

Innhold

Forord	5
Innledning	25
I Borettslagsloven – oversikt	25
II Kort historikk	25
II.1 Tiden før borettslagsloven av 1960	25
II.2 Borettslagsloven av 1960	26
II.3 Borettslagsloven av 2003	28
II.4 Kort om rettskildebildet	29
III Lov av 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag (borettslagsloven) – introduksjon	31
III.1 Når kommer loven til anvendelse?	31
III.2.1 Nærmere om borettslaget som organisasjonsform – borettslaget som samvirkeforetak – likheter og forskjeller i forhold til eierseksjonssameiet	31
III.2.2 Stiftelse av borettslag – andelskapital – innskudd mv.	32
III.2.2.1 Stiftelsesprosessen	32
III.2.2.2 Andelskapital, innskudd og fellesgjeld	33
III.2.3 Andelseierskap, eierskifte og forkjøpsrett	34
III.2.3.1 Andelseierskap generelt	34
III.2.3.2 Eierskifte	35
III.2.3.3 Forkjøpsrett	35
III.2.4 De borettslige forhold – vedlikeholdsplikt mv.	35
III.2.4.1 Boretten – brukereieprinsippet	35
III.2.4.2 Bruken av boligen – vedlikeholdsplikt	36
III.2.4.3 Felleskostnader og legalpanterett	36
III.2.5 Rettsregistrering	37
III.2.6 Generalforsamling, styre og forretningsfører	37
III.2.7 Sammenslåing, deling og oppløsning	38
III.2.8 Forskjellige bestemmelser	39
III.2.8.1 Ansvar for styremedlemmer mfl.	39
III.2.8.2 Taushetsplikt	39
III.2.8.3 Omdanning av boligaksjeselskap	40
III.2.8.4 Ikrafttredelse og overgangsregler	40

Kapittel 1 Innleiande føresegner	41
§ 1-1. Verkeområde. Definisjonar	41
1 Generelt	41
2 Første ledd – hovedformål og tilleggsformål	41
3 Annet ledd – fritidsborettslag	42
4 Tredje ledd – lovens geografiske virkeområde – Svalbard	42
§ 1-2. Ansvarsavgrensing	43
§ 1-3. Tilknytte lag	44
1 Bakgrunn	44
2 Første ledd – nærmere om tilknyttede lag	45
3 Annet ledd – senere tilknytning av frittstående lag	45
§ 1-4. Bustadaksjeselskap	45
1 Boligaksjeselskapet – bakgrunn	46
2 Nærmere om bestemmelsen	46
2.1 Første ledd – forbud mot å stifte nye boligaksjeselskaper, herunder ved omdanning av eksisterende aksjeselskaper	46
2.2 Boligaksjeselskaper som er lovlig stiftet etter tidligere lovgivning, kan bestå	47
2.3 Annet ledd – bestemmelser i borettslagsloven får anvendelse på boligaksjeselskap	49
§ 1-5. Forbud mot diskriminering	49
1 Generelt om diskrimineringsbestemmelsen	49
2 Diskrimineringsbestemmelsen i praksis	50
§ 1-6. Meldingar mv.	51
1 Elektronisk kommunikasjon i borettslaget	51
2 Første ledd – kommunikasjon fra laget til andelseieren	52
3 Annet ledd – andelseiers kommunikasjon med laget	53
4 Tredje ledd – likestilling av skriftlige og elektroniske meldinger	53
§ 1-7. Utarbeiding og oppbevaring av dokumentasjon	54
1 Første ledd – plikten til å utarbeide og oppbevare dokumentasjon ..	54
2 Annet ledd – likestilling av fysisk og elektronisk dokumentasjon ...	55
3 Tredje ledd – forskriftshjemmel	55
 Kapittel 2 Stifting av burettslag. Innskot. Avtaler med utbyggjar o.a.	56
I Stifting	56
§ 2-1. Stiftingsdokument	56
1 Generelt om stiftelse av burettslag	56
2 Første ledd – krav om stiftelsesdokument	57
3 Annet og tredje ledd – tegning av andel	57
§ 2-2. Minstekrav til vedtektene. Føretaksnamn	57
1 Første ledd – minstekrav til burettslagets vedtekter	58
2 Mer omfattende vedtekter i praksis	58
3 Annet ledd – burettslagets føretaksnavn	59
§ 2-3. Minstekrav til stiftingsdokumentet elles	59
§ 2-4. Forbud mot særlege rettar	60

