

# **SALGSPÅLEGG OG FRAVIKELSE I BORETTSLAG**

En redegjørelse for borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23

Kandidatnr: 303

Veileder: Professor Thor Falkanger

Leveringsfrist: 25.11.04

Til sammen 17 160 ord

24.11.2004

# Innholdsfortegnelse

<b>1</b>	<b><u>INNLEDENDE BEMERKNINGER</u></b>	<b>1</b>
<b>1.1</b>	<b>PRESENTASJON AV EMNET</b>	<b>1</b>
1.1.1	SALGSPÅLEGG OG FRAVIKELSE	1
1.1.2	BEGREPSAVKLARING	1
1.1.3	AVGRENSNING	2
1.1.4	PROBLEMSTILLING	3
<b>1.2</b>	<b>TIDLIGERE FREMGANGSMÅTE FOR AVSLUTNING AV ANDELSFORHOLD</b>	<b>3</b>
<b>1.3</b>	<b>ENDRING I BRUKSRETTEEN – OVERGANG FRA LEIERETT TIL BORETT</b>	<b>4</b>
<b>1.4</b>	<b>RETTSKILDEGRUNNLAGET</b>	<b>7</b>
1.4.1	HISTORIKK	7
1.4.2	LOV OG FORARBEIDER	9
1.4.3	RETTSPRAKSIS	10
<b>1.5</b>	<b>OVERSIKT OVER VIDERE FREMSTILLING</b>	<b>11</b>
<b>2</b>	<b><u>SALGSPÅLEGG</u></b>	<b>13</b>
<b>2.1</b>	<b>REDEGJØRELSE FOR REGELEN</b>	<b>13</b>
<b>2.2</b>	<b>ADVARSEL</b>	<b>13</b>
2.2.1	NÅR KAN DET GIS ADVARSEL?	13
2.2.2	FORMKRAV	15
2.2.3	VESENTLIG MISLIGHOLD	21
2.2.4	NÅR ER ADVARSELEN ETTERKOMMET?	30
<b>2.3</b>	<b>SALGSPÅLEGG</b>	<b>32</b>
2.3.1	NÅR KAN DET GIS SALGSPÅLEGG?	32
2.3.2	FORMKRAV	32
2.3.3	NÅR ER SALGSPÅLEGGET ETTERKOMMET?	36
<b>2.4</b>	<b>TVANGSFULLBYRDELSE AV SALGSPÅLEGGET</b>	<b>37</b>
2.4.1	BISTAND AV NAMSMYNDIGHETENE TIL GJENNOMFØRING AV TVANGSSALGET	38
2.4.2	FORELØPIG PRØVING OG VIDERE BEHANDLING AV KRAVET	40
2.4.3	INNVENDINGER	42
2.4.4	GJENNOMFØRING AV TVANGSSALG	43

<b>3</b>	<b>FRAVIKELSE</b>	<b>45</b>
<b>3.1</b>	<b>REDEGJØRELSE FOR REGELEN</b>	<b>45</b>
<b>3.2</b>	<b>NÅR KAN FRAVIKELSESBEGJÆRING FREMSETTES?</b>	<b>45</b>
<b>3.3</b>	<b>FORMKRAV</b>	<b>46</b>
3.3.1	SKRIFTLIGHETSKRAV	46
3.3.2	INNHOLDSKRAV	46
3.3.3	PERSONELLE SPØRSMÅL	46
<b>3.4</b>	<b>VILKÅR FOR Å KREVE FRAVIKELSE</b>	<b>48</b>
3.4.1	ØDELEGGELSE ELLER VESENTLIG FORRINGELSE AV EIENDOMMEN	48
3.4.2	ALVORLIG PLAGE ELLER SJENANSE	49
3.4.3	ER VILKÅRENE I BRL § 5-23 UTTØMMENDE?	50
3.4.4	VESENTLIG MISLIGHOLD	50
<b>3.5</b>	<b>BORETTLAGETS BEHANDLING AV FRAVIKELSESSAKEN</b>	<b>51</b>
<b>3.6</b>	<b>BEHANDLING HOS NAMSMYNDIGHETENE.</b>	<b>52</b>
3.6.1	FREMSETTELSE AV KRAVET	52
3.6.2	FORELØPIG PRØVING	52
3.6.3	INNVENDINGER	53
3.6.4	GJENNOMFØRINGEN AV FRAVIKELSEN	54
<b>4</b>	<b>AVSLUTTENDE BEMERKNINGER</b>	<b>56</b>
<b>4.1</b>	<b>INTERVJU MED ADVOKAT IVAR TAKLE</b>	<b>56</b>
<b>4.2</b>	<b>MINE VURDERINGER</b>	<b>57</b>
<b>5</b>	<b>LITTERATURLISTE</b>	<b>59</b>
	LITTERATUR	59
	LOVREGISTRE	59
	FORARBEIDER	59
	PUBLISERTE DOMMER	60
	UPUBLISERTE DOMMER	60

## 1 Innledende bemerkninger

### 1.1 Presentasjon av emnet

Emnet for denne avhandlingen er lov om borettslag<sup>1</sup> 6. juni 2003 nr 39 §§ 5-22 om salgspålegg og 5-23 om fravikelse.

#### 1.1.1 Salgspålegg og fravikelse

Salgspålegg og fravikelse er borettslagets misligholdssanksjoner overfor andelseier.

Salgspålegg<sup>2</sup> kan anvendes når en andelseier vesentlig misligholder sine plikter. I slike tilfeller skal andelseieren gis en advarsel om at forholdet vil kunne føre til salgspålegg om han ikke opphører med misligholdet. Fortsetter andelseieren med misligholdet, kan borettslaget gi andelseieren pålegg om å selge andelen sin. Er ikke det gjort innen tre måneder etter at salgspålegget ble gitt, kan borettslaget begjære andelen tvangssolgt.

Fravikelse<sup>3</sup> fra boligen er en misligholdssanksjon som anvendes i mindre grad enn salgspålegg.<sup>4</sup> Fravikelse kreves når det er i de øvrige andelseiernes interesse at misligholdende andelseier ikke bor i bruksenheten under salgsprosessen. Dette kan kreves når en andelseier opptrer på en slik måte at det er til alvorlig plage eller sjenanse for de andre beboerne i eiendommen, eller at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen.

#### 1.1.2 Begrepsavklaring

Et borettslag er et samvirkeforetak som har til hovedformål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom. I tillegg kan borettslaget ha som formål å drive virksomhet som har sammenheng med å skaffe boligsøkende personer bolig, for

---

<sup>1</sup> Heretter borettslagsloven eller forkortelsen brl. Borettslagsloven er ikke trådt i kraft.

<sup>2</sup> Brl § 5-22.

<sup>3</sup> Brl § 5-23.

<sup>4</sup> Etter en gjennomgang av rettspraksis. Se oppgavens litteraturliste for referanse.

eksempel å bygge og drive barnehage, inngå fellesavtaler med strømleverandører eller kabelselskaper, eller lignende.<sup>5</sup> Et samvirkeforetak er en selvstyrt sammenslutning av personer som av egen fri vilje er gått sammen om å oppfylle felles økonomiske, sosiale og kulturelle behov og ønsker, gjennom en virksomhet som de eier sammen og som er demokratisk styrt.<sup>6</sup> Samvirkeforetak bygger på de verdiene som ligger i selvhjelp, ansvarlighet, demokrati, likhet, rettferdighet og solidaritet.<sup>7</sup>

Det finnes to typer borettslag. Det ene er borettslag som har en forbindelse til boligbyggelag. Disse borettslagene kalles for tilknyttede borettslag. I et tilknyttet borettslag følger det av vedtektene at borettslagets andelseiere også skal være andelseiere i et bestemt boligbyggelag. En slik forbindelse medfører at borettslaget blir underlagt visse betingelser fra boligbyggelaget, for eksempel hvem som skal være forretningsfører.

Den andre kategorien er borettslag som ikke er tilknyttet et boligbyggelag. Disse kalles frittstående borettslag. De frittstående borettslagene er uavhengige, slik at det ikke er et krav om medlemskap i et boligbyggelag. Det er imidlertid ikke noe i veien for at en andelseier i et frittstående borettslag er medlem i et boligbyggelag. Regelverket i forbindelse med salgspålegg og fravikelse er det samme for frittstående og tilknyttede borettslag, og vil i det følgende bli behandlet under ett.

En andelseier er en juridisk eller fysisk person som er medlem i borettslaget. Han er eier av en andel som består av eksklusiv bruksrett til en bruksenhet i eiendommen som borettslaget eier, og en rett til å bruke fellesareal. Disse kan ikke avhendes separat.

### 1.1.3 Avgrensning

En andelseier kan bli pålagt å selge andelen sin før han tar bruksenheten i bruk jfr brl § 4-8 første ledd. Det kan være at andelseieren har brutt hovedregelen om andelseie jfr brl § 4-1, eller vedtekter som gjelder overføring av andeler i brl § 4-4. Disse reglene faller

---

<sup>5</sup> Brl § 1-1 og ot.prp. nr 30 (2002-03) side 91 og 93.

<sup>6</sup> Ot.prp. nr 30 (2002-03) Om bustadbyggjelag (bustadbyggjelagslova) og lov om burettslag (burettslagslova) side 27.

<sup>7</sup> Brl § 1-1 og ot.prp. nr 30 (2002-03) side 91 og 93.

utenfor avhandlingens tema. Jeg velger å behandle problemer som oppstår på grunn av forhold relatert til andelseierens bruk av bruksenheten, og begrenser derfor oppgaven til å omfatte brl §§ 5-22 og 5-23.

#### 1.1.4 Problemstilling

Oppgavens problemstilling blir: ”Borettslagets adgang til å gi salgspålegg og kreve fravikelse etter borettslagsloven av 6. juni 2003 nr 39 §§ 5-22 og 5-23”.

#### 1.2 Tidligere fremgangsmåte for avslutning av andelsforhold

Etter lov om borettslag<sup>8</sup> 4. februar 1960 nr 2 hadde andelseier rett og plikt til å leie bolig i bygninger som borettslaget eide. Det innebar at leieavtalen i utgangspunktet var en trygg leierett som ikke kunne bringes til opphør så lenge andelseieren eide andelen. Bruksretten til bruksenheten var organisert som en leierett, og etter gml. brl § 34 første ledd ble forholdet mellom borettslaget og andelseierne regulert av lov om husleieavtaler<sup>9</sup> 26. mars 1999 nr 17, så langt det lot seg gjøre.

Til tross for en trygg leierett, så lovgiver likevel behovet for å kunne pålegge andelseier å flytte i særlige tilfeller. Etter gml. brl § 34 annet ledd tredje punktum, fikk reglene i husll § 9-7 om oppsigelsens formkrav og husll § 9-8 om tilsidesettelse av oppsigelsen, anvendelse. Etter gml. brl § 36 kunne borettslaget kun bringe kontrakten til opphør ved vesentlig mislighold. Det var den eneste oppsigelsesgrunnen som fikk anvendelse. Begrunnelsen for at de øvrige oppsigelsesgrunnene i husll §§ 9-7 og 9-8 ikke fikk virkning i borettslagsforhold, var at gml. brl § 36 var antatt *lex specialis* foran husll §§ 9-7 og 9-8.<sup>10</sup>

Etter husll § 9-7 skulle oppsigelsen være skriftlig og begrunnet. I tillegg skulle oppsigelsen opplyse om at andelseieren kunne protestere skriftlig til borettslaget, og at denne retten gikk tapt om andelseieren ikke protesterte innen en måned etter at

---

<sup>8</sup> Heretter den gamle borettslagsloven eller forkortelsen gml. brl.

<sup>9</sup> Heretter husleieloven eller forkortelsen husll.

<sup>10</sup> Wyller, Christian Fr. *Boligrett*. 4.utg. Stavanger, 2000 side 268, og ot.prp. nr 30 (2002-03) side 136 og 137.

oppsigelsen var mottatt. Protesterte andelseieren innen fristen, falt oppsigelsen bort om borettslaget ikke gikk til søksmål innen tre måneder, for å få godkjent oppsigelsen. Var en oppsigelse begrunnet ut fra andre forhold enn vesentlig mislighold, måtte det antas å være en usaklig oppsigelse, som ikke utløste frist for å protestere mot oppsigelsen.

Retten kunne bare prøve oppsigelsens lovlighet, og om den skulle settes til sides eller tas til følge. Stadfestelse kunne bare skje når retten kom til at andelseieren hadde misligholdt leieavtalen på en vesentlig måte.<sup>11</sup> Det var ikke rom for en interesseavveining slik det var i andre leieforhold.<sup>12</sup>

Etter husll § 9-9 kunne borettslaget heve leieavtalen på grunn av vesentlig mislighold fra leierens side. Husleieloven § 9-9 første ledd litra a-e angir de forhold som regnes som vesentlig mislighold. Vesentlig mislighold var grove brudd på leieretten som andre opplevde som en ulempe, eller tok skade av. Vesentlig mislighold forelå om andelseieren grovt brøt plikter som var knyttet til leieretten. Vesentlig mislighold forelå også om andelseieren opptrådte på en slik måte at det var til skade eller sjenanse for andre andelseiere, eiendommen eller borettslaget forøvrig. Videre forelå vesentlig mislighold når andelseieren helt eller delvis overlot bruken til andre, og til tross for skriftlig advarsel ikke avsluttet den ulovlige bruken. Endelig forelå vesentlig mislighold om andelseieren på andre måter vesentlig misligholdt avtalen, for eksempel ved å ikke betale husleie.

En hevingserklæring skulle være skriftlig og begrunnet. Den kunne også kreve at andelseieren flyttet umiddelbart, og at bruksenheten og andelen ble stilt til borettslagets disposisjon.<sup>13</sup>

### 1.3 Endring i bruksretten – overgang fra leierett til boretts

Etter den gamle borettslagsloven hadde andelseieren rett og plikt til å leie bruksenhet av et borettslag han var medlem i. Etter den nye borettslagsloven får andelseierne en

---

<sup>11</sup> Ot.prp. nr 30 (2002-03) side 151 og 152.

<sup>12</sup> Wyller, Christian Fr. *Boligrett*. 4.utg. Stavanger, 2000 side 290.

<sup>13</sup> Wyller, Christian Fr. *Boligrett*. 4.utg. Stavanger, 2000 side 289 ff og ot.prp. nr 30 (2002-03) side 152.

særskilt bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (borett).<sup>14</sup> Det er fremdeles et krav at man er medlem i samme selskap som de øvrige beboerne som er tilknyttet det aktuelle borettslaget.

Utvalgets<sup>15</sup> begrunnelse var at det samsvarte bedre med realiteten om disposisjonsretten til bruksenheten var en borett. Utvalget begrunnet også borett med at et leieforhold ga et inntrykk av et svakere og mer kortvarig tilknytning til boligen enn det som var vanlig i et borettslag. Endelig begrunnet utvalget forslaget med at det ville være lettere å forklare den reelle eierposisjonen som andelseieren har og bør ha, når leiekonstruksjonen fravikes.<sup>16</sup>

Høringsinstansene var av delte oppfatninger vedrørende forslaget.<sup>17</sup> Bergen kommune, Kommunale boligadministrasjoners landsråd, Den norske advokatforening og Gjøvik Boligbyggelag uttalte at en avvikling av leiebegrepet ville føre til en oppgradering av borettslagets status, og at det ville være mer overensstemmende med de faktiske forholdene.

Asker og Bærum boligbyggelag (ABBL) var delvis enig i utvalgets forslag, men uttalte at det ville være forvirrende å fravike leiekonstruksjonen når det ikke var et begrunnet behov for endring av begrepet. ABBL kunne ikke se at det forelå en slik begrunnelse for endring i begrepet.

Oslo og Omegn Boligforvaltning (OBOS) var uenig med utvalget i å endre leierettsbegrepet. Dette begrunnet de blant annet med at det ville føre til lengre saksbehandlingstid ved fravikelse av boliger. Det fant OBOS uheldig ettersom andelseierne har et begrenset ansvar for borettslagets forpliktelser.<sup>18</sup>

---

<sup>14</sup> En leiekontrakt gir også en bruksrett til en bolig. Forskjellen er at bruksretten etter de nye reglene i borettslagsloven følger uten leiekontrakt mellom andelseier og borettslaget.

<sup>15</sup> NOU 2000: 17 borettslovene side 9: Utvalget ble oppnevnt i statsråd 6. juni 1997, og skulle vurdere og eventuelt komme med forslag til revisjon av gjeldende lov om borettslag og boligbyggelag. Heretter blir dette omtalt som utvalget.

<sup>16</sup> Ot.prp. nr 30 (2002-03) side 90.

<sup>17</sup> Ot.prp. nr 30 (2002-03) side 92.

<sup>18</sup> Ot.prp. nr 30 (2002-03) side 92.



I det vesentligste tilsluttet Kommunal- og regionaldepartementet utvalgets forslag<sup>19</sup> og resultatet ble å gi andelseierne en borett.

Et sentralt spørsmål er hvorvidt overgangen fra leierett til borett er en realitetsendring som medfører at andelseiere faktisk får en styrket bruksrett, eller om det er en ordlydsendring for å gi inntrykk av en styrket bruksrett. En realitetsendring i bruksretten vil sannsynligvis medføre en økt tålegrense for de øvrige andelseierne. En slik tolkning innebærer at nedre grense for det som tidligere ble karakterisert som vesentlig mislighold, ville bli hevet. Det ville ført til at de sakene hvor mislighold etter tidligere rettspraksis ble karakterisert som vesentlig, men hvor retten har gitt uttrykk for tvil i vesentlighetsvurderingen, ikke ville blitt karakterisert som vesentlig etter begrepsendringen. Domstolene ville måtte trekke en ny nedre grense for hvilken type mislighold som er vesentlig. Er det derimot en ordlydsendring, vil det medføre at en andelseier i stor grad har samme bruksrett som tidligere. Har ikke andelseierne fått styrket bruksrett, vil grensene for vesentlig mislighold i fremtiden være sammenfallende med tidligere rettspraksis.

