

Innhold

Forord	5
Kapittel 1 De forskjellige boligselskapene	41
1.1 Innledning	41
1.2 Borettslag	41
1.2.1 Overordnet	41
1.2.2 Hva et borettslag er, og hvilke forpliktelser andelseierne er ansvarlig for	42
1.2.3 Borettslaget driver boligformål og beslektede formål ..	43
1.2.4 Frittstående borettslag og borettslag tilknyttet boligbyggelag	45
1.2.5 Borettsregister: registrering av andeler og rettigheter ..	46
1.2.6 Andeler	47
1.2.7 Hvem som kan være andelseiere	48
1.2.7.1 Stifteren, borettslaget og fysiske personer ..	48
1.2.7.2 Sameie i borettslagsandel	48
1.2.7.3 Juridiske personer med allmenntilgang formål	49
1.2.7.4 Kreditorer	50
1.2.7.5 Vilkår i stiftelsesdokumenter eller vedtekter for å bli andelseier	51
1.2.8 Godkjenning av nye andelseiere	52
1.2.9 Borettslagets egenkapital, innskudd og fellesgjeld	52
1.2.10 Vedtekter og husordensregler	54
1.2.11 Dokumentasjon av rett til parkeringsplass	54
1.2.12 Borettslaget har lovbestemt panterett for krav mot andelseiere	55
1.2.13 Leie til eie	57
1.2.14 Borettslagets organer	59
1.2.14.1 Styret	59
1.2.14.2 Generalforsamling	59
1.2.14.3 Andre selskapsorganer	59
1.3 Eierseksjonssameie	59

1.3.1	Forskjeller og likheter i forhold til borettslag	59
1.3.2	Hva et eierseksjonssameie er	60
1.3.3	Fellesareal, seksjonert areal, hoveddel, tilleggsdel	61
1.3.3.1	Seksjonsbegrepet	61
1.3.3.2	Særskilt om rettigheter til tilleggsdeler	62
1.3.3.3	Sammenhengen med fellesareal	63
1.3.4	Bestemte deler av eiendommen skal alltid være fellesareal	63
1.3.5	Eierseksjonslovens anvendelsesområde	64
1.3.6	Forholdet mellom sameiet og seksjonseieren	64
1.3.7	Hvem som kan eie eller erverve eierseksjoner	65
1.3.8	Mulighetene til å erverve mer enn to seksjoner	66
1.3.9	Stiftelsesforutsetninger, sameieavtale, vedtekter og husordensregler	68
1.3.10	Panterett for krav mot seksjonseiere	68
1.3.10.1	Eierseksjonssameiet har lovbestemt panterett for krav mot seksjonseierne	68
1.3.10.2	Vedtektsfestet panterett	69
1.3.11	Registrering av eierseksjonssameiet i foretaksregisteret	70
1.3.12	Særskilt om sameie i en eierseksjon	70
1.3.13	Organ i et eierseksjonssameie	72
1.3.13.1	Styre	72
1.3.13.2	Årsmøter	72
1.3.13.3	Andre selskapsorganer	72
1.3.14	Anleggseiendommer etablert i bygningen til et eierseksjonssameie	72
1.4	Boligaksjeselskapet	73
1.4.1	Hvilke lover som får anvendelse	73
1.4.2	Nærmere om hvilke aksjeselskaper som er boligaksjeselskaper	75
1.4.3	Aksjeeier og aksjebrev	78
1.4.4	Innskuddsbevis	79
1.4.5	Boret etter borettslagsloven, vedtekter og husordensregler	79
1.4.6	Boligaksjeselskapets organer	79
1.4.6.1	Styre	79
1.4.6.2	Generalforsamlingen	80
1.4.6.3	Andre selskapsorganer	81

Kapittel 2 Styret må forholde seg til mange	82
2.1 Styret i et fugleperspektiv	82
2.2 Styret og styremedlemmene har både myndighet og ansvar	83
2.3 Generalforsamling og årsmøter	83
2.4 Eierne, beboerne og deres forbindelser	84
2.5 Valgkomite	85
2.6 Andre organer, utvalg og tillitsvalgte	86
2.7 Forretningsfører	88
2.8 Revisor	88
2.9 Ansatte	89
2.10 Andre avtaleparter	89
2.11 Særskilt om vilkår knyttet til avtaler med renholds- virksomheter	90
2.12 Særlig om boligbyggelaget	90
2.13 Selskaper, kommuner og andre juridiske personer som eiere ...	91
Kapittel 3 Organisering av styret og styrets arbeid	93
3.1 Alle boligselskaper skal ha et styre	93
3.2 Krav til styremedlemmene	94
3.3 Situasjonen dersom det ikke blir valgt styre	96
3.4 Organisering av styrearbeidet	96
3.4.1 Generelt	96
3.4.2 Styreinstruks	97
3.4.3 Møteplan	98
3.4.4 Tjenestevilkår – styrehonorar	100
3.4.5 Hvem som er nærstående til en eier	101
3.5 De ulike funksjonene i styret	102
3.5.1 Styreleder	102
3.5.2 Nestleder	103
3.5.3 Styremedlemmer	104
3.5.4 Protokollfører	104
3.5.5 Kasserer	105
3.5.6 Varamedlemmer	105
3.6 Innkalling til og avholdelse av styremøte	106
3.6.1 Når det skal innkalles til styremøte	106
3.6.2 Hvem som kan innkalle til styremøte	107
3.6.3 Hva en innkalling til styremøte skal inneholde	107
3.7 Gjennomføring av styremøtet	109
3.8 Generelt om forsvarlig saksbehandling	110
3.9 Avstemninger og vedtak i styret	111

3.10	Mindretallsvern og myndighetsmisbruk	112
3.11	Regler og råd om protokollføring	112
3.12	Iverksettelse og oppfølging av vedtak	113
3.13	Inhabilitet i styret	116
3.14	Fristberegning	118
3.15	Kommunikasjon fra og til eiere – krav til meldinger	119
3.16	Forsinkelsesavgift for styremedlemmer ved manglende innsendelse til regnskapsregisteret	120
Kapittel 4 Styrets myndighet – representasjonsrett		122
4.1	Styret har representasjonsrett i saker som gjelder alle	122
4.1.1	Styrets representasjonsrett gjelder felles anliggender ...	122
4.1.2	Felles anliggender omfatter rettigheter og plikter som gjelder fellesarealer og fast eiendom for øvrig	123
4.1.3	Felles anliggender omfatter vedlikehold og drift av eiendommen	124
4.1.4	Representasjonsrett i eierseksjonssameier	124
4.1.5	Seksjonseieres representasjonsrett i eierseksjons- sameier	125
4.1.6	Representasjonsrett i borettslag	126
4.2	Representasjonsretten tilligger styret som selskapsorgan	126
4.3	Avtalefullmakt og stillingsfullmakt til å opptre på vegne av boligselskapet	127
4.4	Generelt om partsevne i søksmål	129
4.4.1	Partsevne som saksøker	129
4.4.2	Partsevne som saksøkt	130
4.5	Partsevne i søksmål som gjelder krav på tilbakebetaling av for mye betalt av fellesutgifter	130
4.6	Boligselskapets muligheter til å gi partshjelp i et søksmål	131
4.7	Søksmål overfor eiere	132
4.8	Søksmål om mangler ved kjøp av en seksjon i et eierseksjons- sameie og andel i borettslag	132
4.8.1	Partsevne ved mangler ved fellesarealer	132
4.8.2	Forholdet til annenhåndskjøpere og foreldelse	135
4.8.3	Forholdet mellom sameiet og seksjonseierne	136
4.9	Styrets adgang til søksmål mot ansvarlige utførende og ansvarlig kontrollerende	138
4.10	Et eierskifteforsikringsselskap kan ikke kreve regress av boligselskapet ved utbetaling av prisavslag til kjøper	140
4.11	Gruppesøksmål	141