§ 2-5. Opningsbalanse	60
1 Første ledd – krav om opningsbalanse	60
2 Annet ledd – krav til opningsbalansen	61
§ 2-6. Bygge- og finansieringsplan	61
1 Første ledd – kravet om bygge- og finansieringsplan	61
2 Annet ledd til fjerde ledd – nærmere om innholdet av bygge- og finansieringsplanen	62
3 Femte ledd – endringer i bygge- og finansieringsplanen	64
§ 2-7. Stifting av laget	64
§ 2-8. Betaling av andelane	65
1 Første ledd – innbetaling av andelene	65
2 Annet ledd – solidaransvar for andelens innbetaling	66
3 Tredje ledd – hvis andelen ikke blir betalt	66
§ 2-9. Melding til Føretaksregisteret	66
1 Første ledd – melding til Foretaksregisteret	67
2 Annet ledd – konsekvensen av fristoversittelse eller feil	67
3 Tredje ledd – retten til å pådra laget forpliktelser før registrering	68
II Innskot	69
§ 2-10. Innskot	69
1 Første ledd – vilkår om innskudd	69
2 Annet ledd – endring av innskuddet	69
3 Tredje ledd – tilbakebetaling av innskuddet	70
§ 2-11. Sikring og betaling	70
1 Første ledd – sikring av innskuddene	71
2 Annet ledd – ikke innskudd fra andre enn andelseierne	71
III Avtalar med bustadbyggjelag eller annan utbyggjar o.a.	72
§ 2-12. Eige av opp til alle andelane	72
§ 2-12 a. Forbod om avtale om rett til bustad	72
§ 2-13. Avtale mellom utbyggjar og forbrukar	73
1 Behovet for særregulering der utbygging går over tid	74
2 Første ledd og andre ledd – boligsalgslovene gjelder for mellom yrkesutøver og andelseier – overføring av boret	74
3 Tredje og fjerde ledd	75
IV Fellesgjeld	76
§ 2-14. Maksimalgrense	76
1 Maksimalgrense for fellesgjeld – bakgrunn for bestemmelsen	76
2 Om bestemmelsen	76
§ 2-15. Krav til fellesgjeld	77
§ 2-16. Opplysningar	78
Kapittel 3 Andelskapital	79
§ 3-1. Storleiken på andelane	79
§ 3-2. Endring av talet på andelar	80
1 Første ledd – hovedregelen om andeler	80

2	Annet ledd – endring av antallet andeler	81
3	Tredje ledd – innløsning av andel	81
4	Fjerde ledd – sammenslåing av andeler ved sammenslåing av boliger	81
5	Femte ledd – antallet andeler kan aldri være én	82
§ 3-3. Forsvarleg drift	.....	82
1	Første ledd – kravet om forsvarlig drift	82
2	Annet ledd og tredje ledd – utdeling og tilbakebetaling av uriktig utdeling	84
Kapittel 4 Andelseigarar, overgang av andelar m.m.	.....	86
I Andelseigarane	.....	86
§ 4-1. Hovudregelen om eige av andel	.....	86
1	Generelt om retten til å eie andeler i laget	86
2	Brukereieprinsippet	86
§ 4-2. Juridiske personar o.a. som kan eige andelar utan omsyn til vedtektene	.....	87
1	Juridiske personer som andelseiere – bakgrunn og historikk	88
2	Nærmere om bestemmelsen	89
3	Første ledd – juridiske personer som kan eie andeler	89
4	Annet ledd – kreditors rett til å eie andeler	90
3	Tredje ledd	90
§ 4-3. Juridiske personar o.a. som kan eige andelar etter vedtektene	...	90
II Eigarskifte og vilkår for eigarskifte	.....	93
§ 4-4. Eigarskifte og vilkår	.....	93
§ 4-5. Godkjenning av ny andelseigar	.....	95
1	Første ledd – godkjenning av ny andelseier	95
2	Annet ledd – ikke rett til å bruke boligen før godkjenning	96
3	Tredje ledd – solidaransvar for felleskostnadene	97
§ 4-6. Gebyr o.l.	.....	97
§ 4-7. Forbod mot tidsavgrensing o.a.	.....	98
III Pålegg om sal. Tvangssal	.....	100
§ 4-8. Pålegg om sal	.....	100
1	Første ledd – salgspålegg	100
2	Annet ledd – begjæring om tvangssalg	101
3	Tredje ledd	101
§ 4-9. Erverv av andel ved tvangssal	.....	101
1	Første ledd – laget kan erverve andelen ved tvangssalg	102
2	Annet ledd – lagets krav på erstatning	102
3	Tredje ledd – sletting av andel ervervet av laget	103
IV Utløsning av andelseigar	.....	104
§ 4-10. Utløsning	.....	104
1	Om utløsning i borettslagsforhold	104
2	Første ledd – vilkår for utløsning	105
3	Annet ledd – utløsning kan nektes der det vil virke urimelig	105

