

Møte torsdag den 22. mai kl. 11.05President: **Berit Brørby**

Dagsorden (nr. 31):

1. Innstilling fra kommunalkomiteen om lov om boligbyggelag (bustadbyggjelagslova) og lov om borettslag (borettslagslova) (Innst. O. nr. 82 (2002-2003), jf. Ot.prp. nr. 30 (2002-2003))
2. Referat

Statsråd **Erna Solberg** overbrakte 6 kgl. proposisjoner (se under Referat).

Sak nr. 1

Innstilling fra kommunalkomiteen om lov om boligbyggelag (bustadbyggjelagslova) og lov om borettslag (borettslagslova) (Innst. O. nr. 82 (2002-2003), jf. Ot.prp. nr. 30 (2002-2003))

Presidenten: Etter ønske fra kommunalkomiteen vil presidenten foreslå at taletiden blir begrenset til 5 minutter til hver gruppe og 5 minutter til statsråden.

Videre vil presidenten foreslå at det blir gitt anledning til fem replikker med svar etter innlegg fra medlemmer av Regjeringen innen den fordelte taletid.

Videre vil presidenten foreslå at de som måtte tegne seg på talerlisten utover den fordelte taletid, får en taletid på inntil 3 minutter.

– Dette anses vedtatt.

Første taler er Kari Lise Holmberg, som er stedfortreder for sakens ordfører, som er medlem av Lagtinget.

Kari Lise Holmberg (H) (komiteens leder): Som presidenten nevnte, er det som stedfortreder for saksordføreren, Peter Gitmark, at jeg nå har gleden av å legge fram innstillingen fra kommunalkomiteen om lov om boligbyggelag og lov om borettslag.

De nye lovene skal erstatte lovene fra 1960. Det blir foreslått omfattende endringer i de någjeldende borettslovene. Lovstrukturen blir klarere og forskriftene lettere å ta seg fram i. Lovene er også blitt sett i sammenheng med utviklingen på boligmarkedet. Saken har vært ute på bred høring og har i all hovedsak fått tilslutning fra høringsinstansene.

Innledningsvis vil jeg framheve at det er en stor grad av enighet i denne saken. En samlet komite viser til den store betydningen boligbyggelagene har hatt som utøvende organ for sosial boligbygging. En samlet komite uttrykker også at boligbyggelag og borettslag fortsatt vil spille en viktig rolle innen sosial boligbygging.

Pr. 1. januar 2002 var det registrert 136 boligbyggelag og 6 183 borettslag her i landet. Det totale medlemstallet i NBBL var 652 100. Dette er høye tall, og det viser hvor mange mennesker lovendringene vil angå. Det er således en lov som omfattes med stor interesse, og som mange har forventninger til. I så måte kan Svalbard nevnes spe-

sielt, i og med at borettslagslovene nå også skal innføres der.

Kun på enkelte områder er partiene uenige. Jeg regner med at de enkelte representantene selv redegjør for sine synspunkter. Jeg vil i all hovedsak konsentrere meg om Høyres standpunkt.

Boligbyggelagene driver utstrakt virksomhet, og i komiteen har det vært en del diskusjon rundt hva slags virksomhet boligbyggelagene kan drive med, særlig i forhold til sparing og utlån. Fra Høyres side vil jeg trekke fram tre hovedsynspunkter:

1. For Høyre har det vært viktig å presisere at boligbyggelagene har som hovedformål å skaffe bolig til medlemmene i laget, enten gjennom nybygging eller ved kjøp, samt ivareta forvaltningen av boligene for andelseierne.
2. Høyre mener at sparing og utlån ikke skal være hovedformål for boligbyggelagene. En slik virksomhet må være underordnet i forhold til boligforvaltningen. Videre mener vi det skal være opp til medlemmene i boligbyggelaget å avgjøre om annen virksomhet ligger innenfor de rammer som medlemmene kan akseptere.
3. Høyre støtter en videreføring av de gjeldende reglene om at andelseiere ikke skal ha personlig ansvar for gjelden til boligbyggelagene.

Det er mange holdninger og kulturer som utfordres når mennesker bor tett sammen. Jeg er derfor glad for at lovforslagene inneholder forbud mot diskriminering. Høyre mener at diskriminering ikke skal forekomme i et moderne samfunn, og støtter derfor lovforslagene som forbyr diskriminering på boligområdet. En bør antakelig ikke bli forundret over at Fremskrittspartiet velger å stå utenfor en felles komitemerknad som understreker viktigheten av at lovforslagene inneholder bestemmelser om forbud mot diskriminering. Selv om Fremskrittspartiet dekker seg bak sine egne komitemerknader på dette feltet, sitter jeg likevel noe negativt undrende igjen. Men jeg regner med at Fremskrittspartiet selv vil klargjøre sine synspunkter.

I komiteen har diskusjonen i stor grad dreid seg om departementets forslag til rettsregister. Pr. i dag finnes ikke et slikt. Men enigheten har her uteblitt. Departementets forslag har ikke fått tilslutning, heller ikke den modellen som Høyre og Kristelig Folkeparti gikk inn for. Det synes jeg er beklagelig, for vår modell ville vært den beste.

Høyre mener nemlig at driften av et slikt register bør konkurransutsettes, og at dette bør skje etter lov om offentlige anskaffelser. Etter vår mening vil dette sikre en samfunnsmessig optimal drift av registeret og en lavest mulig kostnad for brukerne.

For Høyre har det vært viktig at staten står 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 også sikres at opplysningene uten videre kan overføres til den som skal overta registerføringen.

Flertallets forslag vil jeg gi følgende kommentarer: Høyre er skeptisk til flertallets mening om at registerordningen bør baseres på konkurranse, fordi vi i dette tilfellet er usikre på om markedsmekanismen vil sikre nettopp fri konkurranse. Blant annet må det være flere og noenlunde likeverdige aktører i markedet. Faren er derfor stor for at dette vil være et monopol, hvor f.eks. Norges Boligbyggelag vinner. Uansett hvem som vinner, har vi dårlige erfaringer med monopol. Anbud stiller i langt større grad krav til kvalitet og pris enn hva som ville være tilfellet i et monopolmarked. Ved anbud kan vi også sette makspris og minimumskrav til kvalitet.

Avslutningsvis skal jeg ta opp de forslag der Høyre er medforslagsstiller.

G r e t h e F o s s l i hadde her overtatt presidentplassen.

Signe Øye (A): Først vil jeg ta opp de forslag som Arbeiderpartiet har fremmet.

For Arbeiderpartiet har det vært viktig å få nye, tidsriktige lover som ivaretar og viderefører boligbyggelagens rolle som svært viktige aktører for sosial boligbygging her i landet. Arbeiderpartiet er fornøyd med at vi har fått flertall for mange viktige endringer i forhold til Regjeringens lovforslag. Dette gjelder først og fremst rettsregisteret, for pussig nok er det slik at alle går imot Regjeringens forslag her. Selv om regjeringspartiene har kommet med et helt nytt forslag i komiteen, får heller ikke dette flertall.

Når det gjelder rettsregisteret, mener Arbeiderpartiet at Regjeringens ønske om å endre en ordning som har fungert godt i årtier uten tap eller problemer for eiere av borettslagsboliger, blir litt for dumt. Det er også pussig at Høyre-statsråd Solberg er så redd for å gå inn for at private fortsatt skal forestå registerfunksjonen. Boligsamvirket har allerede i dag både kompetanse og datasystemer for å drive et slikt register. Et statlig monopol, slik Regjeringen foreslår, betyr at man overfører arbeidsplasser fra det private til staten. Arbeiderpartiet går inn for at det opprettes en offentlig godkjenningssystem, og at det sikres konkurranse – som igjen vil sikre forbrukerne konkurransedyktige priser – men at registeret fortsatt kan drives av private. I mange boligbyggelag er disse årverkene del av stillinger, og ved å fortsette med dette, som det blir flertall for i dag, vil vi sikre arbeidsplasser i det ganske land.

Et flertall bestående av Arbeiderpartiet, Fremskrittspartiet, SV og Senterpartiet er enige om at boligbyggelagene kan drive med sparing og utlån, og at den nye borettslagsloven ikke er ment å innebære innskrenkning av hvilke oppgaver boligbyggelagene kan ha i forhold til dem de har i dag. Det samme flertallet mener at boligbyggelagene bør sidestilles med andre finansinstitusjoner når det gjelder rettigheter til å drive sparing og utlån. Det er Regjeringen imot. Men herved slår vi fast at det ikke blir noen endringer på dette punktet.

Når det gjelder utdeling og disponering av overskudd, er flertallet i komiteen uenig med Regjeringen i at det

skal utbetales rente av andelskapital og bonus på inntil en tiendedel av årsoverskuddet. Flertallet i komiteen foreslår at laget ikke kan gi rente på andelskapital eller dele ut midler til andelseierne. Rente- og utbetalingsordninger er noe helt fremmed i boligbyggesamvirket i dag, og dette vil være svært beskjedne utbetalinger i forhold til det merarbeidet det vil medføre. Vi mener at det på en mye bedre måte kan avsettes midler i forhold til bomiljø eller allmennnyttige formål i lagets virksomhet. Vi mener også at grensen bør settes til 20 pst., ikke 10 pst., som det nå blir flertall for.

Når det gjelder representasjon av andelseiere, er en samlet komitee enig i at vi skal gå imot Regjeringens forslag til ny § 2-14, om at framtidige andelseiere skal ha representasjon i byggestyret, fordi dette neppe vil føre til økt innflytelse, men til økte kostnader. Arbeiderpartiet mener at det bør finnes andre måter å trekke med framtidige andelseiere på som vil dekke opp på dette området.

Så til 10 pst.-regelen. Her fremmer Arbeiderpartiet eget forslag. Stortinget vedtok den 17. juni 2002 å utvide kretsen av hvem som kan erverve inntil 10 pst. av boligene i borettslag og eierseksjonssameie. Vi viser også til et rundskriv som er sendt ut fra departementet, der det står at ved en inkurie under lovendringen falt siste punktum i eierseksjonsloven ut, og at man skulle komme tilbake til det. Men det ser ikke ut til at vi får rettet opp det i dag heller.

Det er umulig å forstå at SV nå er med og sikrer flertall for at vi får en forskjellsbehandling i forhold til gebyrer ved eierskifte, forhåndsavklaringer og på en del andre områder, der borettslag vil få en særordning i forhold til andre boformer.

Torbjørn Andersen (FrP): Fremskrittspartiet har i all hovedsak tilsluttet seg de forslagene Regjeringen fremmer til ny borettslagslov og ny boligbyggelagslov.

Fremskrittspartiet har kun til noen enkelte punkter egne merknader, og vi vil på noen områder stemme mot enkelte av paragrafene i loven.

Som lovgivende forsamling har vi en viktig oppgave, å tilrettelegge best mulig for et velfungerende norsk boligmarked. Jeg håper og tror at disse nye lovene vi nå behandler, vil være et positivt bidrag for å sikre en tilfredsstillende utvikling på det norske boligmarkedet framover.

Et velfungerende norsk boligmarked med en riktig balanse mellom tilbud og etterspørsel er en viktig forutsetning, ikke minst når det gjelder den enkelte innbyggers muligheter til selv å kunne kjøpe seg sin egen bolig. Her har boligsamvirket hatt en viktig rolle også historisk sett.

Boligsamvirket utgjør i dag, etter vel 50 års virke, en viktig andel av det totale boligtilbudet i Norge. Norske Boligbyggelags Landsforbund består i dag av 102 boligbyggelag og rundt 44 000 borettslag, som så disponerer ca. 240 000 leiligheter, som igjen huser rundt 500 000–600 000 mennesker – og i tillegg finnes det noen frittstående boligbyggelag landet rundt.

Boligbyggelagene er samlet sett Norges største boligbygger og bidrar dermed altså til at flest mulig kan eie

sin egen bolig, noe som er en viktig boligpolitisk målsetting i Norge.

Av Norges rundt to millioner boligeiendommer er rundt 13 pst. borettslagsboliger. Et borettslag er et eget selskap som eies av dem som bor der, og vil en eier selge, kan han fritt selge til vanlig markedspris. Dette er etter mitt syn en viktig forutsetning for boligsamvirke-modellen.

Den brede boligpolitiske enigheten, med den målsetting at flest mulig skal få eie sin egen bolig, har etter mitt syn skapt et godt fungerende norsk boligmarked, der flertallet av oss eier sin egen bolig i dag.

Fremskrittspartiet har som nevnt ikke sett noen store praktiske, politiske eller prinsippelle grunner til å være vesentlig uenig i innholdet i de to lovforslagene fra Regjeringens side, men på ett område har vi bidratt til flertall, som endrer Regjeringens forslag.

Fremskrittspartiet går sammen med Arbeiderpartiet, Senterpartiet og SV mot en nyordning der eierandelene i borettslag skal måtte registreres i grunnboken, slik det foreslås i selve proposisjonen.

Fremskrittspartiet mener derimot, sammen med de samme partiene, at registreringen av rettigheter i borettslagsleiligheter bør baseres på konkurranse mellom flere andelsregistre. Vi mener dette også er en bedre modell enn den modellen regjeringspartiene i komiteen foreslo, som er basert på et enkelt sentralt register for andelsregistrering, selv om dette altså skal være anbudsutsatt og dermed gjenstand for en viss konkurranse.

Dagens registerordning for andelseiere har fungert rimelig godt, etter hva jeg har fått opplyst hittil. Jeg kan derfor ikke se noen særlig gode grunner til å endre vesentlig på et godt innarbeidet og greit fungerende system.

Fremskrittspartiet er derfor tilfreds med at vi kan videreføre en modell for registrering i regi av borettslag og forretningsførere, som ivaretar en hensiktsmessig konkurransesituasjon vedrørende valg av andelsregister, og som også på andre måter er positiv for borettslagenes virksomhet.

Fra Fremskrittspartiets side har vi, som jeg tidligere har sagt, ingen presserende behov for å si for mange ord om disse lovforslagene, da vi stort sett er enige i det meste av innholdet i proposisjonen.

For øvrig vil jeg få henvise til proposisjonen og innstillingen samt til de respektive enkeltmerknadene som er lagt inn i innstillingen fra Fremskrittspartiets side.

Heikki Holmås (SV): Jeg har altså vokst opp i borettslag. Jeg husker at jeg bodde i Kvernevikstemma i Åsane i Bergen. Jeg husker at jeg bodde i Øyjordsveien 75 X, som hadde fått X-en av en helt uforståelig grunn, for A–W fantes ikke. Og jeg husker at jeg bodde i Fagerneset 17. Og da leide vi alle gangene. Jeg husker første gangen vi kjøpte vår egen borettslagsleilighet oppe i Skytterveien. Jeg husker andre gangen vi kjøpte, i Selegrend borettslag, og da kjøpte vi altfor dyrt på grunn av Høyres frislipp av boligprisene på 1980-tallet, som førte til boken «Flukten fra kemneren, eller Den veldige lengselen i bodyen min», skrevet av min far.

Jeg husker dagnadene, jeg husker krocketen på ple-
nen, jeg husker hønsene og geitene – som jeg tror vi var helt alene om å ha i borettslaget vårt – som beitet på ple-
nen, og jeg husker nabodamen på 70 år, som jeg alltid slo av en prat med fordi mannen hennes var død – hun hadde heldigvis de andre folkene som bodde der. Men jeg husker også den hårreisende styrelederen i borettslaget som truet meg på åpen gate, i vitners påhør, med utkastelse, fordi jeg hadde latt vasken henge ute en søndag. På tross av dette vil jeg si at jeg elsker borettslagene. Jeg har alltid vært trygg. Vi bor tett, og likevel bor vi hver for oss. Jeg har aldri følt meg redd i et borettslag, fordi det alltid finnes noen å banke i gulvet til, eller på døren til, dersom et eller annet skulle skje, det være seg vannrøret som springer, eller hva som helst.

