



Innst. O. nr. 82

(2002-2003)

Innstilling til Odelstinget fra kommunalkomiteen

Ot.prp. nr. 30 (2002-2003)

Innstilling fra kommunalkomiteen om boligbyggelag (bustadbyggjelagslova) og lov om borettslag (burettslagslova)

Til Odelstinget

1. INNLEDNING

1.1 Sammendrag

Proposisjonen inneholdt 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 bygger på ei utgreiing frå Burettsløvuutvalet i NOU 2000:17 Burettsløvene. Utgreiinga har vore ute til høyring hos ei rekkje høyringsinstansar.

1.2 Komiteens merknader

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sigvald Oppebøen Hansen, Reidar Sandal, Karl Eirik Schjøtt-Pedersen og Signe Øye, fra Høyre, Peter Gitmark, Hans Kristian Hogsnes og Kari Lise Holmberg, fra Fremskrittspartiet, Torbjørn Andersen og Per Sandberg, fra Sosialistisk Venstreparti, Karin Andersen og Heikki Holmås, fra Kristelig Folkeparti, Anita Apeltun Sæle og Ivar Østberg, og fra Senterpartiet lederen Magnhild Meltveit Kleppa, viser til at borettslag og boligbyggelag er

meget utbredt i Norge. En gjennomgang av lovene som regulerer både borettslag og boligbyggelag er derfor viktig for svært mange. Regjeringen har i odelstingsproposisjonen kommet med forslag til ny boligbyggelagslov og borettslagslov som bygger på en utredning fra Borettslovutvalget, NOU 2000:17 Borettslovene. Utvalgets utgangspunkt var å sikre at lovverket legger til rette for at boligbyggelagene og borettslagene kan drive sin virksomhet på en måte som tar vare på sitt formål, sikrer interessene til partene og som samtidig kan gi en rasjonell planlegging og drift.

Komiteen vil vise til at boligbyggelagene har hatt en viktig rolle som utøvende organ for sosial boligbygging. Det er viktig at denne rollen nå blir tatt opp til en helhetlig gjennomgang og sett i sammenheng med den bredere utviklingen på boligmarkedet og i relevant lovgivning. Boligbyggelag og borettslag vil fortsatt spille en viktig rolle innen sosial boligbygging i Norge. Hvordan dette skal skje, reguleres nå i disse lover.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Høyre, Sosialistisk Venstreparti, Kristelig Folkeparti og Senterpartiet, vil særlig understreke viktigheten av at lovforslaget inneholder bestemmelser om forbud mot diskriminering. Tilsvarende lovendringer foreslås samtidig i lov av 23. mai 197 nr. 31 om eierseksjoner, og lov av 29. mars 1999 nr. 17 om husleie.

Komiteen viser til sine respektive merknader under kap. 4.2.

Komiteen har merket seg uttalelsene fra alle involverte høringsinstanser som i overveiende grad er positive til lovforslaget, både i hovedhøringen og i tilleggshøringen.

2. NOEN OPPLYSNINGER OM BUSTAD-SAMVIRKET

2.1 Sammendrag

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. 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.

Ifølgje Føretaksregisteret var det 1. januar 2002 registrert 136 bustadbyggjelag og 6 183 burettslag i registeret. NBBL opplyser at 100 av desse bustadbyggjelaga var medlemmer av NBBL. Desse bustadbyggjelaga - og dotterselskap av desse bustadbyggjelaga - forvalta 4 848 burettslag. Av desse var 4 270 burettslag tilknytte bustadbyggjelag.

Det totale medlemstalet i bustadbyggjelaga, som var medlemmer av NBBL, 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 varierer frå 16 til 58 482.

Departementet har kome fram til at det truleg finst om lag 250 000 burettslagsbustader her i landet. Dette medfører at om lag 13 pst. av hushalda eig bustaden gjennom andel i burettslag. Til samanlikning viser tala at om lag 23 pst. av bustadene er leigebustader.

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 bustadbyggjelaga bygde same året. Bruktomsetninga er derfor eit viktigare bidrag til tilbodet av burettslagsbustader enn nybygging.

3. LOVREGULERING AV BUSTAD-SAMVIRKET

3.1 Sammendrag

I proposisjonen drøfter departementet enkelte spørsmål som gjeld lovval og lovstruktur, og nokre premisser som bør liggje til grunn for lovvala.

Av samvirkeføretak er det i dag berre bustadbyggjelaga og burettslaga som er underlagde ei heilskapleg selskapsrettsleg regulering. Departementet foreslår, 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 nødvendig å gjere nokre tilpassingar i burettslovene i samband med ei eventuell ny lov om samvirkeføretak.

Til liks med utvalet er departementet einig i at det er betre å halde på éi lov om bustadbyggjelag og éi 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 éi anna lov for frittstående burettslag. Slike spørsmål var også til vurdering då ein skulle lage dei noverande burettslovene, 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.

Utvalet foreslår omfattande endringar i dei no-gjeldande burettslovene, og departementet 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.

Departementet støttar forslaget frå utvalet om å lovfeste at burettslovene også skal gjelde på Svalbard. Departementet foreslår derfor at Kongen gir forskrifter om bruken av lover på Svalbard, og at Kongen då kan fastsetje særlege reglar ut frå tilhøva på staden.

3.2 Komiteens merknader

Komiteen er enig i å beholde en boligbyggelagslov og en borettslagslov. Komiteen mener at denne inndelingen har fungert godt og er den mest hensiktsmessige. Komiteen er også enig med departementet i å opprettholde borettslags- og eierseksjonsmodellene som selvstendige organisasjonsmodeller.

Komiteen støtter også innføringen av borettslagslovene på Svalbard.

4. FORBUD MOT DISKRIMINERING I BUSTADLOVGIVINGA

4.1 Sammendrag

Departementet er einig med utvalet og fleirtalet av høringsinstansane og foreslår å lovfeste egne 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 føresegnar 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. Føresegnene mot diskriminering står i § 1-4 i forslaget til lov om bustadbyggjelag og i § 1-5 i forslaget til lov om burettslag.

4.2 Komiteens merknader

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Høyre, Sosialistisk Venstreparti, Kristelig Folkeparti og Senterpartiet, mener at all diskriminering som følge av trosoverbevisning, hudfarge, språkkunnskap, nasjonalt eller etnisk opphav eller homofil legning, leveform eller orientering, ikke skal forekomme i et moderne samfunn. Flertallet støtter derfor lovforslagene som forbyr diskriminering på boligområdet. Flertallet vil påpeke at lovene forbyr diskriminering ut fra trosoverbevisning, men at organisasjoner likevel skal ha mulighet til å leie ut boliger til medlemmene sine så lenge de ikke er opprettet for å omgå lovene.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet viser til at gjeldende borettslovgiving ikke inneholder direkte formuleringer mot diskriminering. Det samme gjelder for eierseksjonsloven og husleieloven.

Disse medlemmer viser til at Regjeringen foreslår et eget forbud mot diskriminering på boligområdet på bakgrunn av religion, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonal og etnisk opphav eller homofil legning eller orientering. Ifølge Regjeringens forslag skal borettslagene tillegges bevisbyrden for at diskriminering ikke har funnet sted. Dette kan medføre at borettslagsstyrene kan vegre seg for å gripe inn overfor personer som faller under denne paragrafen av frykt for å bli beskyldt for rasisme. En slik anti-diskrimineringsparagraf kan svekke den gjensidige toleransen mellom ulike grupper i samfunnet og føre til

mer konflikter nettopp på bakgrunn av forskjellsbehandling.

Disse medlemmer viser til at Fremskrittspartiets grunnholdning om at likebehandling av alle mennesker uansett rase, kjønn, religion eller etnisk eller nasjonal opprinnelse, er en forutsetning for å hindre splid mellom nevnte grupperinger.

Disse medlemmer viser videre til at holdninger ikke kan vedtas av politikere, men kun skapes av befolkningen selv.

Disse medlemmer vil hevde at straffelovens § 349 a gir det tilstrekkelige vern mot eventuell diskriminering på det boligrettslige området, og anser derfor en ytterligere lovpresisering i andre lover for overflødig.

Disse medlemmer støtter derfor ikke innføring av en slik paragraf med såkalt omvendt bevisbyrde fordi dette vil kunne skape flere problemer enn det løser på det boligrettslige området.

Disse medlemmer vil derfor stemme imot § 1-5 i forslaget om borettslagslov og § 1-4 i forslaget om boligbyggjelagslov.

5. FORHOLDET MELLOM BOLIGBYGGELAG OG TILKNYTTETE BORETTSLAG

5.1 Sammendrag

I gjeldende burettslover er det ingen direkte definisjon på kva som skal reknast for å vere eit tilknytt burettslag.

Tilknytte burettslag skal etter forslaget frå utvalet vere burettslag der det følgjer av vedtektene at andelseigarane skal vere andelseigarar i eit bestemt bustadbyggjelag.

Departementet vurderer det slik at utvalet har funne fram til ein klar og tenleg definisjon av tilknytt burettslag. 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 høringsinstansane. Departementet legg derfor denne definisjonen til grunn i dei nye lovene, jf. (§ 1-3 i begge lovene).

5.2 Komiteens merknader

K o m i t e e n støtter lovforslaget i proposisjonen.

6. NOEN OVERORDNEDE SPØRSMÅL OM BOLIGBYGGELAG

6.1 Virksomhet og ansvarsavgrønsing

6.1.1 Sammendrag

Departementet sluttar seg til forslaget frå utvalet om avgrønsing av kva slags verksemd bustadbyggje-

laga 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 er også einig med utvalet i at forvaltning av bustader for andelseigarane bør bli ein del av hovudføremålet (§ 1-1). Bustadbyggjelag har alltid hatt dette som ei viktig oppgåve. For fleire bustadbyggjelag utgjør dette i dag hovudtyngda i verksemda.

Departementet foreslår også 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 (§ 7-5) 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.

Departementet legg til grunn at mottak av innskot og utlån er finansverksemd etter finanslovgivinga. I NOU 1998:17 Finansforetak mv. har Banklovkommisjonen 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 Banklovkommisjonen.

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 sluttar seg til forslaget frå utvalet om å vidareføre dei gjeldande reglane om at andelseigarane ikkje skal ha personleg ansvar for skyldnadene til bustadbyggjelaget.

6.1.2 *Komiteens merknader*

Komiteen viser til at boligbyggjelagene har som hovedformål å skaffe boliger til sine medlemmer gjennom borettslagene. For flere boligbyggelag er størsteparten av virksomheten knyttet til forvaltning av boliger for andelseierne. Komiteen støtter derfor lovendringen som gjør også denne oppgaven til en hovedoppgave. Komiteen mener det er viktig at gjeldende regler om at andelseiere ikke skal ha personlig ansvar for gjelden til boligbyggelaget, videreføres.

Komiteen ser det slik at den nye formålsparagrafen ikke er ment å skulle innebære en innskrenkning av hvilke oppgaver et boligbyggelag kan drive med i forhold til det de gjør i dag.

Komiteen peker på at boligbyggelag driver, og kan tenkes å drive, en rekke aktiviteter som ikke umiddelbart kan karakteriseres som skaffing og forvaltning av boliger, men som støtter opp under hovedformålet.

Komiteen er enig med departementet i at det ikke bør legges uheldige bånd på boligbyggelagene når det gjelder å tilpasse seg behovene etter som tiden går. Det må som nevnt i Borettslovutvalget være opp til medlemmene i boligbyggelaget å avgjøre om virksomheten ligger innenfor de rammer som medlemmene kan akseptere.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Fremskrittspartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, ser viktigheten av at boligbyggelagene kan ha mulighet til å drive sparing og utlån, og er enig i at slik virksomhet kan knyttes nært opp mot lagenes hovedformål. Flertallet mener videre at boligbyggelagene bør sidestilles med andre finansinstitusjoner når det gjelder rettigheter til å drive sparing og utlån.

Komiteen er enig med departementet i at slike rettigheter ikke nedfelles i særlov nå, men at dette skal tas opp til vurdering når banklovkommisjonens anbefaling er klar.

6.2 **Stifting av boligbyggelag**

6.2.1 *Sammendrag*

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 andela-

ne, 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 tilsvarande føresegner i aksjelova. Departementet foreslår likevel å auke tallet på stiftarar frå femten til tjue. Dette heng saman med storleiken på andelane, og at stiftarane gjennom teikning av andelar skal kunne oppfylle minstekrava til andelskapital. Føresegnene om stifting av bustadbyggjelag står i kapittel 2 i lovforslaget.

6.2.2 *Komiteens merknader*

Komiteen støtter lovforslaget i proposisjonen.

6.3 *Kapitalen i laget*

6.3.1 *Sammendrag*

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 5 000 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. 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.

Departementet er einig med utvalet i at ei eventuell rente på andelskapitalen skal vere avgrensa. Dette er i tråd med dei internasjonale samvirkeprinsippa. Departementet vil 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 uklår.

Departementet 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 builjøtiltak og andre allmennyttige 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.

Kapittel 3 i lovforslaget har føresegner om kapitalen i laget.

6.3.2 *Komiteens merknader*

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, er enig i at kapitalkravet i boligbyggelag ikke bør settes noe lavere enn det som gjelder for aksjeselskap og at det settes krav i loven om at egenkapitalen i et boligbyggelag må være forsvarlig sett i forhold til den virksomhet som drives.

Flertallet slutter seg ikke til departementets forslag om at det skal kunne utbetales rente av andelskapitalen og bonus på inntil 1/10 av årsoverskuddet ut fra samhandel med laget. Flertallet foreslår også at laget ikke kan gi rente på andelskapitalen eller dele ut midler til andelseierne.