I forarbeidene<sup>20</sup> har utvalget nevnt at de ikke ønsker å flytte grensene for det som kan aksepteres av pliktbrudd, selv om andelseierne får styrket *status* sett i forhold til tidligere leierett. Utvalget presiserte at borettslag var en indirekte eiermodell hvor eiendomsretten til bruksenhetene lå til borettslaget, mens andelseierne eide andeler i borettslaget.<sup>21</sup> De la også vekt på at borettslag ikke var en variant av leieboliger. Utvalget foreslo videre at den rettslige reguleringen av bruksretten for fremtiden skulle fremgå av borettslagsloven og regnes som en borett av eget slag, i stedet for å bli regnet som en leierett.<sup>22</sup> Kommunal- og regionaldepartementet støttet utvalgets forslag på dette punkt.<sup>23</sup>

Ut fra disse uttalelsene kan det se ut som om vurderingen forblir den samme. En økt tålegrense for pliktbrudd ville vært et naturlig resultat av den styrkede statusen som

---

<sup>19</sup> Ot.prp. nr 30 (2002-03) side 93.

<sup>20</sup> NOU 2000:17 side 72.

<sup>21</sup> Ot.prp. nr 30 (2002-03) side 92.

<sup>22</sup> Ot.prp. nr 30 (2002-03) side 137.

<sup>23</sup> Ot.prp. nr 30 (2002-03) side 138.

andelseierne har fått. Det er derfor grunn til å tro at begrepsendringen kun har vært en ordlydsendring. Det medfører at andelseiernes bruksrett i ordlyden er styrket ved å gå fra leierett til boret, og at det ikke er noe krav om at andelseierne må tåle mer av hverandre før de kan gis salgspålegg eller kreve fravikelse. Denne tolkningen støttes av Kommunal- og regionaldepartementets uttalelser<sup>24</sup> om at en ordlydsendring samsvarer bedre med hvordan andelseierne selv oppfatter forholdene, og at det gir en bedre samordning med reglene i eierseksjonsloven.<sup>25</sup> Selv om det ikke i forarbeidene er avklart hvordan bestemmelsen skal forstås, vil jeg i det følgende legge til grunn at det kun har vært en ordlydsendring.

## 1.4 Rettskildegrunnlaget

### 1.4.1 Historikk

Da boligsamvirket oppstod og fant sitt organisasjonsmønster, eksisterte det ikke lovgivning som kunne regulere forholdet.<sup>26</sup> Befolkningsveksten medførte økt press på eiendomsmarkedet, og i 1929 ble det første boligbyggelaget, OOBS<sup>27</sup>, dannet i Oslo. På midten av 1900- tallet fikk rettsinstituttet gjennomslag i resten av landet.

Fram til denne perioden stod kommunen eller enkeltstående kooperative boligbyggelag for sosial boligbygging. Problemet for boligbyggelagene var at de ikke greide å drive en kontinuerlig byggevirksomhet. Etter at de hadde oppført de planlagte boligene, ble boligbyggelagene redusert til rene forvaltningsselskaper. Løsningen ble å dele virksomheten etter en selskapsmodell hvor de ferdige boliger ble eiet av egne selskaper (borettslag), underlagt et boligbyggelag som hadde boligbygging som primæroppgave. Ettersom boligbygging var risikofyllt, var hovedhensikten å sikre beboerne mot å miste boligene som følge av økonomiske problemer og konkurs i boligbyggelaget.<sup>28</sup>

---

<sup>24</sup> Ot.prp. nr 30 (2002-03) side 138.

<sup>25</sup> Lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31, heretter forkortelsen eierseksjonsloven eller eiersjl.

<sup>26</sup> Wyller, Christian Fr. *Boligrett*. 4.utg. Stavanger, 2000 side 57.

<sup>27</sup> I dag heter OOBS, OBOS.

<sup>28</sup> Wyller, Christian Fr. *Boligrett*. 4.utg. Stavanger, 2000 side 55 og 56.

Etter hvert oppstod også private borettslag, som ikke var tilknyttet boligbyggelag. En gruppe mennesker, kommuner, arbeidsgivere etc. gikk sammen om å finansiere boliger, enten ved kjøp eller ved bygging. Når bygget stod ferdig, fikk hver enkelt en andel i bygget. Disse borettslagene var ikke tilknyttet et boligbyggelag, og ble betegnet som frittstående borettslag.

I 1950 ble det nedsatt en lovkomité som skulle utrede behovet for rettslig regulering av boligsamvirket.<sup>29</sup> Komiteens mandat var å finne en egnet utforming av regelverket for boligsamvirket og alle andre boformer hvor beboerne måtte yte økonomisk bidrag til oppføring av den bolig de skulle eie eller leie.

I 1956 var komiteen ferdig med sine vurderinger, men Kommunal- og arbeidsdepartementets innstilling forelå ikke før i 1958. Årsaken til forsinkelsen var at forslaget var komplisert og uoversiktlig. Kompleksiteten ble underbygget i Stortingets lovdebatt i 1960, hvor flere representanter hadde problemer med blant annet å skaffe seg oversikt over lovforslaget og å forstå forholdet mellom boligbyggelagsloven og borettslagsloven.<sup>30</sup> I 1960 ble virksomheten i boligsamvirket lovregulert i lov om boligbyggelag 4. februar 1960 nr 1, og lov om borettslag 4. februar 1960 nr 2. Lovene ble omtalt som borettslovene og de har vært endret flere ganger etter ikrafttredelsen.

I 1997 var tiden inne for en revidering av borettslovene, og en ny komité ble etablert.<sup>31</sup> Det sosiale behovet for bolig var erstattet av en markedsstruktur hvor tilbud og etterspørsel regulerte prisene på borettslagsboliger.<sup>32</sup> Boligbehovet var dynamisk og utviklingen fra et boligsosialt formål til et kapitalistisk formål, førte til nye borettslover.<sup>33</sup>

---

<sup>29</sup> Wyller, Christian Fr. *Boligrett*. 4.utg. Stavanger, 2000 side 57.

<sup>30</sup> Annaniassen, Erling. *Nå bygger vi den nye tid*. 5. rev. utg, Oslo, 1997 side 157.

<sup>31</sup> Wyller, Christian Fr. *Boligrett*. 4.utg. Stavanger, 2000 side 57.

<sup>32</sup> Ot.prp. nr 30 (2002-03) side 92.

<sup>33</sup> Stortingsmøte torsdag 22. mai 2003 kl 1100: I stortingsdebatten til borettslovene 2003 uttalte statsråd Erna Solberg at det var behov for å oppdatere dagens lovverk på grunn av samfunnsutviklingen siden 1960, som for eksempel endringer i menneskers mobilitet og levesett

## 1.4.2 Lov og forarbeider

### 1.4.2.1 Borettslagsloven

Reglene om borettslag er inntatt i borettslagsloven 6. juni 2003 nr 39. Den nye borettslagsloven er delvis basert på erfaringer etter den gamle borettslagsloven og dennes forarbeider. I tillegg er den blant annet basert på eierseksjonsloven, sameieloven,<sup>34</sup> og tinglysningsloven.<sup>35</sup> Borettslagsloven ble vedtatt i 2003, men på grunn av uenighet vedrørende organisering av borettsregisteret er loven ikke ventet å tre i kraft før 01.01.05.<sup>36</sup>

Kommunal- og regionaldepartementets fastslår at som hovedregel vil definisjonen<sup>37</sup> av borettslag fastsette virkeområdet for loven.<sup>38</sup> Denne definisjonen betyr at enkeltmannsforetak og stiftelser faller utenfor virkeområdet for loven. Det samme gjelder foreninger der medlemmene ikke har eiendomsretten til foreningens formue. Saker vedrørende tingsrettslige sameier og eierseksjonssameier vil ikke kunne søkes løst etter borettslagslovens regler, ettersom Kommunal- og regionaldepartementet ønsker at eierseksjonssameie og borettslag skal være alternative organisasjonsmodeller for boliger.<sup>39</sup> Aksjeselskap og allmennaksjeselskap faller også utenfor lovens anvendelsesområde, ettersom disse reguleres av aksjeloven og allmennaksjeloven. Ansvarlige selskaper faller også utenfor borettslagslovens virkeområde ettersom disse har et uavgrenset ansvar for gjeld.<sup>40</sup> I motsetning til den gamle borettslagsloven kan fritidsboliger organiseres som borettslag og faller innenfor lovens virkeområde, forutsatt at borettslaget er stiftet etter borettslagslovens stiftelsesregler.<sup>41</sup>

---

<sup>34</sup> Lov om sameige 18. juni 1965 nr 6, heretter sameieloven eller saml

<sup>35</sup> Lov om tinglysning 7. juni 1935 nr 2, heretter tinglysningsloven eller tingl.

<sup>36</sup> Det kan imidlertid se ut til at lovens ikrafttredelse blir ytterligere forsinket på grunn av borettsregisteret. Når dette skrives (19.11.04) diskuterer Kommunal- og regionaldepartementet om loven skal tre i kraft 01.01.05, og borettsregisteret 01.07.05, eller om loven i sin helhet skal tre i kraft 01.07.05.

<sup>37</sup> Brl § 1-1: Med borettslag menes et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret). Borettslag kan også drive med virksomhet som har sammenheng med boretten.

<sup>38</sup> Ot.prp. nr 30 (2002-03) side 93.

<sup>39</sup> Ot.prp. nr 30 (2002-03) side 93.

<sup>40</sup> Ot.prp. nr 30 (2002-03) side 93.

<sup>41</sup> Brl § 1-1 andre ledd.

### 1.4.2.2 Eierseksjonsloven

Et sentralt spørsmål vil være hvorvidt eierseksjonsloven og dens forarbeider kan bidra til tolkning av borettslagsloven. Etter forarbeidene<sup>42</sup> har borettslagslovens systematikk beveget seg mot eierseksjonslovens ordninger. Særlig ble dette klart da leieretten ble omdannet til en boret. På denne bakgrunn foreslo utvalget i forarbeidene<sup>43</sup> å bruke eierseksjonslovens regler om salgspålegg og fravikelse som mal for misligholdssanksjoner i borettslagsloven. Ut fra dette er det klart at eierseksjonsloven og dens forarbeider vil kunne gi retningslinjer for gjennomføring av salgspålegg og fravikelse i borettslag.

Det er imidlertid visse forskjeller i formålet til eierseksjonssameier og borettslag, og et viktig spørsmål blir derfor om forskjellene har betydning? Forhold som kan anses for å være mislighold i borettslag kan være tillatt i eierseksjonssameier, for eksempel ved utleie av bruksenheten. Selv om borettslagsloven har fått utvidet adgang til utleie i forhold til tidligere, er det likevel visse begrensninger i utleieadgangen.<sup>44</sup> Slike begrensninger finnes ikke i eierseksjonssameier, med mindre det er inntatt restriksjoner i vedtektene. Utleie i strid med reglene i borettslag vil derfor raskt kunne bli karakterisert som mislighold. Ettersom det ikke er noen lovregulerte begrensninger i utleieadgangen i eierseksjonssameier, vil utleie ikke kunne bli karakterisert som mislighold av sameiekontrakten.

### 1.4.3 Rettspraksis

#### 1.4.3.1 Borettslagsloven

Ettersom det har vært en begrepsendring i andelseierens tilknytning til bruksenheten, er det nærliggende å spørre om begrepsendringen vil ha betydning for fremtidig anvendelse av rettspraksis etter den gamle borettslagsloven. Ovenfor<sup>45</sup> har jeg konkludert med at begrepsendringen kun er en ordlydsendring som ikke får betydning for grensedragningen for å fastslå hva som er vesentlig mislighold. Det innebærer at nedre grense for vesentlig mislighold etter den gamle borettslagsloven er

---

<sup>42</sup> Ot.prp. nr 30 (2002-03) side 92.

<sup>43</sup> NOU 2000:17 side 73 og 140.

<sup>44</sup> Brl §§ 5-3 tom 5-6.

<sup>45</sup> Punkt 1.3.

sammenfallende med den vi har i dag. Etter utvalgets og Kommunal- og regionaldepartementets uttalelser gjengitt ovenfor<sup>46</sup> er det klart at rettspraksis fra den gamle borettslagsloven kan anvendes. Om boretten faktisk fører til at det skal kreves en større tålegrense i borettslagene i forhold til tidligere, får være opp til domstolene å ta stilling til.

#### 1.4.3.2 Eierseksjonsloven

Ettersom reglene om salgspålegg og fravikelse er skrevet med eierseksjonsloven som mal, blir et viktig spørsmål om rettspraksis etter eierseksjonssameier kan anvendes i tvister i borettslag. Spørsmålet er ikke behandlet i forarbeidene til borettslagsloven. Det er ikke lovgivers mening å behandle andelseieres og eierseksjonssameieres rettigheter forskjellig, og rettspraksis etter eiersjl §§ 26 og 27 kan brukes analogisk på vesentlig mislighold i borettslag. Det er forutsatt at man er oppmerksom på at eierseksjonssameiere har noen flere lovregulerte rettigheter enn andelseiere.

Rettspraksis avsagt etter den gamle lov om eierseksjoner<sup>47</sup> 4. mars 1983 nr 7 §§ 16 og 16a, må også kunne anvendes ettersom disse bestemmelsene var forgangerne til eiersjl §§ 26 og 27.

### 1.5 Oversikt over videre fremstilling

I det følgende vil jeg innledningsvis i punkt 2.1 redegjøre for brl § 5-22 om salgspålegg av andelen. Videre vil jeg se på hvilke vilkår som må være oppfylt for å kunne gi advarsel i punkt 2.2. Jeg vil fortsette med å redegjøre for framgangsmåten for gjennomføringen av salg av andelen i punkt 2.3, og framgangsmåten for gjennomføring av tvangssalg av andelen i punkt 2.4.

Videre vil jeg redegjøre i punkt 3.1 for brl § 5-23 om fravikelse av bolig. I punkt 3.2 vil jeg redegjøre for når en fravikelsesbegjæring kan fremsettes, og jeg vil kort nevne noe om formkrav i punkt 3.3. I punkt 3.4 vil jeg redegjøre for hvilke vilkår som må være oppfylt for å kunne kreve at andelseieren fraviker sin bolig. I punktene 3.5 og 3.6 vil jeg redegjøre for reglene om behandling av fravikelsesbegjæringen.

---

<sup>46</sup> Punkt 1.3.

<sup>47</sup> Heretter den gamle eierseksjonsloven eller forkortelsen gml. eiersjl.

Endelig vil jeg vurdere borettslagslovens løsninger og se på noen praktiske problemstillinger i punkt 4.

## 2 Salgspålegg

### 2.1 Redegjørelse for regelen

Borettslagslovens § 5-22 jfr § 4-8 annet ledd regulerer borettslagets adgang til å kreve at andelseieren selger sin andel når han vesentlig misligholder sine plikter. Det er flere vilkår som må være oppfylt for å kunne ilegge andelseieren et slikt salgspålegg. For det første må andelseieren ha vesentlig misligholdt sine plikter i borettslaget, for eksempel ved grov sjikanering av øvrige andelseiere. For det andre må borettslaget ha gitt advarsel i henhold til visse formkrav og misligholdet må ha fortsatt til tross for advarselen. For det tredje må borettslaget ha utformet et gyldig salgspålegg som blant annet gir andelseieren tre måneder på å få solgt andelen. Selger ikke andelseieren innen fristen på tre måneder, kan borettslaget begjære tvangssalg av andelen. Bestemmelsen gir de materielle og prosessuelle vilkår for å gi salgspålegg.

### 2.2 Advarsel

#### 2.2.1 Når kan det gis advarsel?

Det fremkommer ikke direkte av lovens ordlyd når advarselen kan gis. Det er imidlertid klart at det må foreligge et mislighold av andelshaverens plikter. Det innebærer at borettslaget i utgangspunktet kan gi advarsel ved første gangs mislighold av pliktene. Spørsmålet er om misligholdet må være vesentlig når advarselen gis. Ettersom en advarsel er det første steg i en misligholdssanksjon med alvorlige virkninger for andelseieren, finner jeg det naturlig at misligholdet må være av vesentlig art før det kan



gis advarsel<sup>48</sup>. Denne tolkningen vil gi best rettssikkerhet for andelseieren. Dette innebærer at når andelseieren mottar advarsel, vet han at forholdet er grovt nok allerede på dette tidspunktet til at salgspålegg kan gis, og at det innebærer at han relativt raskt må endre adferd. Av hensyn til de øvrige andelseierne kan det imidlertid ikke være et vilkår at misligholdet er klart vesentlig. Forhold som de øvrige andelseierne finner plagsomme, må kunne påklages før det er et klart vesentlig mislighold. Det må være tilstrekkelig at borettslaget har fått nok av andelseierens mislighold, eller at borettslaget er av den oppfatning at misligholdet er så grovt at det kan karakteriseres som vesentlig.