Det er det vanskelig å skjønne for dem som hele sitt liv har bodd i hus. Jeg har bl.a. en kamerat fra Jæren, og hans foreldre ristet på hodet da de hørte at sønnen hadde kjøpt seg leilighet i byen. – Skal du bo som en maur nå? sa de til han. Men de var da og så på leiligheten, og syntes den var ålreit.

Borettslag er sosialdemokrati i praksis. Folk bor i fellesskap, tar ansvar for hverandre og sørger for å leve trygt og godt sammen. Det er kanskje derfor borettslag har sett litt farlige ut for Høyre-folk, som har jobbet for å gjøre det mest mulig likt eierseksjoner. Men jeg skal ikke svartmale denne loven, for i det store og hele er vi enige.

Leieretten gjøres om til boret. Vi skal lage en sentral registrering av hvem det er som bor hvor, selv om vi er litt uenige om måten vi gjør det på. Vi lager et forbud mot diskriminering, og i tråd med tiden opphever vi den sterke bindingen mellom tilknyttede borettslag og boligbyggelagene. Men det som er viktig å huske, er det samfunnsansvaret som boligbyggelagene alltid har tatt. I nedgangstider har boligbyggelagene sammen med Husbanken sørget for å holde boligbyggingen på et visst nivå. I den tiden da kommunene øker sine priser på utleieboligene, er det boligbyggelagene som bygger flere ikke-kommersielle boliger – både for unge og for gamle – selv om det nå for tiden ikke finnes så mye penger i Husbanken til akkurat det. Men det fellesskapet som ligger her, er utrolig viktig. Derfor synes jeg egentlig at man går for langt når man åpner for utleie av borettslagsleilighetene på inntil tre år, og når man nå går inn for – mot både SVs og flere andres stemmer – å åpne for utbetaling av utbytte i boligbyggelagene.

Men samtidig har vi fått til en viktig ting: Det er enighet om at det boligbyggelagene gjør i dag, skal de kunne fortsette å gjøre også i tiden som kommer. Når boligbyggelagene sørger for en god ordning som sikrer lave strømpriser – framforhandler det på vegne av alle sine beboere – når boligbyggelagene gir gode lån til sine medlemmer, slik at de kan skaffe seg en leilighet – gir dem muligheten til det – og når man i fellesskap går inn for å betale litt ekstra husleie fordi boligbyggelagene sørger for at de gamle menneskene som bor der, kanskje kan få en trygghetsalarm, kanskje kan få noen ekstra tilbud, så viser det potensialet i den solidariteten som oppstår mellom mennesker som bor sammen, og som føler et fellesskap.

Og den dagen Regjeringa erkjenner at vi bør oppfordre folk – både med pengar og på andre måter – til i størst mulig grad å sørge for å bo i fellesskap og å løse hverandres utfordringar i fellesskap, tror jeg at vi kan klare å oppnå et solidarisk samfunn og løse boligmangelen for veldig mange unge menneske.

Presidenten: Vil representanten ta opp et forslag der SV er medforslagsstiller?

Heikki Holmås (SV): Det var et utrolig godt tips, president.

Jeg tar selvfølgelig opp det forslaget som SV har fremmet sammen med Senterpartiet.

Presidenten: Representanten Heikki Holmås har tatt opp det forslaget han refererte til.

Anita Apelthun Sæle (KrF): Både bustadbyggjelag og burettslag har vore viktige for at nordmenn flest kunne få kjøpa sin eigen bustad. Slik vil det framleis vera, etter dei endringane i loven som vi gjer no.

Sjølv om eg voks opp i eit hus på landet, budde vi tett. Bestemor budde på den eine sida av loftet, og tantefamilien budde på den andre – så det var eit lite burettslag, det òg. Og sjølv om eg voks opp slik, kjøpte eg min første bustad i eit burettslag. Eg måtte selja han til systera mi fordi eg ikkje fekk lov til å leiga han ut mens vi sjølve – altså familien min – var i militæret på Sessvollmoen.

Eg trur at det viktigaste med denne loven er at regelverket vert enklare, og at den enkelte får større eigedomsrett til bustaden sin – slik ikkje eg hadde ein gong for lenge sidan. Til dømes vert retten til å leiga ut bustaden utvida. Slik eg og Kristeleg Folkeparti ser det, er det nødvendig med litt større fleksibilitet.

Det er faktisk stor semje om hovudlinene i denne saka, sjølv om det på nokre punkt finst usemje. Arbeidarpartiet, SV og Senterpartiet vil ikkje tillata at det kan utbetalast renter av andelskapitalen. Kristeleg Folkeparti meiner at renter på kapital er eit så innarbeidd prinsipp at det er urimeleg at dette ikkje kan vera mogleg også for burettslag. Med dei beskrankingane som Regjeringa har lagt inn, er vi heilt nøgde med at dette får fleirtal i salen.

Usemje er det også i spørsmålet om tak på saksbehandlingsgebyr. Ut frå noko forskjellig vinkel seier Arbeidarpartiet, Senterpartiet og – denne gongen – Framstegspartiet nei til det. Regjeringa får likevel fleirtal saman med SV for at storleiken på slike gebyr vert knytt til rettsgebyr. Og det er vi nøgde med.

Regjeringa meiner at eit register for rettar i burettslag bør vera offentleg, og vil oppretta ei eiga registerordning. Høgres og Kristeleg Folkepartis stortingsgrupper ville konkurranseutsetja drifta av eit slikt register, men slik at eigedomsretten av innhaldet i registeret skulle vera på statens hender. Fleirtalet vil – merkeleg nok – berre ha ei autorisasjonsordning, som vi trur lett kan føra til at NBBL, Norske Boligbyggelags Landsforbund, kjem i ein monopolistisk situasjon. NBBL er utvilsamt god til å

drifta eit slikt register. Sjølv om Kristeleg Folkeparti meiner at forslaget frå fleirtalet er urimeleg, ser vi ikkje tapet som nokon katastrofe, ikkje minst fordi alle er samde om at denne typen register skal sikrast gjennom eit betre formalisert regelverk. Men vi trur altså at kunden vil tapa på fleirtalsvedtaket.

Bustaden er viktig for at familien skal veksa og trivast. Heimen er staden der barn veks opp, og der varme og omsorg skal gjevast. Ein god bustadpolitikk er vesentleg for ein god familiepolitikk. Kristeleg Folkeparti trur at denne lovendringa samla sett er eit framsteg.

Magnhild Meltveit Kleppa (Sp) (leiar i komiteen):

Når Stortinget i dag tek stilling til nye burettslaver, får endringane følgjer for svært mange enkeltpersonar i dette landet.

Så er det jo slik at dette ikkje akkurat er det dokumentet som er mest lesevenleg for folk flest. Eg har forståing for enkeltrepresentantar som her lèt seg freista av ein «hugsar du»-stil – nærmast – i høve til å beskriva dei erfaringane med å bu som ein sjølv har. Eg trur eg vil halda meg til saka, sjølv om eg òg vil seia at det var interessant og kjekt å lytta til Heikki Holmås då han beskreib erfaringane sine på dette feltet. Dei er i alle fall med på å understreka at det er viktig for Stortinget å sørgja for eit lovverk som mogleggjer slike oppvekstvilkår òg vidare.

NBBL hadde aleine pr. 1. januar 2002 652 000 medlemmer, og departementet meiner at det truleg er 250 000 burettslagsbustader. Bruktomsetninga er åtte gonger så stor som talet på nybygg. Då er det viktig å vareta eit lovverk som på ein god måte òg framover gir bustadsamvirket ryddige rammevilkår. Det er faktisk avgjerande for den sosiale bustadbygginga i landet vårt.

Departementet har følgd opp utgreiinga frå Burettslavutvalet og fremja forslag til eit lovverk som både høyringsinstansane og komiteen har gitt støtte til på viktige punkt. Eg skal konsentrera meg om nokre punkt der ein er ueinig.

Det fyrste gjeld burettregisteret. Senterpartiet er overraska over Regjeringa sitt engasjement for eit eige statleg burettregister. Bustadbyggjelaga fører no burettregister for sine tilknytte burettslag. Det er ei ordning som har fungert godt, som har medført inntekter for laga, og som etter Senterpartiet sitt syn bør halda fram. Vi undrast kvifor Regjeringa, som vanlegvis held fram med sitt arbeid med forenkling og privatisering, her går motsett veg. Vi er svært nøgde med at eit fleirtal avviser forslaget frå Regjeringa. Fleirtalet legg no til rette for fleire register og konkurranse om føringa. Vi meiner bustadbyggjelaga, med den erfaringa og den kompetansen dei har, bør har god grunn til å tru at det òg framover blir dei som skal utføra dette arbeidet.

Vi er overraska over Regjeringa sitt engasjement for tak på gebyr, altså kostnader som enkeltmedlemmer påfører andelslaga, og at ein til og med vil føreslå forbod mot gebyr når det gjeld overføring av buretten. Fleirtalet i komiteen er ueinig med Regjeringa her, og med god grunn.

Senterpartiet og SV står saman om at retten til å overlata ein bustad til andre skal avgrensast til to år. For oss

er det viktig å halda på korte tidsrom. Det vil styrkja moglegheita for at fleire kan inneha ein bustad.

Så til slutt om 10 pst.-regelen, slik den no er utforma i § 4-2. Det er viktig for kommunar og for ideelle stiftelsar at dei har moglegheit til å nytta seg av 10 pst.-regelen i ulike burettslag. Det er ein kan-regel, som legg til grunn at det er eit tett samarbeid mellom burettslaga og den enkelte kommunen. Det er veldig viktig at kommunane er seg bevisste si oppgåve med å følgja opp dei vanskelegstilte som dei skaffar bustad. Men vi undrast på kvifor Arbeidarpartiet finn det nødvendig å fremja eit eige forslag i salen. For Senterpartiet er det om å gjera å sørgja for eit lovverk som inneber at ein som kommunen finn det nødvendig å skaffa bustad til, òg har moglegheit til – av og til – å få bu i ein del av ein firemannsbustad. Det er det lovverket som no blir fremja, vil sørgja for.

Sigvald Oppbøen Hansen hadde her teke over presidentplassen.

Statsråd Erna Solberg: Jeg er glad for at vi i dag får vedtatt en ny lov om borettslag og en ny lov om boligbyggelag. Jeg er også glad for at vi får regulert diskrimineringsbestemmelser i hele boligmarkedet gjennom de ulike lovene som regulerer ulike typer boformer.

Hovedpoenget med de nye lovene er å sørge for å oppdatere dagens lovverk i forhold til nye utfordringer – større grad av mobilitet, andre måter å leve på – og i forhold til den utviklingen som faktisk har skjedd med tanke på hvordan boligbyggelag og borettslag har fungert siden loven ble etablert i 1960.

Jeg er glad for at hoveddelen av forslagene i proposisjonen blir vedtatt slik Regjeringen har foreslått. Når det likevel gjelder noen punkter, kan man av og til bli forbauset over ståstedet til forskjellige politiske partier. Jeg vil komme tilbake til noen av dem.

Jeg synes det er viktig å understreke at borettslagsmodellen er en god modell, ikke minst i forhold til behovet vi har for å skaffe boliger i byene, arbeidet i forhold til spørsmål om miljømessig fortetting og i forhold til å sørge for at vi har en effektiv boligbygging. Men jeg er litt forbauset over at kommunalkomiteen fremstiller det som om boligsamvirkene har særlige boligsosiale oppgaver, til tross for at boligbyggelagene selv har understreket både i høringer og andre steder at de ikke har det og ikke ønsker å ha det. Faktum er at disse lovforslagene ikke gir noen garantier eller føringer for at boligsamvirket skal drive sosial boligbygging.

Hvis man ser på en del av de boligprosjektene som borettslag og boligbyggelag har bygd de senere årene – f.eks. OBOS' nybygg Marienlyst Park og Sjølyststranda her i Oslo, med en kvadratmeterpris på over 60 000 kr for de mest attraktive boligene – er det vel kanskje eksempler på at formålet til boligsamvirket er å ivareta interessene til medlemmene i de ulike faser av livet, ikke først og fremst å ha som målsetting å være en del av den sosiale boligbyggingen eller ha boligsosiale oppgaver.

Nå har ikke dette gitt seg utslag i noen endringer i lovverket eller andre steder, men jeg konstaterer at kommunalkomiteens ambisjoner i forhold til denne loven er noe annerledes enn de ambisjonene boligbyggelagene selv har hatt, for hvilke oppgaver de skal ha.

Jeg er som sagt glad for at hoveddelen av dette lovforlaget får flertall, særlig at vi nå får flertall for diskrimineringsbestemmelsene. Det er diskriminering i boligmarkedet. Det er et behov for at vi også klarer å få organer som kan håndheve denne loven. Det kommer vi tilbake til Stortinget med når vi skal gå igjennom oppfølgingen når det gjelder det bredere etniske diskrimineringsvernet, Holgersen-utvalget, forhåpentligvis om ikke altfor lang tid.

Jeg er litt forbauset over at man ikke ser at det er et poeng å regulere gebyrene. Boligsamvirkets representanter i Borettslovutvalget mente at gebyrer i størrelsesordenen 2 500 kr var tilstrekkelig for å sjekke om noen ville bruke forkjøpsretten. Det finnes i dag flere borettslag som opererer med gebyrer i størrelsesordenen 8 000–10 000 kr, som altså indirekte belegger mer enn det som er kostnadene gjennom disse gebyrene. Det har vært en av grunnene til at vi mente at dette skulle reguleres. Når flertallet ønsker avtalefrihet på dette området, betyr det at det blir noe mindre forbrukervennlig, særlig overfor de enkeltpersoner som skal kjøpe og selge andeler i borettslagene, og at det medfører en økt kostnad for denne gruppen.

Jeg konstaterer også at en lang kamp for retten til å velge forretningsfører nå får bred støtte også fra partier som tidligere har stemt imot Høyres forslag i denne sal om nettopp å gi den friheten. Da kan vi legge ned en gammel tvistesak som tidligere har vært oppe til diskusjon.

Jeg skjønner at det kan være morsomt å se på spørsmålet om at Regjeringen har foreslått at vi skal ha en offentlig løsning når det gjelder registrering av andeler i borettslagene. Det Regjeringen har gjort, er å følge opp det prinsippet som et bredt flertall i Stortinget, ikke minst uttrykt av Anne Helen Rui fra Arbeiderpartiet, som var saksordfører da man i fjor behandlet etableringen av tinglysingsregisteret og bl.a. sa at tinglysingsvirksomheten omfatter store verdier, og at rettsvernet sikres både når det gjelder omsetning og andre rettslige disposisjoner over faste eiendommer. Det gjør også dette. Det som man understreket fra Arbeiderpartiet på det tidspunktet, var at «vi i Arbeiderpartiet mener at dette også er en offentlig, statlig oppgave».

Det er helt klart at det kan løses på mange andre områder. Men jeg synes det er litt rart at når man legger så mye vekt på at man skal ha felles tilgjengelighet og et offentlig ansvar når man lovregulerer dette, velger en modell som ikke engang sikrer konkurranseutsetting hvor man har kontroll over behandlingen, men bare en autorisasjonsordning. Det tror jeg ikke er en god løsning, men vi diskuterer prinsipper for hvordan man skal løse offentlige oppgaver i fremtiden.

Presidenten: Det blir replikkordskifte.

Signe Øye (A): Statsråden sier at hun er glad for at vi nå skal vedta loven. Det er nok riktig. Men jeg tror ikke at statsråden er spesielt fornøyd, for på svært mange områder lider Regjeringen nederlag. Arbeiderpartiet er veldig fornøyd, for med unntak av et par forslag har vi faktisk fått flertall for alle forslagene våre. Ett av disse forslagene som vi ikke får flertall for, er innstrammingen av 10 pst.-regelen. Jeg viste også i innlegget mitt til at statsråden har sendt ut et rundskriv der man sier at ved «ein inkurie under lovendringa fall siste punktum i eigarsek-sjonslova § 22 fjerde ledd bort. Punktumet vil bli sett inn igjen ved første høve. Departementet oppmodar alle om likevel å leggje regelen til grunn når ein gjer bruk av fjerde ledd».