Flertallet viser til at rente- og bonusutbetalinger er helt fremmed i boligsamvirket i dag. Medlemmene tegner primært andel i boligbyggelaget for å dekke sitt behov for bolig på kortere eller lengre sikt eller for eventuelt å nyte godt av andre medlemstilbud. Dette blir dessuten viktig når boligbyggelaget engasjerer seg i virksomhet som for eksempel bygging og drifting av utleieboliger, noe de får tilskudd til fordi de har et non profit-grunnlag. Eventuelle utbetalinger til den enkelte andelseier vil under enhver omstendighet bli svært beskjedne sammenholdt med det merarbeid administrasjonen av utbetalinger vil påføre boligbyggelagene. Flertallet finner i stedet at boligbyggelagene skal ha anledning til å avsette midler til bomiljø eller allmennyttige formål i lagets virkeområde. Flertallet er av den oppfatning at denne grensen kan settes til 20 prosent av årsoverskuddet.

Flertallet fremmer derfor følgende forslag:

"Boligbyggelagsloven § 3-5 første og andre ledd skal lyde:

(1) Laget kan ikkje gje rente på andelskapitalen eller dele ut midlar til andelseigarane.

(2) Til bumiljøtiltak og andre allmennyttige føremål kan generalforsamlinga vedta å setje av opp til ein femdel av årsresultatet etter at underskot frå tidlegare år er dekt. Det kan ikkje setjast av meir enn styret gjer framlegg om eller godtek.

Fjerde og femte ledd blir tredje og fjerde ledd."

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti har ingen merknader, og støtter lovforslaget i proposisjonen. Disse medlemmer fremmer følgende forslag:

"Boligbyggelagsloven § 3-5 skal lyde:

(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 motakeren 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 skadeerstatningsloven § 5-2.

6.4 Andelseigarar

6.4.1 Samandrag

Departementet foreslår 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 ein 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 fore-

slått ei slik endring. Departementet har vidare foreslått at andelseigaren kan overføre andelen til ein noko større krins enn det som går fram av utvalets forslag. 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.

Kapittel 4 i lovforslaget har føresegner om andelseigarane og forholdet til bustadbyggjelaget.

6.4.2 Komiteens merknader

Komiteen mener det er viktig at det ikke settes restriksjoner uten saklig grunn for hvem som kan være andelseiere. En slik regel vil etter komiteens oppfatning være med på å forhindre diskriminering.

6.5 Generalforsamlingen

6.5.1 Sammen drag

Departementet sluttar seg i det alt vesentlege til det forslaget som utvalet har kome med til reglar om generalforsamling. 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 sjølv 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 fleirtalskrav 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.

Kapittel 5 i lovforslaget har reglar om generalforsamlinga i bustadbyggjelaget.

6.5.2 *Komiteens merknader*

Komiteen støtter lovforslaget i proposisjonen.

6.6 Representantskap

6.6.1 *Sammendrag*

Departementet sluttar seg til forslaget frå utvalet. 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.

Sidan ordninga med eit tilsynsorgan blir foreslått å vere frivillig, er det etter departementet si vurdering også naturleg at fleire av reglane om representantskap i gjeldande lov 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 utførelig 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.

§ 5-27 i lovforslaget regulerer bruken av eit representantskap.

6.6.2 *Komiteens merknader*

Komiteen støtter lovforslaget i proposisjonen.

6.7 Styre i boligbyggelaget

6.7.1 *Sammendrag*

Departementet foreslår i samsvar med utvalet 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 éin 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.

Departementet er einig i utvalet sitt forslag om 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 pålegga 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 foreslår i motsetnad til utvalet at føresegna om kommunal representasjon i styret i bustadbyggjelaga ikkje blir teken med i den nye lova. Departementet vil samtidig framheve at dette sjølv sagt 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.

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.

Kapittel 6 i lovforslaget har føresegner som gjeld dei som skal styre bustadbyggjelaget.

6.7.2 *Komiteens merknader*

Komiteen mener det kan føre til ansvarspulverisering hvis andre foretak, for eksempel et annet boligbyggelag, skal være daglig leder i et boligbyggelag. Den daglige lederen skal være en fysisk person.

Komiteen er i tillegg enig med departementet i å ikke lovpålegge at det skal være kommunale representanter i boligbyggelagenes styrer, men at det skal skje på frivillig basis etter avtale mellom det aktuelle boligbyggelag og kommunen. Et boligbyggelag kan for eksempel etter avtale med kommunen vedtektsfeste å stille styreplasser til kommunens disposisjon.

6.8 Regnskap og revisjon

6.8.1 *Sammendrag*

Departementet viser til forslaget frå utvalet om at det ikkje lenger skal gjelde særlege reglar om rekneskap 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. Det vert foreslått reglar om at bustadbyggjelaget skal ha ein eller fleire statsautoriserte eller registrerte revisorar, og i tillegg er det eigne føresegner om val av revisor og revisjonsmeldinga. Føresegner om revisjon står i kapittel 8 i lovforslaget.

6.8.2 *Komiteens merknader*

Komiteen er enig i at det ikke skal gjelde egne regler om regnskap og årsmelding for boligbyggelag. Komiteen er positiv til at regnskapsloven i fremtiden også vil gjelde for boligbyggelag.

6.9 Gransking

6.9.1 *Sammendrag*

Departementet sluttar seg til det forslaget som utvalet har kome med til reglar for gransking. Utvalet foreslår at ein andelseigar eller delegert kan foreslå gransking av stiftinga eller forvaltninga av laget eller nærare oppgitte omstende kring forvaltninga eller rekneskapane. Reglar om gransking står i §§ 5-24 - 5-26 i lovforslaget.

6.9.2 *Komiteens merknader*

Komiteen støtter lovforslaget i proposisjonen.

6.10 Sammenslåing av boligbyggelag

6.10.1 *Sammendrag*

Departementet sluttar seg til det forslaget som utvalet har kome med til føresegner om samanslåing av

bustadbyggjelag. Etter forslaget kan eit bustadbyggjelag overdra eigedelar 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 grunngivinga 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 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.

Kapittel 9 har føresegner om korleis samanslåing av bustadbyggjelag skal vere gjort.

6.10.2 *Komiteens merknader*

Komiteen støtter lovforslaget i proposisjonen.

6.11 Oppløsning og avvikling

6.11.1 *Sammendrag*

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 følgje mønsteret frå kapittel 16 i aksjelova, med nødvendige tilpassingar.

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 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 kunn-

gjere vedtaket om å oppløse 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 ønskeleg 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.

Kapittel 10 i lovforslaget har føresegner om oppløysing og avvikling av eit bustadbyggjelag.

6.11.2 Komiteens merknader

Komiteen støtter lovforslaget i proposisjonen.

Komiteen har merket seg at vanlige andelsinnskudd ikkje skal betales tilbake, utenom innskudd etter § 3-1 fjerde ledd. Overskudd utover dette skal brukes til allmenntilgjengelige formål til beste for boligbyggingen der laget hovedsakelig har hatt sitt virke.

6.12 Skadebot o.a.

6.12.1 Sammendrag

Utvalet foreslår at skadebotansvaret kan lempast etter skadebotlova. Utvalet foreslår vidare at generalforsamlinga avgjer om laget skal fremje skadebotkrav.

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.

Utvalet foreslår at ein andelseigar, kreditorar eller andre som har lide tap fordi laget er påført tap, er bundne av skadeoppgjjer med laget, og deira krav står tilbake for laget sine krav.

Departementet sluttar seg fullt ut til det forslaget utvalet har kome med til føresegner om skadebot. Dette gjeld både i forhold til ansvarsgrunnlaget og til kva slags krav som kan setjast fram. Utvalet foreslår mellom anna at den som i eigenskap av styremedlem, dagleg leiar, granskar eller andelseigar forsettleg eller aktaust 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 vedtektenne. 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.

Utvalet foreslår at tillitsvalde, dagleg leiar og tilsette i eit bustadbyggjelag skal hindre at uvedkomannde 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.

Departementet sluttar seg også til forslaget til føresegner om teieplikt. Reglane om skadebot og teieplikt står i lovforslaget kapittel 11 og 12.

Departementet sluttar seg fullt ut til utvalet sine vurderingar av at det ikkje trengst eigne føresegner i ei ny lov om tvisteløysing utanom domstolane.

6.12.2 Komiteens merknader

Komiteen registrerer at utvalget og departementet har sammenfallende synspunkter og sluttar seg til lovforslaget i proposisjonen.

7. NOEN OVERORDNEDE SPØRSMÅL OM BORETTSLAG

7.1 Formål og avgrensning

7.1.1 Sammendrag

I gjeldande burettslagslov er eit burettslag definert til å vere eit andelslag (selskap) som har til føremål å skaffe andelseigarane bustad ved å erverve, stå for oppføringa av eller sjølv oppføre bustadbygg - og leige ut bustader i slike bygg til andelseigarane.

Utvalet foreslår ein ny definisjon av burettslag. Den viktigaste forskjellen frå gjeldande lov ligg i at utvalet vil gjere bruksretten til andelseigaren om frå ein leigerett til ein særskilt burett.

Departementet meiner at å omtale slike bruksrettar som leigerettar, kan verke misvisande. Departementet sluttar seg derfor til forslaget frå utvalet om at tilknyttinga mellom andelseigaren og bustaden for framtida skal reknast som ein bruksrett, og at innhaldet av denne retten fullt ut blir regulert av føresegnerne i burettslagslova. Departementet sluttar seg også til at denne bruksretten i lova blir omtalt som ein "burett".

Det blir foreslått at eit burettslag skal vere eit samvirkeføretak som har som føremål å gi andelseigarane bruksrett til eigen bustad i laget sin eigedom (burett). Samtidig blir det foreslått presisert at føretaket også kan drive verksemd som heng saman med dette føremålet. Med denne definisjonen (§ 1-1 i forslaget til lov om burettslag) går det fram at hovudfø-

remålet 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.

Som hovudregel vil også samvirkeføretak som har til hovudføremål å gi andelseigarane bruksrett til fritidsbustad, falle utafør verkeområdet. Men departementet støttar 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.

7.1.2 Komiteens merknader

Komiteen slutter seg til definisjonen av burettslag, hvor andelseierens bruksrett gjeres om fra en leierett til en borett.

7.2 Stifting av burettslag

7.2.1 Sammendrag

Departementet sluttar seg i all hovudsak til forslaget frå utvalet til reglar som knyter seg til stiftinga av eit burettslag, sjå lovforslaget kapittel 2 I.

For å stifte eit burettslag skal den eller dei som skal teikne andelane, setje opp eit stiftingsdokument (§ 2-7). Stiftarane skal setja opp og datere ein opningsbalanse som skal leggjast ved stiftingsdokumentet. Ein bygge- og finansieringsplan skal leggjast ved stiftingsdokumentet. Når alle stiftarane har skrive under stiftingsdokumentet, er andelane teikna og laget stifta. Andelane skal betalast til pålydande innan den tida som er fastsett i stiftingsdokumentet (§ 2-8). Laget skal meldast til Føretaksregisteret innan tre månader etter at stiftingsdokumentet er underskrive (§ 2-9). 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 (§ 2-10). Laget kan ikkje ta imot innskot frå andre enn andelseigarane, § 2-11. Denne paragrafen har også reglar om korleis sikringa av innskota skal gå føre seg.

7.2.2 Komiteens merknader

Komiteen støtter lovforslaget i proposisjonen.

7.3 Utbyggingsmodell o.a.

7.3.1 Sammendrag

Departementet sluttar seg til det forslaget som utvalet har kome med når det gjeld føresegnene for bygging av nye burettslag.

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 eigarbustader. Departementet er einig med utvalet og 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 forbrukarar. 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. § 2-13 i lovforslaget gjeld avtale mellom utbyggar og forbruker.

Departementet held 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.

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.

Departementet meiner 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, jf. § 2-14.

7.3.2 Komiteens merknader

Komiteen vil understreke viktigheten av at andelseiere må få samme forbrukarvern som andre forbrukerar ved kjøp av andre typer eierboliger. Komiteen vil påpeke at rettstilstanden blir mye klarere med denne utbyggingsmodellen. Komiteen er også enig i at fleksibilitet bør søkes ved at det ikke bør være noe krav til at andelene i burettslag må selges til selvkost. Komiteen støtter ikke forslaget til § 2-14. Komiteen mener at forslaget om fremtidige andelseieres representasjon i byggestyre vil være vanskelig å gjennomføre og vil etter komiteens mening i mange tilfeller ikke gi andelseierne økt innflytelse, men føre til økte kostnader og tidsbruk for utbygger.

Komiteen mener det er viktig at boligbyggelagene finner andre medvirkningsmuligheter for å trekke med fremtidige andelseiere i burettslagene, for å sikre at investerte ressurser brukes best mulig i samsvar med fremtidige beboeres interesser.

7.4 Andelskapitalen

7.4.1 Sammendrag

Det går fram av lovforslaget § 3-1 at andelane skal vere like store og lyde på minst 5 000 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 bygge- og finansierings-

planen, 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.

Departementet sluttar seg til forslaget frå utvalet til reglar om andelskapital i burettslag, jf. lovforslaget i kapittel 3.

7.4.2 Komiteens merknader

Komiteen støtter lovforslaget i proposisjonen.

7.5 Andelseiere, overgang av andeler o.a.

7.5.1 Sammendrag

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 pst. 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 pst. 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 erverve 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 etterkomme innan fristen, kan andelen krevjast selt 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 husstands-fellesskapslova § 3. Det er berre laget som kan gjere forkjøpsretten gjeldande på vegner av forkjøpsretts-havarane. 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 fram 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 selt for, men er andelen openbert selt til

underpris, eller skiftar andelen eigar ved byte, gåve eller arv, skal løysingssummen fastsett etter vanlig pris. Forkjøpsrettshavaren har ikkje plikt til å ta over hefte på andelen.

