Gyldendals
Juridiske
Kommentarserie

Borettslovene med kommentarer

Kåre Lilleholt
Christian Fr. Wyller

2. utgave

GYLDENDAL

Borettslovene med kommentarer

Kåre Lilleholt og
Christian Fr. Wyller

GYLDENDAL

© Gyldendal Norsk Forlag AS 2018
2. utgave, 1. opplag 2018

ISBN 978-82-05-51452-2
Omslagsdesign: Studio Levi Bergqvist & Modest (Rune Døli)
Layout: Modest (Rune Døli)
Sats: Bøk Oslo AS
Brødtekst: Tiempos Text 9,8/15 pkt.

Alle henvendelser om boken kan rettes til
Gyldendal Juridisk
Postboks 6730 St. Olavs plass
0130 Oslo

www.gyldendal.no/juridisk
juridisk@gyldendal.no

Det må ikke kopieres fra denne boken i strid med åndsverkloven eller avtaler om kopiering inngått med KOPINOR, interesseorgan for rettighetshavere til åndsverk. Kopiering i strid med lov eller avtale kan medføre erstatningsansvar og inndragning, og kan straffes med bøter eller fengsel.

Forord

Det er gått tolv år siden denne boken kom ut for første gang, kort tid etter at det nye lovverket om boligsamvirket var trådt i kraft. I løpet av denne tiden har det vært en rekke lovendringer, og ny rettspraksis er kommet til. I denne ajourførte utgaven er dette hensyntatt. I tillegg har vi gjennomgått hele teksten med sikte på å forbedre framstillingen. Formålet med boken er det samme som før: først og fremst å gi en grundig gjennomgang av hver enkelt lovbestemmelse og de tolkningsspørsmål den reiser, men også å gi en oversikt over lovverket i presentasjonskapitlet og innledningskapitlene til de to lover.

Vi som har skrevet denne boken, har i en årrekke engasjert oss i boligjuridiske emner på ulike felter, dels i undervisning og forskning, dels i lovarbeid og dels i praktisk arbeid. På grunn av andre arbeidsoppgaver i de senere år har Morten Aagenæs ikke hatt anledning til å bidra til denne reviderte utgave, men generøst gitt oss anledning til å bruke alt stoff fra tidligere. Vi har delt revisjonsarbeidet mellom oss, og vi har begge gått gjennom alle kapitler og drøftet oss fram til enighet. I likhet med førsteutgaven har Wyller hatt hovedansvaret for å bearbeide og ferdigstille teksten, og vi håper at boken på denne måten har et mer ensartet preg enn den ellers kunne fått. En slik arbeidsdeling fører imidlertid til at vi ikke nødvendigvis er helt enige i alle oppfatninger og formuleringer som er brukt – selv om vi håper at det ikke er mange tilfeller av slik skjult dissens i boken.

I et så omfattende arbeid som denne revisjonen har vært, er det ikke til å unngå at det sniker seg inn små og større feil – både språklige og faglige. Takket være de juridiske studenter Ingrid Flom og Fabian von Harling, som har foretatt en omfattende og meget grundig kildekontroll, er disse redusert til et minimum. Er det fortsatt feil, hviler ansvaret for dette fullt ut på forfatterne, som også vil være glade for å bli gjort oppmerksom på slike.

Oslo/Skiftun, februar 2018

Kåre Lilleholt Christian Fr. Wyller

Innhold

Forkortelser 11

Presentasjon av borettslovene 15

Boligbyggelagsloven 25

KAPITTEL 1
Innleiande føresegner 31

KAPITTEL 2
Stifting av bustadbyggjelag 47

KAPITTEL 3
Kapitalen i laget 61

KAPITTEL 4
Andelseigarane 73

KAPITTEL 5
Generalforsamlinga 91

KAPITTEL 6
Leiinga av laget 161

KAPITTEL 7
Verksemda i laget 214

KAPITTEL 8
Revisjon 222

KAPITTEL 9
Samanslåing av bustadbyggjelag 233

KAPITTEL 10
Oppløysing og avvikling 252

KAPITTEL 11
Skadebot o.a. 263

KAPITTEL 12
Ymse føresegner 278

KAPITTEL 13
Ikraftsetjing. Overgangsreglar 285

Borettslagsloven 291

KAPITTEL 1
Innleiande føresegner 298

KAPITTEL 2
Stifting av burettslag. Innskot. Avtaler med utbyggjar o.a. 323

KAPITTEL 3
Andelskapital 365

KAPITTEL 4
Andelseigarar, overgang av andelar m.m. 376

KAPITTEL 5
Bustadene 466

KAPITTEL 6
Rettsregistrering 581

KAPITTEL 7
Generalforsamlinga 620

KAPITTEL 8
Styre og forretningsførar 655

KAPITTEL 9
Revisjon 692

KAPITTEL 10
Samanslåing og deling av burettslag 698

KAPITTEL 11
Oppløysing av burettslag 713

KAPITTEL 12
Skadebot 744

KAPITTEL 13
Ymse føresegner 753

KAPITTEL 14
Ikraftsetjing. Overgangsreglar 767

Registre 787
Domsregister 789
Stikkordsregister 793

Forkortelser

Litteratur

Andenæs	Mads Henry Andenæs, Aksjeselskaper og allmennaksjeselskaper, 3. utgave, Oslo 2016
Annaniassen	Erling Annaniassen, Boligsamvirkets historie i Norge I–III (Hvor nr. 13 ikke er …, Oslo 1991, Nå bygger vi den nye tid, Oslo 1996 og Tidene skifter, Oslo 1996)
Austenå	Torgeir Austenå, Løsningsrettigheter, Oslo 1976
Berg og Bråthen-Otterbech	Borgar Høgetveit Berg og Stein Bråthen-Otterbech, Tinglysing, Oslo 2009
Blok	Peter Blok, Ejerlejligheder, København 1995
Boligrett 4	Christian Fr. Wyller, Boligrett, 4. utgave, Stavanger 2000
Boligrett	Christian Fr. Wyller, Boligrett, 5. utgave, Stavanger 2009
Brækhus 2	Sjur Brækhus, Omsetning og kreditt 2, 3. utgave ved Borgar Høgetveit Berg, Oslo 2005
Brækhus 3 og 4	Sjur Brækhus, Omsetning og kreditt 3 og 4, Oslo 1998
Cordt-Hansen m.fl.	Hans Cordt-Hansen, Henning Alme Siebke og Espen Knudsen, Revisorloven med kommentarer, Oslo 2010
Eslkom	Ørnulf Hagen, Kåre Lilleholt og Christian Fr. Wyller, Eierseksjonsloven, Oslo 2008
Falkanger, God tro	Aage Thor Falkanger, God tro, Oslo 1999
Falkanger, Tingsrett	Thor Falkanger og Aage Thor Falkanger, Tingsrett, Oslo 2015
Falkanger, Løsningsrettsloven	Thor Falkanger, Løsningsrettsloven, Oslo 2015
Falkanger-Flock-Waaler	Thor Falkanger, Hans Flock og Thorleif Waaler, Tvangsfullbyrdelsesloven, 4. utgave, Oslo 2008
Giertsen	Johan Giertsen, Avtaler, 3. utgave, Oslo 2014
Grini-Lilleholt	John Grini og Kåre Lilleholt, Borettslovene, Oslo 1993
Gulden	Bror Petter Gulden, Den eksterne revisor, Oslo 2015
Hagstrøm	Viggo Hagstrøm, Obligasjonsrett, 2. utgave, Oslo 2011
Holmøy-Lødrup-Asland	Vera Holmøy, Peter Lødrup og John Asland, Ekteskapsloven I, Oslo 2013
Lilleholt, Ny bustad	Kåre Lilleholt, Avtale om ny bustad, Bergen 2001
Lilleholt, Allmenn formuerett	Kåre Lilleholt, Allmenn formuerett, Oslo 2012.
Lilleholt, Kontraktsrett	Kåre Lilleholt, Kontraktsrett og obligasjonsrett, Oslo 2017
Marthinussen	Hans Fredrik Marthinussen, Tredjemannsproblemene, Oslo 2016
Norsk Lovkommentar	www.rettsdata.no
Schei	Tore Schei:Tvistemålsloven, Oslo 1998