4.12	Ansvar for saksomkostninger	142
4.13	Utenrettslige prosesser	143
4.14	Boligselskapets ansvar for overdragelser mellom eiere	144
4.15	Styrets uttalerett på vegne av boligselskapet er begrenset	144
Kapittel 5 Ansvar for styremedlemmer og boligselskapet		145
5.1	Erstatningsansvar mot styremedlemmer	145
5.1.1	Individuelt ansvar	145
5.1.2	Tre materielle grunnvilkår: uaktsomhet, tap og årsakssammenheng	146
5.1.3	Kravet til aktsomhet	147
5.1.4	Kravet til lidt tap	149
5.1.5	Kravet til påregnelig og adekvat årsakssammenheng	151
5.1.6	Reduksjon og lemping av erstatning	151
5.1.7	Erstatningsberettigede	152
5.1.8	Formelle vilkår for ansvarssøksmål i boligselskaper	152
5.2	Gransking i borettslag og boligaksjeselskaper	152
5.3	Meddelelse av ansvarsfrihet	153
5.4	Vilkår for straffansvar	153
5.5	Gårdeieransvaret	154
5.6	Styreansvarsforsikring	155
Kapittel 6 Valg av møteform og innkalling til generalforsamling og årsmøte		157
6.1	Kunnskap er makt	157
6.2	Oversikt over generalforsamlingens og årsmøtets myndighet	158
6.3	Valg mellom fysisk eller digitalt møte	159
6.3.1	Hensyn i vurderingen	159
6.3.2	Fysisk møte	160
6.3.3	Digitalt møte	161
6.3.4	Særskilt om boligaksjeselskaper	162
6.4	Frist for å avholde årsmøte	162
6.5	Hvem som kan fremsette krav om ekstraordinære generalforsamlinger og årsmøter	163
6.5.1	Krav fra andelseiere, aksjonærer eller seksjonseiere	163
6.5.2	Initiativ fra styret, forretningsføreren eller boligbyggelaget	164
6.5.3	Krav fra revisoren eller skifteretten	164
6.5.4	Tingretten i kommunen der eiendommen ligger, kan innkalle	165

6.5.5	Beslutning på generalforsamlingen og årsmøtet	165
6.6	Varsel om frist for å kreve fysisk møte	165
6.7	Varsel om frist for innsendelse av saker til ordinær general- forsamling og årsmøte	166
6.8	Virkningen av at et årsmøte og en generalforsamling må omberammes	168
6.9	Saker til behandling på generalforsamlingen og årsmøtet	169
6.10	Krav til beskrivelse av den saken som skal behandles	169
6.11	Innkalling til generalforsamling og årsmøte	171
6.11.1	Styret og forretningsføreren sørger for innkalling	171
6.11.2	Innkallingens innhold	171
6.11.3	Adressater for innkallingen	174
6.11.4	Innkallingens form og forsendelsesmåte	175
6.11.5	Frister for innkalling til generalforsamling og årsmøte	176
6.11.6	Virkninger av feil ved innkallingen	178
Kapittel 7 Avholdelse av generalforsamling og årsmøte		180
7.1	Regler om møte-, uttale- og stemmerett	180
7.1.1	Vedtektsregulering	180
7.1.2	Rett og plikt til å møte og uttale seg	180
7.1.3	Stemmerett	182
7.1.4	Fullmaktsforhold	183
7.1.5	Bruk av rådgiver	186
7.2	Avholdelse av generalforsamling og årsmøter	187
7.2.1	Praktiske forberedelser	187
7.2.2	Møtet erklæres for åpnet	187
7.2.3	Innvendinger mot innkallingen	187
7.2.4	Opplysninger om fremmøte og gjennomgang av fullmakter	188
7.2.5	Valg av møteleder	188
7.2.6	Valg av protokollfører og protokollvitner	189
7.2.7	Godkjenning av dagsorden	189
7.2.8	Fastsettelse av voteringsmåte	190
7.2.9	Behandle styrets årsberetning	190
7.2.10	Behandle årsregnskap	196
7.2.11	Gjennomgang og vedtak av budsjett	198
7.2.12	Fastsettelse av honorar til styremedlemmer	198
7.2.13	Fastsettelse av honorar til revisor	199
7.2.14	Valg av styremedlemmer og styreleder	199

7.2.15	Krav til revisor, gjennomgang av revisors beretning og valg av revisor	200
7.2.16	Behandling av saker som er særskilt meldt – endringer i fremsatt forslag	201
7.2.17	Behandling av saker som ikke er beskrevet i innkallingen	202
7.2.18	Godkjenning av protokoll	203
7.3	Inhabilitet på årsmøter og generalforsamlinger	205
7.4	Rettslig prøvelse av vedtak fattet i årsmøter og på generalforsamlinger	208
7.4.1	Søksmål og midlertidig forføyning	208
7.4.2	Gransking i borettslag og boligaksjeselskaper	209
7.4.2.1	Materielle vilkår for gransking	209
7.4.2.2	Formelle vilkår for gransking	211
Kapittel 8 Valg av styremedlemmer		214
8.1	Valgbarhetsvilkår	214
8.2	Antallet medlemmer i styret	216
8.3	Særlig om valg av styreleder	217
8.4	Tjenestetid	218
8.5	Fratreden, suspensjon og avsettelse av styremedlemmer	218
8.5.1	Tvungen fratreden	218
8.5.2	Frivillig fratreden	219
8.5.3	Suspensjon	220
Kapittel 9 Avstemningsregler på generalforsamling og årsmøte		222
9.1	Generelle avstemningsregler	222
9.2	Eierandel og stemmevekt	223
9.3	Stemmelikhet	224
9.4	Tilbaketrekking av forslag	226
9.5	Saker som krever alminnelig flertall	226
9.5.1	Vedtak i saker som skal avgjøres etter bestemmelser i loven og vedtektene	226
9.5.2	Vedtak i saker om vanlig forvaltning og vedlikehold	227
9.6	Vedtak i saker som krever kvalifisert flertall	229
9.6.1	Overordnet om vedtak i saker hvor loven eller vedtektene krever kvalifisert flertall	229
9.6.2	Vedtak om faktiske endringer i borettslag og eierseksjonssameier som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold	231

9.6.2.1	Generelle hensyn ved vurderingen	231
9.6.2.2	Typiske faktiske endringer som kan kreve vedtak med kvalifisert flertall	232
9.6.3	Vedtak i saker som gjelder rettslige forhold i borettslag og eierseksjonssameier	234
9.6.4	Vedtak i saker i borettslag og eierseksjonssameier som fører med seg økonomisk ansvar som går ut over 5 % av fellesutgiftene	235
9.6.5	Vedtak i saker som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i boligaksjeselskaper	237
9.7	Krav om tilslutning fra de eiere som et vedtak gjelder	238
9.8	Krav om enstemmighet eller tilslutning fra alle	240
9.8.1	Oppløsning av boligselskapet	240
9.8.2	Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen i eierseksjonssameier	240
9.8.3	Vedtak som innebærer en vesentlig endring av et eierseksjonssameie	241
9.8.4	Omdanning til en annen selskapsform og andre tiltak	241
9.9	Vetorett	242
9.10	Bestemmelser i vedtekter om avvikende stemmerettsregler	243
9.11	Vedtak om omgjøring av tidligere vedtak	245
9.12	Årsmøtets og generalforsamlingens delegasjonsadgang	246
9.13	Avtale kan ikke erstatte krav om vedtak på årsmøtet i eierseksjonssameier	247
Kapittel 10 Mindretallsvern og myndighetsmisbruk		249
10.1	Like regler om usaklig forskjellsbehandling og myndighetsmisbruk i alle boligselskaper	249
10.2	Formålet med vedtaket har betydning	251
10.3	Fordelen, nytten eller bekostningen kan være av forskjellig faktisk karakter	252
10.4	Vedtak må være saklig begrunnet og fremtre som fornuftige	253
10.5	Ingen bruksenheter må bli vesentlig forringet	255
10.6	Ingen vedtak kan medføre urimelige økonomiske belastninger	255
10.7	Virkninger av at mindretallsvernet kommer til anvendelse	256
10.8	Utløsning av aksjonær og innløsning av andel ved misbruk av myndighet	256

