet om ikkje retten blir registrert på nytt. At hovudstol og avdrag går fram av eit pantebrev, er ikkje nok til at denne regelen kan brukast. Her kjem trettiårsregelen i fjerde ledd inn.

Andre leddet har ein regel om rettar som skal gjelde for levetida til nokon. Vernet er forelda eitt år etter dødsfallet. Etter tredje ledd fell verknaden av registreringa av utlegget bort etter fem år etter registreringa. Det er same regelen som for utlegg i fast eigedom. Bortfall av rettsvernet for arrest og anna mellombels sikring under tvangsfullføring fell bort to år etter registreringa.

Fjerde ledd har ei føresegn om tretti års forelding av andre rettar som ikkje skal hefte på andelen for alltid, likevel slik at vernet ikkje blir forelda før fem år etter ei fastsett minstetid for retten.

Det at ny registrering kan hindre forelding av rettsvernet, går fram av *femte ledd*.

Til kapittel 7 Generalforsamlinga

Kapittel 7 har føresegner om generalforsamlinga. Departementet viser til den generelle omtalen av generalforsamlinga under punkt 8.9. Departementet viser også til dei spesielle merknadene til kapitlet som utvalet har gjort, jf. NOU 2000:17 sidene 146 og 147:

«Utvalet har funne mønster i føresegnene om sameigarmøtet i seksjonssameiger. På det viset blir føresegnene noko enklare enn i utkastet til lov om bustadbyggjelag, der mønsteret er aksjelova. Synspunktet er at burettslaget typisk er ei mindre og meir oversiktleg samanslutning.

I kapitlet er det fastslege at generalforsamlinga har øvste myndet i laget, og at alle andelseigarane har rett til å vere med der. Ordinær generalforsamling skal haldast innan utgangen av april kvart år, og da skal årsmelding og årsrekneskap alltid takast opp. Styret skal kalle inn til generalforsamling, og andelseigarane kan etter nærare reglar krevje at ei sak skal først opp i innkallinga.

Kvar andelseigar har ei røyst på generalforsamlinga, sjølv om han har fleire andelar. Dei fleste vedtak krev vanleg fleirtal, men nokre tiltak krev samtykke frå generalforsamlinga med to tredels fleirtal, og endring av vedtektene krev òg to tredels fleirtal. Det er høve til å fastsetje i vedtektene at ein tredjeperson har veto mot en-

dring av bestemte vedtektsklausular. Kapittelet har eit generelt forbod mot fleirtalsmisbruk og dessutan reglar om gransking.»

Til § 7-1 Mynde:

Paragrafen slår fast prinsippet om at generalforsamlinga har den øvste kompetansen i burettslaget. Det vil seie at styret og forretningsføraren som hovudregel må rette seg etter pålegg frå generalforsamlinga. Nokre avgjerder, som vedtektsendring og godkjenning av rekneskapen, kan berre takast av generalforsamlinga, men i prinsippet kan også alle andre saker takast opp der. Føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 7-1. Departementet viser elles til den generelle omtalen av generalforsamlinga under punkt 8.9.

Til § 7-2 Møterett:

Paragrafen gjeld retten til å møte på generalforsamlinga. Departementet viser til den generelle omtalen av generalforsamlinga under punkt 8.9. Departementet viser også til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 7-2. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 147:

«I *første ledd* finn ein den sentrale regelen om at alle andelseigarar har rett til å vere med i generalforsamlinga med framleggs- tale og røysterett. Generalforsamlinga er det organet der andelseigarane utøver si eigarinteresse. På same måte som i seksjonssameiger kan ektemake, sambuar eller ein annan medlem av andelseigarans husstand møte, åleine eller saman med andelseigaren. Husstandsmedlemmen kan uttale seg, men har ikkje røysterett. Kven som kan representere juridiske personar som eig andelar, må avgjerast etter vanlege reglar om slike juridiske personar.

Etter andre leddet har styremedlemmer og forretningsførar rett og som regel plikt til å møte, og dei har rett til å uttale seg. Røyste kan dei berre dersom dei er andelseigarar. Den som leiger bustad i laget, kan vere til stades og uttale seg. Det gjeld anten vedkomande leiger bustad av laget eller av ein andelseigar. Her er det ingen regel om at husstandsmedlemmer kan møte, og leigaren kan ikkje sende nokon annan i staden for seg. Leiger fleire bustaden saman, kan alle møte. Meininga er at berre den eller dei som leiger heile bustaden, har møterett, og ikkje typiske hybelbuarar.»

Til § 7-3 Fullmektig. Rådgjevar

Paragrafen slår fast kven som kan møte som fullmektig eller rådgivar på generalforsamlinga. Departementet viser til den generelle omtalen av generalforsamlinga under punkt 8.9. Departementet viser også til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 7-3. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 sidene 147:

«Det går fram av *første ledd* at ein andelseigar kan møte med fullmektig, og at ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar. Den avgrensinga, som svarar til dagens regel, inneber at ein person kan ha to røyster – ei for seg sjølv og ei som fullmektig, jf. § 7-10. Fleire som eig andel saman, kan likevel ha ein sams fullmektig, og det er heller ikkje praktisk med meir enn ein fullmektig i slike samanhengar, for det kan berre gjevast ei røyst for andelen, jf. § 7-10. Ei fullmakt kan kallast attende når som helst, utan omsyn til kva som måtte vere avtala med fullmektigen; det går fram av tredje punktum.

Etter *andre ledd* kan kva andelseigar ta med ein rådgjevar, men rådgjevaren får berre ordet dersom generalforsamlinga tillet det. Normalt er det ikkje bruk for rådgjevar, men i spesielle situasjonar kan ein eller fleire andelseigarar ønskje det. Reglar om rådgjevar finst ikkje i gjeldande lov om burettslag, men er tekne med både i eigarseksjonslova og aksjelova.»

Til § 7-4 Ordinær generalforsamling:

Paragrafen har reglar om den ordinære generalforsamlinga og saker som ein kan ta opp i denne forsamlinga. Departementet viser til den generelle omtalen av generalforsamlinga under punkt 8.9.

Etter *første ledd* skal laget halde ein ordinær generalforsamling innan utangen av juni kvart år. Styret er forplikta til å varsle om møtet og setje ein frist for innlevering av saker som nokon vil ha opp i generalforsamlinga. Styret vil berre vere forplikta til å varsle dei andelseigarane som har ei kjend adresse.

Departementet viser til at andre leddet i føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 7-4 andre ledd. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til dette leddet, jf. NOU 2000:17 side 147:

«Av *andre leddet* følgjer det at spørsmålet om godkjenning av årsrekneskap og årsmelding alltid skal takast opp og avgjerast i den ordinære generalforsamlinga. Ei generalforsamling som ikkje har dette spørsmålet oppe, er ei ekstraordinær generalforsamling. Skiljet er viktig mellom anna i høve til reglane om oppløysing, jf. § 11-1.

Føresegna her byggjer på same ordning som i aksjelova § 5-5. Generalforsamlinga skal godkjenne eller forkaste rekneskapen frå styret. Rekneskapen skal mellom anna innehalde framlegg om bruk av overskot eller dekning av tap, med nærare grunngjeving i årsmeldinga, jf. rekneskapslova § 3-3. Generalforsamlinga kan ikkje endre på rekneskap eller årsmelding, men styret kan vedta endringar dersom eit vedtaksført styre er til stades i generalforsamlinga.»

Etter *tredje ledd* skal årsrekneskapen, årsmeldinga og revisjonsmeldinga seinast åtte dagar før generalforsamlinga sendast til alle andelseigarar med kjend adresse.

Til § 7-5 Ekstraordinær generalforsamling:

Paragrafen slår fast når det er mogeleg å kalle inn til ekstraordinær generalforsamling. Departementet viser til den generelle omtalen av generalforsamlinga under punkt 8.9. Departementet viser også til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 7-5. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 148:

«Det er styret som kallar inn, jf. § 7-6, og revisor og andelseigarar må opplyse om kva saker dei vil ha opp. Utvalet gjer ikkje framlegg om vidareføring av regelen om at bustadbyggjelaget kan krevje ekstraordinær generalforsamling i tilknytte burettslag (...). Vil ikkje styret følgje kravet om innkalling, kan skifteretten kalle inn, jf. § 7-6 andre ledd.»

Til § 7-6 Innkalling til generalforsamling:

Paragrafen regulerer spørsmålet om kven som har kompetanse til å kalle inn til generalforsamling, og korleis denne innkallinga skal skje. Føresegna er gjord etter mønster av eigarseksjonslova § 34 første til tredje ledd. Departementet viser til den generelle omtalen av generalforsamlinga under punkt 8.9. Departementet viser også til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 7-6. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 148:

«Etter *første ledd* er det styret som skal kalle inn generalforsamlinga. Fristen skal normalt vere frå åtte til tjue dagar, men om det trengst, kan ei ekstraordinær generalforsamling kallast inn med frist på ned til tre dagar. Det avgjerande er når innkallinga er send. Føresetnaden er at innkallinga blir send på forsvarleg måte, normalt ved A-post eller ved omdeling direkte i postkassene.

Andre leddet inneheld ei føresegn om at skifteretten kan kalle inn til generalforsamling der

styret ikkje oppfyller innkallingsplikt som følger av lov, vedtekter eller tidlegare vedtak i generalforsamlinga. Krav om dette kan setjast fram av ein styremedlem, av forretningsføraren eller av ein andelseigar. Kostnaden må laget bære. Etter utkastet kan ikkje bustadbyggjelaget sjølv kalle inn generalforsamlinga i tilknytte lag, slik regelen er etter gjeldande lov.

Kvar andelseigar skal ha skriftleg innkalling. Det går fram av *tredje ledd*. Vedtektene kan fastsetje andre framgangsmåtar, til dømes innkalling gjennom oppslag, men andelseigarar som ikkje bur i laget, skal i alle høve ha skriftleg innkalling.»

Til § 7-7 Saker som skal takast med i innkallinga:

Paragrafen fastset kva slags saker som skal takast med når det blir kalla inn til generalforsamling. Departementet viser til den generelle omtalen av generalforsamlinga under punkt 8.9. Departementet viser også til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 7-7. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 148:

«Av *første ledd* går det fram at dei sakene som skal opp på generalforsamlinga, skal vere klårt oppgjevne i innkallinga. Er ikkje dette kravet oppfylt, kan saka som hovudregel ikkje behandlast, jf. § 7-8. Er det gjort framlegg om vedtak som krev minst to tredels fleirtal, skal hovudinnhaldet av vedtaket vere nemnt i innkallinga. Det kan vere framlegg til vedtektsendring, eller det kan vere framlegg om samtykke til påbygging m.m., jf. §§ 7-11 og 8-9. Framlegget kan vedtakast med endringar, men er endringane så store at det reelt gjeld er eit nytt framlegg, må det kallast inn til ny generalforsamling.

Styret har plikt til å ta med i innkallinga saker som ein andelseigar har meldt i tide, jf. § 7-4. Det går fram av *andre leddet*. Styret har ikkje plikt til å greie ut saka eller til å sende ut sakspapir, men etter omstenda kan det vere tenleg å gjere det likevel.»

Til § 7-8 Om kva saker generalforsamlinga skal og kan behandle:

Paragrafen slår fast kva saker som generalforsamlinga skal og kan behandle. Departementet viser til den generelle omtalen av generalforsamlinga under punkt 8.9 og punkt 8.12 om gransking.

Etter *første punktum* kan ikkje generalforsamlinga gjere vedtak i andre saker enn dei som er nemnde i innkallinga, om ikkje alle andelseigarane i laget samtykkjer og noko anna ikkje følgjer av særleg lovføresegn.

Departementet viser til at *andre punktum* er i samsvar med utvalets forslag til § 7–8 andre punktum. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til punktumet, jf. NOU 2000:17 side 148:

«Generalforsamlinga kan likevel ta avgjerd i visse saker utan omsyn til om dei er nemnde i innkallinga. Den ordinære generalforsamlinga kan etter *nummer 1* avgjere saker som etter lov eller vedtekter skal takast opp på kvar ordinær generalforsamling. I lova er det fastsett at godkjenning av rekneskap og årsmelding skal opp på kvar generalforsamling, jf. § 7-4 andre ledd. Den ordinære generalforsamlinga kan òg avgjere eit krav om gransking, jf. *nummer 2*, og velje styremedlemmer der nokon står på val, jf. *nummer 3*. Framlegg om å skifte ut styremedlemmer før funksjonstida er ute, må derimot nemast i innkallinga. Vidare kan generalforsamlinga, enten ho er ordinær eller ekstraordinær, vedta å kalle inn ei ny generalforsamling til å avgjere framlegg som er gjorde i møtet, jf. *nummer 4*.»

Til § 7-9 Møteleiing. Protokoll:

Paragrafen har reglar om møteleiing og om korleis protokollen skal førast. Føresegna er gjord etter mønster frå eigarseksjonslova § 36. Departementet viser til den generelle omtalen av generalforsamlinga under punkt 8.9. Departementet viser også til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 7–9. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 sidene 148 og 149:

«Av *første ledd* går det fram at styreleiaren skal vere møteleiaren om ikkje generalforsamlinga vel ein annan. Møteleiaren treng ikkje vere andelseigar. Val av styreleiaren treng ikkje vere ført opp som sak i innkallinga.

Etter *andre ledd* skal møteleiaren syte for at det blir ført protokoll over alle sakene på generalforsamlinga. Det er nok med ein vedtaksprotokoll, men det er ikkje noko i vegen for at det blir ført eit fylldigare referat. Møteleiaren avgjer kva som skal førast i protokollen, men det er vanleg at andelseigarar innafor rimelege rammer kan få ført inn røysteforklaringar e.l. Det skal veljast ein andelseigar til å skrive under protokollen saman med møteleiaren. Vedtaka i generalforsamlinga er gyldige sjølv om protokollen ikkje blir ført eller underskriven, men da kan det lettare oppstå tvil om kva som vart vedteke. Protokollen skal haldast tilgjengeleg for andelseigarane.»

Til § 7-10 Røysterett. Habilitet:

Paragrafen regulerer den røysteretten som kvar andelseigar har i generalforsamlinga. Det er også teke med ein regel om habiliteten til andelseigarane. Departementet viser til den generelle omtalen av generalforsamlinga under punkt 8.9. Departementet viser også til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 7–10. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 149:

«Den sentrale regelen om at kvar andelseigar berre har ei røyst på generalforsamlinga, sjølv om han har fleire andelar, går fram av *første ledd*. Utvalet gjer framlegg om å halde på denne regelen, som ein kan sjå som ei side av brukareigeprinsippet. Regelen er vanleg i andre kooperative samanslutningar òg. Andelseigaren kan likevel samtidig røyste som fullmektig for ein annan andelseigar, men fleire fullmakter kan han ikkje ha, jf. § 7-3. Der ein andel har fleire eigarar, kan det berre gjevast ei røyst for andelen. Blir ikkje eigarane samde om røystinga, må ein sjå bort frå andelen.

I *andre leddet* er det føresegner om inhabilitet for andelseigarar. Dei svarar til eigarseksjonslova § 37 tredje ledd og er nok litt strengare enn dei tilsvarende føresegnene i aksjelova og utkastet til lov om bustadbyggjelag når det gjeld alternativet avtale. Det er særleg nemnt at andelseigaren er inhabil dersom spørsmål om salspålegg eller fråviking skulle bli teke opp i generalforsamlinga. Elles er utgangspunktet at inhabilitetsreglane er mindre strenge i generalforsamling enn i styret. Uttrykket «nærstående» må oppfattast på same måte som i dekningslova § 1-5.»

Til § 7-11 Fleirtalskrav:

Paragrafen har reglar om krav til fleirtal for vedtak i generalforsamlinga. Spesielle reglar med krav om to tredels fleirtal eller tilslutning frå alle andelseigar som blir omfatta av eit vedtak, finst fleire stader elles i lova. Departementet viser til den generelle omtalen av generalforsamlinga under punkt 8.9. Departementet viser også til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 7–11. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 149:

«Etter *første ledd* er hovudregelen at eit vedtak krev fleirtal av dei røystene som er gjevne, det vil seie meir enn halvparten. Ein skal sjå bort frå blanke røyster og frå andelseigarar som ikkje røystar. Noka plikt til å røyste er det ikkje i slike forsamlingar. Det er ikkje sett krav om eit minste tal på andelseigarar som må vere til stades (quorum).

Utvalet gjer framlegg om at hovudregelen om meir enn halvparten av røystene skal gjelde ved val òg, om ikkje generalforsamlinga på førehand har fastsett at den som har fått flest røyster, skal reknast som vald. Det er ein annan regel enn i aksjelova.

Vedtektene kan ha andre fleirtalskrav både for val og andre vedtak.

Etter *andre leddet* skal saka avgjerast ved lutkast dersom røystene står likt. På same måte som i eigarseksjonslova § 37 er det ikkje teke inn nokon regel om dobbeltrøyst for møteleiaren. Ein slik regel passar ofte dårleg i små samanslutningar. Der det er interesse motsetnader, og ein på førehand kjenner standpunktane, kan valet av møteleiar i praksis bli ei avgjerd av realitetsspørsmåla dersom møteleiaren skal ha dobbeltrøyst. Det bør likevel tillatast at vedtektene kan fastsetje andre reglar for tilfelle der røystene står likt.

Endring av vedtektene krev to tredels fleirtal om ikkje strengare fleirtalskrav er vedtektsfesta, jf. *tredje ledd*. Lågare fleirtalskrav kan ikkje fastsetjast.»

Til § 7-12 Vedtektsveto:

Paragrafen set visse grenser for kor langt generalforsamlinga kan endre vedtektene. Mellom anna må eit bustadbyggjelag eller andre kunne sikre seg at ordningar med forkjøpsrett ikkje blir teke bort frå vedtektene jamvel om fleirtalet i generalforsamlinga skulle ønskje det.

Departementet viser til den generelle omtalen av generalforsamlinga under punkt 8.9. Departementet viser også til at føreseigna er i samsvar med utvalets forslag til § 7–12. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føreseigna, jf. NOU 2000:17 sidene 149 og 150:

«Vedtektsveto kan berre takast inn i vedtektene med tilslutning frå alle andelseigarane; i praksis er det mest aktuelt medan bustadbyggjelaget eller ein annan utbyggjar sit med alle andelane i laget. Etter gjeldande reglar kan vedtektene i eit tilknytt burettslag fastsetje at vedtektsendring krev samtykke frå bustadbyggjelaget.»

Det går fram av nummer 1 at vedtektsvetoet kan omfatte føresegn som gjeld vilkår for å bli andelseigar i laget. Dette går fram av § 4–4, der det også er sagt at vilkår for å vere andelseigar berre kan fastsetjast dersom det er sakleg grunn til det. Departementet viser elles til utvalets omtale på side 149 og 150:

Vilkåra kan som hovudregel ikkje gå ut på at den som lovleg er vorten eigar av andelen, skal ha plikt til å avhende andelen seinare, jf. § 4-7. Eit praktisk viktig vilkår kjem til å vere at andel-

seigaren i burettslaget skal vere andelseigar i eit bestemt bustadbyggjelag; det er etter utkastet kjennemerket på eit tilknytt burettslag.

Etter *nummer 2* kan vedtektsveto knytast til føresegn om forkjøpsrett til andel. Det er grunn til å tru at dette er det mest praktiske området for vedtektsvetoet, ved sida av føresegn som krev at andelseigarane skal vere andelseigarar i bustadbyggjelaget.

Nummer 3 opnar for vedtektsveto i høve til føresegn om pris ved overføring. Slike føresegn kan vere aktuelle til dømes der bustadene er klausulerte til fordel for bestemte grupper.

Etter *nummer 4* kan det, som rimeleg er, fastsetjast at føreseigna om vedtektsveto ikkje kan endrast utan godkjenning.»

Til § 7-13 Misbruk av mynde:

Paragrafen set forbod mot misbruk av kompetansen til generalforsamlinga. Det vil seie at ein vernar mindretalet mot fleirtalets bruk av makt. Tilsvarende føresegn finst i eigarseksjonslova § 32 og aksjelova § 5-21. For styret er det ei tilsvarende føresegn i § 8-15. Departementet viser til den generelle omtalen av generalforsamlinga under punkt 8.9. Departementet viser også til at føreseigna er i samsvar med utvalets forslag til § 7–13. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føreseigna, jf. NOU 2000:17 side 150:

«Når det gjeld den nærare forståinga av føreseigna, viser utvalet til rettspraksis og omfattande teori for både burettslag og andre samanslutningar. Det er særleg grunn til å peike på at mange tiltak i eit burettslag kan påføre andelseigarane omfattande plikter til å dekkje felleskostnader; slik betalingsplikt har ein ikkje til dømes i eit aksjeselskap. (...)

Utvalet har ikkje teke med særreglar om søksmål om ugyldige generalforsamlingsvedtak. Slike særreglar har ein i aksjeselskap og i gjeldande burettslagslov, og dei er med i utkastet til lov om bustadbyggjelag. Ei viktig side ved reglane er at dei set fristar for å reise søksmål for å få sett til side generalforsamlingsvedtak. Samtidig har ein måtta gjere mange unntak frå fristane, og reglane er nokså kompliserte. Det er nok så at ein i burettslag òg kan ha bruk for å vite når eit omstridd vedtak er endeleg, men på grunn av dei mange unntaka, som er godt grunngeivne, oppnår ein det berre eit stykke på veg. Fristane kan òg verke urimelege i nokre tilfelle i ei samanslutning som burettslaget, der vedtaka kan ha store konsekvensar for økonomi og busituasjon, og der folk er deltakarar i eigenskap av forbrukarar.»

Til § 7-14 Framlegg om gransking:

Paragrafen har reglar om kven som kan krevje gransking. Departementet viser til den generelle omtalen av generalforsamlinga under punkt 8.9. Departementet viser også til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 7–14. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 150:

«Utvalet gjer framlegg om at det i burettslag bør gjelde reglar om gransking som svarar til reglane i aksjelova og utkastet til lov om bustadbyggjelag. Slike reglar har ein òg i gjeldande lov om burettslag, og det har i nokre tilfelle vist seg å vere bruk for dei. Utkastet her følgjer modellen frå aksjelova, og det er den skilnaden i høve til gjeldande burettslagslov at eit mindretal kan krevje at skifteretten nemner opp granskarar sjølv om fleirtalet gjer vedtak om å setje i verk gransking i regi av laget.

I *første ledd* er det føresegner om kva granskinga kan gå ut på, og korleis krav om gransking skal setjast fram. I den ordinære generalforsamlinga kan gransking vedtakast utan at saka er nemnd i innkallinga, jf. § 7-8.

I *andre leddet* er det ei føresegn om at kvar andelseigar kan be skifteretten avgjere eit krav om gransking dersom framlegget har fått tilslutning frå minst ein tidel av andelseigarane som møtte til generalforsamling. Som nemnt kan kvar andelseigar i denne situasjonen be om avgjerd i skifteretten også om framlegget om gransking fekk fleirtal. Føremålet er at fleirtalet ikkje skal kunne hindre ei nøytral og kritisk gransking. Men dersom laget sjølv har peikt ut nøytrale og kvalifiserte granskarar, kan det føre til at skifteretten ikkje finn grunn til nemne opp andre granskarar.»

Til § 7-15 Avgjerd i tingretten:

Paragrafen har reglar om avgjerda som tingretten skal ta etter at det er blitt sett fram krav om gransking i medhald av § 7–14 andre ledd. Adgangen til å krevje kjæremål er heimla i § 13–2. Departementet viser til den generelle omtalen av generalforsamlinga under punkt 8.9. Departementet viser også til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 7–15. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 150:

«Det går fram av *første ledd* at skifteretten skal ta kravet til følgje dersom retten meiner det har rimeleg grunn. Etter *andre leddet* skal laget og den granskinga elles vil omfatte, få høve til å uttala seg før avgjerda blir teken. Skifteretten nemner opp granskarar i dette tilfellet, jf. *tredje*

ledd. Det er vist til reglane i revisorlova om krav til revisor og om plikt til å gje opplysningar til revisor. Granskarane skal ha same teieplikt som revisor. Vederlaget til granskarane skal fastsetjast av skifteretten, og kostnaden skal laget bere, uavhengig av om granskinga fører til kritikk mot nokon.»

Til § 7-16 Granskingsrapporten:

Paragrafen stiller krav til at granskarane av burettslaget skal gi ein skriftleg rapport. Departementet viser til den generelle omtalen av generalforsamlinga under punkt 8.9. Departementet viser også til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 7–16. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 150:

«Etter *første ledd* skal granskarane gje ein skriftleg rapport, og rapporten skal sendast til skifteretten. Dersom fleirtalet vedtek ei mindre formell gransking, må det samtidig kunne vedtakast at rapporten berre går til generalforsamlinga, men det er i tilfelle eitt av momenta som kan telje med når skifteretten vurderer om det skal setjast i verk gransking etter krav frå eit mindretal. Der rapporten går til skifteretten, skal skifteretten kalle inn til generalforsamling til behandling av rapporten.»

Til kapittel 8 Styre og forretningsfører

Kapittelet 8 har føresegner om styret i burettslaget og den som er forretningsfører for laget. Føresegnene svarar langt på veg til dei tilsvarande reglane i eigarseksjonslova. Nokre skilnader er det likevel i og med at eit burettslag har fellesformue og avgrensa ansvar. Departementet viser til den generelle omtalen av styret og forretningsfører under punkt 8.10. Departementet viser vidare til utvalets spesielle merknader til dette kapittelet, jf. NOU 2000:17 sidene 150 og 151:

«Laget skal ha ein forretningsfører om ikkje anna er fastsett i vedtektene. Hovudregelen er at forretningsføreravtalen kan seiast opp med eit varsel som ikkje skal vere lengre enn seks månader, men generalforsamlinga kan samtykke i at avtalen blir gjord uoppseieleg for opp til fem år. For tilknytte burettslag kan bustadbyggjelaget ha uoppseieleg forretningsførsel dei første ti åra etter stiftinga, og for avtalar mellom bustadbyggjelag og tilknytte lag kan det òg takast inn klausular om at skifte av forretningsfører krev samtykke frå generalforsamlinga med kvalifisert fleirtal.

I kapittelet er det òg føresegner om inhabilitet og misbruk av posisjon i laget m.m. og om representasjon i høve til omverda.»

Til § 8-1 Styre:

Paragrafen slår mellom anna fast at alle burettslag skal ha eit styre. Departementet viser til den generelle omtalen av styre og forretningsførar under punkt 8.10. Departementet viser til at føresegna samsvarar med utvalets forslag til § 8-1. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 151:

«I små seksjonssameiger kan det fastsetjast at alle sameigarane skal utgjere styret, men utvalet har ikkje teke med ein slik regel for ei samanslutning som burettslaget. Etter *andre punktumet* skal laget ha minst tre styremedlemmer. Berre myndige personar kan vere styremedlemmer. Juridiske personar kan ikkje vere styremedlemmer. Det er ikkje noko vilkår at styremedlemmene skal vere andelseigarar, og ein representant for ein juridisk person som er andelseigar, kan veljast som styremedlem på vanleg måte. Forbodet i gjeldande lov mot at forretningsføraren kan veljast inn i styret, er ikkje ført vidare.»

Til § 8-2 Val av styremedlemmer:

Paragrafen fastset korleis medlemmene i styret skal veljast. Departementet viser til den generelle omtalen av styre og forretningsførar under punkt 8.10. Departementet viser til at føresegna samsvarar med utvalets forslag til § 8-2. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 151:

«Det går fram av *første ledd* at styremedlemmene skal veljast av generalforsamlinga. Einaste unntaket er at vedtektene kan leggje valet av ein styremedlem til eit bustadbyggjelag som burettslaget er knytt til. Ei slik føresegn kan likevel ikkje omfattast av vedtektsveto etter § 7-12. Fleirtalet skal alltid veljast av generalforsamlinga. Utvalet har ikkje funne grunn til å føre vidare reglane som opnar for at stat og kommune kan få oppnemningsrett. Styreleiaren skal alltid veljast særskilt, jf. *andre punktumet*.

Etter *andre leddet* kan generalforsamlinga velje varamedlemmer. Nærare føresegner om dette kan takast inn i vedtektene, men er det ikkje fastsett noko der, er det generalforsamlinga som avgjer frå gong til gong om det skal veljast varamedlemmer eller ikkje.»

Til § 8-3 Tenestetid. Avsetjing:

Paragrafen fastset tenestetida til styret. Det er også med reglar om korleis eit styremedlem skal avsetjast. Departementet viser til den generelle omtalen av styre og forretningsførar under punkt 8.10. Departementet viser til at føresegna samsvarar med utvalets forslag til § 8-3. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 151:

«Hovudregelen er at styremedlemmer gjer teneste i to år, men generalforsamlinga kan fastsetje noko anna ved valet, jf. *første ledd*. For eventuell styremedlem som er vald av bustadbyggjelaget, er berre to års tenestetid aktuelt, men attval kan skje her som elles. Avvikande tenestetid er mest aktuelt der ein vil unngå at heile styret står på val samtidig. I og med at styremedlemmer alltid kan avsetjast, trengst det ikkje lovfesta rammer for valperioden. Det går fram av *andre leddet* at ein styremedlem har rett til å gå av før tenestetida er ute, dersom det er særleg grunn til det. Det bør ikkje stillast strenge krav til grunnen; til dømes er det nok at styremedlemmen skal flytte frå laget. På den andre sida bør det markerast at det normale skal vere å sitje perioden ut. Når det heiter at styret og den som har valt styremedlemmen, skal ha rimeleg førehandsvarsel, inneber det at bustadbyggjelaget skal ha varsel for styremedlem som laget har valt, medan det for styremedlemmene som generalforsamlinga har valt, ikkje er aktuelt å varsle andre enn styret.

Etter *tredje ledd* kan ein styremedlem avsetjast av den som har valt han. Avsetjinga kan skje når som helst og utan grunngeving. I generalforsamlinga er det nok med vanleg fleirtal. Etter gjeldande lov trengst det to tredels fleirtal.»

Til § 8-4 Vederlag:

Paragrafen slår fast at eit eventuelt vederlag til styremedlemmene er det generalforsamlinga som skal fastsetje. Departementet viser til den generelle omtalen av styre og forretningsførar under punkt 8.10. Departementet viser til at føresegna samsvarar med utvalets forslag til § 8-4. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 151:

«Styremedlemmene har ikkje krav på vederlag utan at det er gjort vedtak om det. Styremedlemmer som er andelseigarar, kan røyste i generalforsamlinga ved fastsetjinga; saka er ikkje omfatta av regelen om inhabilitet i § 7-10.»

Til § 8-5 Styremøte:

Paragrafen slår fast fleire reglar som knyter seg til styremøta i eit burettslag. Departementet viser til den generelle omtalen av styre og forretningsfører under punkt 8.10. Departementet viser til at føresegna samsvarar med utvalets forslag til § 8–5. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 151:

«I føresegna er det fastslege at styreleiaren har plikt til å syte for at styret held møte så ofte som det trengst, og at ein styremedlem eller forretningsføraren kan krevje at styret blir kalla saman. Føresegna bør tolkast på same måte som tilsvarende føresegner i eigarseksjonslova, og helst bør styremedlemmer eller forretningsførar kunne kalle inn til møte sjølve dersom styreleiaren ikkje kallar inn etter at det er kravt (i førearbeida til eigarseksjonslova er rett nok eit anna syn lagt til grunn).»

Til § 8-6 Vedtak:

Paragrafen stiller krav til styrevedtaka. Departementet viser til den generelle omtalen av styre og forretningsfører under punkt 8.10. Departementet viser til at føresegna samsvarar med utvalets forslag til § 8–6. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 152:

«Av første ledd går det fram at styret er vedtaksført dersom meir enn halvparten av medlemmene er til stades. I eit styre på fem må minst tre vere til stades.

I andre leddet finn ein i første punktum hovudregelen om vanleg fleirtal; meir enn halvparten av røystene som er gjevne, må vere for vedtaket. Står røystene likt, gjeld det som møteleiaren har røysta for, jf. andre punktet. Møteleiar er normalt styreleiaren, jf. § 8-7. I tredje punktum er det ei føresegn om at dei som røystar for eit vedtak som inneber ei endring, må utgjere minst ein tredel av alle styremedlemmene. Det er reelt same regel som i eigarseksjonslova § 39, men det er som i aksjelova § 6-25 presisert at det gjeld vedtak som inneber ei endring.»

Til § 8-7 Møteleiing. Protokoll:

Paragrafen gjeld leiing av møte i styret og korleis styreprotokollen skal førast. Departementet viser til den generelle omtalen av styre og forretningsfører under punkt 8.10. Departementet viser til at føresegna samsvarar med utvalets forslag til § 8–7. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 152:

«Etter første ledd er det styreleiaren som er møteleiaren, men det må veljast ein møteleiaren dersom styreleiaren ikkje er til stades, og det ikkje er valt nokon nestleiar. Utvalet har ikkje funne grunn til å ta med noka særskild føresegn om at avgjerda må takast ved lutkast dersom røystene står likt ved val av møteleiaren, men nokon annan måte er det ikkje å gjere det på.

I andre leddet er det fastsett at styret skal føre protokoll over sakene, og at protokollen skal skrivast under av dei framkomne styremedlemmene. Styremedlemmer som er usamde i vedtaka, skal òg skrive under, men dei kan krevje at dissensen går fram av protokollen. Styrevedtaka er gyldige sjølv om det vantar underskrifter.»

I andre leddet er det fastsett at styret skal føre protokoll over sakene, og at protokollen skal skrivast under av dei framkomne styremedlemmene. Styremedlemmer som er usamde i vedtaka, skal òg skrive under, men dei kan krevje at dissensen går fram av protokollen. Styrevedtaka er gyldige sjølv om det vantar underskrifter.»

Til § 8-8 Oppgaver for styret:

Paragrafen slår fast at styret skal leie verksemda i burettslaget. Departementet viser til den generelle omtalen av styre og forretningsfører under punkt 8.10. Departementet viser til at føresegna samsvarar med utvalets forslag til § 8–8. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 152:

«Styret må handle innafor dei rammene som følger av lov, vedtekter og generalforsamlingsvedtak. Styret har den allmenne avgjerdskompetansen i laget og kan ta alle avgjerder som ikkje i lov eller vedtekter er lagde til andre organ. Av andre organ er det i praksis generalforsamlinga som er den aktuelle, men det kan tenkjast tilfelle der det i vedtektene er oppretta andre organ som er tillagde særleg oppgaver. Bortsett frå dei tilfella som er nemnde i lov og vedtekter, gjeld det ingen regel om at spesielt viktige saker må avgjerast av generalforsamlinga. Ei anna sak er at det kan vere tenleg å leggje fram viktige saker til brei drøfting. Styret må leie laget innafor det føremålet laget har etter § 1-1.»

Til § 8-9 Vedtak som krev samtykke frå generalforsamlinga:

Paragrafen har reglar om at nokre styrevedtak må ha samtykke frå generalforsamlinga. Forsamlinga må gi dette samtykke med to tredjedels fleirtal. Dette er ei vidareføring av tidlegare regel. Liknande regel finast i eigarseksjonslova § 30 andre ledd. Føremålet er å sikre solid oppslutning i burettslaget for tiltak som er særleg viktige og omfattande. Departementet viser til den generelle omtalen av styre og forretningsfører under punkt 8.10. Departementet viser til at føresegna samsvarar med utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 152:

lets forslag til § 8–9. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 sidene 152 og 153:

«Generalforsamlinga kan gje samtykke til at styret tek avgjerd om dei nærare detaljane i gjennomføringa. Det er i praktisk nødvendig til dømes i saker om påbygging eller ombygging. Men det er ikkje samsvar med regelen her dersom generalforsamlinga gjev eit førehandssamtykke som til dømes skal omfatte alle påbyggingssaker.

Nummer 1 gjeld ombygging, påbygging eller andre endringar av bygg eller grunn som etter tilhøva i laget går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald. Det er same formulering som i eigarseksjonslova § 30 andre ledd bokstav a. Samtykket trengst sjølv om ein eller fleire andelseigarar til dømes vil byggje balkong på eigen kostnad; det er sjølve endringane som krev samtykke. Ein må vurdere konkret kva som går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald; her kan både karakteren av tiltaket og storleiken på laget ha vekt.

Etter *nummer 2* skal generalforsamlinga samtykkje dersom talet på andelar skal aukast. Det følger alt av § 3-2. Her er det tale om spørsmål som kan vere viktige for det innbyrdes forholdet mellom andelseigarane. I gjeldande lov er det ikkje føresegner om dette.

Sal og kjøp av fast eigedom, anten det gjeld berre grunn eller i tillegg bygningar, krev samtykke frå generalforsamlinga, jf. nummer 3. Regelen kan verke streng dersom ein tenkjer på sal eller kjøp av små grunnstykke i eit stort burettslag, men utvalet meiner det er vanskeleg å trekkje ei anna grense for kva styret kan avgjere åleine i slike saker.

I *nummer 4* er det fastslege at samtykke trengst til opptak av lån som skal sikrast med pant med prioritet framfor innskota, jf. òg § 2-11 første ledd. Etter gjeldande burettslagslov kan lånet sikrast på slik prioritet berre dersom det skal brukast til føremål som krev samtykke med totredels fleirtal. I utkastet er det ikkje teke med noka slik avgrensing etter føremål. Lån som skal sikrast med pant på dårlegare prioritet, eller som ikkje skal sikrast med pant, kan styret ta opp utan samtykke frå generalforsamlinga.

Etter *nummer 5* trengst det samtykke til andre rettslege disposisjonar over fast eigedom som går ut over vanleg forvaltning. Det kan til dømes gjelde bortleige av ein større del av eigedommen. Bortleige av mindre delar, stifting eller sletting av servituttar o.l. kan liggje innafor vanleg forvaltning, noko avhengig av storleiken på burettslaget og andre omstende.

Føresegna i *nummer 6* svarar til § 46 andre ledd nummer 2 i gjeldande burettslagslov, men er litt

meir generelt formulert, utan tilvising til det som etter gjeldande lov er tilleggsføremål for burettslaget. Det avgjerande etter føresegna her er at tiltaket går ut over vanleg forvaltning; at tiltaket må liggje innafor føremålet med laget, er det ikkje nødvendig å seie. Framleis skal regelen vere at samtykke berre trengst dersom tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på meir enn fem prosent av dei årlege felleskostnadene. Ei slik føresegn finst òg i eigarseksjonslova § 30.»

Til § 8-10 Forretningsførsel:

Paragrafen slår fast som hovudregel at eit burettslag skal ha ein forretningsfører Departementet viser til den generelle omtalen av styre og forretningsfører under punkt 8.10. Departementet viser til at føresegna samsvarar med utvalets forslag til § 8–10. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 153:

«Av *første ledd første punktum* går det fram at laget skal ha ein forretningsfører om ikkje anna går fram av vedtektene. Etter gjeldande lov kan eit burettslag velje om det skal ha forretningsfører eller ikkje, utan at spørsmålet treng regulert i vedtektene. Ei seksjonssameige skal berre ha forretningsfører dersom sameigarmøtet gjer vedtak om det (med vanleg fleirtal). Utvalet meiner det greiaste er at vedtektene opplyser om laget skal ha forretningsfører eller ikkje; mellom anna lettar det kontrollen ved registreringa i Føretaksregisteret.

I *andre punktumet* er det fastsett at forretningsføraren kan vere ein juridisk person. Det svarar til dagens regel. Utvalet har ikkje funne grunn til å ta med ei særleg føresegn om at reglane om dagleg leiar skal gjelde tilsvarande for dagleg leiar av ein juridisk person som er forretningsfører, slik det er gjort i utkastet til lov om bustadbyggjelag. Det er ikkje mange føresegne om plikter for dagleg leiar, eller altså forretningsføraren, i utkastet til burettslagslov.

Etter *andre leddet* er det styret som på vegner av laget kan gjere avtale om forretningsførsel. For fysiske personar kan det vere ein tilsetjingsavtale eller ein oppdragsavtale; for juridiske personar er det berre aktuelt med ein oppdragsavtale.

Hovudregelen er at avtalen skal kunne seiast opp med eit varsel som ikkje kan vere lengre enn seks månader. Generalforsamlinga kan samtykkje i at avtalen blir gjort uoppseieleg for eit tidsrom for opp til fem år. Det er same regelen som i eigarseksjonslova § 41; etter gjeldande burettslagslov er det berre med eit bustadbyggjelag at burettslaget kan ha avtalar med lenger frist enn seks månader. Regelen opnar

for at avtalen blir gjord uoppseieleg for eit visst tidsrom, ikkje for at oppseiingsfristen kan vere opp til fem år til kvar tid.

Når det her er tale om forretningsførsel, er det tale om den daglege leiinga av burettslaget. Utvalet reknar med at gjeldande avtalepraksis kan gje rettleiing i avgrensinga av dette omgrepet. Som nemnt under 7.2.5 ser ein det slik at dei sentrale oppgåvene er føring av rekneskap og i den samanhengen utarbeiding av sjølvmelding for burettslaget og oppgaver til likningsstyresmaktene; innkrevjing og utbetaling av faste inntekter og utgifter; husleigeinnkrevjing, fremjing av utkastings saker medrekna; føring av andelseigarregister, også med notering av pantrettar; utferding av leigekontraktar; betaling av forsikring.

Føresegnene her og i dei neste paragrafane om oppseiingsfrist m.m. gjeld for den eigentleg forretningsførselen. Avtalar om andre tenester følgjer vanlege reglar, og da kan oppseiingsfristane vere både lengre og kortare. For avtalar om forvaltning av midlar har utvalet likevel teke med ein særregel om oppseiingsfrist i § 8-13. I andre tilfelle kan spesielt lange bindingstider bli råka av generalklausulen i § 36, ikkje minst dersom avtalen er gjord medan bustadbyggjelaget eller ein annan utbyggjar sit med alle andelane i laget.

Viktige unntak frå reglane om oppseiingstid følgjer av § 8-11.»