Simonsen	Lasse Simonsen, Bustadoppføringsloven, foreløpig utgave 2015, bare tilgjengelig som e-bok
Skoghøy, Panteloven	Jens Edvin A. Skoghøy, Panteloven, 3. utgave, Oslo 2015
Skoghøy, Panterett	Jens Edvin A. Skoghøy, Panterett, 3. utgave, Oslo 2014
Skoghøy, Tvisteløsning	Jens Edvin A. Skoghøy, Tvisteløsning, 3. utgave, Oslo 2017
Tørum	Amund Bjøranger Tørum, Direktekrav, Oslo 2007
Woxholth	Geir Woxholth, Foreningsrett, Oslo 2008
Wyller	Christian Fr. Wyller, Oppløsning og forkjøpsrett i borettslag, Bergen 1979
Aarbakke m.fl.	Magnus Aarbakke, Jan Skåre, Gudmund Knudsen, Tone Ofstad og Asle Aarbakke, Aksjeloven og allmennaksjeloven, 3. utgave, Oslo 2012
Aarbakke-Aarbakke	Magnus Aarbakke og Asle Aarbakke, Ansvarlige selskaper og indre selskaper, 7. utgave, Oslo 2010
Aarum	Kristin Normann Aarum, Styremedlemmers erstatningsansvar i aksjeselskaper, Oslo 1994

Lover

adopsjonsloven	Lov nr. 8/1986
aksjeloven (asl.)	Lov nr. 44/1997
allmennaksjeloven	Lov nr. 45/1997
arbeidsmiljøloven	Lov nr. 62/2005
avhendingsloven	Lov nr. 93/1992
avtaleloven	Lov 31. mai 1918 nr. 4
barnevernsloven	Lov nr. 100/1992
boligbyggelagsloven (bbl.)	Lov nr. 38/2003
boligoppføringsloven	Lov nr. 43/1997
borettslagsloven (brl.)	Lov nr. 39/2003
diskriminerings-ombudsloven	Lov nr. 50/2017
dekningsloven	Lov nr. 59/1984
deponeringsloven	Lov 17. februar 1939 nr. 2
domstolloven	Lov 13. august 1915 nr. 5
eiendomsmeglingsloven	Lov nr. 73/2007
eierseksjonsloven	Lov nr. 65/2017
ekteskapsloven	Lov nr. 47/1991
esignaturloven	Lov nr. 81/2001
finansieringsvirksomhetsloven	Lov nr. 40/1988 (opphevet)
folkeregisterloven	Lov nr. 88/2016
folketrygdloven	Lov nr. 19/1997
forbrukerkjøpsloven	Lov nr. 34/2002
foreldelsesloven	Lov nr. 18/1979
foretaksnavneloven	Lov nr. 79/1985
foretaksregisterloven (fregl.)	Lov nr. 78/1985
forretningsbankloven	Lov 24. mai 1961 nr. 2 (opphevet)

forsinkelsesrenteloven	Lov nr. 100/1976
forvaltningsloven	Lov 10. februar 1967
gjeldsbrevloven	Lov 17. februar 1939 nr. 1
helligdagsfredloven	Lov nr. 12/1995
husleieloven (husll.)	Lov nr. 17/1999
husstandsfellesskapsloven	Lov nr. 45/1991
håndverkertjenesteloven	Lov nr. 63/1989
inkassoloven	Lov nr. 26/1988
kjøpsloven	Lov nr. 27/1988
konkurranseloven	Lov nr. 12/2004
konkursloven	Lov nr. 58/1984
leiegårdsloven	Lov nr. 34/1977
likestillings- og diskrimineringsloven	Lov nr. 51/2017
luftfartsloven	Lov nr. 101/1993
løsningsrettsloven	Lov nr. 64/1994
offentlighetsloven	Lov nr. 16/2006
panteloven	Lov nr. 2/1980
personopplysningsloven	Lov nr. 31/2000
prokuraloven	Lov nr. 80/1985
regnskapsloven	Lov nr. 56/1998
rettsgebyrloven	Lov nr. 86/1982
revisorloven	Lov nr. 2/1999
sameieloven	Lov 18. juni 1965 nr. 6
selskapsloven	Lov nr. 83/1985
skadeserstatningsloven	Lov nr. 26/1969
skatteloven	Lov nr. 14/1999
skatteforvaltningsloven	Lov nr. 14/2016
skifteloven	Lov 21. februar 1930
skjønnsloven	Lov 1. juni 1917 nr. 1
stiftelsesloven	Lov nr. 59/2001
straffeloven	Lov nr. 28/2005
Svalbardloven	Lov 17. juli 1925 nr. 11
tidspartloven	Lov nr. 27/2012
tinglysingsloven	Lov 7. juni 1935 nr. 2
tvangsloven	Lov nr. 86/1992
tvisteloven	Lov nr. 90/2005
vergemålsloven	Lov nr. 9/2010
voldgiftsloven	Lov nr. 25/2004
1976-asl.	Lov nr. 59/1976
1960-bbl.	Lov 4. februar 1960 nr. 1
1960-brl.	Lov 4. februar 1960 nr. 2

Andre forkortelser

NOU	Noregs offentlege utgreiingar 2000: 17, Burettslovene
prp.	Ot.prp. nr. 30 (2002–2003) Om [lov om] bustadbyggjelag (bustadbyggjelagslova) og lov om burettslag (burettslagslova)
innst.	Innst. O. nr. 82 (2002–2003) Innstilling fra kommunalkomiteen om [lov om] boligbyggelag (bustadbyggjelagslova) og lov om borettslag (burettslagslova)
LDN	Likestillings- og diskrimineringsnemnda

Presentasjon av borettslovene

1 Borettslover, boligbyggelag og borettslag

Borettslovene er samlebetegnelsen på lov 6. juni 2003 nr. 38 om bustadbyggjelag og lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag. I denne boken blir lovene hver for seg omtalt som *boligbyggelagsloven* (forkortet *bbl.*) og *borettslagsloven* (forkortet *brl.*). Lovene ble satt i kraft 15. august 2005, med unntak for reglene om rettsregistrering og enkelte andre regler. Disse trådte i kraft 1. juli 2006. Borettslovene avløste to tilsvarende lover av 4. februar 1960 – om boligbyggelag (*1960-bbl.*) og om borettslag (*1960-brl.*) – og de gjelder både for nye og eldre lag.

Et *boligbyggelag* har til hovedformål å skaffe andelseierne (medlemmene) bolig – gjennom borettslag eller på annen måte – og å forvalte boliger for andelseierne (bbl. § 1-1). Dette hovedformålet svarer i all hovedsak til det som fulgte av den tidligere boligbyggelagsloven. Boligbyggelaget er i loven omtalt som et samvirkeforetak, men samvirkeloven (lov nr. 81/2007) omfatter verken boligbyggelag eller borettslag.

Et *borettslag* har til formål å gi andelseierne (medlemmene) bruksrett – borett – til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som henger sammen med det (brl. § 1-1). Definisjonen svarer i hovedsak til det som fulgte av tidligere borettslagslov. Men tidligere ble bruksretten til boligen betraktet som en leierett, og husleieloven regulerte forholdet mellom andelseieren og laget. Boretten er nå en bruksrett av eget slag, og de nærmere reglene om bruksretten finnes i loven selv. Husleieloven gjelder ikke for denne bruksretten. Også borettslaget blir i loven karakterisert som et samvirkeforetak, men det skiller seg fra de fleste samvirkelag blant annet ved at tallet på andelseiere normalt er konstant.