Dette har vi nå fremmet et forslag om, men nå vil ikke regjeringspartiene støtte det. Mener statsråden at dette nå ikke skal rettes opp?

Statsråd Erna Solberg: Statsråden kommer til å sørge for at vi følger opp, og at vi skal legge inn den riktige formuleringen i forhold til vedtaket. Vi synes likevel at vi skal fremme det i forbindelse med et lovforslag som kommer fra Regjeringen, når vi har gått igjennom akkurat hvordan denne formuleringen skal være.

Jeg må si at det viktigste i forhold til denne 10 pst.-regelen er at det faktisk kan fungere, at kommunene har en mulighet til å få kjøpt andeler i boligbyggelag, i eierseksjoner og i andre deler av boligmarkedet, som gjør at man faktisk kan få en fungerende boligpolitikk for de gruppene i boligmarkedet som er utsatt, og som trenger hjelp fra kommunen for å komme seg inn i boligmarkedet. Så skal vi gå igjennom og se på formuleringen av hvordan praktiseringen er, og vi skal komme tilbake med et lovforslag med de riktige oppdateringene av det, slik at vi får en praktisering som er i tråd med det vi ønsker. Praktiseringen legger til grunn det vi hadde til behandling i fjor.

Heikki Holmås (SV): Jeg synes det er illustrerende at statsråden ikke tar det poenget som jeg har i forhold til dette med borettslagenes rolle som aktive i det å drive sosial boligpolitikk. For det er helt riktig, som statsråden sier, at de ikke har en viktig rolle som boligpolitisk aktør, men de tar et viktig boligsosialt ansvar. De har ønske om f.eks. å drive en utleievirksomhet overfor ungdom og andre, som også er viktig for samfunnet. De har ønske om å drive med lavinnskuddsboliger som skal være rettet inn mot grupper i samfunnet som har trøbbel med å etablere seg. Men de får ikke den rollen av boligministeren, fordi hun og resten av Regjeringen ikke synes det er en viktig ting å prioritere. Det synes jeg er et problem.

Statsråd Erna Solberg: Min understreking av at disse lovendringene ikke har et særlig formål i forhold til boligsosiale spørsmål, er en understreking av det NBBL selv har sagt i sin høring. De har vært opptatt av å understreke at boligsamvirket ikke har noen offentlige boligsosiale forpliktelser, og at eventuelle bidrag fra boligsamvirkets side på dette området skal skje på vanlige forret-

ningsmessige vilkår, hvor ytelsene og motytelsene veies opp mot hverandre. De definerer ikke selv at de har en slik særlig boligsosial rolle.

Så kan man si at de kan ha det, men det kan også mange andre ha hvis det skal skje på forretningsmessige vilkår, hvor ytelsene og motytelsene veies opp mot hverandre. Dette er altså boligsamvirkets egen høringsuttalelse, som understreker at de faktisk ikke ønsker en overdriving. Deres formål er å gjøre noe for dem som melder seg inn i ulike livsfaser, og for dem som er medlemmer, og som velger å organisere sitt boligbehov gjennom boligbyggelagene.

Magnhild Meltveit Kleppa (Sp): Eg synest det er viktig å få avklart om statsråden meiner at bustadbyggjelaga har ei viktig oppgåve når det gjeld sosial bustadbygging. Burettslagsmodellen har i meir enn 50 år vist seg å vera ei god løysing for å skaffa folk gode bustader. Det viser jo det store talet på bustader som dei representerer.

Bustadbyggjelaga har eit stort medlemstal, dei har ein stadig tilgang på nye, og det dokumenterer at burettsforma har godt gehør i befolkninga. Eg synest det er svært interessant at fleire bustadbyggjelag sjølve tek til orde for å involvera nye grupper når det gjeld ungdom, når det gjeld låginnskotsbustader, og at ein gjer vedtak i styra i dei ulike burettslaga om at kommunane kan kjøpa seg inn.

Eg synest det er svært urovekkjande om vi her har ein statsråd som prøver å bortforklara den viktige oppgåva som mange burettslag i dag sjølve tek på seg.

Statsråd Erna Solberg: Jeg mener at boligbyggelag og boligsamvirket kan ha mange viktige oppgaver innenfor boligområdet og boligtilgjengelighetsområdet, ikke minst som en organisasjonsform som gjør det lettere å få til mer boligbygging. I så måte er borettslags- og boligbyggelagsformen en viktig del av hele vårt boligmarked, og den har bidratt til at nesten 80 pst. av boligmarkedet i Norge i dag er i eierform. Det har gjort eierskap enklere for mange grupper som vanskelig kunne ha kjøpt seg inn i en del andre typer prosjekter.

Men jeg konstaterer at kommunalkomiteen har tillagt disse lovene og boligbyggelagene et annet formål enn det boligbyggelagene selv har understreket i sin høringsuttalelse. På det boligsosiale området mener de at dette skal være basert på rent forretningsmessige prinsipper, at de ikke skal ha noe særlig ansvar. Da har de altså likestilt seg med andre aktører på det boligsosiale området. Men at funksjonen og organisasjonsformene er viktig for boligbyggingen, er jeg ikke i tvil om.

Heikki Holmås (SV): Her mener jeg bare at statsråden understreker de skylappene det virker som om hun har. Det finnes altså et enormt potensial i å bruke den kraften som fins i boligbyggelagene, til boligsosiale formål, f. eks. det som statsråden nå har fjernet fra Husbankens tilskuddsmidler – dette med å drive ikke-kommersiell utleievirksomhet. Det er helt åpenbart at boligbyggelagene vil være noen av de ytterst få som vil ha vilje til å

gå inn, sammen med andre frivillige organisasjoner, sa hun, på ikke-kommersielle vilkår. Det vil ikke f.eks. private utbyggere være med på. Da mener jeg at ser man ikke det, så har man bommet.

Jeg vil si én ting, som understreker det vi har gjort fra komiteens side. Vi har nemlig slått fast at boligbyggelagene ikke bare skal begrense seg til det som går på hovedformålet, men vi har også understreket betydningen av at de i stor grad skal kunne drive med ting som støtter opp om hovedformålet. Og det synes jeg er en innskjerping av det som lå i proposisjonen.

Statsråd Erna Solberg: Hvis statsråden har skylapper, er det i så fall boligsamvirkets skylapper hun har. Det er det viktig å understreke.

Jeg synes også det er viktig å understreke at det godt kan tenkes at man som politiker har en drøm om at boligbyggelag og borettslag skal ha andre funksjoner enn det de selv definerer det som. Men da må det være de som er medlemmer, som definerer det, og da vil det altså være definert på ulike tidspunkt.

Romantiseringen, at boligbyggelag eller borettslag er mer sosialt enn at en entreprenør bygger til lavkostnad, synes jeg er feil – særlig når jeg ser hvilke høykostprosjekter som er bygd, ikke minst fordi medlemskapsmassen i boligbyggelagene etter hvert blir annerledes. Man får flere i generasjonen 60-70 år som ønsker seg andre typer boligløsninger, som har ganske god økonomi. Det gjør derfor at man bygger Marienlyst Park og Sjølyststranda i Oslo eller Georgnes Verft i Bergen, som jo er relativt dyre, mest høykost – de kan ikke definere for noen organisasjon et annet formål enn de selv definerer for seg.

Magnhild Meltveit Kleppa (Sp): Denne replikkvekslinga har vore nyttig i den forstand at vi har fått avklart både at bustadbyggjelaga sjølv sagt har som føremål å ta vare på eigne medlemmer, og at det enkelte burettslaget tek på seg oppgaver som det i dagens samfunn er viktig å løysa i eit fellesskap mellom den enkelte kommunen og dei ulike aktørane på bustadsektoren. Eg er einig i det som statsråden seier, at bustadbyggjelaga er éin av fleire aktørar.

Eg har eit direkte spørsmål som går på dette med moglegheita for andre til å overta ein bustad for ein periode, og den grensa som no er føreslått til tre år. Vil ikkje to år vera meir føremålstenleg i forhold til at fleire hadde hatt moglegheit til ein bustad?

Statsråd Erna Solberg: Når Regjeringen har valgt å gå fra to år til tre år, skyldes det rett og slett en understreking av den betydelig større graden av mobilitet som finnes i vår befolkning, hvor folk over tid jobber andre steder. Vi er mer globalisert, mer internasjonalsert. Men vi har også større flytting mellom ulike deler av landet, og det betyr at behovet for i gitte situasjoner å leie ut sin bolig uten å måtte selge den er større. Vi har derfor sett at det har vært et problem for enkeltmedlemmer rundt omkring når toårgrensen har blitt praktisert hardt. Vi syntes

at det da var naturlig å gå lenger, bl.a. fordi vi altså har en helt annen type samfunnsstruktur enn den vi hadde i 1960. Derfor er dette en praktisk tillempling for enkeltmennesker som kommer i livssituasjoner hvor de kanskje i en periode ikke kan bo på det stedet de har bodd, og derfor har behov for å leie ut sin bolig. Man kunne pragmatisk satt grensen et annet sted, men vi vet også at toårsregelen for en rekke enkeltmennesker har vært et problem som har tvunget frem salg.

Presidenten: Replikkordskiftet er over.

Me går vidare på talarlista. Dei som får ordet no, har ei taletid på inntil 3 minutt.

Signe Øye (A): Bare kort: I forslag nr. 6 skal det være en rettelse. Det skal stå «§ 4-2 første ledd nytt *siste* punktum skal lyde», ikke nytt første punktum.

Så et par ord til statsråden, som sier at hun er forundret over partienes ståsted i forhold til rettsregisteret: Det er vel ikke noen grunn til å legge skjul på at det er noen som er forundret over statsrådens ståsted i forhold til rettsregisteret også. Her må man først gå i seg selv, før man begynner å kritisere andre.

Statsråden sier at man ikke sikrer konkurranse. Det er ikke riktig. Slik rettsregisteret nå skal fungere, er det full mulighet til konkurranse. Det som Arbeiderpartiet har vært opptatt av, er at vi skal gi andelseierne en billigst og best mulig tjeneste. Og med det som Regjeringen la opp til, et statlig monopol, er vi ikke sikre på at vi hadde fått den gevinsten.

Statsråd Erna Solberg: Forundring er ikke nødvendigvis det samme som kritikk. Det er mulig det forundrer Arbeiderpartiet at vi er opptatt av ryddighet i forhold til både konkurranseutsetting og til hva som er offentlige og hva som er private oppgaver i måten vi organiserer disse på. Men det er faktisk helt i tråd med at vi er opptatt av at vi skal ha skikkelig konkurranseutsetting. Vi skal ha skikkelige, ryddige forhold rundt måten vi organiserer ting på – og skal ikke, bare fordi det en gang historisk har vært slik, regulere den enkeltes eiendomsrett til en bolig gjennom borettslag. At det har vært drevet et register av NBBL, gjør heller ikke at de har en eiendomsrett til alltid å gjøre det. I det øyeblikket staten går inn og regulerer en virksomhet, må vi også tenke igjennom hvordan reguleringen av den virksomheten faktisk fungerer.

Vi gjorde dette fra Regjeringens side basert på at når vi lovregulerer noe, er det på samme måte som det representanten Anne Helen Rui fra Arbeiderpartiet sa om tinglysing generelt: Det er viktig at myndighetene har et særlig ansvar for at dette blir korrekt, at det derfor påhviler – som Arbeiderpartiet mente om alle andre typer rettigheter på eiendomsmarkedet – det offentlige, og at det er en statlig oppgave å ha ansvar for dette. At vi lovregulerer dette, innebærer ikke at vi kan privatisere føringen av det. For å sitere representanten Anne Helen Rui: «Det er staten som er erstatningsansvarlig på objektivt grunnlag

dersom feil begås av tinglysinga» i disse sakene, og det er staten som bør ha kontroll med hvordan det utvikler seg.

Derfor synes jeg at den modellen som Kristelig Folkeparti og Høyre har foreslått i Stortinget, fremmer Regjeringens intensjon – nemlig at vi skulle ivareta dette som et klart statlig ansvar, men at vi kunne konkurranseutsette driften for å få ned kostnadene og sørge for at de som kunne drive det billigst, fikk drive. Det er en modell som jeg synes ivaretar formålet til Regjeringen på en god måte.

Så registrerer jeg at dette er et område hvor man ikke mener det er så viktig å ha et samordnet opplysningssted, men et område hvor man mener at man skal holde seg til den gamle tradisjonen med NBBL og kanskje etablere et privat monopol. For å si det sånn: Dette kommer til å more meg i en hel kommunevalgkamp, hvor vi altså blir anklaget for å være uryddige i konkurranseutsettingen. Dette synes jeg er en uryddig måte å få valgt et statlig reguleringspålegg på, istedenfor å gjøre det ryddig ved å si at staten har ansvar for hele dimensjoneringen av hvordan dette skal gjøres – eventuelt å konkurranseutsette det, slik som mindretallet i komiteen mener. Jeg synes det har mange paralleller til hele den debatten vi har om kvalitetskrav, og om hva som skal settes i forhold til andre typer konkurranseutsetting. Men her har altså de som vanligvis er imot det – fordi de tilfeldigvis liker organisasjonen, og fordi organisasjonen har en tradisjon for det – valgt en privatisert løsning. Det bryter litt med prinsippene i denne debatten.

Heikki Holmås (SV): Jeg følte behov for å ta ordet helt til slutt – dette blir sikkert det siste innlegget – for å si noe til det som statsråden sier om dette.

Statsråden er redd for NBBL som monopolist, i forhold til dette med å registrere. Det synes jeg ikke statsråden skal være redd for. Dessuten – hvis det er grunn til å være redd for det, kommer det til å løse seg av seg selv i markedet, hvis det er slik at NBBL priser seg helt ut. Grunnene til dette er flere forskjellige. Den ene er følgende: Det er åpenbart at dersom NBBL fører disse tingene for sine medlemmer, vil det være et medlemskrav å få gjort noe med den måten NBBL gjør dette på, dersom det er slik at de priser seg helt ut og tilbyr en elendig kvalitet.

Dessuten har statsråden og Regjeringen gjennom de kravene som man framsetter i autorisasjonsordningen, muligheten til å sørge for at dette hele tiden holder tritt med den utvikling og kvalitet som vi også hadde hatt dersom man skulle hatt en grunnboksføring, som var statsrådens alternativ.

Jeg må si at jeg synes det alternativet som regjeringsfraksjonen kom opp med under behandlingen, var dårlig. Anbudsutsetting i en femårsperiode er ikke noen god løsning sammenliknet med f.eks. å gjøre det som Regjeringen først foreslo, nemlig å putte dette i grunnboken. Å putte dette i grunnboken er det gode argumenter for å gjøre. Man putter alt sammen ett sted, og så får man en sentral ordning som gjelder alle.

Når SV har valgt å ikke gå inn for dette, er det tre grunner til det. Den ene er at vi tror det blir billigere. Jeg tror ikke det er noen som helst tvil om at det kommer til å bli billigere å gjøre det på den måten som flertallet nå legger opp til. En grunnboksregistrering koster tross alt det det koster, det er høy gebyrføring der. Dette vil altså bli billigere. Det andre er at man får en høy grad av tilgjengelighet, fordi dette kommer til å bli utført av dem som i utgangspunktet vil gjøre dette arbeidet dersom NBBL oppretter et register, som de sier at de kommer til å gjøre. I tillegg vil man få akkurat den samme tilgangen til informasjon som regulator f.eks. dersom Regjeringen sørger for å gjøre det komiteen har anbefalt, nemlig å putte alt dette inn på en hjemmeside. Da vil dette være like lett tilgjengelig som alt annet.

Da kan ikke jeg skjønne hvorfor dette skal være så fryktelig. Jeg synes statsråden, regjeringspartiene og flertallet på Stortinget kan være enige om at det viktige og gode vi har klart å gjøre i denne prosessen, er det som Lovutvalget bad oss om å gjøre, nemlig å samle registreringen på ett sted. Det oppnår vi, og så kan vi krangle litt om de andre tingene. Men det er altså av underordnet betydning, for nå får man en ryddighet. Man får en kvalitetsutvikling på registreringen som er i takt med samfunnsutviklingen for øvrig, og da tror jeg vi skal være fornøyd med det.