Denne tolkningen reiser en problemstilling om tålegrensen til andelseierne i de forskjellige borettslagene. Er det et borettslag hvor det bor mange eldre andelseiere, er sannsynligvis tålegrensen for støy fra en barnefamilie i borettslaget, lavere enn i borettslag hvor det bor mange barnefamilier. Ved bedømmelsen av om misligholdet er vesentlig, legges det imidlertid en objektiv vurdering til grunn. Det innebærer at domstolene ikke vurderer hva som er tålegrensen i det aktuelle borettslaget, men hva andelseiere generelt må akseptere av andre andelseiere i et borettslag. Spørsmålet i så måte er om det kan tenkes borettslag med spesielle forhold som medfører at de øvrige andelseierne må akseptere mer enn i andre borettslag. Unntaksvis bør det kunne legges vekt på forholdene i borettslag med spesielle forhold. Dette kan illustreres med et eksempel. Etter HVPU- reformen skulle alle psykisk utviklingshemmede bo i egen bolig. I borettslag hvor det bor flere psykisk utviklingshemmede bør tålegrensen for de øvrige andelseierne nok økes i en viss grad. Begrunnelsen for det er at enkelte psykisk utviklingshemmede har mindre forståelse for hva som er sosialt akseptert og hvilken adferd som er til sjenanse for de øvrige andelseierne. I slike tilfeller mener jeg at det må ses på hvem som først flyttet inn. Flyttet den psykisk utviklingshemmede inn først, må

---

<sup>48</sup> Hagen, Ørnulf. *Eierseksjonsloven – kommentarutgaven*. Ørnulf Hagen, Kåre Lilleholt og Christian Fr. Wyller. Oslo 1999 side 200. Forfatterne av kommentarutgaven til eierseksjonsloven er av motsatt oppfatning. De mener at loven må forstås slik at det må være et klart og utvilsomt mislighold når man setter i gang prosessen med å sende advarsel, men at det ikke er et vilkår at misligholdet allerede på dette tidspunkt karakteriseres som vesentlig. Slik lovtolkning innebærer i realiteten at borettslaget kan sende advarsel for mislighold som er ubetydelige, men som likevel er klare og utvilsomme, fordi borettslaget med tiden regner med at forholdet vil kunne utvikle seg til å bli vesentlig. Dette kan illustreres med at andelseieren gis en advarsel etter bråk på innflytningsfesten, for å hindre at andelseieren har flere fester i den nærmeste fremtid. En slik ordning vil kunne gi andelseieren et dårlig rettsvern, fordi borettslaget kan bruke adgangen til å ilegge salgspålegg som trussel i en periode for å få ønsket oppførsel. Slik praksis harmonerer ikke med bestemmelsens målsetting. Borettslagsloven § 5-22 målsetting er å gi borettslaget adgang til å kvitte seg med plagsomme andelseiere.

en høyere tålegrense kreves av andelseiere som flytter inn i etterkant. I slike tilfeller hadde de mulighet til å ta forholdet med i betraktning. Er situasjonen omvendt, bør det ikke tillegges større tålegrense for andelseierne ettersom de ikke hadde mulighet til å påvirke innflytningen. Dette vil kun gjelde unntaksvis og konklusjonen må være at tålegrensen i utgangspunktet må være lik i alle borettslag.

## 2.2.2 Formkrav

### 2.2.2.1 Skriftlighetskrav

Etter brl § 5-22 første ledd er det krav om at advarselen skal være skriftlig. Begrunnelsen for skriftlighetskravet er at det er lettere å bevise at advarselen faktisk er gitt. Samtidig er det større sannsynlighet for at andelseieren forstår alvoret i situasjonen når han blir forelagt en skriftlig advarsel. En slik fremgangsmåte gjør at advarselen ikke vil kunne misforstås. Hadde det vært tilstrekkelig med et muntlig varsel, ville andelseieren kunne hevde at han ikke hadde fått advarsel, eller at den muntlige advarselen var så vag og tvetydig at han ikke oppfattet det som en advarsel, men som en oppfordring til å endre adferd.

Borettslagsloven § 5-22 gir ikke retningslinjer på bevissikring. Det er imidlertid klart at det er viktig å kunne bevise at advarselen er gitt til andelseieren. Det er mindre komplisert å bevise at borettslaget har gitt en advarsel, ved å for eksempel å fremlegge kopi av advarselen som andelseieren har signert, enn å bevise at det ble gitt muntlig advarsel. Bevismessig er det ikke anbefalt å vise til at advarselen er skrevet og fremvist for den misligholdende andelseier. Andelseieren kan nekte for å ha mottatt eller sett advarselen. Som hovedregel er det den som påstår at advarselen er gitt til andelseier, som har bevisbyrden. For å kunne bevise at andelseieren har mottatt advarselen, er det derfor en fordel å få han til å signere på kopien forbeholdt borettslaget, sende advarselen rekommandert, ha vitner tilstede når advarselen gis til andelseier eller liknende.

Borettslagsloven § 5-22 sier ikke direkte hvor mange advarsler en andelseier har krav på. Etter ordlyden skal andelseieren ha én advarsel, jfr ordlyden ”advarsel”. Hadde det vært krav om flere, ville ordlyden sannsynligvis vært ”advarsler” eller ”advarslene”. Dette understrekes om regelen sammenholdes med saml. § 13 første ledd første

punktum, hvor det fremgår av bestemmelsen at det er krav om ”åtvaringar”. Her har lovgiver klart gitt uttrykk for at det er krav om flere advarsler før tiltak kan iverksettes. Konklusjonen blir derfor at det er tilstrekkelig å gi én advarsel.

#### 2.2.2.2 Innholdskrav

Etter brl § 5-22 stilles det visse krav til advarelsens innhold for at den skal kunne være gyldig.

For det første må advarelsen uttrykkelig gjøre andelseieren oppmerksom på følgene av fortsatt mislighold. Advarelsen må derfor klart og utvetydig opplyse om at andelseieren vil kunne bli pålagt å selge sin andel i borettslaget, om misligholdet ikke opphører. Det er ikke tilstrekkelig å henvide til brl § 5-22, advarelsen må inneholde uttrykkelig redegjørelse for at andelen vil kunne kreves solgt ved fortsatt mislighold. Begrunnelsen for at det må opplyses om borettslagets rett til å gi salgspålegg ved fortsatt mislighold, er at andelseieren skal forstå alvoret i advarelsen og virkningen av advarelsen om han ikke endrer adferd.

For det andre må bestemmelsen forstås slik at det også må opplyses om hvilket mislighold som gir grunnlag for advarelsen. Det ville være urimelig overfor andelseier om det var tilstrekkelig å gi advarsel som bare opplyste at de øvrige andelseierne var misfornøyd med misligholdende andelseier, uten å begrunne påstanden. En slik regel ville medført at andelseieren ikke hadde hatt mulighet til å avhjelpe sitt mislighold, og endre adferd til det akseptable.

En slik tolkning av loven reiser spørsmål om hvor detaljert en advarsel skal være. Må advarelsen detaljert gi oversikt over de episoder som er årsak til advarelsen, eller er det tilstrekkelig å opplyse om at det er registrert uakseptabel mislighold av pliktene, for eksempel husbråk, og at borettslaget vil kreve andelen solgt om misligholdet ikke opphører. Her mener jeg at det ikke må stilles for strenge krav til detaljene i advarelsen. For det første er det en målsetting at andelseieren skal gjøres oppmerksom på at hans oppførsel er sjenerende for de øvrige andelseiere. Det som er viktig for andelseieren, er å få kunnskap om hvilken type mislighold som for fremtiden krever adferdsendring. Det kan være at en noe detaljert advarsel, som for eksempel opplyser om når misligholdet

skjedde, kan være til hjelp for andelseieren å forstå hvilken handling som ikke aksepteres. For det andre kan det ikke stilles for strenge krav til borettslagets kunnskap om slike problemer. Det er uttalt i rettspraksis<sup>49</sup> at styremedlemmer velges fra en snever krets, de har normalt ikke styreerfaring, besitter sjelden juridisk kompetanse og at det derfor ikke kan stilles for store krav til disse. Konklusjonen må være at andelseieren må få kunnskap om hvilken type mislighold som er bakgrunn for advarselen, og at noen detaljer bør gis, slik at andelseieren forstår hvilket mislighold som har ført til advarsel om salgspålegg.

For det tredje må lovens ordlyd tolkes slik at det ikke er tillatt å gi advarsel om ett forhold, for så å gi salgspålegg for et annet forhold. Det innebærer at det vil være et krav om sammenheng mellom advarselsens innhold og fortsatt mislighold. Lovens krav til innhold vil ikke være oppfylt om det for eksempel gis advarsel på grunn av ulovlig utleie, for så å gi salgspålegg på grunn av husbråk. I slike tilfeller må det gis en ny advarsel for støy og bråk for å kunne pålegge salg av andelen på dette grunnlag. Dette vil også innebære at husbråket ikke kan legges til det opprinnelige misligholdet som det er advart mot, bare for å forsterke saken. Årsaken er også her at andelseieren skal ha muligheten til å endre adferd for slik å unngå å måtte selge sin andel. Det ville være urimelig om andelseieren opphørte med misligholdet, men fikk salgspålegg likevel for forhold han ikke var oppmerksom på var til sjenanse for de øvrige andelseierne. Gis det derimot i tillegg en advarsel om husbråket, og denne ikke etterkommes, vil husbråket kunne legges til det opprinnelige misligholdet for å styrke borettslagets sak mot andelseieren.

### 2.2.2.3 Personelle spørsmål

#### 2.2.2.3.1 Hvem skal ha advarsel?

Etter lovens ordlyd er det klart at andelseieren skal ha advarsel. Andelseieren er personen som er oppført i borettsregisteret som andelseier.

---

<sup>49</sup> RG 1997.1308 Oslo byrett side 1315 (Skøyenåsen borettslag).

Et problem vil oppstå om andelseieren ikke selv bor i borettslaget, men leier ut boligen på lovlig vis, for eksempel når foreldre kjøper en andel og leier ut bruksenheten til barna jfr brl § 5-6 første ledd nr 3. Selv om det er leietaker som står for misligholdet ved for eksempel husbråk, er det andelseieren som skal ha advarselen. Mottar leietaker advarselen og ikke videreformidler den, vil advarselen ikke anses for å være gitt til andelseier. Da må borettslaget undersøke borettsregisteret og avklare hvem som er andelseier før de utformer en ny advarsel og sørger for at andelseier mottar advarselen.

Er andelen registrert i sameie mellom to parter jfr brl § 5-2 første ledd, er spørsmålet om begge har krav på advarsel. En medeier må ha krav på advarsel. Begrunnelsen for dette synspunktet er at en medeier sannsynligvis ikke kan pålegges å selge sin sameierandel i borettslagsandelen hvis det ikke skjer etter reglene om salgspålegg. Medeieren må få muligheten til å bringe forholdet til opphør ved å få den andre medeier til for eksempel å avvikle sin ulovlige bruk. Et annet moment er at det er naturlig at alle eiere blir varslet om at eiendommen deres kan bli tvangssolgt. Dette synspunktet underbygges av reglene i lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring<sup>50</sup> 26. juni 1992 § 11-4 hvor begjæringen om tvangssalg skal rettes mot den som kan antas helt eller delvis å eie formuesgodet. Selv om det bare er en advarsel, vil likevel prinsippene til tvangsfullbyrdelsesloven ligge til grunn i vurderingen om medeier skal ha advarsel. Et moment som taler mot å varsle en medeier, er når det er klart at misligholdet omfatter begge. Et eksempel er når andelssameierne bor i bruksenheten og misligholdet det advares mot er husbråk. I slike tilfeller er det nærliggende å tro at husbråket omfatter begge, og at det derfor ikke er nødvendig å varsle begge. Et problem oppstår når den ene har overlatt bruken til den andre jfr brl § 5-2 annet ledd, slik at andelssameieren som ikke bor i borettslaget, mangler kunnskap om misligholdet. Det er derfor naturlig at registrert medeier har krav på å få advarsel, slik at han kan bidra til å endre på forholdet. Konklusjonen må derfor være at borettslaget plikter å gi advarsel til den eller de som står oppført i borettsregisteret.

---

<sup>50</sup> Heretter tvangsfullbyrdelsesloven eller forkortelsen tvangsl.

Et annet spørsmål er hva som skjer når en andelseier står oppført i borettsregisteret, men hvor andelseieren er gift, samboer eller har inngått partnerskap,<sup>51</sup> og denne ikke er registrert i borettsregisteret. Vil da en ektefelle eller samboer også ha krav på å få advarsel? Det er ikke nevnt noe om dette i borettslagsloven, eierseksjonsloven eller forarbeidene til disse. Det er i utgangspunktet nærliggende å tro at ektefeller også skal ha advarsel på lik linje med andelseieren. Det begrunnes blant annet med reglene i tvangsl § 11-8 annet ledd, hvor ektefelle skal informeres om at tvangsdekning i fast eiendom vil kunne bli gjennomført. Det samme gjelder for andre myndige personer i saksøktets husstand som tingretten har kunnskap om, for eksempel en samboer, myndige barn etc. Forutsetningen er at boligen som skal tvangsselges, er bolig for de nevnte. Årsaken til at de øvrige beboerne skal ha varsel om tvangssalg, er at de skal være informert om den forestående hendelsen, slik at de kan treffe nødvendige foranstaltninger. Tvangsfullbyrdelsesloven gjelder ikke direkte i dette tilfellet, men av generelle hensynsbetraktninger er det nærliggende å tro at ektefeller og samboere har rett til å få advarsel om fremtidig salgspålegg, slik at de kan bidra til å endre atferd. Et annet argument for at de øvrige beboere i bruksenheten skal ha advarsel, er at de får kunnskap om misligholdet. Består misligholdet i husbråk, vil sannsynligvis de øvrige beboere ha kunnskap om det. Er det derimot et økonomisk mislighold, for eksempel ved at andelseier over tid har utelatt betaling av felleskostnader, vil ikke nødvendigvis de øvrige beboerne ha kunnskap om det. På den annen side nevner ikke lovteksten positivt at andre enn andelseieren skal motta advarsel. Det må være en bevisst vurdering fra lovgivers side å ikke innta i loven et krav om varsel til andre. Det kan være vanskelig nok å få gitt advarsel til andelseieren. Det ville vært en håpløs prosess om borettslaget skulle følge samme prosedyre overfor andre de hadde kjennskap til bodde i bruksenheten. Det taler for at borettslaget ikke er pliktig til å undersøke om det er andre enn andelseieren som også skal ha advarsel. Et annet moment mot at andre i bruksenheten skal ha advarsel, er at en tvangsfullbyrdelse vil få mer alvorlige konsekvenser enn en advarsel om et mulig salgspålegg, og det er derfor naturlig å tolke regelen slik at borettslaget ikke må gi advarsel til andre bosatt i boligen. Konklusjonen må derfor være at det er tilstrekkelig å varsle andelseieren, og at det ikke er et krav om at advarsel gis til ektefelle.

---

<sup>51</sup> Samlivsformene likestilles i det følgende.

Videre kan man spørre om panthavere med et pantekrav i andelen har krav på å motta advarsel. Borettslagsloven sier ikke noe om dette, men det er nærliggende å tro at disse ikke har krav på varsel, ettersom advarselen er en oppfordring til andelseieren om å endre adferd. Et argument mot dette kan være at panthaver bør få beskjed om at panteobjektet står i fare for å kunne bli solgt. De fleste panthavere stiller seg positive til realisering av pantet slik at de får dekket sitt krav mot andelseieren, men det kan tenkes at panthaver ikke ønsker å realisere pantet, for eksempel ved et privat lån hvor panthaver ønsker fortsatt rentebetaling. Likevel er det panthaverens problem og risiko at han har pant i en eiendom hvor andelseieren har adferdsproblemer i forhold til borettslaget. Dette kan illustreres med et eksempel. I den gamle tomtefesteloven<sup>52</sup> hadde tomtefester plikt til å varsle panthaver ved realisering av pantet. Denne regelen ble utelatt i den nye tomtefesteloven.<sup>53</sup> Det kan være en indikasjon på at regelen var overflødig, eller vanskelig å håndheve. Plikten til å gi andelseieren et varsel kan også være kontraktsfestet mellom partene. I slike tilfeller vil andelseier være kontraktsforpliktet til å varsle panthaver om advarselen. Ved salg vil panthaver få dekket pantekravet. Dekker ikke panteobjektets verdi pantekravet, vil andelseieren bli ansvarlig for restbeløpet i fremtiden. Det kan bli en aktuell problemstilling, ettersom dekningsprinsippet ikke gjelder, jfr brl § 4-8 annet ledd siste punktum. Etter en totalvurdering er det derfor nærliggende å konkludere med at andelseier ikke er forpliktet til å varsle panthaver.

#### 2.2.2.3.2 Hvem kan gi advarsel?

Spørsmålet videre blir hvem som har kompetanse til å gi advarsel. Borettslagsloven og dens forarbeider uttaler ikke hvem som kan gi advarsel, men borettslagsloven gir svar på hvem som kan gi salgspålegg. Etter bestemmelsens ordlyd er det ”laget” som kan gi salgspålegg, og derfor er det naturlig at det også er ”laget” som gir advarselen. Denne problemstillingen er mest naturlig å drøfte nedenfor i punkt 2.3.2.3.2. om personelle krav til salgspålegg.

---

<sup>52</sup> Lov om tomtefeste 30. mai 1975 nr 20, heretter den gamle tomtefesteloven eller gml. tfl.

<sup>53</sup> Lov om tomtefeste 20. desember 1996 nr 106, heretter tomtefesteloven eller tfl.

Et sentralt spørsmål vil være om det kreves større kompetanse å gi salgspålegg enn advarsel, ettersom det vil gi mer alvorlige konsekvenser å pålegge en andelseier å selge sin andel, enn å gi en advarsel om et mulig fremtidig salgspålegg. Av effektivitetshensyn er det grunn til å tro at det er en fordel at advarsel og salgspålegg gis av samme organ. Dette organet vil ha god innsikt i prosessen og bakgrunnen for advarselen, og være kompetent til å vurdere om situasjonen er endret, og sakens videre fremdrift. Det kreves derfor ikke mer kompetanse å gi advarsel enn å gi salgspålegg.