Et borettslag kan være *tilknyttet* et boligbyggelag. Kjennemerket på et tilknyttet borettslag er at andelseierne har en vedtektsfestet plikt til også å være andelseiere i boligbyggelaget (bbl. § 1-3, brl. § 1-3). Borettslag som ikke er tilknyttet et boligbyggelag, kalles gjerne *frittstående*, men det uttrykket brukes ikke i loven. Grunnlaget for tilknytningsforholdet er normalt at boligbyggelaget har stiftet borettslaget, og stått for byggingen av boligene. Det er bare få særregler for tilknyttede borettslag som følger direkte av loven; viktigst er en bestemmelse om at en forretningsføreravtale mellom boligbyggelaget og et tilknyttet borettslag kan inngås med andre oppsigelsesvilkår enn det som ellers gjelder. I praksis vil det fremdeles være en rekke vedtektsbestemmelser som gir de tilknyttede borettslagene en særstilling, blant annet ved

at andelseiere i boligbyggelaget har forkjøpsrett ved overføring av andeler i tilknyttede borettslag.

Et *boligaksjeselskap* er en sammenslutning som er stiftet som aksjeselskap, men som har samme formål som et borettslag. Borettslagsloven fra 1960 hadde opprinnelig et forbud mot nye boligaksjeselskaper. For boligaksjeselskaper som var stiftet før loven trådte i kraft, skulle reglene i borettslagsloven om andelseierens leie av bolig gjelde tilsvarende. Ved en lovendring i 1983 ble det åpnet for å stifte boligaksjeselskaper for nybygg, og også her skulle reglene om andelseierens leie av bolig gjelde tilsvarende. Med borettslagsloven fra 2003 ble det på nytt innført et forbud mot å stifte boligaksjeselskaper, både for nye og eksisterende boliger. Reglene om andelseierens bruksrett gjelder tilsvarende i boligaksjeselskaper som er eldre enn loven. Dessuten er det lagt til rette for omdanning av boligaksjeselskaper til borettslag.

2 Boligsamvirket

Boligsamvirket er en betegnelse som brukes med varierende innhold. Ofte siktes det til boligbyggelagene med tilknyttede borettslag – i tillegg til seksjonssameier og boligaksjeselskaper som boligbyggelagene er forretningsfører for. Noen ganger brukes ordet som en samlebetegnelse for alle boligbyggelag og borettslag, tilknyttede som frittstående. Ved årsskiftet 2017–2018 var det registrert 52 boligbyggelag i Foretaksregisteret, og av disse var 41 medlemmer av *Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL)*. Det var på samme tid registrert 8656 borettslag i Foretaksregisteret. Boligbyggelagene i NBBL, datterselskaper medregnet, hadde forvaltningsavtaler med 5620 tilknyttede borettslag og 7096 andre boligselskaper og boligsameier.

En *historikk* viser at den modellen for boligkooperative sammenslutninger som boligbyggelagene og borettslagene fortsatt i hovedsak representerer, ble utviklet her i landet etter svensk mønster i mellomkrigstiden. En rekke boligbyggelag ble stiftet i de første årene etter annen verdenskrig. Lovgivning om boligbyggelag og borettslag ble ikke innført før med borettslovene fra 1960 (se ovenfor). Disse lovene ble endret en rekke ganger, men hovedtrekkene ble beholdt, og det er de også i lovene fra 2003. Likevel er situasjonen for lagene og medlemmene en helt annen både faktisk og rettslig i dag enn den var i de første tiårene. Boligdekning, boligstandard og boligpriser har forandret seg mye. Boligomsetning, boligforvaltning og utbedring og endring av

eksisterende boliger preger i dag virksomheten i lagene vel så mye som bygging av nye boliger. Prisreguleringen som gjaldt for mange borettslagsboliger, skapte mange rettslige problemer som i dag er uaktuelle. En kort historisk oversikt finnes i NOU s. 13–15; for øvrig kan det vises til *Erling Annaniassens* bøker om boligsamvirkets historie (se litteraturlisten).

I de senere årene er tallet på boligbyggelag sterkt redusert, hovedsakelig gjennom sammenslåinger. Ved årsskiftet 2005–2006 var det registrert 117 boligbyggelag i Foretaksregisteret, mens tallet er under halvparten ved årsskiftet 2016–2017. Oslo Bolig og Sparelag (OBOS), som er det største av boligbyggelagene, driver i dag virksomhet over store deler av landet, dels på grunn av fusjoner med andre boligbyggelag, dels på grunn av annen utvidelse av nedslagsfeltet.

3 Forarbeider til borettslovene 2003 – viktige nyheter

Arbeidet med å revidere borettslovene startet ved oppnevning av borettslovutvalget 6. juni 1997. Professor dr. juris Kåre Lilleholt var utvalgets formann, og arbeidet ble sluttført 29. juni 2000. Utvalgets forslag er publisert som NOU 2000: 17. Etter høring fremmet Kommunal- og regionaldepartementet Ot.prp. nr. 30 (2002–2003) 20. desember 2002. Den bygget i stor utstrekning på utvalgets forslag, og proposisjonens lovutkast er langt på vei identisk med utvalgets – både når det gjelder lovenes struktur og innholdet i de enkelte paragrafer. Den viktigste ulikheten var at departementet foreslo å legge rettsregistrering av borettslagsandeler (borettslagslovens kapittel 6) til tinglysingsmyndighetene – ikke til ett eller flere borettsregistre, slik utvalget ønsket. Stortingets kommunalkomité avgav innstilling 16. mai 2003 (Innst. O. nr. 82 (2002–2003)), og med få unntak fulgte den proposisjonen. Men forslaget om å la tinglysingsmyndighetene føre borettsregisteret ble forkastet; i stedet ønsket komiteen en autorisasjonsordning for borettsregistre.

Lovene ble som nevnt sanksjonert 6. juni 2003, men det trakk ut med iverksettelsen. Meningen var at departementet skulle utarbeide forskrifter om godkjenning av borettsregistre og om registreringen før lovene kunne settes i verk. Men våren 2005 fremmet departementet en proposisjon (Ot.prp. nr. 52 (2004–2005)) der det på nytt ble foreslått at borettslagsandeler skulle registreres i grunnboken. Begrunnelsen var at det etter departementets oppfatning ikke fantes aktører som kunne by det organiserte boligsamvirket reell konkurranse med tanke på etablering av borettsregistre, og at det derfor ville

oppstå en uheldig monopolsituasjon. Dette forslaget fikk støtte i Stortinget, og endringene ble vedtatt som lov nr. 94/2005. For at lovene skulle kunne iverksettes før det var klargjort for registrering i grunnboken, ble begge borettslovene – unntatt reglene om registrering – satt i kraft 15. august 2005. Denne overgangsperioden varte til 1. juli 2006.

Av viktige *nyheter* i lovene fra 2003 kan kort og ikke uttømmende nevnes noen punkter:

- Avhendingsloven og boligoppføringsloven er gjort gjeldende også for borettslagsboliger.
- Bruksretten i borettslag skal ikke lenger reguleres av husleieloven, og borettslagsloven har en mer utførlig regulering blant annet av vedlikeholdsplikter, ansvar for vedlikeholdssvikt og for skade på andre boliger m.m.
- Andelseierens rett til å leie bort boligen reguleres nærmere i loven.
- Borettslagsandeler og rettsstiftelser i borettslagsandeler kan registreres i grunnboken.
- Det er lagt til rette for enklere oppdeling og sammenslåing av boliger i borettslag.
- Borettslagsformen kan lettere enn før benyttes av andre utbyggere enn boligbyggelag ved at adgangen til å eie alle andelene i byggeperioden er utvidet.
- Forretningsføreravtaler mellom boligbyggelaget og tilknyttede borettslag kan ikke lenger gjøres uoppsigelig, selv om avtalen kan inngås på andre oppsigelsesvilkår enn det som gjelder ellers.
- Det kreves ikke lenger godkjenning av fylkesmannen for å oppløse et tilknyttet borettslag, men boligbyggelaget – eller andre med tilsvarende rettigheter – kan sikre at vedtektsfestede forkjøpsretter m.m. føres videre etter oppløsningen.

4 Særtrekk ved boligbyggelag og borettslag

Noen særtrekk ved de boligkooperative sammenslutningene kan nevnes som bakgrunn for framstillingen av de enkelte reglene.