Statsråd Erna Solberg: Det gleder meg å høre prisingen av markedet – jeg skal huske det til andre debatter – at markedet vil løse dette ved å gi oss lavere kostnader. Det gjør markedet i veldig mange sammenhenger hvis det ikke er store initielle investeringskostnader ved å etablere et system. Det kan det i denne sammenhengen faktisk være for å få alternativer som skal holde kostnadsnivået nede. Det er en av grunnene til at en ren markedsløsning, hvor man altså har flere tilbydere, ikke nødvendigvis gir en god nok styring av hvordan utgiftene knyttet til dette kommer til å bli for de enkelte medlemmene.

Nå vil jeg understreke at jeg ikke tror at dette er det største poenget i forbindelse med den biten. Men det er interessant å konstatere at alle de prinsipielle innvendingene mot å konkurranseutsette, mot å la private delta på enkelte områder, faller vekk når man liker organisasjonen. At det offentlige skal sitte og detaljregulere dette istedenfor å forvalte et regelverk som er samlet under tinglysningen, som allerede har løsninger på det, er ikke da noe problem. Det betyr vel at man kanskje skal være litt mer pragmatisk også i andre debatter om konkurranseutsetting av oppgaver, for det kan være mange andre parallelle situasjoner hvor markedet faktisk lettere enn på dette området kan gi lavere kostnader, fordi det ikke er den samme initielle kostnaden ved å komme inn på markedet som det kommer til å være hvis man skal etablere et helt register og drifte det uten at man er garantert kunder på forhånd.

Presidenten: Fleire har ikkje bede om ordet til sak nr. 1.

(Votering, sjå s. 532)

Etter at det var ringt til votering i fem minutt, sa **presidenten**: Odelstinget skal da votere i sak nr. 1.

Votering i sak nr. 1

Presidenten: Under debatten er det sett fram sju forslag. Det er

- forslag nr. 1, frå Kari Lise Holmberg på vegner av Høgre, Framstegspartiet og Kristeleg Folkeparti
- forslag nr. 2, frå Kari Lise Holmberg på vegner av Høgre, Sosialistisk Venstreparti og Kristeleg Folkeparti
- forslaga nr. 3 og 4, frå Kari Lise Holmberg på vegner av Høgre og Kristeleg Folkeparti
- forslag nr. 5, frå Heikki Holmås på vegner av Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet
- forslaga nr. 6 og 7, frå Signe Øye på vegner av Arbeidarpartiet

Forslaga nr. 1-5 er tekne inn i innstillinga, mens forslaga nr. 6 og 7 er omdelte i salen.

Komiteen hadde rådd Odelstinget til å gjere slike vedtak:

A.
L o v
om bustadbyggjelag (bustadbyggjelagslova)

Kapittel 1 Innleiande føresegnar

§ 1-1 Verkeområde

(1) Lova gjeld for bustadbyggjelag. Med bustadbyggjelag er meint eit samvirkeføretak som har til hovudføremål å skaffe bustader til andelseigarane gjennom burettslag eller på anna vis og å forvalte bustader for andelseigarane.

(2) Aksjeloven og allmennaksjeloven gjeld ikkje for bustadbyggjelag.

(3) Kongen gir forskrift om bruken av lova på Svalbard og kan fastsetje særlege reglar ut frå tilhøva på staden.

§ 1-2 Ansvarsavgrensing

(1) Andelseigarane heftar ikkje overfor kreditorane for lagsskyldnadene.

(2) Andelseigarane har ikkje plikt til å gjere innskot i laget eller i eit konkursbu ut over det som 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.

V o t e r i n g :

Tilrådinga frå komiteen vart samrøystes vedteken.

Vidare var tilrådd:

§ 1-4 Forbod mot diskriminering

(1) I vedtektene kan det ikkje setjast vilkår for å vere andelseigar som tek omsyn til truvekjønning, hudfarge, språkkunnskapar, nasjonalt eller etnisk opphav eller homofil legning, leveform eller orientering, og slike omstende kan ikkje reknast som sakleg grunn til å nekte godkjenning av ein andelseigar eller ha vekt ved tildeling av bustad.

(2) Dersom det ligg føre omstende som gir grunn til å tru at det har funne stad diskriminering i strid med første ledd, skal slik diskriminering leggjast til grunn som bevist, om ikkje den som har utført handlinga gjer det sannsynleg at det likevel ikkje har funne stad diskriminering i strid med lova her.

(3) Om skadebotansvar for ulovleg diskriminering gjeld vanlege skadebotreglar.

Presidenten: Her har Framstegspartiet varsla at dei går imot.

V o t e r i n g :

Tilrådinga frå komiteen vart vedteken med 57 mot 11 røyster.

(Voteringsutskrift kl. 12.13.09)

Vidare var tilrådd:

§ 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 føresegnar 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 tilgode-sedd. 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 tilsvarende 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 ansvarlege for det som manglar. Det gjeld sjølv om det ikkje er valda skade.

(3) Dersom laget ikkje er meldt til Føretaksregisteret innan fristen, kan laget ikkje registrerast. Det same gjeld dersom registrering blir nekta på grunn av feil som ikkje kan rettast.

(4) Laget kan ikkje erverve rettar eller 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 tilsvarende 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.

V o t e r i n g :

Tilrådinga frå komiteen vart samrøystes vedteken.

Vidare var tilrådd:

§ 3-5 Utdeling m.m.

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

(2) Til bumiljøtiltak og andre allmenntytige 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.

Presidenten: Her ligg det føre eit avvikande forslag, nr. 1, frå Høgre, Framstegspartiet og Kristeleg Folkeparti. Forslaget lyder:

«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 allmenntytige føremål kan generalforsamlinga vedta å setje av opp til ein tiandedel av årsresultatet etter at underskot frå tidleg-

are år er dekt. Det kan ikkje setjast av meir enn styret gjer framlegg om eller godtek.

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

(5) Utdeling i strid med paragrafen her skal mottakaren føre tilbake til laget. Det gjeld likevel ikkje dersom mottakaren korkje kjende eller burde kjenne til at utdelinga var ulovleg. Kravet på tilbakeføring kan setjast ned etter skadeserstatningsloven § 5-2.»

Det vil bli votert alternativt mellom tilrådinga frå komiteen og dette forslaget.

V o t e r i n g s t a v l e n e viste at det ved alternativ votering mellom tilrådinga frå komiteen og forslaget frå Høgre, Framstegspartiet og Kristeleg Folkeparti var 35 røyster for tilrådinga og 34 røyster for forslaget.

(Voteringsutskrift kl. 12.14.07)

Per Sandberg (FrP) (frå salen): Jeg ber om en ny votering. Jeg tror noen i vår gruppe stemte feil.

Presidenten: Da blir det votert på nytt over § 3-5.

V o t e r i n g :

Ved alternativ votering mellom tilrådinga frå komiteen og forslaget frå Høgre, Framstegspartiet og Kristeleg Folkeparti vart forslaget vedteke med 38 mot 31 røyster.

(Voteringsutskrift kl. 12.15.05)

Vidare var tilrådd:

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 overlata 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 opplysast om talet på andelar og nummer på andelane.

§ 4-3 Melding om innføring i andelseigarboka

(1) Når ein andelseigar er innført i andelseigarboka, skal laget gi andelseigaren melding om dette.

(2) Meldinga skal daterast og opplyse om det som er innført om andelseigaren. Blir det som er innført endra, skal andelseigaren ha melding om dette.

II Eigarskifte og vilkår for eigarskifte

§ 4-4 Eigarskifte

(1) Ein andel kan ikkje utan samtykke frå laget overførast til andre. Krav om samtykke kan ikkje gjerast gjeldande når andelen går over til ektemake, til andelseigarens eller ektemakens slektning i rett opp- eller nedstigande linje, til fosterbarn som faktisk står i same stilling som livsarving, til sysken eller til nokon annan som i dei to siste åra har høyrte til same husstand som den tidlegare eigaren. Samtykke kan heller ikkje gjerast gjeldande når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmål, eller når ein husstandsmedlem tek over andelen etter føresegnene i husstandsfellesskapsloven § 3.

(2) Har andelseigaren andel i eit tilknytt burettslag òg, kan andelen i bustadbyggjelaget berre overførast saman med andelen i burettslaget.

(3) Laget kan fastsetje reglar for kva rettar som skal følgje med andelen.

(4) Ved eigarskifte skal den nye andelseigaren straks sende melding til laget.

§ 4-5 Utmelding og utestenging

(1) Ein andelseigar kan utan førehandsvarsel melde seg ut av laget.

(2) Ein andelseigar som har handla til skade for laget, eller som ikkje lenger fyller vilkåra for å vere andelseigar, kan stengjast ute etter vedtak i styret. Andelseigaren kan krevje at styret legg vedtaket fram for generalforsamlinga. Kravet må vere sett fram innan tretti dagar etter at andelseigaren tok mot skriftleg melding med opplysning om utestenginga og om fristen for å krevje vedtaket lagt fram for generalforsamlinga. Kravet har utsetjande 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 andelseiga-

ren melder seg ut eller blir utstengd, kan han krevje slik tilbakebetaling dersom vilkåra seinare er oppfylte.

§ 4-6 Samarbeidsutval

Dersom bustadbyggjelaget ber om det, skal juridiske personar som nemnde i burettslagslova § 4-2 som eig andel i eit tilknytt burettslag, vere med i eit samarbeidsutval for behandling av erverv av andelar og forvaltning av leigeforhold i dei tilknytte burettslaga.

Kapittel 5 Generalforsamlinga

I Allmenne reglar

§ 5-1 Mynde

Generalforsamlinga har øvste myndet i laget.

§ 5-2 Møterett. Fullmektig

(1) Alle andelseigarane har rett til å møte i generalforsamlinga. Andelseigarane som har teikna andel etter siste årsskiftet, har likevel ikkje rett til å møte. Andelseigarane kan velje å møte ved fullmektig som dei sjølve peiker ut. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar. Møteretten kan ikkje avgrensast i vedtektene på anna vis enn det som går fram av § 5-3.

(2) Fullmektigen skal leggje fram skriftleg og datert fullmakt. Fullmakta gjeld berre for den førstkomande generalforsamlinga om det ikkje går tydeleg fram at noko anna er meint. Andelseigaren kan når som helst kalle tilbake fullmakta.

(3) Kvar andelseigar kan ta med ein rådgivar og kan gi talerett til rådgivaren.

§ 5-3 Delegerte

(1) I lag med fleire enn 500 andelseigarar kan det fastsetjast i vedtektene at andelseigarane skal vere representerte ved delegerte på generalforsamlinga. Det skal i så fall fastsetjast i vedtektene korleis dei delegerte skal veljast, og om det skal veljast varamedlemmer for desse. Andelseigarar som ville hatt møterett etter § 5-2 første ledd, har rett til å vere med på valet. Det skal veljast delegerte særskilt for andelseigarar i tilknytte burettslag og særskilt for dei andre andelseigarane. Tilnærma like mange andelseigarar skal ha rett til å vere med på valet av kvar av dei delegerte. Delegerte skal veljast før ordinær generalforsamling, og valet gjeld til neste val. Berre andelseigarar kan vere delegerte.

(2) Delegerte kan ikkje møte ved fullmektig, men kvar delegert kan ta med ein rådgivar og kan gi talerett til rådgivaren.

§ 5-4 Røysterett. Habilitet

(1) Kvar andelseigar eller kvar delegert har ei røyst på generalforsamlinga, sjølv om andelseigaren har fleire andelar. Ein andelseigar kan dessutan røyste som fullmektig for ein annan andelseigar.

(2) Ingen kan sjølv eller ved fullmektig, som fullmektig eller som delegert røyste på generalforsamlinga om søksmål mot seg sjølv eller om eige ansvar overfor

laget, og heller ikkje om søksmål mot andre eller ansvar for andre overfor laget dersom andelseigaren, fullmektigen eller den delegerte har ei vesentleg interesse i saka som kan stride mot lagets interesse.

§ 5-5 Møterett og møteplikt for leiinga

Styreleiaren og dagleg leiar skal vere til stades på generalforsamlinga. Ved gyldig forfall skal det peikast ut nokon til å møte i staden. Andre styremedlemmer kan vere til stades på generalforsamlinga. Styremedlemmer og dagleg leiar har rett til å uttale seg på generalforsamlinga.

II Møte i generalforsamlinga

§ 5-6 Ordinær generalforsamling

(1) Laget skal halde ordinær generalforsamling før 1. juli kvart år.

(2) Spørsmålet om godkjenning av årsrekneskapen og årsmeldinga skal alltid takast opp og 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 sjølve eller ved fullmektig, eller delegerte som har møtt. Lista skal nyttast til ho måtte bli endra av generalforsamlinga.

§ 5-14 Saker utanom saklista

(1) Saker som ikkje er melde til andelseigarane etter reglane om innkalling av generalforsamlinga, kan ikkje avgjerast utan at alle andelseigarane i laget samtykkjer.

(2) At saka ikkje er oppgitt i innkallinga, hindrar ikkje at

1. den ordinære generalforsamlinga avgjer saker som etter lova eller vedtektene skal takast opp på kvar ordinær generalforsamling,
2. den ordinære generalforsamlinga avgjer framlegg om gransking etter § 5-24,
3. det blir vedteke å kalle inn til ny generalforsamling for å avgjere framlegg som er gjorde i møtet.

§ 5-15 Opplysningsplikt for leiinga

(1) Ein andelseigar kan krevje at styremedlemmer og dagleg leiar gir tilgjengelege opplysningar på generalforsamlinga om tilhøve som kan verke inn på vurderinga av

1. godkjenning av årsrekneskapen og årsmeldinga,
2. saker som er lagde fram for andelseigarane eller dei delegerte til avgjerd,
3. den økonomiske stillinga for laget, medrekna verksemda i samanslutningar som laget tek del i, og andre saker som generalforsamlinga skal ta opp, om dei opplysningane som blir kravde, kan givast utan for stor skade for laget.

(2) Er andelseigarane representerte ved delegerte, kan berre dei delegerte krevje slike opplysningar.

(3) Kan svaret ikkje gjevast på generalforsamlinga fordi det må hentast inn opplysningar, skal det lagast skriftleg svar innan to veker etter møtet. Svaret skal sendast ut til alle andelseigarar med kjend adresse. Var andelseigarane representerte ved delegerte, er det nok å sende svaret til alle delegerte.

§ 5-16 Valkomité

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

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

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

§ 5-17 Protokoll

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

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

(3) Møteleiaren og minst ein annan person som generalforsamlinga skal velje mellom dei som er til stades, skal skrive under protokollen. Protokollen skal haldast tilgjengeleg for andelseigarane hos laget og skal takast forsvareleg 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 òg 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 saksøkjaren har hatt rimeleg grunn til fristforsøminga, og at det ville føre til openbert urimeleg resultat om vedtaket skulle reknast som gyldig.

§ 5-23 Dom om ugyldig vedtak

(1) Ein dom som slår fast at eit vedtak av generalforsamlinga er ugyldig, eller som endrar vedtaket, har verknad for alle som har rett til å reise søksmål etter § 5-21.

(2) Dommen kan berre gå ut på endring av vedtaket dersom det er lagt ned påstand om det, og tingretten kan slå fast kva innhald vedtaket skulle ha hatt.

(3) Er vedtaket meldt til Føretaksregisteret, skal dommen meldast og registrerast der. Laget ber utgiftene.

VII Gransking

§ 5-24 Framlegg om gransking

(1) Ein andelseigar eller delegert kan gjere framlegg om gransking av stiftinga eller forvaltninga av laget eller nærare oppgitte omstende kring forvaltninga eller rekneskapane. Framlegget kan gjerast i ordinær generalforsamling eller på ei generalforsamling der det går fram av innkallinga at sak om slik gransking skal takast opp.