#### 2.2.2.4 Advarselen oppfyller ikke formkravene

Hvilken virkning får en advarsel som ikke er gitt på den lovbestemte måte? Er det ikke gitt advarsel på riktig måte, vil borettslaget ikke kunne kreve at andelseieren selger sin andel i borettslaget. Riktig utformet advarsel blir derfor en betingelse for å gi salgspålegg. Det kan likevel tenkes at en advarsel som ikke oppfyller formkravene kan oppnå det borettslaget ønsker, nemlig å få andelseier til å endre oppførsel.

#### 2.2.3 Vesentlig mislighold

Vesentlig mislighold kan bestå i at andelseieren grovt og/eller vedvarende har brutt sine plikter etter borettslagsloven, vedtekter, generelle husordensregler vedtatt av borettslaget eller har satt seg ut over vanlig folkeskikk overfor styret eller andre beboere.<sup>54</sup>

##### 2.2.3.1 Identifikasjon

Et viktig spørsmål er om det kun er andelseiers vesentlig mislighold av plikter som kan gi grunnlag for advarsel. I LE-1991-00282<sup>55</sup> uttaler Eidsivating lagmannsrett at andelseieren er ansvarlig for at vanlige ordensregler blir overholdt av dennes husstand. I LE-1995-1098<sup>56</sup> ble barna til andelseieren identifisert med andelseieren. Det betyr at andelseieren identifiseres med de som til enhver tid oppholder seg i boligen og i fellesareal etter tillatelse fra andelseieren. I LB-1999-01314<sup>57</sup> finner lagmannsretten det åpenbart at andelseier har ansvaret ikke bare for de personer han selv bringer til boligen,

---

<sup>54</sup> LF-1995-00142. (Lovdata online). Frostating lagmannsrett – Dom. 1995-07-07.

<sup>55</sup> LE-1991-00282. (Lovdata online). Eidsivating lagmannsrett – Dom. 1991-10-18.

<sup>56</sup> LB-1995-01098. (Lovdata online). Borgarting lagmannsrett – Dom. 1996-02-05.

<sup>57</sup> LB-1999-01314. (Lovdata online). Borgarting lagmannsrett – Dom. 2000-03-03.



men også de som bringes dit av andre personer i hans husstand. Det er derfor ikke nødvendig at andelseieren selv står for misligholdet.

I det følgende vil jeg først redegjøre for mislighold i punkt 2.2.3.2, og hva som kreves for å karakterisere misligholdet som vesentlig i punkt 2.2.3.3.

### 2.2.3.2 Mislighold

I utgangspunktet er ethvert brudd på hjemler som tillegger en andelseier plikter i borettslaget, et mislighold. Det kan illustreres med ”dugnadsdommene” i RG 1960 side 640 og RG 1967 side 574. Her uttalte domstolene at borettslaget må ha hjemmel for å kunne pålegge andelseierne å delta i dugnadsarbeid. Ettersom borettslaget ikke hadde hjemmel for å pålegge andelseiere dugnadsarbeid, ville nektelse av å delta i slikt arbeid, ikke være mislighold av plikter.

Videre må man spørre om hvilke typer mislighold som finnes. Etter en gjennomgang av rettspraksis<sup>58</sup> er det tydelig at plagsom og sjenerende oppførsel representerer den største gruppen mislighold. Det kan være forståelig ettersom vedvarende støy og plagsom oppførsel fra andre ved for eksempel hyppig festing, slossing, høyrøstet krangling etc, går ut over de øvrige andelseieres grunnleggende behov for ro, og reduserer den enkelte andelseiers trivsel i sin egen bruksenhet. Aktiviteter som karakteriseres som sjenerende og plagsom oppførsel er blant annet husbråk,<sup>59</sup> sjikanering og trakassering,<sup>60</sup> nattestøy,<sup>61</sup> og skadeverk.<sup>62</sup>

---

<sup>58</sup> Viser til domsregisteret i litteraturlisten.

<sup>59</sup> LE-1991-00282. (Lovdata online). Eidsivating lagmannsrett – Dom. 1991-10-18.

LE-1993-03074. (Lovdata online). Eidsivating lagmannsrett – Dom. 1994-06-27.

LA-1994-00720. (Lovdata online). Agder lagmannsrett – Dom. 1994-12-29.

<sup>60</sup> LE-1991-00282. (Lovdata online). Eidsivating lagmannsrett – Dom. 1991-10-18.

LE-1993-00232. (Lovdata online). Eidsivating lagmannsrett – Dom. 1994-01-24.

LE-1994-01325. (Lovdata online). Eidsivating lagmannsrett – Dom. 1994-12-05.

RG 2000.714 Hålogaland lagmannsrett.

RG 2003.201 Borgarting lagmannsrett.

<sup>61</sup> LE-1993-00194. (Lovdata online). Eidsivating lagmannsrett – Dom. 1993-10-15.

LB-1996-01505. (Lovdata online). Borgarting lagmannsrett – Dom. 1997-03-21.

LB-1999-01314. (Lovdata online). Borgarting lagmannsrett – Dom. 2000-03-03.

<sup>62</sup> LF-1995-00142. (Lovdata online). Frostating lagmannsrett – Dom. 1995-07-07.

LB-1995-01098 (Lovdata online). Borgarting lagmannsrett – Dom. 1996-02-05.

Ulovlig bruk av fellesareal kan også være et misligholdsgrunnlag for advarsel om fremtidig salgspålegg. I RG 1977 side 524 uttaler Oslo husleierett<sup>63</sup> at andelseiere er ansvarlige for at vanlige ordensregler blir overholdt. Det gjelder også når overtredelsene skjer et annet sted på borettslagets eiendom, enn i bruksenheten. I LE 1987-00290<sup>64</sup> ble andelseier sagt opp fordi han brukte fellesareal i langt større omfang enn andre i borettslaget. Blant annet oppbevarte andelseierens familie sykler i trappeoppgangen, andelseieren oppbevarte også bildekk og biltilbehør i felles garasjeanlegg, samt drev med bilvask og omfattende bilreparasjoner i fellesgarasjeanlegg. I tillegg benyttet familien fellesvaskeri utenom fastsatt vasketid. Andelseieren hadde også overtrådt parkeringsforskriftene, samt ødelagt gressplener når han har kjørt og parkert på disse. I LE-1988-00536<sup>65</sup> oppbevarte andelseieren en fryser på fellesareal, og strøm til å drifte fryseren, ble tatt fra felleanlegget. I tillegg parkerte sønnen motorsykler ulovlig i fellesrommene i kjelleren. Disse handlinger ble ansett for å være mislighold av avtalen med borettslaget.

Ulovlig bruk av bruksenheten er også et mislighold som kan gi grunnlag for advarsel om fremtidig salgspålegg. Det kan for eksempel være bruk i strid med formålet med bruksenheten.<sup>66</sup> Bruksenheter som brukes til næringsvirksomhet er et typisk eksempel på ulovlig bruk jfr RG 1986 side 114. Ulovlig fremleievirksomhet er også et eksempel på ulovlig bruk av bruksenheten, jfr RG 1981 side 743 og LG-1999-00782.<sup>67</sup> Ikke-bruk av bruksenheten kan også være ulovlig bruk, ettersom formålet med borettslag er at andelseieren skal bo i bruksenheten, se uttalelser i RG 1985 side 306,<sup>68</sup> og i RG 1983 side 698.<sup>69</sup>

Manglende vedlikehold av bruksenheten vil også kunne være et mislighold.

Utgangspunktet er at det er opp til den enkelte andelseieren om han vil holde bruksenheten ved like, men der misligholdet er til sjenanse for de øvrige andelseierne er

---

<sup>63</sup> Se uttalelser på side 529.

<sup>64</sup> LE-1987-00290. (Lovdata online). Eidsivating lagmannsrett – Dom. 1987-12-11.

<sup>65</sup> LE-1988-00536. (Lovdata online) Eidsivating lagmannsrett – Dom. 1989-12-18.

<sup>66</sup> Etter brl § 1-1 er formålet å gi andelseierne bruksrett til egen bruksenhet i selskapets eiendom.

<sup>67</sup> LG-1999-00782. (Lovdata online) Gulating lagmannsrett – Dom. 2000-02-10.

<sup>68</sup> Se uttalelser på side 311.

<sup>69</sup> Se uttalelser på side 702.

det grunnlag for å reagere. I LE-1991-01984<sup>70</sup> hadde andelseieren vært årsak til gjentatte branttilløp, samt lukt som følge av urenslighet og inkontinens. De nærmeste naboene kunne ikke benytte sine balkonger på grunn av lukten fra andelseierens bruksenhet, de måtte lufte gjennom vinduer på en annen fasade, og lukten var så sterk at borettslagsformannen fikk brekninger ved inspeksjon av et røropplegg i bruksenheten. Dette skyldtes manglende vedlikehold i boligen, og reduserte de øvriges boligstandard og trivsel. Dette ble ansett for å være et mislighold av avtalen med borettslaget. Se også Rt 1980 side 29.

Økonomisk mislighold kan også forekomme i form av manglende dekning av fellesgjeld og betaling av lån som ikke tas inn i fellesgjelden. I LF-1995-00142<sup>71</sup> forelå en betydelig husleieresistans. I tillegg hadde andelseieren i løpet av kort tid mottatt tre utkastelsesvarsler på grunn av uteblivelse av husleie. Dette ble ansett som mislighold av leieavtalen. I Rt 1981 side 379 nektet leietaker å betale for bolig, strøm og brensel. Det ble også vurdert til å være et mislighold av avtalen. OBOS<sup>72</sup> opplyser at de vil anvende pantereglene for felleskostnader i brl § 5-20 for vanlig pengeinndrivelse. I slike tilfeller vil det først sendes en betalingspåminnelse ved oversittelse av betalingsfristen, før pengekravet blir inndrevet på vanlig måte ved inkasso og eventuelt tvangssalg. Salgspålegg på grunn av økonomisk mislighold er derfor forbeholdt i gjentakelsestilfellene.

Andre forhold kan også bli karakterisert som mislighold. Særlig har dyrehold vært et omfattende tema ved søksmål. I Rt 1977 side 97 ble det ansett som mislighold å anskaffe hunder uten dispensasjon, og senere beholde hundene etter at dispensasjonssøknaden var avslått. Andelseierne nektet å rette seg etter generalforsamlingens lovlige vedtak og det ble ansett for å være mislighold av leieavtalen. I Rt 1993 side 1260 (Emmelinedommen) ble det ikke ansett for å være mislighold å holde innekatt, forutsatt at denne kun oppholdt seg i bruksenheten, og ikke sjenerte andre andelseiere. De nye reglene i lov om hundehold<sup>73</sup> 4. juli 2003 nr 74

---

<sup>70</sup> LE-1991-01984. (Lovdata online) Eidsivating lagmannsrett – Dom. 1992-04-21.

<sup>71</sup> LF-1995-00142. (Lovdata online). Frostating lagmannsrett – Dom. 1995-07-07.

<sup>72</sup> Intervju med advokat i OBOS, Ivar Takle.

<sup>73</sup> Heretter hundeloven eller forkortelsen hul.

forbyr hold, avl og innførsel av visse hunderaser, for eksempel pittbull terrier, dogo argentino, staffordshire terrier etc. For det første er det ulovlig å holde slike hunder, og for det andre vil det kunne være ubehagelig for de øvrige andelseierne at hunder som karakteriseres som farlig jfr hul § 19, finnes i borettslaget. Brytes hundeloven på dette punkt, må det være å betrakte som et mislighold av pliktene i borettslaget.

Videre har det vært vurdert om manglende dugnadsinnsats kan være mislighold av leieavtalen. Dugnadsarbeid går ikke under begrepet ”ordensregler”, og i RG 1960 side 640 uttalte Oslo husleierett<sup>74</sup> at for å kunne ilegge en plikt til å delta på dugnad eller kompensere for fravær ved dugnad, må borettslaget ha hjemmel enten i vedtektene, i de enkelte leiekontrakter eller ved særlige avtaler med andelseierne. I dette tilfellet manglet slik hjemmel, og unnlatt dugnadsinnsats ble da ikke ansett for å være mislighold av ordensreglene. Den samme begrunnelsen ble gitt i RG 1967 side 574 hvor Eidsivating lagmannsrett<sup>75</sup> ikke kunne se bevist at andelseieren var forpliktet til dugnadsarbeid. Lagmannsretten uttalte også at unnlatt betaling for ikke utført dugnad, ikke kunne likestilles med ubetalt husleie jfr Rt 1961 side 1083. Har derimot borettslaget hjemler om dugnadsplikt, er brudd på denne plikten å anse som mislighold.

En annen form for mislighold kan være kriminelle handlinger. Det kan være overfor borettslaget, ved å stjele strøm,<sup>76</sup> eller overfor samfunnet som sådan ved omsetning av illegale produkter for eksempel smuglersprit, narkotika etc. I LA-1997-00594<sup>77</sup> var det stor trafikk til og fra andelseierens bruksenhet, og de besøkende, som var tunge narkotikamisbrukere, var klart mer ruset da de gikk enn da de kom. Lagmannsretten antydte at andelseieren drev med narkotikaomsetning fra sin bruksenhet, og at dette ikke kunne tolereres fordi det var til sjenanse for de øvrige andelseierne. Det samme gjaldt i LB-1999-01314.<sup>78</sup> I LB-1997-00118<sup>79</sup> uttalte lagmannsretten at de la vekt på at andelseierens prostitusjonsvirksomhet i borettslaget var sjenerende for de øvrige

---

<sup>74</sup> Se uttalelser på side 647.

<sup>75</sup> Se uttalelser på side 576.

<sup>76</sup> LE-1988-00536. (Lovdata online). Eidsivating lagmannsrett – Dom. 1989-12-18.

<sup>77</sup> LA-1997-00594. (Lovdata online). Agder lagmannsrett – Dom. 1998-02-17.

<sup>78</sup> LB-1999-01314. (Lovdata online). Borgarting lagmannsrett – Dom. 2000-03-03.

<sup>79</sup> LB-1997-00118. (Lovdata online). Borgarting lagmannsrett – Kjennelse. 1997-01-17.

beboerne. Det er derfor klart at kriminelle handlinger er en form for mislighold som de øvrige andelseierne kan påklage.

### 2.2.3.3 Vesentlig mislighold

I tillegg til at det skal foreligge et mislighold av plikter, er det et krav om at misligholdet er vesentlig. Vurderingen er den samme som i kontraktsretten for øvrig. For å karakterisere et mislighold som vesentlig, må en rekke faktorer vurderes før det kan avgjøres om misligholdet er av en slik kvalifisert art at det bør gi salgspålegg om forholdet.<sup>80</sup>

For det første må man legge vekt på misligholdets kvalitet. For å avgjøre om misligholdet er vesentlig, vil man se på hvilken type mislighold det er, og hvor graverende forholdet er. Det skal mer til for å fastslå at misligholdet er vesentlig om man ulovlig lufter tepper på balkongen, enn om man har fest syv dager i uka. I RG 2000 side 714 uttaler Hålogaland lagmannsrett at basiselementer i enhver andelseiers rettigheter er retten til å kunne bo trygt, uten frykt eller redsel for andre beboeres opptreden, retten til å få sin nattesøvn og retten til å kunne ferdes innenfor sine bofasiliteter uten å bli antastet eller sjikanert av andre beboere. Blir disse rettighetene berørt, vil terskelen for å gi advarsel og salgspålegg være lavere, enn om det er mindre inngripende mislighold, for eksempel unnlatt trappevask. I LB-1996-01505<sup>81</sup> ble misligholdet ikke karakterisert som vesentlig, idet støyen fra andelseierens bruksenhet varierte og at støyen var forårsaket av andelseierens mindreårige barn. Selv om andelseieren kan få salgspålegg på grunn av barns støy, var lagmannsretten av den oppfatning at barn kan støye ved blant annet lek, og denne form for støy må de øvrige andelseiere akseptere. Lagmannsretten uttalte videre at de ikke hadde inntrykk av at andelseieren hadde neglisjert barnas støy. Lagmannsretten mente at misligholdet ikke var vesentlig og underkjente oppsigelsen.

For det andre legges det vekt på misligholdets varighet og omfang. Det vurderes da om misligholdet har pågått lenge, hyppighet, om andelseieren er gjort oppmerksom på

---

<sup>80</sup> Hagen, Ørnulf. *Eierseksjonsloven – kommentarutgaven*. Ørnulf Hagen, Kåre Lilleholt og Christian Fr. Wyller. Oslo 1999 side 203.

<sup>81</sup> LB-1996-01505. (Lovdata online). Borgarting lagmannsrett – Dom. 1997-03-21.

misligholdet og om andelseieren er irettesatt. Det skal mindre til for å karakterisere et mislighold som vesentlig om misligholdet skjer ofte, enn om det skjer sjelden. Bråker barna til andelseieren ofte og mer enn det som er vanlig for barn, skal det mindre til for å karakterisere misligholdet for vesentlig, enn om barna sjelden bråker. Forutsetningen er også her at bråket er til sjenanse for de øvrige andelseierne. I RG 1990 side 723 hadde andelseieren hatt tre hunder som bråket. To hunder var imidlertid flyttet og Gulating lagmannsrett uttalte at omfanget av støyen fra den gjenværende hunden ikke var tilstrekkelig i omfang til å godkjenne oppsigelsen. I RG 2003 side 201 kom Borgarting lagmannsrett til at andelseierens adferd innebar et mislighold av leieforholdet, men at misligholdet ikke var vesentlig. Dette begrunnet de med at de kritikkverdige forholdene strakk seg over en forholdsvis begrenset periode på ca en måned, og at i de tretten årene andelseieren hadde bodd i borettslaget, ikke hadde forekommet noe som i nevneverdig grad skilte seg fra forholdene i andre borettslag. I tillegg vurderte de andelseierens livssituasjon i denne perioden, og at borettslaget ikke ga andelseieren tilstrekkelig med tid til å endre på forholdene før borettslaget sa opp andelseieren. Det var også uvisst om andelseieren hadde mottatt advarsel før oppsigelsen. I LB-1995-01098<sup>82</sup> uttalte Borgarting lagmannsrett at misligholdet hadde hatt slik varighet, karakter, omfang og mangesidighet at det forelå et vesentlig mislighold.