Kapittel 11 Vedtekter og husordensregler som styringsinstrument	258
11.1 Vedtektene viser adferdsnormene som gjelder i boligselskapet	258
11.2 Hensyn ved tolkningen av vedtekter	259
11.3 Generelle krav til innholdet av vedtekter i boligselskaper	260
11.4 Vedtekter i borettslag	262
11.4.1 Minstekrav og avvik fra normalløsninger	262
11.4.2 Bestemmelser som er i strid med borettslagsloven 2003	263
11.4.3 Bestemmelser om prisregulering i borettslag	264
11.5 Vedtekter i eierseksjonssameier	265
11.6 Vedtekter i boligaksjeselskaper	266
11.7 Aktuelle vedtektsbestemmelser	267
11.7.1 Motivere til gjennomgang av vedtektene	267
11.7.2 Omfang, formål og eierandel	267
11.7.3 Bestemmelser fastsatt ved stiftelsen	268
11.7.4 Vilkår for kjøp av en bruksenhet	268
11.7.5 Godkjenning av erverver og leietaker	269
11.7.6 Forbud mot diskriminering	269
11.7.7 Forkjøpsrett	269
11.7.8 Bruk og endring av bruksenhet og fellesareal	270
11.7.9 Utleie og annen bruksoverlatelse	271
11.7.10 Generelt om parkeringsplasser	271
11.7.11 Funksjonshemmedes rettigheter til parkeringsplasser ..	271
11.7.12 Ladbare kjøretøy	271
11.7.13 Vedlikehold	272
11.7.14 Særskilt om endringstiltak	273
11.7.15 Estetiske forhold	273
11.7.16 Dyrehold	274
11.7.17 Innbetaling og fordeling av fellesutgifter	274
11.7.18 Betaling for elektrisitet og varme som en del av fellesutgifter	275
11.7.19 Vedlikeholdsfond	275
11.7.20 Ettersyn	275
11.7.21 Varsel om tidspunkt for generalforsamling og årsmøte	275
11.7.22 Årsmøtet og generalforsamlingen som øverste myndighet	276
11.7.23 Avholdelse av årsmøte og ordinær generalforsamling ..	276

11.7.24	Ekstraordinære årsmøter og generalforsamlinger	277
11.7.25	Årsmøtets og generalforsamlingens myndighet	277
11.7.26	Ledelse og protokollering på årsmøter og general- forsamlinger	277
11.7.27	Fullmaktsforhold	277
11.7.28	Bruk av rådgiver på årsmøter og generalforsamlinger . .	278
11.7.29	Inhabilitet på styremøter, generalforsamlinger og årsmøter	278
11.7.30	Styret	278
11.7.31	Innkalling til styremøte	278
11.7.32	Styrets kompetanse	279
11.7.33	Ansatte og forretningsfører	279
11.7.34	Revisor	280
11.7.35	Erstatningsansvar	280
11.7.36	Meldeplikt for skader	280
11.7.37	Panterett	281
11.7.38	Husordensregler og bruksreglement	281
11.7.39	Nøkler til boligselskapets låssystem	281
11.7.40	Brannsikkerhet	282
11.7.41	Ansvar for balkonger, terrasser, veranda og lignende . .	282
11.7.42	Merverdiavgiftskompensasjon i eierseksjonssameier . . .	282
11.7.43	Mislighold	283
11.7.44	Særkostnader	283
11.7.45	Andre mulige vedtektsbestemmelser	285
11.7.46	Aksept av boligselskapets regler	285
11.8	Nærmere om husordensregler	285
11.9	Litt om rettsvern	287
11.10	Virkningene av ugyldighet, betydning av passivitet og konkludent adferd	288
11.10.1	Vurdering av om en avtale eller avtalebestemmelse er ugyldig	288
11.10.2	Vurdering av om vedtak, vedtekter eller vedtekts- bestemmelser er ugyldige	288
11.10.3	Vurdering av om et tiltak uten formelt vedtak er ugyldig	289
11.11	Ugyldighet på grunn av saksbehandlingsfeil	292
Kapittel 12 Forholdet til forretningsføreren		294
12.1	Behovet for forretningsfører	294
12.2	Regler for engasjement av en forretningsfører	295

12.3	Styret har ansvar for forsvarlig forretningsførsel	296
12.4	Krav til regnskapsførerens kvalifikasjoner	296
12.5	Boligbyggelag som forretningsfører i tilknyttede borettslag ...	297
12.6	Forretningsførerens oppgaver og funksjoner	298
12.6.1	Forretningsføreren kan representere boligselskapet i saker som gjelder vanlig forvaltning og drift	298
12.6.2	Styret skal bare etterspørre oppgaver og funksjoner boligselskapet har behov for	298
12.6.3	Økonomiforvaltning	299
12.6.4	Meldinger til offentlige myndigheter	300
12.6.5	Bedriftsforvaltning	301
12.6.6	Personalforvaltning	302
12.6.7	Administrasjon av eiendom	302
12.6.8	Bistand ved styremøter, generalforsamling og årsmøter	303
12.6.9	Bistand ved overdragelser av andeler, aksjer og seksjoner	304
12.6.10	Register over eiere og beboere	304
12.6.11	Praktiske oppgaver	304
12.7	Inhabilitet hos forretningsføreren	305
12.8	Erstatnings- og straffansvar for forretningsføreren	305
12.9	Nærmere om avtalen med forretningsføreren	306
12.9.1	Formelle krav og krav til innholdet i avtalen	306
12.9.2	Vederlag	307
12.9.3	Varighet og oppsigelse	308
Kapittel 13 Dokumentforvaltning og økonomistyring		310
13.1	Begrepet økonomistyring i dette kapittelet	310
13.2	Behandling av tilsendte eller overleverte dokumenter	311
13.3	Registrerings- og arkiveringsrutiner	312
13.4	Bankrutiner, behandling av kontanter, bestilling av varer og tjenester	314
13.5	Regnskapskontroll: system og rapporter	315
13.6	Utarbeidelse av budsjett	317
13.7	Likviditetskontroll	319
Kapittel 14 Definisjon av fellesutgifter, utligningsmåter og fastsettelse av fellesutgifter		321
14.1	Definisjon av fellesutgifter og særkostnader	321
14.2	Fastsettelse og innkreving av akontobeløp	322

14.3	Eksempler på kostnader som kan utlignes som en del av fellesutgiftene	323
14.4	Kommunale avgifter	325
14.5	Kostnader til kontroll av vedlikehold	326
14.6	Innkjøp av fellestjenester som strøm, tv, Internett, brannvarsling	327
14.6.1	Infrastruktur	327
14.6.2	Abonnement og tilleggstjenester	327
14.7	Fordeling av felleskostnader mellom boligseksjoner og næringsseksjoner	329
14.8	Vilkår for å øke fellesutgiftene	330
14.9	Akontobeløpet kan omfatte en sikkerhetsmargin	330
14.10	Vedlikeholdsfond	331
14.11	Delvis innbetaling av fellesutgifter – adgang til deponering	332
14.12	Innkrevning av tilleggskapital med innbetaling av et engangsbeløp til dekning av fellesutgifter	332
14.12.1	Særlig aktuelt ved rehabiliteringstiltak	332
14.12.2	Innkalling av tilleggskapital i borettslag	333
14.12.3	Innkalling av tilleggskapital i boligaksjeselskaper	333
14.12.4	Innkalling av tilleggskapital i eierseksjonssameier	334
14.12.5	Fordelingsnøkkel for innbetaling av beløpet	335
14.12.6	Avsetning til fremtidig vedlikehold	335
14.13	Regresskrav fra en eier som har betalt for mye	336
14.14	Opphør av plikt til å svare fellesutgifter	337
14.15	Sikring mot tap av fellesutgifter i borettslag	338
14.16	Forsikring mot tap av felleskostnader	339

Kapittel 15	Fastsettelse og endring av fordelingsnøkkel for fellesutgifter	340
15.1	Betydningen av stiftelsesdokumenter og vedtekter	340
15.2	Hovedregler om å fastsette fordelingsnøkkel	341
15.3	Endring av fordelingsnøkkelen for fellesutgifter	342
15.3.1	Oversikt over grunnlag for endring	342
15.3.2	Endring av fordelingsnøkkelen ved tilslutning fra berørte eiere	343
15.3.3	Endring av fordelingsnøkkelen må ikke skape urimelig forskjellsbehandling	344
15.3.4	Endring av fordelingsnøkkelen fordi fordelingen er blitt kvalifisert urimelig på grunn av vesentlige endringer	345