(2) Får framlegget tilslutning frå minst ein tiandedel av dei andelseigarane eller dei delegerte som møter på generalforsamlinga, kan kvar andelseigar innan ein månad etter generalforsamlinga krevje at tingretten ved orskurd tek avgjerd om gransking.

§ 5-25 Avgjerd i tingretten

(1) Tingretten skal ta til følge eit krav etter § 5-24 andre ledd om gransking dersom retten meiner at det har rimeleg grunn.

(2) Før det blir teke avgjerd i saka, skal retten gi laget, og i tilfelle den granskinga elles vil omfatte, høve til å uttale seg.

(3) Retten skal oppnemne ein eller fleire granskarar. Det som er fastsett om revisor i revisorloven §§ 4-1 til 4-7 og § 5-2 tredje ledd, gjeld tilsvarande for granskarane. Dei har teieplikt etter same reglar som revisor.

(4) Retten skal fastsetje godtgjersle for granskarane. Kostnadene ved granskinga skal berast av laget. Retten kan fastsetje at laget skal deponere ein høveleg sum på førehand.

§ 5-26 Granskingsrapporten

(1) Granskarane skal gi ein skriftleg rapport om granskinga til tingretten.

(2) Retten skal kalle inn generalforsamlinga til behandling av granskingsrapporten. Rapporten skal sendast til kvar andelseigar med kjend adresse slik at han normalt er framme seinast ei veke før møtet. Skal andelseigarane vere representerte ved delegerte på generalforsamlinga, jf. § 5-3, er det nok å sende rapporten til dei delegerte.

VIII Representantskap

§ 5-27 Representantskap

(1) Dersom det er fastsett i vedtektene at laget skal ha representantskap, skal representantskapet veljast av generalforsamlinga. Styremedlem, dagleg leiar og revisor kan ikkje vere medlem av representantskapet.

(2) Representantskapet skal føre tilsyn med at lagets føremål blir fremja i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlinga, og elles utføre oppgåver som er fastsette i vedtektene.

(3) Nærare reglar om saksbehandlinga kan fastsetjast i vedtektene.

Kapittel 6 Leiinga av laget

I Krav om styre og dagleg leiar. Val av styre, tenestetid o.a.

§ 6-1 Styret

(1) Laget skal ha eit styre med minst tre medlemmer. Berre myndige personar kan vere styremedlemmer.

(2) Styret skal velje styreleiaren om ikkje generalforsamlinga har gjort det. Dagleg leiar kan ikkje vere styreleiar.

§ 6-2 Dagleg leiar

Styret skal tilsetje ein dagleg leiar for laget.

§ 6-3 Val av styremedlemmer

(1) Generalforsamlinga skal velje styremedlemmene. Det skal veljast minst ein varamedlem.

(2) Første ledd gjeld ikkje styremedlemmer som dei tilsette i laget skal velje etter § 6-4.

(3) Det kan fastsetjast i vedtektene at valretten for generalforsamlinga etter første ledd skal overførast til andre. Meir enn halvparten av styremedlemmene skal likevel veljast av generalforsamlinga, om ikkje valretten blir overført til eit vedtektsfesta lagsorgan. Valrett kan ikkje overførast til styret eller til ein styremedlem.

§ 6-4 Rett for tilsette til å velje styremedlemmer

(1) I lag med fleire enn tretti tilsette kan eit fleirtal av dei tilsette krevje at ein styremedlem og ein observatør med varamedlemmer skal veljast av og mellom dei tilsette.

(2) I lag med fleire enn femti tilsette kan eit fleirtal av dei tilsette krevje at opp til ein tredjedel og minst to av styremedlemmene med varamedlemmer skal veljast av og mellom dei tilsette.

(3) Forskrifter etter aksjeloven § 6-4 fjerde ledd gjeld tilsvarande for val etter paragrafen her så langt dei passar.

§ 6-5 Tenestetid for styremedlemmene

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

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

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

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

§ 6-6 Avgang og avsetjing før tenestetida er slutt

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

(2) Ein styremedlem kan avsettast 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 formueforvaltninga.

(4) Styret kan setje i verk dei undersøkingar som det meiner det treng for å kunne utføre oppgåvene sine. Styret skal setje i verk slike undersøkingar dersom ein eller fleire av styremedlemmene krev det.

§ 6-11 Tilsynsansvar for styret

Styret skal føre tilsyn med den daglege leiinga og verksemda i laget elles. Styret kan fastsetje instruks for den daglege leiinga.

§ 6-12 Dagleg leiing

(1) Dagleg leiar skal stå for den daglege leiinga av verksemda i laget og skal følgje dei retningslinjene og påleggja som styret har gitt.

(2) Den daglege leiinga omfattar ikkje saker som etter tilhøva i laget er av uvanleg slag eller har mykje å seie for laget.

(3) Dagleg leiar kan elles avgjere ei sak etter fullmakt frå styret i det enkelte tilfellet eller når det er til vesentleg ulempe for laget å vente på styrevedtak. Styret skal ha melding om avgjerda snarast råd.

(4) Dagleg leiar skal syte for at rekneskapen for laget er i samsvar med lov og forskrifter, og at formueforvaltninga er ordna på fullgod måte.

§ 6-13 Plikter for dagleg leiar overfor styret

(1) Dagleg leiar skal minst kvar tredje månad, i møte eller skriftleg, gi styret melding om verksemda i laget, stillinga for laget og resultatutviklinga.

(2) Styret kan til kvar tid krevje at dagleg leiar gir styret ei nærare utgreiing om bestemte saker. Kvar styremedlem kan òg krevje slik utgreiing.

§ 6-14 Tilhøvet til dotterselskap

Laget skal melde frå til styret i eit dotterselskap om tilhøve som kan ha noko å seie for heile konsernet, jf. regnskapsloven § 1-3. Laget skal òg melde frå til styret i dotterselskapet om vedtak som kan ha noko å seie for dotterselskapet, før endeleg vedtak blir gjort.

§ 6-15 Godtgjersle frå andre enn laget

(1) Ein styremedlem, dagleg leiar eller ein tilsett i laget må ikkje i samband med arbeidet sitt for laget ta imot godtgjersle frå andre enn laget. Det same gjeld for godtgjersle frå laget som ein medkontrahent eller representant for medkontrahenten har stilt krav om.

(2) Godtgjersle som styremedlem eller dagleg leiar ikkje kan ta imot, kan heller ikkje deira nærstående ta imot.

(3) Godtgjersle som er avtala eller motteken i strid med forbodet i første eller andre leddet, skal laget ha. Det same gjeld avkastning av og eignedelar som er komne i staden for godtgjersla.

(4) Ein styremedlem som ikkje er med på den daglege leiinga i laget, kan likevel som ledd i si næring vere mellomperson i forhold til laget mot vanleg godtgjersle når styremedlemmen ikkje samtidig representerer laget.

§ 6-16 Kravsmål om gjeldsforhandling eller konkurs

(1) Kravsmål om gjeldsforhandling eller konkursbehandling for laget kan berre 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 styreleiar meiner at saka kan leggast fram skriftleg eller takast opp på annan fullgod måte. Årsrekneskap og årsmelding skal styret behandle i møte.

(2) Styreleiar 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) Styreleiar leier saksbehandlinga. Er korkje styreleiar eller varaleiar 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 framlegg som inneber ei endring, må likevel alltid utgjere meir enn ein tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Strengare røystereglar kan fastsetjast i vedtektene.

§ 6-23 Fleirtalskrav ved val og tilsetjingar

(1) Ved val eller tilsetjing kan styret på førehand fastsetje at den som får flest røyster, skal reknast som vald.

(2) Står røystetalet likt ved val av styreleiar eller møteleiariar, 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 laget 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 Datterselskap o.a.

Det som er sagt om bustadbyggjelaget i kapittelet her, gjeld tilsvarende for samanslutning som bustadbyggjelaget har eigarpart i.

§ 7-4 Anna verksemd

Føresegnene i kapittelet her er ikkje til hinder for at bustadbyggjelaget driv anna verksemd til beste for andelseigarane.

Kapittel 8 Revisor

§ 8-1 Revisor

Eit bustadbyggjelag skal ha ein eller fleire statsautoriserte eller registrerte revisorar.

§ 8-2 Val av revisor

(1) Generalforsamlinga skal velje ein eller fleire revisorar, og kan velje ein eller fleire vararevisorar.

(2) Generalforsamlinga skal godkjenne godtgjersla til revisor.

§ 8-3 Bortfall av oppdraget

(1) Revisor gjer teneste fram til annan revisor er vald.

(2) Fell oppdraget for revisor bort før tenestetida er ute, skal styret utan opphald syte for val av ny revisor. Det same gjeld dersom revisor ikkje lenger fyller vilkåra for å kunne veljast til revisor i laget.

§ 8-4 Nyval av revisor

(1) Generalforsamlinga kan berre velje ny revisor når det er sagt i innkallinga at det vil bli gjort framlegg om nyval. Revisor har rett til å gjere greie for sitt syn på framlegget for generalforsamlinga.

(2) Har generalforsamlinga forkasta framlegg om nyval av revisor, kan ein tiandedel av alle andelseigarar eller ein tiandedel av delegerte som var valde til generalforsamlinga, innan ein månad etter generalforsamlinga krevje at tingretten ved orskurd oppnemner ein revisor i tillegg til andre revisorar i laget. Kravet skal takast til følge 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 vedtektsending.

§ 9-3 Andelar i det overtakande laget

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

§ 9-4 Innhaldet i planen for samanslåinga

(1) Planen for samanslåing skal minst innehalde

1. firma for laga, forretningskommunar, adresser og organisasjonsnummer,
2. frå kva tid transaksjonar i det overdragande laget i forhold til rekneskapen 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 tilsvarende så langt dei passar.

§ 9-5 Vedlegg til planen

Som vedlegg til planen skal følgje

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

§ 9-6 Rapport om samanslåinga

Når planen om samanslåing er ferdig, skal styret i kvart lag utarbeide ein skriftleg rapport om samanslåinga, og kva den vil ha å seie for laget. Rapporten skal gjere greie for grunngivinga for framlegget om samanslåing, og for kva samanslåinga vil få å seie for dei tilsette i laget.

§ 9-7 Melding til andelseigarane

Planen for samanslåinga og andre saksdokument skal takast med i innkallinga til generalforsamlinga.

§ 9-8 Melding av vedtak om samanslåing til Føretaksregisteret

Seinast ein månad etter at samanslåinga er godkjend i laga, skal vedtaket saman med planen og vedlegga etter §§ 9-4 og 9-5 meldast til Føretaksregisteret av styret i kvart lag. Blir fristen overseten, fell vedtaket bort.

§ 9-9 Kreditorvarsel

(1) Føretaksregisteret skal kunngjere vedtaka om samanslåing og varsle kreditorane i laga om at eventuelle motsegner mot samanslåinga må meldast til laget innan to månader frå siste kunngjering.

(2) Kunngjeringa skal setjast inn to gonger med minst ei veker mellomrom i Norsk lysingsblad og i ei avis som er vanleg lesen på forretningsstaden for laget. Kunngjeringa i avisa kan takast inn i kortform med tilvising til kunngjeringa i Norsk lysingsblad.

§ 9-10 Motsegn frå kreditor

(1) Dersom ein kreditor med uomtvista og forfalle krav kjem med motsegn før fristen etter § 9-9, kan samanslåinga ikkje gjennomførast før kravet er betalt.

(2) Ein kreditor med omtvista krav eller krav som ikkje er forfalle, kan krevje fullgod trygd for kravet dersom det ikkje er sikra slik frå før. Tingretten avgjer tvist om kravet er til, og om trygda er fullgod.

(3) Tingretten kan forkaste krav om trygd etter andre leddet når det er klart at kravet ikkje er til, eller at utsiktene til dekning ikkje blir dårlegare på grunn av samanslåinga.

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

§ 9-11 Gjennomføring av samanslåinga

(1) Når fristen for motsegn etter § 9-10 er ute, og tilhøvet til kreditorar som har kome med motsegn, er avklart, skal det overtakande laget gi melding til Føretaksregisteret om at samanslåinga skal gjennomførast. Når samanslåinga er registrert, er samanslåinga gjennomført og det overdragande laget er oppløyst.

(2) Sjølv om tilhøvet til kreditorar som har reist motsegn, ikkje er avklart, kan tingretten etter kravsmål frå det laget krava gjeld, vedta at samanslåinga kan gjennomførast og meldast til Føretaksregisteret.

§ 9-12 Forvaltninga av det overdragande laget

(1) Når samanslåinga er registrert i Føretaksregisteret, kan det overtakande laget etter allmenne reglar overføre formelle posisjonar som eigar eller rettshavar til eignerdelar 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 reistast før samanslåinga er registrert i Føretaksregisteret etter § 9-11. Søksmål som blir reist etter at fristen er gått ut, skal avvistast.

(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 tilsvarende for avviklingsstyret.

(3) Reglane om generalforsamlinga og eventuelt representantskap gjeld så langt dei passar under avviklinga.

§ 10-3 Melding til Føretaksregisteret

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.

§ 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 leggast 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 allmenntytte 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 rekneskapsloven § 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 rekneskapsloven § 2-2 i minst ti år etter den endelege oppløysinga.

§ 10-11 Etterutlodning

Det som måtte tilfalle laget av summar som er sette av etter § 10-9 andre ledd, skal behandlast som fastsett i § 10-9 tredje ledd.

§ 10-12 Omgjering av vedtak om oppløysing

(1) Vedtak om å oppløyse laget kan gjerast om av generalforsamlinga dersom minst halvparten av andelseigarane i laget røystar for det.

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

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

§ 10-13 Tingretten overtek ansvaret for avviklinga

(1) Tingretten kan ved orskurd vedta å overta ansvaret for avviklinga av laget når særlege grunner talar for det, dersom

1. laget ikkje er meldt endeleg oppløyst til Føretaksregisteret seinast eitt år etter registreringa av melding etter § 10-3, eller

2. minst ein femtedel av andelseigarane krev det.

(2) Styret eller i tilfelle avviklingsstyret skal få høve til å uttale seg før avgjerda blir teken. Føretaksregisteret skal gi retten melding om at fristen etter første ledd nr. 1 er ute.

(3) Har retten overteke avviklinga, skal avviklinga vidare skje etter reglane i § 10-17. Orskurden har verknad som ein orskurd om konkursopning etter konkursloven kapittel VIII.

§ 10-14 Oppløysing etter orskurd frå tingretten

Dersom ikkje generalforsamlinga vedtek oppløysing, skal tingretten ved orskurd vedta laget oppløyst i desse tilfella

1. når laget ikkje har meldt til Føretaksregisteret eit styre som fyller dei vilkåra som følgjer av føresegner gitt i eller i medhald av lov,

2. når laget ikkje har meldt til Føretaksregisteret ein dagleg leiar som fyller dei vilkåra som er fastsette i lov,

3. når laget ikkje har meldt til Føretaksregisteret ein revisor som fyller dei vilkåra som er fastsette i lov,

4. når årsrekneskap, årsmelding og revisjonsmelding som laget skal sende til Rekneskapsregisteret etter rekneskapsloven § 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 tilsvarende for inngåing av førehandsavtale mellom laget og nokon som er nemnd i § 11-1, som regulerer eller avgrensar skadebotansvaret deira.

§ 11-4 Krav på vegner av laget

(1) Har generalforsamlinga gitt ansvarsfritak eller forkasta framlegg om å krevje skadebot etter § 11-1, kan ein tiandedel, men minst fem, av andelseigarane som har teikna andelar før siste årsskifte, gjere skadebotansvar gjeldande på vegner av og i namnet til laget. Er søksmål om skadebot reist, kan det halde fram sjølv om nokre andelseigarar 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 avsløge 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 vedtektsending. Det same gjeld ved inngått forlik.

§ 11-5 Ansvarsfritak

Har generalforsamlinga gjort vedtak om ansvarsfritak eller om at ansvar ikkje skal gjerast gjeldande, kan laget likevel fremje krav grunna på omstende som generalforsamlinga på vesentlege punkt ikkje fekk rette og fullstendige opplysningar om da vedtaket blei gjort.

