



Norges miljø- og  
biovitenskapelige  
universitet

**Masteroppgave 2020 30 stp**

Fakultet for landskap og samfunn  
Einar Bergsholm

## **Boligsamvirke i Norge – Før og nå**

Housing cooperation in Norway – Past and present

**Øyvind Slenes Nilsen**

Master i eiendomsutvikling  
Fakultet for landskap og samfunn

# Forord

Denne masteravhandlingen markerer slutten på mitt toårige masterstudie i eiendomsutvikling, ved fakultet for landskap og samfunn ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Oppgaven har et omfang på 30 studiepoeng og har blitt gjennomført i tidsrommet mellom januar og juni 2020.

Det har vært et spennende halvt år hvor jeg har sett på hvordan vi gikk fra et samfunn der de fleste leide boligen sin til den eierlinja vi har i dag. Det har vært enormt interessant å se hvordan de ulike eiermodellene har vokst frem og sett på hva som skiller modellene fra hverandre den dag i dag.

Jeg ønsker å rekke en stor takk til min veileder Einar Bergsholm ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet for god veiledning, råd og oppfølging i forbindelse med mitt arbeid denne våren. I tillegg ønsker jeg å takke familie og venner for å ha lest korrektur for meg og gitt meg konstruktive tilbakemeldinger underveis i arbeidet.

Jeg vil også gjerne rette en takk til alle medstudenter og forelesere for gode faglige diskusjoner gjennom mine to år her ved NMBU. Dere har bidratt til at mine to år har vært lærerike.

*NMBU, ÅS, 2. Juni 2020*  
Øyvind Slenes Nilsen

## Sammendrag

På begynnelsen av 1900-tallet var 95 prosent av Oslos befolkning leieboere og det var stor boligmangel. I mellomkrigstiden gikk noen fagorganiserte bygningsarbeidere sammen om å bygge leiegårder, der alle kunne eie leiegården sammen og eie en leilighet hver i leiegården. Dette var starten på det vi kjenner som kooperative byggeselskaper, senere bedre kjent som borettslag.

I etterkrigstiden var bolignøden enorm i Norge, spesielt i Oslo. Boligpolitikk ble satt på agendaen og husbanken ble opprettet for å finansiere boligbyggingen. I Oslo stod kommunen klar med tomter og det ble satset på kooperativt felleseie. Boligbyggingen var på topp 60- og tidlig 70-tallet og som et resultat av boligpolitikken minket boligkøene utover 70-tallet. De statlige og kommunale subsidiene reduserte bolig mangelen og fikk oss ut av bolignøden.

Boligideologien på den tiden gikk ut på å gi den enkelte beboer en trygg boret, ikke at bolig skulle være noe en eier kunne kapitalisere på. For å hindre dette var de kooperative boligene gjenstand for streng prisregulering. I 1969 ble prisregulering for eneboliger opphevet, dette medførte spenninger mellom de regulerte boligmassene og det ikke-regulerte boligmassene. Som en reaksjon på prisreguleringen av andelsleiligheter vokste det frem en ny eierform. Eierseksjoner seilte frem som et alternativ til de strengt regulerte borettslagsleilighetene.

Da Høyre tok over regjeringmakten i 1981 hadde det over en periode blitt debattert om det fantes noen saklig grunn for forskjellsbehandlingen av selveiere og andelseiere. Dette førte til at boligomsetningen tok et stort steg i markedets retning under den borgerlige regjeringen. I 1982 vedtok regjeringen at prisreguleringen skulle oppheves. I løpet av 1980-tallet var de sentrale pilarene fra den boligpolitiske ideologien fra etterkrigstiden fjernet. I dag har vi en markedsstyrt boligpolitikk med en klar dominans av eierboliger.

I dag reguleres de to eiermodellene av eierseksjonsloven og borettslagsloven. Lovverkene har blitt mer like de seneste årene. Det er begrenset adgang til å etablere andre eierformer enn

borettslag og eierseksjonssameier når det er snakk om boliger som er tiltenkt å brukes som helårsbolig. Hensikten med dette er at det ikke skal bli uoversiktlig med et høyt antall boligformer som hver har sin egen lovgivning.

Etter å ha gjennomført en juridisk gjennomgang av de to lovverkene for å klargjøre forskjeller og likheter mellom eiermodellene har jeg kommet frem til at det er mange likheter, men det er fortsatt enkelte regler og prinsipper som skiller boligmodellene fra hverandre. Borettslag ble brukt som et sosialdemokratisk instrument som ga mulighet for fellesfinansiering og få bygget bolig til alle, mens eierseksjoner er rettet mot et marked med bedre likviditet. Brukereierprinsippet som følger av borettslagsloven sier at andelseier selv skal bo i boligen. Dette medfører strenge utleieregler for borettslagsboliger. Eier du en eierseksjonsleilighet står du fritt til å leie ut boligen din.

Jeg ser at det er fellesfinansiering og ansvarsbegrensning som i hovedsak skiller modellene fra hverandre. Andelseiere har ikke noe direkte ansvar for borettslagets gjeld. I en eierseksjon er seksjonseier ansvarlig for sin brøkdel av eventuelle fellesforpliktelser. Et eierseksjonssameie har heller ikke de samme mulighetene som borettslag når det kommer til å ta opp felleslån.

## Abstract

At the beginning of the 1900s, 95 percent of Oslo's population were tenants and there was a large housing shortage. In the interwar period, some unionized construction workers joined forces to build tenancies, where everyone could own the tenement together and own an apartment each in the tenement. This was the beginning of what we know as cooperative construction companies, later better known as housing cooperatives.

After the second world war, housing demand was enormous in Norway, especially in Oslo. Housing policy was put on the agenda and the housing bank was established to finance housing construction. In Oslo, the municipality was ready with land and were committing to cooperative joint ownership. Housing construction was at its top in the 60s and early 70s, and as a result of the housing policy, housing queues decreased beyond the 70s. The state and municipal subsidies reduced the housing shortage and got us out of the housing shortage.

The housing ideology at that time was about giving the individual occupant a safe living space, not that housing should be something an owner could capitalize on. To prevent this, the cooperative housing was subject to strict price controls. In 1969, price controls for detached houses were abolished, which led to tensions between the regulated housing stock and the unregulated housing stock. In response to the price regulation of cooperative housing, a new form of ownership emerged. Ownership sections sailed forward as an alternative to the strictly regulated condominiums.

When the Conservative party took over the government in 1981, it had been debated over a period of time whether there was any factual reason behind the discrimination between self-owners and cooperative housing owners. This led to a significant increase in housing sales in the market direction under the Conservative government. In 1982, the government decided to abolish price controls. During the 1980s, the central pillars of post-war housing ideology were removed. Today we have a market-driven housing policy with a clear dominance of owner-occupied housing.

Today, the two ownership model is regulated by the Ownership Section Act and the Cooperative Housing Act. The legislation has become more similar in recent years. There is limited access to establish other forms of ownership other than housing cooperatives and ownership-section co-owners when it comes to housing that is intended to be used as a year-round residence. The intention of this was to limit the number of housing types and their different legislation regulations of ownership-models.

After conducting a legal review of the two laws to clarify differences and similarities between the ownership models, I have come to the conclusion that there are many similarities, but there are still some rules and principles that differentiate the housing models from each other. Housing cooperatives were used as a social democratic instrument that allowed joint financing and housing for all, while ownership sections were aimed at a market with better liquidity. The user ownership principle that follows from the Cooperative Housing Act states that the unit owner himself must live in the apartment. This entails strict rental rules for cooperative apartments. If you own a ownership section apartment, you are free to rent your home to who you like.

I see that it is joint financing and the limitation of liability that mainly distinguish the models from each other. Cooperative unit owners have no direct responsibility for the housing cooperatives debt. In an ownership section, the section owner is responsible for his fraction of any joint obligations. An ownership-sectional society also does not have the same opportunities as a housing cooperative when it comes to raising joint loans.

## Innholdsfortegnelse

<b>SAMMENDRAG</b> .....	<b>2</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>4</b>
<b>KAPITTEL 1: INTRODUKSJON</b> .....	<b>8</b>
1.1 TEMA OG PROBLEMSTILLING.....	8
1.2 BAKGRUNN.....	10
1.3 METODE.....	11
1.4 OPPGAVENS VIDERE FREMSTILLING .....	12
<b>KAPITTEL 2: BOLIGPOLITISK HISTORIE</b> .....	<b>13</b>
2.1 1900-1940 KOOPERATIVE BYGGESELSKAPER OG EIERLINJA .....	13
2.2 ETTERKRIGSTIDEN – BOLIGNØD OG BOLIGAPPARATET .....	16
2.3 1970-TALLET .....	21
2.4 HØYREBØLGEN, FREMVEKSTEN AV SELVEIERLEILIGHET OG REGULERINGEN AV BOLIGOMSETNINGEN.....	22
2.5 DET NORSKE BOLIGSYSTEMET I DAG .....	27
<b>KAPITTEL 3: JURIDISK GJENNOMGANG EIERSEKSJONSLOVEN OG BORETTSLAGSLOVEN</b> .....	<b>29</b>
3.1.1 EIERSEKSJONSLOVEN.....	29
3.1.2 LOVENS FORMÅL OG DEFINISJON .....	30
3.1.3 OPPFØRING AV EIERSEKSJONER .....	31
3.1.4 SEKSJONERINGSTIDSPUNKT .....	32
3.1.5 SØKNAD OM SEKSJONERING .....	33
3.1.6 DISPOSISJONSRETT OVER EIERSEKSJONER.....	37
3.1.7 FORBUD MOT Å ERVERVE EN TREDJE BOLIGSEKSJON .....	37
3.1.8 SEKSJONSEIERS DISPOSISJONSRETT .....	39
3.1.9 BEGRENSNING AV RETTSLIG RÅDIGHET .....	40
3.1.10 UMLEIE.....	41
3.1.11 RETT TIL BRUK AV BRUKSENHETEN.....	43
3.1.12 RETT TIL BRUK AV FELLESAREALER .....	44
3.1.13 BETALING AV FELLESKOSTNADER OG LEGALPANTERETT .....	45
<b>3.2 BORETTSLAGSLOVEN</b> .....	<b>48</b>
3.2.1 HVILKE SAMMENSLUTNINGER/FELLESSKAP ER BORETTSLAG?.....	48
3.2.2 TILKNYTTETE OG FRITTSTÅENDE BORETTSLAG .....	50
3.2.3 OPPFØRINGER AV BOLIGER – BORETTSLAG .....	50
3.2.4 FORHOLD MELLOM UTBYGGER OG BOLIGKJØPER ETTER INNFLYTTING .....	51
3.2.5 ANDELER OG ANDELSEIERE .....	51
3.2.6 FORKJØPSRETT .....	53
3.2.7 BORETTEN.....	56
3.2.8 DUGNAD.....	58
3.2.9 UMLEIE.....	58

3.2.10 BETALING AV FELLESKOSTNADER OG LEGALPANTERETT .....	61
------------------------------------------------------------	----

**KAPITTEL 4: SAMMENLIGNING AV EIERSEKSJONSLOVEN OG BORETTLAGSLOVEN .....** 65

4.1 FINANSIERING OG ANSVAR .....	65
4.2 UMLEIE .....	66
4.3 REGISTERING .....	67
4.4 DOKUMENTAVGIFT .....	68
4.5 FORKJØPSRETT .....	68
4.6 HARMONISERING I FOREKOMMENDE LOVENDRING .....	68
4.7 AVSLUTTENDE RESONNEMENT .....	70

**KILDEHENVISNINGER .....** 72

LITTERATUR, ELEKTRONISKE NETTSIDER OG TIDSSKRIFTER: .....	72
LOVER, FORARBEIDER OG VEILEDER: .....	73
RETTSPRAKSIS: .....	74
FIGURLISTE: .....	75



## Kapittel 1: Introduksjon

### 1.1 Tema og problemstilling

Denne masteravhandlingen har som hensikt å se nærmere på, og analysere forskjeller og likheter mellom ulike former for boligsameie. Bakgrunnen er den nye eierseksjonsloven som slo i kraft 01.01.2018. Avhandlingen redegjør for gjeldene rettsregler i eierseksjonsloven og borettslagsloven, og ser på hovedforskjellene mellom de to typer for boligsameier.

For å få forståelse av hvilken betydning boligsameiene har hatt for forbrukere i Norge, vil oppgaven først ta for seg den komplekse historien som ligger bak boligstrukturene og eiermodellene vi har i dag. Veien frem til dagens til dagens boligmodeller har vært en dynamisk prosess med stor politisk innflytelse. Det vil i denne delene av oppgaven bli lagt størst vekt på Oslo siden det var der boligmangelen var størst etter 2. verdenskrig og det foreligger flest kilder om utviklingen i hovedstaden.

Etter opphevelsen av eierseksjonsloven av 23. mai 1997 (eierseksjonsloven) har loven vært gjenstand for en rekke endringer. Hensikten bak disse lovendringene var å skape en mer moderne, brukervennlig og systematisk lov<sup>1</sup>. Hvilke konkrete endringer som er blitt gjort vil jeg komme tilbake til i oppgavens kapittel 3.

Alle endringer og gjeldene rettsregler i begge lovene vil hver for seg kreve en inngående redegjørelse for hvordan bestemmelsene skal håndheves, og fungere i praksis. Det ville ha vært for omfattende å redegjøre for hver enkelt bestemmelse i denne avhandlingen. Det er derfor blitt gjort et utvalgt av bestemmelser i hver lov som blir redegjort for.

Videre vil oppgaven se på likhetene mellom de to eiermodellene og drøfte hva som skiller de fra hverandre.

---

<sup>1</sup> Prop. 39 L (2016-2017) s. 8

## **Problemstilling**

### Hovedproblemstilling

- *Drøfte forskjeller og likheter mellom den nye eierseksjonsloven og borettslagsloven*

### Underproblemstilling

- *Belyse hvordan boligsamvirke i Norge har utviklet seg over tid.*

## 1.2 Bakgrunn

I dag bor omtrent 30% av befolkningen i enten et borettslag eller eierseksjonssameier. Bakgrunnen for valg av tema er den nye eierseksjonsloven som slo i kraft 01.01.2018 og i anledning dette ønsket jeg å se nærmere på forholdet mellom eierseksjonsloven og borettslagsloven.

Jeg valgte å spesielt se på borettslags- og eierseksjonsmodellen, siden det i dag er en begrenset adgang til å etablere andre eierformer når det skal oppføres eiendommer med flere boliger. Dette følger av borettslagsloven § 1-4 og eierseksjonsloven § 3.

Begrensningene gjelder for boliger som er tiltenkt som helårsboliger. Fritidsboliger står fortsatt fritt til å benytte seg av andre eierformer.

Formålet med arbeidet er å undersøke hvordan disse eiermodellene har vokst frem gjennom den norske eierlinja, og hvordan dagens boliglovgivning påvirker de som bor de to ulike formene for boligsameier. Jeg ønsker også å sette fokus på hva det er som skiller eiermodellene, samtidig som jeg vil kaste lys over likhetene.

### 1.3 Metode

I dette delkapitlet vil jeg gjøre rede for metode og gjennomføring av oppgaven, samt hvordan metodene skal implementeres.

Å bruke en kombinasjon av flere forskjellige metoder fremsto som det riktige valget for å undersøke de aktuelle problemstillingene. For å undersøke den den boligpolitiske historien i Norge ble det mest hensiktsmessig å benytte seg av kvalitativ metode. Denne metoden er en måte å tilnærme seg virkeligheten for å produsere beskrivende data på. I motsetning til kvantitativ metode, der dataene foreligger i form av tall, vil det i kvalitative metoder foreligge data i form av skrevne tekster, lyd eller bilder<sup>2</sup>. Kvalitativ metode har større mengde innsamlede data, ettersom dette består av ulike menneskers uttalte ord, nedskrevne ord, opplevelser, meninger eller observasjoner av de samme menneskers adferd<sup>3</sup>. Det er blitt benyttet dokumentstudier som er innsamling, behandling og tolking av sekundærdata. Hovedvekten av kildene til boligpolitiske historien er litteratur av historikerne Sørvoll og Annaniassen, samt OBOS sin podcast «Hjemlengsel».

I gjennomgangen av Eierseksjonsloven og Borettslagsloven vil jeg benytte meg av alminnelig juridisk metode. Dette for å redegjøre for gjeldene rettsregler og drøfte de på best mulig måte. Det er lovenes forarbeid, veilederen utgitt av kommunal- og moderniseringsdepartementet i tillegg lovkommentarer som utgjør den vesentlige delen av kildegrunnet.

---

<sup>2</sup> Johannesen et. al (2011) s. 454

<sup>3</sup> Grenness & Askheim (2008) ss. 12-13

## 1.4 Oppgavens videre fremstilling

I kapittel 2 vil jeg presentere vil jeg presentere den historiske utviklingen av både eierseksjonsloven og borettslagsloven frem til i dag.

I kapittel 3 vil jeg gjennomføre en juridisk gjennomgang av utvalgte rettslige regler for de to forskjellige eiermodellene hver for seg.

I kapittel 4 vil jeg se på de viktigste forskjellene og likhetene mellom de ulike eiermodellene og presentere funnen fra kapittel 4.

## Kapittel 2: Boligpolitisk historie

### 2.1 1900-1940 Kooperative byggeselskaper og eierlinja

I dag eier ca. 80% av nordmenn sin egen bolig.<sup>4</sup> De aller fleste ønsker å eie og vi er i verdenstoppen når det gjelder å eie sin egen bolig. Men det har ikke alltid vært slik.

I Oslo på begynnelsen av 1900-tallet var 95% av innbyggerne leieboere. På denne tiden var boligsituasjonen i Oslo knapp og dette kjente de aller fleste på, ikke bare de som var aller fattigst. Leieboere hadde da få rettigheter, og kontrakter var det så som så med. Det var ofte dårlig standard på boligen og konflikter rundt leieforholdene.

Det var heller ingen boligpolitikk på dette tidspunktet. Rundt 1. verdenskrig ble tilgang på bolig et viktig samfunnstema, men det var uklart hvordan dette skulle løses.

Arbeiderpartiets sin løsning var å bygge kommunale leiegårder. Eksempler på slike leiegårder som ble bygd i mellomkrigstiden finner vi på Torshov, Ullevål hageby, Lindern og Sagene. Begrunnelsen for at kommunen valgte å bygge leiegårder var at folk var vant med å leie. Det var ikke noe spørsmål om å eie på den tiden. Politikerens løsning var heller å styrke leietakernes rettigheter. Man ønsket et leiemarked der det var «leieboerne som hadde makten». Som et resultat av dette ble Leieboligforbundet opprettet i 1933, i dag kjent som Leierboligforeningen. De opprettet blant annet en «svarteliste» over bygårder man skulle boikotte grunnet boligens standard og manglende rettigheter for leieboere<sup>5</sup>.

Selv om det ble bygget flere kommunale leiegårder i mellomkrigstiden, var ikke dette nok. Det var fortsatt boligmangel i Oslo, men så skjedde det noe som skulle forandre norsk boligpolitikk for all fremtid.

Noen fagorganiserte bygningsarbeidere kom opp med ideen at man kan eie en leiegård sammen, og eie en leilighet hver. Dette er starten på det vi kjenner som kooperative byggeselskaper som går ut på å bygge boliger for å eie dem i felleskap<sup>6</sup>. Kooperativ menes samarbeidene eller bedre kjent som samvirkelag.