4	Tredje ledd – fastsettelse av utløsningssummen	106
5	Fjerde ledd – sletting av andelen	106
V	Forkjøpsrett	107
	§ 4-11. Reglar om forkjøpsrett	107
1	Kort om forkjøpsrettens bakgrunn	107
2	Nærmere om forkjøpsrett i borettslag	108
3	Hvem som har forkjøpsrett – prioritets- og ansiennitetsregler	108
	§ 4-12. Rettsovergang til nærstående og enkelte andre	109
	§ 4-13. Utløsning av forkjøpsretten	110
1	Første ledd – utløsning av forkjøpsretten ved avhending	110
2	Annet ledd – utløsning av forkjøpsretten ved tvangssalg	111
3	Tredje ledd – utløsning av forkjøpsretten ved arv	112
	§ 4-14. Kven som skal gjere forkjøpsretten gjeldande	112
	§ 4-15. Frist for å gjere forkjøpsretten gjeldande	113
	§ 4-16. Løysingskravet	114
1	Første ledd – framsettelse av forkjøpsrettskravet	114
2	Annet ledd – forkjøpsrett utløst ved arv	115
	§ 4-17. Om rettar og plikter	115
1	Første ledd – forkjøpsrettshaver trer inn i opprinnelig erverters stilling	116
2	Annet ledd – forkjøpsrettshavers rett til å overta boligen	116
3	Tredje ledd – oppgjør av løsningssummen	116
4	Fjerde ledd – lagets ansvar for betaling av løsningssummen	117
5	Femte og sjette ledd – rett til inntekter og plikt til å svare kostnader – ufravikelighet	117
	§ 4-18. Løysingssummen	117
1	Første ledd – fastsettelse av løsningssummen	118
2	Annet ledd – tvist om løsningssummen	119
	§ 4-19. Angrefrist	119
	§ 4-20. Omgjering	120
	§ 4-21. Forholdet mellom laget og forkjøpsrettshavarane	121
1	Første ledd og annet ledd – avklaring av forkjøpsretten	121
2	Tredje ledd – vilkår for bruk av forkjøpsretten	122
3	Fjerde ledd – ufravikelighet	122
	§ 4-22. Gebyr	122
1	Første ledd – gebyr for forhåndsavklaring	123
2	Annet ledd – gebyr for å gjøre forkjøpsretten gjeldende	123
3	Tredje ledd – ufravikelighet	124
	Kapittel 5 Bustadene	125
I	Buretten	125
	§ 5-1. Hovudregelen om buretten	125
1	Alminnelig om bestemmelsen – buretten	125
2	Andelseiers rådighet over boligen	126
3	Andelseiers rett til å bruke fellesarealene	126

§ 5-2. Sameie i andel	128
1 Sameie i borettslagsandel	128
2 Første ledd – utgangspunktet om at sameier skal bo i boligen	129
3 Annet ledd – der sameier ikke bor i boligen	129
4 Tredje ledd – situasjonen ved salgspålegg	129
5 Fjerde ledd – krav om medlemskap i boligbyggelag	130
II Overlating av bruken til andre	131
§ 5-3. Overlating av bruken	131
§ 5-4. Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden	133
1 Hybelutleie og opptak i husstand	133
2 Korttidsutleie av borettslagsboliger	134
§ 5-5. Overlating av bruken for opp til tre år	135
1 Alminnelig rett til bruksoverlating	135
2 Krav om godkjenning	136
§ 5-6. Overlating av bruken med særleg grunn	138
1 Første ledd – rett til bruksoverlating i særlige tilfeller	138
2 Annet ledd – krav om godkjenning	140
§ 5-7. Søknad om godkjenning	140
1 Godkjenning ved passivitet	140
2 Adgang til å ta gebyr for bruksoverlating?	141
§ 5-8. Andelseigarens ansvar	143
1 Første ledd – andelseiers ansvar overfor laget ved bruksoverlating ..	143
2 Annet ledd – utpeking av fullmektig for juridisk person	144
3 Tredje ledd – andelseiers plikt til å orientere laget	144
§ 5-9. Pålegg om flytting	145
1 Første ledd – laget kan pålegge bruker å flytte	145
2 Annet ledd – tvangsfravikelse ved alvorlig mislighold	145
§ 5-10. Bortfall av bruksrett	147
1 Første ledd – bortfall av bruksretter ved eierskifte	147
2 Annet ledd – unntak for visse bruksretter	147
3 Tredje ledd – brukerens krav om erstatning	148
III Andelseigarens bruk, vedlikehald o.a.	149
§ 5-11. Bruken av bustaden og eigedommen	149
1 Første ledd – plikten til «å fare fint» med boligen og fellesarealene	149
2 Annet ledd – tiltak som følge av andelseiers funksjonsnedsettelse ..	150
3 Tredje ledd – bruk av boligen til annet enn bolig	151
4 Fjerde ledd – husordensregler	152
5 Særlig om dyrehold	153
§ 5-11 a. Rett til å setje opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil	154
1 Rett til å etablere ladepunkt	154
2 Første ledd – ladepunkt ved andelseiers egen parkeringsplass	155
3 Annet ledd – ladepunkt der andelseier ikke disponerer egen parkeringsplass	156
4 Fordeling av kostnadene ved etablering og drift av ladepunkt	157