Borettslaget representerer en form for *indirekte eie* av boliger. Formelt er det en sammenslutning som eier boligene, men det er deltakerne av sammenslutningen som har bruksretten til den enkelte bolig. Borettslaget har ikke deltakere uten bruksrett til bolig, og normalt er det heller ikke flere

boliger enn det er deltakere. Økonomisk er borettslaget «lukket»: Deltakerne må dekke alle kostnader med boligene, men heller ikke mer. Ingen utenforstående skyter inn penger eller tar ut gevinster. Deltakerne kan som utgangspunkt fritt avhende deltakerretten, og dermed også retten til å bruke boligen. Paralleller til den norske borettslagsformen er for eksempel svenske *bostadsrättsföreningar*, finske *bostadsaktiebolag* og danske *private andelsboligforeninger*. Et vanlig engelsk uttrykk for denne typen av boligsammenslutninger er *housing co-operative*, men den betegnelsen kan nok også brukes om kooperative leieboliger.

Ulikheten mellom borettslaget og et seksjonssameie ligger først og fremst i at seksjonssameiet er en form for *direkte eie* – det er deltakerne som er de formelle eierne av eiendommen. Det kan være tale om sameie av hele eiendommen kombinert med bruksrett til de enkelte enhetene, slik det er i norske seksjonssameier, eller det kan være tale om en individuell eiendomsrett til den enkelte bolig og sameie i fellesarealer m.m., slik modellen er i mange andre land (som i Danmark med *ejerlejligheder*). I flere land er det også vanlig med obligatorisk medlemskap i en eierforening e.l., men denne foreningen eier vel å merke ikke boligene – den er bare et redskap i forvaltningen av eiendommen. Et vanlig engelsk uttrykk for denne typen av organisering av eiendommer med flere boliger er *condominium*.

Det finnes også boliger med kooperativ bakgrunn som brukerne *ikke fritt kan avhende*. Det kan være tale om sammenslutninger som skaffer sine medlemmer leierett eller en tilsvarende bruksrett til boliger som tilhører sammenslutningen, og som har flere medlemmer enn boliger (både «hussøkende» og «boende» medlemmer). Bruksretten har gjerne en varig karakter, men retten fordeles på nytt når beboeren ønsker å flytte. Eventuelt kan beboeren kreve tilbakebetalt et innskudd fra sammenslutningen eller kreve tilsvarende betaling av en ny beboer. Det kan også tenkes at det dannes en sammenslutning for den enkelte eiendom, og at sammenslutningen ikke har andre medlemmer enn dem som er brukere til enhver tid. I så fall blir forskjellen sammenlignet med borettslaget i første rekke nettopp det at deltakerne ikke fritt kan avhende sin rett.

Slike kooperative leieboliger – eller i alle fall varige boretter som ikke fritt kan avhendes – er vanlige i mange land. Fra våre naboland kan nevnes *almen andelsbolig* i Danmark, *kooperativ hyresrätt* i Sverige og *bostadsrätt* i Finland. Før 1960 ble det også her i landet stiftet sammenslutninger som skulle skaffe

medlemmene slike bruksretter, og som hadde både hussøkende og boende medlemmer; de fleste er antakelig omdannet til borettslag nå. Det kan også sies at borettslagene hadde noe av det samme preget mens prisreguleringen var streng og forkjøpsretten førte til at boligen ble «fordelt» til den neste i køen. Boligbyggelag kan skaffe medlemmene utleieboliger, og etter den nye lovgivningen kan laget også selv stå som eier av boligene. Boligbyggelagene har bygd noen utleieboliger de senere årene, men inntrykket er at det stort sett er tale om vanlige leieretter, ikke varige bruksretter av særlig karakter, og de har derfor et annet preg enn de nevnte kooperative leieboligene.

Et typisk trekk ved de norske boligbyggelagene er at de som regel ikke er eiere av de boligene de skaffer medlemmene. Boligene blir organisert i borettslag, eller de blir overført til medlemmene i direkte eie – som eierseksjoner eller eneboliger. Dette er også det vanlige i de tilsvarende svenske organisasjonene; som nevnt ble de norske organisasjonene utviklet etter svensk mønster. I flere andre land er det ikke like skarpe skiller mellom organisasjoner som skal skaffe boliger for medlemmene, og organisasjoner som skal eie boligene. En og samme kooperative organisasjon kan skaffe eierboliger til noen medlemmer og eie og leie ut boliger til andre.

Et annet typisk trekk ved de norske boligbyggelagene er den omfattende forvaltningen av de ferdige boligene gjennom forretningsføreravtaler, hovedsakelig med borettslag, men også i betydelig grad med seksjonssameier. Opprinnelig hvilte denne virksomheten på de uoppsigelige forretningsføreravtalene boligbyggelaget kunne inngå mens det var eneste andelseier i det tilknyttede borettslaget, men etter hvert har boligbyggelagene også inngått mange forretningsføreravtaler med borettslag og seksjonssameier på fritt grunnlag. Nå kan ikke forretningsførselen lenger gjøres uoppsigelig.

Boligbyggelagene driver også med en rekke andre aktiviteter enn boligbygging og forvaltning av boliger. Det skal det sies mer om i kommentarene til boligbyggelagslovens kapittel 1 og 7.

Enkelte opplysninger om kooperative boligsammenslutninger i Danmark, Sverige, Italia og Tyskland er gitt i NOU s. 27–30. Av noe eldre framstillinger for øvrig kan nevnes *Blok* og *Nordisk bustadrett*. Nyere opplysninger om rettslige boligformer både i Norden og i andre land kan finnes for eksempel i Cornelius van der Merwe (red.), *European Condominium Law* (Cambridge 2015) og i rapportene fra et forskingsprosjekt ved Universitetet i Bremen (http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports.html). For Sverige spesielt kan nevnes Bertil Bengtsson, Richard Hager og Anders Victorin, *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom* (8. utgave Stockholm 2013).

5 Noen generelle tolkningsspørsmål

Boligbyggelagene og borettslagene blir i lovene fra 2003 videreført etter de samme hovedlinjer som tidligere. Det betyr at *borettslovene fra 1960* gir en bakgrunn for tolkningen av de nye lovene. Også eldre *praksis* (rettspraksis, organisasjonspraksis, vedtekts- og kontraktspraksis) og etablerte *rettsoppfatninger* kan være av interesse når lovene skal tolkes. Slike momenter har rimelig nok størst vekt der det går fram at meningen har vært å videreføre eldre rett, og motsatt må det tas hensyn til at de någjeldende lovene på mange punkter endret den tidlige rettstilstanden. I boken her vil eldre høyesterettspraksis – og i noen utstrekning praksis fra andre domstoler – bli tatt med uten at det nødvendigvis betyr at hver avgjørelse har vesentlig betydning for tolkningen av gjeldende lov.

Mange av bestemmelsene i borettslovene er formet med *aksjelovgivningen* som mønster. Lovutvalgets generelle begrunnelse for dette er referert i prp. s. 221, jf. NOU s. 89:

> «Det er fleire fordelar med å byggje på føresegnene i aksjelova. Aksjeselskapet er den viktigaste samanslutningsforma, og reglane i aksjelova er kjende av mange. Ved å ha mest mogleg like reglar for fleire samanslutningar kan ein oppnå at reglane blir betre innarbeidde i praksis. Vidare er det slik at aksjelovgjevinga er utvikla gjennom ei årrekkje, og lovmotiva er etter kvart innhaldsrike. Ein har ein omfattande rettspraksis kring aksjeselskap, og i litteraturen er aksjeselskapsrettslege spørsmål drøfta grundig både her i landet og i andre land. Den avklåringa og utpenslinga av rettsstoffet som ein får på det viset, kjem tolkinga av ei ny bustadbyggjelagslov til gode dersom føresegnene er nokolunde like. Utvalet har òg ut frå dette synspunktet valt å gje etter måten korte merknader til dei føresegnene som svarar til føresegnene i aksjelova.»