---

<sup>4</sup> Statistisk sentralbyrå, (2020)

<sup>5</sup> Obos, (6. august 2019)

<sup>6</sup> Obos, (6. august 2019)

I begynnelsen var det ofte folk fra samme fagorganisasjon eller samme arbeidsplass som gikk sammen å skaffet tomt og bygde sammen. Byggebransjen hadde her dobbeltinteresse siden de ønsket å ha et sted å bo samtidig som de fikk mer arbeid<sup>7</sup>.

De første kooperative byggeselskapene var ferdig når alt var ferdig bygget, og da innskrenket man virksomheten til kun å forvalte boligene som hadde blitt bygget. Man brukte samme mønster som et vanlig forbrukersamvirke, men skulle bare dekke medlemmenes boligbehov. Man overså at disse medlemmene bare interesserte kooperatører inntil de hadde fått dekket sitt eget boligbehov<sup>8</sup>. Hvorfor ikke ha en organisasjon som kunne bygge boliger kontinuerlig?

Løsningen på dette ble en organisasjon som hadde en administrasjon som mottok lønn mellom byggeoppdragene. Løsningen ble Oslo og Omegn og Sparelag (OOBS). I dag bedre kjent som OBOS.<sup>9</sup> Man foretok en selskapsrettslig deling av virksomheten slik at de ferdige boliger ble eiet av egne selskaper som var selvstendige rettssubjekter atskilt fra boligbyggelaget. Hovedhensikten var å sikre beboerne mot å miste boligene som følge av økonomiske vanskeligheter i boligbyggelaget. Men selv om boliglagene var egne rettssubjekter, var det samtidig boligbyggelagets datterselskaper.<sup>10</sup> Etter ferdigstilling ble datterselskapene skilt ut som et eget selskap og ble eid av beboerne. Gjennom vedtekter og kontrakter sikret OBOS seg fortsatt kontroll over de viktigste avgjørelsene i de utskilte selskapene. Dette er de vi i dag kjenner som borettslag og var på denne tiden en helt ny modell<sup>11</sup>.

Samtidig som de kooperative byggeselskapene vokste frem var Arbeiderpartiet fortsatt opptatt av å bygge kommunale leiegårder og styrke leietakernes rettigheter. Samtidig var Høyre på gårdeierens parti og opptatt av å bevare deres rettigheter. Oppstarten av OBOS gikk litt under politikernes radar helt i begynnelsen.

---

<sup>7</sup> OBOS (6. august 2019)

<sup>8</sup> Wyller (2009) s. 55

<sup>9</sup> OBOS (2020)

<sup>10</sup> Wyller (2009) s. 55

<sup>11</sup> OBOS (6. august 2019)

Første borettslaget til OBOS lå på Etterstad og sto ferdig i 1931. Det var et stort innskudd, så det var middelklassen som flyttet inn der. Byggene hadde en høy standard for den tiden de ble bygget i.<sup>12</sup>

Parallelt som OBOS begynte å bygge hadde Oslo kommune startet gått lei av å drive utleievirksomhet. Politiske føringer gjorde det vanskelig å øke husleien, dermed ble virksomheten mindre lønnsom. Man valgte derfor å avvikle satsningen på kommunal boligbygging. Samtlige partier i Oslo bystyre stemte for å avvikle, til og med kommunistene<sup>13</sup>.

Men bolignøden var fortsatt stor. Løsningen ble at Oslo og Omegn Bolig ble omorganisert i 1935 under navnet Oslo Bolig og Sparelag. Oslo kommune startet å samarbeide med OBOS og ble kommunenes byggeorgan. Det ble sett på som en revolusjon at det offentlige la til rette for at folk skulle få eie boligene sine selv. Dette er det vi kjenner til som eierlinja. Man valgte å støtte kooperativ boligbygging fremfor kommunale leiegårder<sup>14</sup>.

At eierlinja ble innført i Norge kan sies å være litt tilfeldig. Man var skeptiske til kostnaden knyttet til et kommunalt boligopplegg. Politikerne som utformet boligpolitikken var bevisst på kostnader og syntes det var bedre for folk å styre over seg selv enn å ligge under en gårdeier. Tidligere statsminister for Arbeiderpartiet, Trygve Bratteli uttalte i en stortingsdebatt i 1951 sin skepsis til at noen skulle eie andre menneskers hjem: *«For meg er dette et prinsipielt spørsmål, og jeg vil gjøre det tindrende klart. I det moderne samfunn er det visse områder hvor det drives privat næringsdrift, eller hvor det er under avvikling, og jeg for mitt vedkommende godtar ikke som et område for privat næringsdrift det å eie andre menneskers hjem.»*<sup>15</sup>

Røttene til eierlinja i norske byer dreier seg om kooperasjonene og OBOS og hovedgrunnen for at så mange eier boliger i Norge i dag<sup>16</sup>.

---

<sup>12</sup> OBOS (2020)

<sup>13</sup> OBOS (6. august 2019)

<sup>14</sup> OBOS (6. august 2019)

<sup>15</sup> Annaniassen (2006) s. 15

<sup>16</sup> OBOS (6. august 2019)



## 2.2 Etterkrigstiden – Bolignød og boligapparatet

Etter 2. verdenskrig var bolignøden stor og folk var desperate utover på 1950-tallet. Årsaken til dette handlet i mange deler av landet om ødeleggelsene etter krigen. Men i Oslo skyldtes bolignøden først og fremst et etterslep fra tiårene før krigen hvor det ble bygd alt for lite. I tillegg ble det ikke bygget noe som helst under krigen. En annen faktor var alle menneskene som flyttet til Oslo etter krigen. I Oslo var det oppgang i offentlig virksomhet og i handel – og industrinæringen. Dette skapte et stort behov for arbeidskraft, og arbeiderene trengte et sted å bo<sup>17</sup>.

Boligpolitikk sto kjempesentralt i etterkrigstidens politiske ordskifte. Det var et tema som opptok alle. Hvor mange boliger ville vært parti bygge? Alle partiene ønsket å bygge mye og ha et høyt tempo i boligbyggingen. Helge Sleip fra Venstre ønsket for eksempel å bygge 40.000 boliger i året. For å sette dette litt i perspektiv så tilsvarer 40.000 boliger byer som Fredrikstad og Kristiansand tilsammen om man beregner 3,2 personer per husholdning. Altså boliger for 128.000 personer<sup>18</sup>. Bolignøden var enorm.

Til og med kongen, Haakon VII, var opptatt av bolignøden i landet og adresserte dette i sin tale på sin egen 80-årsdag i 1952. Han ønsket også å få bukt med boligmangelen<sup>19</sup>.

Alle jobbet i samme retning for å få på plass boliger så fort som mulig. I OBOS kjente man på presset om å bygge raskt. For å kunne bygge i en høy hastighet fikk man på plass et apparat som gikk planmessig og målbevisst til verks. Dette apparatet fikk man på plass på bemerkelsesverdig kort tid og gikk ut på et 3 parts samarbeid. Husbanken ble opprettet i 1946 for å finansiere boligbyggingen. Kommunen sto med tomter. De kjøpte og eksproprierte store arealer og festet bort tomter til boligbyggere. De stilte så å si med gratis tomter for boligbyggingen. Boligsamvirket skulle stå for selve byggingen. De skulle også stå for fordelingen og forvaltningen av de ferdigstilte boligene. Vi kan se på dette apparatet som en tidlig versjon av det vi i dag kjenner som offentlig privat samarbeid (OPS).

---

<sup>17</sup> OBOS (8. august 2019)

<sup>18</sup> OBOS (8. august 2019)

<sup>19</sup> OBOS (8. august 2019)

Det offentlige ga også støtte og subsidier til den private boligbyggingen. Dette skjedde over hele landet<sup>20</sup>.

Et fint eksempel på den sosial boligbyggingen etter krigen er OBOS sitt prosjekt på Keyserløkka. Prosjektet hadde en høy standard og var tegnet av arkitekten Frode Rinnan. Han var en rasjonell arkitekt som ønsket å bygge effektivt og hadde en stor innvirkning på hvordan drabantbyene i Oslo ble seende ut. Han kjente de som var viktig å kjenne i kommunen og pløyde seg gjennom de fleste kommunale prosesser. Dette enevelde og lite demokratiske prosess hadde sine fordeler når man ønsket å bygge effektivt. Det ble bygd nøkternt blokkfunkis på 4 etasjer og det ble lagt vekt på at det skulle være lys og luft mellom blokkene<sup>21</sup>.

---

<sup>20</sup> OBOS (8. august 2019)

<sup>21</sup> OBOS (8. august 2019)



(Figur 1. Keyserløkka, Sløsing av tomteareal med såpass stort mellomrom mellom blokkene?)

I boligene som ble bygget rett etter krigen fikk folk flytte inn selv om ikke hele bygget sto helt ferdig. En tre-roms leilighet som vi i dag ser på som helt ordinært ble sett på som helt revolusjonerende på den tiden. Det ble satt en helt ny boligstandard som skulle være et grunnlag for husbankens tildeling av midler. Denne standarden var tre rom og kjøkken<sup>22</sup>.

---

<sup>22</sup> OBOS (8. august 2019)

Ønske om effektiv boligbygging gikk hardt ut over demokratiet. Det hastet og ble lagt press på rask boligbygging fra alle kanter. Ironisk nok kan man også si at den effektive boligbyggingen kan ha forsterket bolignøden. Den voldsomme veksten i byggingen førte til en sentralisering og enda flere flyttet til byene og boliggetterspørselen ble enda større. Flere ble med å konkurrere om de boligene som allerede var. Køene av folk som ønsket bolig var nesten endeløse. Det hjalp ikke med rask boligbygging. Selv med det effektive boligapparatet ble det ikke bygget nok. Selv med den store tilstrømningen av folk var det heller ikke nok arbeidskraft til all boligbyggingen. I tillegg til dette var prosjektledere for private forretningsbygg rundt om på byggeplasser og stjal arbeidskraft fra boligbyggingen. Det var ville tilstander<sup>23</sup>.

Boligapparatet var innstilt for en helt spesiell form for boligbygging og byutvikling. Dette kan illustreres godt gjennom t-bane kartet i Oslo. For hvert t-banestopp østover er det hvert sitt eget boligstrøk/egen liten bydel. Mesteparten av dette ble bygd ut i etterkrigstiden. Hvert navn forteller hver sin lille historie. Det er mange navn som slutter med «rud» og dette var gamle gårdsbruk<sup>24</sup>.

---

<sup>23</sup> OBOS (8. august 2019)

<sup>24</sup> OBOS (8. august 2019)



(Figur 2. Linjekart for T-bane<sup>25</sup>)

Fram til 1948 så var dette gårdsbygda og lå utenfor Oslos bygrense. Da Oslo og Aker ble slått sammen i 1948 kjøpte kommunen opp og eksproprierte disse gårdsbrukene. Det var en stor transformasjon. På alle disse gamle jordene ble det bygd drabantbyer. Drabantbyer er bydeler som er helhetlig planlagt, og er mer mindre selvforsynte med det man trenger i hverdagen. Først og fremst boliger, men også barnehager, skoler, idrettsanlegg og butikker. De er som egne små byer i byen og t-banen binder de sammen til en storby<sup>26</sup>.

For å oppsummere etterkrigstiden så klarte man ikke å bygge i takt med strømmen av mennesker som flyttet til byene. På landsbygda derimot klarte man å bygge seg ganske fort ut av bolig mangelen. Det var stor forskjell mellom by og land. Boligbygging var på topp på 60- og tidlig 70-tallet, men det var fortsatt lange ventelister. I byene bodde folk fortsatt

<sup>25</sup> Ruter (2016)

<sup>26</sup> OBOS (8. august 2019)

veldig tett og levestandarden var lav. Det var lettere å få seg arbeid enn tak over hodet på denne tiden.

### 2.3 1970-tallet

På 1970-tallet var det ikke lommeboka som avgjorde om du fikk kjøpt bolig eller ikke.

Budrunder og høystbydende var ukjente begreper. De boligsøkende la inn ønsker og fikk tildelt bolig etter ansiennitet. Man kjøpte ikke bolig. Boligene ble kunngjort og ikke lagt ut for salg. Selv om man fikk tildelt bolig var det ikke gratis. Man måtte betale innskudd.

Innskuddet kan sies å være egenkapital, mens resten ble nedbetalt i felleskap gjennom det som ganske misvisende ble kalt for husleie. Egentlig var det nedbetaling av borettslagets felles husbanklån. For bruktboliger betalte man en pris som gjenspeilet innskuddet korrigert for prisstigningen<sup>27</sup>.

På Romsås lå innskuddet på ca. 17.000 kr, inkludert garasje. På et rekkehus på Manglerud var innskuddet på ca. 50.000 kr. Dette gjorde at forskjellige drabantbyer rundt om i Oslo fikk forskjellige kallenavn. Lambertseter ble kalt for «Grautbyen» fordi man ikke hadde råd til noe annet en grøt etter man hadde betalt innskuddet der. Romsås ble kalt «dollartoppen» fordi det også var ganske dyrt<sup>28</sup>.

Det var fortsatt mange om beinet for å få seg bolig i denne tidsepoken og det var en fortvilt situasjon for mange. I Oslo var man nødt til å melde seg inn i OBOS og stille seg i køen. Da sto man på en liste og ventet på å rykke fremover. For bruktboliger var en egen listeordning. Det var rundt 9000 søkere på et år og av disse fikk ca. 1600 – 2000 tildelt bolig. Å få brev om at man hadde blitt tildelt bolig på kan nesten sammenlignes med å få en telefon fra Norsk-tipping. Folk var dypt takknemlige når de var så heldige å få seg et hjem<sup>29</sup>.

Boligene på denne tiden var kraftig subsidiert. Utbyggere fikk tomter av kommunen og det var kommunen selv som sto for infrastrukturen i området det ble bygget. En leilighet i

---

<sup>27</sup> OBOS (13. august 2019)

<sup>28</sup> OBOS (13. august 2019)

<sup>29</sup> OBOS (13. august 2019)

Kværnerbyen i Oslo som i dag koster 4,7 millioner hadde med 70-tallets støtteordninger kostet 2,3 millioner i dag. Litt under halv pris<sup>30</sup>.

Ut over 70-tallet begynte disse subsidiene å bli for store. Kommunen hadde ikke lenger råd til å kjøpe tomter for å så gi de bort i bytte mot en symbolsk festeavgift. Staten hadde heller ikke råd til å fortsette å subsidiere husbanken så mye som de hadde gjort. Dette førte til en nedtrapping av den offentlige støtten til boligbyggingen i løpet av 70- og tidlig 80-tallet<sup>31</sup>.

En av grunnen til at det offentlige ikke lenger hadde råd til å støtte boligbyggingen var at flere kvinner kom ut i arbeidslivet. Da var det ikke lenger noen hjemme til å passe på barna og forsørge de eldre. Staten trengte derfor penger til å bygge sykehjem og andre institusjoner for å hjelpe til dette<sup>32</sup>.

Et resultat av boligpolitikken var at boligkøene minket utover 70-tallet. Subsidier fra stat og kommune reduserte bolig mangelen og fikk oss ut av bolignøden<sup>33</sup>.

#### 2.4 Høyrebølgen, fremveksten av selveierleilighet og reguleringen av boligomsetningen

Etter at bolignøden i etterkrigstiden var ble løst gjennom en statlig satsning på kooperativt felleseie i byene og sjøleide småhus i distriktene hadde Norge blitt et «sosialdemokratisk eierland»<sup>34</sup>. På 1970-tallet har befolkning begynt å få seg tak over hodet og startet å se seg lei på nøysomheten som var helt nødvendig etter krigen. Folk opplevde et økonomisk overskudd og vi begynte å handle. Det ble vekket et ønske om selvbestemmelse blant folket og det blåste en liberaliseringsvind over hele vår del av verden. I Norge kom denne i form av høyrebølgen. Denne frihetstrangen gjorde seg også gjeldene på boligmarkedet<sup>35</sup>.

---

<sup>30</sup> OBOS (13. august 2019)

<sup>31</sup> OBOS (13. august 2019)

<sup>32</sup> OBOS (13. august 2019)

<sup>33</sup> OBOS (13. august 2019)

<sup>34</sup> Sjørvoll (2010) s. 16

<sup>35</sup> OBOS (15. august 2019)

Med den sosialdemokratiske boligideologien som var på denne tiden, sikret eiendomsretten den enkelte beboer en trygg boret, men ikke retten til å selge sin bolig til markedspris<sup>36</sup>. Den boligpolitiske intensjonen var at ingen skulle tjene penger på å eie andres bolig, men de nye eierne skulle heller ikke tjene penger på egen bolig, for eksempel gjennom salg. For å hindre dette ble særlig de kooperative boligene gjenstand for streng prisregulering<sup>37</sup>. I 1969 ble prisregulering på statsfinansierte eneboliger avviklet, mot Arbeiderpartiets stemmer. Dette medførte på sikt spenninger mellom en regulert og en ikke-regulert boligmasse<sup>38</sup>. Det oppsto en åpenbar forskjell mellom private eneboliger og borettslagsleiligheter<sup>39</sup>. Selv om begge boligtypene ofte var oppført ved hjelp av statlige husbanksubsidier, gjaldt prisreguleringen bare for aksje- og borettslagsleiligheter. Det oppsto to boligmarkeder parallelt. Det regulerte, som stort sett var i byene og et fritt marked.

Dette følte veldig urettferdig siden de som eide bolig utenfor byene kunne «cashe» inn de subsidiene som hadde blitt gitt i motsetning til de som bodde i byene. De var fortsatt bundet av prisreguleringen. Det var spesielt problematisk for de som ønsket å flytte fra byen og til en enebolig. De måtte flytte fra et boligmarked til et annet. Gapet mellom markedene ble større og større<sup>40</sup>.

Som en reaksjon på at prisregulering på eneboliger ble fjernet vokste det frem en ny eierform. Eierseksjoner kom som et alternativ til de strengt regulerte borettslagsleilighetene. Grunnen til at den nye eierformen vokste seg så populær var for det første at de ikke var prisregulerte, men også siden kjøperen av en eierseksjon kunne få fullt fradrag for renter på lånet. Det var også opp til kjøperen selv hvor mye egenkapital han ville investere i boligen. På toppen av dette ble å eie sin egen bolig gjennom en eierseksjon sett på som høyere status enn å eie en andel i et borettslag<sup>41</sup>.

---

<sup>36</sup> Sørvoll (2010) s. 16

<sup>37</sup> Annaniassen (2006) s. 16

<sup>38</sup> Annaniassen (2006) s. 14

<sup>39</sup> Sørvoll (2010) s. 16

<sup>40</sup> OBOS (15. august 2019)

<sup>41</sup> Prop. 39. L (2016-2017) ss. 10-11



I det regulerte markedet fantes det også to «verdener». Det var særlig i Oslo, der det fantes frittstående borettslag som ikke var tilknyttet boligsamvirke, først og fremst de borettslagene Selvaag hadde bygget. I disse borettslagene gjaldt også prisregulering offisielt, men det fantes ingen som kunne kontrollere at alle fulgte reglene. Så når disse boligene skulle bli omsatt kunne det gå såkalte «penger under bordet»<sup>42</sup>.