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

7.5.2 *Komiteens merknader*

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Høyre, Sosialistisk Venstreparti, Kristelig Folkeparti og Senterpartiet, viser til at departementet i § 4-2 første ledd har foreslått at gitte juridiske personer skal ha en lovbestemt rett til å eie andeler i borettslag. Flertallet viser til at regelen har fått en utforming som kan gi som resultat at de gitte juridiske personer kan få rett til å eie opp til 20 pst. av andelene i borettslag. Dette synes ikke å ha vært meningen, den maksimale ramme for eierskap etter denne regelen skal være 10 pst., men likevel minst en andel. Flertallet mener at bestemmelsen bør utformes så likt som mulig i eierseksjonsloven og borettslagsloven. Flertallet vil derfor stryke departementets forslag til endring av eierseksjonsloven § 22 fjerde ledd nytt andre punktum. Maksimalrammen på 10 pst. knyttes opp til boligene i borettslaget eller eierseksjonssam-eiet og ikke som i forslaget opp til antall boliger i den enkelte bygning.

Flertallet fremmer følgende forslag:

"Borettslagsloven § 4-2 første ledd skal lyde:

Desse kan til saman eige andel eller andelar som gir rett til minst ein bustad og opptil ti prosent av bustadene i lag med fem eller fleire andelar:

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."

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet viser til at Fremskrittspartiet var imot å innføre tipsrentregelen.

Komiteen vil peke på at forkjøpsretten er en av de viktigste måtene boligbyggelagene kan skaffe sine andelseiere bolig på. Komiteen slutter seg i

hovedsak til departementets forslag. For at så vel andelseiere som borettslaget skal få dokumentert at det er sendt melding om at andelen har skiftet eier eller at det er inngitt et forhåndsvarsel om at andelen ønskes solgt, er komiteen av den oppfatning at det bør tas inn et krav om skriftlighet i forslag til lovvedtak § 4-14. Komiteen fremmer følgende forslag:

"Borettslagsloven § 4-14 første ledd skal lyde:

(1) Fristen for å gjere forkjøpsretten gjeldande er tjue dagar frå laget fekk skriftleg melding om at andelen har skifta eigar, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem kvardagar dersom laget skriftleg 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."

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet og Senterpartiet er ikke enig med departementet i at det er ønskelig eller fornuftig å regulere i detalj i hvilken grad det kan tas et gebyr for ulike arbeidsoperasjoner som enkeltandelseiere påfører fellesskapet. Disse medlemmer er av den oppfatning at i valget mellom å legge kostnadene på fellesskapet eller belaste brukeren, er det svært mye som taler for at den som er årsak til kostnaden også bør bære kostnadene. Disse medlemmer finner videre en slik regulering ikke passende når den bare vil regulere borettslag og ikke andre boligformer. Disse medlemmer vil derfor gå imot departementets forslag til § 4-6 og § 4-22, slik at §§ 4-7 til 4-21 blir nye §§ 4-6 til 4-20.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet mener det er kunstig å koble saksbehandlingsgebyrer mellom boligbyggelag og borettslag opp mot rettsgebyret. Ved justeringer av rettsgebyret i utakt med pris og kostnadsvekst vil en, dersom man kan ta for gitt at ved innføring av makskostnadsgrænse lages et gitt og fast prisnivå på tjenesten, kunne oppleve at gebyrene stiger på helt gale premisser. Disse medlemmer viser til at heving av rettsgebyret som kjent ikke bare skjer ut fra rent kostnadsmessige argumenter.

Disse medlemmer mener at å i det hele tatt regulere den prisen som en tilbyder mener han må ha for den tjenesten han utfører for en bruker, i dette tilfellet må sees på som noe unødvendig. Det burde være de enkelte medlemmers frie valg av forretningsfører som prisregulerer markedet. Og at bruken eller nivået på gebyrene var gjenstand for forhandlinger.

Disse medlemmer mener det er galt å sette tak på gebyrer for private tjenester. Disse prisene bør settes i markedet.

Disse medlemmer er derfor imot at det skal lovfestes grenser for gebyrer i borettslag og bolig-

byggelag. En kobling mot rettsgebyret er betenkelig, og gebyrene bør finne sitt høvelige nivå i den løpende konkurransen i markedet.

Disse medlemmer vil derfor gå imot departementets forslag til § 4-6 og § 4-22, slik at §§ 4-7 til 4-21 blir nye §§ 4-6 til 4-20.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Fremskrittspartiet og Senterpartiet, fremmer, på bakgrunn av ovenstående merknader, følgende forslag:

"Borettslagsloven § 2-10 andre ledd siste punktum skal lyde:

Føresegnene i § 4-7 gjeld tilsvarende.

§ 2-11 andre ledd siste punktum skal lyde:

Føresegnene i § 4-7 gjeld tilsvarende.

§ 4-5 andre ledd andre punktum skal lyde:

Er der reist søksmål om godkjenningsordning eller reist innvendingar mot eit salspålegg etter § 4-7, kan tingretten i ordsurd fastsetje at ervervaren mot trygdgiving kan bruke bustaden til spørsmålet om godkjenning er rettskraftig avgjort.

§ 4-7 tredje ledd skal lyde:

(3) Føresegnene i første og andre leddet gjeld tilsvarende når ein andelseigar ikkje lenger har rett til å eige andelen etter § 4-2 andre ledd eller på grunn av omstende som nemnde i § 4-6.

§ 4-8 annet ledd skal lyde:

(2) Dersom laget kjøper andelen etter tvangssal etter § 4-7, jf. §§ 5-21 og 5-22, kan laget krevje skadebot etter §§ 5-13 og 5-14 for skadar på bustaden eller forsømt vedlikehald.

§ 4-10 skal lyde:

Føresegnene i §§ 4-11 til 4-20 gjeld dersom det følgjer av vedtektene at andelseigar eller andre har forkjøpsrett når ein andel skiftar eigar. Føresegnene kan fråvikast i vedtektene om ikkje anna er sagt.

§ 4-20 første og andre ledd skal lyde:

(1) Når laget har fått melding eller førehandsvarsel om eigarskifte, jf. § 4-14, 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. § 4-14 andre 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 § 4-14.

§ 5-21 tredje ledd skal lyde:

(3) Står oppseiinga ved lag, og andelen ikkje er avhenda innan fristen, kan laget krevje andelen seld etter § 4-7 andre ledd. Varsel etter tvangsfullbyrdesloven § 4-18 trengst ikkje.

§ 5-22 andre ledd skal lyde:

(2) Er pålegget ikkje etterkome innan fristen, kan laget krevje andelen seld etter § 4-7 andre ledd.

§ 14-7 tredje ledd skal lyde:

(3) Føresegnene i §§ 4-10 til 4-20 gjeld ikkje der forskjøpsretten er utløyst før lova her blei sett i kraft."

Komiteens medlemmer fra Høyre, Sosialistisk Venstreparti og Kristelig Folkeparti støtter departementets innstilling og viser til at flertallet i NOU 2000:17 går inn for et tak på gebyrer som gjengitt i § 4-6 og § 4-22.

Disse medlemmer fremmer følgende forslag:

"I borettslagsloven skal følgende bestemmelser lyde:

§ 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.

§ 4-22 Gebyr

(1) Borettslaget kan krevje eit vederlag på opp til fem gonger rettsgebyret for å ta imot eit førehandsvarsel som nemnt i § 4-15 første ledd andre punktum. Blir forkjøpsretten gjort gjeldande, skal vederlaget betalast tilbake.

(2) Borettslaget 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.

§§ 4-6 til 4-20 blir §§ 4-7 til 4-21.

I disse paragrafene skal henvisningen til § 4-7 endres til § 4-8:

§ 2-10 andre ledd siste punktum, § 2-11 andre ledd siste punktum, § 4-5 andre ledd andre punktum, § 4-9 andre ledd, § 5-21 tredje ledd, § 5-22 andre ledd.

I § 4-8 tredje ledd skal henvisningen til § 4-6 endres til § 4-7.

I § 4-11 skal henvisningen til §§ 4-11 til 4-20 endres til §§ 4-12 til 4-21.

I § 4-20 første og andre ledd skal henvisningene til §§ 4-14 og 4-14 andre ledd endres til § 4-15 og § 4-15 andre ledd.

I § 14-7 tredje ledd skal henvisningene til §§ 4-10 til 4-20 endres til §§ 4-11 til 4-21.

7.6 Boretten

7.6.1 *Sammendrag*

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. 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. Lovforslaget kapittel 5 har føresegnar om bustadene og bruksretten til bustadene.

Andelseigaren kan ikkje utan samtykke frå styret overlata bruken av bustaden til andre utover det som følgjer av lovføsegnerne. 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 (utvalet foreslo to år) dersom andelseigaren sjølv eller visse andre har budd i bustaden i minst eitt av dei to siste åra. Departementet meiner at dersom andelseigarane fritt skal kunne overlata bruken til andre så lenge ein sjølv vil, kan det føre til at bumiljøet blir dårlegare, og det er ingen tent med. 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. 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 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 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 tilhøyrrer 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 bygge- og finansieringsplanen. Fordelinga skal justerast dersom endringar av bustadene eller eigedommen elles fører til vesentleg endring av verdiforholda. Når særlege grunnar taler for det, skal visse kostnader delast etter nytten for den einskilde 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 fråviking, om øydelegging ved brann o.l., og om kva som skjer ved konkurs, tvangs- sal og anna eigarskifte for eigedommen.

7.6.2 *Komiteens merknader*

Komiteen viser til at forholdet mellom andelseieren og burettslaget har blitt omdefinert fra en leierett til en borett. Komiteen er enig i endringen.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti, slutter seg til den utvidelse av retten til overlating av bruken opptil tre år som departementet foreslår.

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet mener retten til overlating av bruken av boligen til andre bør begrenses til to år i tråd med Borettsløvtvalgets inn-

stilling. Disse medlemmer fremmer derfor følgende forslag:

"Borettslagslovens § 5-5 første punktum skal lyde:

Med godkjenning frå styret kan andelseigaren overlata bruken av heile bustaden til andre for opp til to år dersom andelseigaren sjølv eller ein person, som nemt i § 5-6 første ledd nummer 3, har butt i bustaden i minst eitt av dei to siste åra."

Komiteen mener at når det gjelder en andelseiers overlating av bruken av boligen til andre, bør eventuelle vilkår som er satt i vedtektene for å være andelseier, også oppfylles av den som overtar bruken. Komiteen foreslår at det tas inn bestemmelser i loven som presiserer styrets mulighet til å nekte andelseiers overlating av bruken av boligen til andre, dersom brukeren ikke oppfyller vilkårene for å kunne bli andelseier.

Komiteen fremmer følgende forslag:

"Borettslagsloven § 5-5 tredje punktum skal lyde:

Godkjenning kan nektast dersom brukaren ikkje kunne blitt andelseigar, jf. § 4-4.

Borettslagsloven § 5-6 andre ledd andre punktum skal lyde:

I tilfelle som nemnt i første ledd, kan godkjenning nektast dersom brukaren ikkje kunne blitt andelseigar, jf. § 4-4."

Komiteen mener at loven stenger for at det skal kunne tas gebyrer når andelseier overlater bruken av deler av boligen til andre etter § 5-4.

Komiteen viser til at departementet i sitt lovforslag har tatt inn et forbud mot at det kan kreves et gebyr i forbindelse med lagets arbeid med søknader om overlating av bruken til andre.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Fremskrittspartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, er ikke enig i dette. Flertallet foreslår på denne bakgrunn at lovforslagets § 5-7 andre ledd strykes.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Kristelig Folkeparti støtter lovforslaget fra departementet, og fremmer følgende forslag:

"Borettslagsloven § 5-7 andre ledd skal lyde:

(2) Laget kan ikkje krevje vederlag for arbeid med godkjenning av brukar."

7.7 Rettsvern for retter i borettslagsandeler

7.7.1 Sammendrag

Det finst ikkje noko rettsregister som viser rettar til burettslagsandelar etter gjeldande lovgiving. I lovforslaget er det føresegner om rettsregistrering i kapittel 6.

Departementet viser til utvalet sitt forslag om 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 tilsvarende 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. Dessutan skal registrering i god tru av ei rettsstifting gi rettsvern for rettshavaren.

I dag har ein ikkje noko burettsregister. Det finst derfor heller ingen reglar for eit slikt register. Utvalet har ikkje teke standpunkt til korleis burettsregisteret bør vere organisert. Departementet drøftar i proposisjonen om det bør vere eit offentleg register, eller eit eller fleire konkurrerende private register. Departementet konkluderer med at andelane i burettslag skal vere registrerte i grunnboka, jf. § 6-1.

Departementet viser til at fleire høyringsinstansar peikar på at grunnboka bør danne mønster for oppbygginga av eit rettsregister for burettslagsbustader. Departementet meiner 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.

Rettar i fast eigedom, eigarseksjonar medrekna, og andelar i burettslag vil vere samla i eit register, nemleg i grunnboka. Etter departementets vurdering vil dette vere ei publikumsvennleg ordning.

Det blir foreslått eigne 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 eigne reglar for rettsvernet ved konkurs og akkord, ved feilføring og ved manglar ved heimelen til medkontrahenten. Avslutningsvis er det reglar om forelding av rettsvernet.

7.7.2 Komiteens merknader

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Fremskrittspartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, har merket seg at det foreslås en ny ordning for registrering av rettigheter i borettslagsleiligheter.

Flertallet legger til grunn at dagens ordning, der rettigheter i borettslagandeler har vært registrert hos den enkelte forretningsfører i det store og hele har fungert tilfredsstillende. I henhold til gjeldende lov er borettslagene pliktig til å føre en andelseierbok hvor det skal fremgå hvem som er eier av boligene. Videre må de som skal ha panterett i adkomstdokumentene til boligen også melde sin rett til borettslaget for å sikre rettsvernet. I boligsamvirket blir dette utført og samordnet på vegne av det enkelte borettslag av boligbyggelaget som forretningsfører. Utenfor boligsamvirket kan dette være organisert direkte av borettslagene selv eller via deres forretningsførere. Noe særskilt regelverk har man ikke i dag for disse ordningene. Som alle høringsinstanser påpeker, har dagens ordning den svakhet at opplysningene har vært vanskelig tilgjengelig all den tid opplysningene har kunnet være spredd på mange mindre forretningsførere uten samordning. Flertallet er derfor enig med departementet i at man bør sikre denne typen registreringer gjennom et bedre formalisert lovverk. Et slikt forslag har departementet tatt inn i utkastet til lov om borettslag kap. 6.