Til § 8-11 Forretningsførsel for tilknytte burettslag:

Paragrafen fastset at forretningsføraravtalen kan gjerast uoppseieleg. Bustadbyggjelaget skal – i motsetnad til etter tidlegare lov – ikkje ha noka særstilling med omsyn til forretningsførselen. Departementet viser til den generelle omtalen av styre og forretningsfører under punkt 8.10. Departementet viser til at føresegna samsvarar med utvalets forslag til § 8–11. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 sidene 153 og 154:

«Etter føresegna her kan bustadbyggjelaget gjer avtale med tilknytte burettslag om forretningsførsel som kan vere uoppseieleg, eller ha lengre oppseiingsfrist enn seks månader, for dei første ti åra etter stiftinga av burettslaget. I avtalen kan det vidare takast inn ein klausul om at oppseiing berre kan skje dersom generalforsamlinga i burettslaget gjev samtykke til det med to tredels fleirtal, og bustadbyggjelaget har fått uttale seg skriftleg til kvar andelseigar i burettslaget seinast samtidig med innkalling til generalforsamlinga. Det er her tale om fleirtal på to tredelar av dei gjevne røystene, ikkje av alle andelseigarane i laget. Variantar her kan til dø-

mes gå ut på at avtalen kan seiast opp med vanleg varsel, men at oppseiing krev samtykke frå generalforsamlinga – med eller utan fråsegn frå bustadbyggjelaget først.»

Til § 8-12 Nedsetjing av vederlag. Heving:

Paragrafen gir burettslaget heimel til å setje ned forretningsførarens vederlag. Paragrafen gir også burettslaget heimel til å heve forretningsføraravtalen. Departementet viser til den generelle omtalen av styre og forretningsfører under punkt 8.10. Departementet viser til at føresegna samsvarar med utvalets forslag til § 8–12. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 154:

«Etter første ledd kan burettslaget krevje nedsetjing av eit urimeleg høgt vederlag dersom avtalen om forretningsførsel er gjord medan eit bustadbyggjelag eller ein annan utbyggjar åtte alle andelane i burettslaget. Det er nok å ta med situasjonen der utbyggjaren sit med alle andelane; straks ein andel er overført, mistar utbyggjaren fleirtalet, i og med at kvar andelseigar berre kan ha ei røyst på generalforsamlinga. Regelen er mest aktuell der avtalen er uoppseieleg for ein periode; kan avtalen seiast opp med seks månaders varsel, er det ikkje så praktisk å ta ein tvist om vederlaget. Poenget med regelen er å hindre at det blir avtala eit urimeleg høgt vederlag på eit tidspunkt da forretningsføraren eller ein utbyggjar som samarbeider med forretningsføraren, sit med makta i laget.

Vederlaget kan krevjast sett ned dersom det er vesentleg høgare enn det som er vanleg for tilsvarende tenester. Vilkåret om at avviket skal vere vesentleg, har samanheng med at det her gjeld samansette tenester som det ikkje kan fastsetjast klåre marknadsprisar for. Det er ein materiell regel; blir ikkje partane samde, må tvisten løysast av domstolane ved fastsetjingsdom eller gjennom ei prøving under inndrivning av vederlaget. Meiner retten at det er grunnlag for nedsetjing, må vederlaget setjast til det som blir rekna som vanleg pris, ikkje berre ned til grensa for inngrep.

I andre leddet er det presisert at burettslaget utan omsyn til særreglane om oppseiing kan heve avtalen i tilfelle av vesentleg mishald. Ein slik hevingsrett har burettslaget etter gjeldande lov òg.»

Til § 8-13 Forvaltning av midlar:

Paragrafen har reglar om forvaltninga av midlane i burettslaget. Departementet viser til den generelle omtalen av styre og forretningsfører under punkt 8.10. Departementet viser til at føresegna samsva-

rar med utvalets forslag til § 8–13. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 sidene 154 og 155:

«Etter *første ledd* skal midlane forvaltaast forsvarleg og haldast skilde frå midlar som tilhøyrer andre. Plikta til forsvarleg forvaltning ligg på styre og forretningsførar, men heller ikkje generalforsamlinga kan gjere noko unntak frå plikta.

Midlane i laget er samansette i karakter. For fast eigedom og for lausøyretning byr det ikkje på større vanskar å fastslå om dei blir halde skilde frå midlar som tilhøyrer andre. Det er meir komplisert for pengar og pengekrav. Her bør ein, som nemnt (...), ha eigne reglar, ikkje minst av omsyn til den praksisen ein har hatt med usikra mellomrekning mellom bustadbyggjelag og burettslag.

Av *andre ledd første punktum* går det fram at pengar skal plasserast i norsk bank eller institusjon med liknande sikringsordning. I dette ligg det for det første at laget ikkje skal ha kontantar liggjande. Det er nok ikkje særleg praktisk i noko fall; med dei betalingssystema ein har i dag, er det ikkje bruk for handkassar. For det andre og viktigare slår føresegna fast at pengane ikkje skal lånast ut til forretningsføraren eller andre; dei skal plasserast i bank e.l. Påbodet om separat forvaltning inneber at kvart burettslag skal ha sin eigen konto. Ofte vil ein forretningsførar bruke same bank for alle forvalta lag. Styret kan påleggje forretningsføraren å bruke ein bestemt bank, men det kan eventuelt ha konsekvensar for det avtala vederlaget for forretningsførselen. Skal felles konto for fleire burettslag godtakast, må det i tilfelle vere etter nærare forskrifter etter tredje ledd. I slike forskrifter må ein da ha nærare reglar om avstemming av kontoen, og ein bør òg sjå til at sikringsordningane ikkje gjev dårlegare vern for det einskilde laget ved ei slik plassering.

Ein må skilje mellom utlån eller innskot av pengar på den eine sida og kjøp av aktiva på den andre. Aksjar eller andelar i verdipapirfond er til dømes ikkje omfatta av regelen, like lite som kjøp av eigedom eller lausøyretning. Om slike plasseringar er forsvarlege eller ikkje, må vurderast konkret, og da skal ein ha i minne at føremålet med laget er å skaffe bustader, ikkje å drive med kapitalforvaltning ut over det som følgjer av dette føremålet. Men det er heller ikkje grunn til å forby at avsetningar til framtidig vedlikehald m.m. blir plasserte med betre avkastning enn bankinnskot gjev.

Det følgjer av *andre punktumet* at midlane kan lånast ut eller forvaltaast på anna vis dersom dei blir sikra med garanti frå bank eller liknande finansinstitusjon. Føresegna tek i første rekke sikre på ordningar med felles forvaltning

der fleire burettslag og eventuelt forretningsføraren kan utnytte ledig likviditet, til dømes gjennom konsernkontoordningar eller liknande. Poenget er at slike ordningar ikkje skal påføre burettslaget større risiko enn plassering av pengane i norsk bank.

I *tredje punktum* er det fastslege at avtale om særleg forvaltning mot garanti skal kunne seast opp av laget med seks månaders varsel eller mindre. Ein slik avtale skal ikkje reknast som ein del av den vanlege forretningsførselen, og det bør fastsetjast ein særleg frist for å sikre styret råderett over forvaltninga.

Etter *tredje ledd* kan Kongen gje nærare forskrifter om forvaltninga. Dette er eit område der nærare regulering kan bli nokså teknisk og detaljert og dessutan avhengig av regelverket for finansinstitusjonar til kvar tid. Reglane passar derfor best i forskrift.»

Til § 8-14 Inhabilitet:

Paragrafen slår fast at medlemmene i styret og forretningsførar ikkje skal vere med ved behandling eller avgjerd av spørsmål der dei har særlege interesser. Departementet viser til den generelle omtalen av styre og forretningsførar under punkt 8.10. Departementet viser til at føresegna samsvarar om lag med utvalets forslag til § 8–14. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 155:

«Føresegna svarar til eigarseksjonslova § 42 og svarar i hovudsak til gjeldande reglar for burettslag. Reglane er strengare for styre og forretningsførar enn for andelseigarane i generalforsamling, for styre og forretningsførar forvaltar verdiar som tilhøyrer andre. Uttrykket nærstående skal oppfattast på same vis som i dekningslova § 1-5.»

Til § 8-15 Misbruk av posisjon i laget o.a.:

Paragrafen set forbod mot at posisjonen som medlem av styret og forretningsførar blir misbrukt. Føresegna er gjord etter mønster av aksjelova § 6–28. Departementet viser til den generelle omtalen av styre og forretningsførar under punkt 8.10. Departementet viser til at føresegna samsvarar med utvalets forslag til § 8–15. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 155:

«Forbodet svarar til føresegna i § 7-13 om misbruk av fleirtalskompetanse i generalforsamlinga, og *første leddet* er formulert på same vis som den føresegna. I *andre ledd* er det presisert at styret eller forretningsføraren ikkje skal etterkomme vedtak i generalforsamlinga dersom ved-

taket strir mot lov eller vedtekter. Regelen gjeld i dag òg, utan lovfesting.

Utvalet har ikkje funne grunn til å ta med detaljerte reglar om godtgjersle frå andre enn laget (returkommisjonar o.l.), men dei same prinsippa gjeld i burettslaget som i andre samanslutningar.»

Til § 8-16 Representasjon og fullmakt:

Paragrafen fastset kven som kan representere burettslaget i forhold til omverda. Føresegna er gjort etter mønster av aksjelova og tilsvarende føresegn i lov om bustadbyggjelag. Det er også ei vidareføring av tidlegare reglar om det same. Departementet viser til den generelle omtalen av styre og forretningsførar under punkt 8.10. Departementet viser til at føresegna samsvarar med utvalets forslag til § 8–16. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 155:

«Hovudregelen er at styret representerer laget og forpliktar laget med si underskrift, jf. *første ledd første punktum*. Føresegna må tolkast på same vis som tilsvarende føresegner i aksjelova og andre lover. Mellom anna er det lagt til grunn at styremedlemmer har plikt til å skrive under sjølv om dei har røysta mot eit vedtak, men at laget likevel er bunde dersom fleirtalet i eit vedtaksført styre har skrive under. Styret kan gje einskilte styremedlemmer eller forretningsføraren rett til å skrive under for laget, kvar for seg eller saman, jf. *andre punktumet*. Utvalet har ikkje funne grunn til å ta med noka føresegn om at særlege reglar om teikningsrett kan takast inn i vedtektene. Etter gjeldande burettslag kan vedtektene gje to eller fleire styremedlemmer saman rett til å teikne firmaet, men ikkje andre. Ei fullmakt til å teikne firmaet kan når som helst kallast attende, jf. *tredje punktum*.

I andre leddet er det fastslege at forretningsføraren representerer laget i saker som gjeld den daglege leiinga. Det er tale om ein kompetanse som kjem i tillegg til den heilt allmenne kompetansen som ligg til styret. Der forretningsføraren er ein juridisk person, blir det den eller dei som representerer den juridiske personen, som òg kan representere burettslaget som forretningsførar. I praksis blir dette eit spørsmål om stillingsfullmakt, som til dømes der ein funksjonær hos forretningsføraren tingar vanlege varer eller tenester til burettslaget.

Føresegna i *tredje ledd* er forma etter mønster av aksjelova § 6-33 og byggjer på ein føresetnad om at styre eller forretningsførar kan binde laget i høve til ein tredjeperson som er i god tru, enda dei går ut over det dei har rett til internt. Føresegna går ut på at laget ikkje blir bunde

dersom det kan vise at tredjepersonen forstod eller burde forstå at myndet vart overskride, og det ville stride mot heider og god tru å gjere disposisjonen gjeldande. Kor strenge krav ein skal stille til undersøkingar frå tredjepersonen, må vurderast ut frå dei konkrete omstenda og på bakgrunn av tolkinga av tilsvarende føresegner. I høve til eit burettslag bør til dømes ein tredjeperson normalt kunne levere materialar eller ta på seg byggeoppdrag utan å krevje dokumentasjon for styrevedtaket og for at styret har fått samtykke til ombygginga frå generalforsamlinga med to tredels fleirtal.

Føresegna i *fjerde ledd* svarar til aksjelova § 6-34 og utkastet til lov om bustadbyggjelag § 6-30 og går ut på at manglar ved val eller tilsetjing ikkje kan gjerast gjeldande mot tredjeperson i god tru etter registrering. Regelen er teken med sjølv om det EU-direktivet som ligg bak, ikkje omfattar burettslag.

Etter *femte ledd* skal generalforsamlinga velje ein eller fleire personar til å representere laget i saker mellom laget og styret eller styremedlemmer. Til vanleg er det styret ved styreleiaren som representerer laget i prosess, jf. domstolslova § 191 og tvistemålslova § 42, men det går ikkje der laget er i tvist med styret. Har ikkje generalforsamlinga peikt ut nokon, kan tilseing skje til kven som helst av andelseigarane. Tilsvarende reglar finst i gjeldande lov.»

Til kapittel 9 Revisjon

Kapittel 9 har føresegner om revisjon. Paragrafen svarar i store delar til aksjelova kapittel 7 og kapittel 8 i lov om bustadbyggjelag. Elles går dei fleste reglane om revisjon og revisorar fram av revisorlova frå 1999.

Hovudregelen i kapittelet er at eit burettslag skal ha ein eller fleire statsautoriserte eller registrerte revisorar. Elles inneheld kapittelet føresegner om val av revisor og om revisjonsmeldinga.

Departementet viser elles til den generelle omtalen av revisjon under punkt 8.11. Departementet viser elles til utvalets spesielle merknader til kapittelet, jf. NOU 2000:17 side 156.

Til § 9-1 Revisor:

Paragrafen slår fast at burettslaget skal ha ein eller fleire statsautoriserte eller registrerte revisorar. Det er same regelen som etter tidlegare lov. Departementet viser til den generelle omtalen av revisjon under punkt 8.11. Departementet viser også til at føresegna samsvarar med utvalets forslag til § 9–1. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle

elle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 156:

«Etter revisorlova § 2-1 ville burettslaget berre ha revisjonsplikt dersom driftsinntektene var fem millionar kroner eller meir. Små eigarseksjonssameiger treng ikkje ha revisor, jf. eigarseksjonslova § 45. Utvalet meiner alle burettslag bør ha revisjonsplikt; det er tale om samanslutningar der styret og forretningsføraren forvaltar midlar på vegner av andre. Skal ein først ha revisjonsplikt, bør det ikkje vere tale om anna enn godkjende revisorar.»

Til § 9-2 Val av revisor:

Paragrafen regulerer korleis val av revisor skal gå føre seg i generalforsamlinga. Departementet viser til den generelle omtalen av revisjon under punkt 8.11. Generalforsamlinga skal velje revisor, og det kan veljast vararevisor. Reglar om kven som skal vere revisor, reglar om habilitet med meir går fram av revisorlova. Godtgjersla skal fastsetjast ut frå avtalen med revisor. Oftast skal godtgjersla fastsetjast ut frå den tid revisoren har nytta. Det er ikkje nødvendig at generalforsamlinga skal godkjenne godtgjersla til revisor særskilt. Dette blir i alle høve gjort når generalforsamlinga godkjenner rekneskapen for førre året. Her vil det gå fram storleiken på godtgjersla til revisor.

Til § 9-3 Bortfall av oppdraget:

Paragrafen regulerer lengda på revisoroppdraget. Departementet viser til den generelle omtalen av revisjon under punkt 8.11. Departementet viser også til at føresegna samsvarar med utvalets forslag til § 9-3. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 156:

«Etter *første ledd* skal revisor gjere teneste til ein annan er vald. Revisoroppdraget kan ikkje avgrensast i tid, men val av ny revisor inneber at oppdraget blir sagt opp. Reglar om rett og plikt for revisor til å seie frå seg oppdraget følger av revisorlova.

Etter *andre leddet* skal styret syte for innkalling av generalforsamling til val av ny revisor dersom oppdraget fell bort, til dømes fordi revisor seier frå seg oppdraget, eller fordi han ikkje lenger kan vere revisor i laget, til dømes fordi han har mista autorisasjonen.»

Til § 9-4 Nyval av revisor:

Paragrafen regulerer det tilfellet at burettslaget må ha ein ny revisor. Departementet viser til den gene-

relle omtalen av revisjon under punkt 8.11. Departementet viser også til at føresegna samsvarar med utvalets forslag til § 9-4. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 156:

«Det går fram av *første ledd* at val av ny revisor berre kan skje dersom saka er med i innkallinga til generalforsamlinga. Revisor skal ha rett til å gjere greie for sitt syn på framlegget. Det er i første rekkje styret og forretningsfører som skal kontrollerast av revisor, og det bør ikkje vere kurant for desse å gjere framlegg om skifte av revisor.

Etter *andre leddet* kan eit mindretal be skifteretten oppnemne ein revisor til. Vilåret er at eit framlegg om nyval er forkasta. Meininga er at eit mindretal som er misnøgd med revisjonen, kan føre ein kontroll på denne måten. I nokre tilfelle kan eit alternativ vere å krevje gransking, jf. §§ 7-14 til 7-16. Skifteretten skal ta kravet til følgje dersom det har rimeleg grunn. Liknande reglar finst i gjeldande burettslagslov. Avgjerd av skifteretten kan påkjærast, jf. § 13-2.

Skifteretten skal etter *tredje ledd* fastsetje tenestetid og godtgjersle for revisor som retten har oppnemnt. Vil ein slik revisor slutte før tenestetida er ute, skal skifteretten ha førehandsvarsel for å kunne vurdere om ein ny revisor skal nemnast opp.»

Til § 9-5 Revisjonsmelding:

Paragrafen stiller krav om at revisor skal gi revisormelding til generalforsamlinga kvart år. Meldinga skal vere styret i hende seinast to veker før den ordinære generalforsamlinga. Meldinga skal sendast ut til andelseigarane seinast ei veke før møtet, jf. § 7-4 tredje ledd. Føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 9-5. Departementet viser til den generelle omtalen av revisjon under punkt 8.11.

Til § 9-6 Revisor er med i generalforsamlinga:

Paragrafen slår fast at revisor har plikt til å møte i generalforsamlinga når dette er nødvendig. Revisor har – om han ønskjer det – alltid rett til å møte i generalforsamlinga. Dersom revisor ikkje har møtt der han har hatt plikt til det, kan eit vedtak i generalforsamlinga bli ugyldig om feilen kan ha verka inn på vedtaket. Føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 9-6. Departementet viser elles til den generelle omtalen av revisjon under punkt 8.11.

Til kapittel 10 Samanslåing og deling av burettslag

Kapittel 10 har føresegner som slår fast når og korleis ein anten kan slå saman fleire burettslag eller

dele eit. Gjeldande lov har nokre føresegner om fusjon av burettslag som byggjer på tidlegare aksjelovgjeving, men reglane er ikkje tilpassa situasjonen i burettslag. Kapittelet er utforma etter mønstre av aksjelova, men omgrepa fusjon og fisjon blir ikkje nytta, og reglane er elles annleis på fleire punkt.

Hovudregelen er at to eller fleire burettslag kan bli slått saman. Det kan vere nødvendig med vederlag i pengar eller andre verdiar fordi fellesgjelda er ulik i laga. Ulikskapen mellom laga er det ikkje mogeleg å rette opp gjennom tildeling av fleire andelar. I lag der ein tredjeperson har vedtektsveto med omsyn til vilkår for å vere andelseigar, forkjøpsrett eller prisregulering, kan vedkomande setje vilkår om at desse rettane blir førte vidare til det overtakande laget.

Deling av burettslag kan gjennomførast ved at bustader og andre aktiva blir overførte til eit nytt lag, eventuelt saman med ein del av skyldnadene. Dei aktuelle andelseigarane følgjer med til det nye laget. Det å dele eit burettslag er noko anna enn fisjon i eit aksjeselskap. I eit aksjeselskap får aksjeeigarane i eit overdragande selskap aksjar i eitt eller fleire av dei overtakande selskapa.

Dei nærare reglane om vedtaking og gjennomføring av samanslåing og deling byggjer på reglane aksjelova.

Departementet viser elles til den generelle omtalen av samanslåing og deling av burettslag under punkt 8.13.

Til § 10-1 Samanslåing av burettslag:

Paragrafen slår fast korleis samanslåing av fleire burettslag skal gå føre seg. Departementet viser til den generelle omtalen av samanslåing og deling av burettslag under punkt 8.13. Departementet viser til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 10-1. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 157:

«Det går fram av *første ledd* at eit burettslag kan overdra eignedelar og skyldnader til eit anna burettslag mot at andelseigarane blir andelseigarar i det overtakande laget. Det kan vere fleire overdragande lag med i samanslåinga, og det overtakande laget kan vere eit nystifta lag eller eitt som eksisterer frå før.

Det kan fastsetjast at andelseigarar skal ha vederlag i pengar eller andre verdiar der det trengst av omsyn til dei innbyrdes verditilhøva. Føresetnaden er at utdeling kan forsvarast i høve til regelen om forsvarleg drift. Andelseigarane har same rett til bustaden sin i det overtakan-

de laget som i det overdragande laget, og det er denne bustaden dei blir sitjande med ved ei eventuell oppløysing seinare. Men fordi fellesgjelda kan vere ulik i laga, kan det vere nødvendig å fastsetje utbetalingar eller andre overføringar av verdiar for å unngå ei forrykking av verditilhøva. Ein kan òg finne andre løysingar, til dømes slik at andelseigarane betaler ned på fellesgjelda i eitt av laga.

Det er ikkje råd å gje nærare reglar for korleis vederlaget eventuelt skal fastsetjast; tilfella kan vere så varierte. Det blir eit forhandlings spørsmål å fastlegge vilkåra. Er ikkje andelseigarane i det eine laget nøgde, blir ikkje samanslåinga vedteken. Skulle det vere eit mindretal som kjem urimeleg ut, kan dette råkast av den generelle misbruksregelen.

Andre leddet gjeld tilfelle der ein tredjeperson har vedtektsveto i eit overdragande lag. Da skal vedkomande kunne sikre seg at tilsvarande rettar blir tekne inn i vedtektene for det overtakande laget. Regelen går ut på at rettane skal omfatte alle bustadene i det overtakande laget, men det er ikkje noko i vegen for at tredjepersonen går med på at rettane berre skal gjelde dei bustadene som kom frå den overdragande laget. Når regelen er at rettane som utgangspunkt skal gjelde alle bustadene, er det fordi ein i mange tilfelle elles kunne få uklære situasjonar, til dømes med omsyn til statusen som tilknytt burettslag.

Dersom rettane – til dømes forkjøpsrett eller vilkår om medlemskap i bustadbyggjelaget – blir overførte til det overtakande laget, kan ikkje tredjepersonen nekte å godkjenne overdraginga til det overtakande laget.

Etter gjeldande lov er det ein regel om at eit tilknytt lag berre kan fusjonerast med eit anna tilknytt lag; den føresegna trengst ikkje slik utkastet her er forma.»

§ 10-2 Plan for samanslåinga og godkjenning av planen:

Paragrafen stiller krav om at det skal utarbeidast ein plan for korleis samanslåinga skal gjennomførast. Denne planen skal sidan godkjennast av generalforsamlinga. Føresegna har aksjelova § 13-6 som mønster – men er gjort enklare. Departementet viser til den generelle omtalen av samanslåing og deling av burettslag under punkt 8.13. Departementet viser til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 10-2, med unntak av ei mindre justering i første ledd.

Etter *første ledd* skal styra i laget samarbeide om å arbeide ut ein plan for samanslåinga. Denne planen skal ha med eit oversyn som viser namna på laga. I tillegg skal det vere med forslag til vedtektsen-

dringar i det overtakande laget, tidspunktet for samanslåinga og eventuelt vederlag til andelseigar. Nyaste årsrekneskap, årsmelding og revisjonsmelding for alle laga skal også vere med.

Departementet viser til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 sidene 157 og 158:

«Samanslåinga krev vedtak i generalforsamlinga for kvart lag. Fleirtalskravet bør her vere to tredelar av alle andelseigarane i laget, ikkje berre av dei som møter i generalforsamlinga. For dei overdragande laga inneber samanslåing ei oppløysing, men utvalet har ikkje funne grunn til å krevje vedtak på to generalforsamlingar her som ved oppløysing elles. I det overtakande laget kan vedtektene måtte endrast. Hovudregelen er at vedtektene kan endrast med to tredels fleirtal av dei røystene som er gjevne, men strengare krav kan følgje av vedtektene, og skal det innførast forkjøpsrett, prisregulering, nye vilkår for å vere andelseigar og eventuelt vedtektsveto, krevst det tilslutning frå andelseigarane som disponerer dei bustadene som er omfatta.

Samanslåinga kan føre til at fordelinga av felleskostnader må endrast, og desse endringane skal gå fram av fusjonsplanen. Den vedtekne fusjonsplanen blir dermed eit sentralt dokument ved sida av bygge- og finansieringsplanen for dei aktuelle laga. Kvar andelseigar kan motsetje seg ei endring av fordelinga som inneber ei forrykking av forholdet mellom andelseigarane.»

Til § 10-3 Melding til Føretaksregisteret og kreditorvarsel:

Paragrafen gir pålegg om at Føretaksregisteret skal ha melding om samanslåinga av burettslaga. Kreditorane skal også ha varsel. Føresegner er gjort etter mønster av aksjelova §§ 13–13 og 13–14. Departementet viser til den generelle omtalen av samanslåing og deling av burettslag under punkt 8.13. Departementet viser til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 10–3, med unntak av ei mindre justering.

Det går fram av *første ledd* at det skal sendast melding til Føretaksregisteret om samanslåinga. Meldinga skal sendast inn av styret i kvart lag. Det vil ikkje vere noko i vegen for at styra lagar til ei felles melding som blir sendt over til Føretaksregisteret.

Departementet viser elles til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 158:

«Fristen for meldinga er ein månad etter at samanslåinga er godkjend i alle laga, og vedtaket

er gyldig i det overdragande laget. Det siste er teke med av omsyn til tilfella der godkjenning frå tredjeperson trengst etter § 10-1 andre ledd. Blir ikkje meldinga send innan fristen, fell vedtaka om samanslåing bort, og skal ein da gå vidare, må det gjerast nye vedtak i laga.

Føretaksregisteret skal kunngjere vedtaka og på den måten varsle kreditorane om at eventuelle motsegner må meldast til laget dei har krav mot, innan to månader frå siste kunngjering, jf. *andre leddet*.

I kva grad kreditorane kan gjere gjeldande motsegner, går fram av § 10-4. I *tredje ledd* er det nærare føresegner om korleis kunngjeringa skal skje.»

Til § 10-4 Motsegn frå kreditor:

Paragrafen regulerer det tilfellet at ein kreditor i laget kjem med merknader til samanslåinga. Departementet viser til den generelle omtalen av samanslåing og deling av burettslag under punkt 8.13. Departementet viser til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 10–4. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 158:

«Etter *første ledd* kan ein kreditor krevje at uomtvista og forfallen gjeld blir innfridd før samanslåinga kan skje. Kven som skal reknast som kreditor, må avgjerast etter same liner som i aksjeselskap. Det er lagt til grunn at den som krav på anna enn pengar, ikkje kan motsetje seg samanslåinga.

Av *andre leddet* følgjer det at ein kreditor med omtvista eller uforfalle krav, kan krevje fullgod trygd, til dømes i form av pant eller bankgaranti. Skifteretten avgjer tvistar i den samanhengen, og i tredje og fjerde ledd er det nærare føresegner om vurderinga i skifteretten. Avgjerd frå skifteretten kan påkjærast, jf. § 13-2.»

Til § 10-5 Gjennomføring av samanslåinga:

Paragrafen slår fast korleis sjølv samanslåinga skal gjennomførast. Føresegna er gjort etter mønster av aksjelova § 13–16. Departementet viser til den generelle omtalen av samanslåing og deling av burettslag under punkt 8.13. Departementet viser til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 10–5. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 158:

«Av *første ledd* går det fram at det overtakande laget skal sende melding til Føretaksregisteret

om gjennomføringa; meldinga kan sendast når tilhøvet til kreditorane er avklårt. Samanslåinga er gjennomført når meldinga er registrert. Da er det overdragande laget oppløyst, og eventuelt krav på vederlag til andelseigarane forfell.

Etter *andre leddet* kan skifteretten godta gjennomføring før tilhøvet til kreditorane er avklårt. I *tredje ledd* er det føresegner om at det overtakande laget skal ta vare på rekneskapsmateriale, protokollar m.m. frå eitt eller fleire overdragande lag.»

Til § 10-6 Deling av burettslag:

Paragrafen gjeld deling av burettslag. Departementet viser til den generelle omtalen av samanslåing og deling av burettslag under punkt 8.13. Departementet viser til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 10–6. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 158:

«Etter *første ledd* kan eit burettslag overdra nokre av bustadene og andre eignedelar og eventuelt skyldnader til eit nytt lag av andelseigarane med rett til dei aktuelle bustadene. Her òg kan det vere aktuelt med vederlag til andelseigarar ut frå verditilhøva i laga.

I *andre leddet* er det fastsett at vedtektsklausular som det knyter seg vedtektsveto til, følgjer med til det overtakande laget om ikkje tredjepersonen med veto går med på noko anna. I det overdragande laget blir desse vedtektsføresegnene ståande som før.»

Til § 10-7 Plan for delinga og godkjenning av planen:

Paragrafen krev at det skal arbeidast ut ein plan for korleis delinga skal skje. Det er også eit krav at generalforsamlinga godkjenner denne planen. Departementet viser til den generelle omtalen av samanslåing og deling av burettslag under punkt 8.13. Departementet viser til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 10–7. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 158:

«På same måten som ved samanslåing skal det lagast ein plan for delinga, jf. *første ledd*. Fordi delinga inneber stifting av eit nytt lag, må planen innehalde vedtekter, opningsbalanse og byggje- og finansieringsplan for det nye laget. Nyaste årsrekneskap, årsmelding og revisjonsmelding for det overdragande laget skal ligge ved.

Etter *tredje ledd* må planen vedtakast på generalforsamlinga. Fleirtalskrava må vere andre

enn for samanslåing for å hindre at fleirtalet kvittar seg med eit mindretal gjennom ei deling. Vedtaket må ha oppslutning frå to tredelar av dei som skal over i det nye laget, og frå to tredelar av dei som skal vere att i det overdragande laget. Fleirtalet bør her reknast av alle andelseigarane for kvar av dei to gruppene, ikkje berre dei som møter opp i generalforsamlinga.»

Til § 10-8 Melding til Føretaksregisteret, kreditorvarsel og motsegn:

Paragrafen stiller krav om at Føretaksregisteret skal ha melding om delinga. Kreditorane skal også varslast. Føresegnene i §§ 10-3 og 10-4 om melding til Føretaksregisteret, varsling av kreditorar og om motsegn frå kreditorar gjeld tilsvarande for delings-tilfella. Føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 10–8. Departementet viser til den generelle omtalen av samanslåing og deling av burettslag under punkt 8.13.

Til § 10-9 Gjennomføring av delinga:

Paragrafen har reglar om korleis delinga skal gjennomførast. Føresegna er lik den som er i § 10–5, om gjennomføring av ei samanslåing. Det blir vist til denne føresegna og dei spesielle merknadene der. Føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 10–9. Departementet viser elles til den generelle omtalen av samanslåing og deling av burettslag under punkt 8.13.

Til kapittel 11 Oppløysing av burettslag

Kapittel 11 har føresegner om oppløysing av burettslag. Hovudregelen er at om eit burettslag skal kunne løysast opp, må minst to tredjedelar av alle andelseigarane røyste for det i to generalforsamlingar. Kapittelet har reglar som sikrar at klausular om vilkår for å vere andelseigar og om forkjøpsrett og prisregulering blir førte vidare etter oppløysinga har funne stad. Mange av føresegnene er gjord etter mønster av tilsvarande reglar i aksjelova. Regelen skal framleis vere naturaldeling om ikkje minst ein tredel av andelseigarane krev omgjering i pengar.

I kapittelet er det ikkje med reglar om tvungen oppløysing. I konkurstilfelle følgjer det av konkursslova § 138 at laget skal slettast frå Føretaksregisteret.

Departementet viser elles til den generelle omtalen av oppløysing av burettslag under punkt 8.14.

§ 11-1 Vedtak om oppløysing:

Paragrafen gjeld frivillig oppløysing av burettslaget. Departementet viser til den generelle omtalen av oppløysing av burettslag under punkt 8.14. Departementet viser til at føreseigna samansvar med utvalets forslag til § 11–1. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føreseigna, jf. NOU 2000:17 sidene 159 og 160:

«Etter første ledd er det krav om vedtak på to generalforsamlingar etter kvarande med minst fire vekers mellomrom. Den eine generalforsamlinga må vere den ordinære generalforsamlinga, det vil seie den generalforsamlinga som behandlar årsrekneskap og årsmelding. Det kan ikkje vere noka generalforsamling mellom dei to. Desse reglane svarar til gjeldande reglar, bortsett frå at det i dag er nok med fjorten dagar mellom dei generalforsamlingane.

På kvar av generalforsamlingane må minst to tredelar av alle andelseigarane røyste for vedtaket om oppløysing. Etter dagens lov er det nok med to tredelar av dei røystene som er gjevne. Innstramminga her må ein sjå i samanheng med at det ikkje lenger skal vere nokon offentlig kontroll med oppløysing av tilknytte burettslag. Reglane bør likevel vere dei same for både tilknytte og frittstående lag.

Det kan nok av og til vere vanskeleg å samle to tredelar av andelseigarane til to generalforsamlingar, men utvalet legg til grunn at folk truleg møter eller gjev fullmakt dersom saka blir rekna som tilstrekkeleg viktig. Er det ikkje meir om å gjere enn at folk sit heime, talar det imot at ein tek eit så viktig steg som å løyse opp laget.

I andre leddet er det føreseigner som skal sikre at forkjøpsrettar m.m. blir førte vidare. Der eit bustadbyggjelag eller ein annan tredjeperson har veto ved endring av vedtektsklausular om vilkår for å vere andelseigar, om forkjøpsrett eller prisregulering, må tredjepersonen godkjenne oppløysingsvedtaket før det er gyldig. Godkjenning kan ikkje nektast dersom tilsvarende vilkår eller forkjøpsrett blir tekne inn i sameigevedtekter eller hefta på seksjonane eller på annan fast eigedom, alt etter korleis bustadene skal organiserast etter oppløysinga. Vilkår for å bli andelseigar må eventuelt vidareførast som vilkår for å bli eigar. Rettane følgjer ikkje automatisk med; det kan vere bruk for tilpassingar i vedtekter eller tinglyste klausular. Ein får finne praktiske løysingar for å få rettane på plass før overføring av bustadene; i alle fall vil styre eller andre som medverkar til å overføre bustadene utan at dette er i orden, kunne bli skadebotansvarlege.

Det er presisert i føreseigna at det i slike tilfelle kan takast inn vedtektsveto også i sameigevedtekter, noko som elles ikkje ville vere opp-

lagt. Heller ikkje skal regelen i løysingsrettslova om lengstefrist for løysingsrettar gjelde i desse tilfella.

Utvalet har ikkje teke med eigne reglar om tilhøvet til langvarige forretningsføraravtalar. Desse avtalane må avviklast på same vis som andre avtalar, og forretningsføraren kan melde krav i avviklingsbuet, men han kan likevel ikkje hindre oppløysinga. Utvalet reknar det som lite tenleg å ha reglar om overføring av forretningsføraravtalen til bustadene etter oppløysinga, og ein kan heller ikkje godt ha ein generell regel om at slike avtalar hindrar oppløysing. Utvalet reknar med at det ikkje blir særleg aktuelt å løyse opp burettslag for å kome ut av eit forretningsførarforhold.

Etter tredje ledd skal vilkåra i andre leddet gjelde på same måten ved sal av bustader frå laget. Ein regel om godkjenning vart teken inn i gjeldande lov etter nokre forsøk på å kome rundt oppløysingsreglane ved å selje bustader. Ubygde delar av grunnen kan seljast utan å følgje reglane i andre leddet.»

Til § 11-2 Avviklingsstyre og generalforsamling:

Paragrafen stiller krav om at generalforsamlinga for avviklinga har vald eit eige avviklingsstyre. Departementet viser til den generelle omtalen av oppløysing av burettslag under punkt 8.14. Departementet viser til at føreseigna samansvar med utvalets forslag til § 11–2. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føreseigna, jf. NOU 2000:17 side 160:

«Etter første ledd skal det veljast eit avviklingsstyre når oppløysingsvedtaket er endeleg. Det kan gjerast på den siste av generalforsamlingane som gjer vedtak om oppløysing, men trengst det godkjenning frå tredjeperson, må det halldast ei generalforsamling til for å velje styre om ikkje førehandsgodkjenning er henta inn. Avviklingstyret kjem i staden for styret og forretningsføraren. I praksis har eit avviklingsstyre bruk for forretningsførsel, og avtale om det kan gjerast med den tidlegare forretningsføraren.

Valet gjeld på ubestemt tid med tre månaders oppseiingsfrist. Det er same regel som i gjeldande lov og i aksjelova § 16-2, og regelen har vore oppfatta slik at begge sider kan seie opp.

For avviklingsstyret skal føresegnene i kapittel 8 gjelde tilsvarende, jf. *andre leddet*. Reglane om generalforsamlinga skal gjelde så langt dei passar i avviklingsperioden, jf. *tredje ledd*. Desse føresegnene svarar til aksjelova § 16-2. Etter *fjerde ledd* kan skifteretten kome i staden for generalforsamlinga. Føreseigna om dette svarar til § 79 andre ledd i gjeldande lov og er

enklare enn den tilsvarande føresegna i aksjelova § 16-14.»

Til § 11-3 Melding til Føretaksregisteret:

Paragrafen krev at det skal sendast melding til Føretaksregisteret om at burettslaget skal oppløysast. Vedtaket skal meldast frå om når det er gyldig. Det vil seie etter at eventuell godkjenning frå tredjeperson er innhenta, og avviklingsstyre er valt. Meldinga skal innehalde opplysningar om medlemmene av avviklingsstyret. Føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 11-3. Departementet viser til den generelle omtalen av oppløysing av burettslag under punkt 8.14.

Til § 11-4 Kreditorvarsel:

Paragrafen fastset at Føretaksregistert skal varsle kreditorane til laget. Departementet viser til den generelle omtalen av oppløysing av burettslag under punkt 8.14. Departementet viser til at føresegna samansvar med utvalets forslag til § 11-4. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 160:

«Etter første ledd skal Føretaksregisteret kunngjere vedtaket om oppløysing og samtidig varsle kreditorane. I burettslag bør andelseigarane ha ansvar for udekte skyldnader innafor ramma av dei har fått utdelt, jf. § 11-12, og da er ikkje fristen for å melde krav preklusiv, slik han er etter utkastet til lov om bustadbyggjelag. Utvalet har ikkje funne grunn til å vidareføre regelen i gjeldande lov om at laget etter løyve frå Kongen kan utferde preklusivt proklama.

Nærare reglar om kunngjeringa går fram av andre leddet. Kreditorar med kjend adresse skal laget varsel særskilt, jf. tredje ledd.»

Til § 11-5 Stillinga for laget under avviklinga:

Paragrafen slår fast den spesielle stillinga som burettslaget er i under avviklingsperioden. Departementet viser til den generelle omtalen av oppløysing av burettslag under punkt 8.14. Departementet viser til at føresegna samansvar med utvalets forslag til § 11-5. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 160:

«I avviklingsperioden skal det gå fram av brev, kunngjeringar m.m. at laget er under avvikling, jf. første ledd. Det går fram av andre leddet at verksemda i laget kan halde fram så langt det er ønskjeleg for ei tenleg gjennomføring av avviklinga. At burettslaget held fram med å stille bu-

stadene til disposisjon og oppfyller sine plikter til vedlikehald m.m., er innlysande, men det kan òg vere tale om å gjennomføre større nye tiltak der det er ønskjeleg. Dei vanlege reglane om rekneskap gjeld i avviklingstida, jf. tredje ledd. Innsending til Rekneskapsregisteret er nemnd for ordens skuld, men etter gjeldande reglar er det berre unntaksvis aktuelt for burettslag.»

Til § 11-6 Avviklingsbalanse m.m.:

Paragrafen stiller krav om at det skal setjast opp ein avviklingsbalanse m.m. Departementet viser til den generelle omtalen av oppløysing av burettslag under punkt 8.14. Departementet viser til at føresegna samansvar med utvalets forslag til § 11-6. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 160:

«Føresegnene i paragrafen her om oppteikning over aktiva og passiva og ein avviklingsbalanse svarar til aksjelova § 16-6. Revisor skal gje fråsegn om balansen. Balansen og fråsegna frå revisor skal sendast ut; for oppteikninga er det nok at ho er tilgjengeleg på lagskontoret.»

Til § 11-7 Dekning av skyldnadene:

Paragrafen gjeld dekning av kreditorane til burettslaget. Departementet viser til den generelle omtalen av oppløysing av burettslag under punkt 8.14. Departementet viser til at føresegna samansvar med utvalets forslag til § 11-7. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 160:

«Føresegnene i første og andre leddet svarar til aksjelova § 16-7. Avviklingsstyret skal gjere opp med kreditorane, og der ein kreditor ikkje kan finnast, skal summen deponerast i Noregs bank.

I tredje ledd er det ei føresegn om innskota. Dersom bustadene skal delast utan å gjerast om i pengar, og det er det normale ved oppløysing av burettslag, skal ikkje innskota kunne krevjast utbetalt. Eit krav på utbetaling kunne hindre gjennomføringa av ei naturaldeling. Men innskotet må krediterast kvar andelseigar, på same måte som eventuell overtaking av ein del av fellesgjelda; på den andre sida blir verdien av bustaden og andre aktiva som er overtekne, debittert andelseigaren.»

Til § 11-8 Omgjering av eignedelar til pengar:

Paragrafen slår fast at alle eignedelane i burettslaget skal gjerast om i pengar. Departementet viser til den generelle omtalen av oppløysing av burett-

lag under punkt 8.14. Departementet viser til at føresegna samansvar med utvalets forslag til § 11–8. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 160 og 161:

«I *første ledd* er det ein regel om at eignedelane skal gjerast om til pengar så langt det er nødvendig for å dekkje skyldnadene. Normalt blir gjelda ordna ved at andelseigarane innfrir eller tek over sine delar. Hovudregelen er elles naturaldeling. Etter *andre punktumet* skal omgjeriing i pengar berre skje der minst ein tredel av andelseigarane krev det. Ein slik regel vart innført i gjeldande lov i 1992.

Av *andre leddet* følgjer det at kvar andelseigar har forkjøpsrett til sin bustad dersom eignedelane blir gjorde om i pengar, fordi det er nødvendig av omsyn til kreditorane, eller fordi meir enn ein tredel av andelseigarane har kravt det. Det er tale om ein forkjøpsrett på tredjepersons vilkår; i den grad forkjøpsretten likevel trykkjer prisen, kan det gå ut over dei andre andelseigarane og kreditorane, men det må akseptierast ut frå omsynet til vern om bustaden. Forkjøpsretten er ikkje aktuell der eigeidommen skal seljast samla som utleigeegidom.