Den sterke oppslutningen rundt Arbeiderpartiets politikk om et totalregulert boligmarked begynte å slå sprekker. Arbeiderpartiet befant seg i en posisjon hvor de måtte konkurrere med andre partier rundt boligpolitikken. Det ble fremmet forslag i stortinget om at hele boligmarkedet skulle bli offentlig regulert og det skulle være en offentlig boligforvaltning over hele landet. Tidligere statsminister Oddvar Nordlie sa til Arbeiderbladet i 1973 at: «*Vi må frigjøre omsetningen av leiligheter fra markedsmekanismen. Privat omsetning og formidling av boliger vil i fremtida være en umulighet hvis vi ønsker å skape mer ordnede forhold og fjerne spekulasjonssalg*»<sup>43</sup>. Han mente boligomsetning ikke var et område hvor det private profittmotiv hadde en legitim plass<sup>44</sup>. Partiets utkast til arbeiderprogram for boligpolitikk 1972 var uttalelsene like klare som de Nordli hadde kommet med. Der sto det at «*produksjon, forvaltning og omsetning av boliger må så langt det er mulig, bli unndratt det spill og den spekulasjon som ofte preger det kapitalistiske samfunn*»<sup>45</sup>.

Til tross for den store oppslutningen om en sterk offentlig kontroll rakk ikke den første Bratteli-regjeringen (1971-1972) å ta stilling til boligformidlingsutvalgets innstilling før den gikk av i 1972<sup>46</sup>. I den andre Bratteli-regjeringen (1973-1976) ble det varslet tidlig om at den ville fremme boligformidling, der ønske var å innføre et felles takstsystem<sup>47</sup>. Og til tross for totalreguleringsambisjonen valgte Arbeiderpartiet en forsiktig linje i boligomsetningsspørsmålet. Dette kan forklares med både faglige og valgtaktiske hensyn.

---

<sup>42</sup> OBOS (15. august 2019)

<sup>43</sup> Sjørvoll (2010) s. 18

<sup>44</sup> Sjørvoll (2010) s. 18

<sup>45</sup> Sjørvoll (2010) s. 18

<sup>46</sup> Sjørvoll (2010) s. 18

<sup>47</sup> Sjørvoll (2010) s. 18

Men det var også en strid innad i Arbeiderpartiet. Det var uenigheter om man skulle ta politikken enda et skritt mot venstre eller ikke. I følge boligrådmannen i Oslo ville for eksempel en offentlig boligformidling kreve store administrative ressurser som ikke kunne legitimeres med dens gunstige virkninger<sup>48</sup>. I tillegg fryktet man at en utvidelse av prisreguleringen ville være en gavepakke til Høyre, som synes å vinne gehør for sin kritikk av boligformidlingsutvalget i store deler av befolkningen<sup>49</sup>. Arbeiderpartiet valgte å komme kritikken fra folket i møte ved å heve takstene noe på de allerede regulerte boligene. Det fantes en utbredt oppfatning i Arbeiderpartiet om at det var urimelig at det fantes ulike omsetningsregler for eneboliger og andelsleiligheter, men de greide ikke å bli enige om denne urettferdigheten skulle oppheves gjennom liberalisering eller ytterligere reguleringer<sup>50</sup>.

Vi kan si at Arbeiderpartiet satte en ustø kurs mot markedsøkonomien før Høyre kom til makten<sup>51</sup>.

I de frittstående borettslagene der ikke var noe håndheving av prisregulering fikk et enstemmig Storing innført forkjøpsrett i 1977. Dette var for å få bukt med pengene som gikk under bordet problematikken. Dette betydde at også de frittstående borettslagene måtte begynne med ventelister og ansiennitet på lik linje som borettslagene som var knyttet til boligsamvirke.

En eiendomsmegler fra Kristiansand, Jørgen Strai, oppdaget et «smutthull» i loven som gjorde det mulig å oppløse borettslagene og omgjøre de til selveierleiligheter.

Han reiste rundt og holdt kurs for borettslag hvordan de kunne selge leilighetene sine stykkevis og delt som fast eiendom. Etterhvert fikk man innført en passus i loven som gjorde at dette ikke lengre var lovlig<sup>52</sup>.

Dette er et godt bilde på at folk hadde et sterkt ønske om å kunne omsette boligene sine fritt. Når borettslagene ble løst kunne eierne potensielt ende opp som millionærer. I tillegg

---

<sup>48</sup> Sjørvoll (2010) s. 19

<sup>49</sup> Sjørvoll (2010) s. 19

<sup>50</sup> Sjørvoll (2010) s. 20

<sup>51</sup> OBOS (15. august 2019)

<sup>52</sup> OBOS (15. august 2019)

var oppløsningene en av årsakene til at Arbeiderpartiet valgte å heve takstene på regulerte boliger<sup>53</sup>.

Som en motsetning til Arbeiderpartiets ambisjon om totalregulering uttrykte høyresiden misnøye mot Arbeiderpartiets forsvar av prisreguleringen i borettslagssektoren. Dette var en av drivkreftene bak Høyres store fremgang. Det bidro til et regjeringsskifte i 1981, og Kåre Willoch ble statsminister. Høyere hadde flere ganger stilt mange spørsmål om det fantes noen saklig grunn for forskjellsbehandlingen av selveiere og andelseiere<sup>54</sup>. Boligomsetningen tok derfor et klart steg i markedets retning under årene med borgerlig regjering fra 1981 til 1986. 9. juli 1982 vedtok regjeringen at all prisregulering skulle oppheves i alle kommuner unntatt 7, fra og med 1. september 1982. Dette førte til en gjennomsnittlig takstøkning på omkring 100 prosent<sup>55</sup>. I Oslo ble den omtrent tredoblet.

Folk som hadde som hadde levert leiligheten sin salg til OBOS ville ikke selge boligen sin før 1. september. De som allerede hadde avtalt å kjøpe leilighet ønsket å kjøpe leiligheten før 1. september<sup>56</sup>. Det ble konflikt mellom kjøpere og selgere.

Det frie markedet fikk en litt trøblete start. Prisene på nye boliger økte voldsomt på 80-tallet, og taksten på bruktboliger ble tredoblet. Det førte til at boligsalget stupte. Det ble for dyrt for folk. Tilbudet ble større enn etterspørselen, og det gamle systemet med lister over boligsøkere ga ikke mening lenger<sup>57</sup>.

Boligsamvirker som OBOS måtte tenke nytt. Det var ikke lenger lange køer med folk som ønsket bolig. De måtte begynne å selge. Det ble satt fokus på kundebehandling og OBOS startet med egne eiendomsめglere<sup>58</sup>. Det var en stor forandring.

*«Vi ville ha friere insentiv, ville ha mer konkurranse om boligsøkere fordi det ville medvirke til mer variert boligbygging som tilpasses mer til ulike behov. Det var også ønskelig med høyere*

---

<sup>53</sup> OBOS (15. august 2019)

<sup>54</sup> Sørvoll (2010) s. 19

<sup>55</sup> Annaniassen (1996)

<sup>56</sup> OBOS (15. august 2019)

<sup>57</sup> OBOS (15. august 2019)

<sup>58</sup> OBOS (15. august 2019)

*effektivitet i boligbyggingen som ville begrense konstandstigningen for de som søkte bolig»* sier tidligere statsminister Kåre Willoch fra Høyre<sup>59</sup>.

Ettersom det hadde vokst frem en ny eierform, i form av eierseksjoner var det nødvendig med en ny lov som regulerte denne eierformen. I 1975 ble nedsatt en utvalg av regjeringen som skulle utrede alle sider ved selveierleiligheter. Utvalget leverte sin utredning i 1980<sup>60</sup>. Flertallet mente da at eierseksjonsformen burde forbys. Våren 1981 la Brundtland regjeringen frem et forslag til lov om eierseksjoner, men siden det ble et regjeringsskifte Willoch regjeringen proposisjonen. De kom heller med sitt eget lovforslag og i 1983 ble det første alminnelige lov om eierseksjoner vedtatt. Loven regulerte først og fremst hvordan seksjoner skulle opprettes og det viktigste formålet med loven var å skape ryddige og oversiktlige eiendomsforhold<sup>61</sup>.

Da etterkrigstidens boligmangel opphørte, samtidig med en høykonjunktur og reallønning økte ble det realistisk og ønskelig for mange å etterstrebe høyere boligstandard, for eksempel ved å stige i boligkarriere fra kooperativ andelsbolig til individuell eneboliger<sup>62</sup>. Disse spenningene i boligmarkedet førte til det frie markedet som vi kjenner i dag. I løpet av 1980-tallet var de sentrale pilarene fra det boligpolitiske arrangementet fra 1946 fjernet<sup>63</sup>. Det norske systemet som vi kjenner i dag kan kategoriseres som følger: En markedsstyrt boligpolitikk basert på en klar dominans av eierboliger, sammen med et leiemarked der store deler av boligmassen forholdsvis raskt kan flyttes mellom eier- og leiesegmentet<sup>64</sup>.

## 2.5 Det norske Boligsystemet i dag

Boligsektoren i dag er dominert av eierboliger form av selveierboliger som består av eneboliger og andre småhus samt eierleiligheter (eierseksjoner) i fler familiehus som ble tillatt gjennom eierseksjonsloven av 1983<sup>65</sup>. Det er ca. 70% av Norges befolkning som bor i

---

<sup>59</sup> OBOS (15. august 2019)

<sup>60</sup> NOU 1980:6 (1980) Eierleiligheter

<sup>61</sup> Prop. 39 L (2016-2017) s. 12

<sup>62</sup> Annaniassen (2006) s. 14

<sup>63</sup> Annaniassen (2006) s. 14

<sup>64</sup> Annaniassen (2006) s. 13

<sup>65</sup> Annaniassen (2006) s. 13

selveierboliger i dag, der en eller flere i husholdning står som eier<sup>66</sup>. Det har hersket fri prisdannelse siden midten av 1969 for tilnærmet alle selveierboliger

I dag er det ca. 11,5 % av befolkningen som bor i kooperative borettslag og aksjeleiligheter<sup>67</sup>. Denne disposisjonsformen omfatter andelsboliger i borettslag innenfor det organiserte boligsamvirket, frittstående borettslag, aksje- og obligasjonsleiligheter. Etter 1980-tallets avregulering er denne boligmassen svært lik selveierboligene. I de nye borettslovene komme dette terminologisk til uttrykk ved at husleieloven ikke lenger skal gjelde i et borettslag. Begrepet husleie er erstattet med felleskostnader. En borettslshaver er å betrakte som eier av boligen og ikke som leieboer i borettslag. Legger vi sammen disse boligene i eiersegmentet kommer vi frem til at over 80% av befolkningen bor i eierboliger.

Vi har også en leiesektor som er dominert av små og ikke-profesjonelle utleiere av enkeltboliger, leiligheter og rom i småhus. Sektoren er tilpasset et markedsbestemt husleienivå. Det er ca. 18% av befolkning som bor i en leid bolig i dag<sup>68</sup>. Utleiemarkedet domineres av individuelle boligeiere som for kortere eller lengre tid ikke bor i boligen. Det norske leiemarkedet har en sporadisk og flyktig karakter, med kontinuerlig flytninger ut og inn. I tillegg til dette finnes en offentlig og kommunalt eid boligsektor. Disse boligene er ofte strengt behovsprøvde etter sosiale kriterier, samtidig som husleienivået i stadig større grad tenderer mot markedsnivå. Mange av beboerne mottar derfor bostøtte<sup>69</sup>.

---

<sup>66</sup> Statistisk sentralbyrå (2019)

<sup>67</sup> Statistisk sentralbyrå (2019)

<sup>68</sup> Statistisk sentralbyrå (2019)

<sup>69</sup> Annaniassen (2006) s. 13

## Kapittel 3: Juridisk gjennomgang Eierseksjonsloven og Borettslagsloven

I denne delen skal jeg gjøre en juridisk gjennomgang av den nye eierseksjonsloven<sup>70</sup> som hadde ikrafttredelse 01.01.2018 og borettslagsloven<sup>71</sup> fra 2003. Det har som hensikt å avdekke likheter og ulikheter mellom de to forskjellige typer boligsameier.

### 3.1.1 Eierseksjonsloven

Frem til 01.01.2018 var det lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 (eierseksjonsloven) som hadde bestemmelser som regulerte eierseksjoner. Hensikten med lovendringene er å skape en mer moderne, brukervennlig og systematisk lov<sup>72</sup>. Gjennom vedtak om ny eierseksjonslov har loven videreført tidligere gjeldene regler på de fleste punkter, men er også gjenstand for flere små eller større endringer. Her følger en oversikt over endringer:

- *Seksjoneringstidspunktet, § 8:* Tidligere kunne en først få seksjonering av igangsettingstingstillatelse. Nå er det mulig å søke om seksjonering på et tidligere tidspunkt, ved rammetillatelse.
- *Enklere krav til oppmåling av tilleggsdeler, § 13:* Hovedregelen er at det skal at det skal gjennomføres en kontorforretning, kun ved spesielle tilfeller kan kommunen kreve oppmåling på stedet.
- *En enkelt sameier kan kreve seksjonering, § 9.*
- *Forkjøpsrett faller bort.* Tidligere kunne leietakere kreve forkjøpsrett dersom en seksjon skulle selges. Leietaker kunne kreve å kjøpe eierseksjonen til 80 % av kjøpesummen.
- *Seksjonssameiets styre er tildelt søksmålskompetanse, § 60.*
- *Nye regler om parkering, § 7 bokstav d.* Opp til utbygger å bestemme hvordan parkering skal fordeles. Kommunen skal kun kontrollere at det er opprettet

---

<sup>70</sup> Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven, eiersl.) av 16. juni 2017 nr. 65

<sup>71</sup> Lov om burettslag (burettslagslova, brl.) av 6. juni 2003 nr. 39

<sup>72</sup> Prop. 39 L (2016-2017) s. 8

parkeringsplasser som plangrunnlaget og byggetillatelsen krever. Spesielt forholdet til handicap-parkering og «bytteordningen» er nytt i loven.

- *Kobling mellom eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven, § 7 3. ledd*
- *Kortere saksbehandlingstid, § 14*
- *Tinglysningstidspunktet, § 17*
- *Sameiet kan bli hjemmelshaver, § 19*
- *Økning av legalpant til 2G, § 31 1. ledd*

Eierseksjon som eiermodell, er en særegen eierform i norsk sammenheng. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av en av flere boliger eller andre bruksenheter i eiendommen, jf. Eierseksjonsloven § 1 første ledd annet punktum. Denne eieformen er den mest foretrukne eieformen for sameier i dag, samt den eieformen den største delen av markedet består av.

Eierseksjonsloven § 3 hindrer at blir etablert sameie- og bruksforhold som tilsvarer eierseksjoner, uten at det skjer ved formell seksjonering. Seksjoner som opprettes på annen måte er såkalt «irregulære seksjoner». Denne begrensningen gjelder kun for bolig.

Begrunnelsen for disse restriksjonene på adgangen til å etablere andre sameieboliger er å hindre at regler om standardkrav m.m skal kunne omgås ved å velge en annen sameieform og at antallet boligformer skal bli for mange og uoversiktlige<sup>73</sup>.

### 3.1.2 Lovens formål og definisjon

I de tidligere utgavene eierseksjonslovene var det ingen formålsparagraf, og slike typer paragrafer finnes ikke i boligrettslige lover som borettslagsloven og husleieloven<sup>74</sup>. Lovens formål er nedfelt i § 1 i den nye loven: «Loven skal sikre interessene til både eierseksjonssameier som felleskap, de enkelte seksjonseiere, brukerne, utbyggerne og samfunnet når et eierseksjonssameie opprettes og ved senere drift». I forarbeidene kommer det frem at paragrafen skal gi uttrykk for lovens målsetninger og gjennom å beskrive lovens

---

<sup>73</sup> Prop. 39 L (2016-2017) ss. 146-147

<sup>74</sup> Wyller & Bjørnevik (2020) s. 30

formål synliggjør paragrafen alle de ulike interesser loven skal ivareta<sup>75</sup>. I loven fra 1997 hadde departementet erfart at det hadde vært problemer for brukerne at det ikke fremgikk uttrykkelig at loven både har offentligrettslige og privatrettslige sider. Den nye formålsbestemmelsen gir klart uttrykk for lovens målsetninger.

I § 4 er det definert en rekke viktige begreper knyttet til loven. Det kommer frem av bokstav a) at en eierseksjon er en eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Den delen som eieren har enerett til, kalles for bruksenhet. Videre i bestemmelsen følger det en rekke andre definisjoner som er relevante i loven.

Sameiet som eierseksjonen er tilknyttet til kalles gjerne for at eierseksjonssameie. I tillegg kan en eierseksjon både være en boligseksjon og en næringsseksjon<sup>76</sup>.

### 3.1.3 Oppføring av eierseksjoner

Eierseksjoner opprettes ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen jf. § 10. Seksjonering vil kun skje når kommunens vedtak blir tinglyst. Etter dette vedtaket er truffet kan ikke søker stoppe eller reversere prosessen<sup>77</sup>. I tillegg må de vilkårene for seksjonering etter § 7 være oppfylt. Disse vilkårene er:

- Hver seksjon må ha enerett til en bruksenhet
- Hver seksjon skal ha en fast sameiebrøk
- Hoveddelen til bruksenheten er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning og har egen inngang
- Det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal
- Alle bruksenhetene skal omfattes av seksjoneringen
- Seksjoneringen skal bare omfatte en grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom

---

<sup>75</sup> Prop. 39 L (2016-2017) s. 145-146

<sup>76</sup> Anderssen, Benestad & Wyller (2019)

<sup>77</sup> Wyller & Bjørnevik (2020) s. 100



Det er et nytt vilkår i § 7 tredje ledd om at alle boligseksjoner må være en «lovlig etablert boenhet» etter plan- og bygningsloven<sup>78</sup>. Dette er den såkalte koblingsregelen til plan- og bygningsloven og er ny. Årsaken for at regelen kom til er å få bukt med mulighet for å opprette ulovlige boenheter som ikke oppfyller plan- og bygningslovens standardkrav. Standardkravet er først og fremst at hoveddelen skal inneholde kjøkken, bad og WC.

#### 3.1.4 Seksjoneringstidspunkt

Seksjoneringstidspunktet i lovens § 8 er også ny og tillater planlagte bygninger å seksjonere når det foreligger rammetillatelse. Tidligere kunne man søke om seksjonering først ved igangsettingstillatelse. Tidspunktet gjelder også ved reseksjonering når det etableres ny(e) seksjon(er)<sup>79</sup>.

Bakgrunnen for tidspunktsendringen er problematikken som oppstår når en utbygging skjer med flere enn en utbygger og når en utbygging skal skje i flere byggetrinn, alt i nær fremtid. Der det er flere enn en utbygger kan det oppstå problemer der utbygger 1 eier en tomt som skal deles ut til næringsformål i første etasje, boligformål i de øvrige etasjene, samt et felles parkeringsanlegg i kjelleren. Utbygger 1 ønsker å næringsdelen selv, mens de selger boligdelen til utbygger 2 som skal bygge ut denne. Parkeringsanlegget skal bygges ut i felleskap. I slike tilfeller vil utbygger 2 og hans finansieringskilde måtte ha et panteobjekt å forholde seg til. Både fordi han skal betale sin andel av tomten og fordi utbygger må åpne byggelån for å kunne for å ta sin andel av kostnadene forbundet med byggingen av parkeringsanlegget. Derfor vil begge parter være tjent med at eiendommen seksjoneres så tidlig som mulig, slik at de disponerer hver sine seksjoner<sup>80</sup>.