Som departementet peker på i proposisjonen, tok ikke borettslovutvalget noen stilling til hvordan registreringsordningen burde organiseres, men det ble drøftet om den burde være offentlig eller om det skulle være ett eller flere konkurrerende private registre. Departementet har foreslått at det framtidige rettsregisteret skal være en offentlig ordning som skal knyttes til grunnboka. Flertallet mener en grunnbokregistrering kan ha mange fordeler, men er likevel ikke enig med departementets konklusjon.

Flertallet er av den oppfatning at rettsregisterordningen bør baseres på konkurranse for å sikre en samfunnsmessig optimal drift og en lavest mulig kostnad for brukerne. Flertallet mener dette best lar seg realisere ved at det legges til rette for flere registre som konkurrerer. Det bør opprettes en autorisasjonsordning der søkere som fyller forskriftskrav til kvalitet, ledelse og soliditet, kan godkjennes til å drive slike registre i konkurranse med hverandre.

Flertallet vil i denne sammenheng peke på at så lenge man har hatt borettslag, har det også vært ført andelsbøker og notert hvem som har hatt pant i dokumentene. De store aktørene i denne sammenheng har vært boligbyggelagene, og de har så langt flertallet er kjent med, utført disse tjenestene på en tilfredsstillende måte etter de regler som gjelder. De har også utviklet systemer og dataprogrammer som kan sikre et bedre system i framtida. Flertallet mener derfor at det vil være grunnlag for å kunne etablere konkurranse i markedet også på denne sektoren. Ved siden av boligsamvirket vil det da ikke være noe til hinder for at andre aktører også etablerer virksomhet i konkurranse på dette området. Av muli-

ge konkurrenter til boligsamvirket kan pekes på eksisterende statlige registre og Verdipapirsentralen.

Flertallet vil understreke at staten skal stå som eier av opplysningene i registrene. Dette for å sikre at ved opphør av eller konkurs i organisasjonen som har driftsansvar for registeret, ikke skal føre til negative konsekvenser for andelseiere, panthavere og andre rettighetshavere i borettslagsandeler. Det må sikres at opplysningene uten videre kan overføres til den som skal overta registerføringen. Flertallet mener at opplysningene må sikres mot pantsettelse og beslag.

Flertallet vil påpeke at konkurranse mellom ulike aktører vil måtte medføre at de nærmere vilkår for driften av registrene må reguleres nærmere i forskrifter. Det må etableres en autorisasjonsordning som skal gi godkjenning. Flertallet mener at denne type registre bør organiseres som selvstendige rettssubjekter, med krav til kvalitet, ledelse og soliditet, eventuelt herunder pliktig sikkerhetsstillelse for mulige krav grunnet feilføringer i registeret. Flertallet peker på at forskrifter også bør inneholde bestemmelser om at de som søker autorisasjon bør dokumentere at de tekniske løsninger som skal benyttes, tilfredsstillende moderne krav med hensyn til sikkerhet og tilgjengelighet. En utvikling i teknologi og regelverk knyttet til pantelovgivning og grunnboksnotering, må tilsvarende følges opp gjennom endring av krav til et rettsregister i regi av private. For å sikre en enklest mulig adgang for brukerne bør det vurderes om alle registre skal pålegges å benytte en felles internettportal.

Flertallet viser til utvalgets forslag til kapittel 6 i lov om borettslag i NOU 2000: 17 og legger dette forslaget til grunn for den framtidige lovregulering for registrering av rettigheter i borettslagsandeler. Som følge av dette foreslår flertallet en gjennomgående endring i lovforslaget som legger dette til grunn. For å understreke at det åpnes opp for konkurrerende registre, er flertallet av den oppfatning at det tas inn en presisering i § 6-1 annet ledd om at registre også kan drives av private.

Flertallet fremmer derfor følgende forslag:

" Borettslagsloven § 2-3 skal lyde:

§ 2-3 Minstekrav til stiftingsdokumentet elles

Stiftingsdokumentet skal elles opplyse om navn eller firma, adresse og fødsels- eller organisasjonsnummer for stiftarane, tida for innbetaling av andelane og om kven som skal vere første styre og første revisor for laget. Det skal gå fram kva burettsregister andelane skal registrerast i.

§ 6-1 Burettsregister

(1) Andelane i burettslaget skal vere registrerte i eit burettsregister.

(2) Kongen gir nærare føresegner om organisering eller godkjenning av burettsregisteret, mellom anna kven som skal vere registerfører, tildelingskriterie, registreringsvilkår, bortfall av tildeling, garantiar for skadebotansvar og eigaravgrensingar, i tillegg til godkjenning av eit eller fleire burettsregister og om føringa av registeret. Private aktørar som oppfyller krava som Kongen fastsett, skal kunne føre eit burettsregister.

(3) Opplysningane registrert i burettsregisteret tilhøyrer staten og kan ikkje selgjast eller pantsetjast.

(4) Registerføraren må ha juridisk embetseksamen eller tilsvarande.

§ 6-15 Klage

For klage på avgjerder av registerføraren gjeld reglane i tinglysingslova så langt ikkje noko anna er fastsett i kapitlet her.

§ 14-9 første ledd første punktum skal lyde:

(1) Seinast seks månader etter at lova her tok til å gjelde, skal styret sende melding til burettsregisteret om registrering av andelane.

§ 14-9 femte ledd skal lyde:

(5) Burettsregisteret skal sende melding til Førstaksregisteret, som skal registrere opplysning om kvar andelane er registrerte.

§ 14-9 femte til sjette ledd blir sjette til sjuande ledd.

§ 14-12 nr. 1

Endringa av tinglysingsloven § 1 første ledd går ut.

II

I disse bestemmelsene i borettslagsloven skal benevnelsen "grunnboka" og "tingrettsdommaren" erstattes med "burettsregisteret" og "registerføraren".

§ 2-13 andre ledd, § 6-2 første ledd, § 6-3 første ledd, § 6-6 tredje ledd, § 6-12 første ledd, § 6-13 første ledd, § 6-13 tredje ledd, § 13-5 åttende ledd, § 13-5 niende ledd første punktum, § 14-5 andre ledd, § 14-6 andre ledd, § 14-9 andre ledd, § 14-9 tredje ledd, § 14-9 sjuende ledd.

III

I disse bestemmelsene i borettslagsloven skal benevnelsen "grunnboken" erstattes med "borettsregisteret".

§ 14-12 nr. 3 om pant (gjelder § 4-3 andre ledd, § 4-3a overskrift, § 4-3a første ledd, § 4-3a andre ledd, § 5-8a overskriften, § 5-8a første ledd) og § 14-12 nr. 8 om tvangsfullbyrdelse (gjelder § 1-8

fjerde ledd, § 11-3 første ledd nytt andre punktum, § 11-7 andre ledd, § 11-8 andre ledd, § 11-9 andre ledd og § 11-14 nytt fjerde ledd)."

Komiteens medlemmer fra Høyre og Kristelig Folkeparti støtter opprettelsen av en egen registreringsordning for rettigheter i borettslagsandeler. Siden det i dag ikke finnes en samlet oversikt over slike andeler, mener komiteen at opprettelsen av en slik ordning vil være en stor forbedring for borettslagsmodellen. Disse medlemmer støtter også Regjeringens forslag til rettsvirkninger av registreringer i registeret.

Disse medlemmer er av den oppfatning at driften av et slikt register bør konkurransesettes, for å sikre en samfunnsmessig optimal drift av registeret og en lavest mulig kostnad for brukerne. Disse medlemmer vil understreke at en slik konkurransesetting skal skje etter lov om offentlige anskaffelser.

Disse medlemmer vil understreke at staten skal stå som eier av opplysningene i registeret. Dette for å sikre at en eventuell konkurs i organisasjonen som har driftsansvaret, ikke skal medføre negative konsekvenser for andelseiere, panthavere og andre rettighetshavere i borettslagsandeler. Det må sikres at opplysningene uten videre kan overføres til den som skal overta registerføringen. Disse medlemmer mener videre at opplysningene sikres mot at registerføreren pantsetter disse eller på annen måte påfører denne immaterialretten en heftelse. Disse medlemmer mener departementet må avklare hvorvidt spørsmålet om rettigheten til opplysningene skal reguleres i lov i forskrift eller i egen avtale som staten inngår med registerfører. Også eksisterende statlige registre må få anledning til å legge inn anbud på registeret.

Disse medlemmer er av den oppfatning at andre eksisterende registre må være med og danne modell for hvordan borettsregisteret blir utformet. Det vil i denne sammenheng være viktig å se til andre registre som grunnboken og fondsregisteret i Verdi-papirsentralen.

Disse medlemmer vil understreke viktigheten av at ved eventuell overføring av driftsansvar fra en driftsoperatør til en annen, må opplysninger i registeret med mer uten heftelser kunne overføres til ny operatør. Dette er etter disse medlemmer oppfatning viktig for å sikre at det ikke oppstår et privat monopol, med høyere priser og dårligere kvalitet for brukerne.

Disse medlemmer vil påpeke at en konkurransesetting av registeret vil måtte medføre at vilkår for registeret fastsettes i lov, forskrifter og anbudsdokumenter. Det må også opprettes en statlig kontrollordning med registeret. I tillegg ber disse

medlemmer regjeringen vurdere hvorvidt det bør opprettes en klageordning.

Disse medlemmer er oppmerksomme på at en situasjon hvor et boligbyggelag eller lignende organisasjon har ansvaret for et borettsregister, kan medføre at det oppstår en interessekonflikt hvor man på den ene siden skal opptre som nøytral registerfører og på den andre siden er kontraktsforpliktet til å ivareta interessene til borettslag og andre, herunder sørge for at disse får sine rettigheter registrert. Dette betyr at registeret i slike tilfeller skal organiseres som en egen uavhengig enhet.

Registeret bør etter disse medlemmers mening lokaliseres utenfor Oslo-området.

Disse medlemmer viser til at et slikt register som foreslås her, gjør det nødvendig med justeringer av flertallets lovforslag vedrørende borettsregister, og fremmer derfor følgende forslag:

"Borettslagsloven § 2-3 skal lyde:

§ 2-3 Minstekrav til stiftingsdokumentet elles

Stiftingsdokumentet skal elles opplyse om navn eller foretaksnavn, 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.

Borettslagsloven § 6-1 andre ledd skal lyde:

§ 6-1 Borettsregister

(2) Kongen gir nærare føresegner om organisering eller godkjenning av burettsregisteret, mellom anna kven som skal vere registerfører, tildelingskriterie, registreringsvilkår, bortfall av tildeling, garantiar for skadebotansvar og eigaravgrensingar, i tillegg til godkjenning av burettsregisteret og om føringa av registeret."

Disse medlemmer vil stemme imot forslaget til borettslagslov § 14-9 femte ledd.

7.8 Generalforsamlingen

7.8.1 *Sammendrag*

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, forretningsfører og leigar av bustad i laget har rett til å vere til stades i generalforsamlinga og til å uttale seg. Styreleiar og forretningsfører har plikt til å vere til stades om 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 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. 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 røysting 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 valt. 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 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 (forbod mot misbruk av kompetansen til generalforsamlinga) og gransking.

7.8.2 *Komiteens merknader*

K o m i t e e n støtter lovforslaget i proposisjonen.

7.9 Styre, naboutvalg og forretningsfører

7.9.1 *Sammendrag*

Kapittel 8 har føresegn om styret i burettslaget og den som er forretningsfører i laget. Føresegnene svarar langt på veg til dei tilsvarende reglane i eigarseksjonslova.

Laget skal ha eit styre. Styret 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 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.

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 lagt 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 pst. av dei årlege felleskostnadene.

Departementet viser til at gjeldande lov inneheld reglar om naboutval. Departementet legg til grunn at det ikkje skulle vere nødvendig med ei føresegn om naboutval då ordninga har vore lite brukt i praksis.

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 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.

Det blir foreslått at midlar som høyrer til laget, skal forvaltast forsvarleg og haldast skilde frå midlar som høyrer til andre (§ 8-13). Kongen kan gi nærare forskrifter om forvaltninga av midlane.

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, jf. § 8-11 og § 8-15 i lovforslaget.

7.9.2 *Komiteens merknader*

K o m i t e e n slutter seg til forslaget om at forretningsføreravtalene etter en fastlagt prosedyre skal kunne sies opp. K o m i t e e n har merket seg at boligsamvirkets representanter i lovutvalget også har sluttet opp om dette og at boligbyggelag som representerer mer enn 1/3 av den forvaltede boligmassen i tilknyttede borettslag, allerede har gjennomført dette på eget initiativ. K o m i t e e n støtter derfor endringen som sikrer at borettslag skal kunne velge forretningsfører.

K o m i t e e n vil understreke at forretningsførere som oppdager underslag, har anledning til å melde fra om dette til borettslagets andelseiere og revisor.

7.10 Regnskap og revisjon

7.10.1 *Sammendrag*

Utvalet foreslår at dei vanlege reglane og prinsippa i rekneskapslova også skal gjelde for føring av rekneskapen i eit burettslag.

Departementet vil peike på at det i dette lovforslaget ikkje blir teke endeleg stilling til rekneskaps-

prinsippa 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 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.

Departementet sluttar seg i det alt vesentlege til forslaget frå utvalet som gjeld revisjon av rekneskapen i burettslag. Det vil mellom anna seie forslaget om å vidareføre plikta til å ha ein eller fleire statsautoriserte 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.

7.10.2 Komiteens merknader

Komiteen støtter lovforslaget i proposisjonen.