§ 11-6 Konkurrerande krav

Andelseigarar, kreditorar eller andre som har lidt tap fordi laget er påført tap, er bundne av skadeoppgjjer med laget, og deira krav står tilbake for lagets krav.

§ 11-7 Andre krav på vegner av laget

(1) Føresegnene i §§ 11-3, 11-4 og 11-5 gjeld tilsvarende for myndet til å krevje offentleg påtale og reise privat straffesak.

(2) Føresegnene i §§ 11-4 og 11-5 gjeld tilsvarende for lagets krav på tilbakeføring etter § 3-5 femte ledd og lagets krav på godtgjersle etter § 6-15 tredje ledd.

Kapittel 12 Ymse føresegner

§ 12-1 Teieplikta

(1) Tillitsvalde, dagleg leiar og tilsette i eit bustadbyggjelag skal hindre at uvedkomande får tilgang til

det dei har fått kjennskap til i verksemda i laget om personlege tilhøve. Teieplikta gjeld ikkje når inga rettkomen interesse tilseier at opplysningane skal haldast hemmelege.

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

§ 12-2 Saksbehandlinga i tingretten o.a.

(1) Når tingretten behandlar saker etter lova her, gjeld reglane i skifteloven §§ 22-25 når ikkje anna går fram av lova her.

(2) Orskurdar og andre avgjerder som tingretten tek etter lova her, kan påkjærast etter reglane i tvistemålsloven kapittel 26.

(3) Eit kjæremål kan ikkje grunnast på at orskurden eller avgjerda er utenleg eller uheldig. Dette gjeld ikkje orskurd etter §§ 5-24 til 5-26.

§ 12-3 Fristrekning

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

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

(3) Endar ein handlingsfrist på ein laurdag, helgedag eller dag som etter lovgivinga er likestilt med helgedag, blir fristen forlenga til den nærast følgjande yrkedagen.

§ 12-4 Rettssak mellom laget og styret

I saker mellom laget og styret eller enkelte styremedlemmer skal generalforsamlinga velje ein eller fleire personar til å representere laget i saka. Blir ikkje det gjort, kan tilseiing skje til kven som helst av andelseigarane.

Kapittel 13 Ikraftsetjing. Overgangsreglar

I Ikraftsetjing

§ 13-1 Ikraftsetjing

(1) Lova gjeld frå den tid Kongen fastset.

(2) Frå same tid blir lov 4. februar 1960 nr. 1 om boligbyggjelag oppheva.

II Overgangsreglar

§ 13-2 Overgangsreglar

(1) Bustadbyggjelag som er stifta før lova her blei sett i kraft, kan registrerast i Føretaksregisteret sjølv om stiftinga ikkje er gjennomført etter §§ 2-1 til 2-7. Registrering må i tilfelle skje seinast seks månader etter konstituerande generalforsamling.

(2) Føresegna i § 2-2 andre ledd gjeld ikkje for lag som lovleg hadde eit anna namn da lova blei sett i kraft.

(3) Føresegna i § 3-1 første ledd om minste andelskapital gjeld ikkje for lag som er stifta før lova her blei sett i kraft.

(4) Føresegna i § 3-1 tredje ledd om pålydande på andelane gjeld ikkje for andelar som er teikna i samsvar med gjeldande vedtekter, jf. sjuande ledd i paragrafen her.

(5) Andelar kan overførast etter reglane i tidlegare gjeldande lov i eitt år etter at lova her blei sett i kraft, om ikkje anna blir fastsett i vedtektene.

(6) Reglane om representantskap i kapittel 7 i lov 4. februar 1960 nr. 1 om 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 endringar 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, kunnjingar og andre dokument leggje orda «under avvikling» til *føretaksnamnet*.

V o t e r i n g :

Tilrådinga frå komiteen vart samrøystes vedteken.

Vidare var tilrådd:

B .

L o v

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 føretaketts eigedom (buretts). Burettslag kan også drive verksemd som heng saman med buretten.

(2) Samvirkeføretak som har til hovudføremål å gi andelseigarane bruksrett til fritidsbustad, skal berre reknast som burettslag dersom føretaket er stifta som burettslag.

(3) Kongen gir forskrift om bruken av lova på Svalbard og kan fastsetje særlege reglar ut frå tilhøva på staden.

§ 1-2 Ansvarsavgrensing

(1) Andelseigarane heftar ikkje overfor kreditorane for lagsskyldnadene.

(2) Andelseigarane har ikkje plikt til gjere innskot i laget eller i eit konkursbu ut over det som følgjer av § 3-1 om andel, § 2-10 om burettsinnskot og § 5-19 om felleskostnader.

§ 1-3 Tilknytte lag

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

(2) Med tilslutning frå alle andelseigarar og bustadbyggjelaget kan det fastsetjast i vedtektene at burettslaget skal vere eit tilknytt lag.

§ 1-4 Bustadaksjeselskap

(1) Det kan ikkje stiftast aksjeselskap eller allmennaksjeselskap med same føremål som burettslag.

(2) For aksjeselskap som er stifta før lova tok til å gjelde, og som har same føremål som burettslag, gjeld §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglane i § 13-5.

V o t e r i n g :

Tilrådinga frå komiteen vart samrøystes vedteken.

Vidare var tilrådd:

§ 1-5 Forbod mot diskriminering

(1) I vedtektene kan det ikkje setjast vilkår for å vere andelseigar som tek omsyn til truvedkjønning, hudfarge, språkkunnskapar, nasjonalt eller etnisk opphav eller homofil legning, leveform eller orientering, og slike omstende kan ikkje reknast som sakleg grunn til å nekte godkjenning av ein andelseigar eller 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.

Presidenten: Framstegspartiet har varsla at dei går imot.

V o t e r i n g :

Tilrådinga frå komiteen vart vedteken med 57 mot 11 røyster.

(Voteringsutskrift kl. 12.16.13)

Vidare var tilrådd:

§ 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 ved-

tektene for laget (§ 2-2) og dei føresegnene som er nemnde i § 2-3.

(2) Stiftarane skal teikne alle andelane i laget. Talet på andelar kan seinare berre endrast etter reglane i § 3-2. Førehandsavtale med burettslaget om å teikne andel er ikkje bindande.

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

§ 2-2 Minstekrav til vedtektene. Firma

(1) Vedtektene skal minst innehalde føresegner om

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

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

V o t e r i n g :

Tilrådinga frå komiteen vart samrøystes vedteken.

Vidare var tilrådd:

§ 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 buretsregister andelane skal registrerast i.

Presidenten: Her ligg det føre eit avvikande forslag, nr. 4, frå Høgre og Kristeleg Folkeparti. Forslaget lyder:

«Borettslagsloven § 2-3 skal lyde:

§ 2-3 Minstekrav til stiftingsdokumentet elles

Stiftingsdokumentet skal elles opplyse om namn eller føretaknamn, 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.»

V o t e r i n g :

Ved alternativ votering mellom tilrådinga frå komiteen og forslaget frå Høgre og Kristeleg Folkeparti vart tilrådinga vedteken med 42 mot 27 røyster.

(Voteringsutskrift kl. 12.17.07)

Vidare var tilrådd:

§ 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 laget 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 fellesskapen av innskyttarar som panthavar. Styret kan disponere som panthavar på vegner av innskyttarane.

(2) Laget kan ikkje ta mot innskot frå andre enn andelseigarar. Innskota kan ikkje krevjast inn før panteretten er tinglyst med rett prioritet. Er innskotet eller delar av det ikkje betalt innan fjorten dagar etter at andelseigaren har teke mot påkrav som er sendt på eller etter forfallsdagen, kan laget påleggje andelseigaren å selje andelen innan ein frist som ikkje kan setjast kortare enn tre månader frå pålegget er motteke. Føresegnene i § 4-7 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 bygge- 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 innløyising av andel. Avtalen skal opplyse om innløyisingssummen 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 oppløyising av laget kan utdeling til andelseigarane berre skje etter vedtak i generalforsamlinga med to tredjedels fleirtal.

(3) Utdeling i strid med første og andre ledd skal mottakaren føre tilbake til laget. Det gjeld likevel ikkje dersom mottakaren korkje kjende eller burde kjenne til at utdelinga var ulovleg. Kravet på tilbakeføring kan setjast ned etter skadeserstatningsloven § 5-2.

Kapittel 4 Andelseigarar, overgang av andelar m.m.

I Andelseigarane

§ 4-1 Hovudregelen om eige av andel

Om ikkje anna følgjer av 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.

V o t e r i n g :

Tilrådinga frå komiteen vart samrøystes vedteken.

Vidare var tilrådd:

§ 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 samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe bustader til vanskelegstilte.

(2) Utan hinder av første ledd og § 4-1 kan ein kreditor eige ein eller fleire andelar i opp til to år for å berge krav som er sikra med pant i andelen eller andelane. Det same gjeld der nokon tek over ein eller fleire andelar som elles ikkje kunne seljast på lang tid.

(3) Om rett til å eige andelar for yrkesutøvarar som skal stå for erverv eller oppføring av bustader for buretslaget, gjeld § 2-12.

Presidenten: Til første ledd nytt siste punktum ligg det føre eit avvikande forslag, nr. 6, frå Arbeidarpartiet. Forslaget lyder:

«I lov om buretslag gjøres følgende endring:

§ 4-2 første ledd nytt siste punktum skal lyde:

Dersom boretslaget har flere bygninger, skal retten til å eie slike andeler bare gjelde – og regnes ut fra – de andelene som gir borett til bosted i bygning med fem eller flere bosteder.»

Framstegspartiet har varsla at dei går mot innstillinga til første ledd. Det blir først votert over forslaget frå Arbeidarpartiet, så over innstillinga til § 4-2 første ledd. Deretter blir det votert over andre og tredje ledd.

V o t e r i n g :

1. Forslaget frå Arbeidarpartiet vart med 52 mot 17 røyster ikkje vedteke.
(Voteringsutskrift kl. 12.18.12)
2. Tilrådinga frå komiteen til § 4-2 første ledd vart vedteken med 58 mot 11 røyster.
(Voteringsutskrift kl. 12.18.47)
3. Tilrådinga frå komiteen til § 4-2 andre og tredje ledd vart samrøystes vedteken.

Vidare var tilrådd:

§ 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 reknaast 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 oskurd 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.

V o t e r i n g :

Tilrådinga frå komiteen vart samrøystes vedteken.

Presidenten: Presidenten vil her la votere over forslag nr. 2, frå Høgre, Sosialistisk Venstreparti og Kristeleg Folkeparti, til § 4-6, med etterfølgjande paragafforskyvingar og parafratilvisingar. Forslaget lyder:

«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.»

V o t e r i n g :

Forslaget frå Høgre, Sosialistisk Venstreparti og Kristeleg Folkeparti vart vedteke med 40 mot 28 røyster.
(Voteringsutskrift kl. 12.19.55)

Vidare var tilrådd:

§ 4-6 Forbud 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. Tvangsfullbyrdesloven §§ 4-18 og 4-19 gjeld tilsvarende. Dersom det innan fristen etter tvangssalbyrdesloven § 11-7 første ledd blir reist innvendingar mot tvangssalet som ikkje er klart grunnlaust, skal kravsmålet om tvangssal ikkje taast til følge utan behandling i søksmåls former. Førre-

segnene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bodet som kan stadfestast, gjeld ikkje ved tvangssal etter paragrafen her.

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

§ 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 representerer laget har handla i strid med §§ 7-13 eller 8-15, eller
3. det har oppstått eit alvorleg og varig motsetningsforhold mellom andelseigaren og andre andelseigarar når det gjeld drifta av laget.

(2) Ein påstand om utløysing kan ikkje takast til følgje dersom utløysing vil verke urimeleg mot laget. Sak med påstand om utløysing må reisast innan rimeleg tid.

(3) Utløysingssummen skal setjast til det andelen var verd like før utløysingsgrunnen kom opp.

(4) Etter utløysing skal andelen slettast om han ikkje kan seljast innan tre månader, og bustaden kan leigast ut. Det kan knytast ny andel til bustaden etter reglane i § 3-2 andre ledd.

V Forkjøpsrett

§ 4-10 Reglar om forkjøpsrett

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

§ 4-11 Rettsovergang til nærstående

(1) Forkjøpsrett kan ikkje gjerast gjeldande når andelen går over til ektemake, til andelseigarens eller ekte-makens 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

høyr til same husstand som den tidlegare eigaren. Forkjøpsrett kan heller ikkje gjerast gjeldande når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmål, eller når ein husstandsmedlem tek over andelen etter føresegnene i husstandsfellesskapsloven § 3.

(2) Føresegnene i paragrafen her kan ikkje fråvikast.

§ 4-12 Utløysing av forkjøpsretten

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

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

(3) Arv utløyser forkjøpsretten frå arvefallet. Kan retten berre gjerast gjeldande mot somme av arvingane, lyt det først vere bindande avgjort på skifte kven av dei som skal ta over andelen.

§ 4-13 Kven som skal gjere forkjøpsretten gjeldande

Det er berre laget som kan gjere forkjøpsretten gjeldande på vegner av forkjøpsrettshavarane.

§ 4-14 Frist for å gjere forkjøpsretten gjeldande

(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 kvar dagar 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 meldinga om at andelen har skifta eigar.

(2) Med kvar dagar 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 forkjøpsretten utløyst ved tvangssal, er det nok at kravet blir sett fram for ervervaren.

(2) Er forkjøpsretten utløyst ved arv, skal kravet setjast fram for tingretten dersom arvebuet ikkje er teke over av sjølvskiftande arvingar. Elles skal kravet setjast fram for arvingane eller deira representant eller den som har teke over andelen.

§ 4-16 Om rettar og plikter

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

(2) Mot å betale løysingssummen kan forkjøpsrettshavaren krevje å få overta bustaden til den tida som følgjer av avtalen med ervervaren, og i alle fall når andelseigaren eller ein ny eigar har fått rimeleg høve til å områ seg.

(3) Mot å få overta bustaden skal forkjøpsrettshavaren betale løysingssummen seinast fjorten dagar etter at løy-

singskravet blei sett fram og løysingssummen er endeleg fastsett.

(4) Laget svarar for betaling av løysingssummen. Krav mot laget kan først setjast fram dersom forkjøpsrettshavaren ikkje har betalt innan fjorten dagar etter eit påkrav som er sett fram på eller etter forfallsdagen.

(5) Forkjøpsrettshavaren 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 vanleg pris. Forkjøpsrettshavaren 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 forkjøpsretten er ute, kan forkjøpsrettshavaren seie seg ubunden av løysingskravet innan to veker etter at bustaden blei overteken. Seier forkjøpsrettshavaren 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 forkjøpsretten kan avhendaren gjere om med verknad for forkjøpsrettshavaren inntil laget har fått melding om at andelen har skifta eigar.

§ 4-20 Forholdet mellom laget og forkjøpsrettshavarane

(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.

(3) Laget kan setje som vilkår for å gjere forkjøpsretten gjeldande at forkjøpsrettshavaren 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.

Presidenten: § 4-6 til 4-20 er no blitt §§ 4-7 til 4-21.

V o t e r i n g :

Tilrådinga frå komiteen vart samrøystes vedteken.

Presidenten: Presidenten vil så la votere over forslag nr. 2, frå Høgre, Sosialistisk Venstreparti og Kristeleg Folkeparti, til § 4-22. Forslaget lyder:

«(1) Buretslaget 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 betaltast tilbake.

(2) Buretslaget kan setje som vilkår for å gjere forkjøpsretten gjeldande at forkjøpsrettshavaren betalar eit vederlag på opp til fem gonger rettsgebyret.

(3) Føresegnene i paragrafen her kan ikkje fråvikast.»

V o t e r i n g :

Forslaget frå Høgre, Sosialistisk Venstreparti og Kristeleg Folkeparti vart vedteke med 38 mot 30 røyster. (Voteringsutskrift kl. 12.20.52)

Vidare var tilrådd:

Kapittel 5 Bustadene

I Bureten

§ 5-1 Hovudregelen om bureten

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 buretslaget 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.