§ 5-12. Vedlikehold o.a. frå andelseigaren	157
1 Første ledd – plikten til å holde boligen i forsvarlig stand	158
2 Annet og tredje ledd – andelseiers vedlikeholdsplikt	159
3 Fjerde ledd – utbedring av tilfeldig skade	159
4 Andelseiers rett til å gjøre bygningsmessige endringer	160
4.1 Almennelig om andelseiers rett	160
4.2 Borettslagets sanksjoner der andelseier går utover sin rett	161
5 Femte ledd – endringer i vedlikeholdsplikten gjennom vedtektene eller særskilt avtale	162
§ 5-13. Andelseigarens skadebotansvar i høve til laget	163
1 Første ledd og annet ledd – andelseiers erstatningsansvar – kontrollansvar	164
2 Bortfall av borettslagets krav på grunn av foreldelse og manglende reklamasjon	165
3 Tredje ledd og fjerde ledd – avgrensninger og begrensninger av kravet	166
4 Femte ledd – lempning av ansvaret	167
§ 5-14. Krav mot bakre ledd	167
§ 5-15. Skadebotansvar i høve til andre andelseigarar	168
1 Første ledd – direkte tap for andre andelseiere – kontrollansvar	169
2 Annet ledd – indirekte tap for andelseier – skyldansvar	169
3 Tredje ledd	169
§ 5-16. Ansvar ved eigarskifte	170
1 Første ledd – ny andelseier overtar ansvaret for forsømt vedlikehold	170
2 Annet ledd – krav på erstatning	170
IV Lagets vedlikeholdsplikt o.a.	172
§ 5-17. Vedlikehold o.a. frå laget	172
1 Første ledd – almennelig om borettslagets vedlikeholdsplikt	172
2 Andre og tredje ledd – adgangen til tiltak som berører andelseiers bolig	173
3 Fjerde ledd – avvikende fordeling av vedlikeholdsplikten gjennom vedtektene	176
§ 5-18. Skadebotansvar for laget og bakre ledd	176
1 Første ledd – borettslagets erstatningsansvar for forsømt vedlikehold	177
2 Annet ledd – ansvar for indirekte tap på skyldgrunnlag	178
V Dekning av felleskostnader	179
§ 5-19. Fordeling av felleskostnader	179
1 Første ledd, første punktum – fordeling av felleskostnader	179
2 Første ledd, annet punktum – endring av fordelingsnøkkelen for felleskostnader	180
2.1 Utgangspunktet om at fordelingsnøkkelen ligger fast	180
2.2 Endring på grunn av vesentlig endring av verdiforholdene	182
2.3 Kort om påslag uten endring av fordelingsnøkkelen	184

3	Første ledd, tredje punktum – avvikende fordeling av kostnader etter nytte eller forbruk	184
4	Annet ledd – avvikende fordeling etter enighet	186
5	Tredje ledd – styret beslutter hvor mye som skal hentes inn av felleskostnader	186
	§ 5-20. Panterett for felleskostnader	187
1	Første ledd – borettslagets legalpanterett	187
2	Nærmere om bestemmelsen	189
3	Annet ledd – legalpant har rettsvern uten registrering	190
4	Fjerde ledd – mer omfattende panterett kan vedtektsfestes	190
5	Femte ledd – begrensninger i adgang til å stifte avtalepant	190
6	Legalpantet i realisasjonsfasen	190
	VI Bortfall av bruksretten	194
	§ 5-21. Oppseiing frå andelseigaren	194
1	Første ledd – adgangen til å si opp boretten	194
2	Annet ledd – bortfall av andelseiers oppsigelse	195
3	Tredje ledd – tvangssalg av andelen	195
4	Fjerde ledd – lagets krav på felleskostnader	195
	§ 5-22. Salspålegg frå laget	196
1	Første ledd – salgspålegg som sanksjon mot mislighold	196
2	Vesentlig mislighold	196
3	Kravet om skriftlig advarsel	198
4	Salgspålegget	199
5	Annet ledd – tvangssalgprosessen	200
6	Nærmere om «klart grunnløse» innsigelser og terskelen for henvisning til allmennprosess	201
	§ 5-23. Fråviking	203
1	Første ledd – tvangsfravikelse av andelseier	203
2	Nærmere om bestemmelsen	204
3	Annet ledd – krav på felleskostnader	205
	§ 5-24. Øydelegging ved brann o.a.	205
1	Første ledd – situasjonen der lagets bygg ødelegges	206
2	Annet ledd – mindre omfattende ødeleggelser	206
	§ 5-25. Konkurs. Tvangssal og anna eigarskifte for eigdommen	206
1	Første ledd – lagets konkurs	207
2	Annet ledd – tvangssalg av borettslag	208
	VII Sikring mot tap av felleskostnader	209
	§ 5-26. Sikring mot tap av felleskostnader	209
1	Om sikringsordninger mot tap av felleskostnader	209
2	Første ledd – definisjon av sikringsordning	210
3	Annet ledd – eksklusivitetsprinsippet	210
	§ 5-27. Krav til tilbydaren	210
	§ 5-28. Krav til produktet	211
	§ 5-29. Oppseiing	213
	§ 5-30. Marknadsføring og informasjon	214