Et annet viktig formål ved tidspunktendringen er at man har bedre forutsetninger for å avklare om prosjektet overhodet lar seg gjennomføre før man starter detaljprosjektering. Når man søker om rammetillatelse angis bare de ytre rammene for prosjektet og man slipper en kostbar detaljprosjektering for å søke om seksjonering<sup>81</sup>.

---

<sup>78</sup> Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven, pbl) av 27. juni 2008 nr. 71

<sup>79</sup> Veilederen (2018) s.17

<sup>80</sup> NOU 2014:6 s. 51

<sup>81</sup> Wyller & Bjørnevik (2020) s. 84

Hovedinnvendingen mot å tillate seksjonering på et tidligere tidspunkt var at bruksenhetene kunne bli bygget annerledes enn de er seksjonert eller at de aldri blir bygget i det hele tatt. Uoverensstemmelse mellom det seksjonerte og det som blir bygget kan også skape en vanskelig situasjon for de seksjonene som eventuelt er ferdig og tatt over av sluttbruker. Rettighets- og pliktforhold mellom seksjoner i bruk og såkalte «papirseksjoner» kan være uklart og være grobunn for konflikter. Dette er løst ved å gi kommunen uttrykkelig hjemmel til å kreve reseksjonering eller sletting av seksjoner, uten at seksjonseierne eller andre rettighetshavere kan motsette seg dette<sup>82</sup>.

Til tross for betenkeligheter, kom man frem at fordelene med et tidligere seksjoneringstidspunkt er større og inntreffer oftere enn problemer med at eiendommer ikke bygges ut i samsvar med godkjent seksjonering<sup>83</sup>.

### 3.1.5 Søknad om seksjonering

For at søknaden om seksjonering skal godkjennes, er det en rekke krav til søknaden. Disse formelle kravene er samlet i lovens § 11. Loven bruker ordet «søknad» istedenfor begjæringen, som i den gamle loven. Men det betyr ikke at det er opp til kommunens skjønn om seksjoneringen skal tillates. Endret ordbruk skyldes bare at søknaden oppfattes som et mer moderne og brukervennlig uttrykk<sup>84</sup>. Det er hjemmelshaver som skal søke. Er hjemmelshaveren et selskap eller en annen juridisk person, må søknaden undertegnes av de som har signaturrett. Er bygningen på en festetomt er det festeren som er berettiget til å søke om seksjonering. Hva søknaden skal innehold fremgår av første ledd som blant annet er seksjonenes formål og gårds- og bruksnummer. Videre skal søkeren oppgi sameiebrøken til hver enkelt seksjon<sup>85</sup>.

I annet ledd er det regler om hvilke vedlegg seksjoneringsøknaden skal ha. For det første skal sameiets vedtekter vedlegges. Alle sameier skal ha vedtekter, og i lovens § 27 første ledd er det et minimumskrav til hva de skal inneholde. Det er søkeren som bestemmer

---

<sup>82</sup> NOU 2014:6 s. 52-54

<sup>83</sup> NOU 2014:6 ss. 51-52

<sup>84</sup> Wyller & Bjørnevik (2020) ss. 101-102

<sup>85</sup> Wyller & Bjørnevik (2020) s. 102

innholdet i vedtektene. Det kreves ikke noe stiftelsesmøte eller lignende der de som skal erverve seksjoner deltar og stemmer over vedtektene.

Videre følger det av annet ledd bokstav b og c at en situasjonsplan og et sett plantegninger av bygningen(e) skal følge søknaden. Hensikten er å identifisere de enkelte bruksenhetene i forhold til hverandre og til fellesarealene. Etter loven er det ikke hjemmelshaver som skal lage de endelige tegningene for oppdelingen, de skal utarbeides av kommunen jf. § 13. Selv om kommunen enkelte ganger kan gjøre mindre korrigeringer på tegningene som fulgte søknaden, synes det å være praksis at søkeres tegninger også er de endelige tegningene<sup>86</sup>.

Endelig følger det av tredje ledd at søknaden også skal inneholde en egenerklæring om at seksjoneringsvilkårene i § 7 er oppfylt. I det fastsatte skjema er det en slik egenerklæring i ni punkter der søkeren, ved avkryssing og underskrift, bekrefter at hvert enkelt vilkår i loven er oppfylt. Her er det også straffbart å gi en uriktig erklæring, jf. Straffeloven<sup>87</sup> § 365<sup>88</sup>.

Det følger også av proposisjonen at kommunen selv skal kontrollere at vilkårene for seksjonering er oppfylt som betyr at egenerklæringen ikke skal være uprøvet<sup>89</sup>.

Dersom en bruksenhet skal ha utvendige tilleggsdeler som ikke er en del av bygningen, må disse oppmåles før det treffes seksjoneringsvedtak jf. Matrikkellova § 6 første ledd bokstav e)<sup>90</sup>.

Lovens § 12 regulerer når kommunen skal avvise en søknad når kommunen skal avslå den. Avvisning innebærer at søknaden ikke realitetsbehandles, mens et avslag innebærer at seksjonering blir nektet. Avvisning skal skje når søknaden ikke oppfyller de formelle krav i § 11. Det kan for eksempel gjelde en søknad som mangler underskrift eller som har ufullstendige eller tvetydige tegninger som vil skape tvil om hvordan eiendommen skal seksjoneres. Avvisning kan også skje hvis søkeren ikke har betalt seksjoneringsgebyret som kommunen skal fastsette etter reglene i § 15<sup>91</sup>. Et avvisningsvedtak er et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningsloven<sup>92</sup>.

---

<sup>86</sup> Wyller & Bjørnevik (2020) s. 103

<sup>87</sup> Lov om straff (straffeloven, strl.) av 20. mai 2005 nr. 28

<sup>88</sup> Wyller & Bjørnevik (2020) s. 105

<sup>89</sup> Prop. 39 L (2016-2017) s. 157

<sup>90</sup> Wyller & Bjørnevik (2020) s. 106

<sup>91</sup> Wyller & Bjørnevik (2020) s. 108

<sup>92</sup> Veilederen (2018) s. 21

Bestemmelsen i annet ledd regulerer når en seksjoneringsøknad skal avslås – og det er bare når vilkårene etter § 7 ikke er oppfylt.

Dersom søknaden er fullstendig, og kommunen finner alle vilkårene for seksjonering oppfylt, skal det treffes et seksjoneringsvedtak. I § 13 er det nærmere regler for hva vedtaket skal inneholde, og hvordan kommunen skal gå frem med hensyn til innføring i matrikkelen. Seksjoneringsvedtaket skal først og fremst omfatte bruksenhetens formål, nummer og sameiebrøk<sup>93</sup>.

Seksjoneringsvedtaket skal treffes innen tolv uker, og da skal kommunen føre de nye eierseksjonene i matrikkelen jf. Matrikkelloven § 25 tredje ledd<sup>94</sup>.

Kommunen skal behandle seksjoneringsøknaden og registrere seksjonene i matrikkelen innen 12 uker etter at søknaden er mottatt jf. § 14. Denne fristen starter når kommunen mottar søknaden, og den avbrytes ved at vedtakene treffes og kommunen foretar den foreløpige matrikkelføring<sup>95</sup>.

Et positivt seksjoneringsvedtak er et enkeltvedtak der klageretten gjelder etter forvaltningsloven<sup>96</sup> § 2 og klageretten følger av § 28 i samme lov. Klagefristen er tre uker for den som får underretning om vedtaket, jf. Forvaltningsloven § 29 første ledd. For andre klageberettigede som ikke er underrettet om vedtaket er fristen samme, men den starter først når de har fått eller burde fått kunnskap om vedtaket jf. § 29 annet ledd<sup>97</sup>. I eierseksjonslovens § 17 første punktum er henvisningsbestemmelsen. Den sier at det er matrikkellova § 24 som bestemmer når seksjoneringsvedtaket skal tinglyses og matrikkelføres. Det er først når seksjoneringsvedtaket er tinglyst nye eierseksjoner er opprettet, jf. § 10. Det følger også av første punktum at seksjoneringsvedtaket ikke skal tinglyses før eventuelle klager er avgjort<sup>98</sup>.

---

<sup>93</sup> Wyller & Bjørnevik (2020) s. 110

<sup>94</sup> Wyller & Bjørnevik (2020) s. 111

<sup>95</sup> Wyller & Bjørnevik (2020) s. 112

<sup>96</sup> Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven, fvl.) av 10. februar

<sup>97</sup> Wyller & Bjørnevik (2020) s. 118

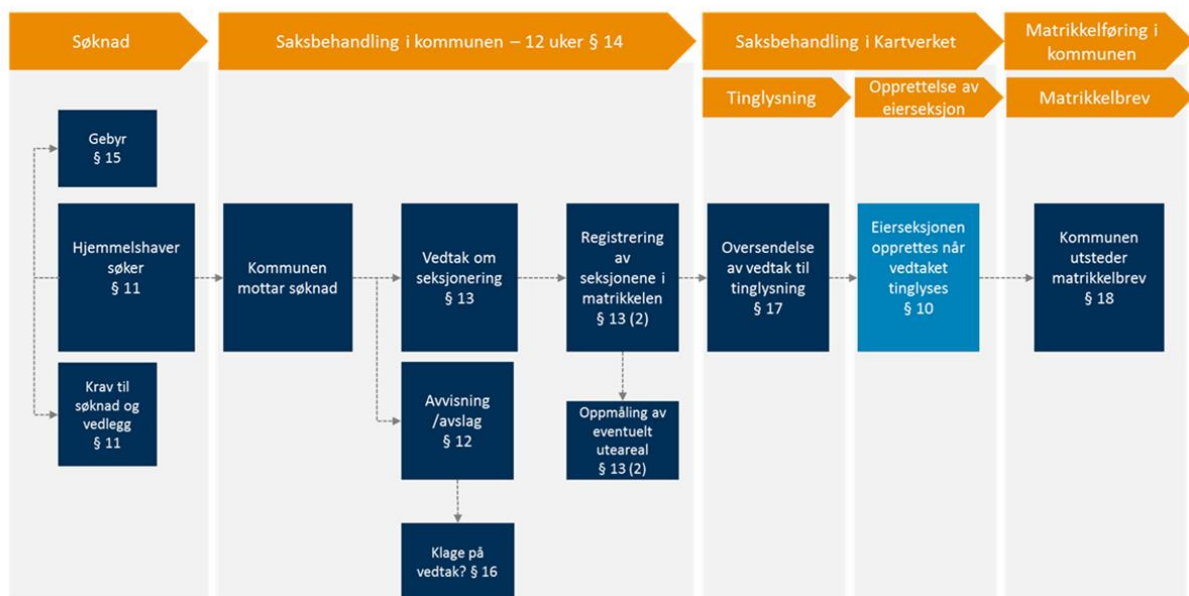
<sup>98</sup> Wyller & Bjørnevik (2020) s. 119

I § 18 er det bestemt at kommunen, etter å ha fått melding fra registerføreren på tinglysningen om at tinglysningen er utført som forutsatt, skal fullføre matrikkelføringen og utstede matrikkelbrev. Denne paragrafen har samme innhold som matrikkelova § 24 tredje ledd<sup>99</sup>.

Det følger av § 19 første ledd at alle sameier med ni eller flere seksjoner skal registreres i Foretaksregisteret, og mindre sameier kan registreres. Bare de med ni eller flere seksjoner som er registreringspliktige, og det er uten betydning om det er boligseksjoner, næringsseksjoner eller begge deler. Registreringsplikten påhviler styret. Mindre sameier kan registrere seg om ønskelig, men det er ingen plikt<sup>100</sup>.

Nedenfor ser dere en grafisk fremstilling av seksjoneringsprosessen hentet fra kommunal- og moderniseringsdepartementet sin veileder:

## Seksjonering - steg for steg



(Figur 3. Illustrasjon av seksjoneringsprosessen<sup>101</sup>)

<sup>99</sup> Veilederen (2018) s. 27

<sup>100</sup> Wyller & Bjørnevik (2020) ss. 122-123

<sup>101</sup> Veilederen (2018) s.18

### 3.1.6 Disposisjonsrett over eierseksjoner

Kapittel 5 er det største kapittelet i den nye eierseksjonsloven med over 17 paragrafer. De fire første paragrafene regulerer seksjonseierens rett til å råde over seksjonen, både rettslig og faktisk. Her videreføres prinsippene fra tidligere lov, men det er også betydelig endringer<sup>102</sup>.

### 3.1.7 Forbud mot å erverve en tredje boligseksjon

I lovens § 23 finner vi regler som begrenser muligheten til å kjøpe boligseksjoner. I forarbeidene<sup>103</sup> til den nye loven ble det drøftet å oppheve disse reglene siden de var lett å omgå, men det ble likevel videreført. Ved lov av nr.13/2019 ble begrensningene heller gjort mer effektive ved nye regler om identifikasjon. Bakgrunnen for denne innskjerpingen var at en del spekulanter, ved bruk av slektninger, stråmenn eller ulike selskaper hadde kjøpt opp flere boliger i samme sameie med sikte på å gjøre kommersiell virksomhet. Det ble derfor nye bestemmelser i annet og tredje ledd for å hindre dette<sup>104</sup>. De nye bestemmelsene hindrer at flere selskaper med de samme deltakerne eide to seksjoner hver, og de samme deltakerne eide hele eierseksjonssameie indirekte.

Forbudet i § 23 retter seg mot å erverve en tredje boligseksjon. Loven forbyr derfor ikke at den som seksjonerer, fortsatt eier alle seksjonene. Det er registerføreren for tinglysning, dvs. kartverket som håndhever bestemmelsen, og som må nekte å tinglyse skjøtet hvis erververen allerede eier to eierseksjoner. Forbudet gjelder bare i det enkelte sameie og det er ikke noe i veien for at en person eier mange boligseksjoner hvis det bare ikke er flere enn to i hvert enkelt sameie. Det følger videre av ordlyden at forbudet ikke gjelder erverv av næringsseksjoner, samme person eller selskap kan dermed erverve så mange næringsseksjoner vedkommende måtte ønske. Forbudet gjelder heller ikke erverv av fritidsboliger, selv om dette også er boligseksjoner jf. fjerde ledd<sup>105</sup>.

---

<sup>102</sup> Wyller & Bjørnevik (2020) s. 145

<sup>103</sup> Prop. 39 L (2016-2017) & NOU 2014:6

<sup>104</sup> Wyller & Bjørnevik (2020) ss. 146-147

<sup>105</sup> Wyller & Bjørnevik (2020) ss. 147-148

I annet ledd er det regler om tre typer for indirekte erverv, som vil si at flere seksjoner erverves av:

- Personer som er nærstående
- Selskaper som er i samme konsern
- Selskaper som en person – alene eller sammen med nærstående – har bestemmende innflytelse på.

Annet ledd gjelder både der det dreier seg om kjøp eller annet erverv av boligseksjoner, og der det kjøpes aksjer eller andeler i et selskap som eier seksjoner. I det siste tilfellet er det ikke forbudt å kjøpe andelene i selskapet, men å fortsette som eier av seksjonene. Forbudet gjelder ikke alle kjøpere av aksjer eller andeler i et selskap som lovlig eier mer enn to seksjoner i et boligsameie. Hvis et utleieforetak eier alle seksjonene i et sameie med ti boliger er det mulig å kjøpe alle aksjene i dette selskapet og derved bli eier av alle seksjoner. Men hvis eier ektefelle eller annet nærstående eier en seksjon vil forbudsregelen komme til anvendelse<sup>106</sup>.

Hva som skal regnes som nærstående fremgår av aksjeloven<sup>107</sup> § 1-5 første ledd.

Fra regelen om at nærstående ikke kan eie mer enn to boligseksjoner, er det et viktig unntak i tredje ledd: En person som er nærstående til en som eier to eller flere boligseksjoner i et sameie, kan likevel erverve en boligseksjon hvis han skal bruke den som egen bolig. Det samme gjelder om noen av erververs nærstående skal ta i bruk seksjonen som egen bolig.

Hva som er selskaper i samme konsern fremgår av legaldefinisjonen i aksjelovens § 1-3

Den tredje typen av indirekte erverv som fremgår av forbudet er at det skjer gjennom selskaper som kontrolleres av samme person eller hans nærstående, selv om selskapene ikke utgjør et konsern. Om du eier et selskap som eier to boligseksjoner, kan ikke et annet selskap du styrer kjøpe ytterligere en seksjon i samme sameie. Det samme gjelder selskap som din ektefelle eller andre nærstående har innflytelse over<sup>108</sup>.

I fjerde ledd er det gjort unntak for visse ervervs måter:

---

<sup>106</sup> Wyller & Bjørnevik (2020) s. 148

<sup>107</sup> Lov om aksjeselskaper (aksjeloven, asl) av 13. juni 1997 nr. 44

<sup>108</sup> Wyller & Bjørnevik (2020) s. 149

- Det er unntak for ekspropriasjon i tilfeller der det er gjort vedtak om å ekspropriere seksjonen eller eiendommen.
- Unntak for arv hvor det gjelder legalarv og testamentarv.
- Unntak for arveforskudd gjelder der hvor erververen er livsarving, ikke annen legalarving eller testamentarving.

Det er videre i fjerde ledd noen oppregnede grupper som kan erverve og eie så mange boligseksjoner som de måtte ønske og dermed unntatt fra forbudet<sup>109</sup>:

- Det er unntak for kreditorer og det gjelder bare de kreditorer som har pantesikrede krav i vedkommens seksjon. Det er en tilsvarende regel i borettslagsloven § 4-2 som krever at kreditor videreselger boligen i løpet av to år, men eierseksjonsloven har ingen regel om dette.
- Staten, fylkeskommuner og kommuner er helt unntatt fra ervervsforbudet og kan kjøpe så mange seksjoner de ønsker.
- Unntatt er også institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål. Bestemmelsen har parallell til borettslagsloven § 4-3 og bør tolkes slik at enhver organisasjon eller selskap med aktverdig formål er omfattet<sup>110</sup>.

### 3.1.8 Seksjonseiers disposisjonsrett

Reglene i § 24 bestemmer seksjonseierens rettslige disposisjonsrett. Hovedregelen i første ledd om fri disposisjonsrett innebærer at seksjonseieren skal kunne råde rettslig over sin sameiepart på samme måte som en eier av en frittliggende enebolig eller et ordinært næringsbygg på eier- eller festetomt. Seksjonseier står fritt til å selge sin seksjon og dette fremgår av første ledd annet punktum. Ved frivillig salg av eierseksjon reguleres forholdet mellom kjøper og selger av avhendingsloven, eventuelt boligoppføringsloven<sup>111</sup> dersom salget omfattes av denne lovens § 1. Når seksjonseieren kan selge seksjonen, står også eier fritt til å pantsette den til den man måtte ønske, og dette fremgår også av første annet punktum. Panterettslig er det ingen på avtalepant i eierseksjoner og andre former for fast

<sup>109</sup> Wyller & Bjørnevik (2020) s. 150

<sup>110</sup> Wyller & Bjørnevik (2020) s. 151

<sup>111</sup> Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova, buofl) av 13. juni 1997 nr. 43



eiendom. Det kan ikke vedtektsfestes at panteretten skal bortfalle. Det kan også tas utleggspant i en eierseksjon etter samme regler som gjelder for annen fast eiendom.<sup>112</sup>

### 3.1.9 Begrensning av rettslig rådighet

I den første eierseksjonsloven<sup>113</sup> var det regler som forbød vedtektsfestet innskrenkning i den rettslige råderett. Det kunne f.eks. ikke settes krav om at man måtte tilhøre bestemte grupper for å kunne erverve eierseksjon, noe som gjorde det helt umulig å bruke eierseksjoner til eldreboliger eller andre typer spesialboliger.