Ved sal av bustaden til andre har den tidlegare andelseigaren ein tidsubestemt leigerett, jf. § 5-25 andre ledd.

Utkastet har elles ikkje nærare reglar om oppgjeret ved naturaldeling. Tilhøva kan variere nokså mykje, og avviklingsstyret må finne fram til tenlege løysingar innafor rammene som følgjer av dei vanlege misbruksreglane.»

Til § 11-9 Deling eller utbetaling:

Paragrafen slår fast at etter at eignedelane er gjort om til pengar skal dei anten delast mellom andelseigarane eller betalast ut. Departementet viser til den generelle omtalen av oppløysing av burettslag under punkt 8.14. Departementet viser til at føresegna samansvar med utvalets forslag til § 11–9. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 161:

«I *første ledd* er det reglar om fristar for deling eller utbetaling.

Av *andre ledd* følgjer det at deling eller utbetaling skal skje på grunnlag av innbyrdes verdi av bustadene. Der kvar av andelseigarane tek over sin bustad som eigarseksjon eller frådelt eigeidom, trengst det inga særleg verdsetjing. Blir eignedelane heilt eller delvis gjorde om i pengar, må ein finne ein fordelingsnøkkel. Har felleskostnadene vore fordelte etter innbyrdes verdi, gjev den fordelinga utgangspunktet; elles

må det skje ei verdsetjing. I burettslag har ein ikkje som i seksjonssameiger ein fastsett eigarbrøk.

I *tredje ledd* er det reglar om gjennomføring av delinga der det står att berre uvisse eller omtvista skyldnader. I dei tilfella kan ein nytte ei deponeringsordning.»

Til § 11-10 Endeleg oppløysing:

Paragrafen regulerer den endelege avviklinga og delinga. Føresegna er gjort etter mønster av aksjelova § 16–10. Departementet viser til den generelle omtalen av oppløysing av burettslag under punkt 8.14. Departementet viser til at føresegna samansvar med utvalets forslag til § 11–10. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 161:

«Generalforsamlinga skal godkjenne eit revidert oppgjer, og melding om endeleg oppløysing skal sendast til Føretaksregisteret. Det er presisert at reglane om skadebotansvar gjeld etter oppløysinga òg; det inneber at det må kallast inn til generalforsamling att dersom ansvar skal gjerast gjeldande. Avviklingsstyret skal syte for at rekneskapsmateriale og bøker blir tekne vare på.»

Til § 11-11 Etterutlodning:

Paragrafen regulerer det tilfellet at det seinare viser seg at det blir meir midlar til fordeling enn ein først rekna med. Føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 11–11, og føresegna er gjort etter mønster av aksjelova § 16–11. Departementet viser til den generelle omtalen av oppløysing av burettslag under punkt 8.13.

Til § 11-12 Ansvar for udekte skyldnader:

Paragrafen regulerer det tilfellet der ein eller fleire kreditorar ikkje har fått det dei skal ha. Føresegna er gjort etter mønster aksjelova § 16–12. Departementet viser til den generelle omtalen av oppløysing av burettslag under punkt 8.14. Departementet viser til at føresegna samansvar med utvalets forslag til § 11–12. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 161:

«Andelseigarane svarar for dette innafor ramma av det dei har teke mot, jf. *første ledd*. Meir enn dette skal dei ikkje svare for; ansvarsavgrensinga gjeld framleis. Det er særleg nemnt at andelseigarane skal godskrivast innskota; elles kunne resultatet bli at innskota reelt vart etterprioriterte.

For medlemmene av avviklingsstyret er det ein regel om prinsipalt hefte i tilfelle av aktløyse frå deira side. Det må leggjast til grunn at dei kan søkje regress dersom dei har dekt delar som skulle falle på andelseigarane.

I *andre leddet* er det reglar om regress mellom andelseigarane der ein har måtta dekkje meir enn det som skal falle på han.

Etter *tredje ledd* blir kreditors krav etter første ledd forelda tre år etter at den endelege oppløysinga er registrert i Føretaksregisteret.»

Til § 11-13 Omgjering av vedtak om oppløysing:

Paragrafen gir moglegheit for å gjere om eit tidlegare vedtak om å løyse opp burettslaget. Departementet viser til den generelle omtalen av oppløysing av burettslag under punkt 8.14. Departementet viser til at føresegna samansvar med utvalets forslag til § 11–13. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 161:

«Det går fram av *første ledd* at oppløysingsvedtaket kan gjerast om med vanleg fleirtal. Etter aksjelova § 16-13 er regelen at omgjering krev same fleirtal som vedtaket om oppløysing. Utvalet meiner det gjev dårleg samanheng å krevje kvalifisert fleirtal for omgjering når oppløysing av laget blir rekna som eit vedtak som krev solid oppslutning. Er det vanleg fleirtal for omgjering, viser det at oppslutninga om oppløysingsvedtaket ikkje er der lenger.

I *andre leddet* er det fastslege at omgjering ikkje kan skje etter at deling eller utbetaling er gjennomført. Etter *tredje ledd* skal omgjeringa straks meldast til Føretaksregisteret. Føresegna er ikkje aktuell utan at oppløysingsvedtaket er meldt tidlegare.»

Til kapittel 12 Skadebot

Kapittel 12 har føresegner om skadebotansvar for styremedlemmer, forretningsførar, granskar og andelseigarar. Reglar om skadebotansvar for revisor går fram av revisorlova. Føresegnene er formulerte med aksjelova kapittel 17 som utgangspunkt, men det er fleire tilpassingar. Tilsvarande føresegner finst i lov om bustadbyggjelag kapittel 11. Departementet viser til den generelle omtalen av skadebot under punkt 8.15.

Til § 12-1 Skadebotansvar:

Paragrafen slår fast hovudregelen om skadebotansvaret. Departementet viser til den generelle omtalen av skadebotansvaret under punkt 8.15. Departe-

mentet viser også til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 12–1. Av den grunn viser vi til utvalet spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 162:

«Den som i eigenskap av styremedlem, forretningsførar, granskar eller andelseigar valdar tap for andre, blir skadebotansvarleg på skyldgrunnlag. I aksjelova § 17-1 er berre ansvaret i høve til selskapet teke med; utvalet meiner det er meir opplyssande å ta med at skyldansvaret gjeld i høve til både laget, andelseigarar og andre. Er det skipa eigne organ etter vedtektene, gjeld ansvaret for dei som er med der òg.

Føresegna må tolkast på bakgrunn av ein omfattande rettspraksis og teori kring tilsvarande føresegner, først og fremst i tidlegare og gjeldande aksjelovgivning.»

Til § 12-2 Lemping:

Paragrafen gir grunnlag for å lempe skadebotansvaret. Det blir vist til skadebotlova § 5–2, som har følgjande ordlyd:

«Erstatningsansvaret kan lempes når retten under hensyn til skadens størrelse, den ansvarliges økonomiske bæreevne, foreliggende forsikringer og forsikringsmuligheter, skyldforhold og forholdene ellers finner at ansvaret virker urimelig tyngende for den ansvarlige. Det same gjelder når det i særlege tilfelle er rimelig at den skadelidte helt eller delvis bærer skaden.»

Departementet viser til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 12–2. Departementet viser elles til den generelle omtalen av skadebotansvaret under punkt 8.15.

Til § 12-3 Vedtak om å fremje lagets krav:

Paragrafen gir grunnlaget for å ta ei avgjerd om å setje fram eit skadebotkrav på vegner av burettslaget. Departementet viser til den generelle omtalen av skadebotansvaret under punkt 8.15. Departementet viser også til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 12–3. Av den grunn viser vi til utvalet spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 162:

«Av *første ledd* går det fram at det er generalforsamlinga som avgjer om laget skal gjere ansvar gjeldande. Det inneber at styret ikkje kan reise eller fråfalle kravet. Er det opna gjeldsforhandling eller konkurs i laget, kan ikkje laget rå fritt over sine formuesgode. Generalforsamlinga kan ikkje fråfalle ansvar utan samtykke av gjeldsnemnda, og i konkurs er det som ut-

gangspunkt konkursbuet som kan gjere ansvaret gjeldande. Føresegna regulerer ikkje situasjonen der andelseigarar eller andre vil gjere ansvar gjeldande på eigne vegner.

Etter *andre leddet* er det berre generalforsamlinga, og ikkje styret, som kan gjere førehandsavtale som regulerer ansvaret etter § 12-1. Er det opna gjeldsforhandling eller konkurs, er det eigne reglar som kjem inn her òg.»

Til § 12-4 Krav på vegner av laget:

Paragrafen regulerer den situasjonen at eit mindretal av andelseigarane vil gjere ansvar gjeldande på vegner av burettslaget. Føresegna er gjort etter mønster av aksjelova § 17-4, men nokre tilpassingar. Departementet viser til den generelle omtalen av skadebotansvaret under punkt 8.15. Departementet viser også til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 12-4. Av den grunn viser vi til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 162:

«Etter *første ledd* kan eit mindretal gjere ansvar gjeldande på vegner av laget og i lagets namn dersom generalforsamlinga har gjeve ansvarsfritak eller har forkasta framlegg om å krevje skadebot. Mindretalet må utgjere minst ein tittel, og alltid minst to, av andelseigarane. Søksmålet kan halde fram sjølv om andelane skiftar eigar, og sjølv om somme trekkjer seg.

Vinn mindretalet fram med søksmålet, er det laget som får skadebotkravet. Føresegna regulerer ikkje situasjonen der andelseigarar gjer krav gjeldande på eigne vegner.

I *andre leddet* er det fristar for å reise søksmålet. Det må reisast ved ein felles fullmektig. Etter *tredje ledd* skal laget som regel ikkje bere kostnadene med søksmålet, enda det er reist i lagets namn. Men laget kan likevel måtte dekkje kostnader opp til det som er kome laget til gode ved søksmålet.

Fjerde ledd har ei avgrensing av retten for eit mindretal til å gjere krav gjeldande på vegner av laget. Dersom vedtaket om ansvarsfritak eller forkasting av framlegg om å reise krav er gjort med fleirtal som for vedtektsendring, det vil seie to tredels fleirtal om ikkje vedtektene fastset strengare vilkår, må mindretalet finne seg i det. Mindretalet kan heller ikkje gjere ansvar gjeldande på vegner av laget dersom krav først er reist etter vedtak av generalforsamlinga, og seinare er forlikt. Føresegna må tolkast på same måte som den tilsvarende føresegna i § 17-4; nokre spørsmål kan framleis by på tvil.»

Til § 12-5 Ansvarsfritak:

Paragrafen slår fast at ei vedtak som slår fast eit vedtak om ansvarsfritak ikkje er bindande dersom generalforsamlinga på vesentlege punkt ikkje hadde rette og fullstendige opplysningar. Tilsvarende regel finst i aksjelova. Føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 12-5. Departementet viser til den generelle omtalen av skadebotansvaret under punkt 8.15.

Til § 12-6 Konkurrerande krav:

Paragrafen gjeld forholdet mellom burettslagets krav på skadebot og krav frå andre som har lidt tap fordi laget er blitt påført tap.

Departementet viser til den generelle omtalen av skadebotansvaret under punkt 8.15. Departementet viser også til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 12-6. Av den grunn viser vi til utvalet spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 sidene 162 og 163:

«Føresegna byggjer på at til dømes ein kreditor kan krevje skadebot av styremedlemmer fordi kreditor har lidd tap som følge av at laget ikkje kan gjere opp for seg. Men kravet står attende for lagets krav, og andre er bundne av skadeoppgjær med laget.

Føresegna regulerer ikkje tap som andre enn laget har på anna grunnlag enn at laget er påført tap. Dersom styret til dømes kjøper varer på kreditt på eit tidspunkt da dei veit eller bør vite at laget ikkje kan gjere opp for seg, kan det føre til at seljaren kan krevje skadebot av styremedlemmene. Men i eit slikt tilfelle er ikkje laget påført noko tap, snarare tvert om, og det kan ikkje oppstå nokon konflikt med krav frå laget.»

§ 12-7 Andre krav på vegner av laget:

Paragrafen gjeld krav om offentleg påtale eller å reise privat straffesak. Departementet viser til den generelle omtalen av skadebotansvaret under punkt 8.15. Departementet viser også til at føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 12-7. Av den grunn viser vi til utvalet spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 163:

«I *første ledd* er det fastsett at føresegnene i §§ 12-3 til 12-5 gjeld tilsvarende dersom det er tale om å krevje offentleg påtale eller å reise privat straffesak.

Etter *andre ledd* skal §§ 12-4 og 12-5 gjelde tilsvarende for krav om tilbakeføring av midlar etter ulovleg utdeling, jf. § 3-3 tredje ledd.»

Til kapittel 13 Ymse føresegner

Kapittel 13 inneheld føresegener av ymse slag. Her er føresegner om teieplikt, om saksbehandling i retten, om rekning av fristar og om omdanning av bustadaksjeselskap. Departementet viser elles til den generelle omtalen av desse føresegnene under punkt 8.15. Departementet viser også til utvalets spesielle merknad til kapitlet, jf. NOU 2000:17 side 163:

«Til føresegna om teieplikt er det knytt ei straffeføresegn. Elles har ikkje utvalet funne grunn til å ta inn eigne straffeføresegner. Brot på pliktene etter lova kan dels råkast av straffeføresegner i andre lover, dels kan brot føre til skadebotansvar. Den generelle strafferegelen i § 87 i gjeldande burettslagslov har etter alt å dømme vore lite nytta.»

Til § 13-1 Teieplikt:

Paragrafen gjeld teieplikta til burettslaget.

Departementet viser til den generelle omtalen av føresegnene i kapittel 13 under punkt 8.15. Departementet viser også til at føresegna samsvarar med utvalets forslag til § 13–1. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 163:

«Føresegner om teieplikt kom i lovene om bustadbyggjelag og burettslag i 1992. Det er spesielt med reglar om teieplikt i slik lovgjeving, og ein har til dømes ikkje noko tilsvarende i eigarseksjonslova. Utvalet gjer likevel framlegg om å føre reglane vidare, men har gjort nokre tilpassingar i utforminga. Dei gjeldande reglane byggjer på teiepliktreglane i forvaltningslova, og dei passar ikkje særleg godt i burettslag.

Første ledd er forma med utgangspunkt i in-kassolova § 20, men dei same elementa finst i ei rekkje føresegner om teieplikt for private aktørar. Tillitsvalde, forretningsføraren og tilsette skal hindre at uvedkomande får tilgang til det dei har fått kjennskap til i verksemda i laget om personlege tilhøve.

Teieplikta gjeld berre i høve til uvedkomande. Det inneber at opplysningane må kunne brukast til det føremålet dei er henta inn for. Vidare skal teieplikta sjølv sagt ikkje hindre at laget kan drive inn krav eller krevje ein andelseigar utkasta, sjølv om det kan føre til at opplysningar som elles kan reknast som personlege, må leggjast fram.

Teieplikta skal ikkje gjelde når inga rettkomen interesse krev hemmeleghald. Det kan til dømes vere at opplysningane er allment kjende, eller at ein part har gått ut med opplysningane sjølv.

Etter *andre ledd* kan forsettlege brot på teieplikta straffast med bøter. Utvalet ser det slik at straff berre bør brukast i dei klåre tilfella, og aktløyse bør ikkje vere nok. Ein bør ta omsyn til at særleg dei tillitsvalde tek på seg desse oppgåvene utan at det er krav om profesjonalitet eller særlege kvalifikasjonar.»

Til § 13-2 Saksbehandlinga i retten m.m.:

Paragrafen gjeld saksbehandlinga i tingretten der retten har særlege oppgåver etter lova. Føresegna er gjord etter mønster av aksjelova § 18–3. Departementet viser til den generelle omtalen av føresegnene i kapittel 13 under punkt 8.15. Departementet viser også til at føresegna samsvarar med utvalets forslag til § 13–2. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 163:

«Etter *første ledd* skal skiftelova §§ 22 – 25 gjelde tilsvarende når ikkje anna går fram av lova her. I skiftelova § 22 er det vist til delar av tvistemålslova som skal gjelde. Gjennomgåande er behandlinga i skifteretten noko enklare enn i ordinære tvistemål.

Det går fram av *andre leddet* at orskurdar og andre avgjerder av skifteretten kan påkjærast etter reglane i tvistemålslova kapittel 26. Det inneber at avgjerda normalt kan prøvast av lagmannsretten, og at vidare kjæremål innafor visse rammer kan prøvast av Høgsteretts kjæremålsutval. Ei viktig avgrensing går likevel fram av neste ledd.

Etter tredje ledd kan kjæremål ikkje grunnast på at avgjerda er utenleg eller uheldig, men her er det eit unntak for saker som gjeld granskning.»

Til § 13-3 Fristrekning:

Paragrafen gjeld utrekning av fristar. Føresegna er gjord etter mønster frå aksjelova § 18–4. Føresegna er også langt på veg lik reglane som finst i domstolslova §§ 148 og 149.

Departementet viser til den generelle omtalen av føresegnene i kapittel 13 under punkt 8.15. Departementet viser også til at føresegna samsvarar med utvalets forslag til § 13–3. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 163:

«Det gjeld fristar som skal reknast etter dagar, jf. *første ledd*, fristar som skal reknast etter veker, månader eller år, jf. *andre leddet*, og fristar som endar på helgedag o.l., jf. *tredje ledd*.»

Til § 13-4 Tvistar:

Paragrafen set forbod mot å inngå ein førehandsavtale om skiltsdom (voldgift) eller endeleg avgjerd ved sjølvdomme eller liknande. Det har heller ikkje vore vanleg med slike avtalar i burettslag. Føreseigna er i samsvar med utvalets forslag til § 13-4. Departementet viser elles til den generelle omtalen av føresegnene i kapittel 13 under punkt 8.15.

Til § 13-5 Omdanning av bustadaksjeselskap:

Paragrafen har som føremål å leggje forholda til rette for at eit bustadaksjeselskap skal kunne dannast om til eit burettslag. Etter § 1-4 første ledd kan det ikkje stiftast nye aksjeselskap som har same føremål som burettslag. Det vil seie å gi aksjeeigarane bruksrett til eigen bustad. For dei bustadaksjeselskapa som alt eksisterer skal visse deler av burettslagslova gjelde, jf § 1-4 andre ledd. Departementet viser til den generelle omtalen av bustadaksjeselskap under punkt 9. Departementet viser også til at føreseigna er i samsvar med utvalets forslag til § 13-5, med unntak av mindre endringar i åttende og niande ledd. Departementet viser elles til utvalets spesielle merknader til dei sju første ledda i føreseigna, jf. NOU 2000:17 sidene 163 og 164:

«Aksjelovgjevinga er ikkje særleg godt tilpassa den kooperative bustadforvaltninga, og alt derfor kan det vere ønskjeleg med omdanning til burettslag. Når burettslagsandelane etter utkastet skal kunne registrerast i eit burettregister, noko som ikkje gjeld for bustadaksjeselskap, kan det vere enda ein grunn til å omdanne selskapet.

Etter *første ledd* skal omdanningsreglane gjelde aksjeselskap som har til føremål å gje aksjeeigarane leigerett eller annan bruksrett til bustad. Det er altså ikkje avgjerande kva form bruksrettane har fått, og det er ikkje noko vilkår at brukareigeprinsippet gjeld. Slik sett har omdanningsreglane eit noko vidare verkeområde enn forbodet mot å stifte nye bustadaksjeselskap.

I *andre leddet* er det fastslege at styret skal førebu framlegget til omdanning. Framlegget må innehalde nødvendige vedtektsendringar, opningsbalansen for burettslaget og opplysningar om kva bustad som er knytt til kvar andel. Det må òg opplysast om eventuelle innskot og om fordeling av felleskostnader. Dette er opplysningar som elles vil gå fram av ein byggje- og finansieringsplan.

Etter *tredje ledd* må omdanninga vedtakast på generalforsamlinga, og det er krav om tilslutning frå alle aksjeeigarane i selskapet. Tilslutning kan gjevast i ettertid for dei som ikkje mø-

ter. Utvalet meiner det bør stillast krav om tilslutning frå alle, for omdanninga kan medføre viktige endringar, først og fremst at brukareigeprinsippet kan bli innført der det ikkje galdt før. Vidare kan det òg vere tale om tinglyste leigerettar som skal bytast med bruksrettar etter utkastet her, og det bør òg krevje individuell tilslutning.

Etter *fjerde ledd* skal styre innhente fullmakter for å slette tinglyste leigerettar og for å byte ut eventuelle pantebrev for innskot med den panteretten som sikrar innskot etter utkastet her.

Når omdanninga krev individuell tilslutning, må regelen òg vere at det trengst samtykke frå alle med panterett i aksjane, jf. *femte ledd*. Av praktiske omsyn bør kravet om samtykke berre omfatte panterettar som er melde til selskapet, eller som selskapet elles har kunnskap om. Andre panterettar kan vere bindande for aksjeeigaren, men dei hindrar ikkje omdanninga.

Omdanninga skal meldast til Føretaksregisteret, jf. *sjette ledd*. Dei innhenta fullmaktene, pantebrev og samtykka bør leggast ved i kopi, saman med ei fråsegn frå styret om at samtykke frå alle kjende panthavarar er innhenta. Omdanninga til burettslag skjer ved registreringa.

Det går fram av *sjuande ledd* at selskapskreditorar og medkontrahentar må finne seg i omdanninga dersom eigenkapitalen etter omdanninga er minst like høg som aksjekapitalen. Den formelle andelskapitalen i burettslaget kan likevel vere lågare enn aksjekapitalen på grunn av reglane om høgste pålydande på andelane. Skulle det gå fram av opningsbalansen at eigenkapitalen er mindre enn dette, kan Føretaksregisteret krevje dokumentasjon for at kreditorar og medkontrahentar ikkje har innvendingar.»

Det går fram av *åttande ledd* at andelane snarast råd skal registrerast i grunnboka. Pant i aksjar skal registrerast som pant i den tilsvarande andelen.

Det går fram av *niande ledd* at styret skal slette tinglyste leigerettar og pantebrev og seinast samtidig tinglyse panterett for innskota på beste ledige prioritet. I tillegg skal styret be om at endringa av namnet blir notert i grunnboka på grunnlag av ein firmaattest.

Til kapittel 14 Ikraftsetjing. Overgangsreglar

Kapittel 14 har eigne føresegner om når lova skal ta til å gjelde, om overgangsreglar og om endring av andre lover.

Departementet foreslår at lova skal setjast i kraft frå den tid Kongen fastset. Hovudregelen er at lova gjeld for alle lag som fell inn under definisjonen i § 1-1, eksisterande burettslag medrekna. For

burettslag som er stifta før lova vart sett i kraft, trengst det nokre overgangsreglar.

Departementet viser til den generelle omtalen av overgangsreglane m.m. under punkt 8.16. Departementet viser også til utvalets spesielle merknader til kapittelet, jf. NOU 2000:17 side 164.

Til § 14-1 Ikraftsetjing:

Paragrafen gir heimelen for når lova kan ta til å gjelde. Departementet foreslår at lova skal gjelde frå det tidspunktet Kongen fastset. Samtidig skal den tidlegare lova om burettslag opphevast. I nokre tilfeller vil likevel den eldre lova gjelde ei tid framover på grunnlag av det som er fastsett i overgangsreglane. Den nye lova kan ikkje setjast i kraft før dei nødvendige endringane er gjort for å få til registrering av burettslagsandelar i grunnboka. Det skal mellom anna arbeidast ut ei forskrift som nærare skal regulere dette. I tillegg må bustadbyggjelag og burettslag få noko tid til å førebu seg på nye lover, utarbeide nye rutinar og nye dokument o.a.

Departementet viser også til den generelle omtalen av overgangsreglane o.a. under punkt 8.16.

Til § 14-2 Tilknytte lag:

Paragrafen har overgangsreglar for burettslag som etter tidlegare reglar har vore knytt til eit bustadbyggjelag. Departementet viser til den generelle omtalen av overgangsreglar m.m. under punkt 8.16. Departementet viser også til at det er samsvar mellom føresegna og utvalets forslag til § 14–2. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 165:

«Etter utkastet skal statusen som tilknytt burettslag kvile på ei vedtektsføresegn med vilkår om at andelseigaren må vere andelseigar i bustadbyggjelaget òg. Etter gjeldande lover følger statusen som tilknytt burettslag direkte av lova der laget er stifta av bustadbyggjelaget for medlemmer av bustadbyggjelaget (bbl. § 16). Det treng ikkje gå fram av vedtektene at laget er knytt til eit bustadbyggjelag, og vilkåret om dobbel medlemskap gjeld òg uavhengig av vedtektsfesting. Det bør derfor fastsetjast at vilkåret om dobbel medlemskap skal reknast å gjelde i lag som etter tidlegare reglar var knytte til eit bustadbyggjelag.

Etter utkastet er hovudregelen at statusen som tilknytt burettslag kan endrast ved at vilkåret om dobbel medlemskap blir teke bort. Skal bustadbyggjelaget kunne hindre den endringa, må bustadbyggjelaget ha sikra seg vedtektsveto etter § 7-12. Ein kan ikkje sjå bort frå at det finst tilknytte burettslag der bustadbyggjelaget i dag

ikkje har vedtektsveto. Bustadbyggjelaget har likevel vore sikra at burettslaget ikkje kan endre statusen som tilknytt lag. Utvalet gjer derfor framlegg om at vilkåret om dobbel medlemskap i eldre lag berre kan takast bort med samtykke frå bustadbyggjelaget, jf. *nummer 1*.

Vedtektsveto for bustadbyggjelaget eller annan tredjeperson skal heretter berre kunne omfatte vedtektsføresegner om vilkår for å vere andelseigar, om forkjøpsrett og om prisregulering. Eldre klausular om at vedtektsendring krev samtykke frå bustadbyggjelaget, kan omfatte alle vedtektsendringar, jf. brl. § 10. For vedtektsendringar som blir gjorde etter at ei ny lov er sett i kraft, bør vetoet berre ha den rekkevidda som følgjer av den nye lova, jf. *nummer 2*.

Nummer 3 gjeld eldre avtalar om forretningsførsel mellom bustadbyggjelaget og tilknytte burettslag. Etter gjeldande lov kan slike avtalar gjerast uoppseielege, og det er vanleg at dei er det. Helst må ein seie at slike avtalar dessutan kan ha lengre oppseiingstid enn normalt eller klausular om oppseiing på visse vilkår, utan at dei er uoppseielege. Etter utkastet er hovudregelen at avtalar om forretningsførsel skal kunne seiast opp med seks månaders varsel, men at det kan avtalast ei bindingstid på opp til fem år dersom generalforsamlinga i burettslaget gjev samtykke med kvalifisert fleirtal. I tilknytte lag kan det for dei ti første åra etter stiftinga avtalast lengre oppseiingstid eller at avtalen skal vere uoppseieleg. I slike lag kan det vidare – med verknad ut over dei ti første åra – avtalast at oppseiing krev samtykke frå generalforsamlinga med to tredels fleirtal etter at bustadbyggjelaget har fått høve til å uttale seg til andelseigarane.

Utvalet meiner at dei same reglane etter kvart bør gjelde for eldre avtalar som for avtalar etter den nye lova. Bustadbyggjelaga bør likevel ha ei områdingstid. Ein står ikkje heilt fritt til å gripe inn i eldre avtalar med ei ny lov. Ei ytste grense følgjer av grunnlova § 97, men ofte vil ein prøve å halde lovgjevinga trygt innafor den grensa. Utvalet har vurdert å ikkje gje særlege føresegner om eldre avtalar. Spørsmålet om ein-sidig oppseiing måtte da vurderast ut frå avtalelova § 36 og konkurranselovgjevinga. Utvalet er kome til at det ikkje er noka god løysing, og gjer framlegg om at oppseiing av dei eldre avtalane blir regulert i lova.

Etter utkastet her skal burettslaget kunne sei opp med seks månaders varsel når det er gått fem år frå lova vart sett i kraft, og minst ti år etter at burettslaget vart stifta. Oppseiinga krev samtykke frå generalforsamlinga i burettslaget med to tredels fleirtal, og bustadbyggjelaget skal få uttale seg om saka til andelseigarane i burettslaget. På det viset bli bustadbyggjelaget

stilt som om avtalen hadde den sterkaste bindinga som kan avtalast etter den nye lova.

Utvalet meiner at desse reglane ikkje inneber nokon urimeleg tilbakeverknad. Med tanke på heilt spesielle tilfelle bør ein likevel opne for at bustadbyggjelaget kan krevje ei rettsleg prøving av oppseiinga, jf. *nummer 4*. Retten skal kunne setje oppseiinga til side dersom ho i det einskilde tilfellet verkar *urimeleg*. Det er viktig at spørsmålet kan avklårast raskt, og det bør derfor setjast ein frist på tretti dagar for å reise søksmål. Med denne tryggingsventilen reknar utvalet med at utkastet ikkje reiser tvilsspørsmål i høve til grunnlova.»

Til § 14-3 Stifting:

Paragrafen regulerer forholdet til reglane om stifting. Departementet viser til den generelle omtalen av overgangsreglar m.m. under punkt 8.16. Departementet viser også til at det er samsvar mellom føresegna og utvalets forslag til § 14–3. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 165:

«Utgangspunktet er at reglane om stifting ikkje kjem inn for lag som er lovleg stifta etter tidlegare gjeldande reglar før ei ny lov er sett i kraft. For lag som er stifta, men ikkje registrerte, bør det likevel vere ein overgangsregel. Etter føresegna her kan lag registrerast opp til seks månader etter at ei ny lov er sett i kraft, sjølv om stiftinga er skjedd før lova tok til å gjelde. Ei tilsvarende føresegn finst i asl. § 21-2 nummer 3.»

Til § 14-4 Avtalar om rett til andel o.a.:

Departementet viser her til den generelle omtalen av overgangsreglar m.m. under punkt 8.16. Departementet viser også til at det er samsvar mellom føresegna og utvalets forslag til § 14–4. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 166:

«På det tidspunktet ei ny lov tek til å gjelde, kan ein ha byggjeprosjekt som er i gang. Ein kan ikkje utan vidare late dei nye reglane gjelde fullt ut for dei avtalane som er gjorde på grunnlag av eldre reglar. Men det ville òg blir svært komplisert å lage overgangsreglar som gjekk ut på at somme av dei nye reglane skulle gjelde for desse avtalane, og andre ikkje. Tek ein først som utgangspunkt at dei nye reglane ikkje skal omfatte dei eldre avtalane, bør ein òg vente med å setje i verk den nye lova for burettslaget elles. Utbyggingsmodellen etter dei gjeldande lovene inneber eit komplisert samspel mellom avtale-

rettselge og samanslutningsrettslege reglar. Til dømes har ein reglar om avtale om rett til overtaking av andel og om leige av bustad, samtidig som ein har reglar om avhending av rettane etter avtalen, forkjøpsrett til desse rettane osb.

Det enklaste synest vere at tidlegare reglar framleis skal gjelde for eldre avtalar mellom bustadinteressentane på den eine sida og bustadbyggjelaget og burettslaget på den andre. Av praktiske grunnar bør dei same reglane gjelde for alle avtalane i prosjektet, sjølv om berre nokre av avtalane skulle vere eldre enn lova. Vidare bør dei nye reglane om burettslaget elles ikkje gjelde før alle andelane er overtekne eller teikna. Etter gjeldande reglar skal alle andelane vere overtekne eller teikna seinast atten månader etter at alle bustadene er innflyttingsklare, jf. brl. § 8 fjerde ledd.

Dei reglane som no er skisserte, går fram av *første ledd*. I *andre leddet* er det teke inn tilsvarende reglar for det meir upraktiske tilfellet at utbygginga skjer i eit burettslag der andelane er teikna eller overtekne. Grensa bør her gå ved overtakinga av bustadene.

Utvalet peiker på at situasjonen i alle fall blir nokså uoversiktleg i desse overgangstilfella. Der det let seg gjere utan store kostnader, bør ein planleggje slik at prosjekta anten er fullførte og andelane overtekne før den nye lova tek til å gjelde, eller slik at avtalane med forbrukarane ikkje blir gjorde før iverksetjinga. Men i og med at byggjeprosjekta tek tid, kan ein ikkje vente at dette let seg gjennomføre fullt ut.»

Til § 14-5 Innskot:

Paragrafen regulerer forholdet til eldre innskot i burettslaget. Departementet viser til den generelle omtalen av overgangsreglar m.m. under punkt 8.16. Departementet viser også til at det er samsvar mellom føresegna og utvalets forslag til § 14–5. I andre leddet er det gjort ei mindre tilpassing i forhold til at andelar skal registrerast i grunnboka. Departementet viser til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 166:

«I dei aller fleste eksisterande burettslag er det tinglyst ein fellesobligasjon som sikrar innskotta, og andelseigarane har fått andelsobligasjonar, eventuelt lånebevis som mellombels dokumentasjon, jf. brl. §§ 28 og 31.

Føresegnene i utkastet kan stort sett utan vidare nyttast på eldre innskot. Det bør gå fram at dei nye reglane om panteretten skal gjeld for dei eldre pantobligasjonane som sikrar innskot, anten det er ein fellesobligasjon eller fleire pantobligasjonar, jf. *første ledd*. Det inneber at styret kan disponere som panthavar på vegner av andelseigarane, og den regelen kjem i staden for

tidlegare avtalar om at bustadbyggjelaget eller andre som «tillitsmann» for obligasjonen.

Det bør ikkje vere noko krav at prioriteten for den eksisterande pantobligasjonen skal endrast; det ville vere vanskeleg å gjennomføre. Obligationen kan bli ståande med den prioriteten han har. I lovteksten kan dette formulerast slik at det ikkje er nødvendig å endre prioriteten. I § 2-11 er det krav om kva prioritet obligasjonen skal ha; prioriteten følgjer ikkje av lova. I dei fleste tilfelle har obligasjonen dessutan den prioriteten som skal ha etter utkastet.»

Det går fram av andre leddet at rettsverknader knytte til andelsobligasjonar eller lånebevis for innskot fell bort når andelen er registrert i grunnboka. Det er ikkje alltid like klart kva rettsverknader som er knytte til desse dokumenta. Dei einaste aktuelle rettsstiftingane er pantsetjing, og overgangsreglar for rettsvernsreglane for pant følgjer av § 14–9. Etter dette er det ikkje nokon grunn til å krevje innlevering eller mortifikasjon av dokumenta.

Til § 14-6 Andelar:

Departementet viser til den generelle omtalen av overgangsreglar o.a. under punkt 8.16. Departementet viser også til at det er samsvar mellom føresegna og utvalets forslag til § 14–6 første ledd, jf. NOU 2000:17 side 166. I andre leddet er det gjort ei mindre endring fordi andelar skal registrerast i grunnboka.

Etter *første ledd* skal ikkje føresegnene om storleiken på andelane gjelde for lag som er stifta før lova tok til å gjelde. Etter *andre ledd* er det fastsett at rettsverknader knytte til andelsbrev fell bort når andelen er registrert i grunnboka. For rettsvernet er det eigne overgangsreglar i § 14–9 tredje ledd.

§ 14-7 Andelseigarar og forkjøpsrett:

Departementet viser til den generelle omtalen av overgangsreglar m.m. under punkt 8.16. Departementet viser også til at det er samsvar mellom føresegna og utvalets forslag til § 14–7. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 sidene 166 og 167:

«Etter *første ledd* skal eldre vedtektsføresegner som gjev juridiske personar m.m. rett til å eige fleire andelar enn det som går fram av § 4-3, gjelde til dei blir endra. Bakgrunnen er at det er i § 4-3 er gjort ei justering slik at visse juridiske personar etter vedtektene kan eige berre tju prosent av andelane i tillegg til dei andelane som visse juridiske personar har lovfesta rett til

å eige. Etter gjeldande rett kan til dømes ein arbeidsgjevar ha rett til å eige tretti prosent i tillegg til ti prosent for kommunen m.fl. Det kan òg vere at departementet har gjeve samtykke til at nokon kan eige meir enn tretti prosent.

I utkastet er regelen at vilkår om at ny andelseigar må godkjennast, eventuelt må vedtektsfestast. I dag er regelen den motsette; ny andelseigar må godkjennast om ikkje anna følgjer av vedtektene. Innføring av slike vilkår krev etter utkastet tilslutning frå dei andelseigarane det gjeld. Det rettaste må da vere at godkjeningsregelen framleis skal gjelde for eldre lag til noko anna blir fastsett i vedtektene, jf. *andre leddet*.

Utgangspunktet må vere at borttaking av eit slikt vilkår kan skje med vanleg vedtektsfleirtal. Utkastet har meir detaljerte reglar om gjennomføringa av eventuelle forkjøpsrettar enn gjeldande lover, og på nokre punkt er reglane endra. Dei nye reglane om forkjøpsretten bør berre gjelde dersom forkjøpsretten er utløynt etter at den nye lova er sett i kraft. Det følgjer av *tredje ledd*.»

Til § 14-8 Bustadene:

Departementet viser til den generelle omtalen av overgangsreglar m.m. under punkt 8.16. Departementet viser også til at det er samsvar mellom føresegna og utvalets forslag til § 14–8. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 sidene 167 og 168:

«I *første ledd* er det fastslege som utgangspunkt at buretten etter kapittel 5 kjem i staden for leigeavtale til bustad etter den tidlegare lova. Det trengst ingen endringsavtale e.l.; det følgjer direkte av lova at leigeretten ikkje skal gjelde lenger. Dette gjeld for den leigeavtalen som burettslaget kan og skal ha med kvar andelseigar. Derimot kan ikkje særlege avtalar utan vidare falle bort, til dømes ein avtale mellom andelseigaren og burettslaget om leige av ein garasje (som ikkje følgjer bustaden) eller eit uteareal. Den reservasjonen skal gå fram av tilvisinga til brl. §§ 33 og 34.

Utvalet ser det slik at det kan vere noko misvisande når bruksrettsforholdet i burettslag formelt er konstruert som ein leigeavtale. Reelt er det tale om eit integrert og sentralt ledd i lagsforholdet. Hovudregelen må vere at rammene for endringar av rettar og plikter følgjer av dei samanslutningsrettslege reglane og ikkje av avtalereglane. Leigeavtalen i burettslag kan ikkje seiast opp frå laget anna enn i tilfelle av vesentleg mishald. Da kan ikkje laget bruke den vanlege framgangsmåten for å endre på rettar og

plikter i eit avtale, nemleg å seie opp med tilbod om ny avtale på endra vilkår. No kan det nok seiast at ein leigar må finne seg i visse endringar, til dømes i bruken av leigeobjektet, også utan at utleigaren må gå vegen om oppseiing, men rammene her er nokså usikre. Dersom ein såg det slik at rettar og plikter i forholdet mellom andelseigaren og laget (eller om ein vil: andelseigaren og dei andre andelseigarane) kviler på avtale, kunne ein kome til å rekne det rettslege forholdet for meir fastlåst og mindre tilpasselig enn det som er tenleg.

Ser ein det slik at det nærare innhaldet i bruksretten kviler på lagsforholdet, ikkje på avtale, er det lettare å forklare at den einskilde andelseigaren må finne seg i endringar, til dømes av fordelinga av vedlikehaldspliktene, gjennom fleirtalsvedtak. I og med at kostnadene i alle høve blir liggjande hos andelseigarane, direkte eller indirekte, bør det ikkje vere noko å innvende mot at til dømes vedlikehald av visse uteområde blir overført frå laget til andelseigarane eller omvendt. Føresetnaden må vere at endringa ikkje forrykkjer det innbyrdes forholdet mellom andelseigarane; det følgjer av den allmenne misbruksregelen.

Utkastet byggjer på ei slik oppfatning av bruksretten som ein del av lagsforholdet. Utvalet meiner at den rettslege situasjonen reelt er den same i dag òg. Ut frå dette synet bør ikkje andelseigarane kunne motsetje seg nye reglar på det grunnlaget at dei nye reglane er annleis enn i dei tidlegare leigeavtalane. Men som nemnt må ein sjå annleis på særlege avtalar som nettopp gjev rettar og plikter som ikkje omfattar andre andelseigarar. Ei sak for seg er at det somtid kan vere vanskeleg å skilje mellom dei to gruppene i det einskilde tilfellet.

Av *andre leddet* følgjer det at eldre sameige-forhold skal kunne halde fram utan hinder av § 5-2. Det kan i dag tenkjast tilfelle der andelen har fleire eigarar utan at alle bur i bustaden, slik hovudregelen er etter § 5-2.

Etter *tredje ledd* kan bruken halde fram utan hinder av den nye lova der nokon tidlegare har overlata bruken, og ein er utafor dei tilfella der bruksoverlating er tillaten etter dei nye reglane. Føresegna her reparerer sjølvstøtt ikkje manglar ved den tidlegare bruksoverlatinga, til dømes der nokon har framleigt ulovleg. Det er berre fastslege at bruken kan halde fram utan hinder av dei nye reglane.

Fjerde ledd byggjer på dei synspunkta utvalet har gjort greie for i merknadene til første ledd. Utgangspunktet er at den fordelinga av vedlikehaldsplikta som følgjer av vedtekter eller dei vanlege husleigeavtalane, blir ståande. Men gjennom vedtektsendring kan fordelinga endrast, anten slik at fordelinga blir meir i samsvar med dei nye reglane, eller på anna vis. An-

delseigarane skal ikkje kunne motsetje seg slik endring ved å vise til at avtalen går ut på noko anna. Utvalet meiner dette ville gjelde også utan lovfesting, men føresegna skal gjere regelen klårare. Det er teke eit atterhald for særlege avtalar mellom einskilde andelseigarar og laget.

Det går fram i merknadene til første ledd at dette atterhaldet gjeld også for avtalar om anna enn vedlikehald, men det er avtalane om vedlikehald som er mest aktuelle. Det går fram av *femte ledd* at eldre fordeling av husleige skal gjelde tilsvarande for fordeling av felleskostnader etter den nye lova. Endring av fordelinga skal berre kunne skje etter dei reglane om endring som går fram av § 5-19.