7.11 Gransking

7.11.1 Sammen drag

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, jf. lovforslaget § 7-14.

7.11.2 Komiteens merknader

Komiteen mener at granskningsregimet gir andelseiere et godt vern mot at tillitsvalgte kan begå misligheter ved utøvelse av sitt tillitsverv. Liknende regime finnes ikke for beboere i sameier etter eierseksjonsloven. Komiteen vil derfor be Regjeringen vurdere liknende regler for andre former for felleseierskap av bolig, eventuelt opprettelse av klagenemnd for slike beboere.

7.12 Sammenslåing og deling av borettslag

7.12.1 Sammen drag

Føresegnere om samanslåing og deling av burettslag finn ein i kapittel 10 i lovforslaget. 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 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 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 byggje- 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. 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 til betaling.

7.12.2 Komiteens merknader

Komiteen støtter lovforslaget i proposisjonen.

7.13 Oppløsning av borettslag

7.13.1 Sammen drag

Føresegnene om oppløysing står i lovforslaget kapittel 11.

Hovudregelen er at 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. Når vedtak om oppløysing er gyldig, skal generalforsamlinga velje eit utviklingsstyre 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 oppløse laget. I kunngjeringa skal kreditorane til laget varslast om at dei må melde krava sine til avviklingsstyret innan to månader frå siste kunngjering.

Kapittel 11 har reglar som sikrar at klausular om vilkår for å vere andelseigar og om forkjøpsrett og prisregulering vert ført vidare etter oppløysinga har funne stad. Regelen skal framleis vere naturaldeling om ikkje minst ein tredel av andelseigarane krev omgjerding i pengar.

7.13.2 *Komiteens merknader*

Komiteen støtter lovforslaget i proposisjonen.

7.14 Skadebot og diverse andre forskrifter

7.14.1 *Sammendrag*

Departementet sluttar seg til forslaget frå utvalet til føresegner om skadebot, sjå lovforslaget, kapittel 12. 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.

Departementet 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). Forsettleg brot på teieplikta skal kunne straffast med bøter.

Departementet er einig med utvalet i at det ikkje trengst eigne tvisteorgan til å avgjere tvistar mellom andelseigarane i burettslaget eller mellom burettslag og bustadbyggjelag.

Etter at ein tvist har oppstått, kan partane velje om tvisten skal avgjerast ved skilddom eller på annan måte (§ 13-4).

7.14.2 *Komiteens merknader*

Komiteen støtter lovforslaget i proposisjonen.

8. REGULERING AV BOLIGBYGGE- AKSJESELSKAP

8.1 *Sammendrag*

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.

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.

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.

Dersom nokon ønskjer å stifte ei samanslutning som har det same føremålet som eit burettslag, meiner departementet at burettslagsmodellen - og eigarseksjonsmodellen - gir tilstrekkeleg spelerom 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.

8.2 *Komiteens merknader*

Komiteen mener at et forbud mot å starte nye boligaksjeselskap vil gjøre boligmarkedet mer oversiktlig og underlagt en mer helhetlig lovgivning. Komiteen støtter derfor forbudet.

9. ADMINISTRATIVE OG ØKONOMISKE KONSEKVENSER

9.1 *Sammendrag*

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 for-

valtning 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 først 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 tillagt 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 meir kostnader 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.

9.2 Komiteens merknader

Komiteen har ingen merknader.

10. ENDRINGER SOM FØLGE AV ANNEN LOV

Komiteen viser til at det i Innst. O. nr. 79 (2002-2003) Om lov om endringer i lov om enerett til firma og andre forretningskjennetegn mv., jf. Ot.prp. nr. 43 (2002-2003), er fremmet forslag om at uttrykkene "firma" og "firmaet" endres til "foretaksnavn" og "foretaksnavnet". I lovforslaget del II foreslås det på denne bakgrunn endringer i gjeldene lov om boligbyggelag § 2, § 6 nr. 1 og § 60 andre ledd, og i gjeldende borettslagslov § 3, § 9 nr. 1 og § 80 andre ledd. Innstillingen er ennå ikke behandlet i Stortin-

get. Dersom forslaget i innstillingen blir vedtatt, vil det være nødvendig også å justere reglene i forslaget til ny boligbyggelagslov og ny borettslagslov i samsvar med dette. Men i tilfelle disse lovene trer i kraft før lov om endringer i lov om enerett til firma og andre forretningskjennetegn, må benevnelsene "firma" og "firmaet" beholdes inntil sistnevnte lov er trådt i kraft. Det er derfor tatt inn egne bestemmelser i forslag til lov om boligbyggelag kapittel 13 III og forslag til lov om borettslag kapittel 14 IV, der det framgår at de nye benevnelsene "foretaksnavn" og "foretaksnavnet" skal gjelde fra det tidspunkt lov om endring i lov om enerett til firma og andre forretningskjennetegn trer i kraft.

11. FORSLAG FRA MINDRETALL

Forslag fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti:

Forslag 1

Boligbyggelagsloven § 3-5 skal lyde:

(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 allmenntilrettelege 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 skadeerstatningsloven § 5-2.

Forslag fra Høyre, Sosialistisk Venstreparti og Kristelig Folkeparti:

Forslag 2

I borettslagsloven skal følgende bestemmelser lyde:

§ 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.

§§ 4-6 til 4-20 blir §§ 4-7 til 4-21.

I disse paragrafene skal henvisningen til § 4-7 endres til § 4-8:

§ 2-10 andre ledd siste punktum, § 2-11 andre ledd siste punktum, § 4-5 andre ledd andre punktum, § 4-9 andre ledd, § 5-21 tredje ledd, § 5-22 andre ledd.

I § 4-8 tredje ledd skal henvisningen til § 4-6 endres til § 4-7.

I § 4-11 skal henvisningen til §§ 4-11 til 4-20 endres til §§ 4-12 til 4-21.

I § 4-20 første og andre ledd skal henvisningene til §§ 4-14 og 4-14 andre ledd endres til § 4-15 og 4-15 andre ledd.

I § 14-7 tredje ledd skal henvisningene til §§ 4-10 til 4-20 endres til §§ 4-11 til 4-21.

§ 4-22 Gebyr

(1) Burettslaget kan krevje eit vederlag på opp til fem gonger rettsgebyret for å ta imot 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.

Forslag fra Høyre og Kristelig Folkeparti:

Forslag 3

Borettslagsloven § 5-7 andre ledd skal lyde:

(2) Laget kan ikkje krevje vederlag for arbeid med godkjenning av brukar.

Forslag 4

Borettslagsloven § 2-3 skal lyde:

§ 2-3 Minstekrav til stiftingsdokumentet elles

Stiftingsdokumentet skal elles opplyse om namn eller føretaksnamn, 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.

Borettslagsloven § 6-1 andre ledd skal lyde:

§ 6-1 Burettregister

(2) Kongen gir nærare føresegner om organisering eller godkjenning av burettregisteret, mellom anna kven som skal vere registerførar, tildelingskriterie, registreringsvilkår, bortfall av tildeling, garantiar for skadebotansvar og eigaravgrensingar, i tillegg til

godkjenning av burettregisteret og om føringa av registeret.

Forslag fra Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet:

Forslag 5

Borettslagsloven § 5-5 første punktum skal lyde:

Med godkjenning frå styret kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre for opp til to år dersom andelseigaren sjølv eller ein person, som nemt i § 5-6 første ledd nummer 3, har butt i bustaden i minst eitt av dei to siste åra.

12. ANGIVELSE AV HVILKE FRAKSJONER SOM STÅR BAK KOMITEENS TILRÅDING

Komiteens tilråding er enstemmig med følgende unntak:

Boligbyggelagsloven:

§ 1-4: Arbeiderpartiet, Høyre, Sosialistisk Venstreparti, Kristelig Folkeparti og Senterpartiet

§ 3-5 første og andre ledd: Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet

Borettslagsloven:

§ 1-5: Arbeiderpartiet, Høyre, Sosialistisk Venstreparti, Kristelig Folkeparti og Senterpartiet

§ 2-3 andre punktum: Arbeiderpartiet, Fremskrittspartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet

§ 4-2 første ledd: Arbeiderpartiet, Høyre, Sosialistisk Venstreparti, Kristelig Folkeparti og Senterpartiet

§ 6-1 andre ledd: Arbeiderpartiet, Fremskrittspartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet

§ 14-9 femte ledd: Arbeiderpartiet, Fremskrittspartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet

I tilrådingen er følgende bestemmelser i proposisjonens forslag til borettslagslov strøket av komiteens flertall:

§ 5-7 andre ledd: Arbeiderpartiet, Fremskrittspartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet

§ 4-6: Arbeiderpartiet, Fremskrittspartiet og Senterpartiet

§ 4-22: Arbeiderpartiet, Fremskrittspartiet og Senterpartiet

På grunn av at §§ 4-6 og 4-22 er strøket er det foretatt omnummerering av en rekke paragrafhenvisinger.

13. KOMITEENS TILRÅDING

Komiteen har ellers ingen merknader, viser til proposisjonen og rår Odelstinget til å gjøre slike

vedtak til lover:

A.

Vedtak 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 innskott i laget eller i eit konkursbu ut over det som følgjer av § 3-1 om andel og § 3-2 om årspengar.

§ 1-3 Tilknytte lag

Tilknytte burettslag er burettslag der det følgjer av vedtektene at andelseigarane skal vere andelseigarar i eit bestemt bustadbyggjelag.

§ 1-4 Forbod mot diskriminering

(1) I vedtektene kan det ikkje setjast vilkår for å vere andelseigar som tek omsyn til truedkjening, 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 leggjust 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 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 føremålet.

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, setje 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 datert fire veker før stiftinga, jf. § 2-6.

§ 2-6 Stifting av laget

Stiftarane skal datere og skrive under stiftingsdokumentet. Når alle stiftarane har skrive under stiftingsdokumentet, er andelane teikna og laget stifta.

§ 2-7 Betaling av andelane

(1) Andelane skal betalast inn til pålydande innan den tida som er fastsett i stiftingsdokumentet. Er betalinga for sein, skal andelseigaren betale rente frå forfallstidspunktet etter 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 tilsvarande for innskotskapital etter § 3-1 fjerde ledd.

§ 2-8 Melding av laget til Føretaksregisteret

(1) Laget skal meldast til Føretaksregisteret innan tre månader etter at stiftingsdokumentet er underskrive.

(2) Før laget blir meldt til Føretaksregisteret, skal andelskapital og eventuell innskotskapital som går fram av opningsbalansen, vere fullt innbetalt. Innbetalinga skal stadfestast av revisor. Er det betalt inn mindre enn det som er oppgitt og stadfesta i meldinga, er styremedlemmene og revisor solidarisk ansvar-

lege 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 pådra seg plikter før det er registrert.

§ 2-9 Kravet på innskot

Lagets krav på andelsinnskot eller innskotskapital kan ikkje overdragast. Det kan heller ikkje stillast som trygd eller takast utlegg i for gjeld.

Kapittel 3 Kapitalen i laget

§ 3-1 Minstekapital

(1) Laget skal ha ein andelskapital på til saman minst 100 000 norske kroner.

(2) Laget skal ha minst tjue andelseigarar når det blir stifta. Lov 23. mai 1980 nr. 11 om stiftelser kapittel VI gjeld tilsvarande dersom laget ikkje lenger har andelseigarar.

(3) Andelane skal lyde på minst 300 norske kroner, men ikkje meir enn 5 000 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) Laget kan ikkje gi rente på andelskapitalen eller dele ut midlar til andelseigarane.

(2) Til bumiljøtiltak og andre allmenntilrette føremål kan generalforsamlinga vedta å setje av opp til ein femtedel av årsresultatet etter at underskot frå tidlegare år er dekt. Det kan ikkje setjast av meir enn styret gjer framlegg om eller godtek.

(3) I samhandelen med andelseigarar, burettslag eller andre skal det ikkje avtalast vilkår som på urimeleg vis går ut over andre andelseigarar eller laget.

(4) Utdeling i strid med paragrafen her skal mottakaren føre 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 først forsvarleg på elektronisk eller anna vis.

(2) I andelseigarboka skal andelseigarane først inn med opplysningar om namn eller firma, fødselsdato eller organisasjonsnummer og adresse.

(3) For kvar andelseigar skal det opplystast om tallet 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 verknad.

(3) Ein andelseigar som har andel i eit burettslag tilknytt bustadbyggjelaget, kan ikkje stengjast ute frå laget. Det same gjeld for den som har avtale med bustadbyggjelaget eller annan utbyggjar om overtaking eller teikning av andel i slikt lag, jf. lov om burettslag § 2-13.

(4) Ein andelseigar som melder seg ut av laget eller blir stengd ute etter andre leddet, har ikkje krav på

å 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 høve 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 dattert 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 leinga

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 avgjerast på den ordinære generalforsamlinga.

(3) Årsrekneskapen, årsmeldinga og revisjonsmeldinga skal seinast ei veke før generalforsamlinga sendast til alle andelseigarar med kjend adresse. Skal andelseigarane vere representerte ved delegerte på generalforsamlinga, jf. § 5-3, er det nok å sende dokumenta til dei delegerte.

§ 5-7 Ekstraordinær generalforsamling

(1) Styret kan kalle inn til ekstraordinær generalforsamling.

(2) Styret skal kalle inn til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller minst ein 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 vedtektene. 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 sjølv 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 Valkomit 

(1) Den ordinære generalforsamlinga skal velje ein valkomité til å førebu val året etter, medrekna val av valkomité.

(2) Det skal fastsetjast i vedtektene kor mange medlemmer generalforsamlinga skal velje til valkomiteen. Medlemmer og varamedlemmer skal veljast mellom andelseigarar med bustad i tilknytte lag og andre andelseigarar. I tillegg skal ein medlem peikast ut av styret.

(3) Skal andelseigarane vere representerte ved delegerte på generalforsamlinga, jf. § 5-3, skal valkomiteen førebu val av delegerte i samsvar med § 5-3.