På denne bakgrunnen kan forarbeider, praksis og litteratur som gjelder de tilsvarende bestemmelsene i aksjelovgivningen, måtte trekkes inn ved tolkningen av borettslovene.

En del bestemmelser i borettslagsloven bygger på reglene i den tidligere *eierseksjonslov* – det gjelder i første rekke kapittel 5 om den boretten andelseierne har. Ved tolkningen av disse bestemmelser er det naturlig å ta hensyn til hvilke løsninger som i rettspraksis og teori er lagt til grunn med hensyn til tolkningen av denne loven.

I 2007 ble det vedtatt en *samvirkelov* (lov nr. 81/2007), og den får betydning for tolkningen av borettslovene. Samvirkeloven uttrykker og presiserer

samvirkeprinsipper som tidligere har vært vage. Dessuten bør det ikke være unødvendige forskjeller i reglene som gjelder for de forskjellige samvirkeforetak, jf. sitatet like ovenfor om verdien av ensartede regler. Den direkte påvirkningen fra samvirkeloven er derimot ikke stor. Lovutvalgets utkast til nye borettslover forelå før utkastet til samvirkelov, men med unntak for definisjonene av boligbyggelag og borettslag, førte samvirkelovutkastet stort sett ikke til justeringer i det videre arbeidet med borettslovene.

Boligbyggelagsloven

Oversikt over boligbyggelagsloven

Det følgende er en oversikt over de enkelte kapitlene i boligbyggelagsloven. Formålet er å gjøre det lettere å orientere seg i loven, og nyansene i reglene kommer selvsagt ikke med i en slik oversikt.

Kapittel 1 Innledende bestemmelser: Loven gjelder for boligbyggelag, også boligbyggelag som er stiftet før loven trådte i kraft. Overgangsregler for de eldre lagene er gitt i kapittel 13. Boligbyggelag er i loven definert som «samvirkeføretak som har til hovudføremål å skaffe bustader til andelseigarane gjennom burettslag eller på anna vis og å forvalte bustader for andelseigarane». Det går fram av kapittel 7 at laget kan drive annen virksomhet til beste for andelseierne. Boligbyggelaget er en sammenslutning med begrenset deltakeransvar, dvs. at andelseierne ikke hefter for lagets gjeld. Det er tatt inn et forbud mot diskriminering i samsvar med likestillings- og diskrimineringsloven. Kapitlet har også en definisjon av tilknyttet borettslag og bestemmelser om bruk av elektronisk kommunikasjon.

Kapittel 2 Stiftelse av boligbyggelag: Et boligbyggelag skal ha minst 20 andelseiere når det blir stiftet, og stifterne må forplikte seg til å skyte inn en andelskapital på til sammen minst 100 000 kroner. Lagets foretaksnavn må inneholde ordet «boligbyggelag» («bustadbyggjelag») eller forkortelsen BBL. Åpningsbalansen må bekreftes av statsautorisert eller registrert revisor. Andelskapitalen må være innbetalt og laget registrert innen tre måneder etter stiftelsen.

Kapittel 3 Kapitalen i laget: Laget skal ha en andelskapital på minst 100 000 kroner. Andelene skal lyde på minst 300 kroner, men ikke mer enn 5000 kroner. Hvis andelskapitalen er mindre enn 100 000 kroner, kan det skytes inn kapital som kan betales tilbake senere hvis egenkapitalen er tilstrekkelig. I vedtektene kan det bestemmes at medlemmene skal betale årspenger (årskontingent). Laget skal ha en egenkapital som er forsvarlig ut fra virksomhetens omfang og risiko, og styret skal foreslå tiltak for generalforsamlingen hvis egenkapitalen ikke er forsvarlig. Eventuell rente på andelskapitalen skal være begrenset. Utdeling til andelseierne på bakgrunn av samhandel med laget kan utgjøre inntil en tiendedel av årsoverskuddet etter at eventuelt tidligere underskudd er dekket.

Kapittel 4 Andelseierne: Boligbyggelaget skal være åpent for nye medlemmer, og det kan bare fastsettes vilkår for å være andelseier hvis det er saklig grunn til det. Alle andeler gir samme rettigheter og plikter hvis ikke annet

følger av loven. Både fysiske og juridiske personer kan være andelseiere, om ikke annet følger av vedtektene. Hver andelseier kan bare eie én andel, men det kan fastsettes at juridiske personer kan eie flere andeler. Laget skal føre en andelseierbok. Andelen kan som hovedregel ikke overføres uten samtykke fra laget, men samtykke er ikke nødvendig ved overføring til nærmere bestemte nærstående. En andelseier i et tilknyttet borettslag kan ikke overføre boligbyggelagsandelen uten borettslagslagsandelen. En andelseier kan melde seg ut av laget, men kan ikke kreve andelsbeløp eller årskontingent tilbakebetalt. En andelseier som har handlet til skade for laget, kan utelukkes; men det gjelder likevel ikke hvis andelseieren har bolig i et tilknyttet borettslag eller avtale om å ta over ny bolig.

Kapittel 5 Generalforsamlingen: Generalforsamlingen har den øverste myndighet i laget. Alle andelseiere som har tegnet andel før årsskiftet, har rett til å møte selv eller ved fullmektig, men i lag med mer enn 500 andelseiere kan det vedtektsfestes at andelseierne skal være representert ved delegerte. Hver andelseier eller delegert har én stemme. Stemme kan ikke gis i saker om søksmål eller ansvar hvor andelseieren, fullmektigen eller den delegerte har en vesentlig interesse som kan stride mot lagets interesse. Ordinær generalforsamling skal holdes før 1. juli hvert år, og etter nærmere regler skal det kalles inn til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal kalle inn generalforsamlingen, og tingretten kan kalle inn hvis styret ikke gjør det. Innkallingen skal gis med minst én ukes varsel og oppgi hvilke saker som skal behandles. Styrelederen åpner generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger en møteleder hvis det ikke følger av vedtektene hvem som skal være møteleder. Andelseiere eller delegerte kan sette fram krav på generalforsamlingen om at styret eller daglig leder skal gi opplysninger av nærmere bestemt slag. Generalforsamlingen skal velge en valgkomité til å forberede neste års valg. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll for generalforsamlingen. Vedtak kan som regel gjøres med vanlig flertall, men vedtektsendring krever to tredjedels flertall. Generalforsamlingen kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget. Eventuelt søksmål for å få kjent et generalforsamlingsvedtak ugyldig må som hovedregel reises innen tre måneder. Får et forslag om granskning oppslutning av minst en tiendedel av de møtende, kan enhver andelseier kreve at tingretten tar avgjørelse om granskning og eventuelt oppnevner granskere. Vedtektene kan bestemme

at laget skal ha representantskap, og medlemmene velges i tilfelle av generalforsamlingen.

Kapittel 6 Ledelsen av laget: Laget skal ha et styre og en daglig leder. Flertallet av styrets medlemmer skal velges av generalforsamlingen hvis ikke valget er lagt til et annet lagsorgan (i praksis representantskapet). I lag med mer enn 30 ansatte har de ansatte etter nærmere regler rett til å velge styremedlemmer. Styremedlemmer velges for to år, og begge kjønn skal ha en minsterepresentasjon i styret. Et styremedlem har rett til å gå av tidligere hvis det er særlig grunn til det, og et styremedlem kan også avsettes. Godtgjørelse til styremedlemmer fastsettes av generalforsamlingen. Forvaltningen av laget hører under styret, og styret har ansvar for forsvarlig organisering og skal fastsette nødvendige planer og budsjett for virksomheten. Styret skal holde seg orientert om virksomheten og føre nødvendig tilsyn med den daglige ledelsen. Den daglige ledelsen hører under daglig leder, som kan ta avgjørelser i saker som ikke er av uvanlig slag eller har stor betydning for laget. Daglig leder kan ellers ta avgjørelser etter fullmakt fra styret og når det ikke er tid til å vente på styrevedtak. Daglig leder skal minst hver tredje måned gi styret rapport om virksomhet og utvikling. Styremedlemmer, daglig leder og ansatte skal ikke ta imot godtgjørelse fra andre enn laget i forbindelse med arbeidet for laget. Styret skal som hovedregel behandle sakene i møte. Er de ansatte representert i styret, skal det fastsettes en styreinstruks. Styret kan ta avgjørelser når mer enn halvparten er med på behandlingen, om ikke strengere krav følger av vedtektene. Avgjørelsene tas som regel med vanlig flertall. Styremedlemmer og daglig leder skal ikke være med på behandling eller avgjørelse av saker hvor de eller deres nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i utfallet. Styret skal ikke foreta noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget, og styret skal ikke etterkomme generalforsamlingsvedtak som strider mot lov eller vedtekter. Det skal føres protokoll for styremøtene. Styret representerer laget utad; daglig leder kan representere laget i saker som gjelder den daglige ledelsen. En medkontrahent i god tro kan vinne rett selv om noen som representerer laget, har gått ut over sin myndighet.