I 1997 loven<sup>114</sup> ble det helt motsatt, slik at det som hovedregel ble fri adgang til å fastsette rådighetsbegrensninger, både i vedtekter og avtaler. Disse reglene er videreført i dagens lov<sup>115</sup>.

Etter lovteksten er det ingen begrensning til hva slags rådighetsinnskrenkning som kan innføres. Eksempler kan være forkjøpsrett, gjenkjøpsrett og andre løsningsretter, regler om at juridiske personer ikke kan erverve seksjoner, at eieren har en viss minstealder, erverver er medlem av en spesiell organisasjon eller er ansatt hos en bestemt arbeidsgiver. Det kan også innføres godkjenningsordninger jf. Tredje ledd<sup>116</sup>. Etter rettspraksis er det godtatt et aldersvilkår formulert slik at seksjonen bare kunne erverves av «voksne mennesker uten beboende barn<sup>117</sup>.

Selv om adgangen er fri, må det innfortolkes en del begrensninger. Det vil for eksempel være vanskelig å innføre omfattende godkjenningsordninger som begrenser seksjonseier rådighet til å pantsette, leie ut og overdra seksjonen fritt<sup>118</sup>.

Det kan heller ikke innføres rådighetsinnskrenkninger som kan virke diskriminerende jf. § 24 tredje ledd, som viser til lovens § 6.

Videre i § 24 tredje ledd er det en bestemmelse om godkjenning av ny seksjonseier eller leier, og det er der bestemt at det er styret som skal stå for godkjenningen. En erverver/leier kan bare nektes med en saklig begrunnelse.

---

<sup>112</sup> Wyller & Bjørnevik (2020) ss. 155-156

<sup>113</sup> Lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 nr. 7

<sup>114</sup> Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 23. mai 1997 nr. 31

<sup>115</sup> Wyller & Bjørnevik (2020) s. 158

<sup>116</sup> Wyller & Bjørnevik (2020) s. 158

<sup>117</sup> Rt-2003-288

<sup>118</sup> Wyller & Bjørnevik (2020) s. 158

Det er også mulig å innføre godkjenningsordninger der utenforstående, som for eksempel kommune eller organisasjon står for godkjenningen<sup>119</sup>.

Det følger av § 24 annet ledd første punktum at en begrensning av rettslig rådighet i vedtektene vil kreve samtykke fra dem som berører. Dersom rådighetsbegrensningen var inntatt i de opprinnelige vedtektene ved eierseksjonssameiets oppdeling, er det ikke krav om et slikt samtykke.

Hva som skal til for at en kjøper skal kunne pårope seg at han var i aktsom god tro med hensyn til en vedtekt som ikke er tinglyst eller registrert, kan være problematisk.

Bakgrunnen for denne problematikken er at nye sameier skal ha vedtekter, og de fleste eldre sameier har det, kan man spørre seg om den gode tro er aktsom hvis kjøperen ikke har bedt om få de vedtektene som gjelder i sameiet<sup>120</sup>.

I den tidligere loven<sup>121</sup> var det regler om kjøperett for leiere. Om en leier hadde valgt å bruke denne kjøpsretten var ikke kjøper bundet av vedtektene som begrenser hans rettslige disposisjonsrett. Disse reglene er ikke videreført i den nye loven<sup>122</sup>.

### 3.1.10 Utleie

At seksjonseieren står fritt til å leie ut seksjonen til andre, er ikke uttrykkelig fastslått i loven, men følger av at eier fritt kan råde over den rettslig. Når seksjonen er utleid til andre, er det et ordinært leieforhold mellom seksjonseier og brukeren. Er det bruksenhetens hoveddel som leies ut helt eller delvis, er det utleie av husrom, og da gjelder husleieloven. Utleien behøver ikke å gjelde for hele bruksenheten, og det er ikke noe i veien for at man leier ut deler ett eller flere rom i boligen eller deler av næringslokale. Om man står fritt til å leie ut boder eller garasje plasser som er fellesareal til ikke-seksjonseiere er mer tvilsomt. Men hvis disse er fordelt slik at den enkelte seksjonseier disponerer en fast plass er det vanskelig å se grunn til å nekte utleie<sup>123</sup>.

---

<sup>119</sup> Wyller & Bjørnevik (2020) s. 159

<sup>120</sup> Wyller & Bjørnevik (2020) s. 160

<sup>121</sup> Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 23. mai 1997 nr. 31

<sup>122</sup> Wyller & Bjørnevik (2020) s. 160

<sup>123</sup> Wyller & Bjørnevik (2020) s. 156

Den bruk leieren gjør av bruksenheten, må være i samsvar med det formål som er fastsatt for seksjonen. Brukes en utleid boligseksjon til næringsvirksomhet vil dette bli ansett som et brudd på leieavtalen som gir seksjonseier misligholdssanksjoner. Dette fører også til et mislighold i forhold til fellesskapet og kan i ytterste konsekvens gi rett til salgspålegg etter § 38<sup>124</sup>.

Da loven var oppe til behandling i Stortinget var det et mindretall som ønsket å begrense adgangen til å leie ut boligseksjoner på korttidskontrakter. Grunnen for at korttidsutleie ble drøftet var at utleieordninger av typen Airbnb hadde ført til at enkelte boliger ble leid ut i en eller få dager av gangen. Dette førte til klager fra beboere i flere boligsameier. Men da loven lå i Storingen støttet flertallet bare et forslag der regjeringen ble bedt om å komme tilbake med et forslag om regulering av en slik utleie. Et lovforslag ble lagt frem i desember 2018 og det førte til at § 24 fikk et nytt og syvende ledd som begrenser retten til korttidsutleie, jf. Lov nr. 13/2019. Disse reglene trådte i kraft 1. januar 2020.

Den ufravikelige hovedregelen om korttidsutleie er at det ikke er tillatt i mer enn 90 døgn i løpet av ett år. Regelen gjelder alle boligseksjoner i alle sameier, både boligsameier og kombinerte sameier, men ikke fritidsboliger<sup>125</sup>. Det er også gitt adgang for at sameiet kan endre taket på 90 døgn til alt mellom 60 og 120 døgn. Om man ønsker å endre, må dette vedtektsfestes. Denne endringen var et viktig grep for å hindre at boliger kjøpes opp til korttidsutleie og for hensynet til bomiljøet i sameiene.

Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende jf. § 24 syvende ledd, andre punktum. Videre er det en klausul i § 25 andre ledd som sier at dersom utleien påfører andre seksjonseiere skade eller ulempe på urimelig eller unødvendig måte, kan styret kreve at korttidsutleien opphører selv om leien er innenfor grensen på 90 døgn.

---

<sup>124</sup> Wyller & Bjørnevik (2020) s. 157

<sup>125</sup> Wyller & Bjørnevik (2020) ss. 166-167

Fra og med skatteåret 2018 kom det nye skatteregler for korttidsutleie av egen bolig. For inntekter over 10 000 kr vil 85% bli regnet som skattepliktig inntekt jf. skatteloven <sup>126</sup> § 7-2 annet ledd. Å leie ut bolig regnes som fordel vunnet ved kapital jf. Skatteloven § 5-20. Skattesatsen for 2020 er på 22%. Når det gjelder korttidsutleie for sekundærbolig gjennom AirBnB eller lignede skattlegges det som vanlig utleie i separat utleieleilighet. Her er det 22% skatt på utleien<sup>127</sup>.

### 3.1.11 Rett til bruk av bruksenheten

Seksjonseiernes rett til å bruke bruksenheten og fellarealer kommer frem av § 25 i den nye loven. Bestemmelsen er en videreføring av reglene fra 97-loven, men reglene i første ledd om rett til ladeplass for elektrisk kjøretøy er ny og femte og sjette ledd om enerett til å bruke deler av fellesarealene vesentlig utbygget i forhold til tidligere lov<sup>128</sup>.

Det følger av definisjonen av eierseksjonsbegrepet i § 4 bokstav a) at den enkelte seksjonseier har en eksklusiv bruksrett. Den samme regelen kommer til uttrykk i § 25 første ledd. Eneretten gjelder enten bruksrett til en bolig eller næringslokale. Det er snakk om en total og eksklusiv bruksrett til hele seksjonen, både hoveddel og eventuelle tilleggsdeler. Total bruksrett betyr at seksjonseieren har full faktisk råderett og kan bruke seksjonen etter eget forgodtbefinnende. At man har eksklusiv bruksrett innebærer at eier selv kan bestemme selv bruken av seksjonen og man kan nekte andre å bruke den og få tilgang til den. Innenfor bruksenheten står den enkelte seksjonseier fritt til å foreta de bygningsmessige endringer som eier måtte ønske, selv om dette rent språklig går utover uttrykket «enerett til å bruke»<sup>129</sup>.

Det følger midlertidig av § 7 første ledd bokstav g) at det skal fastsettes formål som bruksenheten kan og skal brukes til, og formålet skal tas med i seksjoneringssøknaden. Dette formålet setter en begrensning på hva seksjonen kan brukes til. Hva bruksenheten kan brukes til vil først og fremst fremgå av formålet. En boligseksjon kan alltid brukes til

---

<sup>126</sup> Lov om skatt av formue og inntekt (skatteloven, sktl) av 26. mars 1999 nr. 14

<sup>127</sup> Skatteetaten (2020)

<sup>128</sup> Wyller & Bjørnevik (2020) s. 170

<sup>129</sup> Wyller & Bjørnevik (2020) ss. 171-172

beboelse. Om det er eier selv eller noe andre som bor der har ingen betydning. En næringsseksjon kan brukes til alt annet enn beboelse. Det er ikke adgang til å avgrense dette gjennom bestemmelser om formålet i seksjoneringen. Loven tillater ikke kontor-, butikk- eller garasjeseksjoner – Kun næringsseksjoner generelt<sup>130</sup>.

Når det gjelder bruk innenfor formålet, står den enkelte seksjonseier temmelig fritt. Men § 25 annet inneholder en generalklausul om at bruken ikke på en urimelig eller unødvendig måte må være til sjenanse for de øvrige seksjonseierne. Bestemmelsen er skrevet med reglene i naboloven<sup>131</sup> § 2 og sameieloven<sup>132</sup> § 3 som mønster, og må tolkes på samme måte<sup>133</sup>.

Det mest vanlige er at seksjonseieren selv bor i boligen, alene eller sammen med sin familie. Eier har full frihet til å ta opp hvem han måtte ønske i husstanden, uten å måtte spørre om tillatelse fra andre. Denne regelen er lik som i borettslagsloven ( § 5-4), men annerledes enn i vanlige husleieforhold der opptak av husstandsmedlemmer utenom nær familie krever samtykke fra eieren jf. Husleieloven<sup>134</sup> § 7-1.

I motsetning til hva som gjelder i borettslag, er det full anledning til å la boligen bli disponert av andre. Om dette skjer ved utleie eller utlån er helt ubetydelig.

Er sameiet klausulert for bestemte beboergrupper, som § 24 annet ledd gir adgang til, må det også fortolkes dit hen at det blir begrensinger i adgangen til å la andre låne eller leie boligen. Meningen med regelen i § 24 annet ledd er at ulike typer spesialboliger skal kunne organiseres som eierseksjoner<sup>135</sup>.

### 3.1.12 Rett til bruk av fellesarealer

Alt areal som ikke er hoveddel eller tilleggsdel til en bruksenhet, er fellesareal jf.

Definisjonen i § 4 bokstav e). Det ligger i navnet at fellesarealet disponeres av seksjonseierne i fellesskap. Utgangspunktet er derfor at årsmøtet kan fastsette regler om forvaltningen av

---

<sup>130</sup> Wyller & Bjørnevik (2020) ss. 172-173

<sup>131</sup> Lov om rettshøve mellom grannar (grannelova) av 16. juni 1961 nr. 15

<sup>132</sup> Lov om sameige (sameigelova) av 18. juni 1965 nr. 6

<sup>133</sup> Wyller & Bjørnevik (2020) s. 173

<sup>134</sup> Lov om husleieavtaler (husleieloven) av 26. mars 1999 nr. 17

<sup>135</sup> Wyller & Bjørnevik (2020) s. 174

fellesareal med alminnelig flertall jf. § 49 første ledd; i praksis kan det gjøres i ordensreglene jf. § 28<sup>136</sup>.

Det som i oppdelingsbegjæringen er fellesareal, dvs. det som ikke er tatt med som hoveddel eller tilleggsdel til noen bruksenhet, disponeres av seksjonseierne i fellesskap. Hovedregelen er derfor at ingen seksjonseier har enerett til bruk av fellesareal eller deler av det. Ønskes det en enerett, må arealet medtas i seksjonen som en tilleggsdel. Fra denne hovedregelen er det noen unntak i § 25 femte og sjette ledd. Her åpnes det adgang til å gi en eller flere seksjonseiere enerett til å bruke deler av fellesarealet<sup>137</sup>. Regler om dette må fastsettes i vedtektene, og kan i utgangspunktet bare gjelde for en begrenset periode.

Utgangspunktet er at fellesarealene kan brukes til det de er beregnet til og vanlig brukt til jf. § 25 første ledd annet punktum. For nye seksjonerte eiendommer vil oppdelingsbegjæringens kart og byggetegninger gi retningslinjer for hva arealet kan brukes til. Er et kjellerrom betegnet som en vaskekjeller, kan ikke den enkelte seksjonseier forlange å få bruke kjelleren til sykkelparkering i stedet. I eldre sameier vil dette kunne være annerledes. Her vil etablert praksis gi veiledning om hvilken bruk som tillates. Er vaskekjelleren i lengre tid vært omdisponert til sykkelparkering, kan ikke seksjonseier kreve den gamle bruken reetablert<sup>138</sup>.

### 3.1.13 Betaling av felleskostnader og legalpanterett

§ 29 i eierseksjonsloven inneholder de viktigste reglene om fordelingen av felleskostnader, innkreving av bidrag til dekning av disse fra den enkelte seksjonseier og fordeling av felles inntekter seksjonseierne måtte ha. § 29 regulerer de interne forholdene mellom seksjonseierne. Forhold utad er regulert i § 30 og § 31 har regler om legalpant for krav på bidrag fra den enkelte seksjonseier. I § 38 er det regler som gir adgang til å sanksjonere mislighold med krav om salg av seksjonen<sup>139</sup>. Bestemmelsene viderefører reglene i § 23 i tidligere lov.

---

<sup>136</sup> Wyller & Bjørnevik (2020) s. 178

<sup>137</sup> Wyller & Bjørnevik (2020) ss. 178-179

<sup>138</sup> Wyller & Bjørnevik (2020) s. 179

<sup>139</sup> Wyller & Bjørnevik (2020) ss. 205-206

Felleskostnader er definert som «kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet». Etter § 29 første ledd skal felleskostnadene fordeles etter sameiebrøken, som er samme hovedregel som er praksis i de fleste sameier. Hovedregelen gjelder uten hensyn til hvordan sameiebrøken er fastsatt – etter areal, etter verdi eller på annen måte. Unntaket som gir anledning til å kreve visse utgifter fordelt etter nytte eller forbruk<sup>140</sup>. Dette unntaket var ny i 97-loven og er videreført uten realitetsendringer i første ledd tredje punktum. En tilsvarende regel finnes i sameieloven § 9 første ledd og vi har en tilsvarende regel i borettslagsloven § 5-19 første ledd tredje punktum. Det er ment å være en unntaksregel som skal fange opp de tilfeller der hovedregelen vil virke urimelig, og det kreves derfor særlige grunner for å anvende den<sup>141</sup>. Eksempel på situasjoner der nytteprinsippet kan bli aktuelt, kan være tiltak på fellesareal som bare kommer de næringsdrivende til gode eller der tiltak kun kommer boligeierne til gode.

Et klassisk eksempel på omfordeling etter nytteprinsippet er RG-1987-1008 Oslo husleierett der installasjon av heis ikke kom til nytte for beboere i første etasje. I den aktuelle tvisten førte ikke kravet frem siden det ikke var noe slikt unntak i loven fra 1983. I hvilken grad man kan kreve kostnadene fordelt etter nytte i slike tilfeller etter gjeldene lov kan være usikkert, men i forarbeidene synes det forutsatt at fordeling på grunnlag av slik nytte av en heis for seksjoner i første etasje bør kunne kreves<sup>142</sup>.

I en annen høyesterettsdom, Rt 2013-1508 Heis, var det et boligsameie med syv blokker der det var heis i fire av blokkene. Flertallet av dommerne kom her frem til at samtlige seksjonseiere, også de uten heis, måtte delta i kostnadene til drift, vedlikehold og reparasjon av de eksisterende heisene. Det ble sagt at unntaksregelen om fordeling etter nytte må tolkes snevert, og først og fremst kan få anvendelse ved utgifter til nye installasjoner<sup>143</sup>. Fordeling etter forbruk er først og fremst aktuelt når det kan måles. Et eksempel er levering av sentralvarme og varmtvann, der fordeling etter andre kriterier er mer rettferdig<sup>144</sup>.

---

<sup>140</sup> Wyller & Bjørnevik (2020) s. 209

<sup>141</sup> Wyller & Bjørnevik (2020) s. 210

<sup>142</sup> Wyller & Bjørnevik (2020) s. 211

<sup>143</sup> Rt. 2013-1508 heis

<sup>144</sup> Wyller & Bjørnevik (2020) s. 211

Felleskostnadene betales gjennom et akontobeløp pr. Den perioden (måned, kvartal osv.) som årsmøtet eller styret har fastsatt jf. § 29 tredje ledd. I fjerde ledd er det regler om regress for de tilfeller der seksjonseier har betalt for mye.

§ 31 bestemmer seksjonseier krav på regress for ubetalte felleskostnader og andre krav som følger av sameieforholdet. Disse er sikret gjennom en panterett som direkte av loven – såkalt lovbestemt pant eller legalpant. Denne panteretten må verken tinglyses eller kan tinglyses jf. Panteloven<sup>145</sup> § 6-1 fjerde ledd. Panteretten er begrenset både i tid og omgang og gjelder ikke for krav som er forfalt for mer enn to år siden. Ei heler krav som er mer enn to ganger grunnbeløpet etter folketrygden (G) per seksjon. I den tidligere lov var dette beløpet begrenset til 1 G<sup>146</sup>.

Legalpanteretten omfatter alle krav mot seksjonseier som «følger av sameieforholdet». Dette omfatter en seksjonseiers regresskrav mot andre seksjonseiere for dekning av felleskostnader jf. § 29 tredje ledd. Manglende akontobeløp jf. § 29 tredje ledd. Det omfatter videre erstatningskrav som en seksjonseier måtte pådra seg i forhold til de øvrige, for eksempel på grunn av manglende vedlikehold av egen seksjon som medfører skader på fellesarealer<sup>147</sup>.

Det er de andre seksjonseierne som kan gjøre legalpanteretten gjeldene for de krav de måtte ha jf. § 31 første ledd. Det heter i tillegg i fjerde ledd at man bare kan gjøre retten gjeldene i den utstrekning man har dekket større felleskostnader enn man var forpliktet til, og det uttrykkelig vist til regressregelen i § 29 fjerde ledd. Men når legalpanteretten omfatter andre krav enn regresskrav, kan ikke dette leses som noen begrensning av hvilke krav som man kan kreves dekket<sup>148</sup>.