V o t e r i n g :

Tilrådinga frå komiteen vart samrøystes vedteken.

Vidare var tilrådd:

§ 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.

Presidenten: Til første punktum ligg det føre eit avvikande forslag, nr. 5, frå Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet. Forslaget lyder:

«Borettslagsloven § 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 nemnt i § 5-6 første ledd nummer 3, har butt i bustaden i minst eitt av dei to siste åra.»

V o t e r i n g :

1. Ved alternativ votering mellom tilrådinga frå komiteen til § 5-5 første punktum og forslaget fra Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet vart tilrådinga vedteken med 55 mot 14 røyster. (Voteringsutskrift kl. 12.21.48)
2. Tilrådinga frå komiteen til § 5-5 andre og tredje punktum vart samrøystes vedteken.

Vidare var tilrådd:

§ 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 følge 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 førs-

te 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.

V o t e r i n g :

Tilrådinga frå komiteen vart samrøystes vedteken.

Presidenten: Det blir no votert over forslag nr. 3, frå Høgre og Kristeleg Folkeparti, til § 5-7 andre ledd. Forslaget lyder:

«Borettslagsloven § 5-7 andre ledd skal lyde:

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

V o t e r i n g :

Forslaget frå Høgre og Kristeleg Folkeparti vart med 42 mot 27 røyster ikkje vedteke.

(Voteringsutskrift kl. 12.22.40)

Vidare var tilrådd:

§ 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 tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

(2) Oppfører brukaren seg slik at det er fare for ødelegging eller vesentleg forringing av eigedommen, eller slik at det er til alvorleg plage eller sjenanse for andre brukarar i eigedommen, kan laget krevje fråviking frå bustaden etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Kravsmål om fråviking skal setjast fram for tingretten. Dersom det innan fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 blir reist innvendingar mot fråvikinga som ikkje er klart grunnlause, skal kravsmålet om fråviking ikkje takast til følge utan behandling i søksmåls former.

§ 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 andelseigarens 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 Andelseigarens 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 dyrehold, kan brukaren av bustaden halde dyr dersom gode grunnar talar for det, og dyreholdet 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 Andelseigarens 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 andelseigarens 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 andelseigarens side.

(4) Andelseigaren svarar berre for tap som ein rimeleg kunne rekne med som ei mogleg følgje av mishaldet. Forsømer laget å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, må laget sjølv bere den tilsvarende delen av tapet.

(5) 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 andelseigarens 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 tilhøyrslø til bustad.

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

§ 5-16 Ansvar ved eigarskifte

(1) Ny eigar av andelen har plikt til å utføre vedlikehald, medrekna reparasjonar og utskifting, etter § 5-12 sjølv om det skulle ha vore utført av den førre andelseigaren.

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

IV Lagets vedlikehaldsplikt o.a.

§ 5-17 Vedlikehald o.a. frå laget

(1) Laget skal halde bygningar og eigedommen elles i forsvarleg stand så langt plikta ikkje ligg på andelseigarane. Skade på bustad eller inventar som tilhøyrer laget, skal laget utbetre dersom skaden kjem av mishald frå ein annan andelseigar.

(2) Felles røyr, leidningar, kanalar og andre felles installasjonar som går gjennom bustaden, skal laget halde ved like. Laget har rett til å føre nye slike installasjonar gjennom bustaden dersom det ikkje er til vesentleg ulempe for andelseigaren.

(3) Andelseigaren skal gi tilgjenge til bustaden for utføring av arbeid som nemnt i første og andre leddet, og for ettersyn i høve til slikt vedlikehald, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomførast slik at det ikkje er til unødig ulempe for andelseigaren eller annan brukar av bustaden.

(4) I vedtektene kan vedlikehaldsplikta fastleggjast annleis enn det som går fram av paragrafen her.

§ 5-18 Skadebotansvar for laget og bakre ledd

(1) Andelseigaren kan krevje skadebot for tap som følgje av at laget ikkje oppfyller pliktene sine etter § 5-17. Føresegnene i § 5-13 første, andre, fjerde og femte ledd og § 5-14 gjeld tilsvarende.

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

1. tap i næring,
2. tap som følgje av avbrot i bruken av eigedommen eller delar av eigedommen, men ikkje kostnader med nødvendig innløsning for andelseigaren eller annan brukar av bustaden,
3. tap som følgje av skade på anna enn bustad og vanleg tilhøyrsløse til bustad.

V Dekning av felleskostnader

§ 5-19 Fordeling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene i laget skal delast mellom andelseigarane ut frå tilhøvet mellom verdiane på bustadene eller ut frå andre retningslinjer som går fram av 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 tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 trengst ikkje.

(4) Krav på dekning av felleskostnader som fell på andelen, er omfatta av panteretten etter § 5-20 utan omsyn til om andelseigaren heftar for kravet.

§ 5-22 Salspålegg frå laget

(1) Dersom ein andelseigar trass i åtvaring misheld pliktene sine vesentleg, kan laget påleggje andelseigaren å selje andelen. Kravet om åtvaring gjeld ikkje i tilfelle der det kan krevjast fråviking etter § 5-23 første ledd. Åtvaring skal vere gitt skriftleg og opplyse om at vesentleg mishald vil gi laget rett til å krevje andelen seld. Pålegg om sal skal vere gitt skriftleg og opplyse om at andelen kan krevjast seld ved tvangssal dersom pålegget ikkje er 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 tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Kravsmål om fråvikning kan setjast fram tidlegast samtidig med at det blir gitt pålegg etter § 5-22 om sal. Kravsmålet skal setjast fram for tingretten. Dersom det innan fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 blir reist innvendingar mot fråvikninga som ikkje er klart grunnlausse, skal kravsmålet om fråvikning ikkje takast til følgje 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 verdtilhøva 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 eigdommen

(1) Går laget konkurs, skal buretten reknast som ein rett etter ein tidsubestemt husleigeavtale. Blir ikkje anna avtala, skal leiga setjast til gjengs leige, jf. husleieloven § 4-3, med verknad frå konkursopninga. Rettar og plikter elles følgjer dei ufråvikelege og fråvikelege reglane i husleieloven.

(2) Reglane i første ledd gjeld tilsvarande frå overtakinga dersom eigedom med bustad som er knytt til andel, skiftar eigar ved tvangssal eller på annan måte.

V o t e r i n g :

Tilrådinga frå komiteen vart samrøystes vedteken.

Vidare var tilrådd:

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.

Presidenten: Til § 6-1 andre ledd ligg det føre eit avvikande forslag, nr. 4, frå Høgre og Kristeleg Folkeparti. Forslaget lyder:

«Boretslagsloven § 6-1 andre ledd skal lyde:

§ 6-1 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 buretsregisteret og om føringa av registeret.»

V o t e r i n g :

1. Ved alternativ votering mellom tilrådinga frå komiteen til § 6-1 andre ledd og framlegget frå Høgre og Kristeleg Folkeparti vart tilrådinga vedteken med 42 mot 27 røyster.

(Voteringsutskrift kl. 12.23.38)

2. Tilrådinga frå komiteen til resten av paragrafen vart samrøystes vedteken.

Vidare var tilrådd:

§ 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 gjord av eller med samtykke frå den som ut frå buretsregisteret har rett til å disponere.

(2) Rettsservervet som treng samtykke frå ektemake 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 rettserverv går framom eit rettserverv som ikkje er registrert.

(2) Kolliderer fleire registrerte rettserverv, blir rekkjefølgja avgjord etter dagen for registreringa.

Rettserverv som er registrerte same dagen, er likestilte, likevel slik at utlegg og arrest går framom andre rettsstiftingar. Er fleire utlegg registrerte same dagen, går det eldste først.

§ 6-6 Unntak frå prioritetsreglane o.a.

(1) Eit eldre rettserverv går utan omsyn til reglane i § 6-5 framom eit yngre dersom

1. det yngre ervervet byggjer på avtale eller anna grunnlag som for ervervaren står i liknande stilling, og ervervaren kjende eller burde kjenne det eldre ervervet på registreringsdagen, eller
2. det yngre ervervet er skjedd ved arv.

(2) For lovfastsette 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 buretsregisteret noko å seie. Den regelen gjeld ikkje for andre panterettar enn panteretten etter buretslagslova § 5-20 første ledd.

(4) Ved avhending eller annan overgang av eigdomsrett skal rett som blir utleidd frå den tidlegare eigaren, og som blir registrert seinast same dag som overgangen av eigedomsetten, gå framom rett som er utleidd frå den nye eigaren. Om prioritet for panterett som sikrar lån for erverv ved tvangssal, gjeld tvangsfullfullbyrdelsesloven § 11-33 andre ledd andre punktum og § 11-51 fjerde ledd tredje punktum.

§ 6-7 Særreglar for panterett

Føresegnene i § 6-5 gjeld ikkje for avhending av panterett til eige eller pant eller for utlegg i panterett.

§ 6-8 Prioritetsendringar

(1) Prioritet for ein registrert rett kan endrast ved at rettshavaren vik for ein likestilt eller etterståande rett, dersom den registrerte eigaren av andelen og dei som har registrerte 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 etterståande rettar opp utan endring av den innbyrdes prioriteten, i den grad ein rett med betre prioritet fell bort ved innfriing.

§ 6-10 Opplåning og ombyting av panterett

(1) Ein registrert panterett kan etter avtale med den registrerte eigaren av andelen sikre høgare eller nye krav 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 buretsregisteret, 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 buretsregisteret 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 buretsregisteret 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 mellombels sikring under tvangsfullføring er fristen to år.

(4) Skal ein rett ikkje hefte på andelen for alltid, utan at reglane i første, andre og tredje ledd kjem inn, fell verknaden av registreringa bort tretti år etter at retten blei registrert, men ikkje før fem år etter at minstetida er ute, dersom det er registrert ei minstetid.

(5) Verknaden av registreringa fell ikkje bort dersom ny registrering skjer før fristen er ute. Frå ny registrering går ein ny frist som er like lang som den opphavlge.

§ 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 røysterrett. Andelseigarens ektemake, sambuar eller ein annan medlem av andelseigarens husstand har rett til å vere til stades og til å uttale seg.

(2) 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 ikkje det er openbert unødvendig, eller dei har gyldig forfall.

§ 7-3 Fullmektig. Rådgivar

(1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

(2) Kvar andelseigar kan ta med ein rådgivar til generalforsamlinga. Rådgivaren har berre rett til å uttale seg dersom generalforsamlinga tillet det.

II Møte i generalforsamling

§ 7-4 Ordinær generalforsamling

(1) Laget skal halde ordinær generalforsamling innan utgangen av juni kvart år. Styret skal på førehand varsle alle andelseigarar med kjend adresse om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som nokon ønskjer skal takast opp.

(2) Spørsmålet om godkjenning av årsrekneskapen og årsmeldinga skal alltid takast opp og avgjerast i den ordinære generalforsamlinga.

(3) Årsrekneskapen, årsmeldinga og revisjonsmeldinga skal seinast åtte dagar før generalforsamlinga sendast til alle andelseigarar med kjend adresse.

§ 7-5 Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling skal haldast når styret finn det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det og samtidig seier kva saker dei ønskjer skal takast opp.

III Innkalling til generalforsamling

§ 7-6 Innkalling til generalforsamling

(1) Generalforsamlinga skal kallast inn av styret. Innkallinga skal vere send minst åtte og høgst tjue dagar før møtet skal haldast. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kallast inn med kortare varsel som likevel skal vere på minst tre dagar.

(2) Dersom styret ikkje kallar inn til generalforsamling som skal haldast etter lova, vedtektene eller tidlegare vedtak i generalforsamlinga, skal tingretten snarast råd og på 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 inn-

kallinga 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 ordinære 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 loddrekning 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 tiandedel av dei andelseigarane som møter på generalforsamlinga, kan kvar andelseigar innan ein månad etter generalforsamlinga krevje at tingretten ved orskurd tek avgjerd om gransking.

§ 7-15 Avgjerd i tingretten

(1) Tingretten skal ta til følge eit krav etter § 7-14 andre ledd dersom retten meiner at det har rimeleg grunn.

(2) Før det blir teke avgjerd i saka, skal retten gi laget, og i tilfelle den 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 tilsvarande for granskarane. Dei har teieplikt etter same reglar som revisor.

(4) Retten skal fastsetje godtgjersle for granskarane. Kostnadene ved granskinga skal berast av laget. Retten kan fastsetje at laget skal deponere ein høveleg sum på førehand.

§ 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 forretningsfører

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 tilsvarande 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 tilhøyre laget, skal forvaltast for-svarleg og haldast skilde frå midlar som tilhøyre andre.

(2) Pengar skal plasserast i norsk bank eller i annan fi-nansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i No-reg, 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 var-sel 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 firma-et. 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 sa-ker 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 forret-ningsførsel 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 styre-medlemmer 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 andelseiga-rane.

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 re-visorar, 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 ny-val av revisor, kan ein tiandedel av alle andelseigarar innan ein månad etter generalforsamlinga krevje at ting-retten ved orskurd oppnemner ein revisor i tillegg til and-re revisorar i laget. Kravet skal takast til følgje dersom det har rimeleg grunn.

(3) Tingretten fastset tenestetid og godtgjersle for re-visor som retten har oppnemnt. Vil revisor slutte før tenes-tetida er ute, skal det bli gitt rimeleg førehandsvarsel til retten.

§ 9-5 Revisjonsmelding

Revisor skal gi revisjonsmelding til generalfor-samlinga for kvart rekneskapsår. Revisjonsmeldinga skal vere styret i hende seinast to veker før den ordinære ge-neralforsamlinga.

§ 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 skyldna-der under eitt til eit anna burettslag mot at andelseigarane blir andelseigarar i det overtakande laget. Det kan fast-setjast 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 verdtilhøva.

(2) I lag der ein tredjeperson etter avtale eller vedtek-ter kan motsetje seg endring av vedtektsføresegner som nemnde i § 7-12, er vedtak om overdraging ikkje gyldig utan godkjenning frå tredjepersonen. Godkjenning kan ikkje nektast dersom tilsvarende vilkår eller forkjøpsrett blir tekne inn i vedtektene for det overtakande laget.

§ 10-2 Plan for samanslåinga og godkjenning av planen

(1) Styra i laga skal utarbeide ein plan som minst viser namna på laga, framlegg til vedtektsendringar i det overtakande laget, tidspunktet for samanslåinga og eventuelt vederlag til andelseigarar. Siste årsrekneskap, årsmelding og revisjonsmelding for kvart av laga skal leggjast ved planen.

(2) Planen skal godkjennast av generalforsamlingane med tilslutning frå minst to tredjedelar av alle andelseigarane i kvart lag. Vedtektsendringane i det overtakande laget må vedtakast med slikt fleirtal som er fastsett i lov eller vedtekter.

§ 10-3 Melding til Føretaksregisteret og kreditorvarsel

(1) Seinast ein månad etter at samanslåinga er godkjend i laga, og vedtaket om samanslåing er gyldig i det overdragande laget, skal vedtaket saman med planen etter § 10-2 meldast til Føretaksregisteret av styret i kvart lag. Blir fristen overseten, fell vedtaka bort.

(2) Føretaksregisteret skal kunnjere vedtaka om samanslåing og varsle kreditorane i laga om at eventuelle motsegner mot samanslåinga må meldast til laget innan for månader frå siste kunnjering.

(3) Kunnjeringa 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. Kunnjeringa i avisa kan takast inn i kortform med tilvising til kunnjeringa i Norsk lysingsblad.

§ 10-4 Motsegn frå kreditor

(1) Dersom ein kreditor med uomtvista og forfalle krav kjem med motsegn innan fristen etter § 10-3, kan samanslåinga ikkje gjennomførast før kravet er betalt.

(2) Ein kreditor med omtvista krav eller krav som ikkje er forfalle, kan krevje fullgod trygd for kravet dersom det ikkje er sikra slik frå før. Tingretten avgjer tvist om kravet er til, og om trygda er fullgod.