Kapittel 7 Lagets virksomhet: Boligbyggelaget kan skaffe andelseierne bolig, forvalte boliger for andelseierne og drive med annen virksomhet til beste for andelseierne. Laget kan skaffe boliger ved avtaler med andelseierne om rett til bolig. Avtalen kan gjelde oppføring eller avhending, nye eller

brukte boliger, borettslagsboliger eller andre boliger og dessuten utleie av bolig. Laget kan drive sin virksomhet gjennom datterselskaper o.l. Den nye loven har ikke bestemmelser om at boligbyggelaget kan ta imot sparemidler fra andelseierne.

Kapittel 8 Revisjon: Boligbyggelaget skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Revisor velges av generalforsamlingen, som også godkjenner revisors godtgjørelse. Et mindretall kan sette fram krav om at retten oppnevner en revisor i tillegg til andre revisorer i laget, og retten skal ta kravet til følge hvis det har rimelig grunn. Revisor skal gi beretning til generalforsamlingen. Revisor har rett til å møte i generalforsamlingen og har plikt til å møte når sakene gjør det nødvendig.

Kapittel 9 Sammenslåing av boligbyggelag: Eventuell sammenslåing skjer ved at et boligbyggelag overdrar eiendeler og forpliktelser til et annet boligbyggelag, mot at andelseierne blir andelseiere i det overtakende laget. Det overtakende laget kan være et eksisterende boligbyggelag, men sammenslåingen kan også skje ved at to eller flere boligbyggelag stifter et nytt boligbyggelag som skal være det overtakende laget. Borettslag som er knyttet til et overdragende lag, blir etter sammenslåingen knyttet til det overtakende laget. Loven har detaljerte bestemmelser om planen for sammenslåingen. Planen må godkjennes i generalforsamlingene med samme flertall som for vedtektsendring. Lagets kreditorer skal ha varsel, og etter nærmere regler kan kreditorene kreve oppgjør eller sikkerhet. Et overdragende lag er oppløst når sammenslåingen er gjennomført. Regnskapsmateriale for et overdragende lag skal tas vare på i ti år. Eventuelt søksmål med påstand om at sammenslåingen er ugyldig, må reises før sammenslåingen er registrert i Foretaksregisteret. Det er også anledning til å slå sammen et boligbyggelag med et heleid datterselskap.

Kapittel 10 Oppløsning og avvikling: Oppløsning av et boligbyggelag krever vedtak på to generalforsamlinger med minst fire ukers mellomrom. Den ene av generalforsamlingene skal være den ordinære. Vedtakene må gjøres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer. Når oppløsning er endelig vedtatt, skal det velges et avviklingsstyre som erstatter styre og daglig leder. Etter at kreditorene har fått dekning, og eventuell innskutt kapital med tilbakebetalingsplikt er innfridd, skal overskuddet brukes til allmennyttige formål til beste for boligbyggingen på stedet. Regnskapsmateriale skal tas vare på i minst ti år. Vedtak om oppløsning kan omgjøres med vanlig flertall før utde-

ling av overskudd. Tingretten kan ta over avviklingen av laget hvis det ikke er meldt oppløst innen ett år etter at oppløsningsvedtak er meldt, eller hvis minst en femtedel av andelseierne ber om det. Retten kan også ta avgjørelse om at laget skal oppløses hvis det ikke innen visse frister er gitt melding om lovlig styre, daglig leder eller revisor, eller hvis årsregnskap, årsmelding og revisjonsmelding ikke er sendt innen seks måneder etter utløpet av fristen.

Kapittel 11 Erstatning m.m.: Loven har bestemmelser om erstatningsansvar for styremedlemmer, daglig leder, gransker eller andelseier som forsettlig eller uaktsomt volder tap for laget, andelseier eller andre. Ansvaret kan lempes. Generalforsamlingen avgjør om ansvar skal gjøres gjeldende, men hvis generalforsamlingen forkaster et slikt forslag, kan et mindretall av andelseierne etter nærmere regler gjøre ansvar gjeldende på lagets vegne. Selv om generalforsamlingen har gjort vedtak om ansvarsfritakelse, kan ansvar likevel bli aktuelt på grunnlag av forhold som generalforsamlingen på vesentlige punkter ikke fikk riktige og fullstendige opplysninger om. Andelseiere, kreditorer og andre som har lidt tap fordi laget er påført tap, er bundet av erstatningsoppgjøret mellom skadevolder og laget, og deres krav står tilbake for lagets krav. Det er gitt nærmere regler om krav om offentlig påtale, privat straffesak og krav som gjelder ulovlige betalinger til ledelsen m.m.

Kapittel 12 Diverse bestemmelser: Tillitsvalgte, daglig leder og ansatte har taushetsplikt om personlige opplysninger de får kjennskap til. Det er gitt noen bestemmelser om saksbehandling hvor tingretten behandler saker etter loven, og det er gitt bestemmelser om hvordan frister skal beregnes.

Kapittel 13 Ikrafttredelse og overgangsordninger: Loven trådte i kraft 15. august 2005, og boligbyggelagsloven fra 1960 ble opphevet fra samme dato. Loven gjelder også for boligbyggelag som er stiftet før loven trådte i kraft, men det er gitt enkelte overgangsbestemmelser for disse lagene. Blant annet gjaldt avtaler og vedtekter som var i strid med den nye loven, i ett år etter at loven trådte i kraft.

Kapittel 1
Innleiande føresegner

Innhold

§ 1-1 Verkeområde **31**
§ 1-2 Ansvarsavgrensing **37**
§ 1-3 Tilknytte lag **39**
§ 1-4 Forbod mot diskriminering **43**
§ 1-5 Bruk av elektronisk kommunikasjon **41**

§ 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 Definisjonen av boligbyggelag

I første ledd er det fastslått at loven gjelder for boligbyggelag, og bestemmelsen har en definisjon av boligbyggelag. En sammenslutning som faller inn under definisjonen, blir regulert av loven, selv om sammenslutningen ikke er kalt boligbyggelag i vedtekter eller andre stiftelsesdokumenter.

1.1 Samvirkeforetak

Etter definisjonen må boligbyggelaget være et *samvirkeforetak*. Dette uttrykket er hentet fra utkastet til samvirkelov (NOU 2002: 6) og finnes nå i samvirkeloven § 1 annet ledd:

> «Med samvirkeforetak er meint ei samanslutning som har til hovudformål å fremje dei økonomiske interessene til medlemmane gjennom deira deltaking i verksemda som avtakarar, leverandørar eller på annan liknande måte, og der

1. avkastinga, bortsett frå ei normal forrenting av innskoten kapital, anten blir ståande i verksemda eller fordelt mellom medlemmane på grunnlag av deira andel i omsetninga med samanslutninga, og
2. ikkje nokon av medlemmane har personleg ansvar for skyldnadene til samanslutninga, udelt eller for delar som til saman utgjer dei samla skyldnadene.»