Etter *sjette ledd* skal legalpanteretten etter § 5-20 første ledd kome i staden for avtala panterett som laget har for krav etter leigeavtalen. Er den tidlegare avtala panteretten meir omfattande enn legalpanteretten, fell den overskytande delen bort. I og med at panteretten er eit ledd i eit meir omfattande rettsforhold som blir endra på mange punkt, meiner utvalet at laget må finne seg ein slik reduksjon. Skulle eldre avtala panterett bli ståande, kunne ein få ein situasjon der panteretten for lang tid var ulik for andelseigarane i laget. Er den avtala panteretten mindre omfattande, eller har laget ikkje avtala panterett i det heile, blir legalpanteretten eller den overskytande delen ståande attom eksisterande panterettar. Etter kvart som dei eldre panterettane blir innfridd, stig legalpanteretten opp. Men reglar om opplåning og ombyting kan føre til at dei eldre panterettane blir ståande ei tid. Ein liknande overgangsregel finn ein i eigarsleksjonslova § 47.

I *sjuande ledd* er det fastsett at tidlegare reglar om fristar, søksmål, pålegg om sal og om tvangsfullføring skal gjelde der leigeavtalen er heva eller sagt opp før den nye lova vart sett i kraft. Det inneber mellom anna at spørsmålet om mishald kan prøvast i eit søksmål etter husleigelova. Det enklaste synest vere at dei tidlegare reglane her gjeld til saka er avslutta; skulle ein trekkje inn nokre av dei nye reglane, kunne overgangsregelen bli svært komplisert.»

Til § 14-9 Registrering i burettregister:

Departementet viser til den generelle omtalen av overgangsreglar o.a. under punkt 8.16. Departementet viser også til at det i føresegna er gjort nokre mindre tilpassingar i forhold til utvalets forslag til § 14–9. Dette har å gjere med at andelane i eit burettslag skal registrerast i grunnboka.

Det er viktig at eldre burettslag registrerer andelane i grunnboka så fort som mogeleg når lova er sett i kraft. Ei automatisk innføring er ikkje råd å få

til, for registreringa må byggje på opplysningar frå laget om andelane og rettar i dei. Ein må vidare ta omsyn til at dei som har rettar i andelane, i første rekkje panthavarar, ikkje skal miste vernet fordi andelane ikkje blir registrerte i tide. Fristar for registrering av panterett bør derfor ta utgangspunkt i tidspunktet for registrering av andelane, ikkje i tidspunkt for ikraftsetjing av lova. Ein avtalt panterett kan berre få rettsvern ved registrering, og ikkje på annan måte, når det er gått eitt år frå lova tek til å gjelde. Eit styre som har forsømt å melde andelane til registrering, kan kome i skadebotansvar dersom andelseigarar ikkje får selt eller pantsett andelen av den grunn.

Etter *første ledd* skal styret sende melding til tingrettsdommaren om registrering seinast seks månader etter at den nye lova tok til å gjelde. Meldinga skal innehalde eit oversyn over andelane med opplysningar om kva bustad som er knytt til kvar andel og om eigarane, jf. *nummer 1*. Styret skal òg ta med opplysning om dei panterettane som er noterte, jf. *nummer 2*.

Det går fram av *andre ledd* at tingrettsdommaren skal registrere dei melde panterettane på andelen. Ein kan ikkje vere sikker på at alle panterettane er komne med. Rett nok er det eit vilkår for rettsvern etter gjeldande reglar at panteretten er meldt til laget, men kan panthavaren vise at laget har fått melding, har panteretten vern sjølv om laget ved ein feil skulle ha forlagt eller sletta meldinga. Det må setjast ein frist for å registrere panterettar som ikkje er komne med. Fristen er i *tredje ledd* sett til seks månader. Ordninga bør vere at tingrettsdommaren skal sende melding til panthavarane om dei rettane som er registrerte. Ein panthavar som ikkje har fått slik melding det første halve året etter at lova tok til å gjelde, har derfor oppmoding til å undersøkje kor langt registreringa av andelane er komen.

For panterett som har rettsvern etter tidlegare gjeldande reglar, og som er registrert innan fristen etter tredje ledd gjeld ikkje spesialitetsprinsippet i pantelova § 1–4. I desse tilfella gjeld dei gamle reglane. Det går fram av *fjerde ledd*

Kongen gir forskrifter om registrering i tilfelle der det er tvist om prioriteten mellom fleire panterettar som hadde fått rettsvern mot andelseigarens kreditorar før andelane blei registrerte, jf. *femte ledd*.

Etter *sjette ledd* skal dei tidlegare reglane om rettsvern og om tvangssal gjelde fram til andelane er registrerte. Det vil seie at avtala panterett får rettsvern ved handpantsetjing av dokument og melding til laget, og at utlegg også kan få vern ved tinglysing i Lausøyreregisteret. Det kan likevel ikkje etablerast rettsvern for avtalt pant i burettslagsan-

del på annan måte enn ved registrering i grunnboka når det er gått eitt år etter at lova tok til å gjelde.

Til § 14-10 Forvaltning av midlar:

Paragrafen gjeld forvaltning av midlane i burettslaget i ein overgangsfase. I dag finst det nokre avtalar om forvaltning av midlane til burettslaget som ikkje kan halde fram etter den nye lova. Men partane i avtaleforholdet bør ha ei områdingstid. Det går fram av føresegna at avtalen fell bort seinast seks månader etter at lova har teke til å gjelde. Føresegna er i samsvar med utvalets forslag til § 14–10. Departementet viser elles til den generelle omtalen av overgangsreglar o.a. under punkt 8.16.

Til § 14-11 Vedtekter og avtalar:

Paragrafen slår fast at vedtektsføresegner og avtalar som er i strid med lova, fell bort seinast eitt år etter at lova tok til å gjelde. Dette gjeld også i forhold til overgangsreglane. Føresegna er gjort etter mønster av eigarseksjonslova § 47. Departementet viser til den generelle omtalen av overgangsreglar m.m. under punkt 8.16. Departementet viser også til at det er samsvar mellom føresegna og utvalets forslag til § 14–11. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 169:

«Dette er mest ein reserveregel. Dei fleste vedtektsføresegner og avtalar som er lovlege etter dagens reglar, er òg lovlege etter den nye lova. Nokre unntak er det, til dømes vedtekter som inneber at andelen må avhendast fordi andelseigaren ikkje lenger fyller vilkåra for å vere andelseigar, ut over det som er tillate etter § 4-7. Slike føresegner er altså utan verknad når eittårsfristen er ute.

Ein skal merke seg at vedtektsføresegner blir ståande dersom dei har eit innhald som er lovleg etter den nye lova, sjølv om vedtaksprosedyren er ein annan. Døme her kan vere føresegner om forkjøpsrett eller om vilkår for å vere andelseigar; etter utkastet trengst det tilslutning frå dei andelseigarane det gjeld, medan det etter gjeldande lov helst er nok med to tredels fleirtal.»

Til § 14-12 Endring av andre lover:

Paragrafen har med alle endringane som er nødvendige å gjere i andre lover for at lovene skal høve i forhold til kvarandre. Departementet viser til den generelle omtalen av overgangsreglar m.m. under punkt 8.16. Departementet viser også til at det i stor grad er samsvar mellom føresegna og utvalets forslag til § 14–12. Departementet vil gjennomgå endringane nedanfor.

1. Endringar i tinglysingsloven:

I første ledd nytt *andre punktum* går det fram at registrering av rettar i andelar i burettslag etter burettslagslova kapittel 6 skal registrerast i grunnboka. Det er tingrettsdommaren som pliktar å gjera dette. Stortinget har gjort vedtak om at denne oppgåva skal overførast til Statens kartverk. Departementet viser til omtalen av føreseigna under punkt 8.8.3. Føreseigner om registrering o.a. vil bli gitt i forskrift med heimel i burettslagslova § 6–1 tredje ledd.

I § 12a tredje ledd er det ei føresegn om at dokument som gjeld overdraging av bustad i tilknytt burettslag med meir. Denne føresegna er i samsvar med forslaget frå utvalet som også går ut på at regelen blir oppheva. Departementet viser til utvalets merknader i NOU 2000:17 side 169:

«I tinglysingslova § 12a tredje ledd er det ei føresegn om at dokument som gjeld overdraging av bustad i tilknytt burettslag eller ideell part i eigedom som tilhøyrrer slik lag, ikkje kan tinglyst utan at overdraginga er godkjend av fylkesmannen. Føresegna kom inn i 1979, og bakgrunnen var at ein i fleire tilfelle hadde sett omgangingar av oppløysingsreglane i burettslagslova. Når slike dokument til dels hadde vore tinglyste, var det noko fordi det var tvil om korleis tilfella skulle vurderast i høve til oppløysingsreglane, og noko fordi tinglysingsdommarane ikkje kunne eller ville føre kontroll med om dokumentet hadde eit lovleg innhald (dei hadde neppe plikt til det). Tvilen kring desse reglane er rydda av vegen for lenge sia, og utvalet meiner det ikkje er grunn til å halde oppe ei særleg tinglysingssperre for akkurat desse disposisjonane. Ein disposisjon over eigedommen blir ikkje meir eller mindre lovleg om han blir tinglyst. Kontrollen med at styret ikkje handlar ulovleg, bør kunne skje på andre måtar, her som elles.»

2. Endringar i husleieloven frå 1939:

Endringa er berre ei justering av tilvisninga til ny lov om burettslag.

3. Endringar i panteloven:

Departementet viser til at forslaget til endring av §§ 4–3 og 4–3a er i samsvar med utvalets forslag til tilsvarende føresegn, men med den særlege tilpassinga at det i staden for å vise til burettregisteret blir vist til grunnboka. Departementet viser i alle høve til utvalets spesielle merknader til føreseigna, jf. NOU 2000:17 side 169 – 170.

I pantelova § 4–3 skal er det presisert at registrerte burettslagsandelar ikkje er omfatta. Etter at

lova har teke til å gjelde vil regelen om «adkomst-dokument» omfatte aksjebustader, obligasjonsleiligheter og burettslagsbustader der andelen enno ikkje er registrert. Registrerte burettslagsandelar må ein derimot ha i ein ny § 4–3a. Burettslagsandelar er framleis partar i ei samanslutning, og systematisk høyrer dei heime i kapittel 4. Føresegna i § 4–3a er heimel for pantsetjing og inneheld dessutan regelen om rettsvern ved registrering i grunnboka.

I andre ledd er det teke med ei tilvisning til § 2–2 første ledd bokstav c om tilhøyrsløse som følger med ved pantsetjing om ikkje anna er avtala. Sidan avhendingslova skal gjelde for avtalar om avhending av burettslagsandel, vil då tilhøyrsløreglane gjelde på same måten. Det er tale om slikt som faste golvteppe og innebygde kjøkenapparat.

Departementet vil framheve at registrering av pant i andel i burettslag også gir rettsvern for pant i kravet på innskotet. Departementet legg då til grunn at kravet på innskotet må vurderast som ein del av rettane som følgjer burettslagsandelen, jf. burettslagslova § 2–10 tredje ledd andre punktum, der det går fram at retten til innskotet ikkje kan skiljast frå andelen.

Departementet viser vidare til at etter ny § 5–8a i pantelova skal utlegg berre få rettsvern ved registrering i grunnboka. Som for fast eigedom er utgangspunktet at utlegget omfattar vanleg tilhøyrsløse også.

4. Endring i rettsgebyrloven:

Departementet viser til at forslaget til endring i rettsgebyrlova er i samsvar med utvalets forslag til tilsvarende føresegn. Av den grunn viser departementet til utvalets spesielle merknader til føreseigna, jf. NOU 2000:17 side 170:

«Formuleringa «rettigheter til andelsdokument i burettslag etter reglane i burettslagsloven» må endrast til «rettigheter til andel i burettslag». Den nye formuleringa femner om både registrerte burettslagsandelar og andelar som enno ikkje er registrerte.»

5. Endringar i dekningsloven:

I § 2-10 første og tredje ledd må burettslagsandel takast med.

6. Endring i finansieringsvirksomhetsloven:

Dette er ei føresegn om korleis kreditt til tillitsvalde, tilsette m.m. skal sikrast. Burettslagsandelar bør takast med.

7. Endringar i eiendomsmeglingsloven:

Burettslagsandelar bør nemnast særskilt i § 1-1 første ledd nummer 3 og i § 3-6 andre ledd.

8. Endringar i tvangsfullbyrdelsesloven:

Departementet viser til at forslaget til endringar i tvangsfullføringslova i det alt vesentlege er i samsvar med utvalets forslag til tilsvarende føresegn, men det er gjort tilpassingar i forhold til at burettslagsandelane skal registrerast i grunnboka.

Tvangsfullbyrdingslova må særleg tilpassast den nye ordninga på den måten at registrerte burettslagsandelar skal tvangsseljast etter reglane om realregistrerte formuesgode. Dei særlege reglane om sal av heimelsdokument må bli ståande for aksjebustader, obligasjonsleilegheiter og burettslagsbustader som enno ikkje er registrerte. Dette går no fram av § 1–8 fjerde ledd.

I § 6–1 andre ledd er det ein særregel om adgangen til å utsetje tvangsdekning som kan føre til at saksøkte mister retten til bustad. I denne føresegna må andelar i burettslag takast med.

Det går fram av § 11–1 nytt fjerde ledd at tvangsbruk av andel i burettslag ikkje kan gjennomførast. Tvangsbruk av andelar i burettslag ville samsvare dårleg med brukareigeprinsippet. Tvangsdekning av andel i burettslag må då skje ved tvangssal. Tvangsdekning må skje etter reglane i tvangslova kapittel 11.

Paragraf 11–2 første ledd inneheld nokre særlege tvangsgrunnlag. I bokstav c er det slått fast at burettslagets krav etter andelslgsforholdet er eit slikt særleg tvangsgrunnlag.

I § 11–3 første ledd nytt andre punktum er det slått fast at kravsmål om tvangssal av burettslagsandel som er registrert i grunnboka, skal setjast fram i den krins der bustaden ligg.

I §§ 11–7 andre ledd, 11–8 andre ledd og 11–9 andre ledd blir det presisert at plikta til å gi informasjon om adgangen til å krevje erstatningsbustad også gjeld i samband med kravsmål om tvangssal av andel i burettslag. I § 11–9 andre ledd blir det tilsvarende presisert at namsretten ved orskurd skal avgjere krav om erstatningsbustad i tilfelle der det blir fastsett at det skal gjennomførast tvangssal av andel i burettslag.

I § 11–12 nytt tredje ledd er det slått fast at bustadbyggjelag kan oppnemnast som medhjelpar ved sal av andel i tilknytt burettslag. Val av medhjelpar må avgjerast av namsretten i kvart tilfelle.

Det følgjer vidare av § 11–14 fjerde ledd at føresegnene om fråviking skal gjelde tilsvarende dersom det er nærliggjande fare for at ein burettslagsbustad ellers vil bli forringa eller salsarbeidet van-

skeleggjort. Etter tvangsfullføringslova § 11–33 skal namsretten utferde skøyte. På same måte som etter tinglysingslova er rettsverknadene knytte til registreringa av eit ubetinga erverv av eigedomrett, ikkje til nemninga skøyte. Motsett er det ikkje noko i vegen for at namsretten kan utferde eit dokument som blir kalla skøyte, også for burettslagsandelar som er registrert i grunnboka. Når registrerte burettslagsandelar etter utkastet skal tvangsseljast etter reglane for realregistrerte formuesgode, medfører det at reglane i kapittel 11 skal gjelde også for manglar ved bustaden og konflikstar med rette eigar og forbigått rettshavar.

9. Endringane i avhendingslova:

Departementet viser til at forslaget til endringar i avhendingslova er i samsvar med utvalets forslag til tilsvarende føresegn. Departementet viser derfor til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 171:

«Utvalet gjer framlegg om at lov om avhending av fast eigedom skal gjelde tilsvarende for avhending av andel i burettslag. I all hovudsak er det dei same spørsmåla som kjem opp mellom partane her som ved avhending av einbustader og eigarseksjonar. I dag er det allmenne kontraktsreglar som må gje svar på rettsspørsmål kring avtalar om avhending av burettslagsandelar, jf. Rt. 1999.408. Sjølv utan dei endringane utvalet elles gjer framlegg om, hadde det vore grunn til å endre verkeområdet for avhendingslova, men det kan i alle høve ikkje bli tale om noko anna når bustadoppføringslova skal gjerast gjeldande, og ein dessutan skal innføre reglar om rettsregistrering og tvangssal som svarar til reglane for fast eigedom.

Avhending av ein burettslagsandel gjeld i første rekkje retten til ein bustad, sjølv om det formelt er ein part i ei samanslutning som er objektet for avtalen. I høve til dei sentrale spørsmåla kring mangel og forseinking er det den fysiske tilstanden til bustaden og overleveringa av bustaden som er viktige. Hefte på andelen står i same stilling som hefte på eigedommen.

Den som kjøper ein burettslagsandel, kan ha fått misvisande eller mangelfulle opplysningar om forholdet til burettslaget. Mest praktisk er det at kjøparen får range opplysningar om fellesgjelda, men det kan òg gjelde slikt som særreglar om bruken av fellesareal, fordelinga av vedlikehaldspliktene e.l. Her må reglane om manglar gjelde tilsvarende; det er i prinsippet ikkje noko anna enn når reglane om manglar etter avhendingslova § 4-18 skal gjelde tilsvarende for offentlegrettslege band på eigedommen. Utvalet gjer framlegg om ein *ny* § 1-1a i avhendingslova. Av første ledd går det fram at lova

gjeld tilsvarende for avtalar om avhending av andel i burettslag. Det gjeld både førstegongs overføring av andel og seinare overføringar, og føresegna gjeld både registrerte burettslagsandelar og andelar som enno ikkje er registrerte. Vidare skal lova gjelde tilsvarende for avtalar om rett til bustad som er knytt eller skal knytast til andel i burettslag. Her er det tenkt på avtalar med bustadbyggjelag eller annan utbyggjar om rett til ny bustad. Særleg for dei tilfella der burettslaget ikkje er stifta enno, kan det seiast at avtalen ikkje gjeld avhending av andelen, og formuleringa her skal avskjere tvil om verkeområdet. Er ikkje bustaden ferdigstilt på avtaletidspunktet, er det bustadoppføringslova som gjeld. Det er same avgrensing som for direkte åtte bustader. Alternativet teikning av andel blir mindre aktuelt enn før etter dei reglane utvalet gjer framlegg om i utkastet til lov om burettslag. Som regel skal laget stiftast med så mange andelar som det skal vere bustader i laget. Men dersom ein har tilfelle med seinare endring av byggje- og finansieringsplanen, kan teikning bli aktuelt, og formuleringa her skal fange opp det òg.

At overføring eller teikning av andelen skal reknast som heimelsoverføring, følgjer alt av at reglane i avhendingslova skal gjelde tilsvarende. For registrerte andelar svarar registreringa i burettregisteret til tinglysing av heimelsovergang. Føresegna i *første ledd første punktum* fastslår i tillegg at overføringa berre kan reknast som heimelsoverføring dersom burettslaget har heimel til eigedommen. Det tek sikte på tilfelle der ein utbyggjar enno ikkje har overført eigedommen med bygget til burettslaget. Da skal ikkje ein kjøpar ha plikt til å betale før laget har fått heimel til eigedommen.

I *andre leddet* er det fastsett at registrert rett til bustad etter lov om burettslag § 2-12 andre ledd skal reknast likt med andel i burettslag. Isolert går dette tilfellet inn under ordlyden i første ledd første punktum, men dei to føresegnene tek sikte på ulike avtalar. Etter første ledd gjeld det avtale mellom kjøparen og ein utbyggjar, medan det etter andre ledd typisk er avtale mellom to forbrukarar om avhending av retten til bustaden før andelen er overteken. Når ein slik registrert rett skal reknast likt med burettslagsandel, inneber det mellom anna at overføring av retten er heimelsoverføring, enda om andelen enno ikkje er overteken frå utbyggjaren.

Det er eitt punkt til der utvalet har funne grunn til å presisere kva det vil seie at reglane skal gjelde tilsvarende, jf. *tredje ledd*. Etter avhendingslova § 2-9 har kjøparen pant i eigedommen for det som måtte vere betalt av kjøpesummen før overskøyting eller overtaking. For burettslagsandelar blir det her tale om pant i ande-

len. I § 2-9 er det vidare vist til pantel. § 6-1 tredje ledd (som etter lovendring i 1997 skal vere fjerde ledd). Av den føresegna følgjer det at «de same regler om rettsvern og tinglysing som for rettsstiftelser i fast eiendom ellers» skal gjelde for panteretten. Det same bør seiast med reine ord for panterett i andelen.»

10. Endringar i lov 9.12. 1994 nr. 64 om løysingsrettar:

Departementet viser til at forslaget til endringar i lov 9.12. 1994 nr. 64 om løysingsrettar § 3 *tredje ledd* er i samsvar med utvalets forslag til tilsvarende føresegn. Departementet viser difor til utvalets spesielle merknader til føresegna, jf. NOU 2000:17 side 171 – 172:

«Løysingsrettslova regulerer ikkje forkjøpsrett og andre løysingsrettar til anna enn fast eigedom. Lova skal likevel gjelde løysingsrettar «til aksjar eller andre selskapspartar ... når selskapet har til hovudføremål å eige og styre fast eigedom (eigedomsselskap)». Frå dette att er det gjort unntak mellom anna for løysingsrettar som er «regulert av» burettslagslova. I utkastet til lov om burettslag er det berre eventuelle forkjøpsrettar som er regulerte, men lova byggjer på ein føresetnad om at andre løysingsrettar kan vedtektsfestast. For å sleppe tvil om uttrykket «regulert» gjer utvalet framlegg om at vedtektsfesta løysingsrettar i burettslag generelt blir haldne utanom. Utvalet oppfattar føresegna i løysingsrettslova slik at eventuelle løysingsrettar som er avtala med ein eller fleire andelseigarar, etter dette blir omfatta av lova.»

11. Endringar i eierseksjonsloven:

Når det gjeld det nye diskrimineringsforbodet i § 3 a, viser departementet til den generelle merkningen i punkt 5 og til dei spesielle merknadene til lov om bustadbyggjelag § 1–5.

Når det gjeld endringa i § 14 *femte ledd*, er dette berre ei tilvising til ny burettslagslov.

Når det gjeld endringa i § 22 *tredje ledd tredje punktum*, er dette ei nødvendig endring for å sikre at seksjonssameigarar kan gå saman til eit burettslag utan hinderet av forbodet mot å erverve meir enn to seksjonar.

I § 22 *fjerde ledd* er det tatt med to nye punktum. Reglane har tidlegare vore med i lova, men ved ein inkurie fall dei ut ved ei lovendring som tok til å gjelde frå 1. juli 2002. Departementet viser elles til Besl O nr 87 (2001–2002) og omtalt under punkt 8.6.1.

12. Endringar i bustadoppføringslova:

Departementet viser til dei spesielle merknadene til utvalet, jf. NOU 2000:17 side 172 – 173:

«Utvalet gjer framlegg om ein *ny § 1a* der det går fram at reglane i bustadoppføringslova om avtalar som omfattar rett til grunn og ny bustad, skal gjelde tilsvarande for avtale om bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag. På same måten som i høve til avhendingslova skal formuleringa fange opp tilfelle der bustaden alt er knytt til ein andel, og tilfelle der burettslaget skal stiftast seinare, eller det skal teiknast fleire andelar. Regelen om at overføring eller teikning av andel – medrekna registrering der andelen er registrert – skal reknast som heimelsoverføring, er med her òg. Føresetnaden er at burettslaget har fått heimel til eigedomen. Regelen inneber at betaling frå forbrukaren før slik overføring eller teikning må reknast som forskot etter bustadoppføringslova § 47 og eventuelt må sikrast med garanti.

I *andre leddet* er det teke med ei føresegn om at avtalen skal opplyse om andelssum, innskot og fellesgjeld i burettslaget. Dette er særleg viktig dersom burettslaget ikkje er stifta enno; ei opplysning om kontantbetalinga til utbyggjaren gjev ikkje nok opplysningar dersom laget skal ha fellesgjeld. Utvalet har vurdert om ein skulle påby fastprisavtalar, men er vorte ståande ved at reguleringa ikkje bør vere strengare her enn for andre bustader.

Slik det er nemnt i merknadene til endringane i avhendingslova, er det retten til bustaden som er det sentrale i avtalen mellom forbrukaren og utbyggjaren, enda avtalen formelt gjeld ein part i ei samanslutning. Når bustadoppføringslova skal gjelde tilsvarande, inneber det mellom anna at forbrukaren i høve til utbyggjaren kan gjere gjeldande fysiske manglar ved bustaden, typisk slikt som skadde lister, skeive skapdører, flekkete tapet og defekte kjøkenvifter. Det er ein unødig omveg dersom forbrukaren må gå gjennom burettslaget for å gjere gjeldande slike manglar. På den andre sida kan det oppstå mange spørsmål som vedkjem alle andelseigarane eller dei fleste av dei, typisk slikt som setningsskadar, dårleg takkonstruksjon, fukt i kjellar eller uventa hefte på eigedommen. Det einaste praktiske er at burettslaget gjer slike manglar gjeldande, sjølv om der er dei einskilde forbrukarane som har avtale med utbyggjaren. Situasjonen er den same i seksjonssameiger. Styret kan representere sameigarane i saker som gjeld felles rettar og plikter, og det kan femne om reklamasjonar i høve til ein utbyggjar. Grensedraginga mellom krav som bør gjerast gjeldande av den einskilde, og krav som bør gjerast gjeldande av fellesskapen, er ikkje alltid lett å trekkje. Utvalet gjer framlegg om at

laget kan gjere gjeldande krav som knyter seg til fellesareal eller felles rettar eller plikter elles, jf. *tredje ledd*. Skulle det skje at ein andelseigar motset seg at laget gjer eit krav gjeldande på hans vegner, må det avgjerast ut frå rettsforholdet mellom laget og andelseigaren kven som har råderett over spørsmålet. Utvalet gjer ikkje framlegg om noka nærare regulering av kva krav som kan gjerast gjeldande av andelseigaren sjølv. I kva grad ein eller fleire andelseigarar kan reise søksmål mot utbyggjaren til dømes på grunnlag av manglar ved fellesareal, må avgjerast ut frå generelle prinsipp om rettsleg interesse. Slik blir det i seksjonssameiger òg.

Når det elles gjeld spørsmålet om kva det vil seie at bustadoppføringslova skal gjelde tilsvarande, skal utvalet nemne nokre moment:

Retten for forbrukaren til å krevje endring av utføringa må avgrensast av omsyn til dei andre andelseigarane. Til dømes kan ikkje ein forbrukar åleine utan vidare krevje endringar som gjeld fellesareal. Det er ei problemstilling som ein òg kjenner ved utbygging av eigarseksjonar.

Garanti etter bustadoppføringslova § 12 skal stillast for kva bustad. Garantiane må òg kunne gjerast gjeldande til dømes for manglar ved eit tak, enda det her er burettslaget som gjer manglane gjeldande. Ein kan nok – igjen på same vis som for seksjonssameiger – få interessekonflikter der ein andelseigar ønskjer at garantien skal dekkje manglar ved hans bustad, og ikkje gå med til å dekkje manglar på fellesareal. Synspunktet må helst vere at krav som gjeld den einskilde bustaden, går først. Elles kan situasjonen bli at andelseigaren sit att med ein mangel som ikkje blir dekt av garantien, og som han ikkje kan krevje medverknad frå dei andre til å rette.

Heving av avtalen på grunn av mishald er òg noko som normalt må samordnast dersom det gjeld eit bygg med fleire bustader.

Også ut over dette kan det oppstå vanskeleg spørsmål der avtalen omfattar både individuelle bustader og fellesareal. Men dei nemnde døma viser at spørsmåla ikkje er vesentleg ulike dei ein møter elles der utbygging av fleire bustader skjer under eitt. Det at burettslaget er ein eigen juridisk person, skulle ikkje ha stort å seie frå eller til i denne samanhengen. Utvalet gjer derfor ikkje framlegg om noka detaljert regulering av korleis bustadoppføringslova skal nyttast.»

13. Endring i husleieloven frå 1999:

Når det gjeld det nye diskrimineringsforbodet i § 1–8 *første til tredje ledd*, viser departementet til den generelle omtalen under punkt 5 og til dei spesielle merknadene til lov om bustadbyggjelag § 1–5.

Om lov om bustadbyggjelag (bustadbyggjelagslova) og lov om burettslag (burettslagslova)

Kommunal- og regionaldepartementet

t i l r å r :

At Dykkar Majestet godkjenner og skriv under eit framlagt forslag til proposisjon til Stortinget om lov om bustadbyggjelag (bustadbyggjelagslova) og om lov om burettslag (burettslagslova).

Vi HARALD, Noregs Konge,

s t a d f e s t e r :

Stortinget blir bedt om å gjere vedtak til lov om bustadbyggjelag (bustadbyggjelagslova) og om lov om burettslag (burettslagslova) i samsvar med eit vedlagt forslag.

Forslag

til lov om bustadbyggjelag (bustadbyggjelagslova)

Kapittel 1 Innleiande føresegner

§ 1-1 Verkeområde

(1) Lova gjeld for bustadbyggjelag. Med bustadbyggjelag er meint eit samvirkeføretak som har til hovudføremål å skaffe bustader til andelseigarane gjennom burettslag eller på anna vis og å forvalte bustader for andelseigarane.

(2) Aksjeloven og allmennaksjeloven gjeld ikkje for bustadbyggjelag.

(3) Kongen gir forskrift om bruken av lova på Svalbard og kan fastsetje særlege reglar ut frå tilhøva på staden.

§ 1-2 Ansvarsavgrensing

(1) Andelseigarane heftar ikkje overfor kreditorane for lagsskyldnadene.

(2) Andelseigarane har ikkje plikt til å gjere innskot i laget eller i eit konkursbu ut over det som følger av § 3-1 om andel og § 3-2 om årspengar.

§ 1-3 Tilknytte lag

Tilknytte burettslag er burettslag der det følgjer av vedtektene at andelseigarane skal vere andelseigarar i eit bestemt bustadbyggjelag.

§ 1-4 Forbod mot diskriminering

(1) I vedtektene kan det ikkje setjast vilkår for å vere andelseigar som tek omsyn til truvedkjønning, hudfarge, språkkunnskapar, nasjonalt eller etnisk opphav eller homofil legning, leveform eller orientering, og slike omstende kan ikkje reknast som sakleg grunn til å nekte godkjenning av ein andelseigar eller ha vekt ved tildeling av bustad.

(2) Dersom det ligg føre omstende som gir grunn til å tru at det har funne stad diskriminering i strid med første ledd, skal slik diskriminering leggjast til grunn som bevist, om ikkje den som har utført handlinga gjer det sannsynleg at det likevel ikkje har funne stad diskriminering i strid med lova her.

(3) Om skadebotansvar for ulovleg diskriminering gjeld vanlege skadebotreglar.

§ 1–5 Bruk av elektronisk kommunikasjon

(1) Om ikkje noko anna følgjer av lova her, kan bustadbyggjelaget bruke elektronisk kommunika-

sjon når det skal gi meldingar, varsel, informasjon, dokument og liknande etter denne lova til ein andelseigar, dersom andelseigaren uttrykkeleg har godteke dette.

(2) Når ein andelseigar skal gi meldingar o.a. etter denne lova til laget, kan han eller ho gjere dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressa eller på den måten laget har fastsett for dette formålet.

Kapittel 2 Stifting av bustadbyggjelag

§ 2-1 Stiftingsdokument

(1) For å stifte eit bustadbyggjelag skal stiftarar som skal teikne minst tjue andelar og skyte inn kapital på til saman minst 100 000 norske kroner, sette opp eit stiftingsdokument. Stiftingsdokumentet skal innehalde vedtektene for laget (§ 2-2) og dei føresegnene som er nemnde i § 2-3.

(2) Dersom nokon skal ha særskilde rettar i samband med stiftinga, eller laget skal dekkje utgiftene ved stiftinga, må dette vere fastsett i stiftingsdokumentet, jf. § 2-4.

§ 2-2 Minstekrav til vedtektene

(1) Vedtektene skal minst innehalde føresegner om

1. firma for laget,
2. kommune i riket der laget skal ha forretningskontor,
3. kva verksemd laget skal drive i tillegg til hovudføremålet,
4. pålydande verdi på andelane,
5. lågaste og høgaste tal på medlemmer av styre og valkomité,
6. kva saker som skal opp på den ordinære generalforsamlinga.

(2) Namnet på bustadbyggjelaget (firmaet) skal innehalde ordet bustadbyggjelag eller avkortinga BBL.

§ 2-3 Minstekrav til stiftingsdokumentet elles

Stiftingsdokumentet skal elles opplyse om namn eller firma, adresse og fødsels- eller organisasjonsnummer for stiftarane, tida for innbetaling av andelane og eventuell innskotskapital etter § 3-1

fjerde ledd og om kven som skal vere første styre og første revisor for laget.

§ 2-4 Føresegner om særskilde rettar

(1) Stiftingsdokumentet skal innehalde opplysning om eventuelle avtalar eller andre føresegner om at laget skal bli part i avtale. I så fall skal det nemnast kva vilkår som skal gjelde, og namn og adresse til den som er tilgodesedd. Fråsegn frå revisor om verdien av eventuell yting som laget skal ta over, skal leggjast ved stiftingsdokumentet. Eventuell særleg avtale om tilbakebetaling av innskotskapital, jf. § 3-1 fjerde ledd, skal gå fram av stiftingsdokumentet.

(2) Ein avtale eller ei føresegn som ikkje er teken inn i stiftingsdokumentet etter første ledd, kan ikkje gjerast gjeldande mot laget.

(3) Det kan ikkje takast inn vilkår om at oppgjer av andelar kan skje med anna enn pengar, eller at nokon skal ha særskilde rettar overfor eller fordelar i laget.

§ 2-5 Opningsbalanse

(1) Stiftarane skal setje opp og datere ein opningsbalanse som skal leggjast ved stiftingsdokumentet.

(2) Opningsbalansen skal setjast opp i samsvar med regnskapsloven, og ein registrert eller statsautorisert revisor skal stadfeste at balansen er sett opp i samsvar med desse reglane. Opningsbalansen med revisors stadfesting skal tidlegast vere daterert fire veker før stiftinga, jf. § 2-6.

§ 2-6 Stifting av laget

Stiftarane skal datere og skrive under stiftingsdokumentet. Når alle stiftarane har skrive under stiftingsdokumentet, er andelane teikna og laget stifta.

§ 2-7 Betaling av andelane

(1) Andelane skal betalast inn til pålydande innan den tida som er fastsett i stiftingsdokumentet. Er betalinga for sein, skal andelseigaren betale rente frå forfallstidspunktet etter forsinkelsesrenteloven.

(2) Skiftar andelen eigar før andelen er innbetalt, er den nye og den tidlegare eigaren solidarisk ansvarlege når eigarskiftet er meldt til laget.

(3) Blir andelen ikkje betalt innan fem dagar etter at andelseigaren har fått ei skriftleg påminning, kan laget gi andre rett til å teikne andelen eller stryke andelsteikninga om det ikkje er i strid med § 3-1 første ledd.

(4) Føresegnene i paragrafen her gjeld tilsvarende for innskotskapital etter § 3-1 fjerde ledd.

§ 2-8 Melding av laget til Føretaksregisteret

(1) Laget skal meldast til Føretaksregistret innan tre månader etter at stiftingsdokumentet er underskrive.

(2) Før laget blir meldt til Føretaksregisteret, skal andelskapital og eventuell innskotskapital som går fram av opningsbalansen, vere fullt innbetalt. Innbetalinga skal stadfestast av revisor. Er det betalt inn mindre enn det som er oppgitt og stadfesta i meldinga, er styremedlemmene og revisor solidarisk ansvarlege for det som manglar. Det gjeld sjølv om det ikkje er valda skade.

(3) Dersom laget ikkje er meldt til Føretaksregisteret innan fristen, kan laget ikkje registrerast. Det same gjeld dersom registrering blir nekta på grunn av feil som ikkje kan rettast.

(4) Laget kan ikkje erverve rettar eller pådrage seg plikter før det er registrert.

§ 2-9 Kravet på innskot

Lagets krav på andelsinnskot eller innskotskapital kan ikkje overdragast. Det kan heller ikkje stilast som trygd eller takast utlegg i for gjeld.

Kapittel 3 Kapitalen i laget

§ 3-1 Minstekapital

(1) Laget skal ha ein andelskapital på til saman minst 100 000 norske kroner.

(2) Laget skal ha minst tjue andelseigarar når det blir stifta. Lov 23. mai 1980 nr. 11 om stiftelser kapittel VI gjeld tilsvarende dersom laget ikkje lenger har andelseigarar.

(3) Andelane skal lyde på minst 300 norske kroner, men ikkje meir enn 5000 norske kroner. Det kan fastsetjast i vedtektene at andelane skal ha ulikt pålydande.

(4) Om ikkje andelskapitalen åleine oppfyller kravet i første ledd, må ein eller fleire andelseigarar i tillegg til andelen skyte inn kapital i laget som skal reknast likt med andelskapital. Er ikkje anna avtala, kan slik innskotskapital krevjast tilbakebetalt dersom laget etter betalinga har ein eigenkapital på minst 100 000 norske kroner, og eigenkapitalen ikkje er openbert uforsvarleg ut frå risikoen og verksemda i laget, jf. § 3-3.

(5) Med unntak for tilbakebetaling som nemnt i fjerde ledd kan andelskapitalen berre setjast ned dersom det trengst for å dekkje tap som ikkje kan dekkjast på anna vis.

§ 3-2 Årspengar

(1) I vedtektene kan det fastsetjast at andelseigarane skal betale årspengar. Årspengane treng ikkje vere like for alle andelseigarar. Endring av

årspengane kan avgjerast av den ordinære generalforsamlinga med verknad frå neste kalenderår.

(2) Tilknytte burettslag skal betale årspengane for kvar andel i laget.

§ 3-3 Krav til forsvarleg eigenkapital

Laget skal alltid ha ein eigenkapital som er forsvarleg ut frå risikoen ved og omfanget av verksemda i laget.

§ 3-4 Handleplikt ved tap av eigenkapital

(1) Dersom det må leggjast til grunn at eigenkapitalen er lågare enn det som er forsvarleg ut frå risikoen ved og omfanget av verksemda i laget, skal styret straks behandle saka. Styret skal innan rimeleg tid kalle inn generalforsamlinga, gi ei utgreiing om den økonomiske stillinga og gjere framlegg om tiltak som vil gi laget ein forsvarleg eigenkapital.

(2) Dersom styret ikkje finn grunnlag for framlegg om tiltak som nemnde i første ledd, eller slike tiltak ikkje let seg gjennomføre, skal styret gjere framlegg om å løyse opp laget.

§ 3-5 Utdeling m.m.

(1) Eventuell rente på andelskapital skal vere avgrensa.

(2) Eventuell utdeling til andelseigarane ut frå samhandel med laget kan ikkje utgjere meir enn ein tiandedel av årsresultatet frå året før utdelinga etter at underskot frå tidlegare år er dekt. Det kan ikkje delast ut meir enn styret gjer framlegg om eller godtek.

(3) Til bumiljøtiltak og andre allmennyttige føremål kan generalforsamlinga vedta å setje av opp til ein tiandedel av årsresultatet etter at underskot frå tidlegare år er dekt. Det kan ikkje setjast av meir enn styret gjer framlegg om eller godtek.

(4) I samhandelen med andelseigarar, burettslag eller andre skal det ikkje avtalast vilkår som på urimeleg vis går ut over andre andelseigarar eller laget.

(5) Utdeling i strid med paragrafen her skal mottakaren føre tilbake til laget. Det gjeld likevel ikkje dersom mottakaren korkje kjende eller burde kjenne til at utdelinga var ulovleg. Kravet på tilbakeføring kan setjast ned etter skadeserstatningsloven § 5-2.

Kapittel 4 Andelseigarane

I Andelseigarane

§ 4-1 Andelseigarane

(1) Eit bustadbyggjelag skal alltid vere ope for nye andelseigarar. I vedtektene kan det setjast vilkår for å eige andel dersom det er sakleg grunn til

det. Alle andelar gir like rettar og plikter i laget, om ikkje anna følgjer av lova her.

(2) Juridiske personar kan vere andelseigarar, om ikkje anna er fastsett i vedtektene. Vedtektene kan setje særlege vilkår for slik medlemskap eller kan overlate til styret å setje vilkår.

(3) Kvar andelseigar kan berre eige ein andel. Juridiske personar kan eige fleire andelar dersom det går fram av vilkår som er fastsette etter andre leddet.

(4) Ein andelseigar i eit tilknytt burettslag kan vere andelseigar i bustadbyggjelaget utan hinder av vedtektene.

(5) Ny andelseigar kan berre utøve sine rettar som andelseigar når ervervet er ført inn i andelseigarboka.

§ 4-2 Krav til andelseigarbok

(1) Laget skal ha ei andelseigarbok som skal førast forsvarleg på elektronisk eller anna vis.

(2) I andelseigarboka skal andelseigarane førast inn med opplysningar om namn eller firma, fødselsdato eller organisasjonsnummer og adresse.

(3) For kvar andelseigar skal det opplysast om talet på andelar og nummer på andelane.

§ 4-3 Melding om innføring i andelseigarboka

(1) Når ein andelseigar er innført i andelseigarboka, skal laget gi andelseigaren melding om dette.

(2) Meldinga skal daterast og opplyse om det som er innført om andelseigaren. Blir det som er innført endra, skal andelseigaren ha melding om dette.

II Eigarskifte og vilkår for eigarskifte

§ 4-4 Eigarskifte

(1) Ein andel kan ikkje utan samtykke frå laget overførast til andre. Krav om samtykke kan ikkje gjerast gjeldande når andelen går over til ektemake, til andelseigarens eller ektemakens slektning i rett opp- eller nedstigande linje, til fosterbarn som faktisk står i same stilling som livsarving, til sysken eller til nokon annan som i dei to siste åra har høyrte til same husstand som den tidlegare eigaren. Samtykke kan heller ikkje gjerast gjeldande når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmål, eller når ein husstandsmedlem tek over andelen etter føresegnene i husstandsfellesskapsloven § 3.

(2) Har andelseigaren andel i eit tilknytt burettslag òg, kan andelen i bustadbyggjelaget berre overførast saman med andelen i burettslaget.

(3) Laget kan fastsetje reglar for kva rettar som skal følgje med andelen.

(4) Ved eigarskifte skal den nye andelseigaren straks sende melding til laget.

§ 4-5 Utmelding og utestenging

(1) Ein andelseigar kan utan førehandsvarsel melde seg ut av laget.