Kapittel 6 Rettsregistrering	215
§ 6-1. Registrering i grunnboka	215
1 Kort om bakgrunnen for kapittel 6	215
2 Første ledd – registrering av borettslagsandeler i grunnboken	216
3 Annet ledd – tinglysingsloven gjelder	216
4 Tredje ledd – forskriftshjemmel	216
§ 6-2. Rettsregistrering	217
1 Første ledd – registrering av rettserverv	217
2 Annet ledd – registrering av stevning	218
§ 6-3. Vilkår for registrering	218
1 Første ledd – registrering av rettserverv som bygger på frivillig disposisjon	218
2 Annet ledd – samtykke fra ektefelle	218
3 Tredje ledd – forskriftshjemmel	219
§ 6-4. Registreringstidspunktet	219
1 Første ledd – registreringstidspunkt	219
2 Annet ledd – tvil om dokumentet kan registreres	220
§ 6-5. Hovedreglar om prioritet	220
1 Alminnelig om prioritetsreglene	220
2 Første ledd – hovedregelen om prioritet	221
3 Annet ledd – nærmere om prioriteten mellom flere retter	221
4 Tredje ledd – utlegg og arrest går foran	221
§ 6-6. Unntak frå prioritetsreglane o.a.	222
1 Første ledd – unntak for ond tro og arv	222
2 Annet ledd – lovfestede retter	223
3 Tredje ledd – retter som følger av lagsforholdet	223
4 Fjerde ledd – retter som utledes av tidligere eier	223
§ 6-7. Særreglar for panterett	223
§ 6-8. Prioritetsendringar	224
1 Første ledd – prioritetsvikelser etter samtykke	225
2 Annet ledd – mellomliggende rettighetshavere	225
3 Tredje ledd – plass for den som viker prioritet	225
4 Fjerde ledd – presumpsjon for samtykke ved registrering	225
§ 6-9. Oppstigingsrett	226
§ 6-10. Opplåning og ombyting av panterett	227
1 Første ledd – opplåning på eksisterende prioritet	227
2 Annet ledd – ombyting av panterett	228
§ 6-11. Rettsvern ved konkurs og akkord	228
1 Første ledd – rettsvern ved konkurs	229
2 Andre og tredje ledd – rettsvern ved gjeldsforhandling og tvangsakkord	229
§ 6-12. Prioritet i tilfelle av registreringsfeil o.a.	230
1 Første ledd – prioritet for uriktig registrerte retter	230
2 Annet ledd – unntak fra hovedregelen etter dom	230
§ 6-13. Manglar ved medkontrahentens heimel o.a.	231

1	Registerets positive troverdighet	231
2	Første ledd – registrert rettsvern i god tro	232
3	Annet ledd – unntak for sterke ugyldighetsgrunner	233
4	Tredje ledd – betaling av leie og sending av oppsigelse	233
5	Fjerde ledd – omstøtelse etter ekteskapsloven	233
	§ 6-14. Forelding av rettsvern	233
1	Foreldelse av rettsvern	234
2	Første ledd og annet ledd – tidsbegrensede retter	234
3	Tredje ledd – utlegg	234
4	Fjerde ledd – foreldelse etter tretti år	235
5	Femte ledd – ny registrering	235
	§ 6-15. Klage	235
	§ 6-16. Gebyr	236
1	Første ledd – hjemmel for gebyr	236
2	Annet ledd – gebyret betales av den som krever registrering	237
3	Tredje ledd – solidaransvar for gebyret	237
4	Fjerde ledd – krav på gebyr er tvangsgrunnlag	237
	§ 6-17. Skadebotansvar	238
	Kapittel 7 Generalforsamlinga	240
I	Allmenne reglar	240
	§ 7-1. Mynde	240
	§ 7-2. Møterett	241
1	Første ledd – møterett for andelseier og husstandsmedlemmer	241
2	Annet ledd – andres møterett	242
	§ 7-3. Fullmektig. Rådgivar	242
1	Første ledd – rett til å møte ved fullmektig	243
2	Andre ledd – rett til å ta med rådgiver	243
II	Møte i generalforsamling	245
	§ 7-4. Ordinær generalforsamling	245
1	Første ledd – frist for og varsel om generalforsamling	245
2	Annet ledd – godkjenning av årsregnskap og eventuell årsberetning	246
3	Tredje ledd – utsending av årsregnskap m.m.	246
4	Fjerde ledd – gjennomføring av generalforsamling	246
	§ 7-5. Ekstraordinær generalforsamling	249
1	Første ledd – ekstraordinær generalforsamling	249
2	Annet ledd – ekstraordinær generalforsamling kan holdes uten møte	250
III	Innkalling til generalforsamling	251
	§ 7-6. Innkalling til generalforsamling	251
1	Første ledd – innkalling til generalforsamling	251
2	Annet ledd – innkalling etter beslutning av tingretten	251
3	Tredje ledd – andelseier skal ha skriftlig innkalling	252
	§ 7-7. Saker som skal takast med i innkallinga	253