Et samvirkeforetak skal fremme medlemmenes økonomiske interesser «gjennom deira deltaking i verksemda», og avkastningen av virksomheten blir enten stående i virksomheten eller fordelt mellom medlemmene på grunnlag av deltakelsen (samhandlingen). I hovedsak er dette en videreføring av det som har vært oppfattet som de viktigste kjennetegnene på kooperative sammenslutninger. I tillegg er ansvarsbegrensningen tatt med i definisjonen av samvirkeforetak: Skal noen av medlemmene hefte for sammenslutningens forpliktelser, er den ikke et samvirkeforetak.

Definisjonen i samvirkeloven må ses på bakgrunn av at den i første rekke angir vilkårene for at en sammenslutning med begrenset deltakeransvar skal falle utenfor virkeområdet for aksjeloven. Integrering av uttrykket samvirkeforetak i definisjonen av en foretaksform som er regulert i egen lov, slik boligbyggelag er, fører til enkelte særlige spørsmål:

I et boligbyggelag kan det ikke vedtas at medlemmene skal ha ubegrenset utbytte på innskuddene, eller at medlemmene skal hefte for lagets forpliktelser (§ 1-2 og § 3-5). Hvis en sammenslutning har det hovedformålet som nevnes i bestemmelsen her, og er stiftet som et boligbyggelag, men likevel har bestemmelser om ubegrenset utbytte eller om ansvar for medlemmene, foreligger to muligheter: Enten er sammenslutningen et boligbyggelag, og da er de nevnte bestemmelsene ulovlige og virkningsløse, eller så fører disse bestemmelsene til at sammenslutningen ikke er et samvirkeforetak, og dermed heller ikke et boligbyggelag. Antakelig må den første løsningen velges, i første rekke av hensyn til dem som tegner andeler i den tro at sammenslutningen er underlagt loven her. Foretaksregisteret kan for øvrig nekte å registrere et boligbyggelag hvis stiftelsesdokumentene inneholder bestemmelser om ubegrenset utbytte av innskudd eller om heftelse for lagets forpliktelser.

Bestemmelsen her innebærer ikke at sammenslutninger som har til hovedformål å skaffe medlemmene boliger og å forvalte boliger for dem, bare kan stiftes som boligbyggelag. Et aksjeselskap eller et ansvarlig selskap kan ha tilsvarende formål, jf. prp. s. 211, og sammenslutningen reguleres i tilfelle av aksjeloven eller selskapsloven.

1.2 Hovedformål

Det er *hovedformålet* som er avgjørende for om sammenslutningen oppfyller vilkårene for å være et boligbyggelag. Med formål siktes det her til hvilken virksomhet laget skal drive. Hovedformålet er todelt: å skaffe andelseierne bolig og å forvalte boliger for andelseierne. Sammenslutningen er et boligbyggelag selv om hovedformålet – både formelt og reelt – bare er å skaffe boliger eller bare å forvalte boliger for medlemmene. Det er ikke nødvendig at laget driver med begge disse aktivitetene, til enhver tid eller i det hele tatt, jf. prp. s. 211.

Det reelle formålet er avgjørende, ikke det vedtektsfestede. Driver laget i praksis hovedsakelig og gjennom lengre tid med annen virksomhet enn den som er nevnt i definisjonen, er det ikke et boligbyggelag. Hvis virksomheten i et boligbyggelag legges om i denne retning, kan de enkelte andelseiere – om nødvendig med rettens hjelp – kreve en justering av kursen.

Boligbyggelaget kan *skaffe boliger* på forskjellig vis. Utbygging gjennom borettslag er nevnt spesielt i bestemmelsen fordi boligbyggelagene tradisjonelt har brukt denne organisasjonsformen mye; borettslagsformen ble i sin tid utviklet sammen med boligbyggelagsformen. Boligbyggelagene har likevel lenge også skaffet andelseierne eierboliger (både eierseksjoner og eneboliger). I § 7-1 første ledd er det nevnt flere måter å skaffe boliger på. Det kan gjelde avtaler om oppføring eller salg av borettslagsboliger eller andre boliger, eller det kan være utleie av bolig eller andre avtaler om bolig. Vedtekter og avtaler om forkjøpsrett til boliger blir også regnet som et middel til å skaffe andelseierne bolig.

Forvaltning av boliger skjer typisk ved forretningsførsel for borettslag eller seksjonssameier, men boligbyggelaget kan også – selv om det ikke har vært vanlig – tilby slike tjenester til enkeltandelseiere eller til huseierforeninger o.l. hvor medlemmene er andelseiere i boligbyggelaget. Forvaltningen kan også gjelde boliger som blir leid ut til andelseiere, jf. også § 7-2.

Hovedformålet kan oppfylles ved lagets egen virksomhet eller ved virksomhet i datterselskaper eller andre sammenslutninger hvor boligbyggelaget har eierandel, jf. § 7-3. En lignende bestemmelse finnes i samvirkelovutkastet § 1 tredje ledd.

1.3 Annen virksomhet

Boligbyggelaget kan drive med *annen virksomhet* så lenge anskaffelse og forvaltning av boliger for andelseierne er lagets hovedformål. Tanken om å

begrense hvilke typer virksomhet laget skulle kunne drive med i tillegg til hovedformålet, ble drøftet og forkastet under forberedelsen av loven. Departementet presiserte likevel (prp. s. 45) at all virksomhet må skje til beste for andelseierne, om ikke annet så ved at laget tjener penger på virksomheten.

Den tidligere loven hadde i § 1 en oppregning av hvilke formål et boligbyggelag kunne ha i tillegg til å skaffe andelseierne boliger. Noen reell begrensning av aktivitetene innebar dette neppe i praksis, blant annet fordi enkelte av de tillatte tilleggsformålene var nokså generelt formulert (blant annet «å organisere og forvalte andre tiltak som tjener andelseiernes bointeresser» og «å tegne andeler eller aksjer i selskap med begrenset ansvar som driver virksomhet av betydning for boligsamvirket»). Da boligbyggelagene begynte med eiendomsmegling, ut over formidlingen av boliger i tilknyttede borettslag, ble det reist innvendinger fra enkelte hold, men boligbyggelagene hadde drevet med eiendomsmegling i årevis da den virksomhetstypen ble tilføyd som tilleggsformål i 1960-bbl. § 1 ved lov nr. 89/1992.

Virksomhet ut over anskaffelse og forvaltning av boliger for medlemmene har oftest hatt tilknytning til boligsektoren, som forvaltning av boliger for andre enn medlemmene og eiendomsmeglertjenester til så vel andelseiere som andre. Vi har også eksempel på at et boligbyggelag gjennom flere år eide et entreprenørselskap. Eie og drift av forretningseiendommer har ofte hatt tilknytning til utbygging av boligområder. Noen av aktivitetene har hatt mer generell karakter, som for eksempel framforhandling av rabattavtaler for medlemmer ved kjøp av nær sagt alle slags varer og tjenester.

Ett av de tillatte tilleggsformålene i boligbyggelagsloven av 1960 var å ta imot *sparemidler* fra medlemmene til forvaltning. Av forskrifter til loven gikk det fram at midlene blant annet kunne brukes til «utlån til formål innenfor boligsamvirket». Loven og forskriftene ble oppfattet som selvstendig hjemmel for at boligbyggelagene kunne ta imot sparemidler og drive med en begrenset utlånsvirksomhet uten tillatelse etter lovgivningen om bank- og finansieringsvirksomhet. OBOS, som er det eneste av boligbyggelagene som har tatt imot sparemidler de senere årene, søkte og fikk konsesjon til å drive finansieringsvirksomhet i 1998 og står dermed friere ved inn- og utlån av midler.

Borettslovutvalget foreslo at boligbyggelag fortsatt skulle kunne ta imot spareinnskudd, og at lagene også skulle kunne drive med utlån til tilknyttede borettslag m.m. Forslaget ble ikke fulgt i proposisjonen; departementet ville avvente det videre arbeidet med et forslag fra Banklovkommisjonen til lovgivning om finansforetak m.m. (NOU 1998: 14) – et forslag som blant annet åpner for at «samvirkelag og boligbyggelag» kan ta imot innskudd fra

medlemmene. Resultatet ble at finansforetaksloven § 2-2 tredje ledd nå tillater alle samvirkelag å motta innskudd fra medlemmene. Loven etablerer meldeplikt til Finanstilsynet og gir tilsynet rett til å kreve at det etableres betryggende sikkerhet for slike innskudd. Boligbyggelag regnes som samvirkelag i denne sammenheng.