For det tredje legges det vekt på om alternative sanksjoner eller løsninger har vært forsøkt. I LE-1990-00274<sup>83</sup> hadde andelseieren psykiske problemer og sjenerte naboer med skriking og roping fra balkongen. I tillegg kastet hun søppel fra balkongen, og det kom en sterk og sjenerende lukt fra bruksenheten. Det ble forsøkt å skaffe andelseieren hjemmehjelp, men andelseieren nektet hjemmehjelpen tilgang til boligen, og problemene vedvarte. Lagmannsretten kom til at det var vanskelig å se hvordan problemet kunne løses, og kom til at borettslaget hadde gjort det de kunne før andelseieren ble sagt opp. I LE-1991-01984<sup>84</sup> hadde en andelseier utsatt de øvrige andelseiere for plager ved lukt som følge av urenslighet og inkontinens. Det hadde vært forsøkt å skaffe andelseieren hjemmehjelp, men andelseieren nektet å motta hjelp og

---

<sup>82</sup> LB-1995-01098. (Lovdata online). Borgarting lagmannsrett – Dom. 1996-02-05.

<sup>83</sup> LE-1990-00274. (Lovdata online). Eidsivating lagmannsrett – Dom. 1990-10-29.

<sup>84</sup> LE-1991-01984. (Lovdata online). Eidsivating lagmannsrett – Dom. 1992-04-21.

forholdene ble ikke forbedret. I LE-1993-00232<sup>85</sup> var den misligholdende andelseier truende og sjenerende ovenfor en annen andelseier. I domspremissene har lagmannsretten uttalt at styret og forretningsfører har forsøkt å få til en minnelig løsning mellom de involverte, men at den misligholdende andelseier ikke var villig til å inngå kompromiss. Lagmannsretten uttalte at styret og forretningsfører hadde gjort det de kunne for å løse problemene og at det ikke kunne kreves mer fra dem.

Et sentralt spørsmål i denne sammenheng er hvorvidt det finnes avgjørelser hvor det i domspremissene er lagt vekt på at alternative løsninger ikke er forsøkt og hvilken betydning det kan ha. Etter en gjennomgang av rettspraksis<sup>86</sup> kan ikke jeg se at retten ofte legger vekt på at alternative løsninger ikke er forsøkt, og at misligholdet ikke er vesentlig av den grunn. Det kan derfor se ut til at retten bruker slike argumenter i tilfeller hvor saken står svakt, men hvor misligholdet kan karakteriseres som vesentlig hvis det legges vekt på at borettslaget har forsøkt alternative løsninger.<sup>87</sup> Det kan også være at retten har tatt stilling til at forholdet er vesentlig og forsøker å argumentere i henhold til dette standpunktet. Et annet spørsmål er om det er rimelig å legge vekt på om alternative sanksjoner er forsøkt. Ettersom salgspålegg skal være siste utvei for å få opphør i problemene, synes jeg det er et greit moment i vesentlighetsvurderingen om borettslaget har forsøkt å rette opp i forholdene på annet vis før salgspålegget ble gitt. På denne måten viser borettslaget en vilje til å ivareta den misligholdende andelseierens interesse ved å bidra til å få slutt på misligholdet på en annen måte enn ved salgspålegg. Er ikke andelseieren interessert i å motta hjelp, synes jeg det er en grunn til å legge vekt på dette i vesentlighetsvurderingen.

Et spørsmål som gjentas i rettspraksis er om misligholderens subjektive skyld har betydning i vesentlighetsvurderingen. Utgangspunktet er at domstolene legger en objektiv vurdering til grunn, og de er derfor svært forsiktig med å tillegge subjektive

---

<sup>85</sup> LE-1993-00232. (Lovdata online). Eidsivating lagmannsrett – Dom. 1994-01-24.

<sup>86</sup> Se i domsregisteret i litteraturlisten.

<sup>87</sup> Motsatt i RG 2003 side 201 hvor Borgarting lagmannsrett la vekt på at borettslaget kunne forsøkt å kontakte andelseieren eller sende en ny advarsel. I denne saken ble oppsigelsen underkjent blant annet på dette grunnlag.

forhold vekt. I LE-1993-00194<sup>88</sup> og LB-1991-01984,<sup>89</sup> ble det blant annet ikke lagt vekt på at andelseieren hadde en annen etnisk opprinnelse og annen kulturell forståelse, og i RG 1962 side 369, LE-1990-00274<sup>90</sup> og RG 2000 side 714 ble andelseiernes mentale tilstand ikke tillagt vekt.

Et annet spørsmål er om det er rom for rimelighetsbetraktninger og interesseavveininger i vesentlighetsvurderingen. Forarbeidene løser ikke dette spørsmålet, men er behandlet blant annet i to avgjørelser i lagmannsretten jfr LG-2002-02537<sup>91</sup> og RG 2003 side 201.<sup>92</sup> Gulating lagmannsrett uttaler at ved vurderingen av om vilkårene er oppfylt, skal det ved den rettslige prøving ikke foretas rimelighetsbetraktninger basert på en avveining av partenes interesser. Borgarting lagmannsrett er enig i denne betraktningen, men uttaler likevel at det ikke kan være til hinder for at retten etter omstendighetene kan se på leietakerens situasjon, følgene oppsigelsen vil ha for andelseier, graden av subjektiv skyld, borettslagets alternative sanksjoner etc for å fastslå om det foreligger vesentlig mislighold. Det innebærer at domstolene ikke kan sette til side et vesentlig mislighold ved rimelighetsbetraktninger eller interesseavveininger, men at domstolene kan se på partenes interesser ved *vurderingen* av om misligholdet er vesentlig.

Videre kan man stille spørsmål om hvert enkelt mislighold må være vesentlig eller om man kan se på alle forholdene under ett. I enkelte tilfeller er det misligholdet så grovt at det er tilstrekkelig med ett av misligholdene for å karakterisere misligholdet som vesentlig. Dette kan for eksempel være tyveri av strøm i LE-1988-00536.<sup>93</sup> I andre tilfeller er ikke hvert enkelt mislighold tilstrekkelig til å være vesentlig, men etter en totalvurdering kan misligholdene være så graverende at de samlet blir karakterisert som vesentlig. I LE-1987-00290<sup>94</sup> hadde andelseieren reparert biler i felles parkeringsanlegg, ikke vasket fellesarealer når han var pålagt det, benyttet felles vaskerom utenfor vasketidene, kjørt og parkert i strid med kjøre- og parkeringsbestemmelser, og han

---

<sup>88</sup> LE-1993-00194. (Lovdata online). Eidsivating lagmannsrett – Dom. 1993-10-15

<sup>89</sup> LE-1991-01984. (Lovdata online). Eidsivating lagmannsrett – Dom. 1992-04-21.

<sup>90</sup> LE-1990-00274. (Lovdata online). Eidsivating lagmannsrett – Dom. 1990-10-29.

<sup>91</sup> LG-2002-02537. (Lovdata online). Gulating lagmannsrett – Dom. 2003-07-11.

<sup>92</sup> Borgarting lagmannsrett.

<sup>93</sup> LE-1988-00536. (Lovdata online). Eidsivating lagmannsrett – Dom. 1989-12-18.

<sup>94</sup> LE-1987-00290. (Lovdata online). Eidsivating lagmannsrett – Dom. 1987-12-11.



hadde oppbevart bensin på en uforsvarlig måte i kjellerboden sin. Under tvil kom lagmannsretten til at bruddene på husordensreglene etter en samlet vurdering var så alvorlige at de måtte anses som vesentlig mislighold. Konklusjonen er at alle forholdene kan ses under ett.

#### 2.2.4 Når er advarselen etterkommet?

Endrer andelseieren adferd slik at det ikke lenger er et vesentlig mislighold, må loven forstås slik borettslaget ikke har et grunnlag for å kreve salg av andelen.<sup>95</sup> Da har andelseieren tatt advarselen til etterretning, og etterkommet borettslagets ønske om opphør med det vesentlige mislighold. Er forholdet ikke lenger så graverende at det er et vesentlig mislighold, men hvor det fortsatt er et mislighold, må borettslaget akseptere dette. Borettslaget kan eventuelt ved en senere anledning bruke argumentet om at misligholdet har pågått over tid, at det tidligere er gitt advarsel som delvis er etterkommet, at andelseieren bevisst har misligholdt pliktene slik at de ikke var vesentlig etc.

Et spørsmål som må besvares i denne sammenheng er hvor lang tid det skal gå fra advarsel er gitt, til salgspålegg av andelen kan gis til andelseieren. Verken lov eller forarbeider angir hvor mye tid som skal gis før andelseieren må ha opphørt med misligholdet. Tidsrommet må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Et veiledende synspunkt er hvis andelseieren viser en viss aktivitet, og mer enn et muntlig utsagn om å endre adferd og opphøre med misligholdet, bør han gis tid til å rette på forholdet.<sup>96</sup> Tiden til endringer må være innenfor rimelighetens grenser, og avhenger også av misligholdets karakter og hvor lang tid det normalt sett vil ta for å bringe det til opphør. Det blir derfor en interesseavveining av andelseierens behov for tid til å etterkomme advarselen og de øvrige andelseiernes behov for å få avsluttet misligholdet. Er det for eksempel husbråk grunnet fest hver helg, vil ikke andelseieren ha vist tilstrekkelig vilje til å bringe forholdet til opphør om det ikke er fest og husbråk påfølgende helg etter at han har mottatt advarselen, men fortsetter som før, påfølgende helg. Fortsetter andelseieren på samme måte som tidligere, vil salgspålegg kunne gis raskt. Er det

---

<sup>95</sup> Wyller, Christian Fr. *Boligrett*. 4.utg. Stavanger, 2000 side 518.

<sup>96</sup> Hagen, Ørnulf. *Eierseksjonsloven – kommentarutgaven*. Ørnulf Hagen, Kåre Lilleholt og Christian Fr. Wyller. Oslo 1999 side 200.

derimot økonomisk mislighold eller ulovlig bruk, vil andelseieren kunne ha noe lengre tid til å rette på forholdet. Dette begrunnes i at andelseierne ikke i like stor grad har behov for å få slutt på den ulovlige bruken som ved for eksempel husbråk. I tillegg er det noen former for mislighold som tar tid å rette, for eksempel manglende vedlikehold av bad. Av rettspraksis<sup>97</sup> fremgår det at alt fra halvannen måned inntil fire måneder er akseptert av domstolene som en godkjent periode. I RG 2003 side 201 har borgarting lagmannsrett lagt vekt på at borettslaget reagerte for raskt, og at andelseieren måtte gis mer tid enn ca 14 dager til å etterkomme advarselen. Disse avsigelsene gjaldt husbråk og sjenerende oppførsel, og sannsynligvis vil andelseier kunne kreve mer tid til å rette på andre typer mislighold. Jeg har imidlertid ikke funnet rettspraksis som klart angir nedre og øvre grense for det akseptable. Konklusjonen blir derfor at andelseieren bør gis tid til å etterkomme advarselen, sett i forhold til misligholdets karakter.

Et annet spørsmål er hva som skjer om andelseieren etterkommer advarselen, men senere gjenopptar misligholdet. Avskjærer det borettslagets adgang til å påberope eldre forhold i en ny advarsel? Dette spørsmålet er ikke behandlet i lov eller litteratur. Asker og Bærum tingrett uttaler i dom av 27.09.04<sup>98</sup> at de legger vekt på eldre forhold. I denne saken hadde misligholdet pågått jevnt over en lengre periode uten opphold i misligholdet. Er det en slik sammenhengende tidsperiode, er jeg enig i at det kan legges vekt på eldre forhold. Disse ses i sammenheng og kan vurderes som ”samme forhold”. Har det derimot vært et lengre opphold i andelseierens mislighold slik at advarselen ikke lenger har virkning, mener jeg at borettslaget er avskåret fra å påberope disse som mislighold. Dette vil ikke være ”samme forhold”. Tidsavbruddets varighet må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Jeg er likevel av den oppfatning at de eldre forholdene kan brukes som argument om vedvarende mislighold og gjentakelse i vesentlighetsvurderingen.

---

<sup>97</sup> LE-1992-01747. (Lovdata online). Eidsivating lagmannsrett – Kjennelse. 1992-07-31.

LB-1997- 00118. (Lovdata online) Borgarting lagmannsrett – Kjennelse. 1997-01-17.

LF-1993- 00491. (Lovdata online) Frostating lagmannsrett – Kjennelse. 1993-10-20.

RG 1987.11 Oslo husleierett.

<sup>98</sup> Dommen er anket til lagmannsretten og er derfor ikke rettskraftig på nåværende tidspunkt.

## 2.3 Salgspålegg

### 2.3.1 Når kan det gis salgspålegg?

Skal advarselen få ønsket effekt, er det viktig at borettslaget følger opp med et salgspålegg om misligholdet ikke opphører. I motsatt fall mister advarselen sin virkning, og andelseieren vil kunne miste respekten for eventuelle senere advarsler. Salgspålegget bør gis innen rimelig tid etter at tidsfristen for opphør av misligholdet er utløpt. Går det for lang tid før det gis salgspålegg etter fortsatt mislighold etter advarsel, vil borettslaget bli å anse som å ha akseptert andelseiers adferd. Slik konkludent adferd innebærer at det må gis ny advarsel for å kunne ilegge et gyldig salgspålegg. Etterkommer ikke andelseier advarselen, vil borettslaget kunne kreve at andelseieren selger andelen innen tre måneder jfr brl § 5-22 andre ledd jfr § 4-8 andre ledd.

### 2.3.2 Formkrav

#### 2.3.2.1 Skriftlighetskrav

Det er et gyldighetskrav at salgspålegget er gitt skriftlig. Et muntlig krav om salg er ikke tilstrekkelig for at salgspålegget er gyldig. I likhet med advarselen, er det en fordel å skaffe bevis for at salgspålegget er gitt. Derfor bør også salgspålegget sendes rekommandert eller få andelseierens signatur på borettslagets kopi for mottatt salgspålegg. Trenerer andelseieren prosessen ved å nekte å motta salgspålegget, kan det være en fordel å ha vitner tilstede slik at det ikke er noen tvil om at borettslaget har gitt salgspålegg.

#### 2.3.2.2 Innholdskrav

Borettslagsloven § 5-22 stiller også krav til salgspåleggets innhold. Innholdsreglene er gitt for at mottakeren skal skjønne alvoret i situasjonen, og konsekvensene av ikke å rette seg etter pålegget. Dokumentet må inneholde et klart pålegg om å selge andelen på grunn av det mislighold det tidligere er advart mot, og som ikke har opphørt. Det reiser spørsmålet om hvor detaljert salgspålegget må være. I likhet med innholdskravet til advarsel som nevnt ovenfor,<sup>99</sup> må det ikke stilles alt for store krav til salgspåleggets innhold. En generell beklagelse og et ønske om at andelseieren forlater borettslaget er

---

<sup>99</sup> I punkt 2.2.2.2

likevel ikke tilstrekkelig.<sup>100</sup> Det må klart fremgå av pålegget, at andelseieren plikter å selge sin andel i borettslaget. Her bør innholdsmangler lede til ugyldighet.<sup>101</sup>

Videre kreves det at andelseieren gis en frist for frivillig oppfyllelse av pålegget. Fristen for å selge andelen løper fra salgspålegget er mottatt. Ved oppsigelser i husleieforhold er det lagt til grunn i rettspraksis<sup>102</sup> at et *rekommandert* brev er mottatt når meldeseddel er *kommet fram* til adressaten, og han har hatt rimelig tid til å hente det. Det tilsvarende bør gjelde her. I motsatt fall ville andelseieren kunne trenere mottaket av salgspålegget i det uendelige ved ikke å hente den rekommanderte sendingen. Sendes salgspålegget i *vanlig* brev må det avgjøres helt konkret om salgspålegget er mottatt og når det er mottatt. Mottar andelseieren salgspålegget ved å signere på en kopi forbeholdt borettslaget, vil fristens utgangspunkt være signeringsdagen.

I eierseksjonssameier er fristens lengde for frivillig salgspålegg satt til seks måneder, mens i borettslag er fristen satt til tre måneder. Etter forarbeidene<sup>103</sup> er fellesgjeld og høyere felleskostnader i borettslag begrunnelsen til tidsforskjellen. Ut fra dette kan det sluttet at fristen kan være lengre, men minimumsfristen er altså tre måneder.<sup>104</sup> Er fristen satt for kort, er salgspålegget ikke gyldig, selv om tvangssalg ikke gjennomføres før etter fristens utløp. En formulering om at salget må være ”gjennomført innen tre måneder” er trolig tilstrekkelig til å tilfredsstillere lovens krav, selv om det rent språklig også kan forstås slik at salgspålegget må være etterkommet innen tre måneder minus en dag.<sup>105</sup> Det må antas at reglene for vanlige frister også gjelder her. Etter Lov om domstolene<sup>106</sup> 13. august 1915 nr. 5 § 148 annet ledd, ender frister som er bestemt etter måneder, på den dag i den siste måned, som etter sitt tall svarer til det tall da fristen begynte å løpe. Har ikke måneden dette tall, ender fristen på den siste dag i måneden.

---

<sup>100</sup> Kaasen, Knut. *Norsk lovkommentar*. Knut Kaasen, Peter Lødrup, Steinar Tjomsland. 4. utg. Oslo, 2002 side 2689 flg.

<sup>101</sup> Hagen, Ørnulf. *Eierseksjonsloven – kommentarutgaven*. Ørnulf Hagen, Kåre Lilleholt og Christian Fr. Wyller. Oslo 1999 side 209.