(2) Ein andelseigar som har handla til skade for laget, eller som ikkje lenger fyller vilkåra for å vere andelseigar, kan stengjast ute etter vedtak i styret. Andelseigaren kan krevje at styret legg vedtaket fram for generalforsamlinga. Kravet må vere sett fram innan tretti dagar etter at andelseigaren tok mot skriftleg melding med opplysning om utestenginga og om fristen for å krevje vedtaket lagt fram for generalforsamlinga. Kravet har utsetjande verk-
nad.

(3) Ein andelseigar som har andel i eit burettslag tilknytt bustadbyggjelaget, kan ikkje stengjast ute frå laget. Det same gjeld for den som har avtale med bustadbyggjelaget eller annan utbyggjar om overtaking eller teikning av andel i slikt lag, jf. lov om burettslag § 2-13.

(4) Ein andelseigar som melder seg ut av laget eller blir stengd ute etter andre leddet, har ikkje krav på få tilbake andelssummen eller årspengane. For rett til tilbakebetaling av annan innskotskapital gjeld § 3-1 fjerde ledd. Dersom det etter § 3-1 fjerde ledd ikkje er adgang til tilbakebetaling av annan innskotskapital når andelseigaren melder seg ut eller blir utstengd, kan han krevje slik tilbakebetaling dersom vilkåra seinare er oppfylte.

§ 4-6 Samarbeidsutval

Dersom bustadbyggjelaget ber om det, skal juridiske personar som nemnde i burettslagslova § 4-2 som eig andel i eit tilknytt burettslag, vere med i eit samarbeidsutval for behandling av erverv av andelar og forvaltning av leigeforhold i dei tilknytte burettslaga.

Kapittel 5 Generalforsamlinga

I Allmenne reglar

§ 5-1 Mynde

Generalforsamlinga har øvste myndet i laget.

§ 5-2 Møterett. Fullmektig

(1) Alle andelseigarane har rett til å møte i generalforsamlinga. Andelseigarane som har teikna andel etter siste årsskiftet, har likevel ikkje rett til å møte. Andelseigarane kan velje å møte ved fullmektig som dei sjølve peiker ut. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar. Møteretten kan ikkje avgrensast i vedtektene på anna vis enn det som går fram av § 5-3.

(2) Fullmektigen skal leggje fram skriftleg og datert fullmakt. Fullmakta gjeld berre for den førstkomande generalforsamlinga om det ikkje går tydeleg fram at noko anna er meint. Andelseigaren kan når som helst kalle tilbake fullmakta.

(3) Kvar andelseigar kan ta med ein rådgivar og kan gi talerett til rådgivaren.

§ 5-3 Delegerte

(1) I lag med fleire enn 500 andelseigarar kan det fastsetjast i vedtektene at andelseigarane skal vere representerte ved delegerte på generalforsamlinga. Det skal i så fall fastsetjast i vedtektene korleis dei delegerte skal veljast, og om det skal veljast varamedlemmer for desse. Andelseigarar som ville hatt møterett etter § 5-2 første ledd, har rett til å vere med på valet. Det skal veljast delegerte særskilt for andelseigarar i tilknytte burettslag og særskilt for dei andre andelseigarane. Tilnærma like mange andelseigarar skal ha rett til å vere med på valet av kvar av dei delegerte. Delegerte skal veljast før ordinær generalforsamling, og valet gjeld til neste val. Berre andelseigarar kan vere delegerte.

(2) Delegerte kan ikkje møte ved fullmektig, men kvar delegert kan ta med ein rådgivar og kan gi talerett til rådgivaren.

§ 5-4 Røysterett. Habilitet

(1) Kvar andelseigar eller kvar delegert har ei røyst på generalforsamlinga, sjølv om andelseigaren har fleire andelar. Ein andelseigar kan dessutan røyste som fullmektig for ein annan andelseigar.

(2) Ingen kan sjølv eller ved fullmektig, som fullmektig eller som delegert røyste på generalforsamlinga om søksmål mot seg sjølv eller om eige ansvar overfor laget, og heller ikkje om søksmål mot andre eller ansvar for andre overfor laget dersom andelseigaren, fullmektigen eller den delegerte har ei vesentleg interesse i saka som kan stride mot lagets interesse.

§ 5-5 Møterett og møteplikt for leiinga

Styreleiaren og dagleg leiar skal vere til stades på generalforsamlinga. Ved gyldig forfall skal det peikast ut nokon til å møte i staden. Andre styremedlemmer kan vere til stades på generalforsamlinga. Styremedlemmer og dagleg leiar har rett til å uttale seg på generalforsamlinga.

II Møte i generalforsamlinga

§ 5-6 Ordinær generalforsamling

(1) Laget skal halde ordinær generalforsamling før 1. juli kvart år.

(2) Spørsmålet om godkjenning av årsrekneskapen og årsmeldinga skal alltid takast opp og avgjerrast på den ordinære generalforsamlinga.

(3) Årsrekneskapen, årsmeldinga og revisjonsmeldinga skal seinast ei veke før generalforsamlinga sendast til alle andelseigarar med kjend adresse. Skal andelseigarane vere representerte ved delegerte på generalforsamlinga, jf. § 5-3, er det nok å sende dokumenta til dei delegerte.

§ 5-7 Ekstraordinær generalforsamling

(1) Styret kan kalle inn til ekstraordinær generalforsamling.

(2) Styret skal kalle inn til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller minst ein tjuandedel av andelseigarane krev det skriftleg for å få teke opp eit klart oppgitt emne. Har laget representantskap, skal styret kalle inn til ekstraordinær generalforsamling dersom leiaren av representantskapet krev det. Styret skal syte for at generalforsamlinga blir halden innan ein månad etter at kravet er sett fram.

III Innkalling til generalforsamlinga

§ 5-8 Kven som skal kalle inn

(1) Generalforsamlinga skal kallast inn av styret.

(2) Dersom styret ikkje kallar inn til generalforsamling som skal haldast etter lova, vedtektene eller tidlegare vedtak i generalforsamlinga, skal tingretten kalle inn snarast råd om det blir kravt av ein styremedlem, dagleg leiar, revisor eller ein andelseigar. Har laget representantskap, kan leiaren av representantskapet setje fram slikt krav. Laget skal dekkje utgiftene.

§ 5-9 Kvar generalforsamlinga skal haldast

Generalforsamlinga skal haldast i den kommunen der laget har forretningskontoret, om det ikkje er fastsett i vedtektene at ho kan haldast på ein eller fleire andre oppgitte stader. Generalforsamlinga kan haldast ein annan stad dersom det trengst av særlege grunnar.

§ 5-10 Krav til innkallinga

(1) Alle andelseigarar med kjend adresse skal ha skriftleg innkalling som opplyser om tid og stad for møtet. Skal andelseigarane vere representerte ved delegerte på generalforsamlinga, jf. § 5-3, er det nok å sende innkallinga til dei delegerte.

(2) Innkallinga skal sendast slik at ho til vanleg er komen fram seinast ei veke før møtet skal haldast, om det ikkje er fastsett lengre frist i vedtekte-

ne. Slik vedtektsføresegn gjeld ikkje for innkalling etter § 5-7 andre ledd.

(3) I innkallinga skal dei sakene som skal behandlast, vere klart oppgitt. Framlegg til vedtektsendringar skal takast inn i innkallinga. Styret skal lage framlegg til sakliste i samsvar med lov og vedtekter.

§ 5-11 Rett til å få saker opp på generalforsamlinga

(1) Ein andelseigar har rett til å få teke opp på generalforsamlinga spørsmål som blir melde skriftleg til styret innan 1. april.

(2) Delegerte har rett til å få teke opp på generalforsamlinga spørsmål som blir melde skriftleg til styret i så god tid at det kan takast med i innkallinga. Er innkallinga send, skal det sendast ny innkalling dersom ho kan kome fram seinast ei veke før møtet skal haldast.

IV Møtereclar

§ 5-12 Opning av møtet. Møteleiar

(1) Styreleiaren eller den styret har peikt ut, skal opne generalforsamlinga. Er det fastsett i vedtektene kven som skal vere møteleiar, jf andre ledd andre punktum, opnar møteleiaren generalforsamlinga. Har tingretten innkalla generalforsamlinga, skal retten peike ut den som skal opne møtet, og den avgjerda kan ikkje påkjærast.

(2) Generalforsamlinga skal velje ein møteleiar, som ikkje treng vere andelseigar eller delegert. Vedtektene kan fastsetje kven som skal vere møteleiar.

§ 5-13 Liste over andelseigarar eller delegerte på møtet

Den som opnar møtet, skal før første røysting setje opp ei liste over dei andelseigarane som har møtt, anten sjøve eller ved fullmektig, eller delegerte som har møtt. Lista skal nyttast til ho måtte bli endra av generalforsamlinga.

§ 5-14 Saker utanom saklista

(1) Saker som ikkje er melde til andelseigarane etter reglane om innkalling av generalforsamlinga, kan ikkje avgjerast utan at alle andelseigarane i laget samtykkjer.

(2) At saka ikkje er oppgitt i innkallinga, hindrar ikkje at

1. den ordinære generalforsamlinga avgjer saker som etter lova eller vedtektene skal takast opp på kvar ordinær generalforsamling,
2. den ordinære generalforsamlinga avgjer framlegg om gransking etter § 5-24,

3. det blir vedteke å kalle inn til ny generalforsamling for å avgjere framlegg som er gjorde i møtet.

§ 5-15 Opplysningsplikt for leiinga

(1) Ein andelseigar kan krevje at styremedlemmer og dagleg leiar gir tilgjengelege opplysningar på generalforsamlinga om tilhøve som kan verke inn på vurderinga av

1. godkjenning av årsrekneskapen og årsmeldinga,
2. saker som er lagde fram for andelseigarane eller dei delegerte til avgjerd,
3. den økonomiske stillinga for laget, medrekna verksemda i samanslutningar som laget tek del i, og andre saker som generalforsamlinga skal ta opp, om dei opplysningane som blir kravde, kan givast utan for stor skade for laget.

(2) Er andelseigarane representerte ved delegerte, kan berre dei delegerte krevje slike opplysningar.

(3) Kan svaret ikkje gjevast på generalforsamlinga fordi det må hentast inn opplysningar, skal det lagast skriftleg svar innan to veker etter møtet. Svaret skal sendast ut til alle andelseigarar med kjend adresse. Var andelseigarane representerte ved delegerte, er det nok å sende svaret til alle delegerte.

§ 5-16 Valkomité

(1) Den ordinære generalforsamlinga skal velje ein valkomité til å førebu val året etter, medrekna val av valkomité.

(2) Det skal fastsetjast i vedtektene kor mange medlemmer generalforsamlinga skal velje til valkomiteen. Medlemmer og varamedlemmer skal veljast mellom andelseigarar med bustad i tilknytte lag og andre andelseigarar. I tillegg skal ein medlem peikast ut av styret.

(3) Skal andelseigarane vere representerte ved delegerte på generalforsamlinga, jf. § 5-3, skal valkomiteen førebu val av delegerte i samsvar med § 5-3.

§ 5-17 Protokoll

(1) Møteleiaren skal syte for at det blir ført protokoll for generalforsamlinga.

(2) Vedtak i generalforsamlinga skal takast inn i protokollen saman med opplysning om røystetal. Lista over dei som har møtt, jf. § 5-13, skal leggjast ved protokollen.

(3) Møteleiaren og minst ein annan person som generalforsamlinga skal velje mellom dei som er til stades, skal skrive under protokollen. Protokollen

skal haldast tilgjengeleg for andelseigarane hos laget og skal takast forsvarleg vare på.

V Fleirtalskrav o.a.

§ 5-18 Vanleg fleirtalskrav

(1) Vedtak i generalforsamlinga krev fleirtal av dei røystene som er gitt, om ikkje anna er fastsett i lova. Står røystetalet likt, gjeld det som møteleiaren sluttar seg til, også om møteleiaren ikkje har røysterett.

(2) Ved val eller tilsetjing kan generalforsamlinga fastsetje på førehand at den som får flest røyster, skal reknast som vald. Står røystene likt, blir avgjerda teken ved lutkast.

(3) Det kan vedtektsfestast andre fleirtalskrav enn dei som følgjer av paragrafen her, og fastsetjast andre reglar om følgja av at røystene står likt.

§ 5-19 Vedtektsending

Generalforsamlinga kan vedta å endre vedtektene med to tredjedelar av dei røystene som er gitt. I vedtektene kan det fastsetjast strengare fleirtalskrav enn det som følgjer av paragrafen her.

§ 5-20 Misbruk av mynde

Generalforsamlinga kan ikkje gjere noko vedtak som er skikka til å gi visse andelseigarar eller andre ein urimeleg fordel til skade for andre andelseigarar eller laget.

VI Søksmål om ugyldige vedtak

§ 5-21 Kven som kan reise søksmål om ugyldige vedtak

Ein andelseigar, ein styremedlem eller dagleg leiar kan reise søksmål med påstand om at eit vedtak av generalforsamlinga er ugyldig fordi det er blitt til på ulovleg vis eller elles er i strid med lova eller vedtektene for laget. Slikt søksmål kan òg reissast av eit fleirtal av dei tilsette eller alternativt av fagforeiningar som organiserer to tredjedelar av dei tilsette.

§ 5-22 Frist for å reise søksmål

(1) Søksmål etter § 5-21 om at eit vedtak er ugyldig, må reissast innan tre månader etter at vedtaket er gjort, elles er vedtaket gyldig.

(2) Reglane i første ledd gjeld ikkje når

1. vedtaket er av slikt slag at det ikkje kan takast sjølv med samtykke frå alle andelseigarane,
2. lov eller vedtekter krev at visse andelseigarar eller alle andelseigarar må gi samtykke til vedtaket, og slikt samtykke ikkje er gitt,
3. det ikkje er kalla inn til generalforsamlinga, eller reglane om innkalling har vore sette vesentleg til side,

4. søksmål blir reist innan to år etter utgangen av fristen i første ledd, og tingretten kjem til at saksøkjaren har hatt rimeleg grunn til fristforsøminga, og at det ville føre til openbert urimeleg resultat om vedtaket skulle reknast som gyldig.

§ 5-23 Dom om ugyldig vedtak

(1) Ein dom som slår fast at eit vedtak av generalforsamlinga er ugyldig, eller som endrar vedtaket, har verknad for alle som har rett til å reise søksmål etter § 5-21.

(2) Dommen kan berre gå ut på endring av vedtaket dersom det er lagt ned påstand om det, og tingretten kan slå fast kva innhald vedtaket skulle ha hatt.

(3) Er vedtaket meld til Føretaksregisteret, skal dommen meldast og registrerast der. Laget ber utgiftene.

VII Gransking

§ 5-24 Framlegg om gransking

(1) Ein andelseigar eller delegert kan gjere framlegg om gransking av stiftinga eller forvaltninga av laget eller nærare oppgitte omstende kring forvaltninga eller rekneskapane. Framlegget kan gjerast i ordinær generalforsamling eller på ei generalforsamling der det går fram av innkallinga at sak om slik gransking skal takast opp.

(2) Får framlegget tilslutning frå minst ein tiandedel av dei andelseigarane eller dei delegerte som møter på generalforsamlinga, kan kvar andelseigar innan ein månad etter generalforsamlinga krevje at tingretten ved orskurd tek avgjerd om gransking.

§ 5-25 Avgjerd i tingretten

(1) Tingretten skal ta til følge eit krav etter § 5-24 andre ledd om gransking dersom retten meiner at det har rimeleg grunn.

(2) Før det blir teke avgjerd i saka, skal retten gi laget, og i tilfelle den granskinga elles vil omfatte, adgang til å uttale seg.

(3) Retten skal oppnemne ein eller fleire granskarar. Det som er fastsett om revisor i revisorloven §§ 4-1 til 4-7 og § 5-2 tredje ledd, gjeld tilsvarande for granskarane. Dei har teieplikt etter same reglar som revisor.

(4) Retten skal fastsetje godtgjersle for granskarane. Kostnadene ved granskinga skal berast av laget. Retten kan fastsetje at laget skal deponere ein høveleg sum på førehand.

§ 5-26 Granskingsrapporten

(1) Granskarane skal gi ein skriftleg rapport om granskinga til tingretten.

(2) Retten skal kalle inn generalforsamlinga til behandling av granskingsrapporten. Rapporten skal sendast til kvar andelseigar med kjend adresse slik at han normalt er framme seinast ei veke før møtet. Skal andelseigarane vere representerte ved delegerte på generalforsamlinga, jf. § 5-3, er det nok å sende rapporten til dei delegerte.

VIII Representantskap

§ 5-27 Representantskap

(1) Dersom det er fastsett i vedtektene at laget skal ha representantskap, skal representantskapet veljast av generalforsamlinga. Styremedlem, dagleg leiar og revisor kan ikkje vere medlem av representantskapet.

(2) Representantskapet skal føre tilsyn med at lagets føremål blir fremja i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlinga, og elles utføre oppgåver som er fastsette i vedtektene.

(3) Nærare reglar om saksbehandlinga kan fastsetjast i vedtektene.

Kapittel 6 Leiinga av laget

I Krav om styre og dagleg leiar. Val av styre, tenestetid o.a.

§ 6-1 Styret

(1) Laget skal ha eit styre med minst tre medlemmer. Berre myndige personar kan vere styremedlemmer.

(2) Styret skal velje styreleiaren om ikkje generalforsamlinga har gjort det. Dagleg leiar kan ikkje vere styreleiar.

§ 6-2 Dagleg leiar

Styret skal tilsetje ein dagleg leiar for laget.

§ 6-3 Val av styremedlemmer

(1) Generalforsamlinga skal velje styremedlemmene. Det skal veljast minst ein varamedlem.

(2) Første ledd gjeld ikkje styremedlemmer som dei tilsette i laget skal velje etter § 6-4.

(3) Det kan fastsetjast i vedtektene at valretten for generalforsamlinga etter første ledd skal overførast til andre. Meir enn halvparten av styremedlemmene skal likevel veljast av generalforsamlinga, om ikkje valretten blir overført til eit vedtektsfesta lagsorgan. Valrett kan ikkje overførast til styret eller til ein styremedlem.

§ 6-4 Rett for tilsette til å velje styremedlemmer

(1) I lag med fleire enn tretti tilsette kan eit fleirtal av dei tilsette krevje at ein styremedlem og ein observatør med varamedlemmer skal veljast av og mellom dei tilsette.

(2) I lag med fleire enn femti tilsette kan eit fleirtal av dei tilsette krevje at opp til ein tredjedel og minst to av styremedlemmene med varamedlemmer skal veljast av og mellom dei tilsette.

(3) Forskrifter etter aksjeloven § 6-4 fjerde ledd gjeld tilsvarande for val etter paragrafen her så langt dei passar.

§ 6-5 Tenestetid for styremedlemmene

(1) Styremedlemmene gjer teneste i to år. I vedtektene kan tenestetida setjast kortare eller lengre, men ikkje til meir enn fire år. Kortare tenestetid kan fastsetjast ved suppleringsval.

(2) Tenestetida skal reknast frå valet om ikkje anna er fastsett, og varer ut den ordinære generalforsamlinga det året da tenestetida er slutt.

(3) Sjølv om tenestetida er slutt, har styremedlemmen rett til å bli ståande i vervet til ny styremedlem er vald.

(4) Første og andre leddet gjeld ikkje styremedlem som er vald etter § 6-4.

§ 6-6 Avgang og avsetjing før tenestetida er slutt

(1) Ein styremedlem har rett til å gå av før tenestetida er slutt dersom det er særleg grunn til det. Styret og det organ som har valt styremedlemmen, skal ha rimeleg førehandsvarsel.

(2) Ein styremedlem kan avsetjast av det organ som har valt styremedlemmen. Det gjeld ikkje ein styremedlem som er vald etter § 6-4.

§ 6-7 Suppleringsval

(1) Fell vervet for ein styremedlem bort før tenestetida er slutt, og det ikkje finst varamedlem, skal resten av styret syte for val av ny styremedlem for resten av tenestetida. Det same gjeld dersom ein styremedlem blir umyndig eller blir sett i konkurskarantene etter konkursloven §§ 142 og 143.

(2) Høyrer valet under generalforsamlinga, kan det vente til neste ordinære generalforsamling dersom styret framleis er vedtaksført.

§ 6-8 Varamedlemmer og observatørar

Føresegnene i lova om styremedlemmer gjeld tilsvarande for varamedlemmer og observatørar så langt dei passar.

§ 6-9 Godtgjersle

Eventuell godtgjersle til styremedlemmer og observatørar skal fastsetjast av generalforsamlinga. Ved konkurs fell retten til godtgjersle bort frå konkursopninga.

II Oppgaver for leiinga. Saksbehandling o.a.

§ 6-10 Forvaltninga av laget

(1) Forvaltninga av laget høyrer under styret. Styret skal syte for forsvarleg organisering av verksemda.

(2) Styret skal så langt det trengst, fastsetje planar og budsjett for verksemda i laget. Styret kan òg fastsetje retningslinjer for verksemda.

(3) Styret skal halde seg orientert om den økonomiske stoda for laget og skal sjå til at det blir ført fullgod kontroll med verksemda, rekneskapen og formueforvaltninga.

(4) Styret kan setje i verk dei undersøkingar som det meiner det treng for å kunne utføre oppgåvene sine. Styret skal setje i verk slike undersøkingar dersom ein eller fleire av styremedlemmene krev det.

§ 6-11 Tilsynsansvar for styret

Styret skal føre tilsyn med den daglege leiinga og verksemda i laget elles. Styret kan fastsetje instruks for den daglege leiinga.

§ 6-12 Dagleg leiing

(1) Dagleg leiar skal stå for den daglege leiinga av verksemda i laget og skal følgje dei retningslinjene og pålegga som styret har gitt.

(2) Den daglege leiinga omfattar ikkje saker som etter tilhøva i laget er av uvanleg slag eller har mykje å seie for laget.

(3) Dagleg leiar kan elles avgjere ei sak etter fullmakt frå styret i det enkelte tilfellet eller når det er til vesentleg ulempe for laget å vente på styrevedtak. Styret skal ha melding om avgjerda snarast råd.

(4) Dagleg leiar skal syte for at rekneskapen for laget er i samsvar med lov og forskrifter, og at formueforvaltninga er ordna på fullgod måte.

§ 6-13 Plikter for dagleg leiar overfor styret

(1) Dagleg leiar skal minst kvar tredje månad, i møte eller skriftleg, gi styret melding om verksemda i laget, stillinga for laget og resultatutviklinga.

(2) Styret kan til kvar tid krevje at dagleg leiar gir styret ei nærare utgreiing om bestemte saker. Kvar styremedlem kan òg krevje slik utgreiing.

§ 6-14 Tilhøvet til dotterselskap

Laget skal melde frå til styret i eit dotterselskap om tilhøve som kan ha noko å seie for heile konsernet, jf. regnskapsloven § 1-3. Laget skal òg melde frå til styret i dotterselskapet om vedtak som kan ha noko å seie for dotterselskapet, før endeleg vedtak blir gjort.

§ 6-15 Godtgjersle frå andre enn laget

(1) Ein styremedlem, dagleg leiar eller ein tilsett i laget må ikkje i samband med arbeidet sitt for laget ta imot godtgjersle frå andre enn laget. Det same gjeld for godtgjersle frå laget som ein medkontrahent eller representant for medkontrahenten har stilt krav om.

(2) Godtgjersle som styremedlem eller dagleg leiar ikkje kan ta imot, kan heller ikkje deira nærstående ta imot.

(3) Godtgjersle som er avtala eller motteken i strid med forbodet i første eller andre leddet, skal laget ha. Det same gjeld avkasting av og eignedelar som er komne i staden for godtgjersla.

(4) Ein styremedlem som ikkje er med på den daglege leiinga i laget, kan likevel som ledd i si næring vere mellomperson i forhold til laget mot vanleg godtgjersle når styremedlemmen ikkje samtidig representerer laget.

§ 6-16 Kravsmål om gjeldsforhandling eller konkurs

(1) Kravsmål om gjeldsforhandling eller konkursbehandling for laget kan berre setjast fram av styret.

(2) Det er styret som representerer laget som konkursskyldnar.

§ 6-17 Saksbehandlinga i styret

(1) Styret skal behandle sakene i møte om ikkje styreleiaren meiner at saka kan leggjast fram skriftleg eller takast opp på annan fullgod måte. Årsrekneskap og årsmelding skal styret behandle i møte.

(2) Styreleiaren skal syte for at styremedlemmene lengst råd kan vere med på ei samla behandling av saker som skal behandlast utan møte. Styremedlemmene og dagleg leiar kan krevje saksbehandling i møte.

(3) Styreleiaren leier saksbehandlinga. Er korkje styreleiaren eller varaleiaren med, vel styret ein leiar for styrebehandlinga.

(4) Dagleg leiar har rett og plikt til å vere med på saksbehandlinga i styret og til å uttale seg, om ikkje anna er fastsett av styret i den enkelte saka.

§ 6-18 Krav om styrebehandling o.a.

Styreleiaren skal syte for behandling av aktuelle saker som høyrer under styret. Styremedlemmene og dagleg leiar kan krevje at styret tek opp bestemte saker.

§ 6-19 Førebuinga av saker og varsling

(1) Dagleg leiar skal førebu styresakene i samråd med styreleiaren. Alle saker skal førebuast og

leggjast fram slik at styret har eit tilfredsstillande grunnlag for behandlinga.

(2) Styresakene skal varslast på tenleg måte og med nødvendig frist.

§ 6-20 Styreinstruks

(1) I lag der dei tilsette har representasjon i styret, skal styret fastsetje ein styreinstruks som gir nærare reglar om styrearbeidet og saksbehandlinga.

(2) Instruksen skal mellom anna innehalde reglar om kva saker som skal behandlast i styret, og om kva arbeidsoppgåver og plikter dagleg leiar har i forhold til styret. Instruksen skal òg innehalde reglar for innkalling og behandling i møte.

(3) Forskrifter etter aksjeloven § 6-23 tredje ledd om styreinstruks gjeld tilsvarande så langt dei passar.

§ 6-21 Når kan styret gjere vedtak

(1) Styret kan gjere vedtak når meir enn halvparten av medlemmene er til stades eller er med på saksbehandlinga, om ikkje strengare krav er fastsette i vedtektene.

(2) Styret kan likevel ikkje gjere vedtak utan at alle styremedlemmene så langt det er mogeleg har fått høve til å vere med på behandlinga av saka.

(3) Har nokon forfall, og det finst varamedlem, skal varamedlemmen kallast inn.

§ 6-22 Vanleg fleirtalskrav

(1) Eit styrevedtak krev at fleirtalet av dei styremedlemmene som er med på behandling av ei sak, har røysta for. Står røystene likt, gjeld det som møteleiaren har røysta for. Dei som har røysta for eit framlegg som inneber ei endring, må likevel alltid utgjere meir enn ein tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Strengare røystereglar kan fastsetjast i vedtektene.

§ 6-23 Fleirtalskrav ved val og tilsetjingar

(1) Ved val eller tilsetjing kan styret på førehand fastsetje at den som får flest røyster, skal rekast som vald.

(2) Står røystetalet likt ved val av styreleiar eller møteleiar, blir valet avgjort ved lutkast. I andre tilfelle der røystene står likt, gjeld det møteleiaren har røysta for.

(3) Strengare røystereglar kan fastsetjast i vedtektene.

§ 6-24 Inhabilitet

(1) Ein styremedlem må ikkje vere med i behandlinga eller avgjerda av spørsmål som har så mykje å seie særleg for styremedlemmen eller nærstående at medlemmen må reknast å ha ei klar personleg eller økonomisk særinteresse i saka. Det same gjeld for dagleg leiar.

(2) Ein styremedlem eller dagleg leiar må heller ikkje vere med i behandlinga av ei sak om lån eller annan kreditt til personen sjølv eller trygdgiving for personens gjeld.

§ 6-25 Misbruk av posisjon i selskapet o.a.

(1) Styret og andre som etter §§ 6-27 til 6-29 representerer laget, må ikkje gjere noko som er skikka til å gi visse andelseigarar eller andre ein urimeleg fordel til skade for andre andelseigarar eller laget.

(2) Styret eller dagleg leiar skal ikkje etterkome noko vedtak av generalforsamlinga dersom vedtaket strir mot lov eller vedtekter.

§ 6-26 Styreprotokoll

(1) Det skal førast protokoll for styresakene som minst gir opplysning om tid og stad, behandlingmåte og styrevedtaka. Det skal gå fram at saksbehandlinga oppfyller krava i § 6-21.

(2) Er ikkje styrevedtaket samrøystes, skal det opplysast om kven som har røysta for og mot. Styremedlem eller dagleg leiar som ikkje er samd i eit vedtak, kan krevje oppfatninga si ført inn i protokollen.

(3) Protokollen skal skrivast under av styremedlemmene som har vore med på behandlinga i styret. Har styret minst fem medlemmer, og er vedtak gjort i møte, kan styret velje to til å skrive under. I så fall skal utskrift sendast til alle styremedlemmene med frist for merknader, som i tilfelle kan krevjast tekne inn i protokollen.

III Tilhøvet utetter

§ 6-27 Representasjon

Styret representerer laget utetter og teiknar firmaet.

§ 6-28 Fullmakt til å teikne lagets firma

(1) Styret kan gi styremedlemmer, dagleg leiar eller namngitte tilsette rett til å teikne firmaet. Slik fullmakt kan fastsetjast i vedtektene, som òg kan avgrense det myndet styret har til å gi rett til å teikne firmaet.

(2) Retten til å teikne firmaet kan når som helst kallast tilbake. Vedtektsfesta fullmakt kan kallast tilbake av styret når ein ikkje utan skade for laget kan vente på vedtak i generalforsamlinga.

(3) Føresegnene om dagleg leiar i § 6-24 gjeld tilsvarende for firmateiknar som ikkje er dagleg leiar eller medlem av styret.

§ 6-29 Representasjon ved dagleg leiar

Dagleg leiar representerer laget utetter i saker som inngår i den daglege leinga.

§ 6-30 Overskriding av mynde

Har nokon som representerer laget utetter etter reglane i §§ 6-27 til 6-29, ved disposisjon på vegner av laget gått ut over sitt mynde, er disposisjonen ikkje bindande for laget når laget godtgjer at medkontrahenten forstod eller burde ha forstått at myndet blei overskride, og det ville stride mot heider og god tru å gjere disposisjonen gjeldande.

§ 6-31 Manglar ved val av styremedlem eller tilsetjing av dagleg leiar

Etter at val av styremedlem eller tilsetjing av dagleg leiar er registrert i Føretaksregisteret, kan manglar ved valet eller tilsetjinga ikkje gjerast gjeldande overfor ein tredjeperson, om ikkje laget godtgjer at tredjepersonen kjende til mangelen.

Kapittel 7 Verksemda i laget

§ 7-1 Skaffe andelseigarane bustader

(1) Bustadbyggjelaget kan skaffe bustader til andelseigarane gjennom

1. avtalar med andelseigarane om oppføring eller avhending av bustader som er knytte til eller skal knytast til andel i burettslag,
2. avtalar med andelseigarane om oppføring eller avhending av andre bustader,
3. avtalar med andelseigarane om utleige av bustad,
4. andre avtalar med andelseigarane om rett til bustad,
5. vedtekter eller avtalar om forkjøpsrett eller annan løysingsrett til bustad for andelseigarane i bustadbyggjelaget.

(2) Ei fullmakt for laget til å ta avgjerder på vegner av ein andelseigar i ein avtale mellom andelseigaren og ein entreprenør eller seljar om oppføring av eller rett til bustad, kan kallast tilbake utan varsel.

§ 7-2 Bustadforvaltning

Bustadbyggjelaget kan forvalte bustader for andelseigarane gjennom

1. avtalar med burettslag, seksjonssameige eller andelseigarar om forretningsførsel eller andre forvaltningsoppgåver,

2. avtalar med andre om forvaltningsoppgåver,
3. forvaltning av utleigebustader.

§ 7-3 Datterselskap o.a.

Det som er sagt om bustadbyggjelaget i kapitlet her, gjeld tilsvarande for samanslutning som bustadbyggjelaget har eigarpart i.

§ 7-4 Anna verksemd

Føresegnene i kapitlet her er ikkje til hinder for at bustadbyggjelaget driv anna verksemd til beste for andelseigarane.

Kapittel 8 Revisjon

§ 8-1 Revisor

Eit bustadbyggjelag skal ha ein eller fleire statsautoriserte eller registrerte revisorar.

§ 8-2 Val av revisor

(1) Generalforsamlinga skal velje ein eller fleire revisorar, og kan velje ein eller fleire vararevisorar.

(2) Generalforsamlinga skal godkjenne godtgjersla til revisor.

§ 8-3 Bortfall av oppdraget

(1) Revisor gjer teneste fram til annan revisor er vald.

(2) Fell oppdraget for revisor bort før tenestetida er ute, skal styret utan opphald syte for val av ny revisor. Det same gjeld dersom revisor ikkje lenger fyller vilkåra for å kunne veljast til revisor i laget.

§ 8-4 Nyval av revisor

(1) Generalforsamlinga kan berre velje ny revisor når det er sagt i innkallinga at det vil bli gjort framlegg om nyval. Revisor har rett til å gjere greie for sitt syn på framlegget for generalforsamlinga.

(2) Har generalforsamlinga forkasta framlegg om nyval av revisor, kan ein tiandedel av alle andelseigarar eller ein tiandedel av delegerte som var valde til generalforsamlinga, innan ein månad etter generalforsamlinga krevje at tingretten ved orskurd oppnemner ein revisor i tillegg til andre revisorar i laget. Kravet skal takast til følgje dersom det har rimeleg grunn.

(3) Retten fastset tenestetid og godtgjersle for revisor som retten har oppnemnt. Vil revisor slutte før tenestetida er ute, skal det bli gitt rimeleg førehandsvarel til retten.

§ 8-5 Revisjonsmelding

Revisor skal gi revisjonsmelding til generalforsamlinga for kvart rekneskapsår. Revisjonsmeldin-

ga skal vere styret i hende seinast to veker før den ordinære generalforsamlinga.

§ 8-6 Revisor er med i generalforsamlinga

Revisor skal møte i generalforsamlinga når det skal behandlast saker som gjer dette nødvendig. Ut over dette har revisor rett til å møte i generalforsamlinga.

Kapittel 9 Samanslåing av bustadbyggjelag

§ 9-1 Samanslåing av bustadbyggjelag

(1) Eit bustadbyggjelag kan overdra eignedelar og skyldnader under eitt til eit anna bustadbyggjelag mot at andelseigarane blir andelseigarar i det overtakande laget.

(2) Vedtektsføresegn i burettslag om at andelseigarane skal vere andelseigarar i eit overdragande bustadbyggjelag, skal etter samanslåinga gjelde det overtakande laget.

§ 9-2 Godkjenning av planen om samanslåing

(1) Styra i laga skal utarbeide ein felles plan for samanslåinga. Planen skal utarbeidast etter reglane i § 9-4 og underteiknast av styra.

(2) Planen om samanslåing skal godkjennast av generalforsamlingane med slikt fleirtal som trengst for vedtektsending.

§ 9-3 Andelar i det overtakande laget

Andelseigarane i det overdragande laget skal først inn i andelseigarboka i det overtakande laget når samanslåinga er vedteken i dei laga som skal slåast saman. Andelseigarar frå det overdragande laget har ikkje rettar eller plikter i det overtakande laget før samanslåinga er registrert som etter § 9-11 første ledd.

§ 9-4 Innhaldet i planen for samanslåinga

(1) Planen for samanslåing skal minst innehalde

1. firma for laga, forretningskommunar, adresser og organisasjonsnummer,
2. frå kva tid transaksjonar i det overdragande laget i forhold til rekneskapskapen skal sjåast som gjorde for rekning av det overtakande laget,
3. kva rettar andelseigarane skal ha i det overtakande laget,
4. utkast til opningsbalanse for det overtakande laget. Opningsbalansen skal setjast opp i samsvar med gjeldande rekneskapsreglar. Registrert eller statsautorisert revisor skal gi ei fråsegn om at balansen er sett opp i samsvar med desse reglane.

(2) Planen skal òg innehalde framlegg til vedtektsending i det overtakande laget. Nye reglar om rettar og plikter i laget skal vere oppgitt særskilt.

(3) I planen skal det fastsetjast at det overtakande laget skal overta forvaltninga av det overdragande laget så snart planen er godkjend av alle laga som er med i samanslåinga.

(4) Dersom to eller fleire lag blir samanslegne ved at det blir stifta eit nytt lag, skal planen innehalde framlegg til stiftingsdokument for det overtakande laget. Reglane i kapittel 2 gjeld tilsvarende så langt dei passar.

§ 9-5 Vedlegg til planen

Som vedlegg til planen skal følgje

1. vedtektene i det overtakande laget,
2. siste årsrekneskap, årsmelding og revisjonsmelding for kvart av laga.

§ 9-6 Rapport om samanslåinga

Når planen om samanslåing er ferdig, skal styret i kvart lag utarbeide ein skriftleg rapport om samanslåinga, og kva den vil ha å seie for laget. Rapporten skal gjere greie for grunngivinga for framlegget om samanslåing, og for kva samanslåinga vil få å seie for dei tilsette i laget.

§ 9-7 Melding til andelseigarane

Planen for samanslåinga og andre saksdokument skal takast med i innkallinga til generalforsamlinga.

§ 9-8 Melding av vedtak om samanslåing til Føretaksregisteret

Seinast ein månad etter at samanslåinga er godkjend i laga, skal vedtaket saman med planen og vedlegga etter §§ 9-4 og 9-5 meldast til Føretaksregisteret av styret i kvart lag. Blir fristen overseten, fell vedtaket bort.

§ 9-9 Kreditorvarsel

(1) Føretaksregisteret skal kunngjere vedtaka om samanslåing og varsle kreditorane i laga om at eventuelle motsegner mot samanslåinga må meldast til laget innan to månader frå siste kunngjering.

(2) Kunngjeringa skal setjast inn to gonger med minst ei veker mellomrom i Norsk lysingsblad og i ei avis som er vanleg lesen på forretningsstaden for laget. Kunngjeringa i avisa kan takast inn i kortform med tilvising til kunngjeringa i Norsk lysingsblad.

§ 9-10 Motsegn frå kreditor

(1) Dersom ein kreditor med uomtvista og forfalle krav kjem med motsegn før fristen etter § 9-9, kan samanslåinga ikkje gjennomførast før kravet er betalt.

(2) Ein kreditor med omtvista krav eller krav som ikkje er forfalle, kan krevje fullgod trygd for kravet dersom det ikkje er sikra slik frå før. Tingretten avgjer tvist om kravet er til, og om trygda er fullgod.

(3) Tingretten kan forkaste krav om trygd etter andre leddet når det er klart at kravet ikkje er til, eller at utsiktene til dekning ikkje blir dårlegare på grunn av samanslåinga.

(4) Kravsmål om avgjerd i tingretten må vere sett fram innan to veker etter at kreditor kravde betaling eller trygdgiving.

§ 9-11 Gjennomføring av samanslåinga

(1) Når fristen for motsegn etter § 9-10 er ute, og tilhøvet til kreditorar som har kome med motsegn, er avklart, skal det overtakande laget gi melding til Føretaksregisteret om at samanslåinga skal gjennomførast. Når samanslåinga er registrert, er samanslåinga gjennomført og det overdragande laget er oppløyst.

(2) Sjølv om tilhøvet til kreditorar som har reist motsegn, ikkje er avklart, kan tingretten etter kravsmål frå det laget krava gjeld, vedta at samanslåinga kan gjennomførast og meldast til Føretaksregisteret.

§ 9-12 Forvaltninga av det overdragande laget

(1) Når samanslåinga er registrert i Føretaksregisteret, kan det overtakande laget etter allmenne reglar overføre formelle posisjonar som eigar eller rettshavar til eigendelar som har høyrte til det overdragande laget.

(2) Dersom det går fram av planen for samanslåing at det overtakande laget skal overta forvaltninga av eit overdragande laget så snart planen er godkjend av laga, skal det overtakande laget syte for at eigendelane og sakene i det overdragande laget blir haldne for seg til samanslåinga er gjennomført.

(3) Det overtakande laget skal ta vare på rekneskapsmateriale frå det overdragande laget i samsvar med regnskapsloven § 2-7 i minst 10 år etter den endelege oppløysinga. Det same gjeld bøkene til laget. Registrerte rekneskapsopplysningar skal kunne bli gjengitt i samsvar med regnskapsloven § 2-2 i minst ti år etter den endelege oppløysinga.

§ 9-13 Ugyldig samanslåing

(1) Søksmål med påstand om at vedtak i laget om samanslåing skal kjennast ugyldig, må reisast før samanslåinga er registrert i Føretaksregisteret etter § 9-11. Søksmål som blir reist etter at fristen er gått ut, skal avvist.

(2) Blir det reist søksmål om at samanslåinga er ugyldig, skal tingretten gi laget ein frist på tre månader for å rette det tilhøvet søksmålet byggjer på.

(3) Dom som kjenner vedtak om samanslåing ugyldig, har verknad for alle i laget.

(4) Er vedtaket om samanslåinga meldt til Føretaksregisteret etter § 9-11, skal retten utan opphald melde dommen til Føretaksregisteret, som skal kunngjere dommen på lagets kostnad i Norsk lysingsblad og i ei avis som er vanleg lesen på forretningsstaden for laget. Kunngjeringa i avisa kan takast inn i kortform med tilvising til kunngjeringa i Norsk lysingsblad.

(5) Når vedtaket til generalforsamlinga blir kjent ugyldig, heftar laget solidarisk med dei andre laga som er med i samanslåinga, for skyldnader frå tida etter at samanslåinga skulle ha hatt verknad, og fram til kunngjeringa av dommen etter fjerde ledd.

Kapittel 10 Oppløysing og avvikling

§ 10-1 Vedtak om oppløysing

(1) Oppløysing av laget krev vedtak på to generalforsamlingar etter kvarandre, med minst fire veker mellomrom. På kvar generalforsamling må minst to tredjedelar av røystene som er gitt, vere for vedtaket. Den eine generalforsamlinga skal vere den ordinære generalforsamlinga.

(2) Generalforsamlinga kan ikkje vedta oppløysing etter at laget er vedteke oppløyst ved orskurd etter kapitlet her.

§ 10-2 Avviklingsstyre og andre organ i laget

(1) Når vedtak om oppløysing er endeleg, skal generalforsamlinga velje eit avviklingsstyre som kjem i staden for styret og dagleg leiar. Valet gjeld på ubestemt tid med ein oppseiingsfrist for medlemmene på tre månader.