1.4 Boligbyggelagsloven og stiftelser og foreninger

Det følger av definisjonen i første ledd at et boligbyggelag må ha andelseiere. En *stiftelse* har ikke medlemmer og kan dermed ikke være noe boligbyggelag. Hvis boligbyggelaget mister alle sine medlemmer, gjelder reglene i stiftelsesloven om omdanning, jf. § 3-1 annet ledd.

Spørsmålet om lovens virkeområde i forhold til *foreninger* er mer komplisert. En forening har medlemmer, men et sentralt kjennetegn er at medlemmene ikke har rett til sammenslutningens formue ved oppløsning. Den regelen gjelder også for boligbyggelag. Skal foreningen kunne karakteriseres som et samvirkeforetak, må den fremme medlemmenes økonomiske interesser gjennom egen økonomisk virksomhet, jf. NOU 2002: 6 s. 331 flg. Hvis en sammenslutning skaffer medlemmene boliger og forvalter boliger for medlemmene ved egen virksomhet, eventuelt gjennom datterselskaper m.m., er dette kjennemerket på et samvirkeforetak oppfylt. Helst må regelen da være at foreningen faller inn under loven her. Unntak kan tenkes hvis formålet hovedsakelig oppfylles ved bruk av forkjøpsrett (jf. § 7-1 første ledd nr. 5), og sammenslutningen ikke er stiftet som boligbyggelag. Hvorvidt «boligspareklubber» o.l. omfattes av loven her, avhenger i så fall av formål og virksomhet i den enkelte sammenslutning.

2 Forholdet til aksjelovgivningen

I annet ledd er det fastslått at aksjeloven og allmennaksjeloven ikke gjelder for boligbyggelag. Aksjelovens definisjon av aksjeselskap er vid nok til å omfatte boligbyggelag (riktignok med en tvil knyttet til karakteristikken «selskap»). Det følger allerede av asl. § 1-1 tredje ledd nr. 3 at loven ikke gjelder for samvirkelag, om de ikke er stiftet som aksjeselskap. Bestemmelsen her gjør det helt klart at boligbyggelag ikke omfattes av aksjeloven.

En rekke av bestemmelsene i boligbyggelagsloven har mønster i aksjeloven, og forarbeider, rettspraksis, litteratur m.m. knyttet til aksjeloven har vekt ved tolkningen av loven her, jf. nærmere avsnitt 5 i bokens presentasjonskapittel.

Som nevnt i kommentar 1.1 kan et aksjeselskap (eller allmennaksjeselskap) ha samme formål som et boligbyggelag. Da gjelder aksjelovgivningen og ikke boligbyggelagsloven.

3 Geografisk virkeområde

I tredje ledd fastslås det at Kongen kan gi forskrift om bruken av loven på Svalbard, og at det kan fastsettes særlige regler ut fra forholdene på stedet. I forarbeidene heter det ett sted (prp. s. 32) at loven skal gjelde på Svalbard, med eventuelle lokale tilpassinger, mens det et annet sted (prp. s. 211) står at loven ikke vil gjelde på Svalbard før det blir gitt forskrift om det.

Utgangspunktet er at norsk privatrett gjelder for Svalbard (Svalbardloven § 2). Ut fra en vanlig inndeling av rettsreglene er storparten av lovgivningen om sammenslutninger privatrettslig, likevel med unntak for regler om registrering m.m. Fra departementshold har det likevel vært reist tvil om «hvorvidt» norsk selskapslovgivning kan brukes på Svalbard. I aksjeloven ble det derfor tatt inn en formulering som svarer til bestemmelsen i tredje ledd her, og det ble uttalt i forarbeidene (Ot.prp. nr. 23 (1996–97) s. 128) at inntil en slik forskrift er gitt, «må virkeområdet avgjøres etter Svalbardloven § 2».

Forskrifter om bruken av aksjeloven er ikke gitt, og det må kunne sies at denne lovgivningsteknikken er lite opplysende og avklarende. Helst bør det legges til grunn at de delene av aksjeloven som etter tradisjonell inndeling regnes som privatrettslige, gjelder på Svalbard inntil noe annet blir fastsatt, jf. Hanne Margrethe *Ingebrigtsen* i *Norsk Lovkommentar* og Rt-2007-801 avsnitt 30. Det samme synspunktet bør gjelde for boligbyggelagsloven. For tiden finnes det verken boligbyggelag eller borettslag på Svalbard.

For øvrig bygger forarbeidene (prp. s. 213) på en forutsetning om at loven gjelder for boligbyggelag med forretningskontor her i riket. Loven er ikke til hinder for at laget driver virksomhet i utlandet, men hvis forretningskontoret blir flyttet til utlandet, må regelen helst være at laget må oppløses og stiftes på nytt i det nye landet. Se om tilsvarende spørsmål for aksjeselskap *Aarbakke m.fl.* s. 68–74 (kommentar 7 i Innledning til aksjeloven) med videre henvisninger. Det er usikkert i hvilken grad det kreves reell tilknytning til riket, for eksempel i form av virksomhet eller utøvelse av ledelse, ut over at laget er registrert med forretningskontor i en norsk kommune. Utgangspunktet bør være at andelseiere og tillitsvalgte må etterleve de *plikter* som følger av loven, så lenge den formelle tilknytningen til riket består. Det er antakelig

helt upraktisk at laget blir nektet å opprettholde den formelle tilknytningen til riket på det grunnlag at virksomhet og ledelse er lagt til utlandet. Hvilken tilknytning som kreves for at laget og andelseierne skal nyte godt av *fordeler* av at laget er en norsk sammenslutning, kan måtte avgjøres ved en tolkning av de bestemmelser det gjelder.

Loven gjelder ikke for sammenslutninger uten forretningskontor i riket, selv om de har samme formål som boligbyggelag og driver med tilsvarende virksomhet her i riket som norske boligbyggelag. Loven regulerer bestemte former for sammenslutninger, ikke bestemte typer av virksomhet, og loven gir heller ikke boligbyggelagene enerett til bestemte typer av virksomhet. Annen lovgivning regulerer adgangen for utenlandske foretak til å drive virksomhet her i riket og følgene av slik virksomhet, for eksempel i form av skatteplikt. Det kan nevnes at utenlandske foretak som driver næringsvirksomhet her i landet, skal registreres i Foretaksregisteret (foretaksregisterloven § 2-1 annet ledd).

Der det i lovgivningen er vist til boligbyggelag, må det avgjøres ved en tolkning av den enkelte bestemmelse om den omfatter bare norske boligbyggelag eller også tilsvarende utenlandske sammenslutninger. For eksempel gjelder særregelen i brl. § 8-11 om langvarige forretningsføreravtaler med borettslag etter sitt formål bare for norske boligbyggelag.

Hvorvidt avtaler med tilknytning til utlandet, for eksempel avtaler mellom laget og en andelseier om kjøp eller leie av bolig i Spania, reguleres av norske regler, må avgjøres etter lovvalgsreglene for de forskjellige avtaletyper.

§ 1-2 Ansvarsavgrensing

(1) Andelseigarane heftar ikkje overfor kreditorane for lagsskyldnadene.

(2) Andelseigarane har ikkje plikt til å gjere innskot i laget eller i eit konkursbu ut over det som følgjer av § 3-1 om andel og § 3-2 om årspengar.

1 Andelseierne svarer ikke for selskapets gjeld

Ansvarsbegrensningen er ikke gjort til en del av definisjonen av boligbyggelag, slik det er gjort i definisjonen av samvirkeforetak i samvirkelovutkastet (NOU 2002: 6). Som nevnt i kommentar 1.1 til § 1-1 bør regelen være