1	Første ledd – angivelse av saker i innkallinger	253
2	Annet ledd – saker andelseier vil ha opp på generalforsamling	254
	§ 7-8. Om kva saker generalforsamlinga skal og kan behandle	254
IV	Møtereclar	256
	§ 7-9. Møteleiing. Protokoll	256
1	Første ledd – ledelse av generalforsamlingen	256
2	Annet ledd – protokoll fra generalforsamlingen	256
	§ 7-10. Røysterett. Habilitet	257
1	Første ledd – stemmerett på generalforsamlingen	257
2	Annet ledd – inhabilitet på generalforsamlingen	258
V	Fleirtalskrav	260
	§ 7-11. Fleirtalskrav	260
1	Første ledd – alminnelige regler om flertallsvedtak	260
2	Annet ledd – stemmelikhet	261
3	Tredje ledd – flertallskrav ved vedtektsendring	261
	§ 7-12. Vedtektsveto	261
	§ 7-13. Misbruk av mynde	262
1	Generalforsamlingens myndighetsmisbruk	263
2	Nærmere om bestemmelsen	264
3	Rettsvirkninger av myndighetsmisbruk	267
VI	Gransking	268
	§ 7-14. Framlegg om gransking	268
1	Første ledd – gransking i borettslag	268
2	Annet ledd – mindretallets krav om gransking	269
	§ 7-15. Avgjerd i tingretten	269
1	Første ledd – krav om rimelig grunn til gransking	270
2	Annet ledd – laget skal ha adgang til å uttale seg om granskingskravet	271
3	Tredje ledd og fjerde ledd – retten oppnevner granskere og fastsetter deres vederlag	272
	§ 7-16. Granskingsrapporten	272
1	Første ledd – granskingsrapporten	273
2	Annet ledd – behandling av granskingsrapporten	273
	Kapittel 8 Styre og forretningsfører	274
I	Styre. Arbeidet i styret	274
	§ 8-1. Styre	274
	§ 8-2. Val av styremedlemmer	275
1	Første ledd – valg av styremedlemmer	275
2	Annet ledd – varamedlemmer til styret	276
	§ 8-3. Tenestetid. Avsetjing	276
1	Første ledd – hovedregel om tenestetid	277
2	Annet ledd – fratreden før valgperioden er slutt	277
3	Tredje ledd – avsetting av styremedlem	278
	§ 8-4. Vederlag	279

§ 8-5. Styremøte	280
§ 8-6. Vedtak	282
1 Første ledd – hovedregelen om beslutningsdyktighet	282
2 Annet ledd – flertallskrav for vedtak	282
§ 8-7. Møteleing. Protokoll	283
1 Første ledd – ledelse av styremøtet	283
2 Annet ledd – protokoll fra styremøtet	283
§ 8-8. Oppgaver for styret	284
§ 8-9. Vedtak som krev samtykke frå generalforsamlinga	285
1 Almennelig om bestemmelsen	285
2 Spesielt om ombygging, påbygging eller endringstilfellene og forholdet til forvaltning og vedlikehold	286
2.1 Ombygging, påbygging og endring	286
2.2 Nærmere om begrepet «almennelig vedlikehold»	288
2.3 Kan det innfortolkes nødvendighetsbegrensninger i lovens vedlikeholdsbegrep?	288
2.4 Særlig om standardhevinger	289
3 Etablering av nye andeler	290
4 Salg eller kjøp av fast eiendom	290
5 Opptak av lån med sikkerhet foran innskuddene	290
6 Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom	291
7 Andre tiltak utover vanlig forvaltning – 5 prosent-regelen	291
II Forretningsfører	293
§ 8-10. Forretningsførsel	293
1 Første ledd – krav om at laget skal ha forretningsfører	293
2 Annet ledd – avtale om forretningsførsel	294
§ 8-11. Forretningsførsel for tilknytte burettslag	295
§ 8-12. Nedsettning av vederlag. Heving	296
1 Første ledd – nedsettelse av forretningsførers vederlag	296
2 Annet ledd – heving av forretningsføreravtalen	296
III Forvaltning av midlar	298
§ 8-13. Forvaltning av midlar	298
1 Første ledd – prinsippet om forsvarlig forvaltning av midler	298
2 Annet ledd – plassering av lagets midler	298
3 Tredje ledd – forskriftshjemmel	299
IV Inhabilitet. Misbruk av posisjon o.a.	300
§ 8-14. Inhabilitet	300
§ 8-15. Misbruk av posisjon i laget o.a.	301
1 Første ledd – styret og forretningsførers myndighetsmisbruk	301
2 Annet ledd – plikten til ikke å etterleve ulovlige beslutninger	302
3 Særlig om forretningsførers forhold til styrets beslutninger	303
V Representasjon og fullmakt	304
§ 8-16. Representasjon og fullmakt	304
1 Første ledd – alminnelig om retten til å representere laget utad	304
2 Annet ledd – forretningsførers adgang til å representere laget	305