(3) Retten kan forkaste krav om trygd etter andre leddet når det er klart at kravet ikkje er til, eller at utsiktene til dekning ikkje blir dårlegare på grunn av samanslåinga.

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

§ 10-5 Gjennomføring av samanslåinga

(1) Når fristen for motsegn etter § 10-3 er ute, og tilhøvet til kreditorar som har kome med motsegn, er avklart, skal det overtakande laget gi melding til Føretaksregisteret om at samanslåinga skal gjennomførast. Når samanslåinga er registrert, er samanslåinga gjennomført, det overdragande laget er oppløyst, og krav på eventuelt vederlag til andelseigarar forfell.

(2) Sjølv om tilhøvet til kreditorar som har reist motsegn, ikkje er avklart, kan tingretten etter kravsmål frå det laget krava gjeld, vedta at samanslåinga kan gjennomførast og meldast til Føretaksregisteret.

(3) Det overtakande laget skal ta vare på rekneskapsmateriale frå det overdragande laget i samsvar med regnskapsloven § 2-7 i minst ti år etter den endelege opp-

løysinga. 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 veker mellomrom. På kvar generalforsamling må minst to tredjedelar av alle andelseigarane røyste for vedtaket. Den eine

generalforsamlinga skal vere den ordinære generalforsamlinga.

(2) I lag der ein tredjeperson etter avtale eller vedtekter kan motsetje seg endring av vedtektsføresegner som nemnde i § 7-12, er vedtak om oppløysing ikkje gyldig utan godkjenning frå tredjepersonen. Godkjenning kan ikkje nektast dersom 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 avviklingsstyre.

(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 oppløse laget skal meldast til Føretaksregisteret straks vedtaket er gyldig og avviklingsstyre er valt. Meldinga skal innehalde opplysningar om medlemmene av avviklingsstyre.

§ 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 leiarer for avviklingsstyret skal gå fram av kunngjeringa.

(2) Kunngjeringa skal setjast inn to gonger med minst ei veker mellomrom i Norsk lysingsblad og i ei avis som er vanleg lesen på forretningsstaden for laget. Kunngjeringa i avisa kan takast inn i kortform med tilvising til kunngjeringa i Norsk lysingsblad.

(3) Alle kreditorar med kjend adresse skal så vidt mogleg varslast særleg av laget.

§ 11-5 Stillinga for laget under avviklinga

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

(2) Verksemda i laget kan halde fram så langt det er ønskjeleg for ei tenleg gjennomføring av avviklinga.

(3) Under avviklinga skal årsrekneskap avleggjast, reviderast og sendast til Rekneskapsregisteret etter same reglar som elles.

§ 11-6 Avviklingsbalanse o.a.

(1) Avviklingsstyret skal lage ei oppteikning over dei eignedelar, rettar og skyldnader laget har, og gjere opp ein balanse med sikte på avviklinga.

(2) Oppteikninga og balansen skal i revidert stand leggast 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) Burettssinskota 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 lagsskyldnadene er dekte, og det er gått minst to månader sidan siste kunngjering av kreditorvarsel etter § 11-4.

(2) Deling av eignedelane eller utbetaling av overskot skal skje på grunnlag av innbyrdes verdi av bustadene.

(3) Utdeling kan likevel skje når det berre står igjen uvisse eller omtvista skyldnader, og det blir sett av ein tilstrekkeleg sum til å dekkje dei. Om ikkje anna er avtala, skal summen setjast inn på felleskonto for laget og den kreditoren det gjeld, slik at uttak ikkje kan skje utan skriftleg samtykke frå begge partar eller endeleg dom.

§ 11-10 Endeleg oppløysing

(1) Etter avslutta deling av eignedelar eller utbetaling av overskot skal revidert oppgjer leggast 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 rekneskapsoppløysingar 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 kreditor heftar dessutan medlemmene av avviklingsstyret solidarisk utan avgrensing om det ikkje blir godtgjort at dei har fare fram med tilbørleg aktsemd.

(2) I regressomgangen skal fordeling skje mellom andelseigarane i høve til det kvar enkelt har fått utdelt. Gjeldsbrevlova § 2 tredje ledd gjeld tilsvarende.

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

§ 11-13 Omgjering av vedtak om oppløysing

(1) Vedtak om å oppløyse laget kan gjerast om av generalforsamlinga dersom minst halvparten av andelseigarane i laget røystar for det.

(2) Omgjering kan ikkje vedtakast dersom deling er gjennomført eller utbetaling til andelseigarane er skjedd.

(3) Omgjering av eit vedtak om oppløysing skal straks meldast til Føretaksregisteret av medlemmene av det nye styret i laget.

Kapittel 12 Skadebot

§ 12-1 Skadebotansvar

Den som i eigenskap av styremedlem, forretningsfører, granskar eller andelseigar valdar tap forsettleg eller aktaust for laget, andelseigarar eller andre under utføringa av oppgåva si, har plikt til å bøte tapet. Det same gjeld for medlem av andre organ som er skipa etter vedtektene.

§ 12-2 Lemping

Skadebotansvar etter § 12-1 kan lempast etter skadeserstatningsloven § 5-2.

§ 12-3 Vedtak om å fremje lagets krav

(1) Generalforsamlinga avgjer om laget skal fremje skadebotkrav etter § 12-1. Er det opna gjeldsforhandling eller konkurs, gjeld føresegnene i konkursloven.

(2) Første ledd gjeld tilsvarende for inngåing av førehandsavtale mellom laget og nokon som er nemnd i § 12-1, som regulerer eller avgrensar skadebotansvaret deira.

§ 12-4 Krav på vegner av laget

(1) Har generalforsamlinga gitt ansvarsfritak eller forkasta framlegg om å krevje skadebot etter § 12-1, kan ein tiandedel, men minst to, av andelseigarane gjere skadebotansvar gjeldande på vegner av og i namnet til laget. Er søksmål om skadebot reist, kan det halde fram sjølv om nokre av andelseigarane trekkjer seg, eller andelen går over til andre.

(2) Søksmålet om skadebot må reisast ved felles fullmektig innan tre månader etter at vedtaket blei gjort av generalforsamlinga. Er det kravt gransking etter §§ 7-14 til 7-16, blir fristen rekna frå den dagen kravet er endeleg avsege, eller i tilfelle granskinga er avslutta.

(3) Kostnadene med søksmålet om skadebot er laget uvedkomande. Kostnadene kan likevel krevjast dekte av laget med opp til den summen som er komen laget til gode ved søksmålet.

(4) Paragrafen her gjeld ikkje når vedtaket som nemnt i første ledd er gjort med fleirtal som for vedtektsendring. Det same gjeld ved inngått forlik.

§ 12-5 Ansvarsfritak

Har generalforsamlinga gjort vedtak om ansvarsfritak eller om at ansvar ikkje skal gjerast gjeldande, kan laget likevel fremje krav grunna på omstende som generalforsamlinga på vesentlege punkt ikkje fekk rette og fullstendige opplysningar om da vedtaket blei gjort.

§ 12-6 Konkurrerende krav

Andelseigarar, kreditorar eller andre som har lidt tap fordi laget er påført tap, er bundne av skadeoppgjjer med laget, og deira krav står tilbake for lagets krav.

§ 12-7 Andre krav på vegner av laget

(1) Føresegnene i §§ 12-3, 12-4 og 12-5 gjeld tilsvarende for myndet til å krevje offentleg påtale og reise privat straffesak.

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

Kapittel 13 Ymse føresegner

§ 13-1 Teieplikt

(1) Tillitsvalde, 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 gjort 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 eigenkapitalen 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 burettslag oppheva.

II Overgangsreglar

§ 14-2 Tilknytte lag

I burettslag som etter tidlegare gjeldande reglar er tilknytte eit bustadbyggjelag, gjeld desse særreglane:

1. Det skal reknast som eit vilkår for å vere andelseigar at vedkomande er andelseigar i bustadbyggjelaget, og laget skal reknast som eit tilknytt lag etter § 1-3, om ikkje anna blir fastsett i vedtektene med samtykke frå bustadbyggjelaget.
2. Eldre vedtektsføresegn om at endring av vedtektene ikkje er gyldig utan samtykke frå bustadbyggjelaget, gjeld berre for endring av vedtektsføresegner som nemnde i § 7-12 dersom endringa blir vedteken etter at lova her blei sett i kraft.
3. Forretningsføraravtale mellom bustadbyggjelag og tilknytt burettslag som er gjort før lova tok til å gjelde, og som etter sitt innhald er uoppseieleg i meir enn fem år eller berre kan seiast opp på visse vilkår, kan burettslaget seie 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 tilsvarande 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 burettssinnkot, 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 tilsvarande 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 burettssinnkot. 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 burettregisteret.

§ 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 burettregisteret. 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 overlaten 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 tilsvarande 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 andelseigarens kreditorar før lova her blei sett i kraft, om ikkje anna følger 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.

V o t e r i n g :

Tilrådinga frå komiteen vart samrøystes vedteken.

Vidare var tilrådd:

§ 14-9 Registrering i burettregister

(1) Seinast seks månader etter at lova her blei sett i kraft, skal styret sende melding til burettregisteret 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 registerføraren 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 burettregisteret.

(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) Burettregisteret 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 panterettar som hadde fått rettsvern mot andelseigarens kreditorar før andelane blei registrerte.

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

Presidenten: Her har Høgre og Kristeleg Folkeparti varsla at dei går mot femte ledd, og ein voterer først over dette.

V o t e r i n g :

1. Tilrådinga frå komiteen til § 14-9 femte ledd vart vedteken med 42 mot 27 røyster.
(Voteringsutskrift kl. 12.24.44)
2. Tilrådinga frå komiteen til resten av paragrafen vart samrøystes vedteken.

Vidare var tilrådd:

§ 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 *borettslagslova*. De gjelder heller ikke for avtale mellom selskaper som nevnt i *borettslagslova* § 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, *unnatt borettslagsandel som er registrert i borettsregisteret*.

Ny § 4-3a skal lyde:

§ 4-3a Borettslagsandel som er registrert i borettsregisteret

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

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

(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 borettsregisteret

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

(2) *Reglene i § 2-2 første ledd bokstav c gjelder tilsvarende.*

4. Lov 17. desember 1982 nr. 86 om rettsgebyr
§ 10 nr. 14 skal lyde:

sak om leie av bolig etter reglene i husleieloven og rettigheter til *andel i borettslag*,

5. Lov 8. juni 1984 nr. 59 om fordringshavernes dekningsrett

§ 2-10 første ledd første punktum skal lyde:

Dersom tvangsdekning ved tvangssalg eller tvangsbruk av fast eiendom, *borettslagsandel* eller leierett i fast eiendom (herunder aksje, andelsbrev, pantebrev eller annet atkomstdokument med tilknyttet leierett) vil medføre at skyldneren taper retten til nødvendig bolig for seg eller sin familie, kan tingretten på begjæring ved kjennelse bestemme at tvangsdekning bare kan gjennomføres hvis det blir skaffet skyldneren eller skyldnerens familie en annen bolig som med hensyn til beliggenhet, størrelse, pris og andre forhold tilfredsstillende rimelige krav.

§ 2-10 tredje ledd første punktum skal lyde:

Bestemmelse som nevnt kan heller ikke treffes ved tvangsdekning som er begjært for å inndrive renter eller ordinært forfalte avdrag på lån sikret ved pant i eiendommen, *borettslagsandelen*, leieretten eller atkomstdokumentet.

6. Lov 10. juni 1988 nr. 40 om finansieringsvirksomhet og finansinstitusjoner

§ 2-15 første ledd bokstav e skal lyde:

e) pant i *borettslagsandel* eller 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 eiendom: Ny § 1-1a skal lyde:

§ 1-1a Andel i burettslag

(1) Lova gjeld tilsvarende for avtaler om avhending av andel i burettslag og avtaler om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag. Overføring eller teikning av andel i burettslaget skal reknast som heimelsoverføring dersom burettslaget har heimel til eigedommen.

(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. Pantetretten får rettsvern etter same reglar som for rettsstiftingar i andelen elles.

10. Lov 9. desember 1994 nr. 64 om løysingsrettar § 3 tredje ledd skal lyde:

Første og andre ledd gjeld ikkje vedtektsfesta løysingsrettar i burettslag eller løysingsrettar som vert regulert av lov om aksjeselskaper §§ 4-19 til 4-23, lov om allmennaksjeselskaper §§ 4-19 til 4-23 og lov av 21. juni 1985 nr. 83 om ansvarlige selskaper og kommandittselskaper (selskapsloven) § 2-29.

V o t e r i n g :

Tilrådinga frå komiteen vart samrøystes vedteken.

Vidare var tilrådd:

11. Lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner Ny § 3a skal lyde:

§ 3a Forbud mot diskriminering

I vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være sameier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller homofil legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en sameier eller bruker av eiendommen eller tillegges vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

Hvis det foreligger omstendigheter som gir grunn til å tro at det har funnet sted diskriminering i strid med førs-

te 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.

V o t e r i n g :

Tilrådinga frå komiteen vart samrøystes vedteken.

Presidenten: Til § 22 fjerde ledd nytt andre punktum ligg det føre eit forslag, nr. 7, frå Arbeidarpartiet. Forslaget lyder:

«I lov 23. mai 1007 nr. 31 gjøres følgende endring:

§ 22 fjerde ledd nytt andre punktum skal lyde:

Hvis et eierseksjonssameie består av flere atskilte bygninger, skal adgangen til å erverve til sammen inntil 10 prosent eller minst en seksjon bare gjelde og regnes ut fra de bygninger som har fem eller flere seksjoner.»

V o t e r i n g :

Forslaget frå Arbeidarpartiet vart med 52 mot 17 røyster ikkje vedteke.

(Voteringsutskrift kl. 12.25.52)

Vidare var tilrådd:

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

Ny § 1a skal lyde:

§ 1a. Borettslagbustader

Reglane om rett til fast eigedom med eigarbustad, jf. § 1 første ledd bokstav b, gjeld tilsvarende for avtale mellom forbrukar og bustadbyggjelag eller annan yrkesutøvar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i borettslag, dersom arbeid som er omfatta av avtalen, ikkje er fullført på avtaletida. Overføring eller teikning av andel i borettslaget skal reknast som heimelsoverføring dersom borettslaget har heimel til eigedomen.

Avtalen skal opplyse om andelssum, innskot og fellesgjeld i borettslaget.

Borettslaget 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 trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller homofil legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte opptak i husstand, framleie, personskifte 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 enerett 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 innehalde 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*.

V o t e r i n g :

Tilrådinga frå komiteen vart samrøystes vedteken.

Presidenten: Det blir votert over overskrifta til lovene og lovene i det heile.

V o t e r i n g :

Overskrifta til lovene og lovene i det heile vart samrøystes vedtekne.

Presidenten: Lovvedtaka vil bli sende til Lagtinget.

S a k n r . 2

Referat

1. (120) Lov om endringer i petroleumsskatteloven mv. (Ot.prp. nr. 92 (2002-2003))

2. (121) Lov om endringar i skatte- og avgiftslovgivinga mv. (Ot.prp. nr. 93 (2002-2003))

Enst.: Nr. 1 og 2 blir sende til finanskomiteen.

3. (122) Lov om overtakelse av formuesposisjoner mv. ved endret ansvarsfordeling i matforvaltningen (Ot.prp. nr. 90 (2002-2003))

Enst.: Blir send til næringskomiteen.

4. (123) Lov om endringer i legemiddeloven (refusjonskontrakter m.m.) (Ot.prp. nr. 88 (2002-2003))

5. (124) Lov om endringer i folketrygdlova (refusjon for svangerskapskontroll utført av jordmor i privat praksis) (Ot.prp. nr. 89 (2002-2003))

Enst.: Nr. 4 og 5 blir sende til sosialkomiteen

6. (125) Lov om særlige tiltak mot Republikken Zimbabwe (Ot.prp. nr. 91 (2002-2003))

Enst.: Blir send til utanrikskomiteen.

Møtet slutt kl. 12.30.