15.3.4.1	Endring må skyldes endringer	345
15.3.4.2	Endringene må være varige og vesentlige . . .	346
15.3.4.3	Endringer i bruks- og eiendomsverdi	347
15.3.5	Endring av fordelingsnøkkelen til fordeling etter nytte og forbruk	348
15.3.5.1	Vilkår for fordeling etter nytte eller forbruk	348
15.3.5.2	Mulig anvendelse for nye felleskostnads-elementer	352
15.3.5.3	Mulig anvendelse ved kostnader til rehabilitering av eksisterende bygningsdeler	354
15.3.5.4	Kostnaden med iverksettelse i forhold til drift	355
15.3.5.5	Mulig anvendelse ved skadeutbedring	355
15.3.5.6	Mulig anvendelse ved forbruksavhengige felleskostnadselementer	355
15.3.5.7	Beregning av felleskostnader ved sammenslåing av bruksenheter	356
15.3.5.8	Fremgangsmåte	357
15.3.6	Endring av fordelingsnøkkel ved passivitet eller konkludent adferd	358
15.4	Eiere kan inngå avtaler om fordelingen av felleskostnader – erververes rettsstilling	359
Kapittel 16 Opptak av og individuell nedbetaling av felleslån		361
16.1	Opptak av lån	361
16.1.1	Styret har plikt til å sørge for finansiering av tiltak som er vedtatt	361
16.1.2	Vilkår for låneopptak	361
16.1.3	Lån fra borettslag til andelseiere	362
16.1.4	Sikkerhet for lån	363
16.1.5	Praktiske vilkår ved søknad om lån	364
16.1.6	Innbetaling og tilbakebetaling av lån	364
16.1.7	Avtale om rehabilitering mellom noen eiere	366
16.2	Individuell nedbetaling av felleslån	366
16.2.1	Eiere har ikke krav på å få nedbetale sin andel av felleslånet	366
16.2.2	Beslutning om adgang til nedbetaling krever flertall som for vedtektsendring	367

16.2.3	Avtale med både borettslaget og forretningsføreren . . .	368
16.2.4	Krav om samtykke fra kreditoren	368
16.2.5	Nærmere om vedtak om individuell nedbetaling av felleslån	369
Kapittel 17 Fellesinntekter		370
17.1	Begrepet fellesinntekter og vilkår for utbetaling	370
17.2	Særskilt om inntekter fra utleie av fellesareal	371
Kapittel 18 Boligselskapets rett til forvaltning av fellesarealer og fellesanlegg		373
18.1	Praktiske oppgaver settes bort til andre	373
18.2	I eierseksjonssameier skal bestemte arealer alltid være og forbli fellesarealer	374
18.3	Biloppstillingsplasser, garasjer og garasjeanlegg	374
18.4	Grøntanlegg og annet utvendig fellesareal	374
18.5	Lekeplasser og lekeapparater	376
18.5.1	Styret må gjøre det som er nødvendig for å unngå skader	376
18.5.2	Trampoline som eksempel på hva som utgjør nødvendig sikringstiltak	376
18.5.3	Krav til lekeplasser og lekeutstyr	378
18.6	Forsyningsanlegg for elektrisitet og andre tekniske anlegg	380
18.7	Fellesvaskeri	381
18.8	Innvendig fellesareal	381
18.9	Styrets rett og plikt til å nekte å utstede nye nøkler til inngangsdører og fellesrom	382
18.10	Postkasser og skilting	382
18.11	Bruk, fordeling og omfordeling av boder	383
18.12	Tilfluktsrom	384
18.13	Felles oppholdsrom	384
18.14	Andre fellesanlegg eller arealer	384
18.15	Ansvar for strøing og rydding av snø og is	384
18.16	Dugnad	386
18.17	Gebyr for overtredelser av regler	387
18.18	Felles forvaltning av flere boligselskaper	389
18.19	Forvaltningshåndbok	389

Kapittel 19 Særskilt om biloppstillingsplasser, garasjer og garasjeanlegg	391
19.1 Forholdet til offentligrettslige krav til parkeringsplasser	391
19.2 Hver eier har lik rett til bruk av biloppstillingsplasser	392
19.3 Bytterett for personer med nedsatt funksjonsevne i eierseksjonssameier	393
19.4 Bruksreglement	395
19.4.1 Krav til vedtakelse av bruksreglement	395
19.4.2 Brukerregister	396
19.4.3 Søknad og godkjenning av en ny bruker	396
19.4.4 Ansiennitetsregler	397
19.4.5 Bruksrettens faktiske omfang	397
19.4.6 Endring av fordeling av plasser	397
19.4.7 Vedlikehold og endringer	398
19.4.8 Vederlag for bruken	398
19.4.9 Sikkerhetsrutiner	398
19.4.10 Forsikring	398
19.4.11 Parkeringsbestemmelser	398
19.4.12 Frivillig og tvangsmessig opphør av bruk	400
19.4.13 Endring av bruksreglementet	400
19.5 Utbygges rettigheter til biloppstillingsplasser i et eierseksjonssameie	400
19.6 Adgangen til å gi eiendomsrett til en biloppstillingsplass i et eierseksjonssameie	401
19.7 Adgangen til varig bruksrett til parkeringsplass i et eierseksjonssameie	402
19.8 Adgangen til å gi noen midlertidig bruksrett til en biloppstillingsplass i et eierseksjonssameie	402
19.9 Særskilt om parkeringsplasser i borettslag og boligaksjeselskaper	404
19.10 Den rettslige og faktiske rådigheten over annet areal i garasjeanlegget	405
19.11 Etablering og drift av ladestasjoner for elbiler	405
19.11.1 Overordnet	405
19.11.2 Plikt for boligselskapet til å etablere ladestasjon på et fellesareal	406
19.11.2.1 Etablering krever samtykke fra årsmøtet og generalforsamlingen	406
19.11.2.2 Saklig grunn til å nekte	406

19.11.2.3	Forholdet til personer med nedsatt funksjonsevne	409
19.11.3	Eiernes rettigheter til å etablere ladestasjon for elbiler	409
19.11.3.1	Eiere med rett til å parkere på en bestemt plass	409
19.11.3.2	Eiere uten rett til å parkere på en fast plass	409
19.11.3.3	Saklig grunn til å nekte	409
19.11.3.4	Kostnadsansvar	411
19.12	Boligselskapets utleie av biloppstillingsplasser	412
19.13	Opparbeidelse av nye biloppstillingsplasser	413
19.14	Fjerning av biloppstillingsplasser	415
Kapittel 20	Eiernes rett til å bruke fellesarealer	416
20.1	Alle eiere har lik rett til å bruke fellesarealer	416
20.2	Jordskifteretten kan fastsette regler om bruk av utearealer	417
20.3	Retten til bruk er avgrenset av formålet med fellesarealet	418
20.4	Bruk av bod	419
20.5	Bruk av balkong, terrasse og veranda	421
20.6	Rett til å bruke et avgrenset hageareal eller et annet lignende uteareal	423
20.7	Bepantning på utearealer	424
20.8	Bruk av trappeoppgang	425
20.9	Røyking	426
20.10	Rett til bruk av fellesstrøm – ladbare kjøretøy	426
20.11	Muligheten til midlertidig enerett til å bruke fellesareal	426
20.11.1	Stiftelsesgrunnlag for midlertidige bruksretter	426
20.11.2	Midlertidige bruksretter i eierseksjonssameier etter 1. januar 2018	428
20.12	Mulighetene til eiendomsrett eller varig bruksrett til bruk av fellesareal	430
20.12.1	Generelt om tolkning av bruksrettigheter	430
20.12.2	Rettigheter til fellesareal i eierseksjonssameier	430
20.12.3	Rettigheter til fellesareal i borettslag og boligaksjeselskaper	432
20.12.3.1	Opprinnelige erververes muligheter	432
20.12.3.2	Betydningen av senere erververes gode tro	434
20.12.4	Særskilt om muligheter til å sikre bruksrett ved hevd	435

20.13	Betydningen av god tro ved dobbeltsuksesjon	435
20.14	Boligselskapets rettigheter ved misbruk – rettigheter til tilbakeføring er ikke gjenstand for foreldelse	437
20.15	Omsorgsplikt for gjenstander som fjernes fra fellesarealer	437
Kapittel 21 Eiernes rett og plikt til å bruke sin bruksenhet		
21.1	Retten til privatliv må avgrenses mot hensynet til fellesskapet . .	440
21.2	Retten til faktisk bruk er den samme i alle boligselskaper	441
21.3	Andelseiere og aksjonærer har plikt til å bruke leiligheten	441
21.4	Bruk av leiligheten	442
21.5	Bruk av en del av leiligheten til næringsformål	443
21.6	Omregulering av leiligheten til næringsformål	445
21.7	Bruk av næringsenhet eller næringslokale	446
21.7.1	Endring av typen næringsvirksomhet	446
21.7.2	Krav om at næringsvirksomheten ikke skal være til sjenanse eller ulempe	446
21.7.3	Omgjøring fra næringsformål til boligformål	448
21.8	Dyrehold	449
21.8.1	Begrensninger i retten til dyrehold må bestemmes i vedtektene	449
21.8.2	Eieren må ha god grunn til dyrehold	449
21.8.3	Dyreholdet må ikke være eller kunne bli til ulempe eller sjenanse	450
21.8.4	Vilkårene innebærer at det må foretas en interesseavveining	451
21.8.5	Krav om forsvarlig saksbehandling samt bevisbyrderegler	453
21.8.6	Midlertidig borett	454
21.8.7	Erstatningsansvar for skader som husdyr volder	454
21.9	Avtaler om bruksrett mellom seksjonseiere til seksjonert areal	454
21.10	Bruk av gasskomfyr og oppbevaring av propan i en leilighet . . .	455
21.11	Ansvar for ferdigattest	456
Kapittel 22 Eiernes rett til å endre bruksenheten og fellesarealet . . .		
22.1	Eierens rett til å endre bruksenheten	457
22.1.1	Formålet med endringer	457
22.1.2	Adgang til endringer som ikke reduserer verdien eller skaper ulemper	457
22.1.3	Endringer av belegg på vegg, gulv og tak	459