<sup>102</sup> LG-1995-01090. (Lovdata online). Gulating lagmannsrett – Kjennelse. 1995-10-23.

<sup>103</sup> NOU 2000:17 side 140.

<sup>104</sup> Hagen, Ørnulf. *Eierseksjonsloven – kommentarutgaven*. Ørnulf Hagen, Kåre Lilleholt og Christian Fr. Wyller. Oslo 1999 side 204.

<sup>105</sup> Kaasen, Knut. *Norsk lovkommentar*. Knut Kaasen, Peter Lødrup, Steinar Tjomsland. 4. utg. Oslo, 2002 side 2689 flg.

<sup>106</sup> Heretter domstolloven eller forkortelsen dl.

Etter dl. § 149 første ledd skal frister som ender på en lørdag, helgedag eller dag som etter lovgivningen er likestilt med helgedag, forlenges til nærmeste virkedag. Det innebærer at en frist som for eksempel faller på skjærtorsdag, ikke får virkning før tirsdagen uken etter.

Endelig skal salgspålegget opplyse om borettslagets adgang til å selge andelen på tvangssalg. Det er ikke nødvendig å gi uttrykk for at man vil kreve tvangssalg, det er tilstrekkelig å opplyse at borettslaget har mulighet til å selge andelen ved tvangssalg.<sup>107</sup>

### 2.3.2.3 Personelle spørsmål

#### 2.3.2.3.1 Hvem kan pålegges salg?

Etter brl § 5-22 første ledd første punktum er det andelseier som er eier av andelen, og derfor han som kan pålegges å selge. Er andelen i sameie, må begge sameierne pålegges å selge andelen jfr drøftelsen overfor.<sup>108</sup> Det er altså den som har mottatt advarselen som skal ilegges salgspålegg.

#### 2.3.2.3.2 Hvem kan pålegge salg?

Et sentralt spørsmål er hvem som kan pålegge andelseier å selge sin andel. I borettslagsloven er det klart at det er "laget" som kan pålegge salg. "Laget" må forstås som borettslaget jfr drøftelsen overfor.<sup>109</sup>

Denne ordlydstolkningen reiser spørsmål om hvilket organ i borettslaget som er kompetent til å fatte vedtak om salgspålegg. Problemstillingen er ikke drøftet i forarbeidene til borettslagsloven. Etter eiersjl. § 26 første ledd første punktum, er det "styret" som er kompetent organ til å pålegge sameier å selge andelen i borettslaget. Ettersom ordlyden i borettslagsloven er "laget" kan det være nærliggende å slutte at styret i borettslaget ikke er kompetent til å fatte slike beslutninger. Et alternativ er at styret fatter beslutningen om å pålegge salg av andelen, men må ha generalforsamlingens godkjenning for å effektivere salgspålegget. I brl § 8-8 er

---

<sup>107</sup> Hagen, Ørnulf. *Eierseksjonsloven – kommentarutgaven*. Ørnulf Hagen, Kåre Lilleholt og Christian Fr. Wyller. Oslo 1999 side 204.

<sup>108</sup> Punkt 2.2.2.3.1.

<sup>109</sup> Punkt 2.2.2.3.2.

hovedregelen om styrets kompetanse inntatt. Etter annet punktum kan styret ta alle avgjørelser som ikke er lagt til andre organer i lov eller vedtekter. Det vil si vanlig forvaltning. Etter dette ser det ut til at styret likevel er kompetent organ til å pålegge salg. I brl § 8-9 første ledd nr 3, er det et unntak at styret trenger generalforsamlingens tilslutning med minst to tredjedels flertall for å gjøre vedtak om salg av fast eiendom. Etter en tolkning av forarbeidene<sup>110</sup> til borettslagsloven, er det imidlertid klart at det er salg av fellesareal som styret trenger generalforsamlingens tilslutning. Formålet må være at generalforsamlingen skal kunne delta i vurderinger som omhandler hver enkelt andelseiers rettigheter, herunder salg av fellesareal. Eidsivating lagmannsrett har uttalt i LE-1993-03074<sup>111</sup> at det ikke er en saksbehandlingsfeil å ikke forelegge oppsigelsen for generalforsamlingen. Lagmannsretten uttaler videre at styret har full kompetanse i oppsigelsessaker. Endelig uttaler lagmannsretten at det ikke er til hinder at den oppsagte andelseier ber om at generalforsamlingen, om den mener det er grunn til det, anmoder styret om å la ham bli boende til tross for domsresultatet. Av hensyn til personvernet er det i praksis ikke vanlig å involvere generalforsamlingen ved salgspålegg.<sup>112</sup> Konklusjonen er etter dette at borettslagets styre er kompetent og riktig organ til å pålegge andelseieren å selge andelen i borettslaget.

Et nærliggende spørsmål er om styrets salgspåleggskompetanse kan delegeres til andre. I brl 8-16 annet ledd er forretningsføreren den som representerer borettslaget i saker som gjelder den daglige ledelsen av borettslaget. Selv om utforming av salgspålegg ikke kan karakteriseres som ”dagligdags”, må nok begrepet forstås vidt til også å omfatte slikt arbeid. Særlig gunstig vil adgangen til å delegerer ansvar være i de tilfellene hvor det er store borettslag, eller hvor borettslagene er tilknyttet boligbyggelag. Her vil det være praktisk å overlate dette arbeidet til forretningsføreren ettersom han sannsynligvis har større erfaring og mer ekspertise på utformingen av salgspålegg. I tillegg vil han kunne avlaste styret i store borettslag, hvor det kan være aktuelt å gi flere salgspålegg. På denne måten vil borettslaget være sikker på at salgspålegget gjennomføres på riktig måte.

---

<sup>110</sup> Ot.prp. nr 30 (2002-03) side 295.

<sup>111</sup> LE-1993-03074. (Lovdata online) Eidsivating lagmannsrett – Dom. 1994-06-27. Se også LE-1993-00425. (Lovdata online). Eidsivating lagmannsrett – Dom. 1993-11-26.

<sup>112</sup> Uttalelse av jurist Øyvind Jensen i ABBL.

### 2.3.3 Når er salgspålegget etterkommet?

Oppfyller ikke salgspålegget kravene til innhold, form eller er det ilagt av feil organ, er salgspålegget ugyldig. I slike tilfeller må et nytt og gyldig salgspålegg utformes.

Salgspålegget er oppfylt når kjøperen har fått rettslig og faktisk rådighet over bruksenheten tilknyttet andelen. Det innebærer at kjøper må ha registrert overgangen av eiendomsretten til andelen i borettsregisteret, og overtatt besittelsen av bruksenheten. Dette må ha skjedd innenfor fristen på tre måneder, eller innenfor en annen frist fastsatt i salgspålegget. Denne fristen kan imidlertid ikke være kortere enn tre måneder. Unntaksvis kan det sannsynligvis aksepteres at selgeren bare skriver kjøpekontrakt før fristens utløp og venter noe med å flytte, forutsatt at det er et ledd i normal avviklingstid, for eksempel ved kjøpers behov for senere overtakelse.<sup>113</sup> Fristen på tre måneder kan i første omgang synes noe kort ettersom det kan ta tid å få innhentet takst, finne eiendomsmegler, få utarbeidet prospekt etc. De fleste borettslag vil sannsynligvis akseptere overskridelse av fristen på tre måneder, om det er klart at andelseier er i en salgssituasjon. Begrunnelsen for det er at det er en omstendelig prosess å kreve andelen tvangssolgt, og er andelseieren likevel i en salgssituasjon, vil de fleste borettslag sannsynligvis av hensiktsmessighetshensyn, akseptere noe overskridelse av fristen. Er det derimot en bevisst trenering av salgsprosessen, vil nok de fleste borettslag kreve andelen tvangssolgt.

I eierseksjonssameier kan det tenkes at salget gjennomføres på en måte som medfører at selger ikke flytter. Det kan for eksempel være at sameieren selger til et selskap han har dominerende innflytelse i, eller til egen arbeidsgiver som han inngår leiekontrakt med. Denne problemstillingen vil sannsynligvis være uaktuell i borettslag, ettersom styret må godkjenne utleie ut over det som er fastsatt i brl §§5-4 til 5-6 jfr brl § 5-3. I tillegg kan borettslaget nekte å godkjenne den nye andelseieren jfr brl § 4-5, forutsatt at dette er inntatt i vedtektene. Er det fastsatt regler om godkjennelse i vedtektene, må borettslaget ha en saklig grunn for å nekte å godkjenne den nye andelseieren. Saklig grunn kan være forhold ved andelseieren for eksempel at han tidligere har misligholdt pliktene som han hadde i borettslaget.

---

<sup>113</sup> Wyller, Christian Fr. *Boligrett*. 4.utg. Stavanger, 2000 side 518.

Selger andelseieren andelen til ektefelle eller samboer, og således blir boende, vil borettslaget kunne nekte å godkjenne den nye andelseieren jfr brl § 4-5. Om slikt salg kan aksepteres, må bero på en konkret vurdering av om salget er lojalt i forhold til borettslaget. Med det mener jeg at andelseieren må selge slik at det ikke er fare for at misligholdet vil gjenoppstå. Er salgspålegget begrunnet med ulovlig hundehold, må det være greit om andelseierens nye samboer for eksempel er allergisk mot hunder, slik at det ikke er en fare for at paret vil anskaffe dyr igjen. Er salgspålegget gitt på grunn av klanderverdig opptreden, som for eksempel husbråk, oppfyller andelseieren neppe lovens krav til salg, ved å selge til personer som medfører at andelseieren får fortsatt bruksrett til bruksenheten. Det samme vil nok gjelde for økonomisk mislighold, om kjøper og selger har økonomisk fellesskap.

Opphører misligholdet etter at salgspålegget er gitt, vil ikke det avhjelpe situasjonen. Kravet som da skal fullbyrdes er pålegget om salg, og det kan bare innfris ved at andelseieren selger andelen. Oppfyller ikke andelseieren salgspålegget, kan borettslaget likevel tillate han å bli boende ved ikke å kreve tvangsfullbyrdelse. Skulle misligholdene gjenopptas etter at borettslaget har benådet andelseieren, må salgspåleggsprosedyren starte forfra med å gi advarsel.

## 2.4 Tvangsfullbyrdelse av salgspålegget

Blir ikke salgspålegget gjennomført frivillig innenfor fristen på tre måneder, kan borettslaget etter brl § 5-22 annet ledd kreve at andelen tvangsselges etter reglene i brl § 4-8 annet ledd.

Pålegget om salg er en *form for særlig tvangsgrunnlag*<sup>114</sup> og reglene om tvangssalg i tvangsfullbyrdelsesloven gjelder så langt de passer. Salgspålegget er likevel ikke gjort til et særlig tvangsgrunnlag teknisk sett. Salgspålegg kunne blitt tilføyd som særlig tvangsgrunnlag i tvangsl § 11-2. Årsaken til at det ikke ble gjort var forskjell i formålet med tvangssalget. Ved vanlig tvangsdekning i fast eiendom er formålet å få dekket et



pengekrav, mens ved salgspålegg er formålet å frata andelseieren eiendomsretten.<sup>115</sup> Borettslagsloven viser til enkelte bestemmelser i tvangsl kapittel 11, og det er reglene om tvangsdekning i realregistrerte formuesgoder som skal anvendes så langt de passer. Det naturlige ville være å henvise til tvangsl kapittel 12 som regulerer tvangsdekning i adkomstdokumenter til leierett til husrom, og ikke tvangsl kapittel 11 som regulerer tvangsdekning i realregistrerte formuesgoder. Begrunnelsen for at brl § 4-8 annet ledd henviser til visse regler i tvangsl kapittel 11, er at borettslagsandeler er realregistrerte formuesgoder jfr tvangsl § 11-1 første ledd, jfr § 1-8 første ledd. Etter tvangsl § 1-8 første ledd, er et realregister et norsk rettighetsregister som er registrert etter de formuesgodene som rettighetene gjelder. Ettersom borettsregisteret vil organiseres etter formuesgode, vil reglene i tvangsl kapittel 11 få virkning så langt de passer. Forskjellen i formålet med tvangssalget innebærer at det må vurderes konkret hvilke regler i tvangsl kapittel 11 som kan brukes. Dette underbygges i brl § 4-8 annet ledd, if, hvor dekningsprinsippet i tvangsl § 11- 20 ikke får virkning på tvangssalg med formål å kvitte seg med andelseier. Det medfører at borettslaget kan kreve andelen tvangssolgt, uten å ta hensyn til om panthavere med bedre prioritet, får dekket sine krav. Etter tvangsl § 11-30 annet ledd er det klart at endelige bud ikke skal stadfestes hvis nye salgsforsøk vil gi en bedre pris. Blir for eksempel tvangssalget gjennomført i fellesferien, er det naturlig å tro at andelen sannsynligvis vil oppnå bedre pris etter sommeren, når det er flere kjøpere i boligmarkedet. Det samme gjelder i perioden desember til januar, hvor det er lite etterspørsel etter boliger sett i forhold til året forøvrig.<sup>116</sup>

#### 2.4.1 Bistand av namsmyndighetene til gjennomføring av tvangssalget

Etter tvangsl § 4-18 første ledd, kan borettslaget begjære tvangssalg av andelen to uker etter at borettslaget har sendt skriftlig varsel til andelseieren om at borettslaget ønsker å bruke sin rett til å selge andelen med hjelp av namsmyndighetene. Dette varselet kan tidligst sendes på forfallsdagen. Forfallsdagen er i denne sammenheng da det ble anledning til å begjære tvangssalg, altså tre måneder etter at andelseier mottok

---

<sup>114</sup> Hagen, Ørnulf. *Eierseksjonsloven – kommentarutgaven*. Ørnulf Hagen, Kåre Lilleholt og Christian Fr. Wyller. Oslo 1999 side 205.

<sup>115</sup> Hagen, Ørnulf. *Eierseksjonsloven – kommentarutgaven*. Ørnulf Hagen, Kåre Lilleholt og Christian Fr. Wyller. Oslo 1999 side 206.

<sup>116</sup> Uttalelse av eiendomsmegler Irene Tørle i Meglerhuset Erland Morud.

salgspålegget. I tvangsl § 4-18 første ledd if, skal saksøkte gjøres oppmerksom på at tvangsfullbyrdelse av salgspålegget vil bli begjært om andelseieren ikke gjennomfører salget.

Videre følger det av tvangsl § 11-3 første ledd at begjæring om tvangssalg skal fremsettes for tingretten i den krets bruksenheten er.

Tvangssalgsbegjæringen skal etter tvangsl § 6-1 annet ledd jfr § 5-2 første ledd inneholde informasjon om hvilken type tvangsfullbyrdelse som begjæres, saksøkerens og eventuell prosessfullmektigs navn og adresse, betegnelse av kravet og informasjon slik at namsmyndighetene kan vurdere om det er grunnlag for tvangsfullbyrdelsen. I praksis betyr det at begjæringen må vise at det er gitt advarsel, at det er gitt salgspålegg og når det er gitt, og om det er sendt varsel om tvangsfullbyrdelse etter tvangsl § 4-18. Etter tvangsl § 11-6 bør informasjonen kunne brukes til å identifisere salgsobjektet, altså andelen. Det innebærer at begjæringen skal inneholde informasjon om hvor boligen befinner seg, hjemmelshaver, heftelser etc. I tillegg bør begjæringen inneholde informasjon om formuesgodets art, størrelse, vedlikehold etc.

Et sentralt spørsmål er hvem som kan fremsette krav om tvangsfullbyrdelse av salgspålegget. Det vil være de samme organer<sup>117</sup> som kan gi advarsel og pålegge salg, som kan begjære tvangssalg.

Det følger av tvangsl § 11-4 første ledd første punktum at tvangssalgsbegjæring skal rettes til bruksenhetens hjemmelshaver. Det vil være den som er oppført som andelseier i borettsregisteret. Det er samme person som skal være saksøkt og varslet etter tvangsl § 4-18. Det innebærer at om andelen er registrert i sameie, skal begge andelssameierne varsles. Etter tvangsl § 11-4 første ledd annet punktum, kan begjæringen også rettes mot den som antas helt eller delvis å eie bruksenheten. Det medfører at reelle andelseiere også kan saksøkes, for eksempel ektefelle som ikke står oppført i borettsregisteret. Ettersom lovgiver har brukt ordet ”kan”, medfører det at det ikke er et krav om at disse skal varsles. Er det andre som helt eller delvis eier bruksenheten skal begjæringen rettes

---

<sup>117</sup> Styret og forretningsfører jfr punkt 2.3.2.3.2.

også mot disse jfr tvangsl § 11-4. Etter tvangsl § 11-8 annet ledd, skal ektefelle varsles om bruksenheten er felles bolig for den saksøkte andelseieren og ektefellen. Andre myndige personer i saksøktes husstand som tingretten kjenner til, skal også varsles. Det kan for eksempel være myndige barn, samboere etc.

#### 2.4.2 Foreløpig prøving og videre behandling av kravet

Når begjæring om tvangsfullbyrdelse kommer inn til namsmyndighetene, skal tingretten, etter tvangsl § 6-1 andre ledd jfr § 5-4, foreta en foreløpig prøving av begjæringen. Tingretten vil vurdere om begjæringen kan tas til følge, eller om begjæringen må avvises ex officio. Avvisning kan skje om det for eksempel fremgår av begjæringen at det ikke er gitt skriftlig advarsel, at andelseier har hatt kortere tid enn tre måneder på å realisere salgspålegget eller liknende. Kan feilen rettes, skal saksøkeren få en frist til å rette feilen. Rettes ikke feilen skal begjæringen avvises uten å forelegges saksøkte. Ser begjæringen ut til å være i orden fortsetter behandlingen.