Det følger også av fjerde ledd at også styret kan gjøre legalpanteretten gjeldene, og i praksis vil det ofte være styret som aksjonerer<sup>149</sup>.

---

<sup>145</sup> Lov om pant (Panteloven, pantel) av 8. februar 1980 nr. 2

<sup>146</sup> Wyller & Bjørnevik (2020) s. 225

<sup>147</sup> Wyller & Bjørnevik (2020) ss. 226-227

<sup>148</sup> Wyller & Bjørnevik (2020) s. 227

<sup>149</sup> Wyller & Bjørnevik (2020) s. 227



## 3.2 Borettslagsloven

Lov om burettslag (burettslagslova) av 6. juni 2003 nr.39 erstattet den gamle lov om burettslag fra 1960. Utgangspunktet for den nye loven var å legge til rette for at burettslag kunne drive virksomheten sin på en måte som tar vare på formålet til lagene, sikrer interessene til partene og kunne gi en rasjonell planlegging og drift. I tillegg var det viktig at borettslovene ble endret i sammenheng med utviklingen på boligmarkedet og annen relevant lovgivning<sup>150</sup>.

### 3.2.1 Hvilke sammenslutninger/fellesskap er burettslag?

Borettslagsloven § 1-1 første ledd har en legaldefinisjon av burettslag samtidig som bestemmelsen slår fast at loven bare gjelder for slike lag: «Lova gjeld for burettslag. Med burettslag er meint eit samvirkeføretak som har til føremål å gi andelseigarane bruksrett til eigen bustad i føretakets eigedom (burett). Burettslag kan også drive verksemd som heng saman med buretten». Et burettslag er ikke åpent for nye medlemmer på annen måte enn at man overtar en annens andel, men skal likevel regnes som et samvirkefelag<sup>151</sup>. Det viktigste

---

<sup>150</sup> NOU 2000:17 s.4

<sup>151</sup> Lov om samvirkeforetak (samvirkefova) av 29. juni nr. 81 §1. annet ledd

kjennetegnet ved et samvirkelag er at det – i motsetning til aksjeselskap – ikke skal gi økonomisk avkastning, men tjene andelseiernes interesser som forbrukere, leverandører eller på annen måte. For et borettslag er det andelseiernes interesse som boligforbruker som er aktuelt<sup>152</sup>.

Hovedformålet til et borettslag er å gi andelseierne bruksrett (boret) til boliger i lagets eiendom, jf. §1-1 første ledd annet punktum. Boretten er en lovbestemt følge av at man er andelseier og dens nærmere innhold er regulert i lovens kapittel 5. Av tidligere var andelseierens boret en leierett underlagt husleielovens regler, men ble endret i loven fra 2003.

I den gamle loven fra 1960 var det også et skille mellom hovedformål og tilleggsformål. Dette er begreper som ikke brukes lenger, men det er fortsatt et skille i loven. Hovedformålet er å skaffe andelseierne boret til bolig som laget disponerer, jf. § 1-1 første ledd annet punktum, og alle borettslag må ha dette hovedformålet. Det følger videre av tredje punktum at borettslaget også kan drive med annen virksomhet som har sammenheng med boretten, slik vil være et tilleggsformål<sup>153</sup>. Tidligere måtte dette vedtektsfestes, men nå følger det direkte av loven. Et borettslag kan med andre ord sette i gang andre tiltak innenfor de rammer som loven setter – «heng saman med buretten».

Et borettslag skal primært ha boliger som andelseierne har bruksrett til, men det er ikke utelukket å leie ut boliger til andre. Den gamle loven hadde en grense på to slike boliger og tanken var at det skulle dekke behovet for vaktmesterbolig. I den nye loven er det ingen grense, som vil si at borettslaget selv bestemmer dette, og det er flere paragrafer i loven som forutsetter at laget kan ha «andelsløse» boliger. Men lagets formål setter grenser. Hvis utleievirksomheten blir betydelig, vil det være i strid med hovedformålet. Derfor er det uaktuelt at for eksempel to personer kjøper en leiegård med 20 boliger og deretter stifter et borettslag med to andeler og 18 utleieboliger<sup>154</sup>.

---

<sup>152</sup> Wyller (2009) s. 78

<sup>153</sup> Wyller (2009) s. 79

<sup>154</sup> Wyller (2009) s. 80

### 3.2.2 Tilknyttede og frittstående borettslag

Borettslagsloven skiller mellom tilknyttede og frittstående borettslag og det er en legaldefinisjon på hva et tilknyttede lag er i § 1-3. Uttrykket frittstående borettslag er ikke brukt i loven. Skillet fantes i tidligere lover, men uten noen legaldefinisjon, og det var antatt tilknyttede lag var som fylte disse vilkårene:

- Boligbyggelaget sto for stiftelsen (kontorstiftelse)
- Boligene ble tildelt boligbyggelagets medlemmer
- Borettslaverne måtte være andelseiere i boligbyggelaget

Det er borettslag som er tilknyttet boligbyggelag som er tilknyttede borettslag og det er her vedtektsfestet at andelseiere skal være medlem av boligbyggelaget. Alle borettslag som ikke har en vedtektsbestemt tilknytning er frittstående borettslag, men de kan ha et boligbyggelag forretningsfører på vanlig kommersiell basis. Loven gjelder for både tilknyttede og frittstående borettslag, men en del av reglene i loven gjelder bare tilknyttede borettslag<sup>155</sup>.

### 3.2.3 Oppføringer av boliger – Borettslag

Av den tidligere loven kunne boligbyggelaget alene tegne alle andelene i de tilknyttede borettslag som ble kontorstiftet, og hadde full kontroll med laget frem til byggingen ble avsluttet og laget ble «overtatt» av beboerne. Alle viktige kontrakter ble inngått mellom byggestyret i det kontorstiftede lag og de entreprenører som sto for oppføringen, og selv om styret i boligbyggelaget var generalforsamling i borettslaget, ble det også inngått viktige kontrakter mellom disse. Denne utbyggingsmodellen gjorde at andelseiere fikk den samme posisjonen andre boligkjøpere har og de samme rettigheter som lovverket gir dem. Verken avhendingsloven eller boligoppføringsloven gjaldt for de som tegnet seg som kjøper av borettslagsbolig<sup>156</sup>.

Tidligere skjedde også byggingen for borettslagets regning og risiko slik at andelseierne måtte betale tilleggsinnskudd om budsjettet ikke strakk til. Om prosjektet fikk et overskudd

---

<sup>155</sup> Aakre, Wyller & Anderssen (2019)

<sup>156</sup> Wyller (2009) s. 87

ble deler av innskuddet tilbakebetalt. Dette er et såkalt selvkostprinsipp så ble benyttet på dette tidspunktet<sup>157</sup>.

Når markedsøkonomien fikk en sterkere posisjon i boligmarkedet utover på 1980-tallet ble prinsippet forlatt av de fleste boligbyggelag. I den nye borettslagsloven er både den tidligere utbyggingsmodellen og selvkostprinsippet forlatt. Nå skal den som kjøper en borettslagsbolig – gjennom et boligbyggelag eller annen utbygger – ha de samme rettigheter som andre boligkjøpere. Er boligen ikke ferdigstilt når kontrakten inngås, regulerer boligoppføringsloven forholdet mellom utbygger og kjøper. Er boligen ferdig, er det i isteden for avhendingsloven som gjelder jf. § 2-13 første ledd som viser til disse to lovene<sup>158</sup>.

#### 3.2.4 Forhold mellom utbygger og boligkjøper etter innflytting

I mange større utbyggingsprosjekter er det ønskelig at overtakelsene av andelene skjer etappevis. Både kjøpere og utbyggere vil ha interesse av at boligene blir tatt i bruk etterhvert som de ferdigstilles. § 2-13 annet ledd åpner for å avtale at boligkjøperen skal ha midlertidig borettslag frem til prosjektet er ferdig og få de fleste rettigheter han ville hatt som andelseier, men setter også krav med henhold til hva en slik avtale kan gå ut på<sup>159</sup>. Denne avtalen skal registreres i grunnboken før boligen tas i bruk. Kjøper skal da få de samme rettighetene etter kapittel 5, som om man var en andelseier.

#### 3.2.5 Andeler og andelseiere

I borettslagslovens fjerde kapittel finner vi regler om hvem som kan eie andeler i borettslag, vilkår for å være andelseier, overdragelse og forkjøpsrett.

Borettslagsloven § 4-1 slår fast hovedregelen om at bare fysiske personer kan eie andeler og at ingen kan eie flere andeler, men det finnes unntak begge disse reglene<sup>160</sup>. At det kun er fysiske personer som kan eie andeler innebærer at hverken selskaper, stiftelser, foreninger,

---

<sup>157</sup> Wyller (2009) s. 87

<sup>158</sup> Wyller (2009) s. 87

<sup>159</sup> Wyller (2009) s. 91

<sup>160</sup> Wyller (2009) s. 93

offentlige organer og lignende kan være andelseiere. Dette er et bevisst valg på bakgrunn av brukereierprinsippet<sup>161</sup>. Det finnes to typer unntak fra denne regelen. Loven gir visse organisasjoner rett til å eie inntil tiendeparten av andelene, uavhengig av hva vedtakene bestemmer. Denne såkalte «tiprosentsregelen» finner vi hjemmel for i § 4-2. Det andre unntaket finner vi i § 4-3 som åpner for at vedtektene kan tillate upersonlige andelseiere utover det «tiprosentregelen» gir adgang til. Borettslaget får da adgang til selv å fastsette at inntil tjue prosent av andelene skal eies av bestemte organisasjoner<sup>162</sup>.

Etter den gamle loven måtte kjøpere andre som ervervet andeler i borettslag, godkjennes av styret<sup>163</sup>. I dag er det opp til borettslaget selv å bestemme om man ønsker å ha en slik ordning i vedtektene. Hvis borettslaget ønsker å ha en slik ordning gir § 4-5 nærmere regler for hva som er nektingsgrunnlag og saksbehandling. Borettslaget kan ikke nekte erververen hvis det ikke foreligger en saklig grunn jf. § 4-5 første ledd. Siden det er erververen som skal godkjennes, må det saklige han noe med erververen å gjøre. Forhold som knytter seg til selve overdrageren, er ikke relevant. Mislighold fra tidligere andelseiere som f.eks. skadeverk på fellesarealer eller manglende betaling av felleskostnader er ingen grunn for nekting. Heller ikke forhold som knytter seg til erverve er relevant som for eksempel at borettslaget synes prisen som er betalt er urimelig høy. Grunnen må ha noe med saken å gjøre. Saken i dette tilfellet er hensynet til laget og de øvrige andelseiere; laget har saklig grunn til å hindre boretten overtas av personer som ikke kan forventes å oppfylle forpliktelsene sine<sup>164</sup>.

I praksis er det godtatt at tidligere erfaringer med kommende erverver gir grunn til å nekte<sup>165</sup>. Det finnes massevis av eksempler på usaklige nektingsgrunnlag. Likestilling-Diskrimineringslovens<sup>166</sup> gir mange gode eksempler og en rekke andre forhold som regnes som usaklige.

---

<sup>161</sup> Wyller (2009) s. 95

<sup>162</sup> Wyller (2009) s. 96

<sup>163</sup> Wyller (2009) s. 97

<sup>164</sup> Wyller (2009) s. 99

<sup>165</sup> RG 1986.623 Oslo husleierett og RG 1993.597 Ofoten

<sup>166</sup> Lov om likestilling og forbud mot diskriminering (likestilling- og diskrimineringsloven) av 16. juni 2017 nr. 51

Hvis borettslaget nekter godkjenning på et klart usaklig grunnlag, vil det kunne medføre erstatningsansvar for de styremedlemmer som står bak vedtaket jf. § 12-1<sup>167</sup>.

### 3.2.6 Forkjøpsrett

Som tidligere nevnt kan et borettslag som hovedregel ikke sette vilkår for å være andelseier som begrenser hvem andelen kan selges til – det kreves at man har en saklig grunn for det. Men en form for begrensning av omsetteligheten er godtatt – nemlig at det innføres forkjøpsrett ved overføringer. Forkjøpsrett for øvrige andelseiere (opprykketsrett) og for medlemmer i boligbyggelaget har lang tradisjon i boligsamvirket og har alltid vært et viktig element i tilknytningsforholdet<sup>168</sup>. Forkjøpsrett finnes ikke så ofte i frittstående borettslag. En forkjøpsrett er en begrensning av andelens omsettelighet og er derfor i strid med regelen om at andelene kan omsettes fritt, jf. § 4-4. Om et borettslag skal ha forkjøpsrett, må det skje gjennom en vedtekt som har tilslutning fra de andelseierne den skal gjelde for. I praksis betyr det at forkjøpsretter oftest vil bli innført i forbindelse med lagets stiftelse og gjelde for alle andelene<sup>169</sup>. Det kan også innføres forkjøpsretter senere; da må den for det første vedtas etter reglene for vedtektsendringer og dessuten vil den bare gjelde for de andelseierne som slutter seg til<sup>170</sup>.

Videre er det lang tradisjon for at overføringer til andelseierens «nærstående» ikke utløser forkjøpsrett og en regel for dette finnes i § 4-12<sup>171</sup>. Det følger av tredje ledd at denne paragrafen ikke kan fravikes, men må tolkes slik at vedtektene ikke kan innskrenke den personkrets som har vern mot forkjøpsretten. Det er ikke noe i veien for at vedtektene kan utvide den nevnte kretsen<sup>172</sup>. Gruppen som er vernet mot forkjøpsretten er:

- Andelseierens ektefelle
- Andelseierens og ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje
- Andelseierens fosterbarn som står i samme stilling som livsarving

---

<sup>167</sup> Wyller (2009) s. 99

<sup>168</sup> Wyller (2009) s. 104

<sup>169</sup> Wyller (2009) s. 105

<sup>170</sup> Wyller (2009) s. 105

<sup>171</sup> Wyller (2009) s. 106

<sup>172</sup> Wyller (2009) s. 106

- Andelseierens søsken
- Andelseierens husstandsmedlemmer de siste to år

Borettslagsloven § 4-13 er det nærmere regler om hvilke typer overføringer som utløser forkjøpsretten. Forkjøpsretten utløses først og fremst ved avhendelse og dette uttrykket dekker både vanlige salg, gaver og gavesalg. Forkjøpsretten utløses ikke før avtalen er bindende mellom partene, dvs. At verken selger kjøper kan gå fra avtalen. Men denne regelen modifiseres av § 4-20 som gir selgeren rett til å gjøre om avtalen, med virkning for forkjøpsretten, så lenge borettslaget ikke har fått melding om eierskiftet<sup>173</sup>. Slik melding må gis for at fristen til å bruke forkjøpsretten utløses, jf. § 4-15. Når avtalen er bindende og laget har fått melding, er forkjøpsretten utløst og da er det for sent å endre vilkårene – f.eks. høyne prisen for å «skremme bort» de som har forkjøpsrett<sup>174</sup>. Videre følger det av § 4-13 at også tvangssalg utløser forkjøpsretten, men først på det tidspunktet tingrettens stadfestelseskjennelse er blitt rettskraftig. Det utløses altså ikke noe forkjøpsrett før man vet hvem som skal overta andelen som betyr at om den overtas av noen som omfattes av § 4-12 så vil det ikke bli utløst noen forkjøpsrett.

I praksis gjennomføres forkjøpsretten av borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende jf. §4-14. Om laget gjør feil slik at retten mistes, kan ikke de forkjøpsberettigede aksjonere på egenhånd. De må nøye seg med å kreve erstatning om de lider et økonomisk tap<sup>175</sup>. Hovedregelen er at fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldene utløses ved at borettslaget får en skriftlig melding om at andelen har skiftet eier jf. § 4-15 første ledd første punktum. Meldingen skal inneholde opplysninger om prisen og andre vilkår som gjelder for overdragelsen<sup>176</sup>. I praksis vil en kopi av kjøpskontrakt inneholde tilstrekkelig med opplysninger. Fristen for å gjøre fristen gjeldene er 20 dager, inkludert lørdager og helligdager jf. § 4-15 første ledd. I denne perioden skal borettslaget varsle de som har forkjøpsrett og gi dem anledning til å gjøre retten gjeldene jf. § 4-21 første ledd.

---

<sup>173</sup> Wyller (2009) s. 107

<sup>174</sup> Wyller (2009) s. 108

<sup>175</sup> Wyller (2009) s. 108

<sup>176</sup> Wyller (2009) s. 109

I praksis oppstår det ofte et problem dersom kjøper er med i budrunder til flere boliger og må vente i 20 dager for å få avklart om forkjøpsretten vil tre i kraft. Det er derfor en særregel i § 4-15 første ledd annet punktum som bestemmer at det er mulig å redusere fristen til bare fem hverdager.

Borettslaget plikter å avklare om det er noen berettigede som er interessert i å overta andelen. I § 4-21 er det regler som sikrer at disse får en reell mulighet til dette. Loven krever at oppfordringen kunngjøres i minst en avis som er vanlig lest på stedet, men denne kunngjøringen kan også gjøres på annet sted hvis vedtektene bestemmer det. I praksis bruker tilknyttede borettslag en samleannonse som boligbyggelaget rykker inn og kunngjøring av ledige boliger på boligbyggelagets nettsider. Det skal settes en frist for å melde seg til borettslaget og den skal vare i minst fem dager. En sånn melding skal ikke være bindende for dem som har forkjøpsrett, men formålet er at laget skal få avklart om noen er interessert i å bruke forkjøpsretten og rangere dette hvis det er noen flere interessenter<sup>177</sup>. Reglene om kunngjøringsplikt og minstefrist i § 4-21 første ledd er viktige regler for å ivareta de forkjøpsberettigede interesser, mens regelen i andre ledd om at fristene i § 4-15 løper uansett er for å beskytte avtalepartenes interesser. Begge reglene er derfor ufravelige<sup>178</sup>.

Å håndtere forkjøpsretten kan påføre forretningsfører i borettslaget ekstraarbeid og det er vanlig å kreve gebyrer for dette. § 4-22 bestemmer at det kan kreves gebyrer for dette, og hvem som plikter å betale gebyret og maksimum hvor høyt det kan være<sup>179</sup>. Laget kan maksimum kreve fem ganger rettsgebyret jf. § 4-22 annet ledd<sup>180</sup>.

Når løsningskravet er satt frem innen fristen, er også forkjøperen bundet til å overta andelen og hovedregelen er at han trer inn i salgavtalen mellom andelseieren og kjøperen, jf. § 4-17 første ledd. Kjøper må i utgangspunktet akseptere alt som er avtalt av pris, betalings- og overtakelsestid m.m. På selger sin side betyr derfor bruk av forkjøpsretten bare at enn får en

---

<sup>177</sup> Wyller (2009) s. 111

<sup>178</sup> Wyller (2009) s. 112

<sup>179</sup> Wyller (2009) s. 112

<sup>180</sup> Rettsgebyret fremgår av Lov om rettsgebyr av 17. desember 1982 nr. 86 § 1 annet ledd. Rettsgebyret er på kr. 1172 i mars 2020 som vil si at maksimum er kr. 5860



ny kjøper å forholde seg til, for øvrige alt som allerede er avtalt<sup>181</sup>. Det er et unntak fra denne reglen i § 4-19 som gir forkjøperen en angrefrist hvis boligen ikke var tilgjengelig for visning før angrefristen etter § 4-15 utløp. Denne angrefristen er på to uker og løper fra kjøperen overtok boligen<sup>182</sup>.