22.1.4	Endringer av innredning, vegger og dører	459
22.1.5	Endring av rominndeling	459
22.1.6	Endring av utstyr som er inkorporert i bygningsskroppen	460
22.1.7	Endring av elektrisk anlegg	461
22.1.8	Oppføring av peis og pipe	461
22.1.9	Sammenslåing av leiligheter	462
22.1.10	Etablering av flere selvstendige boenheter i en bruksenhet	462
22.1.11	Hyblifisering av leiligheter	463
22.1.11.1	Hva er hyblifisering?	463
22.1.11.2	Krav om søknad til plan- og bygnings- myndighetene	464
22.1.11.3	Krav til samtykke fra årsmøtet og general- forsamlingen	467
22.1.12	Nærmere om krav til rømningsveier ved oppdeling av bruksenheter	468
22.2	Eiernes rett til å endre fellesarealer	468
22.2.1	Eierens rettigheter til å endre fellesarealer knyttet til bruksenheten	468
22.2.2	Sameiets mulighet til å fastsette vilkår for endring	469
22.2.3	Offentligrettslige forhold	471
22.2.4	Rett til å kreve erstatning ved ulovlige tiltak på fellesareal	472
22.2.5	Tilbakeføring av tiltak eiere har foretatt	473
22.2.5.1	Styret kan ikke pålegge en eier å tilbakeføre	473
22.2.5.2	Spørsmål om eier kan kreve at boligsel- skapet tilbakefører tiltak eieren har utført	475
22.2.6	Oppføring av terrasseplating	476
22.2.7	Takvindu	477
22.2.8	Oppsetting av varmepumpe, airconditionanlegg og lignende faste installasjoner	477
22.2.9	Særskilt om oppsetting av parabolantenne	479
22.2.10	Endret formål for bruk av bod	480
22.2.11	Omfanget av søknadsplikt til kommunen ved endringstiltak knyttet til en leilighet	481
22.3	Beboere med nedsatt funksjonsevne	482
22.3.1	Rett til tilpasning for personer med nedsatt funksjonsevne	482

22.3.2	Parkeringsrettigheter i eierseksjonssameier, bytterett ..	483
22.3.3	Plikt til å inngi søknad på forhånd	484
22.3.4	En søknad kan bare nektes når det foreligger saklig grunn	485
22.3.5	Plikt til tilbakeføring ved opphør av behov for tilpasning	486
22.4	Nærmere om kravet til søknad og melding om endringer	487
22.5	Næringseieres rett til endring av fellesareal	488
22.5.1	Fasadeendring	488
22.5.2	Ventilasjonsanlegg	489
22.6	Virkningene av lovlige og ulovlige endringer	489
22.6.1	Eierens ansvar for egne tiltak	489
22.6.2	Verdiøkning gir ikke rett til vederlag	490
22.6.3	Boligselskapet kan fortsatt gjennomføre egne endringer	490
22.6.4	Boligselskapet kan kreve stansing av ulovlige tiltak	490

Kapittel 23 Boligselskapets rettigheter til endringer i en

bruksenhet	491
23.1 Boligselskapets rett til endringer i bruksenheter	491
23.2 Nærmere om boligselskapets rett til fellesinstallasjon i en bruksenhet	494

Kapittel 24 Ansvar for vedlikehold

24.1 Hva som menes med vedlikehold	495
24.2 Boligselskapets rett til tilgang til en bruksenhet for ettersyn ...	496
24.3 Årsakens betydning for vedlikeholdsansvaret	496
24.4 Tidspunktet for gjennomføring av boligselskapets vedlikehold	497
24.5 Generelt om aksjonærens, andelseierens og seksjonseierens vedlikeholdsplikt	498
24.6 Vedlikehold av rør og stoppekran	500
24.7 Generelt om boligselskapets vedlikeholdsplikt	500
24.7.1 Fellesarealer skal holdes i forsvarlig stand	500
24.7.2 Nærmere om grensen mellom eiernes og boligselskapets vedlikeholdsplikt	502
24.7.3 Vedlikehold kan omfatte utskiftning når reparasjon ikke er regningsvarende – betydningen av levetidstabeller	504

24.7.4	Kostnadene med vedlikehold er felleskostnader	505
24.7.5	Praktiske rutiner forbundet med boligselskapets vedlikehold	506
24.8	Våtrom, rør for vann og avløp, herunder sluk og soilrør	506
24.9	Vinduer på fasade	509
24.10	Dør til leilighet og felles låssystem	510
24.11	Balkonger, terrasser og verandaer	510
24.11.1	Definisjoner	510
24.11.2	Eierens vedlikeholdsplikt	511
24.11.3	Boligselskapets vedlikeholdsplikt	511
24.12	Installasjoner som er knyttet til en leilighet	513
24.13	Eieren endrer bygningskonstruksjonen	514
24.14	Brannsikkerhet	514
24.14.1	Regler om brannvern og brannsikkerhet	514
24.14.2	Ansvar for brannsikring	515
24.14.3	Røykvarsler/brannvarsler	516
24.14.4	Brannslukningsutstyr	518
24.15	Elektrisk anlegg	519
24.16	Parkeringsanlegg	520
24.17	Tilfeldig skade	521
24.18	Adgang til å vedtektsfeste en annen fordeling av ansvar	521
24.19	Adgang til å avtale en annen fordeling av ansvar	523
24.20	Praksis og forståelse som grunnlag for avvikende vedlikeholdsplikt	523
Kapittel 25 Regler om mangelfullt vedlikehold		524
25.1	Eierens rettigheter når boligselskapet forsømmer sin vedlikeholdsplikt	524
25.1.1	Eierens krav på at boligselskapet utfører forsømt vedlikehold	524
25.1.2	Eieren kan besørge utbedring – selvhjelpsvedlikehold	525
25.1.3	Eierens krav på erstatning av boligselskapet	527
25.1.3.1	Generelle vilkår for erstatning	527
25.1.3.2	Erstatning for direkte tap	529
25.1.3.3	Erstatning for indirekte tap	531
25.1.3.4	Reduksjon av erstatning på grunnlag av uaktsomhet eller urimelighet	532
25.1.4	En seksjonseier kan ikke utøve rettigheter boligselskapet har mot en seksjonseier	533

25.2	Boligselskapets krav mot eiere for manglende vedlikehold	534
25.2.1	Mangelfullt vedlikehold kan utgjøre vesentlig mislighold	534
25.2.2	Boligselskapets rett til erstatning	534
25.2.3	Reduksjon av erstatning på grunn av boligselskapets uaktsomhet	536
25.2.4	Foreldelse av krav på tilbakeføring	537
25.3	Eiernes ansvar for tidligere eiere	537
25.3.1	Ansvar for vedlikehold den tidligere seksjonseieren skulle ha gjennomført	537
25.3.2	Ansvar for skader forårsaket av tidligere seksjonseiere	538
25.4	Boligselskapets ansvar for vedlikehold tidligere eiere skulle ha utført	539
25.5	Adgang til bruksenhet for vedlikehold, endringer og ettersyn . .	539
25.5.1	Tilgang av hensyn til ledninger, rør og installasjoner i bruksenhetene	539
25.5.2	Tilgang av hensyn til HMS-internkontrollrutiner	540
25.5.3	Tilgang av hensyn til tiltak på fellesarealer knyttet til bruksenhetene	540
25.5.4	Varsel om krav om tilgang	541
25.5.5	Praktiske muligheter til å kreve tilgang til bruksenhet	541
25.6	Omfanget av boligselskapets rett og plikt til gjenoppføring	544
25.7	Tilbakehold av fellesutgifter	544
25.8	Overtakelsesprotokoll ved arbeid en håndverker utfører for boligselskapet	545