3	Tredje ledd – overskridelse av myndighet	306
3.1	Generelt	306
3.2	Nærmere om godtrovurderingen	307
3.3	Nærmere om kravet til redelighet	308
3.4	Konsekvenser av kompetanseoverskridelse	309
4	Fjerde ledd – mangler ved valg eller avtale om forretningsførsel ...	309
5	Femte ledd – søksmål fra laget mot styret	310
Kapittel 9 Revisjon		311
§ 9-1.	Revisor	311
§ 9-2.	Val av revisor	312
§ 9-3.	Bortfall av oppdraget	312
1	Første ledd – hovedregelen om at revisor sitter til ny revisor er valgt	313
2	Annet ledd – styrets plikt til å sørge for at ny revisor velges	313
§ 9-4.	Nyval av revisor	313
1	Første ledd – valg av ny revisor	314
2	Annet ledd – tilleggsrevisor etter krav fra mindretallet	314
3	Tredje ledd – tilleggsrevisors godtgjørelse	314
§ 9-5.	Revisjonsmelding	315
§ 9-6.	Revisor er med i generalforsamlinga	315
Kapittel 10 Samanslåing og deling av burettslag		317
§ 10-1.	Samanslåing av burettslag	317
1	Første ledd – sammenslåing av burettslag (fusjon)	317
2	Annet ledd – krav om godkjenning fra tredjepart	318
§ 10-2.	Plan for samanslåinga og godkjenning av planen	319
1	Første ledd – utarbeidelse av fusjonsplan	319
2	Annet ledd – godkjenning av fusjonsplan	320
§ 10-3.	Melding til Foretaksregisteret og kreditorvarsel	320
1	Første ledd – melding om fusjonen til Foretaksregisteret	321
2	Annet ledd – kunngjøring av fusjonen – kreditorvarsel	321
§ 10-4.	Motsegn frå kreditor	322
1	Overtagelse av det overdragende lags forpliktelser	322
2	Første ledd – innsigelse fra kreditor med uomtvistet og forfalt krav	323
3	Annet ledd – innsigelse fra kreditor med omtvistet eller uforfalt krav	323
4	Tredje ledd – retten kan forkaste krav om sikkerhet	324
5	Fjerde ledd – frist for å fremme krav for retten om sikkerhet	324
§ 10-5.	Gjennomføring av samanslåinga	324
1	Første ledd – gjennomføring der det ikke reises innsigelser, eller der disse er avklart	325
2	Annet ledd – gjennomføring til tross for innsigelser	325
3	Tredje ledd – oppbevaring av regnskapsmateriale m.m.	326

4	Særlig om forholdet til Kartverket	326
§ 10-6.	Deling av burettslag	326
1	Første ledd – deling av borettslag (fisjon)	327
2	Annet ledd – overføring av vedtektsklausuler	327
§ 10-7.	Plan for delinga og godkjenning av planen	328
1	Første ledd – fisjonsplanen	328
2	Annet ledd – hva som skal følge planen	328
3	Tredje ledd – godkjenning av planen på generalforsamling	329
§ 10-8.	Melding til Føretaksregisteret, kreditorvarsel og motsegn	329
§ 10-9.	Gjennomføring av delinga	329
1	Første ledd – gjennomføring av fisjonen	330
2	Annet ledd – reglene for fusjon gjelder tilsvarende for fisjonen	330
Kapittel 11	Oppløsning av burettslag	331
§ 11-1.	Vedtak om oppløsning	331
1	Oppløsning av borettslag	331
2	Første ledd – beslutning om oppløsning – saksbehandlingen	332
3	Annet ledd – videreføring av forkjøpsretter mv.	332
4	Tredje ledd – reservasjonsrett ved utsalg av boliger	333
§ 11-2.	Avviklingsstyre og generalforsamling	334
1	Første ledd – valg av avviklingsstyre	334
2	Annet ledd – avviklingsstyret forestår lagets alminnelige forvaltning	335
3	Tredje ledd – generalforsamlingen består inntil endelig oppløsning	335
4	Fjerde ledd – tingretten overtar ansvaret for avviklingen	335
§ 11-3.	Melding til Føretaksregisteret	335
§ 11-4.	Kreditorvarsel	336
1	Første ledd – kreditorvarsel ved oppløsning	336
2	Annet ledd – lagets plikt til å varsle kreditorene	337
§ 11-5.	Stillinga for laget under avviklinga	337
1	Første ledd – det skal framgå at laget er under avvikling	338
2	Annet ledd – lagets virksomhet i avviklingsperioden	338
3	Tredje ledd – avleggelse av årsregnskap mv. i avviklingsperioden ..	338
§ 11-6.	Avviklingsbalanse o.a.	338
1	Første ledd – styret skal gjøre opp avviklingsbalanse	339
2	Annet ledd – avviklingsbalansen skal gjøres kjent for andelseierne	339
§ 11-7.	Dekning av skyldnadene	339
1	Første ledd – dekning av lagets forpliktelser	340
2	Annet ledd – deponering av utestående	340
3	Tredje ledd – særlig om innskuddene	340
§ 11-8.	Omgjering av eignedelar til pengar	341
1	Første ledd – omgjøring av lagets eiendeler i penger	341
2	Annet ledd – forkjøpsrett til bolig	342