Et viktig spørsmål i denne sammenheng er om tingretten kan forkaste borettslagets begjæring på et senere stadium i prosessen, dersom det er klart at begjæringen tidligere skulle ha vært avvist. Har tingretten ved den foreløpige prøvelsen oversett at begjæringen skulle vært avvist, bør den ikke være avskåret fra å avvise saken på et senere tidspunkt. På grunn av tidshensyn og belastningen på domstolene på grunn av økt saksmengde, bør avvisningen skje ex officio. Etter tvangsl § 11-7 første ledd forkynnes begjæringen om tvangsfullbyrdelse for saksøkte med oppfordring om å komme med innsigelser om forhold av betydning for gjennomføringen av tvangssalget. Andelseieren må komme med innsigelser innen en måned fra forkynnelsen. Samtidig skal saksøkte informeres om at tvangssalg kan unnlates om kravet innfris. Det innebærer at andelseieren får en siste mulighet til frivillig å selge andelen.

Har namsmyndighetene opplysninger som tyder på at andre enn saksøkte kan være eier av andelen, for eksempel ved sameie i andel, skal begjæringen forkynnes for denne jfr tvangsl § 11-8. Har andelseieren ektefelle eller registrert partner, skal begjæringen forelegges for denne, forutsatt at boligen er felles bolig. Det samme gjelder andre myndige personer i saksøktes husstand, for eksempel myndige barn, samboer, etc. Er det grunn til det, skal tingretten varsle sosialkontoret om begjæringen.

Etter tvangsl § 11-7 annet ledd jfr lov om fordringshavernes dekningsrett<sup>118</sup> 8. juni 1984 nr 59 § 2-10 kan saksøker bli pålagt å skaffe erstatningsbolig til saksøkte om tvangssalg medfører at saksøkte mister retten til nødvendig bolig for seg og sin familie. Etter forarbeidene til eierseksjonsloven, får ikke sameiere rett til erstatningsbolig ved tvangssalg av sameieandelen. Begrunnelsen er at tvangsl § 11-7 annet ledd om rett til erstatningsbolig, bare gjelder ved inndrivelse av pengekrav. Målet til sameiet er å få andelseieren til å selge sin andel. Ettersom det er forskjell i bakgrunnen for kravene, vil regelen om erstatningsbolig derfor ikke få virkning.<sup>119</sup> Et spørsmål som bør stilles i denne sammenheng er hvorvidt denne regelen også gjelder i borettslag. Borettslag har et boligsosialt formål, og hovedoppgaven er å skaffe andelseierne bolig. Det ville harmonere dårlig med borettslagets formål om andelseieren ikke skulle få et sted å bo etter et tvangssalg. På den annen side vil det være forhold på andelseierens side som er årsak til at han ikke kan fortsette å bo i borettslaget. Det ville vært urimelig at borettslaget skal finne en annen bolig for andelseieren, når andelsforholdet opphører på grunn av mislighold av plikter i det aktuelle borettslaget.

Et annet spørsmål som må reises i denne sammenheng er hvorvidt borettslaget må skaffe erstatningsbolig når borettslaget har et pengekrav mot andelseieren. Det ville blitt en uklar regel om borettslaget skulle bli pålagt å skaffe erstatningsbolig i tilfeller som gjelder pengekrav, for eksempel ubetalte felleskostnader, men ikke i for eksempel tilfeller med husbråk, bare fordi det er forskjellig type mislighold. En slik oppdeling av regelen ville også ført til vanskelige grensedragninger i sammensatte mislighold. Det gjelder i de tilfellene hvor andelseieren for eksempel har sjikanert og trakassert naboene, og har misligholdt betaling av felleskostnader. Skal andelseier da ha krav på erstatningsbolig fordi det er delvis inndrivelse av pengekrav, eller skal han ikke ha det fordi det ikke utelukkende er et pengekrav, men flere ulike mislighold. Etter en totalvurdering av de nevnte momenter blir konklusjonen at andelseier ikke har krav på erstatningsbolig.

---

<sup>118</sup> Heretter dekningsloven eller forkortelsen deknl.

<sup>119</sup> Hagen, Ørnulf. *Eierseksjonsloven – kommentarutgaven*. Ørnulf Hagen, Kåre Lilleholt og Christian Fr. Wyller. Oslo 1999 side 206 og ot.prp. nr 30 (1990-91) Endring av lov 4. mars 1983 nr 7 om eierseksjoner (reglene om mislighold) s 6.

### 2.4.3 Innvendinger

Den videre behandling i tingretten avhenger av om det kommer innvendinger mot kravet om tvangssalg, og hvilke innvendinger det er.

#### 2.4.3.1 Ingen eller klart grunnløse innvendinger

Etter brl § 4-8 annet ledd tredje punktum skal innvendinger som ikke er klart grunnløse behandles videre i tingretten. Det innebærer at dersom det ikke kommer noen innvendinger fra andelseieren, eller disse er klart grunnløse, skal tvangssalget gjennomføres etter vanlige regler<sup>120</sup> om tvangssalg av fast eiendom.

Klart grunnløse innvendinger er innvendinger som etter sitt innhold ikke kan føre frem. Dette er innvendinger som ikke knytter seg til vilkårene for salgspålegg og tvangssalg, for eksempel at styreformannen er ufordragelig, konspirasjonsteorier om at de øvrige andelseiere har gått sammen om å få kastet ut andelseieren, etc. Det kan også være innvendinger som knyttes til vilkårene, men som ikke vil kunne føre frem, for eksempel at det skal gis flere advarsler før salgspålegget gis, at advarslene må sendes rekommandert, eller at salgspålegget må godkjennes av generalforsamlingen. Er det klart at andelseieren kommer med håpløse innsigelser om jussen, gjennomføres tvangssalget på vanlig måte. Innvendinger som er basert på uriktig faktum, kan karakteriseres som grunnløse, men som oftest vil det være grunnlag for domstolsbehandling av tvangssalgsbegjæringen. Innvendinger som tingretten mener det er behov for bevisførsel eller prosedyre om, er ikke klart grunnløse og bør gjennomgå av domstolene.

Avgjørelsen om å gjennomføre, utsette eller nekte gjennomførelse av tvangssalget treffes ved kjennelse om det har vært tvist om saksforholdet. Nektes fullbyrdelsen fremmet før begjæringen er forelagt for saksøkte, treffes avgjørelsen ved beslutning jfr tvangsl § 6-3. Alle avgjørelsene kan påkjæres til lagmannsretten eller omgjøres av tingretten om det i ettertid kommer innvendinger som ikke er klart grunnløse. Avgjørelser i lagmannsretten kan påkjæres til Høyesteretts kjæremålsutvalg.

---

<sup>120</sup> Tvangsfullbyrdselsesloven kapittel 11, så langt reglene passer.

#### 2.4.3.2 Innvendinger som ikke er klart grunnløse

Kommer det innvendinger som ikke er klart grunnløse, for eksempel at andelseieren ikke har fått advarsel, at faktum ikke er som begrunnet i salgspålegget eller lignende, skal kravet om tvangssalg ikke tas til følge uten domstolsbehandling jfr brl § 4-8 annet ledd tredje punktum.

Finner tingretten at innvendingene ikke er klart grunnløse, er det mest hensiktsmessig om den forkaster kravet om tvangssalg, og setter en frist lik kjæremålsfristen for å kreve overføring til domstolsbehandling.<sup>121</sup> Forkastes kravet om tvangssalg, treffes avgjørelsen ved kjennelse, og den kan påkjæres til lagmannsretten jfr ovenfor. Er det behov for behandling i domstolene, vil overføring til domstolsbehandling skje formløst. Det innebærer at det treffes avgjørelse om overføring ex officio og avgjørelsen vil ikke kunne angripes gjennom kjæremål. Først når saken er avsluttet kan rettsmidler brukes. Avgjøres saken etter overføring til domstolsbehandling, treffes avgjørelsen i dom. Denne dommen kan ankes etter reglene i lov om rettergangsmåten for tvistemål 13. august 1915 nr 6.<sup>122</sup>

#### 2.4.4 Gjennomføring av tvangssalg

Blir avgjørelsen om tvangssalg tatt til følge på grunn av klart grunnløse innsigelser, eller dommen gir borettslaget medhold, skjer gjennomføringen av tvangssalget etter de alminnelige regler i tvangslovens kapittel 11 så langt de passer jfr brl § 4-8 annet ledd og punkt 2.4.

Oppgjøret etter gjennomført tvangssalg må skje etter vanlige prioritetsregler, og etter den fordelingskjennelse som tingretten skal avsi etter tvangsl § 11-36. Kjennelsen om fordelingen kan avsies samtidig med stadfestelseskjennelsen, og skal avsies senest innen en uke etter at stadfestelsen er blitt rettskraftig. Rettsgebyret og godtgjørelse til medhjelperen, dekkes forlods av kjøpesummen. Medhjelper kan være eiendomsmegler eller advokat jfr lov om eiendomsmegling<sup>123</sup> 16. juni 1989 nr 53 § 1-2, eller nærstående

---

<sup>121</sup> Hagen, Ørnulf. *Eierseksjonsloven – kommentarutgaven*. Ørnulf Hagen, Kåre Lilleholt og Christian Fr. Wyller. Oslo 1999 side 210.

<sup>122</sup> Heretter tvistemålsloven eller forkortelsen tvml.

<sup>123</sup> Heretter eiendomsmeglingsloven eller forkortelsen emgll.

etter lov om verdipapirhandel<sup>124</sup> 19. juni 1997 nr 79 § 1-4. Kostnader ved kjøperens tiltredelse og overtakelse av formuesgodet som kjøperen ikke skal bære selv, dekkes også forlods av kjøpesummen. Etter prioritet dekkes deretter pengeheftelser og erstatning for andre heftelser enn pengeheftelser, som er satt til side etter § 11-21 andre ledd. Utgifter medhjelperen har hatt til omsorg for formuesgodet etter tvangsl § 11-15 andre ledd, skal dekkes foran saksøkerens krav. Har for eksempel eiendomsmegleren måtte leie inn rørlegger for å reparere et ødelagt rør i bruksenheten, vil han få dekket utgiftene etter denne bestemmelsen. Har andelseieren misligholdt betaling av fellesgjeld, har borettslaget rett til å få dekket dette beløpet. Borettslaget har legalpanterett for felleskostnader, begrenset oppad til to ganger grunnbeløpet.<sup>125</sup> Det må innebære at alt over to G blir dekket i denne posten. Alt under to G dekkes først jfr brl § 5-20 første ledd. Det resterende beløp tilfaller saksøkte.

---

<sup>124</sup> Heretter verdipapirhandelloven eller forkortelsen vphl.

<sup>125</sup> Grunnbeløpet er pr 01.06.04 kr 58 778.

### 3 Fravikelse

#### 3.1 Redegjørelse for regelen

I visse situasjoner har borettslaget behov for å frata andelseieren bruksretten til boligen etter at det er gitt salgspålegg eller begjært tvangssalg. Dette gjelder når andelseieren opptrer på en slik måte at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller andelseierens mislighold er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen. Fravikelsesklausulen er inntatt i brl § 5-23 og er et supplement til regelen om salgspålegg i brl § 5-22. Det skal gis salgspålegg tidligst samtidig som borettslaget krever fravikelse, og det er ikke behov for å gi advarsel for å få et gyldig salgspålegg.

#### 3.2 Når kan fravikelsesbegjæring fremsettes?

Etter brl § 5-23 første ledd annet punktum er det klart at fravikelse kan kreves tidligst samtidig med at salgspålegg gis. Det må forstås slik at når fravikelsesbegjæringen fremsettes, må salgspålegget gis samtidig. I slike tilfeller er det ikke krav om at andelseieren har fått advarsel på forhånd, jfr brl § 5-22 første ledd andre punktum.

I brl § 5-23 står det at fravikelsesbegjæring kan gis tidligst samtidig med salgspålegget etter brl § 5-22. Det innebærer at det ikke er noe i veien for å gi andelseieren et salgspålegg etter reglene i brl § 5-22, og så kreve fravikelse etter brl § 5-23 i etterkant. Velges denne fremgangsmåten er det krav om at andelseieren har fått advarsel før salgspålegg gis.

Bestemmelsens ordlyd innebærer at borettslaget ikke kan kreve fravikelse av andelseier, uten samtidig å gi salgspålegg. Det ville vært mot lovens hensikt å la andelseier beholde bruksenheten, når han nektes å bo der selv. Særlig gjelder det i borettslag, hvor utleieadgangen er begrenset.



### 3.3 Formkrav

#### 3.3.1 Skriftlighetskrav

Salgspålegget må gis etter reglene i brl § 5-22. Salgspålegget må derfor være skriftlig jfr punkt 2.3.1.1.

Borettslagsloven § 5-23 sier ikke noe om fravikelsesbegjæringen må være skriftlig. I tvangsl § 13-6 skal tingretten meddele andelseieren om at det er kommet inn en begjæring og gi andelseieren to uker til å komme med innsigelser. Det er naturlig at denne meldingen er skriftlig formulert.

#### 3.3.2 Innholdskrav

Salgspålegget må også inneholde informasjon om hvilket mislighold det er ilagt salgspålegg for jfr punkt 2.3.1.2.

Borettslagsloven §5-23 sier ikke noe om innholdet i fravikelsesvarslet til andelseier. Etter tvangsl § 13-6 skal andelseier imidlertid gjøres oppmerksom på påløpte kostnader og at han kan uttale seg om fravikelsesbegjæringen.

#### 3.3.3 Personelle spørsmål

##### 3.3.3.1 Hvem kan kreve fravikelse?

Et annet spørsmål er hvem som kan kreve fravikelse etter brl § 5-23. Brl § 5-23 regulerer borettslagets rett til å kreve at andelseieren skal fravike bruksenheten. Det vil være styret som tar avgjørelsen også her jfr drøftelsen over i punkt 2.3.1.3.2. Om forretningsfører har samme adgang til å kreve fravikelse, avhenger av hvilke fullmakter han er gitt i vedtekter eller ved styrets særskilte vedtak om å delegeres ansvaret. Det er ikke noe i veien for å ha vedtekter som for eksempel krever at generalforsamlingen godkjenner fravikelsesbegjæringen, men loven krever ikke slik godkjenning fra generalforsamlingen. Konklusjonen må derfor bli at både styret og forretningsfører kan kreve fravikelse.

### 3.3.3.2 Hvem identifiseres med andelseieren?

Et annet spørsmål er hvem som kan være årsak til at andelseieren må fravike bruksenheten. Andelseieren har ansvaret for de han til enhver tid gir tilgang til eiendommen. Det innebærer for eksempel at om andelseierens festdeltakere urinerer i felles trappeoppgang flere ganger i uken, kan andelseieren bli pålagt å fravike eiendommen. Er det et annet husstandsmedlem<sup>126</sup> som står bak misligholdet, vil andelseieren identifiseres også med denne, for eksempel om andelseiers samboer er årsak til flere brantilløp på kort tid pga røyking på sengen. Konklusjonen må bli at andelseier og de som identifiseres med han, kan kreves at fraviker bruksenheten.

### 3.3.3.3 Kan fravikelsesbegjæring etter brl § 5-23 fremsettes overfor andre enn andelseier?

Overfor<sup>127</sup> er jeg kommet til at eiersjl §§ 5-22 og 5-23 gjelder fullt ut med mindre noe annet er bestemt. Etter eiersjl § 27 annet ledd kan fravikelsesbegjæring fremsettes overfor andre som ikke er sameier, for eksempel en leietaker. I borettslagsloven er ikke tilsvarende regler inntatt. Det er ikke gitt forklaring i forarbeidene for utelatelsen. Utelatelsen kan komme av flere årsaker. For det første kan lovgiver ha funnet det unødvendig med en slik regel ettersom det er begrenset utleieadgang i borettslag. I så fall harmonerer det dårlig med de nye reglene som gjør det enklere å leie ut boligen til andre. For det andre kan lovgiver ha funnet det unødvendig å innta en slik regel fordi det er underforstått at det skal innfortolkes. Det vil føre til at borettslagsloven mister mye av sin forbrukervennlighet, ettersom det fordrer visse kunnskaper om tolkning og regelverket rundt borettslagsloven. En tredje løsning er at bestemmelsen er falt ut ved et uhell. Lovgiver er nøye med utarbeidelsen av lover, og det er derfor usannsynlig at det har skjedd. Jeg er av den oppfatning at løsningen ligger i forskjellene mellom bruksenhetene i eierseksjonssameier og borettslag. Eierseksjoner kan kjøpes med det formål å leie ut seksjonen. Det innebærer at sameieren ikke selv bor der, og at borettslaget må ha en adgang til å kaste ut leietakere som bråker. En fravikelsesbestemmelse er derfor praktisk i eierseksjonssameier. I borettslag kjøper man primært bolig som man selv skal bo i, og det er ikke det samme behovet for en

---

<sup>126</sup> Punkt 2.2.3.1.

<sup>127</sup> Punkt 1.4.2.2.

bestemmelse om fravikelse av andre enn andelseier og hans husstand. Det er nærliggende å tro at lovgiver har funnet det unødvendig med en slik bestemmelse, og at fravikelsesbegjæring derfor ikke kan fremsettes overfor andre enn andelseier og hans husstand.

Et spørsmål i denne sammenheng er hvordan borettslaget skal gå frem for å få kastet ut en leietaker som er til sjenanse for de øvrige andelseierne. Ettersom jeg er kommet til at en fravikelsesbegjæring ikke kan fremsettes overfor andre enn andelseier, er det begrenset adgang til å få misligholdet til å opphøre. En mulighet er å anmode andelseieren om å heve husleieavtalen med leietaker på grunn av mislighold av leiekontrakten. En annen mulighet er at borettslaget ser på utleievirksomheten som vesentlig mislighold, og gir andelseieren en advarsel om salgspålegg.