Kapittel 26 Rutiner i skadetilfeller – forholdet til

forsikringsselskaper	546	
26.1	Formålet med kapittelet	546
26.2	Eiere og beboere har meldeplikt ved oppdagelse av skade eller fare for skade	547
26.3	Boligselskapet har adgang til ettersyn og inspeksjon	547
26.4	Sikring av bevis: skriftlige forklaringer og fotografier	548
26.5	Skader som kan dekkes av boligselskapets tingsskade-forsikring	549
26.5.1	Dekning omfatter bygning og innredning	549
26.5.2	Bygningsmessig tilleggsinnredning	550

26.5.3	Forsikringen dekker plutselige og uforutsette hendelser	551
26.5.4	Det må ikke være noe å bebreide boligselskapet – sikkerhetskravet – avkortning	552
26.6	Rutiner ved klarlegging av skader	554
26.6.1	Melding til forsikringsselskapet i alle skadetilfeller	554
26.6.2	Forsikringsselskapene samarbeider gjerne med forretningsføreren	555
26.6.3	Besiktigelse, skade- og takstrapport	555
26.7	Forholdet mellom boligselskapets og eierens forsikring	558
26.8	Forholdet mellom forsikringsbestemmelser, lov og vedtekter ..	558
26.9	Seksjonseieres rett til å bruke sameiets forsikring	558
26.10	Rutiner ved skadeutbedringen	560
26.10.1	Situasjonen når boligselskapets forsikringsselskap sørger for utbedring av skader	560
26.10.2	Situasjonen når boligselskapet har plikt til å utbedre skader	560
26.10.3	Situasjonen når eieren har plikt til å utbedre skader ...	561
26.10.4	Manglende medvirkning til utbedring av skader fra eieren eller beboeren	562
26.11	Nærmere om krav på refusjon av egenandel	562

Kapittel 27 Arbeidsgiveransvaret – særlig om

vaktmestertjenester	563
27.1 Ansettelsesavtale eller oppdragsavtale om levering av tjenester	563
27.2 Ansettelse og ansettelsesavtale	564
27.2.1 Ansettelse	564
27.2.2 Generelt om ansettelsesavtaler	564
27.2.3 Yrkesskadeforsikring	565
27.2.4 Momenter i ansettelsesavtalen med vaktmesteren	565
27.2.5 Tariffavtale mellom boligselskapet og vaktmesteren ...	567
27.2.6 Boligselskapets styringsrett og stillingsinstruks	567
27.3 Arbeidstid	568
27.4 Oppsigelse	569
27.4.1 Krav til oppsigelse av en vaktmester	569
27.4.2 Oppsigelse begrunnet i forhold i boligselskapet (virksomhetens art)	570
27.4.3 Oppsigelse på grunn av arbeidstakerens forhold	570
27.5 Avskjed	572

27.6	Vaktmesterleilighet	573
27.6.1	Sammenhengen mellom arbeidsforhold og rett til bolig	573
27.6.2	Oppsigelse av leieforholdet ved oppsigelse av arbeidsforholdet	573
27.6.3	Oppsigelse av arbeidsforholdet ved opphør av leieforholdet	574
27.7	Twister	575
27.8	Sluttattest	575
Kapittel 28 Internkontrollrutiner – HMS		576
28.1	Reglene om internkontroll	576
28.2	Systematikken i arbeidet med internkontroll	578
28.3	HMS-dokumentasjon skal være tilgjengelig	580
28.4	Kontrollinstanser	580
28.5	Beredskap ved ulykke eller brann, førstehjelpsutstyr	581
28.6	Brannvern og branninstruks	581
28.7	Rømningsveier	584
28.8	Oppbevaring av brannfarlig gass og væske	585
28.9	Pipe og ildsteder	587
28.10	Krav til etablering av gasspeis og gasskomfyr	587
28.11	Renhold, snømåking og strøing, ras fra tak	588
28.12	Våtrom	589
28.13	Tekniske installasjoner, vedlikehold av maskiner og garasjeporter	589
28.14	Heis	589
28.15	Elektriske anlegg og elektrisk utstyr	590
28.16	Ladbart kjøretøy	592
28.17	Forurensningsloven – avfall	593
28.18	Lekeanlegg	593
28.19	Tilfluktsrom	594
28.20	Legionella	594
28.21	Bekjempelse av utøy og skadedyr	595
28.22	Vern av arbeidstakere	596
28.23	Krav til byggherrer om forhold på byggeplasser	597
28.24	Dugnad og annet leilighetsvis arbeid for boligselskapet	598
28.25	Strålevern og radon	598
28.26	Beredskap	599
28.27	Behandling av personopplysninger – personvern	599
28.27.1	Behandling av personopplysninger	599

28.27.1.1	Generelle prinsipper for behandling av personopplysninger	599
28.27.1.2	Hva som er personopplysninger	600
28.27.1.3	Hva som er et personregister	601
28.27.2	Praktisk mulig bruk av personopplysninger	601
28.27.2.1	Styrets rett til opplysninger om eiere	601
28.27.2.2	Kameraovervåkning	604
28.27.2.2.1	Boligselskapets rett til kameraovervåkning	604
28.27.2.2.2	Eiernes muligheter til kameraovervåkning	607
28.27.2.3	Særskilt om lydopptak	609
28.27.2.4	Skiltregler	609
28.27.3	Regler om innsynsrett i boligselskapets dokumenter	610
28.27.3.1	Protokoll fra styremøter	610
28.27.3.2	Internregnskap eller regnskapsbilag	610
28.27.4	Regler om taushetsplikt	611
28.27.5	Oversikt over hvem som har personopplysninger og personregistre	612
28.27.6	Personvernerklæring	612
28.28	Sjekkliste	614
28.29	Henvisninger til lover og forskrifter	614
28.30	Dokumentasjon av HMS-arbeid og rutiner	616
Kapittel 29 Utleie og annen bruksoverlatelse		617
29.1	Hva kapittelet omfatter	617
29.2	Opplysningsplikt ved endringer av beboersammensetningen	618
29.3	Utleie og annen bruksoverlatelse i borettslag og boligaksjeselskaper	618
29.3.1	Bruksoverlatelse er tillatt i de tilfellene det er lovbestemt	618
29.3.2	Rett til bruksoverlatelse til nærstående	619
29.3.3	Rett til bruksoverlatelse ved oppfylt botid	620
29.3.4	Rett til bruksoverlatelse ved tungtveiende grunner	621
29.3.5	Bruksoverlatelse ut over det som følger av lovens vilkår	623
29.3.6	Bruksoverlatelse av en del av en leilighet	624
29.3.7	Nærmere om hva bruksoverlatelse er	625

29.3.8	Praktiske rutiner ved søknad om bruksoverlatelse	626
29.3.8.1	Krav til fremsettelse og innhold av søknad	626
29.3.8.2	Styrets behandling av søknaden	626
29.3.8.3	Frist og regler for svar på søknad om godkjenning	629
29.3.8.4	Overprøving av styrets vedtak	630
29.3.8.5	Videre bruksoverføring – fremleie er ikke tillatt	631
29.3.9	Vurdering av om godkjenning skal gis	631
29.3.9.1	Oversikt over grunnlagene for å nekte godkjenning	631
29.3.9.2	Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn	632
29.4	Virkningene av lovlig bruksoverlatelse	633
29.5	Virkningene av ulovlig bruksoverlatelse	633
29.6	Utleie og annen bruksoverlatelse av eierseksjoner	634
29.7	Selskaper og andre juridiske personers rett til utleie	635
29.8	Begrenset antall personer i hver leilighet – overbefolkning	636
29.9	Husstandsmedlemmer med særlige behov – funksjonshemmede	639
29.10	Muligheter for omgjøring av vedtak om godkjenning	639
29.11	Forholdet mellom boligselskapet og leietakeren	639
29.12	Rett til å overta boretts ved samlivsbrudd og dødsfall	640
29.13	Regler om korttidsutleie	641
29.13.1	Hva som omfattes av korttidsutleie	641
29.13.2	Utleie kan ikke bli så omfattende at formålet blir næring	641
29.13.3	Relevante faktiske hensyn i vurderingen	642
29.13.4	Betydningen av skatteregler	644
29.13.5	Særskilt om korttidsutleie i borettslag	645
29.13.6	Styrets bevisutfordringer	645
29.13.7	Korttidsutleie kan utgjøre vesentlig mislighold	645
29.14	Gebyr ved bruksoverlatelse	646
29.14.1	Gebyr av den som forestår bruksoverlatelse	646
29.14.2	Innflyttingsgebyr av en ny eier og ny beboer	646
29.14.3	Forretningsførerens adgang til å kreve gebyr	647