§ 5-17 Protokoll

(1) Møteleiaren skal syte for at det blir ført protokoll for generalforsamlinga.

(2) Vedtak i generalforsamlinga skal takast inn i protokollen saman med opplysning om r ystetal. Lista over dei som har møtt, jf. § 5-13, skal leggjast ved protokollen.

(3) Møteleiaren og minst ein annan person som generalforsamlinga skal velje mellom dei som er til stades, skal skrive under protokollen. Protokollen skal haldast tilgjengeleg for andelseigarane hos laget og skal takast forsvarleg vare på.

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 Vedtektsendring

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  g reisast 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 reisast innan tre månader etter at vedtaket er gjort, elles er vedtaket gyldig.

- (2) Reglane i første ledd gjeld ikkje når
1. vedtaket er av slikt slag at det ikkje kan takast sjølv med samtykke frå alle andelseigarane,
 2. lov eller vedtekter krev at visse andelseigarar eller alle andelseigarar må 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 s kskjaren har hatt rimeleg grunn til fristfors minga, 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) F r framlegget tilslutning fr  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 følgje eit krav etter § 5-24 andre ledd om gransking dersom retten meiner at det har rimeleg grunn.

(2) Før det blir teke avgjerd i saka, skal retten gi laget, og i tilfelle den granskinga 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 tilsvarende 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 lags føremål blir fremja i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlinga, og elles utføre oppgaver 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 tilsvarende for val etter paragrafen her så langt dei passar.

§ 6-5 Tenestetid for styremedlemmene

(1) Styremedlemmene gjer teneste i to år. I vedtektene kan tenestetida setjast kortare eller lengre, men ikkje til meir enn fire år. Kortare tenestetid kan fastsetjast ved suppleringsval.

(2) Tenestetida skal reknast frå valet om ikkje anna er fastsett, og varer ut den ordinære generalforsamlinga det året da tenestetida er slutt.

(3) Sjølv om tenestetida er slutt, har styremedlemmen rett til å bli ståande i vervet til ny styremedlem er vald.

(4) Første og andre leddet gjeld ikkje styremedlem som er vald etter § 6-4.

§ 6-6 Avgang og avsetjing før tenestetida er slutt

(1) Ein styremedlem har rett til å gå av før tenestetida er slutt dersom det er særleg grunn til det. Styret og 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 tilsvarende for varamedlemmer og observatørar så langt dei passar.

§ 6-9 Godtgjersle

Eventuell godtgjersle til styremedlemmer og observatørar skal fastsettast av generalforsamlinga. Ved konkurs fell retten til godtgjersle bort frå konkursopninga.

II Oppgåver 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 formu-eforvaltninga.

(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 formu-eforvaltninga 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 nærstå- ande 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 nær- ring vere mellomperson i forhold til laget mot vanleg godtgjersle når styremedlemmen ikkje samtidig re- presenterer laget.

§ 6-16 Kravsmål om gjeldsforhandling eller konkurs

(1) Kravsmål om gjeldsforhandling eller konkursbehandling for laget kan berre settast 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 tilsvarende så langt dei passar.

§ 6-21 Når kan styret gjere vedtak

(1) Styret kan gjere vedtak når meir enn halvparten av medlemmene er til stades eller er med på saksbehandlinga, om ikkje strengare krav er fastsette i vedtektene.

(2) Styret kan likevel ikkje gjere vedtak utan at alle styremedlemmene 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 fram-

legg 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 reknast som vald.

(2) Står røystetalet likt ved val av styreleiar eller møteleiar, blir valet avgjort ved lutkast. I andre tilfelle der røystene står likt, gjeld det møteleiaren har røysta for.

(3) Strengare røystereglar kan fastsetjast i vedtektene.

§ 6-24 Inhabilitet

(1) Ein styremedlem må ikkje vere med i behandlinga eller avgjerda av spørsmål som har så mykje å seie særleg for styremedlemmen eller nærstående at medlemmen må reknast å ha ei 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 leiinga.

§ 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 Dotterselskap o.a.

Det som er sagt om bustadbyggjelaget i kapitlet her, gjeld tilsvarende 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 fyl-ler 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 general-

forsamlinga 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 førehandsvarsel til retten.

§ 8-5 Revisjonsmelding

Revisor skal gi revisjonsmelding til generalforsamlinga for kvart rekneskapsår. Revisjonsmeldinga skal vere styret i hende seinast to veker før den ordinære generalforsamlinga.

§ 8-6 Revisor er med i generalforsamlinga

Revisor skal møte i generalforsamlinga når det skal behandlast saker som gjer dette nødvendig. Ut over dette har revisor rett til å møte i generalforsamlinga.

Kapittel 9 Samanslåing av bustadbyggjelag

§ 9-1 Samanslåing av bustadbyggjelag

(1) Eit bustadbyggjelag kan overdra eignedelar og skyldnader under eitt til eit anna bustadbyggjelag mot at andelseigarane blir andelseigarar i det overtakande laget.

(2) Vedtektsføresegn i burettslag om at andelseigarane skal vere andelseigarar i eit overdragande bustadbyggjelag, skal etter samanslåinga gjelde det overtakande laget.

§ 9-2 Godkjenning av planen om samanslåing

(1) Styra i laga skal utarbeide ein felles plan for samanslåinga. Planen skal utarbeidast etter reglane i § 9-4 og underteiknast av styra.

(2) Planen om samanslåing skal godkjennast av generalforsamlingane med slikt fleirtal som trengst for vedtektsendring.

§ 9-3 Andelar i det overtakande laget

Andelseigarane i det overdragande laget skal førast inn i andelseigarboka i det overtakande laget når samanslåinga er vedteken i dei laga som skal slåast saman. Andelseigarar frå det overdragande laget har ikkje rettar eller plikter i det overtakande laget før samanslåinga er registrert som etter § 9-11 første ledd.

§ 9-4 Innhaldet i planen for samanslåinga

- (1) Planen for samanslåing skal minst innehalde
1. firma for laga, forretningskommunar, adresser og organisasjonsnummer,
 2. frå kva tid transaksjonar i det overdragande laget

i forhold til rekneskapa 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 vedtektsendring 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 tilsvarande så langt dei passar.

§ 9-5 Vedlegg til planen

Som vedlegg til planen skal følgje

1. vedtektene i det overtakande laget,
2. siste årsrekneskap, årsmelding og revisjonsmelding for kvart av laga.

§ 9-6 Rapport om samanslåinga

Når planen om samanslåing er ferdig, skal styret i kvart lag utarbeide ein skriftleg rapport om samanslåinga, og kva den vil ha å seie for laget. Rapporten skal gjere greie for grunngevinga 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 eignedelar som har høyrte til det overdragande laget.

(2) Dersom det går fram av planen for samanslåing at det overtakande laget skal overta forvaltninga av eit overdragande lag så snart planen er godkjend av laga, skal det overtakande laget syte for at eignedelane og sakene i det overdragande laget blir haldne for seg til samanslåinga er gjennomført.

(3) Det overtakande laget skal ta vare på rekneskapsmateriale frå det overdragande laget i samsvar med 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 reistas før samanslåinga er registrert i Føretaksregisteret etter § 9-11. Søksmål som blir reist etter at fristen er gått ut, skal avvistas.

(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

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.

§ 10-4 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 eignedelar 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 allmennyttige føremål til beste for bustadbygginga der laget har hatt si hovudsaklege verksemd.

§ 10-10 Endeleg oppløysing

(1) Etter avslutta utdeling skal avviklingsstyret leggje fram revidert oppgjer for generalforsamlinga. Når oppgjeret er godkjent, skal det meldast til Føretaksregisteret at laget er endeleg oppløyst.

(2) Føresegnene i §§ 11-3 til 11-5 om skadebotansvar gjeld etter endeleg oppløysing òg.

(3) Avviklingsstyret skal syte for at rekneskapsmateriale blir teke vare på i samsvar med 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 oppløse laget kan gjerast om av generalforsamlinga dersom minst halvparten av andelseigarane i laget røystar for det.

(2) Omgjering kan ikkje vedtakast dersom laget har delt ut overskot etter § 10-9.

(3) Omgjeringa av vedtak om oppløysing og medlemmene av det nye styret skal straks meldast til Føretaksregisteret.

§ 10-13 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 Opplysning 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 måned 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 vedtektene.

§ 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 tilsvarande for inngåing av førehandsavtale mellom laget og nokon som er nemnd i § 11-1, som regulerer eller avgrensar skadebotansvaret deira.

§ 11-4 Krav på vegner av laget

(1) Har generalforsamlinga 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 trekkjer seg frå søksmålet eller melder seg ut av laget, eller andelen går over til andre.

(2) Søksmålet om skadebot må reisast ved felles fullmektig innan tre månader etter at vedtaket 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 granskinga er avslutta.

(3) Kostnadene med søksmålet om skadebot er laget uvedkomande. Kostnadene kan likevel krevjast

dekke 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 Konkurrerende 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 offentlig 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 boligbyggelag 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 boligbyggelag 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.

III Endringar i burettslagslova som følgje av endringar i anna lov

§ 13-3

Frå tidspunktet lov om endringer i lov om enerett til firma og andre forretningskjennetegn mv. trer i kraft, skal følgjande reglar i bustadbyggjelagslova lyde:

§ 2-2 første ledd nr. 1 skal lyde:

1. *føretaksnamn* for laget

§ 2-2 andre ledd skal lyde:

(2) Namnet på bustadbyggjelaget (*føretaksnamnet*) skal innehalde ordet bustadbyggjelag eller avkortinga BBL.

§ 2-3 skal lyde:

Stiftingsdokumentet skal elles opplyse om namn eller *føretaksnamn*, adresse og fødsels- eller organisasjonsnummer for stiftarane, tida for innbetaling av andelane og eventuell innskotskapital etter § 3-1 fjerde ledd om kven som skal vere første styre og første revisor i laget.

§ 4-2 andre ledd skal lyde:

(2) I andelseigarboka skal andelseigarane først inn med opplysningar om namn eller *føretaksnamn*, fødselsdato eller organisasjonsnummer og adresse.

§ 6-27 skal lyde:

Styret representerer firmaet utetter og teiknar *føretaksnamnet*.

§ 6-28 skal lyde:

§ 6-28 Fullmakt til å teikne lagets *føretaksnamn*

(1) Styret kan gi styremedlemmer, dagleg leiar eller namngitte tilsette rett til å teikne *føretaksnamnet*. Slik fullmakt kan fastsetjast i vedtektene, som òg kan avgrense det myndet styret har til å gi rett til å teikne *føretaksnamnet*.

(2) Retten til å teikne *føretaksnamnet* 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) Føresegnen om dagleg leiar i § 6-24 gjeld tilsvarende for *føretaksteiknar* som ikkje er dagleg leiar eller medlem av styret.

§ 9-4 første ledd nr. 1 skal lyde:

1. *føretaksnamn* for laga, forretningskommunar, adresser og organisasjonsnummer,

§ 10-5 første ledd skal lyde:

(1) Når vedtak om oppløysning er endeleg, skal laget på brev, kunngjeringar og andre dokument leggje orda "under avvikling" til *føretaksnamnet*.

B.

Vedtak 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 eigedom (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 burettssinnskot 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 oriente-

ring, 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 føremålet.

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. Tallet på andelar kan seinare berre endrast etter reglane i § 3-2. Førehandsavtale med burettslaget om å teikne andel er ikkje bindande.

(3) Det kan setjast som vilkår for å teikne andel at andelseigaren skal betale eit innskot til laget, jf. § 2-10.

§ 2-2 Minstekrav til vedtektene. Firma

(1) Vedtektene skal minst innehalde føresegner om

1. firma for laget,
2. kommunen i riket der laget skal ha forretningskontor,
3. pålydande verdi på andelane,
4. lågaste og høgaste tal på styremedlemmer,
5. kva saker som skal opp på den ordinære generalforsamlinga.

(2) Namnet på burettslaget (firmaet) skal innehalde ordet burettslag eller avkortinga BRL.

§ 2-3 Minstekrav til stiftingsdokumentet elles

Stiftingsdokumentet skal elles opplyse om namn eller firma, adresse og fødsels- eller organisasjonsnummer for stiftarane, tida for innbetaling av andelane og om kven som skal vere første styre og første revisor for laget. Det skal gå fram kva burettsregister andelane skal registrerast i.

§ 2-4 Forbod mot særlege rettar

Det kan ikkje takast inn vilkår i stiftingsdokumentet om

1. oppgjer 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 datert fire veker før stiftinga, jf. § 2-7.

§ 2-6 Byggje- og finansieringsplan

(1) Ein byggje- og finansieringsplan skal leggjast ved stiftingsdokumentet.

(2) Planen skal innehalde teikningar og 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 innskotet kan berre skje etter § 2-10, og endring av fordelinga av felleskostnadene kan berre skje etter § 5-19.

§ 2-7 Stifting av laget

Stiftarane skal datere og skrive under stiftingsdokumentet. Når alle stiftarane har skrive under stiftingsdokumentet, er andelane teikna og laget stifta.

§ 2-8 Betaling av andelane

(1) Andelane skal betalast inn til pålydande innan den tida som er fastsett i stiftingsdokumentet. Er betalinga for sein, skal andelseigaren betale rente frå

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 Innskot

§ 2-10 Innskot

(1) Er det sett som vilkår for å teikne andel at andelseigaren skal betale eit innskot til laget, skal storleiken på innskotet gå fram av byggje- og finansieringsplanen.

(2) Innskotet kan berre endrast med samtykke frå andelseigaren. Dersom andelseigaren ikkje vil gi samtykke til ein auke av innskotet - som er nødvendig for å få gjennomført byggje- og finansieringsplanen, utan andre endringar enn dei som trengst av tekniske grunnar eller etter krav frå styresmaktene eller annan tredjeperson, kan laget påleggje andelseigaren å selje andelen innan ein frist som ikkje kan setjast kortare enn tre månader frå pålegget er motteke. Føresegnene i § 4-7 gjeld tilsvarande.