(2) Reglane om styret i kapittel 6, medrekna reglane om rett for tilsette til å velje styremedlemmer, gjeld tilsvarande for avviklingsstyret.

(3) Reglane om generalforsamlinga og eventuelt representantskap gjeld så langt dei passar under avviklinga.

§ 10-3 Melding til Føretaksregisteret

Vedtaket om å oppløse laget skal meldast til Føretaksregisteret straks vedtaket er endeleg og av-

viklingsstyre er valt. Meldinga skal innehalde opplysningar om medlemmene av avviklingsstyret.

§ 10-4 Kreditorvarsel

(1) Ved registrering av meldinga om oppløysing skal Føretaksregisteret kunngjere vedtaket om å oppløse laget. I kunngjeringa skal kreditorane til laget varslast om at dei må melde sine krav til avviklingsstyret innan to månader frå siste kunngjering, og om at krav som blir melde etter at overskot er utdelt, ikkje vil bli dekte, om dei ikkje alt er kjende for avviklingsstyret. Namn og adresse til leiaren av avviklingsstyret skal gå fram av kunngjeringa.

(2) Kunngjeringa skal setjast inn to gonger med minst ei veker mellomrom i Norsk lysingsblad og i ei avis som er vanleg lesen på forretningsstaden for laget. Kunngjeringa i avisa kan takast inn i kortform med tilvising til kunngjeringa i Norsk lysingsblad.

(3) Alle kreditorar med kjend adresse skal så vidt mogleg varslast særleg av laget.

§ 10-5 Stillinga for laget under avviklinga

(1) Når vedtak om oppløysing er endeleg, skal laget på brev, kunngjeringar og andre dokument leggje orda «under avvikling» til firmaet.

(2) Verksemda til laget kan halde fram så langt det er ønskjeleg for ei tenleg gjennomføring av avviklinga.

(3) Under avviklinga skal årsrekneskap avleggjast, reviderast og sendast til Rekneskapsregisteret etter same reglar som elles.

§ 10-6 Avviklingsbalanse o.a.

(1) Avviklingsstyret skal lage ei oppteikning over dei eignedelar, rettar og skyldnader laget har, og gjere opp ein balanse med sikte på avviklinga.

(2) Oppteikninga og balansen skal i revidert stand leggjast ut på lagskontoret til ettersyn for andelseigarane. Kopi av balansen med fråsegna frå revisor skal sendast til alle andelseigarar med kjend adresse.

§ 10-7 Dekning av skyldnadene

(1) Avviklingsstyret skal syte for at dei skyldnadene laget har, blir dekte i den grad kreditor ikkje har fråfalle kravet sitt eller samtykkjer i å ta ein annan som debitor i staden.

(2) Kan ein kreditor ikkje finnast, eller nektar ein kreditor å ta imot sitt tilgodehavande, skal summen deponerast i Noregs bank etter reglane i lov 17. februar 1939 nr. 2 om deponering i gjeldshøve.

§ 10-8 Omgjering av eigendelar til pengar

Eignedelane til laget skal gjerast om i pengar.

§ 10-9 Utdeling av overskot

(1) Utdeling av overskot kan ikkje skje før lagskyldnadene er dekte, og det er gått minst to månader sidan siste kunngjering av kreditorvarselet etter § 10-4.

(2) Utdeling kan likevel skje når det berre står igjen uvisse eller omtvista skyldnader, og det blir sett av ein tilstrekkeleg sum til å dekkje dei og eventuelle sakskostnader med desse. Om ikkje anna er avtala, skal summen setjast inn på felleskonto for laget og den kreditoren det gjeld, slik at uttak ikkje kan skje utan skriftleg samtykke frå begge partar eller endeleg dom.

(3) Andelseigarar som har betalt inn innskotskapital etter § 3-1 fjerde ledd, har rett til å få tilbake slik kapital dersom det er overskot i laget etter at skyldnadene er dekte. Overskot ut over dette skal nyttast til allmenntytige føremål til beste for bustadbygginga der laget har hatt si hovudsaklege verksemd.

§ 10-10 Endeleg oppløysing

(1) Etter avslutta utdeling skal avviklingsstyret leggje fram revidert oppgjer for generalforsamlinga. Når oppgjeret er godkjent, skal det meldast til Føretaksregisteret at laget er endeleg oppløyst.

(2) Føresegnene i §§ 11-3 til 11-5 om skadebotansvar gjeld etter endeleg oppløysing òg.

(3) Avviklingsstyret skal syte for at rekneskapsmateriale blir teke vare på i samsvar med regnskapsloven § 2-7 i minst ti år etter den endelege oppløysinga. Det same gjeld bøkene til laget. Registrerte rekneskapsopplysningar skal kunne bli gjengitt i samsvar med regnskapsloven § 2-2 i minst ti år etter den endelege oppløysinga.

§ 10-11 Etterutlodning

Det som måtte tilfalle laget av summar som er sette av etter § 10-9 andre ledd, skal behandlast som fastsett i § 10-9 tredje ledd.

§ 10-12 Omgjering av vedtak om oppløysing

(1) Vedtak om å oppløyse laget kan gjerast om av generalforsamlinga dersom minst halvparten av andelseigarane i laget røystar for det.

(2) Omgjering kan ikkje vedtakast dersom laget har delt ut overskot etter § 10-9.

(3) Omgjeringa av vedtak om oppløysing og medlemmene av det nye styret skal straks meldast til Føretaksregisteret.

§ 10-13 Tingretten overtek ansvaret for avviklinga

(1) Tingretten kan ved orskurd vedta å overta ansvaret for avviklinga av laget når særlege grunner talar for det, dersom

1. laget ikkje er meldt endeleg oppløyst til Føretaksregisteret seinast eitt år etter registreringa av melding etter § 10-3, eller

2. minst ein femtedel av andelseigarane krev det.

(2) Styret eller i tilfelle avviklingsstyret skal få høve til å uttale seg før avgjerda blir teken. Føretaksregisteret skal gi retten melding om at fristen etter første ledd nr. 1 er ute.

(3) Har retten overteke avviklinga, skal avviklinga vidare skje etter reglane i § 10-17. Orskurden har verknad som ein orskurd om konkursopning etter konkursloven kapittel VIII.

§ 10-14 Oppløysing etter orskurd frå tingretten

Dersom ikkje generalforsamlinga vedtek oppløysing, skal tingretten ved orskurd vedta laget oppløyst i desse tilfella

1. når laget ikkje har meldt til Føretaksregisteret eit styre som fyller dei vilkåra som følgjer av føresegner gitt i eller i medhald av lov,

2. når laget ikkje har meldt til Føretaksregisteret ein dagleg leiar som fyller dei vilkåra som er fastsette i lov,

3. når laget ikkje har meldt til Føretaksregisteret ein revisor som fyller dei vilkåra som er fastsette i lov,

4. når årsrekneskap, årsmelding og revisjonsmelding som laget skal sende til Rekneskapsregisteret etter regnskapsloven § 8-2, ikkje er innsende innan seks månader etter fristen for slik innsending, eller når Rekneskapsregisteret når fristen er ute, ikkje kan godkjenne det innsende materialet som årsrekneskap, årsmelding og revisjonsmelding.

§ 10-15 Behandling av saker om oppløysing etter

§ 10-14

(1) Når vilkåra i § 10-14 første ledd nr. 1 til 3 er oppfylte, skal Føretaksregisteret gi laget varsel om det. I tilfelle som nemnde i § 10-14 første ledd nr. 4 skal varselet bli gitt av Rekneskapsregisteret. Laget skal få ein frist på ein månad til å rette tilhøvet og melding om følgjene av at fristen ikkje blir halden.

(2) Har laget ikkje retta tilhøvet når fristen går ut, skal Føretaksregisteret eller Rekneskapsregisteret ta opp igjen varselet ved kunngjering i Norsk lysingsblad og i kortform i ei avis som er vanleg lesen på forretningsstaden for laget. I kunngjeringa skal det opplysast at vilkåra for oppløysing av laget er oppfylte, og at laget har ein frist på to veker frå kunngjeringa i Norsk lysingsblad til å rette tilhøvet.

Følgjene av at fristen ikkje blir halden, skal også opplysast.

(3) Dersom det er tenleg, kan tingretten gi varsel etter føresegna her.

§ 10-16 Orskurden frå tingretten

(1) Har laget ikkje halde fristen etter § 10-15 andre ledd, skal Føretaksregisteret eller Rekneskapsregisteret varsle tingretten om dette.

(2) Retten skal utan vidare varsel ved orskurd vedta laget oppløyst etter § 10-14, om ikkje vedtak om oppløysing alt er gjort av generalforsamlinga. Orskurden har verknad som orskurd om konkursopning etter konkursloven kapittel VIII.

§ 10-17 Avvikling av laget

(1) Når tingretten har vedteke laget oppløyst, skal laget avviklast etter føresegnene i konkursloven og dekningsloven.

(2) Buet kan berre leverast tilbake til laget etter konkursloven § 136 dersom oppløysingsgrunnen ikkje lenger er til stades.

Kapittel 11 Skadebot o.a.

§ 11-1 Skadebotansvar

Den som i eigenskap av styremedlem, dagleg leiar, granskar eller andelseigar valdar tap forsettleg eller aktaust for laget, andelseigarar eller andre under utføringa av oppgåva si, har plikt til å bøte tapet. Det same gjeld for medlem av representantskap eller andre organ som er skipa etter vedtekene.

§ 11-2 Lemping

Skadebotansvar etter § 11-1 kan lempast etter skadeserstatningsloven § 5-2.

§ 11-3 Vedtak om å fremje krav

(1) Generalforsamlinga avgjer om laget skal fremje skadebotkrav etter § 11-1. Er det opna gjeldsforhandling eller konkurs, gjeld føresegnene i konkursloven.

(2) Første ledd gjeld tilsvarende for inngåing av førehandsavtale mellom laget og nokon som er nemnd i § 11-1, som regulerer eller avgrensar skadebotansvaret deira.

§ 11-4 Krav på vegner av laget

(1) Har generalforsamlinga gitt ansvarsfritak eller forkasta framlegg om å krevje skadebot etter § 11-1, kan ein tiandedel, men minst fem, av andelseigarane som har teikna andelar før siste årsskifte,

gjere skadebotansvar gjeldande på vegner av og i namnet til laget. Er søksmål om skadebot reist, kan det halde fram sjølv om nokre andelseigarar trekker seg frå søksmålet eller melder seg ut av laget, eller andelen går over til andre.

(2) Søksmålet om skadebot må reisast ved felles fullmektig innan tre månader etter at vedtaket blei gjort av generalforsamlinga. Er det kravt gransking etter §§ 5-24 til 5-26, blir fristen rekna frå den dagen kravet er endeleg avsege eller i tilfelle granskninga er avslutta.

(3) Kostnadene med søksmålet om skadebot er laget uvedkomande. Kostnadene kan likevel krevjast dekte av laget med opp til den summen som er komen laget til gode ved søksmålet.

(4) Paragrafen her gjeld ikkje når vedtaket som nemnt i første ledd er gjort med fleirtal som for vedtektsendring. Det same gjeld ved inngått forlik.

§ 11-5 Ansvarsfritak

Har generalforsamlinga gjort vedtak om ansvarsfritak eller om at ansvar ikkje skal gjerast gjeldande, kan laget likevel fremje krav grunna på omstende som generalforsamlinga på vesentlege punkt ikkje fekk rette og fullstendige opplysningar om da vedtaket blei gjort.

§ 11-6 Konkurrerande krav

Andelseigarar, kreditorar eller andre som har lidt tap fordi laget er påført tap, er bundne av skadeoppgjer med laget, og deira krav står tilbake for lagets krav.

§ 11-7 Andre krav på vegner av laget

(1) Føresegnene i §§ 11-3, 11-4 og 11-5 gjeld tilsvarende for myndet til å krevje offentleg påtale og reise privat straffesak.

(2) Føresegnene i §§ 11-4 og 11-5 gjeld tilsvarende for lagets krav på tilbakeføring etter § 3-5 femte ledd og lagets krav på godtgjersle etter § 6-15 tredje ledd.

Kapittel 12 Ymse føresegner

§ 12-1 Teieplikt

(1) Tillitsvalde, dagleg leiar og tilsette i eit bustadbyggjelag skal hindre at uvedkomande får tilgang til det dei har fått kjennskap til i verksemda i laget om personlege tilhøve. Teieplikta gjeld ikkje når inga rettkomen interesse tilseier at opplysningane skal haldast hemmelege.

(2) Forsettleg brot på teieplikta kan straffast med bøter.

§ 12-2 Saksbehandlinga i tingretten o.a.

(1) Når tingretten behandlar saker etter lova her, gjeld reglane i skifteloven §§ 22– 25 når ikkje anna går fram av lova her.

(2) Orskurdar og andre avgjerder som tingretten tek etter lova her, kan påkjærast etter reglane i tvistemålsloven kapittel 26.

(3) Eit kjæremål kan ikkje grunnast på at orskurden eller avgjerda er utenleg eller uheldig. Dette gjeld ikkje orskurd etter §§ 5-24 til 5-26.

§ 12-3 Fristrekning

(1) For fristar som skal reknast i dagar, skal ein ikkje telje med den dagen da fristen tek til å gå, men ein skal rekne med møtedagen eller den dagen da handlinga fristen gjeld, tidlegast kan utførast eller seinast må vere utført.

(2) Fristar som skal reknast i veker, månader eller år, endar på den dagen i den siste veka eller den siste månaden som etter namnet eller talet svarar til den dagen fristen tek til å gå. Har ikkje månaden dette talet, endar fristen på den siste dagen i månaden.

(3) Endar ein handlingsfrist på ein laurdag, helgedag eller dag som etter lovgivinga er likestilt med helgedag, blir fristen forlenga til den nærast følgjande yrkedagen.

§ 12-4 Rettssak mellom laget og styret

I saker mellom laget og styret eller enkelte styremedlemmer skal generalforsamlinga velje ein eller fleire personar til å representere laget i saka. Blir ikkje det gjort, kan tilseiing skje til kven som helst av andelseigarane.

Kapittel 13 Ikraftsetjing. Overgangsreglar

I Ikraftsetjing

§ 13-1 Ikraftsetjing

(1) Lova gjeld frå den tid Kongen fastset.

(2) Frå same tid blir lov 4. februar 1960 nr. 1 om boligbyggjelag oppheva.

II Overgangsreglar

§ 13-2 Overgangsreglar

(1) Bustadbyggjelag som er stifta før lova her blei sett i kraft, kan registrerast i Føretaksregisteret sjølv om stiftinga ikkje er gjennomført etter §§ 2-1 til 2-7. Registrering må i tilfelle skje seinast seks månader etter konstituerande generalforsamling.

(2) Føresegna i § 2-2 andre ledd gjeld ikkje for lag som lovleg hadde eit anna namn da lova blei sett i kraft.

(3) Føresegna i § 3-1 første ledd om minste andelskapital gjeld ikkje for lag som er stifta før lova her blei sett i kraft.

(4) Føresegna i § 3-1 tredje ledd om pålydande på andelane gjeld ikkje for andelar som er teikna i samsvar med gjeldande vedtekter, jf. sjuande ledd i paragrafen her.

(5) Andelar kan overførast etter reglane i tidlegare gjeldande lov i eitt år etter at lova her blei sett i kraft, om ikkje anna blir fastsett i vedtektene.

(6) Reglane om representantskap i kapittel 7 i lov 4. februar 1960 nr. 1 om boligbyggjelag skal gjelde i eitt år etter at lova her blei sett i kraft, om ikkje anna blir fastsett i vedtektene.

(7) Vedtekter og avtalar som er i strid med lova her, fell bort seinast eitt år etter at lova blei sett i kraft.

Forslag

til lov om burettslag (burettslagslova)

Kapittel 1 Innleiande føresegner

§ 1-1 Verkeområde. Definisjonar

(1) Lova gjeld for burettslag. Med burettslag er meint eit samvirkeføretak som har til føremål å gi andelseigarane bruksrett til eigen bustad i føretakets eigeedom (burett). Burettslag kan også drive verksemd som heng saman med buretten.

(2) Samvirkeføretak som har til hovudføremål å gi andelseigarane bruksrett til fritidsbustad, skal berre reknast som burettslag dersom føretaket er stifta som burettslag.

(3) Kongen gir forskrift om bruken av lova på Svalbard og kan fastsetje særlege reglar ut frå tilhøva på staden.

§ 1-2 Ansvarsavgrensing

(1) Andelseigarane heftar ikkje overfor kreditorane for lagsskyldnadene.

(2) Andelseigarane har ikkje plikt til gjere innskot i laget eller i eit konkursbu ut over det som følgjer av § 3-1 om andel, § 2-10 om burettsinnskot og § 5-19 om felleskostnader.

§ 1-3 Tilknytte lag

(1) Tilknytte burettslag er burettslag der det følgjer av vedtektene at andelseigarane skal vere andelseigarar i eit bestemt bustadbyggjelag.

(2) Med tilslutning frå alle andelseigarar og bustadbyggjelaget kan det fastsetjast i vedtektene at burettslaget skal vere eit tilknytt lag.

§ 1-4 Bustadaksjeselskap

(1) Det kan ikkje stiftast aksjeselskap eller allmennaksjeselskap med same føremål som burettslag.

(2) For aksjeselskap som er stifta før lova tok til å gjelde, og som har same føremål som burettslag, gjeld §§ 1–5, 4–2, kapittel 5 og omdanningsreglane i § 13-5.

§ 1-5 Forbod mot diskriminering

(1) I vedtektene kan det ikkje setjast vilkår for å vere andelseigar som tek omsyn til truvedkjening, hudfarge, språkkunnskapar, nasjonalt eller etnisk opphav eller homofil legning, leveform eller orientering, og slike omstende kan ikkje reknast som

sakleg grunn til å nekte godkjenning av ein andelseigar eller brukar eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

(2) Dersom det ligg føre omstende som gir grunn til å tru at det har funne stad diskriminering i strid med første ledd, skal slik diskriminering leggjast til grunn som bevist, med mindre den som har utført handlinga gjer det sannsynleg at det likevel ikkje har funne stad diskriminering i strid med lova her.

(3) Om skadebotansvar for ulovleg diskriminering gjeld vanlege skadebotreglar.

§ 1–6 Bruk av elektronisk kommunikasjon

(1) Om ikkje noko anna følgjer av lova her, kan burettslaget bruke elektronisk kommunikasjon når det skal gi meldingar, varsel, informasjon, dokument og liknande etter denne lova til ein andelseigar, dersom andelseigaren uttrykkeleg har godteke dette.

(2) Når ein andelseigar skal gi meldingar o.a. etter denne lova til laget, kan han eller ho gjere dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressa eller på den måten laget har fastsett for dette formålet.

Kapittel 2 Stifting av burettslag. Innskot. Avtalar med utbyggjar o.a.

I Stifting

§ 2-1 Stiftingsdokument

(1) For å stifte eit burettslag skal den eller dei som skal teikne andelane i laget (stiftarane), setje opp eit stiftingsdokument. Stiftingsdokumentet skal innehalde vedtektene for laget (§ 2-2) og dei føresegnene som er nemnde i § 2-3.

(2) Stiftarane skal teikne alle andelane i laget. Talet på andelar kan seinare berre endrast etter reglane i § 3-2. Førehandsavtale med burettslaget om å teikne andel er ikkje bindande.

(3) Det kan setjast som vilkår for å teikne andel at andelseigaren skal betale eit innskot til laget, jf. § 2-10.

§ 2-2 Minstekrav til vedtektene. Firma

(1) Vedtektene skal minst innehalde føresegner om

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

(2) Namnet på burettslaget (firmaet) skal innehalde ordet burettslag eller avkortinga BRL.

§ 2-3 Minstekrav til stiftingsdokumentet elles

Stiftingsdokumentet skal elles opplyse om namn eller firma, adresse og fødsels- eller organisasjonsnummer for stiftarane, tida for innbetaling av andelane og om kven som skal vere første styre og første revisor for laget.

§ 2-4 Forbod mot særlege rettar

Det kan ikkje takast inn vilkår i stiftingsdokumentet om

1. oppgjør av andelar med anna enn pengar,
2. om plikt for laget til å dekkje stiftingsutgiftene,
3. at laget skal ha plikt til å overta eignedelar eller bli part i avtale,
4. at nokon skal ha særlege rettar eller fordelar i laget på grunnlag av stiftinga.

§ 2-5 Opningsbalanse

(1) Stiftarane skal setje opp og datere ein opningsbalanse som skal leggjast ved stiftingsdokumentet.

(2) Opningsbalansen skal setjast opp i samsvar med regnskapsloven, og ein registrert eller statsautorisert revisor skal stadfeste at balansen er sett opp i samsvar med desse reglane. Opningsbalansen med revisors stadfesting skal tidlegast vere daterert fire veker før stiftinga, jf. § 2-7.

§ 2-6 Byggje- og finansieringsplan

(1) Ein byggje- og finansieringsplan skal leggjast ved stiftingsdokumentet.

(2) Planen skal innehalde teikningar og skildring av lagets bygg med bustadene, kostnadsoverslag, finansieringsplan og driftsbudsjett.

(3) Planen skal vise kva bustad som er knytt til kvar andel, og fordelinga av felleskostnadene.

(4) Planen kan endrast av styret, eventuelt med samtykke frå generalforsamlinga etter § 8-9. Endring av innskottet kan berre skje etter § 2-10, og endring av fordelinga av felleskostnadene kan berre skje etter § 5-19.

§ 2-7 Stifting av laget

Stiftarane skal datere og skrive under stiftingsdokumentet. Når alle stiftarane har skrive under stiftingsdokumentet, er andelane teikna og laget stifta.

§ 2-8 Betaling av andelane

(1) Andelane skal betalast inn til pålydande innan den tida som er fastsett i stiftingsdokumentet. Er betalinga for sein, skal andelseigaren betale rente frå forfallstidspunktet etter lov om renter ved forsinket betaling m.m.

(2) Skiftar andelen eigar før andelen er innbetalt, er den nye og den tidlegare eigaren solidarisk ansvarlege når eigarskiftet er meldt til laget.

(3) Blir andelen ikkje betalt innan fem dagar etter at andelseigaren har fått ei skriftleg påminning, kan laget gi andre rett til å teikne andelen eller stryke andelsteikninga om det ikkje er i strid med § 3-1.

§ 2-9 Melding til Føretaksregisteret

(1) Laget skal meldast til Føretaksregisteret innan tre månader etter at stiftingsdokumentet er underskrive. Før laget blir meldt til Føretaksregisteret, skal andelskapitalen vere fullt innbetalt. Innbetalinga skal stadfestast av revisor. Er det betalt inn mindre enn det som er oppgitt og stadfesta i meldinga, er styremedlemmene og revisor solidarisk ansvarlege for det som manglar. Det gjeld sjølv om det ikkje er valda skade.

(2) Dersom laget ikkje er meldt til Føretaksregisteret innan fristen, kan laget ikkje registrerast. Plikter etter stiftingsdokumentet er då ikkje lenger bindande. Det same gjeld dersom registrering blir nekta på grunn av feil som ikkje kan rettast.

(3) Laget kan ikkje erverve rettar eller pådrage seg plikter før det er registrert.

II Innskott

§ 2-10 Innskott

(1) Er det sett som vilkår for å teikne andel at andelseigaren skal betale eit innskott til laget, skal storleiken på innskottet gå fram av byggje- og finansieringsplanen.

(2) Innskottet kan berre endrast med samtykke frå andelseigaren. Dersom andelseigaren ikkje vil gi samtykke til ein auke av innskottet som er nødvendig for å få gjennomført byggje- og finansieringsplanen, utan andre endringar enn dei som trengst av tekniske grunnar eller etter krav frå styresmaktene eller annan tredjeperson, kan laget påleggje andelseigaren å selje andelen innan ein frist som ikkje kan setjast kortare enn tre månader frå pålegget er motteke. Føresegnene i § 4-8 gjeld tilsvarende.

(3) Innskotet kan berre krevjast betalt tilbake dersom laget blir oppløyst, om ikkje anna blir vedteke i samsvar med § 3-3. Retten til innskotet kan ikkje skiljast frå andelen.

§ 2-11 Sikring og betaling

(1) Dei samla innskota skal sikrast med pant i dei faste eigedommane laget har, med prioritet bak fellesgjeld som nemnd i byggje- og finansieringsplanen, og i tilfelle bak lån som blir tekne opp med samtykke etter § 8-9 nr. 4. Panteretten skal tinglyst med fellesskapen av innskyttarar som panthavar. Styret kan disponere som panthavar på vegner av innskyttarane.

(2) Laget kan ikkje ta mot innskot frå andre enn andelseigarar. Innskota kan ikkje krevjast inn før panteretten er tinglyst med rett prioritet. Er innskotet eller delar av det ikkje betalt innan fjorten dagar etter at andelseigaren har teke mot påkrav som er sendt på eller etter forfallsdagen, kan laget påleggje andelseigaren å selje andelen innan ein frist som ikkje kan setjast kortare enn tre månader frå pålegget er motteke. Føresegnene i § 4-8 gjeld tilsvarende.

III Avtalar med bustadbyggjelag eller annan utbyggjar o.a.

§ 2-12 Eige av opp til alle andelane

Eit bustadbyggjelag eller ein annan yrkesutøvar, medrekna organisasjonar og offentleg verksemd, som skal stå for erverv eller oppføring av bustader for burettslaget, kan eige opp til alle andelane i laget.

§ 2-13 Avtale mellom utbyggjar og forbrukar

(1) For avtale mellom yrkesutøvar som nemnd i § 2-12 og forbrukar om rett til bustad i laget gjeld bustadoppføringslova dersom arbeid som er omfatta av avtalen ikkje er fullført på avtaletida, og elles avhendingslova, jf. bustadoppføringslova § 1a og avhendingslova § 1-1a.

(2) Medan yrkesutøvar som nemnd i første ledd eig alle andelane i laget, kan forbrukaren etter avtale ha burett etter kapittel 5 før andelen blir overført eller teikna. Før buretten blir overteken, skal avtalen om rett til bustad i laget registrerast i grunnboka. Frå registreringa gjeld reglane om andel i kapittel 4 tilsvarende. Blir laget oppløyst før andelen er overført eller teikna, gjeld § 5-25 tilsvarende. Annan avtale med forbrukaren om bruksrett til bustaden er ikkje gyldig.

(3) Er buretten overteken etter andre leddet, skal andelen overførast eller teiknast seinast to år etter første overtaking av bruksrett i laget.

§ 2-14 Representasjon i byggjeperioden

(1) Forbrukarar som har gjort avtale om rett til bustad i laget, men som enno ikkje er andelseigarar, jf. § 2–13 har rett til å velje to observatørar til styret i laget dersom desse forbrukarane til saman har avtalar om minst ein tredjedel av bustadene i laget. Observatørane har ikkje røysterett, men elles gjeld reglane om styremedlemmer så langt dei passar.

(2) Når vilkåra for representasjon etter første ledd er oppfylte, skal yrkesutøveren som er avtalepart, snarast råd kalle forbrukarane inn til valmøte. Nytt valmøte skal haldast seinast eitt år etter dersom vilkåra for representasjon framleis er oppfylte.

Kapittel 3 Andelskapital

§ 3-1 Storleiken på andelane

(1) Andelane skal vere like store og lyde på minst 5 000 kroner, men ikkje meir enn 20 000 kroner.

(2) Laget skal ha minst to andelar.

§ 3-2 Endring av talet på andelar

(1) Det skal vere knytt ein andel til kvar av bustadene som er med i byggje- og finansieringsplanen, bortsett frå bustader som skal leigast ut.

(2) Styret kan vedta å auke talet på bustader eller knyte andelar til bustader som før har vore brukte eller tenkt brukte til utleige. Vedtaket krev samtykke frå generalforsamlinga med to tredjedels fleirtal. Pålydande på dei nye andelane og over eller underkurs ved innbetaling skal gå fram av vedtaket.

(3) Styret kan gjere avtale med ein eller fleire andelseigarar om innløyasing av andel. Avtalen skal opplyse om innløyasingssummen og krev samtykke frå generalforsamlinga med to tredjedels fleirtal.

(4) Styret kan godkjenne samanslåing av andelar i samband med samanslåing av bustader.

(5) Talet på andelar kan ikkje endrast til berre ein. Er det berre ein bustad igjen i laget, skal laget reknast som oppløyst, og andelseigaren eller andelseigarane som har retten til bustaden, får personleg ansvar for skyldnadene.

§ 3-3 Forsvarleg drift

(1) Det skal ikkje takast opp nye skyldnader eller delast ut midlar til andelseigarane dersom dette fører til at ein ikkje forsvarleg kan rekne med at lagsskyldnadene kan dekkjast gjennom kravet mot andelseigarane på dekning av felleskostnader.

(2) Utanom oppgjer etter oppløyasing av laget kan utdeling til andelseigarane berre skje etter vedtak i generalforsamlinga med to tredjedels fleirtal.

(3) Utdeling i strid med første og andre ledd skal mottakaren føre tilbake til laget. Det gjeld likevel ikkje dersom mottakaren korkje kjende eller burde kjenne til at utdelinga var ulovleg. Kravet på tilbakeføring kan setjast ned etter skadeserstatningsloven § 5-2.

Kapittel 4 Andelseigarar, overgang av andelar m.m.

I Andelseigarane

§ 4-1 Hovudregelen om eige av andel

Om ikkje anna følgjer av kapitlet her, kan kvar andelseigar berre eige ein andel, og berre fysiske personar kan vere andelseigarar. I § 5-2 er det regelar om sameige i andel.

§ 4-2 Juridiske personar o.a. som kan eige andelar utan omsyn til vedtektene

(1) Desse kan til saman eige andel eller andelar som gi rett til minst ein bustad og opp til ti prosent av bustadene i kvar bygning med minst fem bustader som er knytt til eige av andel

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til føremål å skaffe bustader og som blir leidd og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftingar som har til føremål å skaffe bustader og som er oppretta av staten, ein fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stifting eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe bustader til vanskelegstilte.

(2) Utan hinder av første ledd og § 4-1 kan ein kreditor eige ein eller fleire andelar i opp til to år for å berge krav som er sikra med pant i andelen eller andelane. Det same gjeld der nokon tek over ein eller fleire andelar som elles ikkje kunne seljast på lang tid.

(3) Om rett til å eige andelar for yrkesutøvarar som skal stå for erverv eller oppføring av bustader for burettslaget, gjeld § 2-12.

§ 4-3 Juridiske personar o.a. som kan eige andelar etter vedtektene

Det kan fastsetjast i vedtektene at stat, fylkeskommune, kommune, bustadbyggjelag, institusjon eller samanslutning med samfunnsnyttig føremål og dessutan arbeidsgivar som skal leige ut bustad til sine tilsette, kan eige opp til tjue prosent av andelane i tillegg til andelar som kan eigast etter § 4-2 første ledd.

II Eigarskifte og vilkår for eigarskifte

§ 4-4 Eigarskifte og vilkår

Ein andel kan skifte eigar utan andre vilkår enn det som følgjer av § 4-1 eller anna lovføresegn eller av vedtektsføresegn som har fått tilslutning frå eigarane av dei andelane det gjeld. Vilkår for eigarskifte kan ikkje vedtektsfestast utan at det er sakleg grunn til det. Vedtektsføresegn eller avtale som hindrar eige som nemnd i § 4-2, er ikkje gyldig.

§ 4-5 Godkjenning av ny andelseigar

(1) Er det fastsett at ny andelseigar skal godkjennast av laget, kan godkjenning ikkje nektast utan sakleg grunn. Er ikkje melding om nekting av godkjenning komen fram til ervervaren seinast tjue dagar etter at søknad om godkjenning kom fram til laget, skal godkjenning reknast for å vere gitt.

(2) Er det fastsett at ein ny andelseigar skal godkjennast av laget, har ervervaren ikkje rett til å bruke bustaden før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at ervervaren har rett til å erverve andelen. Er det reist søksmål om godkjenningsnektinga eller reist innvendingar mot eit salspålegg etter § 4-8, kan tingretten i orskurd fastsetje at ervervaren mot trygdgiving kan bruke bustaden til spørsmålet om godkjenning er rettskraftig avgjort. Forliksrådet kan ikkje ta avgjerd om slik bruksrett.

(3) Er det fastsett at ein ny andelseigar skal godkjennast av laget, er den førre andelseigaren solidarisk ansvarleg med ein eller fleire nye ervervarar for betaling av felleskostnader til godkjenning av ein ny andelseigar er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at ein ny andelseigar har rett til å erverve andelen.

§ 4-6 Gebyr o.l.

For arbeid med eigarskifte og eventuell godkjenning kan laget krevje eit vederlag på opp til fire gonger rettsgebyret av den som avhender andelen.

§ 4-7 Forbod mot tidsavgrensing o.a.

Vedtektsføresegn som går ut på at den som lovleg er blitt eigar av ein andel, har plikt til å avhende andelen, er ikkje gyldig anna enn for tilfelle med vesentleg mishald (jf. § 5-22), tilfelle der avhending er sett som vilkår for erverv av ny andel, og tilfelle der ein andelseigar i eit tilknytt burettslag melder seg ut av bustadbyggjelaget.

III Pålegg om sal. Tvangssal

§ 4-8 Pålegg om sal

(1) Er ein andel erverva i strid med § 4-1 eller vedtektsføresegn etter § 4-4, kan laget påleggje ervervaren å selje andelen. Pålegget skal vere gitt

skriftleg og opplyse om at andelen kan krevjast tvangsseld om pålegget ikkje er etterkome innan ein frist som ikkje skal vere kortare enn tre månader.

(2) Er pålegget ikkje etterkome innan fristen, kan andelen krevjast seld gjennom namsstyresmaktene etter reglane om tvangssal så langt dei passar. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjeld tilsvarende. Dersom det innan fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd blir reist innvendingar mot tvangssalet som ikkje er klart grunnlause, skal kravsmålet om tvangssal ikkje takast til følgje utan behandling i søksmåls former. Føresegnene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bodet som kan stadfestast, gjeld ikkje ved tvangssal etter paragrafen her.

(3) Føresegnene i første og andre leddet gjeld tilsvarende der ein andelseigar ikkje lenger har rett til å eige andelen etter § 4-2 andre ledd eller på grunn av omstende som nemnde i § 4-7.

§ 4-9 Erverv av andel ved tvangssal

(1) Ved tvangssal kan laget kjøpe andelen.

(2) Dersom laget kjøper andelen etter tvangssal etter § 4-8, jf. §§ 5-21 og 5-22, kan laget krevje skadbot etter §§ 5-13 og 5-14 for skadar på bustaden eller forsømt vedlikehald.

(3) Andel som laget har kjøpt etter paragrafen her, og som ikkje kan seljast vidare innan tre månader, skal slettast, og bustaden kan leigast ut. Det kan knytast ny andel til bustaden etter reglane i § 3-2 andre ledd. Ved røysting på generalforsamling skal ein sjå bort frå andel som laget eig.

IV Utløysing av andelseigar

§ 4-10 Utløysing

(1) Tingretten kan påleggje laget å løyse ut ein andelseigar dersom tungtvegande grunnar talar for utløysing som følgje av at

1. laget har mishalde pliktene i høve til andelseigaren vesentleg, eller
2. styre, generalforsamling eller nokon som representerer laget har handla i strid med §§ 7-13 eller 8-15, eller
3. det har oppstått eit alvorleg og varig motsetningsforhold mellom andelseigaren og andre andelseigarar når det gjeld drifta av laget.

(2) Ein påstand om utløysing kan ikkje takast til følgje dersom utløysing vil verke urimeleg mot laget. Sak med påstand om utløysing må reisast innan rimeleg tid.

(3) Utløysingssummen skal setjast til det andelen var verd like før utløysingsgrunnen kom opp.

(4) Etter utløysing skal andelen slettast om han ikkje kan seljast innan tre månader, og bustaden

kan leigast ut. Det kan knytast ny andel til bustaden etter reglane i § 3-2 andre ledd.

V Forkjøpsrett

§ 4-11 Reglar om forkjøpsrett

Føresegnene i §§ 4-12 til 4-21 gjeld dersom det følgjer av vedtektene at andelseigarar eller andre har forkjøpsrett når ein andel skiftar eigar. Føresegnene kan fråvikast i vedtektene om ikkje anna er sagt.

§ 4-12 Rettsovergang til nærstående

(1) Forkjøpsrett kan ikkje gjerast gjeldande når andelen går over til ektemake, til andelseigarens eller ektemakens slektning i rett opp- og nedstigande linje, til fosterbarn som faktisk står i same stilling som livsarving, til sysken eller til nokon annan som i dei to siste åra har høyrst til same husstand som den tidlegare eigaren. Forkjøpsrett kan heller ikkje gjerast gjeldande når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmål, eller når ein husstandsmedlem tek over andelen etter føresegnene i husstandsfellesskapsloven § 3.

(2) Føresegnene i paragrafen her kan ikkje fråvikast.

§ 4-13 Utløysing av forkjøpsretten

(1) Avhending av andelen utløyser forkjøpsretten frå den tid da det er avtala på bindande måte at andelen skal gå over til ny eigar.

(2) Tvangssal utløyser forkjøpsretten frå den tid det ligg føre rettskraftig stadfestingsorskurd etter tvangsfullbyrdelsesloven §§ 11-30 og 11-51, jf. § 11-23.

(3) Arv utløyser forkjøpsretten frå arvefallet. Kan retten berre gjerast gjeldande mot somme av arvingane, lyt det først vere bindande avgjort på skifte kven av dei som skal ta over andelen.

§ 4-14 Kven som skal gjere forkjøpsretten gjeldande

Det er berre laget som kan gjere forkjøpsretten gjeldande på vegner av forkjøpsrettshavarane.

§ 4-15 Frist for å gjere forkjøpsretten gjeldande

(1) Fristen for å gjere forkjøpsretten gjeldande er tjue dagar frå laget fekk melding om at andelen har skifta eigar, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem kvar dagar dersom laget har fått førehandsvarsel om at andelen kan skifte eigar, og varselet er kome fram til laget minst femten dagar, men ikkje meir enn tre månader, før meldinga om at andelen har skifta eigar.

(2) Med kvardagar er meint alle dagar utanom sundagar og andre helgedagar, laurdagar og 1. og 17. mai.

(3) Føresegnene i paragrafen her kan ikkje fråvikast.

§ 4-16 Løysingskravet

(1) Krav om å få ta over andelen skal setjast fram skriftleg for avhendaren og ervervaren av andelen. Er forkjøpsretten utløyst ved tvangssal, er det nok at kravet blir sett fram for ervervaren.

(2) Er forkjøpsretten utløyst ved arv, skal kravet setjast fram for tingretten dersom arvebuet ikkje er teke over av sjølvskiftande arvingar. Elles skal kravet setjast fram for arvingane eller deira representant eller den som har teke over andelen.

§ 4-17 Om rettar og plikter

(1) Skiftar andelen eigar ved sal, tek forkjøpsretthavaren over dei rettane og pliktene ervervaren har etter avtalen.

(2) Mot å betale løysingssummen kan forkjøpsretthavaren krevje å få overta bustaden til den tida som følgjer av avtalen med ervervaren, og i alle fall når andelseigaren eller ein ny eigar har fått rimeleg høve til å områ seg.

(3) Mot å få overta bustaden skal forkjøpsretthavaren betale løysingssummen seinast fjorten dagar etter at løysingskravet blei sett fram og løysingssummen er endeleg fastsett.

(4) Laget svarar for betaling av løysingssummen. Krav mot laget kan først setjast fram dersom forkjøpsretthavaren ikkje har betalt innan fjorten dagar etter eit påkrav som er sett fram på eller etter forfallsdagen.

(5) Forkjøpsretthavaren har rett til inntekter frå bustaden frå overtakinga av bruken og svarar for kostnadene frå same tid.

(6) Føresegnene i tredje og fjerde ledd kan ikkje fråvikast.

§ 4-18 Løysingssummen

(1) Løysingssummen skal setjast til den prisen andelen er seld for, men er andelen openbert seld til underpris, eller skiftar andelen eigar ved byte, gåve eller arv, skal løysingssummen fastsetjast etter vanleg pris. Forkjøpsretthavaren har ikkje plikt til å ta over hefte på andelen.

(2) Tvist om løysingssummen høyrer under skjøn. Skjønet skal i lensmannsdistrikt styrast av lensmannen.

§ 4-19 Angrefrist

Har bustaden ikkje vore tilgjengeleg for synfaring før fristen for å bruke forkjøpsretten er ute,

kan forkjøpsretthavaren seie seg ubunden av løysingskravet innan to veker etter at bustaden blei overteken. Seier forkjøpsretthavaren seg ubunden i samsvar med første punktum, fell lagets ansvar for betaling av løysingssummen bort. Føresegnene i paragrafen her kan ikkje fråvikast.

§ 4-20 Omgjering

Avtale som utløyser forkjøpsretten kan avhendaren gjere om med verknad for forkjøpsretthavaren inntil laget har fått melding om at andelen har skifta eigar.

§ 4-21 Forholdet mellom laget og forkjøpsretthavarane

(1) Når laget har fått melding eller førehandsvarsel om eigarskifte, jf. § 4-15, skal laget oppmode alle som ønskjer å kunne nytte forkjøpsretten, om å melde seg til laget innan ein fastsett frist. Oppmodinga skal kunngjerast i minst ei avis som er vanleg lesen på staden, eller på annan måte som går fram av vedtektene. Fristen for å melde seg skal vere minst fem kvardagar (jf. § 4-15 tredje ledd) frå kunngjeringa. Den som ikkje melder seg innan fristen, kan ikkje nytte forkjøpsrett ved dette eigarskiftet.

(2) Brot på reglane i første ledd endrar ikkje fristane i § 4-15.

(3) Laget kan setje som vilkår for å gjere forkjøpsretten gjeldande at forkjøpsretthavaren har betalt inn løysingssummen til laget eller stilt sjølvskuldgaranti frå ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg.

(4) Føresegnene i første og andre ledd kan ikkje fråvikast.

§ 4-22 Gebyr

(1) Burettslaget kan krevje eit vederlag på opp til fem gonger rettsgebyret for å ta mot eit førehandsvarsel som nemnt i § 4-15 første ledd andre punktum. Blir forkjøpsretten gjort gjeldande, skal vederlaget betalast tilbake.