§ 11-9. Deling eller utbetaling	342
1 Første ledd – ingen utdeling før lagets forpliktelser er gjort opp	343
2 Annet ledd – deling eller utdeling på grunnlag av innbyrdes verdi	343
3 Tredje ledd – utdeling dersom det bare gjenstår usikre eller omtvistede forpliktelser	343
§ 11-10. Endeleg oppløsning	344
1 Første ledd – revidert oppgjør og endelig oppløsning	344
2 Annet ledd – ettervirkninger av oppløsningen	344
3 Tredje ledd – oppbevaring av regnskapsmateriale og «bøker»	345
§ 11-11. Etterutlodding	345
§ 11-12. Ansvar for udekte skyldnader	346
1 Første ledd – ansvar overfor kreditorer som ikke har fått dekning	346
2 Annet ledd – regress mellom skyldnerne	347
3 Tredje ledd – foreldelse av kreditors krav	347
§ 11-13. Omgjering av vedtak om oppløsning	347
1 Første ledd – omgjøring av oppløsningsvedtaket	348
2 Annet ledd – omgjøring avskåret hvis deling eller utbetaling er foretatt	348
3 Tredje ledd – omgjøring skal straks meldes Foretaksregisteret	348
Kapittel 12 Skadebot	349
§ 12-1. Skadebotansvar	349
1 Første ledd – alminnelig om erstatningskrav	349
2 Ansvarssubjekt etter bestemmelsen	350
2.1 Styrets medlemmer	350
2.2 Forretningsfører	351
2.3 Gransker	352
2.4 Andelseier	352
3 Ansvarsgrunnlag og erstatningsvilkårene for øvrig	353
3.1 Nærmere om ansvarsgrunnlag og aktsomhetsnormen	353
3.2 Kravet om årsakssammenheng	356
3.3 Økonomisk tap	357
4 Annet ledd	357
§ 12-2. Lemping	357
§ 12-3. Vedtak om å fremje lagets krav	360
1 Første ledd – generalforsamlingen beslutter om krav skal fremmes	360
2 Annet ledd – forhåndsavtale om ansvar	361
§ 12-4. Krav på vegne av laget	361
1 Første ledd – krav på vegne av mindretallet	362
2 Annet ledd – søksmålsfrist	362
3 Tredje ledd – ansvar for sakskostnadene	362
4 Fjerde ledd – begrensninger i mindretallets søksmålsadgang	363
§ 12-5. Ansvarsfritak	363
§ 12-6. Konkurrerende krav	364

§ 12-7. Andre krav på vegner av laget	365
Kapittel 13 Ymse føresegner	366
§ 13-1. Teieplikt	366
1 Første ledd – taushetsplikt overfor uvedkommende	366
2 Annet ledd – straffansvar for brudd på taushetsplikten	368
§ 13-2. Saksbehandlingen i tingretten o.a.	368
1 Første ledd – tingrettens saksbehandling	368
2 Annet og tredje ledd – anke og videre anke	369
§ 13-3. Fristrekning	369
1 Første og annet ledd – frister i dager, uker og måneder	369
2 Tredje ledd – frister som løper ut på lør- og helligdager	370
§ 13-4. Twistar	370
§ 13-5. Omdanning av bustadaksjeselskap	370
1 Omdanning av boligaksjeselskap	371
2 Første ledd – bestemmelsens virkeområde	371
3 Annet ledd – styrets saksforberedelse	372
4 Tredje ledd – vedtak på generalforsamlingen og krav om tilslutning	372
5 Fjerde ledd – sletting av tinglyste leieretter	372
6 Femte ledd – samtykke fra panthavere	372
7 Sjette ledd – melding til Foretaksregisteret	373
8 Sjuende ledd – innsigelser fra selskapskreditorer mfl.	373
9 Åttende ledd – registrering av andeler i grunnboken	373
10 Niende ledd – sletting av tinglyste leieretter og pantebrev	373
Kapittel 14 Ikraftsettning. Overgangsreglar	374
I Ikraftsettning	374
§ 14-1. Ikraftsettning	374
II Overgangsreglar	375
§ 14-2. Tilknytte lag	375
§ 14-3. Stifting	376
§ 14-4. Avtalar om rett til andel o.a.	377
§ 14-5. Innskot	377
§ 14-6. Andelar	378
§ 14-7. Andelseigarar og forkjøpsrett	378
1 Første ledd – juridiske andelseiere og eldre vedtekter	379
2 Annet ledd – godkjenningsordning i eldre lag	379
3 Tredje ledd – forkjøpsrett utløst før lovens ikrafttredelse	379
§ 14-8. Bustadene	380
1 Første ledd – borett trer i stedet for leierett i eldre lag	380
2 Annet ledd – sameie i andel etablert før lovens ikrafttredelse	381
3 Tredje ledd – overlating av bruk før lovens ikrafttredelse	381
4 Fjerde ledd – fordeling av vedlikeholdsplikt etter eldre vedtekter eller leieavtaler	381

5	Femte ledd – etablert fordelingsnøkkel endres ikke	381
6	Sjette ledd – legalpanterett i stedet for avtalepant	381
7	Sjuende ledd – oppsigelses- eller fravikelsessak etter gammel lov ..	382
	§ 14-9. Registrering i grunnboka	382
	§ 14-10. Forvaltning av midlar	383
	§ 14-11. Vedtekter og avtaler	383
	Litteraturliste med forkortelser	384
	Lovregister	386
	Domsregister	395
	Stikkordregister	399