### 3.2.7 Boretten

Av tidlige var andelseierens rett til å bruke bolig i borettslaget formelt enn leierett etter husleieloven og det førte til at det ble inngått husleieavtaler mellom laget og den enkelte beboer. Selv om det gjaldt mellom borettslag og andelseieren, dreide det seg i realiteten om en lovbestemt og varig bruksrett knyttet til andelen. Den nye borettslagsloven fra 2003 erstattet den leierettslige konstruksjonen med en bruksrett («burett») som følger direkte av loven<sup>183</sup>.

Hovedregelen om boretten står i § 5-1, og slår fast at andelseieren har en bruksrett både til bolig og fellesarealene. For boligen er det snakk om en total og eksklusiv bruksrett, mens det for fellesarealenes del er snakk om en begrenset rett som skal utnyttes sammen med de andre.

Innenfor boligen kan andelseieren stort sett gjør som man vil, og man kan nekte både borettslaget og andre adgang til boligen. Eier har ingen plikt til å gi borettslaget nøkler til leiligheten og behøver ikke å akseptere at styret eller vaktmester har universalnøkkel. Unntaket er hvis det skal utføres vedlikeholdsarbeid o.l., da plikter borettslaget og andre tilgang til boligen jf. § 5-17 tredje ledd<sup>184</sup>.

Alt innvendig og utvendig areal som ikke er boliger, er fellesareal, og det ligger i navnet at det disponeres av alle andelseierne i fellesskap. Det følger derfor av § 5-11 fjerde ledd at styret kan fastsette nærmere regler om hvordan slikt areal kan brukes. Når det er gitt slike bestemmelser, har alle andelseiere rett til bruk. Det gjør ingen forskjell om noen boliger er store og andre små, og for alle gjelder regelen i § 5-11 første ledd om at bruken ikke må

---

<sup>181</sup> Wyller (2009) s. 114

<sup>182</sup> Wyller (2009) s. 114

<sup>183</sup> Wyller (2009) s. 115

<sup>184</sup> Wyller (2009) s. 116

sjenerer andre andelseiere på en unødvendig eller urimelig måte. Fellesarealene kan brukes til det de er tenkt til og vanlig bruk jf. § 5-1<sup>185</sup>.

Innenfor boligen er hovedregelen at andelseieren står fritt med henhold til hvordan man vil bruke den. Den viktigste begrensningen er regelen i § 5-11 tredje ledd om at den ikke må brukes til annet enn beboelse, dvs. Ikke næringsvirksomhet. Men det kan ikke tas helt bokstavelig – hvis boligbruken er den dominerende, kan andelseieren bruke et rom eller to til kontor, lager, atelier eller lignende. I rettspraksis etter den gamle loven er det også godtatt at dagmammavirksomhet ikke representerer noe mislighold. Vurderingen må være konkret og det bør legges vekt på om bruken sjenerer de øvrige<sup>186</sup>.

I forbindelse pandemien som brøt løs med koronaviruset våren 2020, var det mange som måtte benytte leiligheten sin som hjemmekontor. Man kan spørre seg om hjemmekontor må regnes som næringsvirksomhet, men som oftest vil nok ikke et midlertidig hjemmekontor vil virke sjenerende for øvrige andelseiere må man anta. I tillegg er det særlig grunn til å tro at de fleste andelseiere vil ha forståelse for situasjonen og ikke har noe i mot at andelseiere bruker hjemmet sitt som kontor.

I § 5-11 fjerde ledd er det hjemmel for at laget kan fastsette ordensregler som gjelder for alle beboere, og som gir nærmere regler for hva som er tillatt, og hva som ikke kan aksepteres. Retten til å lage ordensregler er begrunnet med hensyn til andre beboere, og ordlyden begrenser også retten til vanlige ordensregler. Man må spørre seg om regelen er nødvendig av hensyn til øvrige brukere, og om det er vanlige med slike regler i andre lag det er naturlig å sammenligne seg med<sup>187</sup>.

Ordensreglene må ikke gripe inn i privatlivets fred og legge urimelige begrensninger på andelseiernes livsutfoldelse<sup>188</sup>.

---

<sup>185</sup> Wyller (2009) s. 116

<sup>186</sup> Wyller (2009) s. 117

<sup>187</sup> Wyller (2009) s. 117

<sup>188</sup> Wyller (2009) s. 177

### 3.2.8 Dugnad

Enkelte vil ofte forbinde borettslag med dugnad. En del borettslag har ordensregler eller vedtekter om plikt til å delta i dugnad. Det kan være en praktisk måte å få ordnet lettere vedlikeholdsarbeid i tillegg har det en sosial funksjon som kan bedre bomiljøet<sup>189</sup>. Men dugnadsregler kan også føre til konflikter og uenigheter. Spørsmål knyttet til dugnadsplikt er ikke drøftet i forarbeidene til borettslagsloven og må avgjøres etter tidligere retningslinjer.

Utgangspunktet er at borettslaget plikter å forestå vedlikehold, opprydning og lignende på lagets fellesarealer, og laget kan engasjere håndverkere, gartnere osv. til å utføre slikt arbeide. Utgiftene må andelseierne dekke som en del av felleskostnadene jf. §5-19<sup>190</sup>. Det kommer også klart frem at verken vedtekter eller husordensregler kan pålegge andelseierne en «arbeidsplikt» siden dette ligger utenfor flertallets beslutningsmyndighet. Men det må aksepteres at laget gir andelseiere tilbud om en reduksjon i andelens felleskostnader om de isteden stiller på dugnad. Det er mer tvilsomt om laget kan innføre dugnadsplikt ander veien, altså bestemme at alle som ikke deltar på dugnad må betale dugnadspenger<sup>191</sup>, men dette burde ikke være noe problem så lenge likhetsprinsippet (likt for alle andelseiere) følges og dugnadspengene settes til en sum som er noenlunde i forhold til verdien av det arbeidet de dugnadsvillige utfører<sup>192</sup>.

Om dugnadspenger aksepteres omfattes dette av legalpanteretten i §5-20 og går inn under «andre krav frå lagsforholdet»<sup>193</sup>.

### 3.2.9 Utleie

Hovedregelen er at andelseierne selv skal bo i borettslaget. Dette kalles for brukereierprinsippet. Selv om dette prinsippet tilsier at andelseiere skal bruke leiligheten selv er det en viss adgang til å overlate bruken til andre. Disse reglene er nærmere regulert i §5-3 til §5-7.

---

<sup>189</sup> Wyller (2009) s. 119

<sup>190</sup> Wyller (2009) s. 119

<sup>191</sup> Wyller (2009) s. 119

<sup>192</sup> Wyller (2009) s. 120

<sup>193</sup> Wyller (2009) s. 120

Hovedregelen er at andelseieren må ha samtykke fra styret for å overlate bruken av boligen til andre jf. § 5-3<sup>194</sup>. Styret står fritt med hensyn til om de vil gi tillatelse eller ikke og det er ingen krav om at avslaget må ha en saklig grunn. Styret kan nekte samtykke uten å gi noen begrunnelse. Men styret står ikke fullstendig fritt til utleienektelse. De må følge selskapsrettslige prinsipper som fordrer og forbyr myndighetsmisbruk jf. § 8-15. Om andelseier mener at nektingen er et brudd på disse bestemmelsene kan man bringe saken for retten og hevde at nektingen for eksempel bryter med lagets praksis innenfor utleie<sup>195</sup>.

Det finnes tre unntaksregler fra hovedregelen i § 5-3. Den første finner vi i § 5-4 som sier at en andelseier som selv bor i boligen, har alltid rett til å la andre bruke deler av boligen. Regelen omfatter alle typer utleie av hybler eller deler av boligen. Det er uten betydning om det etableres noe felleskap mellom andelseierne og de som flytter inn<sup>196</sup>.

Videre i § 5-4 er det regler om korttidsutleie som begrenser andelseier å overlate bruken av boligen i mer enn 30 døgn i løpet av et år. Regelen må forstås slik at eier selv må bo i boligen, men ikke må være til stede under utleien. Før måtte man ha godkjenning for korttidsutleie jf. § 5-3, men fra og med 1. januar 2020 åpnes det for å leie ut i 30 dager uten samtykke fra styret. Bakgrunnen for denne endringen var nettbaserte formidlingsorganer av typen Airbnb som førte til at enkelte boliger ble leid ut i en eller bare få dager<sup>197</sup>.

Det andre unntaket i § 5-5 gjelder utleie av hele boligen, dvs. at andelseieren flytter ut. Det er tre vilkår for at andelseieren skal kunne leie ut etter denne regelen:

- Det må gjelde utleie i tre år eller mindre.
- Andelseieren må ha bodd i boligen i minst ett av de to siste år.
- Leieren må godkjennes av borettslaget.

---

<sup>194</sup> Wyller (2009) s. 121

<sup>195</sup> Wyller (2009) s. 121

<sup>196</sup> Wyller (2009) s. 122

<sup>197</sup> Jf. Lov nr. 13/2019

Når boligen har blitt leid ut i tre år kan den ikke leies ut igjen på nytt uten at andelseier har brukt den i minst ett år. På denne måten sikrere man at borettsboliger ikke blir rene utleieboliger<sup>198</sup>.

Den tredje unntaksregelen finnes i § 5-6 og den omfatter fire ulike typetilfeller der andelseieren har rett til utleie i lengre tid enn tre år og uten krav om forutgående botid<sup>199</sup>. Det første unntaket gjelder juridiske personer, første ledd nr. 1. Når §§ 4-2 og 4-3 tillater organisasjoner å være andelseiere, så må det også være mulig leie ut boligen, og slik leie er alltid tillatt. Regelen må også forstås slik at alle som kan eie andeler etter disse to paragrafene har rett til utleie, også der vedkommende ikke er en juridisk person, for eksempel kreditor eller arbeidsgiver.

Unntaket i første ledd nr. 2 gjelder situasjoner der andelseierne midlertidig skal bo et annet sted, og eier kan da leie ut boligen i dette tidsrommet. Det er tre vilkår som må være oppfylt for å kunne leie ut etter denne regelen. For det første dreier det seg om fravær, det vil si at andelseieren skal bosette seg på et annet sted i en viss tid. For det andre skal fraværet være midlertidig. En andelseier som flytter permanent, har ikke rett til utleie etter denne regelen. Om planene til andelseieren blir forandret plikter eier å avvikle leieforholdet og selge andelen. Det tredje vilkåret er at det er «tungtveiende grunner» til fraværet og loven har eksempler på slike grunner. Oppregningen er ikke uttømmende, og det kan tenkes andre grunner der utleie tillattes, for eksempel soning av fengselsstraff eller flytting som skyldes bedre muligheter til samvær med egne barn. Men ikke enhver akseptabel grunn bør godtas. At andelseier ønsker å reise på jordomseiling i tre år bør ikke godtas for eksempel<sup>200</sup>.

Det tredje unntaket i ledd nr. 3 gir andelseieren en alminnelig rett til å leie ut boligen til bestemte nærstående som er oppregnet i loven, og det er tilstrekkelig at ett medlem av husstanden hører til den lovbestemte gruppen.

---

<sup>198</sup> Wyller (2009) s. 123

<sup>199</sup> Wyller (2009) s. 123

<sup>200</sup> Wyller (2009) s.123

Det siste unntaket i første ledd nr. 4 er for de situasjoner der andre bruker boligen i kraft av bruksrett etter ekteskapsloven<sup>201</sup> § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 annet ledd. Er det vedtatt bruksrett i kraft av disse regler, må borettslaget akseptere at det er enn annen enn andelseier som bruker boligen<sup>202</sup>.

Ved et utleieforhold er det ingen kontrakt mellom borettslaget og den som leier boligen. Hovedregelen er derfor at andelseieren fortsatt er ansvarlig i forhold til borettslaget jf. § 5-8 første ledd. Men det er ikke noe i veien for at leieren påtar seg plikter som dugnadsarbeid og/eller innbetaling av felleskostnader, men om det ikke blir gjort vil det regnes som andelseieres mislighold. Konsekvenser for dette kan være salgspålegg (§ 5-22) eller at laget krever erstatning (§ 5-13) hvis de øvrige vilkår for mislighold er oppfylt. Det er også viktig at andelseier holder styret orientert om hvordan han kan kontaktes eller at andelseier utpeker en fullmektig<sup>203</sup>. Den fullmektige kan være utleieren.

#### 3.2.10 Betaling av felleskostnader og legalpanterett

Borettslaget må skaffe dekning for de utgifter laget pådrar seg. Dette gjelder både vanlige driftsutgifter og renter og avdrag på felleslån. I praksis har ikke borettslaget andre muligheter enn å fordele dette på andelseierne. Alle andeler plikter å betale sin andel av disse kostnadene<sup>204</sup>.

Loven i seg selv har ingen regel om hva som er felleskostnader og må bestemmes i bygge- og finansieringsplanen. Det mest vanlige i borettslag er ervervskostnadene og de aller fleste driftskostnader er felles. I nylige bygde borettslag er stor del av felleskostnader renter og avdrag på felleslån og etterhvert som disse nedbetales vil dette endres og driftskostnadene vil øke. I eldre lag er det vanlig kan det være nødvendig med nye lån til vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeid, og renter og avdrag på disse lånene vil være felleskostnader<sup>205</sup>.

---

<sup>201</sup> Lov om ekteskap (ekteskapsloven, el) av 4. juli 1991 nr. 47

<sup>202</sup> Wyller (2009) ss. 124-125

<sup>203</sup> Wyller (2009) s. 127

<sup>204</sup> Wyller (2009) s. 135

<sup>205</sup> Wyller (2009) s. 135

Felleskostnadene skal fordeles etter verdien på boligene eller andre retningslinjer som fremgår av byggeplanen som skal fastsettes ved stiftelsen jf. § 5-19. Det fremgår av § 2-6 tredje ledd at planen skal fastsette en fordelingsnøkkel og dette skal være hovedregelen<sup>206</sup>.

Hovedregelen er at fordelingsnøkkelen ikke kan endres. Fordelingen kan skape misnøye og kan argumenteres med et nøkkelen bør endres. Men denne fordelingsnøkkelen kan ikke endres ved vedtak i borettslaget organer siden fordelingsnøkkelen er en del av stiftelsesgrunnlaget og enhver endring vil i utgangspunktet være i strid med selskapsrettslige likhetsprinsipp. Den som kjøper en borettslagsbolig med plikt til å svare en bestemt månedlig felleskostnad, må nok finne seg i at beløpet øker når borettslagets kostnader øker, men ikke finne seg i at andelseier skal betale en større andel<sup>207</sup>.

Med tiden kan forholdene i borettslaget endre seg og i visse tilfeller kan endrede forhold gi grunnlag for revisjon av fordelingsnøkkelen jf. § 5-19 første ledd andre punktum. Her heter det at fordelingen skal justeres hvis verdiforholdet mellom boligene endrer seg vesentlig. Bestemmelsen bygger på en forutsetning om at nøkkelen er fastsatt etter verdien av de enkelte boliger, men bør tolkes slik at endring også kan skje i andre tilfeller dersom det skjer en vesentlig endring av grunnlag for fordelingen<sup>208</sup>.

Men ikke enhver endring gir rett til endring. Loven krever en vesentlig endring og i forarbeidene<sup>209</sup> er det uttalt at en endring på 15-20 % for den enkelte taler for revisjon av fordelingsnøkkelen.

Et annet unntak fra hovedregelen om fordelingen finnes i § 5-19 andre ledd som slår fast at endring kan skje med positiv tilslutning fra de andelseiere som berøres av endringen. Det følger motsetningsvis av dette at fordelingsnøkkelen ikke kan endres ved flertallsvedtak, ei heller ved kvalifisert flertall. Dette siden endring av fordelingsnøkkelen vil kunne ha betydning for alle og derfor kreves det full enighet<sup>210</sup>.

---

<sup>206</sup> Wyller (2009) s. 136

<sup>207</sup> Wyller (2009) s. 136

<sup>208</sup> Wyller (2009) s. 138

<sup>209</sup> NOU 2000:17 Burettsløvene s. 138

<sup>210</sup> Wyller (2009) s. 139

Det er også en unntaksregel i § 5-19 første ledd tredje punktum om at visse kostnader kan kreves fordelt etter nytte eller forbruk, er ny i forhold til tidligere lov. Dette er en unntaksregel som skal fange opp tilfeller der hovedregelen virker urimelig. Ikke alle utgifter som andelseiere har ulik nytte eller ulikt forbruk, kan kreves fordelt på annen måte. Det kreves også særlige grunner skal tale for en slik avvikende fordeling. Det må være en betydelig utgift etter forholdene i borettslaget som gjør det klart rimelig å fravike hovedregelen om fordeling etter den nøkkel som ble fastsatt ved stiftelse<sup>211</sup>. Denne regelen er først og fremst aktuell for kostnadstyper som ikke var regnet med ved opprinnelige fastleggingen av fordelingsnøkkelen.

Et eksempel der denne regelen ble gjort gjeldende er i RG.1988.452 Eidsivating der ikke aller leiligheter fikk bygget balkong og retten slo fast kostandene måtte fordeles på nytt. Denne rettsavgjørelsen er riktig nok basert på regler som var gitt i den gamle borettslagsloven fra 1960<sup>212</sup>.

Det er veldig viktig for både borettslaget og andelseierne at alle andelseiere betaler sin del andel av felleskostnader, om ikke må øvrige andelseiere måtte betale mer. For at laget skal imøtekomme sitt krav om betaling så finnes det regler i § 5-20 om lovbestemt pant. Denne panteretten følger direkte av loven som betyr at den ikke skal registreres etter reglene i kapittel 6. jf. Annet ledd første punktum<sup>213</sup>.

Det følger av første ledd at legalpanteretten først og fremst skal sikre lagets krav på felleskostnader, men selv om dette er viktigst sikrer også denne retten andre krav borettslaget har og skriver seg fra lagsforholdet. Dette kan være krav på dugnadspenger eller krav på erstatning for vedlikeholdsmangler<sup>214</sup>.

En legalpanterett får beste prioritet og om det ikke hadde vært noen beløpsbegrensning, ville det i praksis gjøre det vanskelig å bruke andelen som panteobjekt ved låneopptak, og

---

<sup>211</sup> Wyller (2009) s. 140

<sup>212</sup> Lov om borettslag (borettslagsloven, brl.) av 4. februar 1960

<sup>213</sup> Wyller (2009) s. 142

<sup>214</sup> Wyller (2009) s. 143



det er derfor behov for å begrense rettens omfang. Dette er gjort både ved en beløpsbegrensning i første ledd og ved en egen foreldelsesregel i tredje ledd<sup>215</sup>. Legalpanteretten brukes ved at borettslaget begjærer andelen tvangssolgt etter de alminnelige regler i tvangsloven. Det er ikke nødvendig for borettslaget å skaffe seg et tvangsgrunnlag for kraven siden legalpanteretten er et særlig tvangsgrunnlag. Formålet med tvangssalg er å gi borettslaget dekning for det krav som andelseieren ikke har innfridd frivillig<sup>216</sup>.

---

<sup>215</sup> Wyller (2009) s. 143

<sup>216</sup> Wyller (2009) s. 144

## Kapittel 4: Sammenligning av eierseksjonsloven og borettslagsloven

Etter at den nye borettslagsloven ble vedtatt i 2003, er likheten med boligseksjoner blitt større enn tidligere. Fortsatt er den viktigste forskjellen at borettslag er formell eier av eiendommen, men seksjonert eiendom tilhører seksjonseierne i felleskap.