(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 tinglysast med fel-

lesskapen 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 § 4-7 gjeld tilsvarande.

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 buretsregisteret. Frå registreringa gjeld reglane om andel i kapittel 4 tilsvarande. Blir laget oppløyst før andelen er overført eller teikna, gjeld § 5-25 tilsvarande. Annan avtale med forbrukaren om bruksrett til bustaden er ikkje gyldig.

(3) Er buretten overteken etter andre leddet, skal andelen overførast eller teiknast seinast to år etter første overtaking av bruksrett i laget.

Kapittel 3 Andelskapital

§ 3-1 Storleiken på andelane

(1) Andelane skal vere like store og lyde på minst 5 000 kroner, men ikkje meir enn 20 000 kroner.

(2) Laget skal ha minst to andelar.

§ 3-2 Endring av talet på andelar

(1) Det skal vere knytt ein andel til kvar av bustadene som er med i byggje- og finansieringsplanen, bortsett frå bustader som skal leigast ut.

(2) Styret kan vedta å auke talet på bustader eller knyte andelar til bustader som før har vore 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 oppløysing 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 følger av kapittelet her, kan kvar andelseigar berre eige ein andel, og berre fysiske personar kan vere andelseigarar. I § 5-2 er det reglar om sameige i andel.

§ 4-2 Juridiske personar o.a. som kan eige andelar utan omsyn til vedtektene

(1) Desse kan til saman eige andel eller andelar som gir rett til minst ein bustad og opp til ti prosent av bustadene i lag med fem eller fleire andelar:

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 sam-

arbeidsavtale 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 § 4-7, kan tingretten i orskurd fastsetje at ervervaren mot trygdgiving kan bruke bustaden til spørsmålet om godkjenning er rettskraftig avgjort. Forlikrådet kan ikkje ta avgjerd om slik bruksrett.

(3) Er det fastsett at ein ny andelseigar skal godkjennast av laget, er den førre andelseigaren solidarisk ansvarleg med ein eller fleire nye ervervarar for betaling av felleskostnader til godkjenning av ein ny andelseigar er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at ein ny andelseigar har rett til å erverve andelen.

§ 4-6 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

§ 4-7 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 tvangssalbyrdelsesloven § 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 tvangssalbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bodedet 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 § 4-6.

§ 4-8 Erverv av andel ved tvangssal

(1) Ved tvangssal kan laget kjøpe andelen.

(2) Dersom laget kjøper andelen etter tvangssal etter § 4-7, jf. §§ 5-21 og 5-22, kan laget krevje skadebot etter §§ 5-13 og 5-14 for skadar på bustaden eller forsømt vedlikehald.

(3) Andel som laget har kjøpt etter paragrafen her, og som ikkje kan seljast vidare innan tre månader, skal slettast, og bustaden kan leigast ut. Det kan knytast ny andel til bustaden etter reglane i § 3-2 andre ledd. Ved røysting på generalforsamling skal ein sjå bort frå andel som laget eig.

IV Utløysing av andelseigar

§ 4-9 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 repre-

senterer 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 Forkjopsrett

§ 4-10 Reglar om forkjopsrett

Føresegnene i §§ 4-11 til 4-20 gjeld dersom det følgjer av vedtektene at andelseigarar eller andre har forkjopsrett når ein andel skiftar eigar. Føresegnene kan fråvikast i vedtektene om ikkje anna er sagt.

§ 4-11 Rettsovergang til nærstående

(1) Forkjopsrett 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 høyrte til same husstand som den tidlegare eigaren. Forkjopsrett 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.

§ 4-12 Utløysing av forkjopsretten

(1) Avhending av andelen utløyser forkjopsretten frå den tid da det er avtala på bindande måte at andelen skal gå over til ny eigar.

(2) Tvangssal utløyser forkjopsretten frå den tid det ligg føre rettskraftig stadfestingsorskurd etter tvangssalbyrdelsesloven §§ 11-30 og 11-51, jf. § 11-23.

(3) Arv utløyser forkjopsretten 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.

§ 4-13 Kven som skal gjere forkjopsretten gjeldande

Det er berre laget som kan gjere forkjopsretten gjeldande på vegner av forkjopsrettshavarane.

§ 4-14 Frist for å gjere forkjopsretten gjeldande

(1) Fristen for å gjere forkjopsretten gjeldande er tjue dagar frå laget fekk skriftleg melding om at andelen har skifta eigar, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem kvardagar dersom laget har fått skriftleg førehandsvarsel om at andelen kan skifte eigar, og varselet er kome fram til laget minst femten dagar, men ikkje meir enn tre månader, før melding 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.

§ 4-15 Løysingskravet

(1) Krav om å få ta over andelen skal setjast fram skriftleg for avhendaren og ervervaren av andelen. Er forkjopsretten utløyst ved tvangssal, er det nok at kravet blir sett fram for ervervaren.

(2) Er forkjopsretten 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.

§ 4-16 Om rettar og plikter

(1) Skiftar andelen eigar ved sal, tek forkjopsretthavaren over dei rettane og pliktene ervervaren har etter avtalen.

(2) Mot å betale løysingssummen kan forkjopsretthavaren 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 forkjopsretthavaren 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 forkjopsretthavaren ikkje har betalt innan fjorten dagar etter eit påkrav som er sett fram på eller etter forfallsdagen.

(5) Forkjopsretthavaren 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.

§ 4-17 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 van-

leg pris. Forkjopsretthavaren har ikkje plikt til å ta over hefte på andelen.

(2) Tvist om løysingssummen høyrer under skjøn. Skjønet skal i lensmannsdistrikt styrast av lensmannen.

§ 4-18 Angrefrist

Har bustaden ikkje vore tilgjengeleg for synfaring før fristen for å bruke forkjopsretten er ute, kan forkjopsretthavaren seie seg ubunden av løysingskravet innan to veker etter at bustaden blei overteken. Seier forkjopsretthavaren seg ubunden i samsvar med første punktum, fell lagets ansvar for betaling av løysingssummen bort. Føresegnene i paragrafen her kan ikkje fråvikast.

§ 4-19 Omgjering

Avtale som utløyser forkjopsretten kan avhendaren gjere om med verknad for forkjopsretthavaren inntil laget har fått melding om at andelen har skifta eigar.

§ 4-20 Forholdet mellom laget og forkjopsretthavarane

(1) Når laget har fått melding eller førehandsvarsel om eigarskifte, jf. § 4-14, skal laget oppmode alle som ønskjer å kunne nytte forkjopsretten, om å melde seg til laget innan ein fastsett frist. Oppmodinga skal kunngjerast i minst ei avis som er vanleg lesen på staden, eller på annan måte som går fram av vedtektene. Fristen for å melde seg skal vere minst fem kvardagar (jf. § 4-14 andre ledd) frå kunngjeringa. Den som ikkje melder seg innan fristen, kan ikkje nytte forkjopsrett ved dette eigarskiftet.

(2) Brot på reglane i første ledd endrar ikkje fristane i § 4-14.

(3) Laget kan setje som vilkår for å gjere forkjopsretten gjeldande at forkjopsretthavaren har betalt inn løysingssummen til laget eller stilt sjølvskuldgaranti frå ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg.

(4) Føresegnene i første og andre ledd kan ikkje fråvikast.

Kapittel 5 Bustadene

I Buretten

§ 5-1 Hovudregelen om buretten

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 nr. 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. Godkjenning kan nektast dersom brukaren ikkje kunne blitt andelseigar.

§ 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 linje 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. I tilfelle som nemnt i første ledd, kan godkjenning nektast dersom brukaren ikkje kunne blitt andelseigar, jf. § 4-4.

§ 5-7 Søknad om godkjenning

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.

§ 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 mishald 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 husstandsfellesskapsloven § 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 bustadføremål.

(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 vindauge, røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i bustaden.

(3) Vedlikehaldet femner òg om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat, tapet, golvbelegg, vegg-, golv- og himlingsplater, skiljevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar, men ikkje utskifting av vindauge og ytterdører til bustaden, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, berande veggkonstruksjonar og røyr eller leidningar som er bygde inn i berande konstruksjonar.

(4) Vedlikehaldsplikta gjeld òg utbetring av tilfeldig skade.

(5) I vedtektene kan vedlikehaldsplikta fastleggjast annleis enn det som går fram av paragrafen her. Ein andelseigar kan òg gjere avtale med laget om anna fastlegging av plikta.

§ 5-13 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 tilsvarande delen av tapet.

(5) Ansvarer kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for andelseigaren. Ved vurderinga skal ein leggje vekt på storleiken av tapet samanlikna med tap som til vanleg oppstår i liknande tilfelle, og tilhøva elles.

§ 5-14 Krav mot bakre ledd

Laget kan gjere sitt krav som følgje av mishald gjeldande mot ein tidlegare avtalepart som har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, i same mon som krav på grunn av mishald kan gjerast gjeldande av andelseigaren eller annan avtalepart.

§ 5-15 Skadebotansvar i høve til andre andelseigarar

(1) Dersom andre andelseigarar lir tap som følgje av at andelseigaren ikkje oppfyller pliktene sine etter § 5-12, kan dei krevje skadebot av andelseigaren etter § 5-13 første ledd om ikkje tapet er omfatta av skadebotkrav frå laget.

(2) For indirekte tap kan dei andre andelseigarane berre krevje skadebot dersom mishaldet kjem av feil eller forsøming på 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 kostnader med nødvendig innløsning for andelseigaren eller annan brukar av bustaden,
3. tap som følgje av skade på anna enn bustad og vanleg tilhøyrsløse til bustad.

(3) Føresegnene i § 5-13 andre, fjerde og femte ledd og § 5-14 gjeld tilsvarande.

§ 5-16 Ansvar ved eigarskifte

(1) Ny eigar av andelen har plikt til å utføre vedlikehald, medrekna reparasjonar og utskifting, etter

§ 5-12 sjølv om det skulle ha vore utført av den førre andelseigaren.

(2) Ny eigar av andelen er skadebotansvarleg i høve til laget eller i høve til andre andelseigarar berre dersom det følgjer av §§ 5-13 og 5-15.

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 tilsvarande.

(2) For indirekte tap kan andelseigaren berre krevje skadebot dersom mishaldet kjem av feil eller forsøming på lagets side. Som indirekte tap blir rekna

1. tap i næring,
2. tap som følgje av avbrot i bruken av eigedommen eller delar av eigedommen, men ikkje kostnader med nødvendig innløsning for andelseigaren eller annan brukar av bustaden,
3. tap som følgje av skade på anna enn bustad og vanleg tilhøyrslse 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 bygge- 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 § 4-7 andre ledd. Varsel etter tvangsfullbyrdesloven § 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 missheld 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 etterkome innan ein frist som ikkje skal setjast kortare enn tre månader frå pålegget er motteke.

(2) Er pålegget ikkje etterkome innan fristen, kan laget krevje andelen seld etter § 4-7 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 tvangsfullbyrdesloven 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 tvangsfullbyrdesloven § 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 tidsbestemt 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 tilsvarande frå overtakinga dersom eigedom med bustad som er knytt til andel, skiftar eigar ved tvangssal eller på annan måte.

Kapittel 6 Rettsregistrering

§ 6-1 Buretsregister

(1) Andelane i buretslaget skal registrerast i eit buretsregister.

(2) Kongen gir nærare føresegner om organisering eller godkjenning av buretsregisteret, mellom anna kven som skal vere registerfører, tildelingskriterie, registreringsvilkår, bortfall av tildeling, garantiar for skadebotansvar og eigaravgrensingar, i tillegg til godkjenning av eit eller fleire buretsregister og om føringa av registeret. Private aktørar som oppfyller krava som Kongen fastsett, skal kunne føre eit buretsregister.

(3) Opplysningane registrert i buretsregisteret tilhøyrer staten og kan ikkje selgjast eller pantsetjast.

(4) Registerføraren må ha juridisk embetseksamen eller tilsvarande.

§ 6-2 Rettsregistrering

(1) Rettsserverv som knyter seg til ein andel i eit buretslag, kan registrerast i buretsregisteret. Andre opplysningar kan registrerast dersom det er fastsett i lov.

(2) 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) Rettsserverv som byggjer på frivillig disposisjon, kan berre registrerast dersom disposisjonen er gjort av eller med samtykke frå den som ut frå buretsregisteret har rett til å disponere.

(2) Rettsservervet 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 underskrift.

§ 6-4 Registreringsdag

(1) Eit rettsserverv 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 rettsserverv går framom eit rettsserverv som ikkje er registrert.

(2) Kolliderer fleire registrerte rettsserverv, blir rekkefølgja 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.

§ 6-6 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 rettar har ikkje registrering noko å seie om ikkje anna er fastsett i lov.

(3) For rettar som følgjer av lagsforholdet, og som går fram av vedtektsføresegn som er registrert i Føretaksregisteret, har ikkje registrering i burettsregisteret 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 eigedom retten, gå framom rett som er utleidd frå den nye eigaren. Om prioritet for panterett som sikrar lån for erverv ved tvangssal, gjeld tvangsfullbyrdelsesloven § 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 etterstående rett, dersom den registrerte eigaren av andelen og dei som har registrerte rettar med mellomliggjande prioritet, samtykkjer.

(2) Samtykke frå dei som har registrerte rettar med mellomliggjande prioritet, trengst likevel ikkje der ein panterett vik for ein annan panterett som ikkje lyder på større sum enn det vikinga gjeld.

(3) Den som vik for ein rett, får prioritet etter moglege rettar med mellomliggjande prioritet, om ikkje rettshavarane samtykkjer i å stå 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 avtala eller følgjer av stiftingsgrunnlaget eller av § 6-10, stig etterstående rettar opp utan endring av den innbyrdes prioriteten, i den grad ein rett med betre prioritet fell bort ved innfriing.