(2) Burettslaget kan setje som vilkår for å gjere forkjøpsretten gjeldande at forkjøpsretthavaren betalar eit vederlag på opp til fem gonger rettsgebyret.

(3) Føresegnene i paragrafen her kan ikkje fråvikast.

Kapittel 5 Bustadene

I Burettten

§ 5-1 Hovudregelen om burettten

Kvar andel gir einerett til å bruke ein bustad i laget og rett til å nytte fellesareal til det dei er tenkte

eller vanleg brukte til, og til anna som er i samsvar med tida og tilhøva.

§ 5-2 Sameige i andel

(1) I høve til laget kan berre den som bur eller skal bu i bustaden, bli eigar av sameigepart i andel på annan måte enn ved arv.

(2) Eig fleire ein andel saman, skal det reknast som overlating av bruken av bustaden dersom ein eller fleire av sameigarane ikkje bur i bustaden.

(3) Blir pålegg etter § 5-22 om sal gitt på grunn av bruksoverlating som nemnd i andre leddet, skal pålegget reknast som etterkome dersom ein eller fleire medeigarar som bur i bustaden, tek over andelen. Det same gjeld dersom ein eller fleire medeigarar som bur i bustaden, set fram krav etter ekteskapsloven eller husstandsfellesskapsloven om bruksrett til bustaden eller overtaking av sameigeparten. Fører ikkje kravet fram innan rimeleg tid, kan nytt pålegg om sal bli gitt, og for det pålegget gjeld ikkje føresegna i andre punktum.

(4) Er det sett vilkår om at andelseigaren skal vere andelseigar i eit bustadbyggjelag som burettslaget er knytt til, må alle sameigarane oppfylle dette vilkåret.

II Overlating av bruken til andre

§ 5-3 Overlating av bruken

Andelseigaren kan ikkje utan samtykke frå styret overlata bruken av bustaden til andre ut over det som følgjer av §§ 5-4 til 5-6.

§ 5-4 Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden

Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlata bruken av delar av bustaden til andre.

§ 5-5 Overlating av bruken for opp til tre år

Med godkjenning frå styret kan andelseigaren overlata bruken av heile bustaden til andre for opp til tre år dersom andelseigaren sjølv eller ein person som nemnt i § 5-6 første ledd nummer 3, har butt i bustaden i minst eitt av dei to siste åra. Godkjenning kan berre nektast dersom brukarens forhold gir sakleg grunn til det.

§ 5-6 Overlating av bruken med særleg grunn

(1) Andelseigaren kan elles med godkjenning frå styret overlata bruken av heile bustaden dersom

1. andelseigaren er ein juridisk person, eller
2. andelseigaren skal vere borte mellombels som følgje av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sjukdom eller andre tungtvegande grunnar, eller

3. ein medlem av brukarhusstanden er andelseigarens ektemake eller slektning i rett opp- eller nedstigande line eller fosterbarn av andelseigaren eller ektemaken, eller

4. det gjeld bruksrett som nokon har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.

(2) Godkjenning kan berre nektast dersom brukarens forhold gir sakleg grunn til det.

§ 5-7 Søknad om godkjenning

(1) Har laget ikkje sendt svar på ein skriftleg søknad om godkjenning av brukar innan ein månad etter at søknaden er komen fram til laget, skal brukaren reknast som godkjend.

(2) Laget kan ikkje krevje vederlag for arbeid med godkjenning av brukar.

§ 5-8 Andelseigarens ansvar

(1) Overlating av bruken minkar ikkje andelseigarens plikter i forhold til laget.

(2) Andelseigar som er juridisk person, skal peike ut ein fullmektig som kan ta imot meldingar frå laget om bruken av bustaden. Fullmektigen skal vere ein fysisk person. Laget kan krevje skriftleg svar innan ti dagar dersom det har vendt seg skriftleg til den utpeikte personen om spørsmål som gjeld mis-hald av pliktene i forhold til laget.

(3) Fysisk andelseigar skal halde styret orientert om kvar ein kan få tak i han, så lenge andelseigaren har overlata bruken av bustaden til andre.

§ 5-9 Pålegg om flytting

(1) Blir bruken overlata i strid med reglane i paragrafen her, eller er vilkåra for bruksoverlating ikkje lenger til stades, kan laget påleggje brukaren å flytte og eventuelt krevje fråviking etter tvangsfullbyrdesloven kapittel 13.

(2) Oppfører brukaren seg slik at det er fare for øydelegging eller vesentleg forringing av eigedommen, eller slik at det er til alvorleg plage eller sjenanse for andre brukarar i eigedommen, kan laget krevje fråviking frå bustaden etter tvangsfullbyrdesloven kapittel 13. Kravsmål om fråviking skal setjast fram for tingretten. Dersom det innan fristen etter tvangsfullbyrdesloven § 13-6 blir reist innvendingar mot fråvikinga som ikkje er klart grunnlause, skal kravsmålet om fråviking ikkje takast til følgje utan behandling i søksmåls former.

§ 5-10 Bortfall av bruksrett

(1) Alle bruksrettar til bustaden fell bort når andelen skiftar eigar.

(2) For bruksrett som nokon har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapslo-

ven § 3 andre ledd, gjeld likevel vanlege reglar om bortfall av hefte. Slik bruksrett har vern utan registrering mot andelseigarens kreditorar og seinare frivillig rettsstifting i andelen. Vedtektsfesta forkjøpsrett blir ikkje utløyst før bruksretten er fallen bort.

(3) Fell bruksretten bort på grunn av eigarskifte, kan brukaren krevje skadebot av andelseigaren om ikkje andelseigaren kan vise at bortfallet kom av ei hindring som låg utafor andelseigaren kontroll, og det ikkje var rimeleg å vente at andelseigaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at andelseigaren skulle unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

III Andelseigaren bruk, vedlikehald o.a.

§ 5-11 Bruken av bustaden og eigedommen

(1) Andelseigaren skal fare fint med bustaden og fellesareala. Bruken av bustaden og fellesareala må ikkje på urimeleg eller unødvendig vis vere til skade eller ulempe for andre andelseigarar.

(2) Ein andelseigar kan med godkjenning frå styret gjennomføre tiltak på eigedommen som trengst på grunn funksjonshemming hos ein brukar av bustaden. Godkjenning kan ikkje nektast utan sakleg grunn.

(3) Andelseigaren kan ikkje utan samtykke frå styret bruke bustaden til anna enn bustadforemål.

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

§ 5-12 Vedlikehald o.a. frå andelseigaren

(1) Andelseigaren skal halde bustaden i forsvarleg stand.

(2) Andelseigaren skal halde ved like slikt som vindaug, røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i bustaden.

(3) Vedlikehaldet femner òg om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat, tapet, golvbelegg, vegg-, golv- og himlingsplater, skiljevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar, men ikkje utskifting av vindaug og ytterdører til bustaden, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, berande veggkonstruksjonar og røyr eller leidningar som er bygde inn i berande konstruksjonar.

(4) Vedlikehaldsplikta gjeld òg utbetring av tilfeldig skade.

(5) I vedtektene kan vedlikehaldsplikta fastleg-

gjast annleis enn det som går fram av paragrafen her. Ein andelseigar kan òg gjere avtale med laget om anna fastlegging av plikta.

§ 5-13 Andelseigaren skadebotansvar i høve til laget

(1) Laget kan krevje skadebot for tap som følgje av at andelseigaren ikkje oppfyller pliktene sine etter § 5-12. Det gjeld likevel ikkje så langt andelseigaren godtgjer at mishaldet kom av ei hindring utafor andelseigaren kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at andelseigaren skulle ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at andelseigaren skulle ha overvunne eller unngått følgjene av hindringa.

(2) Ligg årsaka til mishaldet hos ein tredjeperson som andelseigaren har gitt i oppdrag heilt eller delvis å oppfylle pliktene, er andelseigaren fri for ansvar berre dersom tredjepersonen òg ville vere ansvarsfri etter føresegnene i første ledd.

(3) For tap som følgje av at bruken av eigedommen eller delar av eigedommen blir avbroten, kan laget berre krevje skadebot dersom mishaldet kjem av feil eller forsøming på andelseigaren side.

(4) Andelseigaren svarar berre for tap som ein rimeleg kunne rekne med som ei mogleg følgje av mishaldet. Forsømer laget å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, må laget sjølv bere den tilsvarende delen av tapet.

(5) Ansaret kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for andelseigaren. Ved vurderinga skal ein leggje vekt på storleiken av tapet samanlikna med tap som til vanleg oppstår i liknande tilfelle, og tilhøva elles.

§ 5-14 Krav mot bakre ledd

Laget kan gjere sitt krav som følgje av mishald gjeldande mot ein tidlegare avtalepart som har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, i same mon som krav på grunn av mishald kan gjerast gjeldande av andelseigaren eller annan avtalepart.

§ 5-15 Skadebotansvar i høve til andre andelseigarar

(1) Dersom andre andelseigarar lir tap som følgje av at andelseigaren ikkje oppfyller pliktene sine etter § 5-12, kan dei krevje skadebot av andelseigaren etter § 5-13 første ledd om ikkje tapet er omfatta av skadebotkrav frå laget.

(2) For indirekte tap kan dei andre andelseigarane berre krevje skadebot dersom mishaldet kjem av feil eller forsøming på andelseigaren side. Som indirekte tap blir rekna

1. tap i næring,
2. tap som følgje av avbrot i bruken av eigedommen eller delar av eigedommen, men ikkje kost-

nader med nødvendig innløsning for andelseigaren eller annan brukar av bustaden,

3. tap som følgje av skade på anna enn bustad og vanleg tilhøyrsløse til bustad.

(3) Føresegnene i § 5-13 andre, fjerde og femte ledd og § 5-14 gjeld tilsvarende.

§ 5-16 Ansvar ved eigarskifte

(1) Ny eigar av andelen har plikt til å utføre vedlikehald, medrekna reparasjonar og utskifting, etter § 5-12 sjølv om det skulle ha vore utført av den førre andelseigaren.

(2) Ny eigar av andelen er skadebotansvarleg i høve til laget eller i høve til andre andelseigarar berre dersom det følgjer av §§ 5-13 og 5-15.

IV Lagets vedlikehaldsplikt o.a.

§ 5-17 Vedlikehald o.a. frå laget

(1) Laget skal halde bygningar og eigedommen elles i forsvarleg stand så langt plikta ikkje ligg på andelseigarane. Skade på bustad eller inventar som tilhøyrer laget, skal laget utbetre dersom skaden kjem av mishald frå ein annan andelseigar.

(2) Felles røyr, leidningar, kanalar og andre felles installasjonar som går gjennom bustaden, skal laget halde ved like. Laget har rett til å føre nye slike installasjonar gjennom bustaden dersom det ikkje er til vesentleg ulempe for andelseigaren.

(3) Andelseigaren skal gi tilgjenge til bustaden for utføring av arbeid som nemnt i første og andre leddet, og for ettersyn i høve til slikt vedlikehald, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomførast slik at det ikkje er til unødig ulempe for andelseigaren eller annan brukar av bustaden.

(4) I vedtektene kan vedlikehaldsplikta fastleggjast annleis enn det som går fram av paragrafen her.

§ 5-18 Skadebotansvar for laget og bakre ledd

(1) Andelseigaren kan krevje skadebot for tap som følgje av at laget ikkje oppfyller pliktene sine etter § 5-17. Føresegnene i § 5-13 første, andre, fjerde og femte ledd og § 5-14 gjeld tilsvarende.

(2) For indirekte tap kan andelseigaren berre krevje skadebot dersom mishaldet kjem av feil eller forsøming på lagets side. Som indirekte tap blir rekna

1. tap i næring,
2. tap som følgje av avbrot i bruken av eigedommen eller delar av eigedommen, men ikkje kostnader med nødvendig innløsning for andelseigaren eller annan brukar av bustaden,
3. tap som følgje av skade på anna enn bustad og vanleg tilhøyrsløse til bustad.

V Dekning av felleskostnader

§ 5-19 Fordeling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene i laget skal delast mellom andelseigarane ut frå tilhøvet mellom verdiane på bustadene eller ut frå andre retningslinjer som går fram av byggje- og finansieringsplanen. Fordelinga skal justerast dersom endringar av bustadene eller eigedommen elles fører til vesentleg endring av verditilhøva. Når særlege grunnar talar for det, skal visse kostnader delast etter nytten for den einskilde bustaden eller etter forbruk.

(2) Med tilslutning frå dei andelseigarane det gjeld, kan det fastsetjast ei anna fordeling enn nemnd i første ledd.

(3) Styret skal fastsetje kor mykje kvar andelseigar skal betale kvar månad til dekning av felleskostnader.

§ 5-20 Panterett for felleskostnader

(1) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav frå lagsforholdet har laget panterett i andelen framfor alle andre hefte. Pantekravet kan ikkje vere større enn ein sum som svarar til to gonger grunnsummen i folketrygda på tidspunktet da tvangsdekning blir vedteken gjennomført.

(2) Panterett etter første ledd har vern utan registrering og kan ikkje registrerast. Føresegna i panteloven § 1-4 gjeld ikkje.

(3) Panteretten fell bort dersom det ikkje seinast to år etter at pantekravet skulle ha vore betalt, kjem inn kravsmål til namsstyresmaktene om tvangsdekning, eller dersom dekninga ikkje blir gjennomført utan unødig opphald.

(4) Med tilslutning frå dei andelseigarane det gjeld, kan det vedtektsfestast ein meir omfattande panterett mot andelseigarane enn etter første ledd. Slik panterett får vern etter vanlege reglar.

(5) Laget kan ikkje stifte panterett i andelen ved avtale ut over det som går fram av paragrafen her.

VI Bortfall av bruksretten

§ 5-21 Oppseiing frå andelseigaren

(1) Andelseigaren kan seie opp buretten med ein frist på minst seks månader. Andelseigaren svarar for felleskostnader for tida fram til buretten er fallen bort, om ikkje ein ny andelseigar har teke over ansvaret før.

(2) Har andelseigaren ikkje gitt frå seg buretten når fristen er ute, og andelen ikkje er avhenda, fell oppseiinga bort.

(3) Står oppseiinga ved lag, og andelen ikkje er avhenda innan fristen, kan laget krevje andelen seld etter § 4-8 andre ledd. Varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 trengst ikkje.

(4) Krav på dekning av felleskostnader som fell

på andelen, er omfatta av panteretten etter § 5-20 utan omsyn til om andelseigaren heftar for kravet.

§ 5-22 Salspålegg frå laget

(1) Dersom ein andelseigar trass i åtvaring misheld pliktene sine vesentleg, kan laget påleggje andelseigaren å selje andelen. Kravet om åtvaring gjeld ikkje i tilfelle der det kan krevjast fråviking etter § 5-23 første ledd. Åtvaring skal vere gitt skriftleg og opplyse om at vesentleg mishald vil gi laget rett til å krevje andelen seld. Pålegg om sal skal vere gitt skriftleg og opplyse om at andelen kan krevjast seld ved tvangssal dersom pålegget ikkje er etterkomme innan ein frist som ikkje skal setjast kortare enn tre månader frå pålegget er motteke.

(2) Er pålegget ikkje etterkomme innan fristen, kan laget krevje andelen seld etter § 4-8 andre ledd.

§ 5-23 Fråviking

(1) Oppfører andelseigaren seg slik at det er fare for øydelegging eller vesentleg forringing av eigedommen, eller slik at det er til alvorleg plage eller sjenanse for andre brukarar i eigedommen, kan laget krevje fråviking frå bustaden etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Kravsmål om fråviking kan setjast fram tidlegast samtidig med at det blir gitt pålegg etter § 5-22 om sal. Kravsmålet skal setjast fram for tingretten. Dersom det innan fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 blir reist innvendingar mot fråvikinga som ikkje er klart grunnlause, skal kravsmålet om fråviking ikkje takast til følge utan behandling i søksmåls former.

(2) Krav på dekning av felleskostnader som fell på andelen, er omfatta av panteretten etter § 5-20 utan omsyn til om andelseigaren heftar for kravet.

§ 5-24 Øydelegging ved brann o.a.

(1) Blir meir enn halvparten av bustadene i laget øydelagde ved brann eller anna hending, kan generalforsamlinga med to tredjedels fleirtal vedta at bustadene ikkje skal setjast i stand igjen. Andelseigarar med øydelagde bustader skal i tilfelle løysast ut med ein sum som svarar til nettoeiga i laget etter øydelegginga fordelt etter dei innbyrdes verditilhøva før øydelegginga.

(2) Øydelegging som femner om færre bustader, og andre skadar på eigedom eller bygning, skal rettast av laget om ikkje anna blir avtala med dei andelseigarane som er råka. Er retting umogleg, skal laget i staden løyse ut andelseigarane som er råka, etter reglane i første ledd andre punktum. Det same gjeld dersom kostnadene står i klart misforhold til det ein kan oppnå med rettinga, og generalforsamlinga med to tredjedels fleirtal vedtek at retting ikkje skal skje.

§ 5-25 Konkurs. Tvangssal og anna eigarskifte for eigedommen

(1) Går laget konkurs, skal buretten reknast som ein rett etter ein tidsubestemt husleigeavtale. Blir ikkje anna avtala, skal leiga setjast til gjengs leige, jf. husleieloven § 4-3, med verknad frå konkursopninga. Rettar og plikter elles følgjer dei ufråvikelege og fråvikelege reglane i husleieloven.

(2) Reglane i første ledd gjeld tilsvarende frå overtakinga dersom eigedom med bustad som er knytt til andel, skiftar eigar ved tvangssal eller på annan måte.

Kapittel 6 Rettsregistrering

§ 6-1 Registrering i grunnboka

(1) Andelane i burettslaget skal registrerast i grunnboka i tilknytning til den eller dei faste eigedommane som laget eig eller festar.

(2) For registreringa gjeld reglane i tinglyslagslova så langt ikkje noko anna er fastsett i kapitlet her.

(3) Kongen kan gi nærare føresegner om registreringa og om forholdet til tinglyslagslova o.a.

§ 6-2 Rettsregistrering

(1) Rettserverv som knyter seg til ein andel i eit burettslag, kan registrerast i grunnboka. Andre opplysningar kan registrerast dersom det er fastsett i lov.

(2) Stemninga eller eit utdrag av stemninga i eit søksmål som gjeld rett som nemnd i første ledd, kan registrerast dersom tingretten fastset det i orskurd.

§ 6-3 Vilkår for registrering

(1) Rettserverv som byggjer på frivillig disposisjon, kan berre registrerast dersom disposisjonen er gjord av eller med samtykke frå den som ut frå grunnboka har rett til å disponere.

(2) Rettservervet som treng samtykke frå ekte-make eller løyve frå tingretten etter ekteskapsloven, kan berre registrerast når samtykke eller endeleg løyve ligg føre.

(3) Kongen kan fastsetje nærare vilkår for registrering, medrekna vilkår om bruk av godkjende blankettar og om stadfesting av underskift.

§ 6-4 Registreringsdag

(1) Eit rettserverv skal registrerast same dag som krav om registrering kjem inn. Registreringa skal likevel skje den følgjande dag dersom kravet kjem inn seinare enn eit klokkeslett som skal fastsetjast i forskrift.

(2) Til det er avgjort at vilkåra for registrering

er oppfylte, skal det gå fram at registreringa ikkje er endeleg.

§ 6-5 Hovudreglar om prioritet

(1) Eit registrert rettserverv går framom eit rettserverv som ikkje er registrert.

(2) Kolliderer fleire registrerte rettserverv, blir rekkjefølgja avgjord etter dagen for registreringa. Rettserverv som er registrerte same dagen, er likestilte, likevel slik at utlegg og arrest går framom andre rettsstiftingar. Er fleire utlegg registrerte same dagen, går det eldste først.

§ 6-6 Unntak frå prioritetsreglane o.a.

(1) Eit eldre rettserverv går utan omsyn til reglane i § 6-5 framom eit yngre dersom

1. det yngre ervervet byggjer på avtale eller anna grunnlag som for ervervaren står i liknande stilling, og ervervaren kjende eller burde kjenne det eldre ervervet på registreringsdagen, eller
2. det yngre ervervet er skjedd ved arv.

(2) For lovfaste rett har ikkje registrering noko å seie om ikkje anna er fastsett i lov.

(3) For rettar som følgjer av lagsforholdet, og som går fram av vedtektsføresegn som er registrert i Føretaksregisteret, har ikkje registrering i grunnboka noko å seie. Den regelen gjeld ikkje for andre panterettar enn panteretten etter burettslagslova § 5-20 første ledd.

(4) Ved avhending eller annan overgang av eigdomsrett skal rett som blir utleidd frå den tidlegare eigaren, og som blir registrert seinast same dag som overgangen av eigedomsetten, gå framom rett som er utleidd frå den nye eigaren. Om prioritet for panterett som sikrar lån for erverv ved tvangssal, gjeld tvangssalfullbyrdelsesloven § 11-33 andre ledd andre punktum og § 11-51 fjerde ledd tredje punktum.

§ 6-7 Særreglar for panterett

Føresegnene i § 6-5 gjeld ikkje for avhending av panterett til eige eller pant eller for utlegg i panterett.

§ 6-8 Prioritetsendringar

(1) Prioritet for ein registrert rett kan endrast ved at rettshavaren vik for ein likestilt eller etterståande rett, dersom den registrerte eigaren av andelen og dei som har registrerte rett med mellomliggjande prioritet, samtykkjer.

(2) Samtykke frå dei som har registrerte rett med mellomliggjande prioritet, trengst likevel ikkje der ein panterett vik for ein annan panterett som ikkje lyder på større sum enn det vikinga gjeld.

(3) Den som vik for ein rett, får prioritet etter

moglege rettar med mellomliggjande prioritet, om ikkje rettshavarane samtykkjer i å stå tilbake.

(4) Samtykke som nemnt i første ledd er ikkje noko vilkår for å få registrert ei prioritetsviking.

§ 6-9 Oppstigingsrett

Når ikkje anna er avtale eller følgjer av stiftingsgrunnlaget eller av § 6-10, stig etterståande rettar opp utan endring av den innbyrdes prioriteten, i den grad ein rett med betre prioritet fell bort ved innfriing.

§ 6-10 Opplåning og ombyting av panterett

(1) Ein registrert panterett kan etter avtale med den registrerte eigaren av andelen sikre høgare eller nye krav innafør det pålydande eller maksimum som er registrert for panteretten. Slik opplåning kan likevel ikkje skje etter at det er registrert utlegg som panthavaren har fått varsel om eller på annan måte kjennskap til, og panthavaren kan avbryte kredittforholdet utan fare for å lide urimeleg tap.

(2) Der ein panterett blir sletta, og det seinast samtidig blir registrert ein ny panterett (ombyting), får den nye retten same prioritet som den sletta, så sant utferdaren har gitt fråsegn om dette, og den nye panteretten ikkje har større pålydande eller maksimum enn den sletta.

§ 6-11 Rettsvern ved konkurs og akkord

(1) For at ein rett som byggjer på frivillig disposisjon, skal ha rettsvern i konkurs, må retten vere registrert seinast dagen før konkursopninga. Likevel har rettserverv som nemnde i §§ 6-6 tredje og fjerde ledd og § 6-7 rettsvern i konkurs utan omsyn til om og når ervervet er registrert.

(2) Har det vore opna forhandling om tvangsakkord under ei gjeldsforhandling rett før konkursen, jf. dekningsloven § 1-4 sjetle ledd, må retten vere registrert seinast dagen før opninga av forhandling av tvangsakkord. Når retten er stifta med samtykke av gjeldsnemnda, er likevel rettsvernet i høve til konkursbuet ikkje avhengig av registrering.

(3) For at ein frivillig stifta rett skal ha rettsvern ved tvangsakkord, må retten vere registrert seinast dagen før opninga av forhandling om tvangsakkord.

§ 6-12 Prioritet i tilfelle av registreringsfeil o.a.

(1) Blir eit rettserverv ført feil inn i grunnboka, kan det likevel gjerast gjeldande i forhold til eit seinare registrert rettserverv.

(2) Ved dom kan det avgjerast at eit seinare registrert erverv som byggjer på avtale eller anna grunnlag som for ervervaren står i liknande stilling,

skal gå framom det ervervet som tidlegare var ført feil inn i registeret. Vilkåra for dette er

1. at ervervaren av den seinare registrerte retten var i god tru da retten blei registrert,
2. at ervervaren utan eiga skyld ville lide tap ved å lite på registeret om retten skulle stå tilbake for den som var ført feil inn, og
3. at tapet for ervervaren av den seinare registrerte retten ville vere vesentleg større enn for den andre parten om den retten måtte vike, eller at det ville føre til vesentleg skipling av seinare registrerte rettsforhold om retten som var ført feil inn, skulle gå framom.

§ 6-13 Manglar ved medkontrahentens heimel o.a.

(1) Mot eit rettserverv som byggjer på avtale med den som ut frå grunnboka hadde rett til å disponere, kan det ikkje gjerast gjeldande at den registrerte rettshavaren likevel mangla rett til å disponere. Vilkåret er at rettservervet er registrert, og ervervaren var i god tru ved registreringa. Konflikten mellom fleire som har utleidd sin rett frå den registrerte rettshavaren, blir regulert av §§ 6-5 til 6-11.

(2) Det som er sagt i første ledd, gjeld ikkje der nokon er registrert som rettshavar på grunnlag av eit dokument som er ugyldig på grunn av falsk, forfalsking, tvang som nemnd i avtaleloven § 28, eller fordi utferdaren var mindreårig.

(3) Første og andre leddet gjeld tilsvarende der nokon i god tru har betalt leige eller retta ei oppseiing eller liknande til den som ut frå grunnboka er rette mottakar.

(4) Paragrafen her endrar ikkje det som følgjer av ekteskapsloven § 32, jf. § 35.

§ 6-14 Forelding av rettsvern

(1) Dersom ein registrert rett skal hefte på andelen i eit klart fastsett tidsrom eller fram til eit klart fastsett tidspunkt, fell verknaden av registreringa bort fem år etter det. At hovudstol og avdrag går fram for ein registrert panterett, er ikkje nok til at dette leddet kan brukast.

(2) For ein rett som skal gjelde for levetida til nokon, fell verknaden av registreringa bort eitt år etter dødsfallet.

(3) For utlegg fell verknaden av registreringa bort fem år etter registreringa. For arrest eller anna mellombels sikring under tvangsfullføring er fristen to år.

(4) Skal ein rett ikkje hefte på andelen for alltid, utan at reglane i første, andre og tredje ledd kjem inn, fell verknaden av registreringa bort tretti år etter at retten blei registrert, men ikkje før fem år etter at minstetida er ute, dersom det er registrert ei minstetid.

(5) Verknaden av registreringa fell ikkje bort dersom ny registrering skjer før fristen er ute. Frå ny registrering går ein ny frist som er like lang som den opphavlege.

Kapittel 7 Generalforsamlinga

I Allmenne reglar

§ 7-1 Mynde

Generalforsamlinga har øvste myndet i laget.

§ 7-2 Møterett

(1) Alle andelseigarar har rett til å vere med i generalforsamlinga med framleggs-, tale- og røystere. Andelseigarens ektemake, sambuar eller ein annan medlem av andelseigaren husstand har rett til å vere til stades og til å uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsførar og leigar av bustad i laget har rett til å vere til stades i generalforsamlinga og til å uttale seg. Styreleiar og forretningsførar har plikt til å vere til stades om ikkje det er openbert unødvendig, eller dei har gyldig forfall.

§ 7-3 Fullmektig. Rådgivar

(1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

(2) Kvar andelseigar kan ta med ein rådgivar til generalforsamlinga. Rådgivaren har berre rett til å uttale seg dersom generalforsamlinga tillet det.

II Møte i generalforsamling

§ 7-4 Ordinær generalforsamling

(1) Laget skal halde ordinær generalforsamling innan utgangen av juni kvart år. Styret skal på førehand varsle alle andelseigarar med kjend adresse om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som nokon ønskjer skal takast opp.

(2) Spørsmålet om godkjenning av årsrekneskapen og årsmeldinga skal alltid takast opp og avgjerast i den ordinære generalforsamlinga.

(3) Årsrekneskapen, årsmeldinga og revisjonsmeldinga skal seinast åtte dagar før generalforsamlinga sendast til alle andelseigarar med kjend adresse.

§ 7-5 Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling skal haldast når styret finn det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det og samtidig seier kva saker dei ønskjer skal takast opp.

III Innkalling til generalforsamling

§ 7-6 Innkalling til generalforsamling

(1) Generalforsamlinga skal kallast inn av styret. Innkallinga skal vere send minst åtte og høgst tjue dagar før møtet skal haldast. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kallast inn med kortare varsel som likevel skal vere på minst tre dagar.

(2) Dersom styret ikkje kallar inn til generalforsamling som skal haldast etter lova, vedtektene eller tidlegare vedtak i generalforsamlinga, skal tingretten snarast råd og på lagetts kostnad kalle inn dersom det blir kravt av ein styremedlem, forretningsfører, revisor eller ein andelseigar.

(3) Alle andelseigarar med kjend adresse skal ha skriftleg innkalling. I vedtektene kan det fastsetjast at innkallinga i staden eller i tillegg skal skje på annan måte. Andelseigarar som ikkje bur i laget, skal i alle høve ha skriftleg innkalling.

§ 7-7 Saker som skal takast med i innkallinga

(1) I innkallinga skal dei sakene som skal behandlast, vere klart oppgitt. Skal eit forslag som etter lova eller vedtektene må vedtakast med minst to tredjedels fleirtal, kunne behandlast, må hovudinnhaldet vere teke inn i innkallinga.

(2) Saker som ein andelseigar ønskjer skal takast opp på den ordinære generalforsamlinga, skal nemnast i innkallinga når styret har motteke krav om det før fristen etter § 7-4 første ledd.

§ 7-8 Om kva saker generalforsamlinga skal og kan behandle

Generalforsamlinga kan ikkje gjere vedtak i andre saker enn dei som er nemnde i innkallinga, om ikkje alle andelseigarane i laget samtykkjer, og ikkje anna følgjer av særleg lovføresegn. At saka ikkje er nemnd i innkallinga, hindrar likevel ikkje at

1. den ordinære generalforsamlinga avgjer saker som etter lova eller vedtektene skal takast opp på kvar ordinær generalforsamling,
2. den ordinære generalforsamlinga avgjer krav om granskning som nemnd i § 7-14,
3. det blir valt styremedlemmer der nokon står på val,
4. det blir vedteke å kalle inn ny generalforsamling til å avgjere framlegg som er gjorde i møtet.

IV Møtereclar

§ 7-9 Møteleiing. Protokoll

(1) Generalforsamlinga skal leiast av styreleiareren om ikkje generalforsamlinga vel ein annan møteleiar, som ikkje treng vere andelseigar.

(2) Møteleiareren skal syte for at det blir ført protokoll over alle saker som blir behandla i generalforsamlinga, og alle vedtak som bli gjorde der. Protokollen skal underskrivast av møteleiareren og minst ein andelseigar som generalforsamlinga skal velje mellom dei som er til stades. Protokollen skal haldast tilgjengeleg for andelseigarane.

§ 7-10 Røysterett. Habilitet

(1) Kvar andelseigar har ei røyst på generalforsamlinga, sjølv om andelseigaren har fleire andelar. Ein andelseigar kan dessutan røyste som fullmektig for ein annan andelseigar. For ein andel med fleire eigarar kan det berre bli gitt ei røyst.

(2) Ingen kan sjølv eller ved fullmektig eller som fullmektig røyste på generalforsamlinga om avtale med seg sjølv eller nærstående eller om ansvar for seg sjølv eller nærstående i høve til laget. Det same gjeld for røysting om pålegg om sal eller krav om fråviking etter §§ 5-22 og 5-23.

V Fleirtalskrav

§ 7-11 Fleirtalskrav

(1) Vedtak i generalforsamlinga krev fleirtal av dei røystene som er gitt, om ikkje anna følgjer av lova. Ved val kan generalforsamlinga på førehand fastsetje at den som får flest røyster, skal reknast som vald. Det kan fastsetjast andre fleirtalskrav i vedtektene.

(2) Står røystetalet likt, skal saka avgjerast ved loddtrekning om ikkje anna følgjer av vedtektene.

(3) Endring av vedtektene krev to tredjedelar av dei røystene som er gitt. I vedtektene kan det fastsetjast strengare fleirtalskrav.

§ 7-12 Vedtektsveto

Med tilslutning frå alle andelseigarar kan det fastsetjast i vedtektene at ein tredjeperson skal godkjenne endring av desse vedtektsføresegnene for at endringa skal vere gyldig

1. føresegn som gjeld vilkår for å vere andelseigar i laget,
2. føresegn om forkjøpsrett til andel i laget,
3. føresegn om pris ved overføring av andel,
4. føresegn etter leddet her om godkjenning av vedtektsendring.

§ 7-13 Misbruk av mynde

Generalforsamlinga kan ikkje gjere noko vedtak som er skikka til å gi visse andelseigarar eller andre ein urimeleg fordel til skade for andre andelseigarar eller laget.

VI Gransking

§ 7-14 Framlegg om gransking

(1) Ein andelseigar kan gjere framlegg om gransking av stiftinga eller forvaltninga av laget eller nærare oppgitte omstende kring forvaltninga eller rekneskapane. Framlegget kan gjerast i ordinær generalforsamling eller på ei generalforsamling der det går fram av innkallinga at sak om slik gransking skal takast opp.

(2) Får framlegget tilslutning frå minst ein tandedel av dei andelseigarane som møter på generalforsamlinga, kan kvar andelseigar innan ein månad etter generalforsamlinga krevje at tingretten ved orskurd tek avgjerd om gransking.

§ 7-15 Avgjerd i tingretten

(1) Tingretten skal ta til følge eit krav etter § 7-14 andre ledd dersom retten meiner at det har rimeleg grunn.

(2) Før det blir teke avgjerd i saka, skal retten gi laget, og i tilfelle den granskaing elles vil omfatte, høve til å uttale seg.

(3) Retten skal oppnemne ein eller fleire granskarar. Det som er fastsett om revisor i revisorloven §§ 4-1 til 4-7 og § 5-2 tredje ledd, gjeld tilsvarande for granskarane. Dei har teieplikt etter same reglar som revisor.

(4) Retten skal fastsetje godtgjersle for granskarane. Kostnadene ved granskaing skal berast av laget. Retten kan fastsetje at laget skal deponere ein høveleg sum på førehand.

§ 7-16 Granskingsrapporten

(1) Granskarane skal gi ein skriftleg rapport om granskaing til tingretten.

(2) Retten skal innkalle generalforsamlinga til behandling av granskingsrapporten. Rapporten skal sendast til kvar andelseigar med kjend adresse slik at rapporten normalt er framme seinast ei veke før møtet.

Kapittel 8 Styre og forretningsførar

I Styre. Arbeidet i styret

§ 8-1 Styre

Laget skal ha eit styre. Styret skal ha minst tre medlemmer. Berre myndige personar kan vere styremedlemmer.

§ 8-2 Val av styremedlemmer

(1) Generalforsamlinga skal velje styremedlemmene. Styreleiaren skal veljast særskilt. Det kan fastsetjast i vedtektene at eit bustadbyggjelag som burettslaget er knytt til, skal velje ein av styremed-

lemmene, men eit fleirtal skal alltid veljast av generalforsamlinga i burettslaget.

(2) Generalforsamlinga kan velje varamedlemmer til styret. Vedtektene kan ha nærare føresegner om dette.

§ 8-3 Tenestetid. Avsetjing

(1) Styremedlemmene gjer teneste i to år om ikkje anna er fastsett av generalforsamlinga.

(2) Ein styremedlem har rett til å gå av før tenestetida er slutt, dersom det er særleg grunn til det. Styret og den som har valt styremedlemmen, skal ha rimeleg førehandsvarsel.

(3) Ein styremedlem kan avsetjast av den som har valt styremedlemmen.

§ 8-4 Vederlag

Eventuelt vederlag til styremedlemmene skal fastsetjast av generalforsamlinga.

§ 8-5 Styremøte

Styreleiaren skal syte for at styret held møte så ofte som det trengst. Ein styremedlem eller forretningsføraren kan krevje at styret blir kalla saman.

§ 8-6 Vedtak

(1) Styret er vedtaksført når meir enn halvparten av alle styremedlemmer er til stades.

(2) Vedtak kan gjerast med meir enn halvparten av dei røystene som er gitt. Står røystene likt, gjeld det møteleiaren har røysta for. Dei som røystar for eit vedtak som inneber ei endring, må likevel alltid utgjere minst ein tredjedel av alle styremedlemmene.

§ 8-7 Møteleiing. Protokoll

(1) Styreleiaren skal leie styremøtet. Er ikkje styreleiaren til stades, og det ikkje er valt nokon nestleiar, skal styret velje ein møteleiar.

(2) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal skrivast under av dei frammøtte styremedlemmene.

§ 8-8 Oppgåver for styret

Styret skal leie verksemda i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlinga. Styret kan ta alle avgjerder som ikkje i lov eller vedtekter er lagde til andre organ.

§ 8-9 Vedtak som krev samtykke frå generalforsamlinga

Styret kan ikkje utan at generalforsamlinga har gitt samtykke med minst to tredjedels fleirtal, gjere vedtak om

1. ombygging, påbygging eller andre endringar av bygg eller grunn som etter tilhøva i laget går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald,
2. å auke talet på andelar eller å knyte andelar til bustader som før har vore tenkt brukt til utleige, jf. § 3-2 andre ledd,
3. sal eller kjøp av fast eigedom,
4. å ta opp lån som skal sikrast med pant med prioritet framfor innskota,
5. andre rettslege disposisjonar over fast eigedom som går ut over vanleg forvaltning,
6. tiltak elles som går ut over vanleg forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på meir enn fem prosent av dei årlege felleskostnadene.

II Forretningsfører

§ 8-10 Forretningsførsel

(1) Laget skal ha ein forretningsfører om ikkje anna er fastsett i vedtektene. Forretningsføraren kan vere ein juridisk person.

(2) Avtale om forretningsførsel kan gjerast av styret. Avtalen kan seiast opp av laget med seks månaders varsel om ikkje kortare varsel er avtala. Med to tredjedels fleirtal kan generalforsamlinga gi samtykke til at avtale om forretningsførsel blir gjort uoppsieleg for eit tidsrom på opp til fem år.

§ 8-11 Forretningsførsel for tilknytte burettslag

Avtale om forretningsførsel med bustadbyggjelag som burettslaget er knytt til, kan opp til ti år etter at burettslaget er stifta, vere uoppsieleg eller ha lengre oppseiingsfrist enn seks månader. Slik avtale kan ha vilkår om at oppseiing berre kan skje dersom generalforsamlinga i burettslaget gir samtykke til det med to tredjedels fleirtal, og bustadbyggjelaget har fått høve til å uttale seg skriftleg om spørsmålet til kvar andelseigar i burettslaget seinast samtidig med innkalling til generalforsamlinga.

§ 8-12 Nedsetjing av vederlag. Heving

(1) Er ein avtale om forretningsførsel gjort medan eit bustadbyggjelag eller ein annan utbyggar eigde alle andelane i burettslaget, kan burettslaget krevje at vederlaget blir sett ned dersom det er vesentleg høgare enn det som er vanleg for tilsvarende tenester.

(2) Burettslaget kan utan omsyn til føresegnene i §§ 8-10 og 8-11 heve ein avtale om forretningsførsel på grunn av vesentleg avtalebrot.

III Forvaltning av midlar

§ 8-13 Forvaltning av midlar

(1) Midlar som tilhøyrrer laget, skal forvaltast forsvarleg og haldast skilde frå midlar som tilhøyrrer andre.

(2) Pengar skal plasserast i norsk bank eller i annan finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg, og som har tilsvarende sikringsordning som norsk bank. Midlane kan lånast ut eller forvaltast på anna vis enn her nemnt, dersom dei blir sikra med garanti frå bank eller annan finansinstitusjon som nemnd i førre punktum. Avtale om slikt utlån eller slik forvaltning kan seiast opp av laget med seks månaders varsel om ikkje kortare varsel er avtala.

(3) Kongen kan gi nærare forskrifter om forvaltninga av midlane.

IV Inhabilitet. Misbruk av posisjon o.a.

§ 8-14 Inhabilitet

Ein styremedlem må ikkje vere med i behandlinga eller avgjerda av noko spørsmål som medlemmen sjølv eller nærstående har ei klar personleg eller økonomisk særinteresse i. Det same gjeld for forretningsføraren.

§ 8-15 Misbruk av posisjon i laget o.a.

(1) Styret og forretningsfører må ikkje gjere noko som er skikka til å gi visse andelseigarar eller andre ein urimeleg fordel til skade for andre andelseigarar eller laget.

(2) Styret eller forretningsføraren skal ikkje etterkomme noko vedtak av generalforsamlinga dersom vedtaket strir mot lov eller vedtekter.

V Representasjon og fullmakt

§ 8-16 Representasjon og fullmakt

(1) Styret representerer laget utetter og teiknar firmaet. Styret kan gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å teikne firmaet. Slik fullmakt kan når som helst kallast tilbake .

(2) Forretningsføraren representerer laget utetter i saker som gjeld den daglege leinga.

(3) Har nokon som representerer laget utetter etter første og andre ledd, ved disposisjon på vegner av laget gått ut over sitt mynde, er disposisjonen ikkje bindande for laget når laget godtgjer at medkontrahenten forstod eller burde ha forstått at myndet blei overskride, og det ville stride mot heider og god tru å gjere disposisjonen gjeldande.

(4) Etter at val av styremedlem eller avtale om forretningsførsel er registrert i Føretaksregisteret, kan manglar ved valet eller avtalen ikkje gjerast

gjeldande overfor ein tredjeperson, om ikkje laget godtgjer at tredjepersonen kjende til mangelen.

(5) I saker mellom laget og styret eller einsskilde styremedlemmer skal generalforsamlinga velje ein eller fleire personar til å representere laget i saka. Blir ikkje det gjort, kan tilseieing skje til kven som helst av andelseigarane.

Kapittel 9 Revisjon

§ 9-1 Revisor

Eit burettslag skal ha ein eller fleire statsautoriserte eller registrerte revisorar.

§ 9-2 Val av revisor

Generalforsamlinga skal velje ein eller fleire revisorar, og kan velje ein eller fleire vararevisorar.

§ 9-3 Bortfall av oppdraget

(1) Revisor gjer teneste fram til annan revisor er vald.