Kapittel 30 Fremgangsmåte ved rehabilitering, endring og utbygging av fellesarealer	648
30.1 Behovet for rehabilitering	648
30.2 Styret skal planlegge langsiktig og bare benytte kvalifisert bistand	649
30.3 Ansvar til ansvarlig utførende og kontrollerende i byggesaker	650
30.4 Behovet for vedtak på generalforsamlingen og årsmøtet	651
30.5 Informasjonsmøter med og varsel til eiere og beboere	653
30.6 Finansiering	654
30.6.1 Finansieringsmåter	654
30.6.2 Offentlige låne- og tilskuddsordninger	655
30.7 Anbudsinndrivelse og anbudsprotokoll	656
30.8 Avtaler om bygge- og prosjektledelse	657
30.9 Avtaler om gjennomføring av rehabiliteringstiltak	658
30.9.1 Generelt om avtaleutforming	658
30.9.2 Møtereferat fra avtaleforhandlinger	658
30.9.3 Standardavtaler og tilpassede avtaler	659
30.9.4 Eksempler på viktige avtalebestemmelser	660
30.9.4.1 Samtykke fra offentlige myndigheter	660
30.9.4.2 Dokumentasjon og beskrivelse av arbeidet	660
30.9.4.3 Kontraktssummen	660
30.9.4.4 Tilleggskostnader	661
30.9.4.5 Sikkerhetsstillelse for vederlag	661
30.9.4.6 Betaling	661
30.9.4.7 Sikkerhetsstillelse for riktig oppfyllelse fra entreprenøren	661
30.9.4.8 Forsikring	662
30.9.4.9 Fremdriftsplan	662
30.9.4.10 Sanksjoner ved brudd på fremdriftsplan	663
30.9.4.11 Endringer av oppdraget	663
30.9.4.12 Krav til utførelsen av arbeidet	663
30.9.4.13 Krav til forholdene på arbeidsplassen	664
30.9.4.14 Bruk av arbeidskraft	664
30.9.4.15 Risiko	665
30.9.4.16 Eiendomsrett	665
30.9.4.17 FDV-dokumentasjon	665
30.9.4.18 Overtakelsesforretning og mangler	666

30.9.4.19	Virkninger av overtakelse	666
30.9.4.20	Prisavslag og erstatning	667
30.9.4.21	Heving	667
30.9.4.22	Stansing	667
30.9.4.23	Ettårsbesiktigelse	667
30.9.4.24	Reklamasjon	668
30.9.4.25	Tvister	668
30.10	Forholdet til håndverkertjenesteloven	668
30.11	Sikre tilgang til leiligheter og lokaler	669
30.12	Kontroll med gjennomføring av tiltak	670
30.13	Boligselskapets plikt til refusjon og tilbakeføring	670
30.14	Rehabiliteringstiltak kan gi rett til erstatningsbolig	672
30.15	Rehabiliteringstiltak gir ikke rett til reduksjon i fellesutgiftene	673
30.16	Utbygging av fellesarealer – loft	674
30.16.1	Vurdering av hensiktsmessigheten av en utbygging ...	674
30.16.2	Særskilte vilkår for loftsutbygging	675
30.16.2.1	Forsikring	675
30.16.2.2	Vilkår knyttet til visuelle forhold	675
30.16.2.3	Tilknytning til fellesinstallasjoner	675
30.16.2.4	Vilkår knyttet til inngrep i bygningskonstruksjonen	676
30.16.2.4.1	Brannsikkerhetskrav	676
30.16.2.4.2	Statikk	676
30.16.2.4.3	Krav til lydisolering	676
30.16.2.4.4	Andre byggtekniske endringer ..	677
30.16.2.5	Vilkår knyttet til gjennomføringen av byggearbeidene	677
30.16.2.6	Byggestrøm	678
30.16.2.7	Vedlikeholdsansvar	678
30.16.2.8	Fellesutgifter	678
30.16.2.9	Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest ...	678
30.16.2.10	Reseksjonering og utstedelse av adkomst- og hjemmeldokumenter	679
30.16.2.11	Omkostninger	679
30.16.2.12	Vedtak på generalforsamlingen og årsmøtet .	679
30.16.2.13	Forpliktelser ved overføring av seksjon	679
30.17	Noen uforbindtlige skattemessige betraktninger ved rehabilitering	680

Kapittel 31 Overdragelse av leiligheter – godkjenning, forkjøpsrett og ansiennitet	681
31.1 Formålet med fremstillingen	681
31.2 Forespørsel om opplysninger fra en eiendomsmegler	682
31.3 Eiendomsmegleren krever sikkerhet	684
31.4 Styret kan besiktige leiligheten	684
31.5 Bestemte juridiske personers absolutte rett til erverv	685
31.6 Adgangen til å fastsette regler om forkjøpsrett	685
31.6.1 Beskrivelse av forskjellige typer forkjøpsrett	685
31.6.2 Den forkjøpsberettigede må oppfylle vilkårene for å være eier	686
31.6.3 Eierseksjonssameier	686
31.6.4 Borettslag	686
31.6.5 Boligaksjeselskaper	687
31.7 Regler om krav til godkjenning av en ny eier	688
31.7.1 Borettslag	688
31.7.2 Boligaksjeselskap	689
31.7.3 Eierseksjonssameier	690
31.7.3.1 Vedtekter om ervervsbegrensninger	690
31.7.3.2 Regler om forbud mot erverv av mer enn to boligseksjoner	691
31.7.4 Krav til søknad om godkjenning	694
31.7.5 Innholdet av søknad om godkjenning	695
31.7.6 Styret vurderer om godkjenning kan gis	697
31.7.7 Grunnlaget for vurdering av om kjøperen kan godkjennes	697
31.7.7.1 Alltid krav om saklig grunn til å nekte godkjenning	697
31.7.7.2 Diskriminering er ikke tillatt	698
31.7.7.3 Godkjenning kan nektes ved erverv i strid med bestemmelser i lov eller vedtektsbestemmelse	699
31.7.7.4 Godkjenning kan nektes når erververen har forårsaket vesentlig mislighold	700
31.7.7.5 Godkjenning kan nektes når erverv kan medføre forventet vesentlig mislighold	700
31.7.7.6 Godkjenning kan nektes når den nye eieren ikke skal bo i borettslaget	702
31.7.7.7 Godkjenning kan ikke nektes fordi erververen er «annerledes»	702

31.7.7.8	Muligheten til å stille betingelser for godkjenning	703
31.8	Melding i anledning av at overtakelsesspørsmålet er avgjort ...	704
31.8.1	Melding til den som overdrar, om at en forkjøpsberettiget skal overta som ny eier	704
31.8.2	Melding til ny eier om godkjenning	704
31.8.3	Melding om nektet godkjenning	705
31.9	Virkningen av nektet godkjenning	705
31.9.1	Anmodning om ny vurdering	705
31.9.2	Søksmål	705
31.9.3	Muligheten til å ta leiligheten i bruk i borettslag	705
31.9.4	Ansvar for fellesutgifter i borettslag	706
31.9.5	Advarsel og pålegg om salg	707
31.10	Ansiennitet	707
31.11	Transportnotering av en ny eier	707
31.12	Eierskiftegebyr	708
31.12.1	Borettslagets rett til å kreve eierskiftegebyr av avhenderen	708
31.12.2	Boligaksjeselskapets og eierseksjonssameiets rett til å kreve eierskiftegebyr av avhenderen	709
31.12.3	Boligselskapets rett til å kreve eierskiftegebyr av erververen	710
31.12.4	Forretningsførerens rett til å kreve gebyr ved eierskifte	710
31.13	Overtakelse og innflytting	711
31.14	Oppsigelse fra en andelseier eller aksjonær	712
Kapittel 32	Forkjøpsrett i borettslag	713
32.1	Borettslagsloven gir adgang til å vedtektsfeste regler om forkjøpsrett	713
32.2	Forhåndsvarsel om eierskifte i borettslag – gebyr	713
32.3	Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende overfor nærstående ...	714
32.4	Utløsning av forkjøpsrett	715
32.4.1	Begivenheter som utløser forkjøpsrett	715
32.4.2	Krav til melding som utløser forkjøpsrett	716
32.5	Utløsning blant forkjøpsberettigede	716
32.6	Frist for og krav til melding om bruk av forkjøpsrett i borettslag	718
32.6.1	Fristens lengde og fristens begynnelse	718
32.6.2	Fristens utløp	719