Når det i dag skal oppføres eiendommer med flere boliger er det begrenset adgang til å etablere andre eierformer enn borettslag og eierseksjonssameier når det er snakk om boliger som er tiltenkt å brukes som helårsbolig. Disse begrensningene følger av borettslagsloven § 1-4 og eierseksjonslovens § 3. Dette siden det ikke skal bli uoversiktlig med et høyt antall boligformer og det finnes lovgivning som regulerer disse eiermodellene som er tillatt. På mange områder er reglene i de to lovene nokså like. Dette gjelder for reglene om bruken, vedlikeholdsplikt, felleskostnader og erstatningsansvar. Men det er fortsatt enkelte regler og prinsipper som skiller boligmodellene fra hverandre.

### 4.1 Finansiering og ansvar

Det er en vesentlig finansieringsforskjell mellom de to eierformene. Når et borettslag bygges blir det delvis finansiert av et felleslån med sikkerhet i borettslagets eiendom, og delvis gjennom et innskudd som betales av boligkjøperen. Innskuddet pluss andel fellesgjeld utgjør totalprisen på boligen. Siden det er borettslaget selv som eier bygningene og eiendommen, har laget mulighet til å ta et felles lån med pant i fellesarealene for å finansiere utgifter til for eksempel vedlikeholdsarbeid. Som andelseier i et borettslag må du betale de månedlige felleskostnadene. Disse kostnadene dekker renter og avdrag på fellesgjelden i tillegg til kostnadene knyttet til vaktmester, ytre vedlikehold, offentlig avgifter, strøm i fellesareal og lignende. Felleskostnadene er som oftest høyere i borettslag sammenlignet med eierseksjonssameier, siden kjøpesummen er finansiert med fellesgjeld og det er vanlig at offentlig avgifter er en del av felleskostnadene.

Et seksjonssameie på andre siden er ikke et selskap, men en sammenslutning av eiere. Du eier din egen seksjon og en tenkt del av eiendommen til sameiet. Dersom det skal utføres arbeid i fellesarealene, må hver av eierne ta opp et personlig lån med sikkerhet i egen bolig og betjene dette lånet selv. Det er ikke mulighet for å ta opp felleslån med sikkerhet i eiendommen, noe som kan gjøre det vanskelig for et sameie å få finansiering til fellesarbeid. Selv om sameiet ikke har en felles gjeld, må hver seksjonseier likevel betale månedlige felleskostnader som skal dekke sameiets felles utgifter. Dette kan være strøm, offentlig avgifter eller andre utgifter beboerne deler på.

Andelseiere i et borettslag er ikke ansvarlig for borettslagets plikter, mens seksjonseier er ansvarlig for sin brøkdel av eventuelle fellesforpliktelser. Allikevel kan man si at en andelseier er indirekte ansvarlig for lagets forpliktelser ettersom felleskostnadene i borettslaget fordeles ut i fra verdien på boligene jf. borettslagsloven § 5-19.

#### 4.2 Utleie

Vi har sett at mulighetene for utleie i et borettslag er mer begrenset enn i et eierseksjonssameie. I borettslag gjelder brukereierprinsippet, som går ut på at det er eieren som skal bo i boligen. Det er mulighet for å leie ut en andel i et borettslag når eier har bodd i boligen i minst ett år, og da kan du leie ut kun for tre år av gangen<sup>217</sup>.

Som eier av en eierseksjonsbolig kan du når som helst leie ut boligen du eier. Derfor er eierseksjoner blitt brukt som et investeringsobjekt som man kan leie ut til andre.

I 2020 trådte de nye regler i kraft som regulerer adgangen til korttidsutleie. Departementet så behov for å modernisere utleiereglene og myknet derfor noe opp, selv om adgangen til å leie ut andeler i borettslag fortsatt er strengt regulert. Etter lovendringen har andelseier lov til å leie ut i 30 døgn året uten samtykke fra styret under den betingelsen at du selv må bo i boligen.

Samtidig ble reglene for korttidsutleie av eierseksjonssameier også regulert. Tidligere var det ingen regulering av korttidsutleie i eierseksjonsloven. Den nye reglen er at korttidsutleie er

---

<sup>217</sup> Se nærmere regler på side 58.

lov 90 døgn i året, hvor maks 30 av disse døgnene er sammenhengende. Det er også gitt adgang for at sameiet kan endre taket på 90 døgn til alt mellom 60 og 120 døgn i vedtektene sine.

Selv om man kan se på lovendringen i borettslagsloven som en liberalisering av utleiereglene ser vi at det fortsatt er en vesentlig forskjell på adgangen til å overlate bruken til andre i de to eiermodellene. Dette viser at brukereierprinsippet fortsatt står sterkt i borettslagslovgivningen og dette gjenspeiles i at adgangen til korttidsutleie og omfanget av korttidsutleien er vesentlig mer begrenset i borettslagsloven enn i eierseksjonsloven etter de nye lovendringene.

#### 4.3 Registering

Når en kommune gir samtykke til seksjonering skal kommunen føre seksjonene inn i matrikkelen (Norges offisielle register over fast eiendom) og sender seksjoneringsvedtaket til tinglysning. Det opprettes et eget grunnboksblad for hver seksjon på eiendommen. Her registreres hjemmelshaver, lån og andre rettsstiftelser i seksjonene.

Borettslagsandeler skal også registreres i grunnboken. Men i motsetning til eierseksjoner registreres borettslagsandelene i et register over borettsandeler. Det er andelen som registreres og ikke den faste eiendommen. Den faste eiendommen som borettslag eier, er allerede registret/tinglyst. Grunnboka har et eget register fast eiendom og et eget for andeler i borettslag. Rettsregistering av borettsandeler muliggjør å registrere pant, hjemmelshaver og lån m.m slik at mulighetene blir tilsvarende for de som gjelder for eierseksjoner.

En andel vil ikke bli ført inn i matrikkelen, men bli ført inn i et annet register med organisasjonsnummer og et andelsnummer. En seksjon i et eierseksjonssameie vil være registret i matrikkelen hos statens kartverk i Hønefoss, mens andelene og hvem som eier dem registreres i borettsregisteret hos statens kartverk sin avdeling i Ullensvang kommune.

#### 4.4 Dokumentavgift

Noe som opptar mange forbrukere ved kjøp av bolig er dokumentavgift. I Norge skal det betales avgift av dokumentet som gjelder overføring av hjemmel som eier av fast eiendom jf. dokumentavgiftsloven<sup>218</sup> § 7 første ledd. Dokumentavgiften er satt til å være 2,5 % av salgsverdien til eiendommen på tinglysningstidspunktet. Om du nødt til å betale denne avgiften avhenger om av salgs type bolig man kjøper.

Når du kjøper en eierseksjon er du nødt til å betale 2,5 % av salgssummen i dokumentavgift, men dersom du kjøper en brukt andel i borettslag, betaler du ingen dokumentavgift. Det følger av ordlyden i dokumentavgiftsloven § 7 første ledd at avgift for dokument gjelder overføring av hjemmel av fast eiendom. Ettersom en andel i et borettslag ikke registreres i matrikkelen slipper man derfor å betale denne avgiften.

Dersom du kjøper en andel i et nyoppført borettslag må du derimot betale 2,5 % av boligens andel av tomteverdien som dokumentavgift. Det samme gjelder om kjøper en nyoppført eierseksjon, men ofte er 2,5 % av seksjonens andelen av tomteverdien vesentlig lavere enn om du hadde kjøpt en brukt bolig i et eierseksjonssameie.

#### 4.5 Forkjøpsrett

Mange forbinder boligbyggelag og borettslag med forkjøpsrett. Det er lang tradisjon med forkjøpsrett i det norske boligsamvirke. Men det er også adgang til å etablere regler om forkjøpsrett i eierseksjonssameier, men det er mindre vanlig. Om det foreligger forkjøpsrett, skal dette komme frem av vedtektene. Der skal det også komme frem hvem som har forkjøpsrett.

#### 4.6 Harmonisering i forekommende lovendring

Lovene har gjennom tidens løp blir mer like hverandre. Det følger også av forekommende endringer at det er ønskelig med en harmonisering av regelen for begge eiermodellene. Da den nye eierseksjonsloven slo i kraft, kom det nye regler i lovens § 25 første ledd tredje og fjerde punktum som bestemmer at en seksjonseier som disponerer en parkeringsplass kreve å få anlegge lade plass for elbil, og styret kan bare nekte dette hvis de har saklig grunn

---

<sup>218</sup> Lov om dokumentavgift (dokumentavgiftsloven, dal) av 12. desember 1975 nr. 59

for dette. Denne delen kom inn i loven under behandlingen i Stortinget kommunal- og forvaltningskomite og de eneste merknadene fra forarbeidene vedrørende denne reglen er i innst.308 L (2016-2017).

Foreløpig er det bare eierseksjonsloven som har regler for ladestasjon til elbil. Men det er forventet at det kommer en lovendring i borettslagsloven slik at reglene blir tilsvarende eierseksjonsloven sine. Kommunal- og moderniseringsdepartementet har høsten 2019 gjennomført høringsrunde om endringer i borettslagsloven. Når departementet har fått vurdert alle høringene vil regjeringen legge frem endelig lovforslag til Stortinget. Det er forventet at endringene vil gå igjennom i 2020. I tillegg er det foreslått en presisering av eksisterende regler i eierseksjonsloven § 25.

Forslag til ny § 5-11 a) i borettslagsloven lyder:

#### **§ 5-11 a Ladepunkt for ladbare biler**

*«Ein andelseigar har rett til å setje opp ladepunkt på ein parkeringsplass andelseigaren disponerer fast. Ein andelseigar som har rett til å parkere på eigedomen til burettslaget, men som ikkje disponerer ein fast plass, har rett til å setje opp ladepunkt der styret tilviser.*

*Andelseigaren må innhente samtykke frå styret. Styret kan nekte å samtykke, men berre dersom det er ein sakleg grunn til det. Viss tiltaket fører med seg eit samla ansvar eller utlegg for den einskilde andelseigar på meir enn halvparten av grunnbeløpet i folketrygda på det tidspunktet tiltaket blir vedteke, kan det berre gjennomførast dersom desse andelseigarene uttrykkelig seier seg einige.*

*Styret tar alle nødvendige avgjerder knytta til å setje opp ladepunktet, mellom anna om å oppgradere straumnettet.»<sup>219</sup>*

---

<sup>219</sup> Høringsnotat saksnr. 19/2116 s. 75

Forslag til ny § 25 a) lyder:

### **§ 25 a Ladepunkt for ladbare biler**

*«En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass har rett til å sette opp ladepunkt der. En seksjonseier som har en rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men som ikke disponerer en fast plass, har rett til å sette opp ladepunkt der styret anviser.*

*Seksjonseieren må innhente samtykke fra styret. Styret kan nekte å samtykke, men bare dersom det foreligger en saklig grunn. Hvis tiltaket fører med seg et samlet ansvar eller utlegg for den enkelte seksjonseier på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan det bare gjennomføres dersom disse uttrykkelig sier seg enige.*

*Styret tar alle nødvendige beslutninger knyttet til å sette opp ladepunktet, også om å oppgradere strømmettet.»<sup>220</sup>*

De forekommende lovendringene som harmoniserer de to eiermodellen enda mer er forventet å bli vedtatt i løpet av 2020.

#### 4.7 Avsluttende resonnement

På mange måter ligger lovgivningen i de to lovene veldig nært hverandre. Når det dukker opp rettslige spørsmål knyttet til eierseksjonsloven er det nærliggende å se til borettslagsloven for å få holdepunkter for hva som gjelder og motsatt. I tillegg vil rettspraksis tilknyttet den ene loven ha interesse for tolkning av reglene i den andre.

Det har tidligere blitt vurdert å slå sammen eierseksjonsloven- og borettslagsloven slik at begge eiermodellene ble regulert av samme lov. Da dette ble tatt opp var det tre viktige

---

<sup>220</sup> Høringsnotat saksnr. 19/2116 s. 75

prinsipielle årsaker som ble brukt som motargument. Dette var fellesfinansiering, ansvarsavgrensning og brukerprinsippet. Det ble uttalt at disse skillelinjene var noe utvalget ønsket å holde fast ved<sup>221</sup>.

Vi kan oppsummere forskjellene gjennom deres ulike ideologiske utgangspunkt.

Borettslagsmodellen har vært et sosialdemokratisk instrument, hvor det har vært mulighet for felles finansiering og bolig til alle. Eierseksjoner og selveierleiligheter seilte opp som et alternativ der eierne hadde mer råderett over sin egen bolig og kunne kapitalisere på dette. Eierseksjoner synes å være mer rettet mot deler av markedet med høyere kjøpekraft, der felleslån ikke har like stor betydning for potensielle eiere.

---

<sup>221</sup> Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) s. 30



## Kildehenvisninger

Litteratur, elektroniske nettsider og tidsskrifter:

Aakre, Bjørn & Wyller, Christian Fr & Anderssen, Harald Benestad. (2019, 19. september). *Borettslag*. I *Store norske leksikon*. Hentet 10. mars 2020 fra <https://snl.no/borettslag>

Anderssen, Harald Benestad & Wyller, Christian Fr. (2019, 19. september). *Eierseksjon*. I *Store norske leksikon*. Hentet 25. mars 2020 fra: <https://snl.no/eierseksjon>

Annaniassen, E. (1996) *Boligsamvirkets historie i Norge – Nå bygger vi den nye tid*. Oslo: Exil forlag.

Annaniassen, E. (2006). "En skandinavisk boligmodell? Historien om et sosialdemokratisk eierland og et sosialdemokratisk leieboerland". NOVA temahefte, 2006 1:2-137

Grenness, T., & Askheim, O. (2008). *Kvalitative metoder for markedsføring og organisasjonsfag*. Oslo: Universitetsforlaget.

Johannessen, A., Christoffersen, L. & Tuft, P. A., Johannessen et al. 2011. *Forskningsmetode for økonomisk-administrative fag*. Oslo: Abstrakt forlag (3. utg.).

Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2019, 3. mai) *Forslag til endring i lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven), lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) og lov om burettslag (burettslagslova) Saksnr. 19/2116* [Høringsnotat]. Hentet fra:

<https://www.regjeringen.no/contentassets/721fd9a15cf7480aae8910cb4113987d/horingsnotat-030519.docx>

OBOS. (2020, Februar 12). *OBOS – Vår historie*. Hentet 3. februar fra: <https://www.obos.no/dette-er-obos/var-historie>

OBOS. (2019, 6. august). *Hjemlengsel – Hvorfor har vi hus på hjernen?* [Lyd Podcast]. Hentet fra:

<https://open.spotify.com/episode/5dDq8K6SotRPJV7SXyJITA?si=XXZ80gAxTIKp8Zg8eiKMkg>

OBOS. (2019, 8. august). *Hjemlengsel – «Hjelp -vi bor i telt!»* [Lyd Podcast]. Hentet fra:

[https://open.spotify.com/episode/6OU6yduJsgNN4gwBUURh9v?si=U\\_0\\_so1Tse2zV5lpsNzxcg](https://open.spotify.com/episode/6OU6yduJsgNN4gwBUURh9v?si=U_0_so1Tse2zV5lpsNzxcg)

OBOS. (2019, 13. august). *Hjemlengsel – Sett kryss for treroms* [Lyd Podcast]. Hentet fra:

<https://open.spotify.com/episode/3BDFy8H5DYN8Oh9aPfu3u2?si=MeEcAc0-TP-1SFg6ks55aw>

OBOS. (2019, 15. august). *Hjemlengsel – «Skrotingen til Willoch var den største ulykken»* [Lyd Podcast]. Hentet fra:

<https://open.spotify.com/episode/2GG27Mivax5vGljSHBiwB4?si=Ya4fAkZ3QD2U1NQp9dLTqA>

Ruter (2016, april). *T-banen linjekart*. Oslo. Hentet 10. februar fra:

<https://ruter.no/globalassets/rutetabeller/t-bane/t-banen-linjekart-03042016.pdf>

Skatteetaten (2020, 1. mai). *Skatteregler for kortidsutleie av bolig og fritidseiendom fra og med 2018*. Hentet 1. mai fra: <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/utleie/korttidsutleie-av-bolig-og-fritidseiendom/skatte regler-2018/>

Statistisk sentralbyrå. (2019, mai 7). Hentet 13. februar fra *Boforhold, registerbase*:

<https://www.ssb.no/boforhold>

Sørvoll, J. (2010). *Fra regulering til marked: En reaktiv prosess*. Regionale Trender, ss. 15-23

Wyller, C. F., & Bjørnevik, C. (2020). *Eierseksjonsloven Lovkommentar*. Oslo: Universitetsforlaget

Wyller, C. F. (2009). *Boligrett*. Stavanger: Wyller.

Lover, Forarbeider og veileder:

Aksjeloven. (1997). Lov 13. juni 1997 nr. 44 om aksjeselskaper

Burettslagslova. (2003). Lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag

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

Kommunal- og moderniseringsdepartementet, "Veilederen til eierseksjonslovens offentligrettslige regler" 12. Februar 2018

Dokumentavgiftsloven. (1975). Lov 12. desember nr. 59 om dokumentavgift

Eierseksjonsloven. (1997). Lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner

Eierseksjonsloven. (2017). Lov 16. jun 2017 nr. 65 om eierseksjoner

Ekteskapsloven. (1991). Lov 4. juli 1991 nr. 47 om ekteskap

Forvaltningsloven. (1967). Lov 10. februar om behandlingsmåten i forvaltningssaker

Grannelova. (1961). Lov 16. juni 1961 nr. 15 om rettshøve mellom grannar

Husleieloven. (1999). Lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler

Innst.308 L (2016-2017) Innstilling fra kommunal- og forvaltningskomiteen om lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven). Oslo: Kommunal- og forvaltningskomiteen

Likestilling- og diskrimineringsloven. (2017). Lov 16. juni 2017 nr. 51 om likestilling og forbud mot diskriminering

NOU 2000:17 (2000) Burettsløvene. Oslo: Kommunal- og regionaldepartementet, KRD

NOU 2014:6 (2014) Revisjon av eierseksjonsloven Revisjon av lov nr. 31 om eierseksjoner av 23. mai 1997. Oslo: Kommunal- og moderniseringsdepartementet

Ot.prp. nr. 30 (2002-2003): Om bustadbyggjelag (bustadbyggjelagslova) og lov om burettslag (burettslagslova)

Panteloven. (1980). Lov 8. februar 1980 nr. 2 om pant

Prop. 39 L (2016-2017) Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Sameieloven. (1965). Lov 18. Juni 1965 nr. 6 om sameige

Skatteloven. (1999). Lov 26. mars 1999 nr. 14 om skatt av formue og inntekt

Straffeloven. (2005). Lov 20. mai nr. 28 om straff

#### Rettspraksis:

RG 1986.623 Oslo husleierett

RG.1988.452

RG 1993.597 Ofoten

Rt. 2013-1503 (Heis)

Rt. 2003-288

Figurliste:

Figur 1: Keyserløkka (Eget bilde).....	s. 18
Figur 2: Linjekart for T-bane (Ruter, 2016).....	s. 20
Figur 3: Illustrasjon av seksjoneringsprosessen (Veilederen, 2018).....	s. 36



**Norges miljø- og biovitenskapelige universitet**  
Noregs miljø- og biovitenskapelige universitet  
Norwegian University of Life Sciences

Postboks 5003  
NO-1432 Ås  
Norway