§ 6-10 Opplåning og ombyting av panterett

(1) Ein registrert panterett kan etter avtale med den registrerte eigaren av andelen sikre høgare eller nye krav innafor det pålydande eller maksimum som er registrert for panteretten. Slik opplåning kan likevel ikkje skje etter at det er registrert utlegg som panthavaren har fått varsel om eller på annan måte kjennskap til, og panthavaren kan avbryte kredittforholdet utan fare for å lide urimeleg tap.

(2) Der ein panterett blir sletta, og det seinast samtidig blir registrert ein ny panterett (ombyting), får den nye retten same prioritet som den sletta, så sant utferdaren har 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 sjette ledd, må retten vere registrert seinast dagen før opninga av forhandling av tvangsakkord. Når retten er stifta med samtykke av gjeldsnemnda, er likevel rettsvernet i høve til konkursbuet ikkje avhengig av registrering.

(3) For at ein 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 burettsregisteret, 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 burettsregisteret 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 tilsvarande der nokon i god tru har betalt leige eller retta ei oppseiing eller liknande til den som ut frå burettsregisteret 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 framfor 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 melombels 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.

§ 6-15 Klage

For klage på avgjerder av registerføraren gjeld reglane i tinglysingslova så langt ikkje noko anna er fastsett i kapitlet her.

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 røysterett. Andelseigarens ektemake, sambuar eller ein annan medlem av andelseigarens 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 tju dagar før møtet skal haldast. Ekstraordinær generalfor-

samling 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 laget 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 gransking 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 styreleiaren om ikkje generalforsamlinga vel ein annan møteleiar, som ikkje treng vere andelseigar.

(2) Møteleiaren skal syte for at det blir ført protokoll over alle saker som blir behandla i generalforsamlinga, og alle vedtak som blir 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.

§ 7-10 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 tianedel 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 følgje eit krav etter § 7-14 andre ledd dersom retten meiner at det har rimeleg grunn.

(2) Før det blir teke avgjerd i saka, skal retten gi laget, og i tilfelle den granskinga 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 tilsvarende 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.

§ 7-16 Granskingsrapporten

(1) Granskarane skal gi ein skriftleg rapport om granskinga 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 styremedlemmene, men eit fleirtal skal alltid veljast av generalforsamlinga i burettslaget.

(2) Generalforsamlinga kan velje varamedlemmer til styret. Vedtektene kan ha nærare føresegner om dette.

§ 8-3 Tenestetid. Avsetjing

(1) Styremedlemmene gjer teneste i to år om ikkje anna er fastsett av generalforsamlinga.

(2) Ein styremedlem har rett til å gå av før tenestetida er slutt, dersom det er særleg grunn til det. Styret og den som har valt styremedlemmen, skal ha rimeleg førehandsvarsel.

(3) Ein styremedlem kan avsetjast av den som har valt styremedlemmen.

§ 8-4 Vederlag

Eventuelt vederlag til styremedlemmene skal fastsetjast av generalforsamlinga.

§ 8-5 Styremøte

Styreleiaren skal syte for at styret held møte så ofte som det trengst. Ein styremedlem eller forretningsføraren kan krevje at styret blir kalla saman.

§ 8-6 Vedtak

(1) Styret er vedtaksført når meir enn halvparten av alle styremedlemmer er til stades.

(2) Vedtak kan gjerast med meir enn halvparten av dei røystene som er 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 gjord uoppseieleg for eit tidsrom på opp til fem år.

§ 8-11 Forretningsførsel for tilknytte burettslag

Avtale om forretningsførsel med bustadbyggjelag som burettslaget er knytt til, kan opp til ti år etter at burettslaget er stifta, vere uoppseieleg eller ha lengre oppseiingsfrist enn seks månader. Slik avtale kan ha vilkår om at oppseiing berre kan skje dersom generalforsamlinga i burettslaget 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 gjord medan eit bustadbyggjelag eller ein annan utbyggjar 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 tilhøyrer laget, skal forvaltast forvarleg og haldast skilde frå midlar som tilhøyrer 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 etterkome 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 leiinga.

(3) Har nokon som representerer laget utetter etter første og andre ledd, ved disposisjon på vegner av laget gått ut over sitt mynde, er disposisjonen ikkje bindande for laget når laget godtgjer at medkontrahenten forstod eller burde ha forstått at myndet 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 einskilde styremedlemmer skal generalforsamlinga velje ein eller fleire personar til å representere laget i saka. Blir ikkje det gjort, kan tilseiing skje til kven som helst av andelseigarane.

Kapittel 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 følge 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 ordnære 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 tilsvaran-

de vilkår eller forkjøpsrett blir tekne inn i vedtektenes for det overtakande laget.

§ 10-2 Plan for samanslåing 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 samanslåing 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 samanslåing 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 samanslåing 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 samanslåing 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 samanslåing.

(4) Kravsmål om avgjerd i retten må vere sett fram innan to veker etter at kreditor kravde betaling eller trygdgiving.

§ 10-5 Gjennomføring av samanslåing

(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 bli gjengitt 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 bygge- 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 tilsvarende.

§ 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 tilsvarende.

Kapittel 11 Oppløysing av burettslag

§ 11-1 Vedtak om oppløysing

(1) Oppløysing av laget krev vedtak på to generalforsamlingar etter kvarandre, med minst fire veters 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 tilsvarende 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 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.

(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 ønskeleg 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 forkjøpsrett til den bustaden andelen er knytt til. For den forkjøpsretten 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 lagskyldnadene 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 parter eller endeleg dom.

§ 11-10 Endeleg oppløysing

(1) Etter avslutta deling av eignedelar eller utbetaling av overskot skal revidert oppgjer leggjast fram for generalforsamlinga. Når oppgjeret er godkjent, skal det meldast til Føretaksregisteret at laget er endeleg oppløyst.

(2) Føresegnene i §§ 12-3 til 12-5 gjeld etter endeleg oppløysing òg.

(3) Avviklingsstyret skal syte for at rekneskapsmateriale blir teke vare på i samsvar med 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 oppløyste 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 kre-

ditor heftar dessutan medlemmene av avviklingsstyret solidarisk utan avgrensning 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 tilsvarande.

(3) Kreditors krav etter første ledd blir forelda tre år etter at den endelege oppløysinga er registrert i Føretaksregisteret.

§ 11-13 Omgjering av vedtak om oppløysing

(1) Vedtak om å oppløse 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 bote 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 tilsvarande for inngåing av førehandsavtale mellom laget og nokon som er nemnd i § 12-1, som regulerer eller avgrensar skadebotansvaret deira.

§ 12-4 Krav på vegner av laget

(1) Har generalforsamlinga 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 avsele, 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 skadeopp-gjer 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 tilsvarande for myndet til å krevje offentleg påtale og reise privat straffesak.

(2) Føresegnene i §§ 12-4 og 12-5 gjeld tilsvarande for lagets krav på tilbakeføring etter § 3-3 tredje ledd.

Kapittel 13 Ymse føresegner

§ 13-1 Teieplikt

(1) Tillitsvalde, forretningsfører og tilsette i eit burettslag skal hindre at uvedkomande får tilgang til det dei har fått kjennskap til i verksemda i laget om personlege tilhøve. Teieplikta gjeld ikkje når inga rettkomen interesse tilseier at opplysningane skal haldast hemmelege.

(2) Forsettleg brot på teieplikta kan straffast med bøter.

§ 13-2 Saksbehandlinga i 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 kjæremål kan ikkje grunnast på at orskurden eller avgjerda er utenleg eller uheldig. Dette gjeld ikkje orskurd etter §§ 7-14 til 7-16.

§ 13-3 Fristrekning

(1) For fristar som skal reknast i dagar, skal ein ikkje telje med den dagen da fristen tek til å gå, men ein skal rekne med møtedagen eller den dagen da handlinga fristen gjeld, tidlegast kan utførast eller seinast må vere utført.

(2) Fristar som skal reknast i veker, månader eller år, endar på den dagen i den siste veka eller den siste månaden som etter namnet eller talet svarar til den dagen fristen tek til å gå. Har ikkje månaden dette talet, endar fristen på den siste dagen i månaden.

(3) Endar ein handlingsfrist på ein laurdag, helgedag eller dag som etter 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 aksjeeigarane leigerett eller annan bruksrett til bustad, kan omdannast til burettslag etter paragrafen her.

(2) Framlegget om omdanning skal førebuast av styret og innehalde dei vedtektsendringane 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 eigenkapita-

len etter omdanninga er minst like høg som aksjekapitalen.

(8) Andelane skal snarast råd registrerast i burettsregisteret. Pant i aksjar skal registrerast som pant i den tilsvarende andelen.

(9) Snarast råd etter registreringa i burettsregisteret 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 namneendring 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 vedtektenne med samtykke frå bustadbyggjelaget.
2. Eldre vedtektsføresegn om at endring av vedtektenne 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 gjord før lova tok til å gjelde, og som etter sitt innhald er uoppseiing 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 burettsinnkot, 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 burettsinnkot. 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 burettsregisteret.

§ 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 burettsregisteret. Om rettsvern for pant gjeld § 14-9 tredje ledd.

§ 14-7 Andelseigarar og forkjøpsrett

(1) Eldre vedtektsføresegn som gir 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 §§ 4-10 til 4-20 gjeld ikkje der forkjøpsretten er utløyst før lova her blei sett i kraft.

§ 14-8 Bustadene

(1) Burett 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 vedtektene. 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 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 burettsregisteret 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 registerføra 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 burettsregisteret.

(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) Buretsregisteret skal sende melding til Føretaksregisteret, som skal registrere opplysning om kvar andelane er registrert.

(6) Kongen gir forskrifter om registrering i tilfelle der det er tvist om prioriteten mellom fleire pantrettar som hadde fått rettsvern mot andelseigarens kreditorar før andelane blei registrerte.

(7) Til andelane er registrerte, gjeld dei tidlegare reglane om rettsvern for rettserverv og om tvangssal. Det kan likevel ikkje etablerast rettsvern for avtala panterett i buretslagsandel på anna vis enn ved registrering i buretsregisteret når det er gått eitt år etter at lova her 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.

III Endring av andre lover

§ 14-12 Endring av andre lover

Frå lova her blir sett i kraft, skal desse lovene endrast slik:

1. Lov 7. juni 1935 nr. 2 om tinglysing

§ 12a tredje ledd blir oppheva.

2. Lov 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 *buretslagslova*. De gjelder heller ikke for avtale mellom selskaper som nevnt i *buretslagslova* § 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 adkomstdokument 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 buretsregisteret*.

Ny § 4-3a skal lyde:

§ 4-3a Borettslagsandel som er registrert i buretsregisteret

(1) *Borettslagsandel som er registrert i buretsregisteret kan pantsettes.*

(2) *Panteretten får rettsvern ved registrering i buretsregisteret.*

(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 buretsregisteret

(1) *Utleggspant i borettslagsandel som er registrert i buretsregisteret får rettsvern ved registrering i buretsregisteret.*

(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 tilfredsstiller 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 adkomstdokument til innskuddsbolig, begrenset oppad til obligasjonens pålydende for pant i adkomstdokument 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 adkomstdokument med tilknyttet leierett til bolig eller annet areal i bebygget eiendom,

§ 3-6 andre ledd første punktum skal lyde:

Ved overdragelse av *borettslagsandel* eller av andel i eller bruksrett til fast eiendom eller adkomstdokumenter som gir bruksrett til fast eiendom (jf. § 1-1 første ledd nr. 3), skal megleren dessuten gi opplysninger om rettigheter og forpliktelser ifølge avtaler og vedtekter.

8. Lov 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring

§ 1-8 fjerde ledd skal lyde:

Med adkomstdokument 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 borettsregisteret*.

§ 6-1 andre ledd fjerde punktum skal lyde:

I saker om tvangsdekning i fast eiendom, *borettslagsandel* eller adkomstdokument 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 borettsregisteret, 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 borettsregisteret 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 borettsregisteret 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 borettsregisteret 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 borettsregisteret.

9. Lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eieendom:

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:

Fyrste 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 trosskjennelse, 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.

12. Lov 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m.

Ny § 1a skal lyde:

§ 1a. Burettslagbustader

Reglane om rett til fast eigedom med eigarbu-stad, 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 avtale-

tida. Overføring eller teikning av andel i burettslaget skal reknast som heimelsoverføring 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 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler (husleieloven)

Ny § 1-8 skal lyde:

§ 1-8 Forbud mot diskriminering

Ved utleie av husrom kan det ikke tas hensyn til trosskjennelse, 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, persons-skifte 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.

IV Endringar i burettslagslova som følge av endringar i anna lov

§ 14-13

Frå tidspunktet lov om endringer i lov om enere rett til firma og andra forretningskjennetegn mv. trer i kraft, skal følgjande reglar i burettslagslova lyde:

§ 2-2 overskrifta skal lyde:

§ 2-2 Minstekrav til vedtektene. *Føretaksnamn*

§ 2-2 første ledd nr. 1 skal lyde:

1. *føretaksnamn* for laget,

§ 2-2 andre ledd skal lyde:

(2) Namnet på burettslaget (*føretaksnamnet*) skal innhalde ordet burettslag eller avkortinga BRL.

§ 2-3 skal lyde:

Stiftingsdokumentet skal elles opplyse om namn eller *føretaksnamn*, 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.

§ 8-16 første ledd første og andre punktum skal lyde:

(1) Styret representerer laget utetter og teiknar *føretaksnamnet*. Styret kan gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å teikne *føretaksnamnet*.

§ 11-5 første ledd skal lyde:

(1) Når vedtak om oppløysing er gyldig, skal laget på brev, kunngjeringar og andre dokument leggje orda "under avvikling" til *føretaksnamnet*.

Oslo, i kommunalkomiteen, den 16. mai 2003

Magnhild Meltveit Kleppa

leder

Peter Gitmark

ordfører