(2) Fell oppdraget for revisor bort før tenestetida er ute, skal styret utan opphald syte for val av ny revisor. Det same gjeld dersom revisor ikkje lenger fyller vilkåra for å kunne veljast til revisor i laget.

§ 9-4 Nyval av revisor

(1) Generalforsamlinga kan berre velje ny revisor når det er sagt i innkallinga at det vil bli gjort framlegg om nyval. Revisor har rett til å gjere greie for sitt syn på framlegget for generalforsamlinga.

(2) Har generalforsamlinga forkasta framlegg om nyval av revisor, kan ein tiandedel av alle andelseigarar innan ein månad etter generalforsamlinga krevje at tingretten ved orskurd oppnemner ein revisor i tillegg til andre revisorar i laget. Kravet skal takast til følgje dersom det har rimeleg grunn.

(3) Tingretten fastset tenestetid og godtgjersle for revisor som retten har oppnemnt. Vil revisor slutte før tenestetida er ute, skal det bli gitt rimeleg førehandsvarsel til retten.

§ 9-5 Revisjonsmelding

Revisor skal gi revisjonsmelding til generalforsamlinga for kvart rekneskapsår. Revisjonsmeldinga skal vere styret i hende seinast to veker før den ordinære generalforsamlinga.

§ 9-6 Revisor er med i generalforsamlinga

Revisor skal møte i generalforsamlinga når det skal behandlast saker som gjer dette nødvendig. Ut over dette har revisor rett til å møte i generalforsamlinga.

Kapittel 10 Samanslåing og deling av burettslag

§ 10-1 Samanslåing av burettslag

(1) Eit burettslag kan overdra eignedelar og skyldnader under eitt til eit anna burettslag mot at andelseigarane blir andelseigarar i det overtakande laget. Det kan fastsetjast at andelseigarar skal ha eit vederlag i pengar eller andre verdiar dersom utdeling kan skje etter § 3-3, og det trengst av omsyn til dei innbyrdes verditilhøva.

(2) I lag der ein tredjeperson etter avtale eller vedtekter kan motsetje seg endring av vedtektsføresegner som nemnde i § 7-12, er vedtak om overdraging ikkje gyldig utan godkjenning frå tredjepersonen. Godkjenning kan ikkje nektast dersom tilsvarende vilkår eller forkjøpsrett blir tekne inn i vedtektene for det overtakande laget.

§ 10-2 Plan for samanslåinga og godkjenning av planen

(1) Styra i laga skal utarbeide ein plan som minst viser namna på laga, framlegg til vedtektsendringar i det overtakande laget, tidspunktet for samanslåinga og eventuelt vederlag til andelseigarar. Siste årsrekneskap, årsmelding og revisjonsmelding for kvart av laga skal leggjast ved planen.

(2) Planen skal godkjennast av generalforsamlingane med tilslutning frå minst to tredjedelar av alle andelseigarane i kvart lag. Vedtektsendringane i det overtakande laget må vedtakast med slikt fleirtal som er fastsett i lov eller vedtekter.

§ 10-3 Melding til Føretaksregisteret og kreditorvarsel

(1) Seinast ein månad etter at samanslåinga er godkjend i laga, og vedtaket om samanslåing er gyldig i det overdragande laget, skal vedtaket saman med planen etter § 10-2 meldast til Føretaksregisteret av styret i kvart lag. Blir fristen overseten, fell vedtaka bort.

(2) Føretaksregisteret skal kunngjere vedtaka om samanslåing og varsle kreditorane i laga om at eventuelle motsegner mot samanslåinga må meldast til laget innan to månader frå siste kunngjering.

(3) Kunngjeringa skal setjast inn to gonger med minst ei veker mellomrom i Norsk lysingsblad og i ei avis som er vanleg lesen på forretningsstaden for laget. Kunngjeringa i avisa kan takast inn i kortform med tilvising til kunngjeringa i Norsk lysingsblad.

§ 10-4 Motsegn frå kreditor

(1) Dersom ein kreditor med uomtvista og forfalle krav kjem med motsegn innan fristen etter

§ 10-3, kan samanslåinga ikkje gjennomførast før kravet er betalt.

(2) Ein kreditor med omtvista krav eller krav som ikkje er forfalle, kan krevje fullgod trygd for kravet dersom det ikkje er sikra slik frå før. Tingretten avgjer tvist om kravet er til, og om trygda er fullgod.

(3) Retten kan forkaste krav om trygd etter andre leddet når det er klart at kravet ikkje er til, eller at utsiktene til dekning ikkje blir dårlegare på grunn av samanslåinga.

(4) Kravsmål om avgjerd i retten må vere sett fram innan to veker etter at kreditor kravde betaling eller trygdgiving.

§ 10-5 Gjennomføring av samanslåinga

(1) Når fristen for motsegn etter § 10-3 er ute, og tilhøvet til kreditorar som har kome med motsegn, er avklart, skal det overtakande laget gi melding til Føretaksregisteret om at samanslåinga skal gjennomførast. Når samanslåinga er registrert, er samanslåinga gjennomført, det overdragande laget er oppløyst, og krav på eventuelt vederlag til andelseigarar forfell.

(2) Sjølv om tilhøvet til kreditorar som har reist motsegn, ikkje er avklart, kan tingretten etter kravsmål frå det laget krava gjeld, vedta at samanslåinga kan gjennomførast og meldast til Føretaksregisteret.

(3) Det overtakande laget skal ta vare på rekneskapsmateriale frå det overdragande laget i samsvar med regnskapsloven § 2-7 i minst ti år etter den endelege oppløysinga. Det same gjeld bøkene til laget. Registrerte rekneskapsopplysningar skal kunne ein kunne gjengi i samsvar med regnskapsloven § 2-2 i minst ti år etter den endelege oppløysinga.

§ 10-6 Deling av burettslag

(1) Eit burettslag kan overdra nokre av bustadene og andre eignedelar og eventuelt skyldnader til eit nytt lag av dei andelseigarane som har rett til dei bustadene det gjeld. Det kan fastsetjast at andelseigarar skal ha eit vederlag i pengar eller andre verdiar dersom utdeling kan skje etter § 3-3, og det trengst av omsyn til dei innbyrdes verditilhøva.

(2) Kan ein tredjeperson etter avtale eller vedtekter motsetje seg endring av vedtektsføresegner som nemnde i § 7-12 i det overdragande laget, blir vedtektsføresegnene del av vedtektene i det nye laget utan særskilt vedtaking om ikkje tredjepersonen går med på noko anna.

§ 10-7 Plan for delinga og godkjenning av planen

(1) Styret skal utarbeide ein plan som minst viser

1. framlegg til vedtektsendringar i det overdragande laget,
2. vedtekter, opningsbalanse og byggje- og finansieringsplan for det nye laget, jf. §§ 2-2 og 2-5
3. tidspunktet for samanslåinga,
4. fordelinga av eignedelar, rettar og skyldnader mellom dei laga som er med i delinga, og
5. eventuelt vederlag til andelseigarar.

(2) Siste årsrekneskap, årsmelding og revisjonsmelding skal leggjast ved planen.

(3) Planen skal godkjennast av generalforsamlinga med tilslutning frå minst to tredjedelar av alle dei som skal bli andelseigarar i det nye laget, og minst to tredjedelar av alle andelseigarane som skal vere igjen i det overdragande laget.

§ 10-8 Melding til Føretaksregisteret, kreditorvarsel og motsegn

Føresegnene i §§ 10-3 og 10-4 gjeld tilsvarande.

§ 10-9 Gjennomføring av delinga

(1) Når fristen for motsegn etter § 10-8, jf. § 10-4, er ute, og tilhøvet til kreditorar som har kome med motsegn er avklart, skal det overtakande laget gi melding til Føretaksregisteret om at delinga skal gjennomførast. Når delinga er registrert, er delinga gjennomført, det nye laget er stifta, og krav på eventuelt vederlag til andelseigarar forfell.

(2) Føresegnene i § 10-5 andre ledd gjeld tilsvarande.

Kapittel 11 Oppløysing av burettslag

§ 11-1 Vedtak om oppløysing

(1) Oppløysing av laget krev vedtak på to generalforsamlingar etter kvarandre, med minst fire veker mellomrom. På kvar generalforsamling må minst to tredjedelar av alle andelseigarane røyste for vedtaket. Den eine generalforsamlinga skal vere den ordinære generalforsamlinga.

(2) I lag der ein tredjeperson etter avtale eller vedtekter kan motsetje seg endring av vedtektsføresegner som nemnde i § 7-12, er vedtak om oppløysing ikkje gyldig utan godkjenning frå tredjepersonen. Godkjenning kan ikkje nektast dersom tilsvarande vilkår eller forkjøpsrett blir tekne inn i sameigevedtekter eller hefta på eigarseksjon eller annan fast eigedom. I slike tilfelle kan det fastsetjast i sameigevedtektene at dei ikkje kan endrast utan godkjenning av tredjepersonen, og forkjøpsrett kan heftast på for lengre tid enn 25 år utan hinder av § 6 i lov om løysingsrettar.

(3) Regelen i førre leddet gjeld tilsvarende ved sal av bustader frå laget.

§ 11-2 Avviklingsstyre og generalforsamling

(1) Når vedtak om oppløysing er gyldig, skal generalforsamlinga velje eit avviklingsstyre som kjem i staden for styret og forretningsføraren. Valet gjeld på ubestemt tid med ein oppseiingsfrist for medlemmene på tre månader.

(2) Føresegnene om styret i kapittel 8 gjeld tilsvarende for avviklingsstyret.

(3) Reglane om generalforsamlinga gjeld så langt dei passar under avviklinga.

(4) Etter krav frå minst ein femtedel av andelseigarane kan tingretten om særlege grunnar talar for det, fastsetje at retten skal kome i staden for generalforsamlinga. Retten skal gi styret høve til å uttale seg før avgjerda blir teken.

§ 11-3 Melding til Føretaksregisteret

Vedtak om å oppløyse laget skal meldast til Føretaksregisteret straks vedtaket er gyldig og avviklingsstyre er valt. Meldinga skal innehalde opplysningar om medlemmene av avviklingsstyret.

§ 11-4 Kreditorvarsel

(1) Ved registrering av meldinga om oppløysing skal Føretaksregisteret kunngjere vedtaket om å oppløyse laget. I kunngjeringa skal kreditorane til laget varslast om at dei må melde krava sine til avviklingsstyret innan to månader frå siste kunngjering. Namn og adresse til leiaren for avviklingsstyret skal gå fram av kunngjeringa.

(2) Kunngjeringa skal setjast inn to gonger med minst ei veker mellomrom i Norsk lysingsblad og i ei avis som er vanleg lesen på forretningsstaden for laget. Kunngjeringa i avisa kan takast inn i kortform med tilvising til kunngjeringa i Norsk lysingsblad.

(3) Alle kreditorar med kjend adresse skal så vidt mogleg varslast særleg av laget.

§ 11-5 Stillinga for laget under avviklinga

(1) Når vedtak om oppløysing er gyldig, skal laget på brev, kunngjeringar og andre dokument leggje orda «under avvikling» til firmaet.

(2) Verksemda i laget kan halde fram så langt det er ønskjeleg for ei tenleg gjennomføring av avviklinga.

(3) Under avviklinga skal årsrekneskap avleggjast, reviderast og sendast til Rekneskapsregisteret etter same reglar som elles.

§ 11-6 Avviklingsbalanse o.a.

(1) Avviklingsstyret skal lage ei oppteikning over dei eignedelar, rettar og skyldnader laget har, og gjere opp ein balanse med sikte på avviklinga.

(2) Oppteikninga og balansen skal i revidert stand leggjast ut på lagskontoret til ettersyn for andelseigarane. Kopi av balansen med fråsegn frå revisor skal sendast til alle andelseigarar med kjend adresse.

§ 11-7 Dekning av skyldnadene

(1) Avviklingsstyret skal syte for at dei skyldnadene laget har, blir dekte i den grad kreditor ikkje har fråfalle kravet sitt eller samtykkjer i å ta ein annan som debitor i staden.

(2) Kan ein kreditor ikkje finnast, eller nektar ein kreditor å ta imot sitt tilgodehavande, skal summen deponerast i Noregs Bank etter reglane i lov 17. februar 1939 nr. 2 om deponering i gjeldshøve.

(3) Burettssinnskota kan ikkje krevjast utbetalte dersom bustadene skal delast utan å gjerast om i pengar, jf. § 11-8.

§ 11-8 Omgjering av eignedelar til pengar

(1) Eignedelane til laget skal gjerast om i pengar så langt det er nødvendig for å dekkje skyldnadene laget har. Elles skal eignedelane gjerast om i pengar dersom minst ein tredjedel av andelseigarane krev det.

(2) Skal eignedelane gjerast om i pengar, har kvar andelseigar forkjopsrett til den bustaden andelen er knytt til. For den forkjopsretten gjeld reglane i lov om løysingsrettar så langt dei passar.

§ 11-9 Deling eller utbetaling

(1) Deling av eignedelane eller utbetaling til andelseigarane kan ikkje skje før lagsskyldnadene er dekte, og det er gått minst to månader sidan siste kunngjering av kreditorvarsel etter § 11-4.

(2) Deling av eignedelane eller utbetaling av overskot skal skje på grunnlag av innbyrdes verdi av bustadene.

(3) Utdeling kan likevel skje når det berre står igjen uvisse eller omtvista skyldnader, og det blir sett av ein tilstrekkeleg sum til å dekkje dei. Om ikkje anna er avtala, skal summen setjast inn på felleskonto for laget og den kreditoren det gjeld, slik at uttak ikkje kan skje utan skriftleg samtykke frå begge partar eller endeleg dom.

§ 11-10 Endeleg oppløysing

(1) Etter avslutta deling av eignedelar eller utbetaling av overskot skal revidert oppgjer leggjast fram for generalforsamlinga. Når oppgjeret er god-

kjent, skal det meldast til Føretaksregisteret at laget er endeleg oppløyst.

(2) Føresegnene i §§ 12-3 til 12-5 gjeld etter endeleg oppløysing òg.

(3) Avviklingsstyret skal syte for at rekneskapsmateriale blir teke vare på i samsvar med regnskapsloven § 2-7 i minst ti år etter den endelege oppløysinga. Det same gjeld bøkene til laget. Registrerte rekneskapsopplysningar skal kunne bli gjengitt i samsvar med regnskapsloven § 2-2 i minst ti år etter den endelege oppløysinga.

§ 11-11 Etterutlodning

Det som måtte tilfalle laget av summar som er sette av etter § 11-9 andre ledd, utdeling til andelseigarar som ikkje blir heva, og det som elles måtte vise seg å tilhøyre det oppløyte laget, skal loddast ut på etterskot. Er summen så liten at han ikkje står i forhold til ulempa eller kostnaden med ei etterutlodning, kan avviklingsstyret i staden bruke han til velgjerd, til humanitære føremål eller til beste for miljøet.

§ 11-12 Ansvar for udekte skyldnader

(1) Overfor kreditorar som ikkje har fått dekning etter § 11-7, og heller ikkje er tilstrekkeleg sikra ved avsetjing etter § 11-9 tredje ledd, heftar andelseigarane solidarisk, opp til verdien av det kvar har teke mot etter § 11-9 med frådrag for innskot. Overfor slik kreditor heftar dessutan medlemmene av avviklingsstyret solidarisk utan avgrensing om det ikkje blir godtgjort at dei har fare fram med tilbørleg aktsemd.

(2) I regressomgangen skal fordeling skje mellom andelseigarane i høve til det kvar enkelt har fått utdelt. Gjeldsbrevlova § 2 tredje ledd gjeld tilsvarende.

(3) Kreditors krav etter første ledd blir forelda tre år etter at den endelege oppløysinga er registrert i Føretaksregisteret.

§ 11-13 Omgjering av vedtak om oppløysing

(1) Vedtak om å oppløyse laget kan gjerast om av generalforsamlinga dersom minst halvparten av andelseigarane i laget røystar for det.

(2) Omgjering kan ikkje vedtakast dersom deling er gjennomført eller utbetaling til andelseigarane er skjedd.

(3) Omgjering av eit vedtak om oppløysing skal straks meldast til Føretaksregisteret av medlemmene av det nye styret i laget

Kapittel 12 Skadebot

§ 12-1 Skadebotansvar

Den som i eigenskap av styremedlem, forretningsfører, granskar eller andelseigar valdar tap forsettleg eller aktaust for laget, andelseigarar eller andre under utføringa av oppgåva si, har plikt til å bøte tapet. Det same gjeld for medlem av andre organ som er skipa etter vedtektene.

§ 12-2 Lemping

Skadebotansvar etter § 12-1 kan lempast etter skadeserstatningsloven § 5-2.

§ 12-3 Vedtak om å fremje lagets krav

(1) Generalforsamlinga avgjer om laget skal fremje skadebotkrav etter § 12-1. Er det opna gjeldsforhandling eller konkurs, gjeld føresegnene i konkursloven.

(2) Første ledd gjeld tilsvarende for inngåing av førehandsavtale mellom laget og nokon som er nemnd i § 12-1, som regulerer eller avgrensar skadebotansvaret deira.

§ 12-4 Krav på vegner av laget

(1) Har generalforsamlinga gitt ansvarsfritak eller forkasta framlegg om å krevje skadebot etter § 12-1, kan ein tiandedel, men minst to, av andelseigarane gjere skadebotansvar gjeldande på vegner av og i namnet til laget. Er søksmål om skadebot reist, kan det halde fram sjølv om nokre av andelseigarane trekkjer seg, eller andelen går over til andre.

(2) Søksmålet om skadebot må reisast ved felles fullmektig innan tre månader etter at vedtaket blei gjort av generalforsamlinga. Er det kravt gransking etter §§ 7-14 til 7-16, blir fristen rekna frå den dagen kravet er endeleg avsege, eller i tilfelle granskinga er avslutta.

(3) Kostnadene med søksmålet om skadebot er laget uvedkomande. Kostnadene kan likevel krevjast dekte av laget med opp til den summen som er komen laget til gode ved søksmålet.

(4) Paragrafen her gjeld ikkje når vedtaket som nemnt i første ledd er gjort med fleirtal som for vedtektsendring. Det same gjeld ved inngått forlik.

§ 12-5 Ansvarsfritak

Har generalforsamlinga gjort vedtak om ansvarsfritak eller om at ansvar ikkje skal gjerast gjeldande, kan laget likevel fremje krav grunna på omstende som generalforsamlinga på vesentlege punkt ikkje fekk rette og fullstendige opplysningar om da vedtaket blei gjort.

§ 12-6 Konkurrerande krav

Andelseigarar, kreditorar eller andre som har lidt tap fordi laget er påført tap, er bundne av skadeoppgjer med laget, og deira krav står tilbake for lagets krav.

§ 12-7 Andre krav på vegner av laget

(1) Føresegnene i §§ 12-3, 12-4 og 12-5 gjeld tilsvarende for myndet til å krevje offentleg påtale og reise privat straffesak.

(2) Føresegnene i §§ 12-4 og 12-5 gjeld tilsvarende for lagets krav på tilbakeføring etter § 3-3 tredje ledd.

Kapittel 13 Ymse føresegner

§ 13-1 Teieplikt

(1) Tillitsvalde, forretningsførar og tilsette i eit burettslag skal hindre at uvedkomande får tilgang til det dei har fått kjennskap til i verksemda i laget om personlege tilhøve. Teieplikta gjeld ikkje når inga rettkomen interesse tilseier at opplysningane skal haldast hemmelege.

(2) Forsettleg brot på teieplikta kan straffast med bøter.

§ 13-2 Saksbehandlinga i tingretten o.a.

(1) Når tingretten behandlar saker etter lova her, gjeld reglane i skifteloven §§ 22–25 når ikkje anna går fram av lova her.

(2) Orskurdar og andre avgjerder som retten tek etter lova her, kan påkjærast etter reglane i tvistemålsloven kapittel 26.

(3) Eit kjærsmål kan ikkje grunnast på at orskurden eller avgjerda er utenleg eller uheldig. Dette gjeld ikkje orskurd etter §§ 7-14 til 7-16.

§ 13-3 Fristrekning

(1) For fristar som skal reknast i dagar, skal ein ikkje telje med den dagen da fristen tek til å gå, men ein skal rekne med møtedagen eller den dagen da handlinga fristen gjeld, tidlegast kan utførast eller seinast må vere utført.

(2) Fristar som skal reknast i veker, månader eller år, endar på den dagen i den siste veka eller den siste månaden som etter namnet eller talet svarar til den dagen fristen tek til å gå. Har ikkje månaden dette talet, endar fristen på den siste dagen i månaden.

(3) Endar ein handlingsfrist på ein laurdag, helgedag eller dag som etter lovgivinga er likestilt med helgedag, blir fristen lengd til den nærast følgjande yrkedagen.

§ 13-4 Tvistar

Avtale om at tvist mellom andelseigaren og laget skal avgjerast ved skiltsdom eller med endeleg verknad elles av eit organ utanom domstolane, er berre gyldig dersom avtalen er gjord etter at tvisten oppstod.

§ 13-5 Omdanning av bustadaksjeselskap

(1) Aksjeselskap som har til føremål å gi aksjeigarane leigerett eller annan bruksrett til bustad, kan omdannast til burettslag etter paragrafen her.

(2) Framlegget om omdanning skal førebuast av styret og innehalde dei vedtektsendingane som trengst, opningsbalanse for burettslaget og dessutan opplysningar om kva bustad som er knytt til kvar andel, om eventuelle innskot og om fordelinga av felleskostnadene.

(3) Omdanninga må vedtakast på generalforsamling og krev tilslutning frå alle aksjeeigarane i selskapet.

(4) Styret skal innhente fullmakter til å slette eventuelle tinglyste leigerettar som er knytte til aksjane, og skal innhente eventuelle pantebrev som sikrar innskot som er knytte til aksjane, saman med fullmakter til å slette pantebrev.

(5) Omdanninga krev skriftleg samtykke frå alle med panterett i aksjar som er meld til selskapet, eller som styret elles har kunnskap om.

(6) Når omdanninga er vedteken, og styret har innhenta fullmakter og pantebrev som nemnde i fjerde ledd, skal vedtaket meldast til Føretaksregisteret. Rettkjende kopiar av samtykke frå panthavarar som nemnde i femte ledd, og ei fråsegn frå styret om at samtykke frå alle kjende panthavarar er innhenta, skal leggjast ved meldinga. Samanslutninga er eit burettslag frå det tidspunktet omdanningsvedtaket er registrert.

(7) Selskapskreditorar og medkontrahentar kan ikkje motsetje seg omdanninga dersom eigenkapitalen etter omdanninga er minst like høg som aksjekapitalen.

(8) Andelane skal snarast råd registrerast i grunnboka. Pant i aksjar skal registrerast som pant i den tilsvarende andelen.

(9) Snarast råd etter registreringa i grunnboka skal styret slette tinglyste leigerettar og pantebrev som nemnde i fjerde ledd, og seinast samtidig tinglyse ein panterett som nemnd i § 2-11 første ledd på beste ledige prioritet. Styret skal be om at namneending blir notert i grunnboka på grunnlag av firmaattest.

Kapittel 14 Ikraftsetjing. Overgangsreglar

I Ikraftsetjing

§ 14-1 Ikraftsetjing

(1) Lova gjeld frå den tid Kongen fastset.

(2) Frå same tid blir lov 4. februar 1960 nr. 2 om borettslag oppheva.

II Overgangsreglar

§ 14-2 Tilknytte lag

I burettslag som etter tidlegare gjeldande reglar er tilknytte eit bustadbyggjelag, gjeld desse særreglane:

1. Det skal reknast som eit vilkår for å vere andelseigar at vedkomande er andelseigar i bustadbyggjelaget, og laget skal reknast som eit tilknytt lag etter § 1-3, om ikkje anna blir fastsett i vedtektene med samtykke frå bustadbyggjelaget.
2. Eldre vedtektsføresegn om at endring av vedtektene ikkje er gyldig utan samtykke frå bustadbyggjelaget, gjeld berre for endring av vedtektsføresegner som nemnde i § 7-12 dersom endringa blir vedteken etter at lova her blei sett i kraft.
3. Forretningsføraravtale mellom bustadbyggjelag og tilknytt burettslag som er gjort før lova tok til å gjelde, og som etter sitt innhald er uoppsei-eleg i meir enn fem år eller berre kan seiast opp på visse vilkår, kan burettslaget sei opp med seks månaders varsel når det er gått fem år frå lova her blei sett i kraft, og minst ti år frå burettslaget blei stifta. Oppseiing kan berre skje dersom generalforsamlinga i burettslaget gir samtykke til det med to tredjedels fleirtal, og bustadbyggjelaget har fått høve til å uttale seg skriftleg om spørsmålet til kvar andelseigar i burettslaget seinast samtidig med innkalling til generalforsamlinga.
4. Tingretten kan setje ei oppseiing etter nummer 3 til side dersom oppseiinga vil verke urimeleg, og bustadbyggjelaget har reist søksmål innan 30 dagar etter at skriftleg oppseiing kom fram til laget.

§ 14-3 Stifting

Burettslag som er stifta før lova her blei sett i kraft, kan registrerast i Føretaksregisteret sjølv om stiftinga ikkje er gjennomført etter §§ 2-1 til 2-8. Registrering må i tilfelle skje seinast seks månader etter konstituerande generalforsamling.

§ 14-4 Avtalar om rett til andel o.a.

(1) Er det før lova her blei sett i kraft, gjort ein eller fleire avtalar med eit bustadbyggjelag om rett

til å overta eller teikne andel i eit burettslag, jf. lov 4. februar 1960 nr. 2 om borettslag § 8, gjeld ikkje føresegnene i lova her, avhendingslova § 1-1a eller bustadoppføringslova § 1a for desse avtalane og tilsvarende avtalar i same burettslaget. Lova elles gjeld ikkje for burettslaget før alle andelane er overtekne eller teikna.

(2) Er det i andre tilfelle enn dei som er nemnde i første ledd, gjort ein eller fleire avtalar med eit burettslag om leige av bustad og burettsinnskot, jf. lov 4. februar 1960 nr. 2 om borettslag § 26, gjeld ikkje føresegnene i lova her, avhendingslova § 1-1a eller bustadoppføringslova § 1a for desse avtalane og tilsvarende avtalar i same burettslaget. Lova elles gjeld ikkje for burettslaget før alle bustadene er overtekne.

§ 14-5 Innskot

(1) I burettslag som er stifta før lova her blei sett i kraft, skal føresegnene i § 2-10 og 2-11 gjelde for eksisterande panterett som sikrar burettsinnskot. Det er ikkje nødvendig å endre prioritet for eksisterande panterett som hadde dårlegare prioritet enn nemnd i § 2-11 første ledd da lova blei sett i kraft.

(2) Rettsverknader knytte til andelsobligasjonar eller lånebevis for innskot fell bort når andelen er registrert i eit grunnboka.

§ 14-6 Andelar

(1) Føresegna i § 3-1 om storleiken på andelane gjeld ikkje for lag som er stifta før lova her blei sett i kraft.

(2) Rettsverknader knytte til andelsbrev fell bort når andelen er registrert i grunnboka. Om rettsvern for pant gjeld § 14-9 tredje ledd.

§ 14-7 Andelseigarar og forkjøpsrett

(1) Eldre vedtektsføresegn som gi juridiske personar o.a. rett til å eige fleire andelar enn det som går fram av § 4-3, skal gjelde utan hinder av den paragrafen.

(2) I lag som er stifta før lova her blei sett i kraft, skal det reknast å vere eit vilkår at ny andelseigar skal godkjennast av laget, jf. § 4-5, om ikkje anna blir fastsett i vedtektene.

(3) Føresegnene i §§ 4-11 til 4-21 gjeld ikkje der forkjøpsretten er utløyst før lova her blei sett i kraft.

§ 14-8 Bustadene

(1) Burettslag etter kapittel 5 kjem i staden for leigerett etter lov 4. februar 1960 nr. 2 om borettslag § 33, jf. § 34.

(2) Sameige i andel som er oppstått før lova her blei sett i kraft, kan halde fram utan hinder av § 5-2.

(3) Er bruken overlata til andre enn andelseigaren før lova her blei sett i kraft, kan bruken halde fram utan hinder av føresegnene i §§ 5-3 til 5-6.

(4) Fordeling av vedlikehaldsplikt o.a. som avvik frå §§ 5-12 og 5-17, og som går fram av eldre vedtekter eller leigeavtalar som er allment nytta i laget, gjeld fram til noko anna blir fastsett i vedtektenene. Avvikande fordeling som er avtala særleg mellom laget og enkelte andelseigarar, kan berre endrast i samsvar med avtalen.

(5) Eldre fordeling av husleige gjeld tilsvarende for felleskostnader utan hinder av § 5-19 til noko anna blir fastsett i samsvar med vilkåra i den paragrafen for endring av fordelinga.

(6) Panterett etter § 5-20 første ledd kjem i staden for eldre avtala panterett som laget har for krav etter leigeavtalen, og står elles tilbake for panterett som hadde fått rettsvern mot andelseigaren sine kreditorar før lova her blei sett i kraft, om ikkje anna følgjer av allmenne prioritetsreglar.

(7) Har laget sagt opp leigeretten eller kravt tvangsfråviking før lova her blei sett i kraft, gjeld tidlegare reglar om fristar, søksmål, pålegg om sal og om tvangsfullføring. Sameleis er det dersom andelseigaren har sagt opp leigeretten.

§ 14-9 Registrering i burettsregister

(1) Seinast seks månader etter at lova her blei sett i kraft, skal styret sende melding til tingrettsdommaren om registrering av andelane. Meldinga skal minst innehalde:

1. Oversyn over andelane i laget med opplysning om kva bustad som er knytt til kvar andel, og namn, adresse og fødselsnummer eller organisasjonsnummer for andelseigarane.
2. Oversyn over uinnfridde panterettar laget har fått melding om for kvar andel, med namn og adresse på panthavaren og opplysning om kven som sit med andelsbrevet.

(2) Dei panterettane som går fram av meldinga frå styret, skal registrerast på andelen, og tingrettsdommaren skal sende melding til panthavaren om registreringa.

(3) Rettsvern for panterett etter tidlegare gjeldande reglar fell bort dersom panteretten ikkje er meldt til registrering seinast seks månader etter at andelen er registrert i grunnboka.

(4) Føresegna i panteloven § 1-4 gjeld ikkje for panterett som har rettsvern etter tidlegare gjeldande reglar, og som er registrert innan fristen etter tredje ledd.

(5) Kongen gir forskrifter om registrering i tilfelle der det er tvist om prioriteten mellom fleire panterettar som hadde fått rettsvern mot andelseigaren sine kreditorar før andelane blei registrerte.

(6) Til andelane er registrerte, gjeld dei tidlegare reglane om rettsvern for rettserverv og om tvangssal. Det kan likevel ikkje etablerast rettsvern for avtala panterett i burettslagsandel på anna vis enn ved registrering i grunnboka når det er gått eitt år etter at lova her blei sett i kraft.

§ 14-10 Forvaltning av midlar

Eldre avtalar om forvaltning av midlar som er i strid med § 8-13, gjeld i seks månader etter at lova her blei sett i kraft, om ikkje kortare tid følgjer av avtalen sjølv eller ny avtale.

§ 14-11 Vedtekter og avtalar

Vedtektsføresegner og avtalar som er i strid med lova her, fell bort seinast eitt år etter at lova blei sett i kraft.

Endring av andre lover

§ 14-12 Endring av andre lover

Frå lova her blir sett i kraft, skal desse lovene endrast slik:

1. Lov 7. juni 1935 nr. 2 om tinglysing

Tinglysing av dokumenter som gjelder fast eiendom, hører under tingrettsdommaren. *Det same gjelder registrering av rettigheter i borettslagsandeler etter borettslagsloven kapittel 6.* Er tingrettens forretninger delt mellom flere embetsmenn, bestemmer Kongen hvem tinglysingen skal høre inn under.

§ 12a tredje ledd blir oppheva.

2. Lov 16. juni 1939 nr. 6 om husleie

§ 42 tredje ledd skal lyde:

Bestemmelsene i dette kapittel gjelder ikke for avtale mellom borettslag og andelseier om rett til leie av bolig og om borettsinnskudd etter *burettslagslova*. De gjelder heller ikke for avtale mellom selskaper som nevnt i *burettslagslova § 1-4* (boligaksjeselskap) og aksjeeier om rett til leie av bolig og om innskudd i selskapet.

3. Lov 8. februar 1980 nr. 2 om pant

§ 4-3 andre ledd skal lyde:

(2) Som adkomstokument regnes dokument som representerer en leierett til husrom knyttet til en overførbar fordring på utleieren eller en andelsrett i et selskap, *unntatt borettslagsandel som er registrert i grunnboken.*

Ny § 4-3a skal lyde:

§ 4-3a Borettslagsandel som er registrert i grunnboken

(1) *Borettslagsandel som er registrert i grunnboken kan pantsettes.*

(2) *Panteretten får rettsvern ved registrering i grunnboken.*

(3) *Reglene i § 2-2 første ledd bokstav c gjelder tilsvarende.*

Ny § 5-8a skal lyde:

§ 5-8a Utlegg i borettsandel som er registrert i grunnboken

(1) *Utleggspant i borettslagsandel som er registrert i grunnboken får rettsvern ved registrering i grunnboken.*

(2) *Reglene i § 2-2 første ledd bokstav c gjelder tilsvarende.*

4. Lov 17. desember 1982 nr. 86 om rettsgebyr

§ 10 nr. 14 skal lyde:

sak om leie av bolig etter reglene i husleieloven og rettigheter til *andel i borettslag*,

5. Lov 8. juni 1984 nr. 59 om fordringshavernes dekningsrett

§ 2-10 første ledd første punktum skal lyde:

Dersom tvangsdekning ved tvangssalg eller tvangsbruk av fast eiendom, *borettslagsandel* eller leierett i fast eiendom (herunder aksje, andelsbrev, pantebrev eller annet atkomstdokument med tilknyttet leierett) vil medføre at skyldneren taper retten til nødvendig bolig for seg eller sin familie, kan tingretten på begjæring ved kjennelse bestemme at tvangsdekning bare kan gjennomføres hvis det blir skaffet skyldneren eller skyldnerens familie en annen bolig som med hensyn til beliggenhet, størrelse, pris og andre forhold tilfredsstillende rimelige krav.

§ 2-10 tredje ledd første punktum skal lyde:

Bestemmelse som nevnt kan heller ikke treffes ved tvangsdekning som er begjært for å inndrive renter eller ordinært forfalte avdrag på lån sikret ved pant i eiendommen, *borettslagsandelen*, leieretten eller atkomstdokumentet.

6. Lov 10. juni 1988 nr. 40 om finansieringsvirksomhet og finansinstitusjoner

§ 2-15 første ledd bokstav e skal lyde:

e) pant i *borettslagsandel* eller atkomstdokument til innskuddsbolig, begrenset oppad til obligasjonens pålydende for pant i atkomstdokument til obligasjonsleilighet,

7. Lov 16. juni 1989 nr. 53 om eiendomsmegling

§ 1-1 første ledd nr. 3 skal lyde:

3. omsetning av *borettslagsandel* og av aksje, andelsbrev, pantebrev eller annet atkomstdokument med tilknyttet leierett til bolig eller annet areal i bebygget eiendom,

§ 3-6 andre ledd første punktum skal lyde:

Ved overdragelse av *borettslagsandel* eller av andel i eller bruksrett til fast eiendom eller atkomst-dokumenter som gir bruksrett til fast eiendom (jf. § 1-1 første ledd nr. 3), skal megleren dessuten gi opplysninger om rettigheter og forpliktelser ifølge avtaler og vedtekter.

8. Lov 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring:

§ 1-8 fjerde ledd skal lyde:

Med atkomstdokument til leierett til husrom menes dokument som representerer en leierett til husrom knyttet til en overførbar fordring på utleieren eller en andelsrett i et selskap, *unntatt borettslagsandel som er registrert i grunnboken*.

§ 6-1 andre ledd fjerde punktum skal lyde:

I saker om tvangsdekning i fast eiendom, *borettslagsandel* eller atkomstdokument til leierett til bolig, kan retten i særlige tilfeller beslutte utsettelse etter § 5-12 selv om saksøkte ikke betaler en femtedel av saksøkerens samlede krav dersom tvangsdekningen vil medføre at saksøkte taper retten til nødvendig bolig for seg og sin familie.

§ 11-1 nytt fjerde ledd skal lyde:

Tvangsbruk kan ikke gjennomføres for andel i borettslag.

§ 11-2 første ledd bokstav c skal lyde:

c) lovbestemt panterett for skatt eller avgifter til stat eller *kommune*, for sameiets krav etter sameieforholdet i seksjonssameier og for *borettslagets krav etter andelslagsforholdet i borettslag*, og

§ 11-3 første ledd nytt andre punktum skal lyde:

Begjæring om tvangssalg av borettslagsandel som er registrert i grunnboken, skal settes fram i den krets der boligen ligger.

§ 11-7 andre ledd skal lyde:

Dersom tvangsdekning i fast eiendom eller i *borettslagsandel* som er registrert i grunnboken kan medføre at saksøkte taper retten til nødvendig bolig for seg og sin familie, skal saksøkte gjøres oppmerksom på reglene i dekningsloven § 2-10 og på

at begjæring om erstatningsbolig må settes fram innen fristen etter første ledd.

§ 11–8 andre ledd skal lyde:

Ved tvangsdekning i fast eiendom *eller i borettslagsandel som er registrert i grunnboken* som tjener som bolig for saksøktes ektefelle, skal det gis en meddelelse med innhold som nevnt i § 11–7 til ektefellen dersom begjæringen ikke er forkynt for vedkommende etter første ledd. Det samme gjelder andre myndige personer i saksøktes husstand som retten kjenner til.

§ 11–9 andre ledd skal lyde:

Dersom det ved tvangsdekning i fast eiendom *eller i borettslagsandel som er registrert i grunnboken* er krevet erstatningsbolig etter dekningsloven § 2–10, avgjør retten ved kjennelse om saksøkeren skal pålegges å skaffe erstatningsbolig. Ved tvangssalg må bud ikke stadfestes før det enten er skaffet en erstatningsbolig som retten har godtatt, eller det rettskraftig er fastslått at saksøkeren ikke har plikt til å skaffe erstatningsbolig. Ved tvangsbruk kan fravikelse ikke kreves før vilkårene etter annet punktum er oppfylt.

§ 11-12 nytt tredje ledd skal lyde:

Ved salg ved medhjelper av registrert andel i borettslag som er tilknyttet et boligbyggelag, kan boligbyggelaget oppnevnes som medhjelper.

§ 11-14 nytt fjerde ledd skal lyde:

Bestemmelsene i paragrafen her gjelder tilsvarende ved tvangssalg av borettslagsandel som er registrert i grunnboken.

9. Lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom:

Ny § 1§-1a skal lyde:

§ 1-1a Andel i burettslag

(1) *Lova gjeld tilsvarende for avtaler om avhending av andel i burettslag og avtaler om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag. Overføring eller teikning av andel i burettslaget skal reknast som heimeloverføring dersom burettslaget har heimel til eigdommen.*

(2) *Likt med andel i burettslag skal reknast registrert rett til bustad etter lov om burettslag § 2-13 andre ledd.*

(3) *Pantetrygd etter § 2-9 skal gjelde andelen. Panteretten får rettsvern etter same reglar som for rettsstiftingar i andelen elles.*

10. Lov 9. desember 1994 nr. 64 om løysingsrettar § 3 tredje ledd skal lyde:

Første og andre ledd gjeld ikkje *vedtektsfesta løysingsrettar i burettslag* eller løysingsrettar som vert regulert av lov om aksjeselskaper §§ 4-19 til 4-23, lov om allmennaksjeselskaper §§ 4-19 til 4-23 og lov av 21. juni 1985 nr. 83 om ansvarlige selskaper og kommandittselskaper (selskapsloven) § 2-29.

11. Lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner § Ny § 3a skal lyde:

§ 3a Forbud mot diskriminering

I vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være sameier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller homofil legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en sameier eller bruker av eiendommen eller tillegges vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

Hvis det foreligger omstendigheter som gir grunn til å tro at det har funnet sted diskriminering i strid med første ledd, skal slik diskriminering anses som bevist, med mindre den som har utført handlingen sannsynliggjør at det likevel ikke har funnet sted diskriminering i strid med denne lov.

Om erstatningsansvar for ulovlig diskriminering gjelder vanlige erstatningsregler.

§ 14 femte ledd andre punktum skal lyde:

Kjøperetten gjelder heller ikke ved omdanning av borettslag eller boligaksjeselskaper (jf. lov om borettslag §1–4 første ledd).

§ 22 tredje ledd tredje punktum skal lyde:

Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av stat, fylkeskommune eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner.

§ 22 fjerde ledd nytt andre punktum skal lyde:

Hvis et eierseksjonssameie består av flere adskilte bygninger, skal adgangen til å erverve til sammen inntil 10 prosent eller minst én seksjon bare gjelde og regnes ut fra de bygninger som har fem eller flere seksjoner.

12. Lov 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m.

Ny § 1§ a skal lyde:

§ 1a. Burettslagbustader

Reglane om rett til fast eiendom med eigarbustad, jf. § 1 første ledd bokstav b, gjeld tilsvarende for avtale mellom forbrukar og bustadbyggjelag eller annan yrkesutøvar om rett til bustad som er knytt til eller

skal knytast til andel i burettslag, dersom arbeid som er omfatta av avtalen, ikkje er fullført på avtaletida. Overføring eller teikning av andel i burettslaget skal reknast som heimeloverføring dersom burettslaget har heimel til eigdommen.

Avtalen skal opplyse om andelssum, innskot og fellesgjeld i burettslaget.

Burettslaget kan gjere gjeldande krav som knyter seg til fellesareal eller felles rettar eller plikter elles.

13. Lov 29. mars 1999 nr. 17 om husleie (husleieloven)

Ny § 1–8 skal lyde:

§ 1–8 Forbud mot diskriminering

Ved utleie av husrom kan det ikke taes hensyn til

trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller homofil legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte opptak i husstand, framleie, personsskifte eller tillegges vekt ved opphør av leieforholdet.

Hvis det foreligger omstendigheter som gir grunn til å tro at det har funnet sted diskriminering i strid med første ledd, skal slik diskriminering anses som bevist, med mindre den som har utført handlingen sannsynliggjør at det likevel ikke har funnet sted diskriminering i strid med denne lov.

Om erstatningsansvar for ulovlig diskriminering gjelder vanlige erstatningsregler.