32.6.3	Melding om bruk av forkjøpsrett fra en forkjøpsberettiget	720
32.7	Styrets vurdering av hvem som skal overta en andel	720
32.8	Melding til selgeren fra styret om at forkjøpsrett er benyttet ...	720
32.9	Godkjenning av den forkjøpsberettigede og virkningene av å bruke forkjøpsrett	721
32.10	Ansiennitet	721
32.11	Betaling av løsningssum	721
32.12	Oppgivelse av forkjøpsrett	722
32.13	Situasjonen ved forbigåelse av en forkjøpsberettiget	722
Kapittel 33	Behandling av klagesaker	723
33.1	Alminnelige råd om klagebehandling	723
33.2	Typiske eksempler på klagegrunnlag	724
33.3	Krav til klagens form og innhold	725
33.4	Styrets behandling av klagen	727
33.4.1	Objektiv og nøytral vurdering av klagen	727
33.4.2	Foreløpig vurdering	728
33.4.3	Tilfeller der det er påkrevet med en umiddelbar løsning	728
33.4.4	Anmodning om tilsvarende	729
33.4.5	Styret bør vurdere å bringe partene sammen	730
33.4.6	Vurdering og beslutning	731
33.4.7	Etterfølgende bevissikring	732
33.4.8	Betydningen av bevissikring	732
Kapittel 34	Vilkår for og valgmuligheter ved vesentlig mislighold ..	734
34.1	Krav til vesentlig mislighold	734
34.2	Oversikt over alternativer: valget mellom tvangssalg og tvangsfravikelse	735
34.3	Regelgrunnlaget for styrets vurdering av mislighold	736
34.3.1	Lovbestemmelser	736
34.3.2	Rettspraksis	736
34.3.3	Husordensregler og vedtekter	736
34.3.4	Boligselskapets egen praksis	737
34.3.5	Alminnelige ulovfestede regler om god orden og opptreden samt sunn fornuft	737
34.4	Generelle retningslinjer i vurderingen av om det foreligger vesentlig mislighold	738

34.4.1	Vurderingen skal bygge på et objektivt grunnlag	738
34.4.2	Eieren svarer for mislighold som andre forårsaker	738
34.4.3	Krav til misligholdets type, omfang og varighet	738
34.4.4	Økonomisk og faktisk mislighold	739
34.4.5	Oppførsel som er til alvorlig plage og sjenanse for eiendommens øvrige brukere	740
34.4.6	Oppførsel som medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen	741
34.4.7	Ulovlig virksomhet i en bruksenhet	741
34.4.8	Boligselskapets bygningstype kan ha betydning	742
34.4.9	Opprinnelige forutsetninger kan ha betydning	743
34.4.10	Betydningen av skyld og rettsvillfarelse hos den som forårsaker mislighold	743
34.4.11	Spesielle forhold hos den som misligholder, er uten betydning	743
34.4.12	Risiko for fysisk eller psykisk skade	744
34.4.13	Betydelig merarbeid	745
34.4.14	Selvtekt	745
34.4.15	Sjikane mot styremedlemmer og andre	745
34.4.16	Bruksoverlatelse	746
34.4.17	Etterfølgende opptreden og risiko for gjentakelse	746
34.4.18	Misligholder flytter ut under sakens gang	748
34.4.19	Totalvurdering av partenes interesser	748
34.5	Nærmere om betalingsmislighold	748
34.6	Mulighetene for alternative løsninger	750
34.7	Dokumentasjon av vesentlig mislighold	751
34.7.1	Bevisene	751
34.7.2	Advarsel	751
34.7.3	Tidsforløpet	752
34.8	Styrevedtak og protokoll	752
Kapittel 35	Sanksjoner ved vesentlig mislighold	755
35.1	Forholdet mellom mislighold og sanksjoner	755
35.2	Valget mellom tvangssalg eller tvangsfravikelse	755
35.3	Fremgangsmåte ved avsendelse av varsel	757
35.4	Beregning av frister ved utsendelse av varsel og advarsel	758
35.5	Krav til tvangsgrunnlag	758
35.6	Betalingsoppfordring og anmodning om opphør	759
35.7	Varsel og betalingsoppfordring etter inkassoloven	760

35.8	Advarsel før pålegg om salg	761
35.9	Pålegg om salg	763
35.9.1	Vilkår for pålegg om salg	763
35.9.2	Når et pålegg om salg er etterkommet	765
35.9.3	Eksempel på pålegg om salg	766
35.10	Varsel før begjæring om tvangssalg og tvangsfravikelse	767
35.11	Begjæring om tvangsfravikelse	770
35.12	Begjæring om tvangssalg	773
35.12.1	Uttak av søksmål før en begjæring om tvangssalg fremmes	773
35.12.2	Lovbestemt panterett	773
35.12.3	Pålegg om salg etterkommes ikke	773
35.12.4	Avtalepant og vedtektsfestet pant i en andel, aksje og seksjon	774
35.13	Utforming av begjæring om tvangssalg og tvangsfravikelse	774
35.13.1	Krav til form, innhold og vedlegg	774
35.13.2	Beregning av boligselskapets krav ved økonomisk mislighold	775
35.14	Namsmyndighetenes behandling av begjæring om tvangssalg ..	776
35.15	Nærmere om at en innsigelse er klart grunnløs	779
35.16	Muligheter til å avverge begjæring om tvangssalg og tvangsfravikelse	781
35.16.1	Utsettelse ved forbigående betalingsvansker	781
35.16.2	Krav om erstatningsbolig	781
35.16.3	Innbetaling etter at begjæring om tvangssalg er inngitt til namsmyndighetene	781
35.16.4	Salg fra eieren til en ny erverver etter at begjæring er fremsatt	782
35.16.5	Motregning ved begjæring om tvangssalg	782
35.16.6	Unnlåte å inngi innsigelser ved tvangsfravikelse	783
35.17	En oppnevnt medhjelpers arbeid med gjennomføring av tvangssalg	783
35.18	Boligselskapet kan erverve ved tvangssalg	785
35.19	Innløsning og utløsning av andeler i borettslag	786
35.20	Begjæring om midlertidig forføyning	787
35.21	Oppsummering av styrets rolle	789
Kapittel 36 Selskapsrettslige endringer		790
36.1	Forskjellige selskapsrettslige endringer	790
36.2	Endringer innenfor eksisterende selskapsform	790

36.2.1	Slå sammen eierseksjonssameier	790
36.2.2	Sammenslå borettslag og boligaksjeselskaper	793
36.2.3	Deling av boligselskaper	794
36.2.4	Utstede en ny andel i borettslag	794
36.2.5	Salg av et boligselskap	796
36.2.6	Slå sammen bruksenheter	796
36.2.7	Opprettelse av et eierseksjonssameie	796
36.2.8	Overføring av fellesareal til andelseierens bruksareal i et borettslag	797
36.3	Særskilt om reseksjonering i et eierseksjonssameie	797
36.3.1	Endringer som krever reseksjonering	797
36.3.2	Reseksjonering som ikke krever samtykke fra styret eller årsmøtet	801
36.3.3	Krav til samtykke fra en seksjonseier, styret eller årsmøtet	802
36.3.4	Fremgangsmåte	803
36.3.5	Oppmålingsforretning	805
36.4	Oppløsning og omdanning	805
36.4.1	Generelt om oppløsning	805
36.4.2	Oppløsning og deling av et eierseksjonssameie	806
36.4.3	Oppløsning av et borettslag	806
36.4.4	Oppløsning av boligaksjeselskaper	808
36.4.5	Nærmere om omdanning til et eierseksjonssameie	809
36.4.6	Omdanning fra et boligaksjeselskap til et borettslag ...	810
36.4.7	Dokumentavgift og tinglysingsgebyr	811
36.5	Skatt ved salg av fellesarealer i eierseksjonssameier	811
Vedlegg		815
	Lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag (burettslagslova)	817
	Lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (eierseksjonsloven)	866
	Lov 13. juni 1997 nr. 44 om aksjeselskaper (aksjeloven)	894
	Lov 17. juni 2005 nr. 90 om mekling og rettergang i sivile tvister (tvisteloven)	920
Lover		922
Stikkordregister		925