### 3.4 Vilkår for å kreve fravikelse

#### 3.4.1 Ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen

For det første kan det kreves fravikelse ved fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen. Det er grove former for skadeverk på bruksenheten og fellesareal som bestemmelsen regulerer.

Et viktig spørsmål er hvor grensen går mellom andelseierens rett til å bestemme over bruksenhetens standard og de øvrige andelseiernes rettigheter. Det er i utgangspunktet opp til hver andelseier å avgjøre hvilken standard bruksenheten skal ha. Det skal sannsynligvis mye til for å la skade på egen bruksenhet føre til fravikelse av bruksenheten. Er bruksenhetens standard blitt dårligere på grunn av normal slitasje, er det ikke tilstrekkelig til å kreve fravikelse. Man må selvfølgelig vurdere hvor stor slitasjen er og om slitasjen vil kunne medføre fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen. Står bruksenheten til forfall med sjenerende lukt, knuste vinduer, lekkasjer som ikke stanses etc, og som er til sjenanse for de øvrige andelseierne, vil kravet til fravikelse være oppfylt. Konklusjonen blir at man vurderer om bruksenhetens standard er til sjenanse for de øvrige andelseierne.

Når det gjelder skadeverk på fellesarealene, må kravene til det som tillates, settes noe lavere enn det som kan tillates i den enkelte bruksenhet. Det begrunnes<sup>128</sup> med at alle andelseiere har like store rettigheter til å bruke fellesareal. Forskjellene i det som tillates i bruksenheten og i fellesarealene, begrunnes derfor med hensynet til de øvrige andelseiernes bruk av fellesareal. Oppbevarer andelseieren matavfall og annet søppel i felles trappeoppgang over tid, og nekter å opphøre med dette etter tilsnakk, er det sannsynligvis tilstrekkelig for å kreve fravikelse.

Det er ikke nødvendig at skaden er materialisert. Det er tilstrekkelig at det er en fare for skade. Har det vært vannlekkasje på badet som andelseieren nekter å gjøre noe med, trenger ikke andelseieren i etasjen under vente på at vannet trekker gjennom taket før han kan kreve fravikelse. Et annet eksempel er om andelseier oppbevarer dynamitt i kjellerboden, så trenger ikke de øvrige andelseierne vente til etter eksplosjonen for å kreve fravikelse.

Ordlyden ”ødeleggelse eller forringelse av eiendommen”, tyder i utgangspunktet på at misligholdet må være en aktiv handling, men ordlyden må omfatte også de passive handlinger. Det innebærer at det er like stor grunn for borettslaget å gripe inn når andelseieren slår hull i veggene i bruksenheten eller oppbevarer matavfall i fellesareal, som når andelseieren nekter å tette en lekkasje.

#### 3.4.2 Alvorlig plage eller sjenanse

Det andre alternativet for fravikelse er situasjoner der andelseieren er til alvorlig plage eller sjenanse for andre andelseiere. Det siktes her særlig til tilfellene med husbråk. Her kreves det også et betydelig avvik fra det som kan forventes i et borettslag, for eksempel urinering på fellesarealer, gjentakende forsøk på brannstiftelse, hyppige ubehagelige og sjikanøse tilnærmelser, store utagerende fester etc. I LB-1997-00118<sup>129</sup> ble en begjæring om tvangsfravikelse av eierseksjon tatt til følge på grunn av sameierens gjentatte mislighold. Hun hadde utsatt sine eierseksjonssameiere for støy i form av høy musikk,

---

<sup>128</sup> Hagen, Ørnulf. *Eierseksjonsloven – kommentarutgaven*. Ørnulf Hagen, Kåre Lilleholt og Christian Fr. Wyller. Oslo 1999 side 214.

<sup>129</sup> LB-1997-00118. (Lovdata online) Borgarting lagmannsrett – Kjennelse. 1997-01-17

banking og annet slags bråk døgnet rundt. Videre hadde hun kastet matrester, brennende sigarettstumper og urent vann fra balkongen. I tillegg hadde hun ristet tepper og tømt støvsugerposen fra balkongen, begått hærverk og drevet med prostitusjonsvirksomhet i leiligheten. Dette ble ansett for å være av så stort omfang og hyppighet, at fravikelsesbegjæringen ble tatt til følge.

### 3.4.3 Er vilkårene i brl § 5-23 uttømmende?

Ettersom brl § 5-23 bare brukes når det er behov for rask reaksjon, og i ekstraordinære situasjoner, er det naturlig å forstå de nevnte forhold i paragrafen som uttømmende. Det innebærer at andre forhold enn de nevnte, ikke kan gi grunnlag for fravikelse. Selv om andelseieren for eksempel har unnlatt å delta i dugnadsarbeid, og det er et irritasjonsmoment for de øvrige andelseierne, er det ikke tilstrekkelig for å kreve fravikelse av bruksenheten. Et annet moment for at regelen skal forstås uttømmende, er at en fravikelse vil ha store konsekvenser for andelseierens bosituasjon.

### 3.4.4 Vesentlig mislighold

Et spørsmål som må besvares er om misligholdet må være vesentlig for å begjære fravikelse. Borettslagslovens § 5-23 gir ingen løsninger på dette spørsmålet.<sup>130</sup> Det er likevel en naturlig tolkning av brl § 5-23 at det er de betydelige grove avvik som brl § 5-23 regulerer. Det innebærer at for eksempel milde former for formålsstridig bruk ikke er tilstrekkelig til å begjære fravikelse. Det kan for eksempel være at andelseier har brukt fellesgarasjeanlegg til bilreparasjoner, eller unnlatt å betale felleskostnader.

Et salgspålegg gir ikke i seg selv grunnlag for å kreve fravikelse, med mindre fravikelsen er begrunnet med forhold som dekkes av brl § 5-23. I LE-1992-01747<sup>131</sup> uttalte dommeren at gml.eiersjl § 16a ikke angir at misligholdet må være vesentlig, men at det følger av formulering av regelen og sammenhengen til gml.eiersjl § 16.

Selv ikke under tvangssalgprosessen kan andelseier kastes ut, med mindre salgsarbeidet vil kunne bli vanskeliggjort eller det er en nærliggende fare for at

---

<sup>130</sup> Hagen, Ørnulf. *Eierseksjonsloven – kommentarutgaven*. Ørnulf Hagen, Kåre Lilleholt og Christian Fr. Wyller. Oslo 1999 side 215.

<sup>131</sup> LE-1992-01747. (Lovdata online) Eidsivating lagmannsrett – Kjennelse. 1992-07-31.

bruksenheten og fellesareal vil kunne bli forringet, jfr tvangsl § 11-14. Etter dette må misligholdet være vesentlig.

### 3.5 Borettslagets behandling av fravikelsessaken

Borettslagets styre og forretningsfører kan kreve fravikelse jfr punkt 3.2.3.1.

Et sentralt spørsmål er hvorvidt borettslaget er forpliktet til å varsle andelseieren om at misligholdene vil kunne medføre fravikelse. Etter brl § 5-22 første ledd andre punktum er ikke borettslaget forpliktet til å gi andelseieren advarsel i fravikelsestilfellene.

Begrunnelsen er at misligholdet er av slik karakter at de øvrige andelseierne ønsker at misligholdende andelseier skal forlate borettslaget under utførelsen av salgspålegget eller tvangssalget. Oppfyller misligholdet lovbestemmelsens krav, er det hensiktsløst å gi advarsel. Det ville kun forsinket fravikelsessaken. Det gjelder for eksempel om andelseier oppbevarer bensin i plastkanner slik at lettantennelig bensingass siver ut, men hvor andelseieren nekter å kaste disse. Det samme gjelder om andelseier ikke bruker bruksenheten, slik at det er fare for at vannrør fryser. Selv om det ikke er påkrevd å gi advarsel, kan det ofte være fornuftig likevel å gjøre det, forutsatt at forholdet ikke er så graverende og alvorlig at det kreves en hurtig avgjørelse.

Advarselen bør i så fall gis i samsvar med brl § 5-22. Skulle domstolene finne at forholdet det er krevd fravikelse for, ikke er så graverende at vilkårene i brl § 5-23 vil kunne sies å være oppfylt, vil likevel reglene for salgspålegg etter brl § 5-22 være fulgt. Borettslaget vil kunne spare mye tid på å sikre seg på denne måten.

Ettersom kravet om fravikelse etter brl § 5-23 ikke *bygger* på et særlig tvangsgrunnlag i tvangslovens forstand, har ikke borettslaget plikt til å varsle om fravikelsesbegjæringen etter tvangsl § 4-18. Dette underbygges ved at brl § 5-23 ikke viser til denne bestemmelsen som brl § 5-22 jfr 4-8 annet ledd gjør. Borettslaget kan derfor begjære fravikelse uten forutgående varsling av andelseier. Velger borettslaget likevel å gi

varsel, vil det kunne styrke borettslagets stilling i vurderingen om misligholdet er vesentlig.<sup>132</sup>

### 3.6 Behandling hos namsmyndighetene.

I motsetning til brl § 5-22 som gir reglene i tvangl kapittel 11 anvendelse så langt de rekker, er det klart at tvangsl kapittel 13 brukes i sin helhet jfr brl § 5-23 første ledd første punktum. Ettersom tvangslovens regler anvendes direkte ved fravikelsesbegjæring, må brl § 5-23 i dette tilfellet anses for å være et særlig tvangsgrunnlag på lik linje med andre særlige tvangsgrunnlag som er oppregnet i tvangsl § 13-2 tredje ledd. Det gjelder selv om brl § 5-23 *ikke i seg selv* er et særlig tvangsgrunnlag jfr pkt 3.5.<sup>133</sup>

#### 3.6.1 Fremsettelse av kravet

Etter brl § 5-23 første ledd tredje punktum jfr tvangsl § 13-3 andre ledd, skal fravikelsesbegjæringen fremsettes for tingretten i det distrikt eiendommen er. Fravikelsesbegjæringen må fremsettes mot den som kreves utkastet, jfr tvangsl § 13-4. Er det andelseieren, eller noen som identifiseres med han, som ønskes kastet ut, er det andelseieren som gjøres til saksøkt.

#### 3.6.2 Foreløpig prøving

Når tingretten mottar en fravikelsesbegjæring, skal den snarest mulig gjøre en foreløpig prøving, for å se om kravet etter sitt eget innhold kan tas til følge jfr tvangsl § 6-1 annet ledd jfr § 5-4. Fremgår det av begjæringen at vilkårene for fravikelse ikke er oppfylt, for eksempel at borettslaget påberoper manglende dugnadsinnsats som grunnlag for fravikelsen, at salgspålegg ikke er gitt samtidig med fravikelsesbegjæringen eller liknende, skal tingretten avvise begjæringen.

Er begjæringen derimot begrunnet slik at tingretten tar begjæringen til behandling, skal den forelegges saksøkte. Saksøkte har da to uker til å komme med innsigelser til

---

<sup>132</sup> Hagen, Ørnulf. *Eierseksjonsloven – kommentarutgaven*. Ørnulf Hagen, Kåre Lilleholt og Christian Fr. Wyller. Oslo 1999 side 215.

<sup>133</sup> Hagen, Ørnulf. *Eierseksjonsloven – kommentarutgaven*. Ørnulf Hagen, Kåre Lilleholt og Christian Fr. Wyller. Oslo 1999 side 216.

begjæringen, jfr tvangsl § 13-6 første ledd første punktum. Saksøkte skal også opplyses om hvilke kostnader som er påløpt, og hvilke kostnader som vil påløpe om fullbyrdelsen gjennomføres jfr tvangsl § 13-6 første ledd andre punktum.

Etter tvangsl § 13-6 andre ledd skal saksøktes ektefelle, eller myndige personer i saksøktes husstand, varsles om fristen til å komme med innsigelser. Forutsetningen for varsel er at bruksenheten tjener som felles bolig for ektefellen eller andre myndige i husstanden. Etter tvangsl § 13-6 tredje ledd skal tingretten varsle sosialkontoret om det er grunn til det, for eksempel at andelseieren ikke har ressurser eller økonomi til å skaffe seg et nytt sted å bo.

### 3.6.3 Innvendinger

Den videre behandling i tingretten vil deretter avhenge av om andelseieren kommer med innvendinger, og hvilke innvendinger han har. Innvendingenes karakter er de samme som i salgspålegg. Det har jeg behandlet under punkt 2.4.3 og viser derfor til denne drøftelsen. Jeg vil likevel gi en kort repitisjon.

#### 3.6.3.1 Ingen eller klart grunnløse innvendinger

Det følger antitetisk av brl § 5-23 første ledd siste punktum, at fravikelsesbegjæringen skal tas til følge om det ikke kommer innvendinger mot fravikelseskravet. Det samme gjelder klart grunnløse innvendinger. Det kan være usaklige innvendinger av faktisk art for eksempel at forretningsføreren er en idiot. Det kan også være innvendinger av juridisk art som helt klart ikke kan føre frem, for eksempel en innsigelse om at salgspålegget må godkjennes av generalforsamlingen.

#### 3.6.3.2 Innvendinger som ikke er klart grunnløse

Er innvendingene ikke klart grunnløse, er utgangspunktet at kravet om fravikelse ikke kan tas til følge uten domstolsbehandling jfr brl § 5-23 første ledd siste punktum. Innvendinger som gjelder faktum vil som oftest bli ansett som innvending som skal behandles i retten. Det kan for eksempel være at man ikke har fått advarsel, at misligholdet ikke er vesentlig osv.



Et sentralt spørsmål er hvordan overføringen til domstolsbehandling gjennomføres. Dette problemet gir ikke borettslagsloven klart svar på. To muligheter kan tenkes. For det første kan tingretten jfr tvangsl § 13-7 første ledd avsi en kjennelse som forkaster begjæringen om fravikelse, hvorpå borettslaget må kreve domstolsbehandling. For det andre kan tingretten ex officio overføre saken til domstolsbehandling. Det er gode argumenter for begge. Den første løsningen gir borettslaget mulighet til å påkjære kjennelsen om forkastelse av fravikelsesbegjæringen.<sup>134</sup> Den andre løsningen medfører at vurderingsprosessen om begjæringen skal forkastes eller ikke, går raskere fordi man slipper å avsi en kjennelse. En kjennelse må oppfylle visse formkrav, og det er raskere å kunne avslå en fravikelsesbegjæring ex officio. I de tilfellene hvor det er uklart om begjæringen vil kunne føre frem, synes jeg det er mest naturlig å overføre saken til domstolsbehandling. I slike tilfeller bør tingretten sette en frist lik kjæremålsfristen for overføring til domstolsbehandling jfr tvangsl § 6-6 første ledd annet punktum. I de tilfellene hvor det er usannsynlig at fravikelsesbegjæringen kan føre frem, forkastes begjæringen av tingretten, slik at det er opp til borettslaget om de ønsker å fortsette prosessen. Konklusjonen blir at begge løsninger kan anvendes og at tingretten må vurdere hvert enkelt tilfelle konkret.<sup>135</sup>

#### 3.6.4 Gjennomføringen av fravikelsen

Etter tvangsl § 13-7 avgjør tingretten om tvangsfullbyrdelsen skal gjennomføres. Det skal gjøres etter at innsigelsene er innkommet, eller fristen for slike uttalelser er utløpt.

Tar tingretten kravet om fravikelse til følge uten domstolsbehandling, treffes avgjørelsen ved kjennelse jfr tvangsl § 13-7 første ledd andre punktum. Når tingretten har avsagt kjennelse om fravikelse, følger det av tvangsl § 13-7 annet ledd at tingretten av eget tiltak skal sende den til namsmannen for fullbyrdelse. Det kreves ikke at kjennelsen er blitt rettskraftig jfr tvangsl § 4-13. Det er tilstrekkelig at den er forkynt for saksøkte og at oppfyllelsesfristen er oversittet. Kjennelsen kan påkjæres til lagmannsretten og eventuelt til Høyesteretts kjæremålsutvalg.

---

<sup>134</sup> Hagen, Ørnulf. *Eierseksjonsloven – kommentarutgaven*. Ørnulf Hagen, Kåre Lilleholt og Christian Fr. Wyller. Oslo 1999 side 218.

<sup>135</sup> Hagen, Ørnulf. *Eierseksjonsloven – kommentarutgaven*. Ørnulf Hagen, Kåre Lilleholt og Christian Fr. Wyller. Oslo 1999 side 218 er av en annen oppfatning. Forfatterne mener det er mest hensiktsmessig at tingretten avsier en kjennelse som forkaster fravikelsesbegjæringen.

Er det etter domstolsbehandling avsagt fravikelsesdom, gjelder det samme når den er blitt rettskraftig og oppfyllelsesfristen er oversittet, jfr tvangsl § 4-12. Her vil det ikke være anledning til å protestere mot gjennomføringen av kravet, med mindre innsigelsene bygger på forhold som er oppstått etter tingrettens avgjørelse jfr tvangsl § 4-2 annet ledd, for eksempel at styret i ettertid har gitt misligholderen rett til fortsatt beboelse.

## 4 Avsluttende bemerkninger

### 4.1 Intervju med advokat Ivar Takle

Målsettingen med den nye lovgivningen er blant annet å gi andelseieren en styrket rett i forhold til borettslaget. Spørsmålet er om lovens målsettinger er oppfylt. Onsdag 27.10.04 hadde jeg et intervju med advokat Ivar Takle i OBOS. Han mente at andelseierens rettigheter i en viss grad var styrket. Det begrunnet han med at prosessen med tvangssalg av borettslagsandel, sannsynligvis vil ta lengre tid enn tidligere. Dette vil føre til at andelseieren vil kunne beholde andelen lengre, og var derfor bedre beskyttet enn tidligere. Takle uttalte at det var vanskelig å anslå hvor lang tid det vil ta å tvangsselge en bolig etter de nye reglene, men han anslo at det kunne ta ca ett år fra salgspålegg ble gitt, til andelen var solgt. Tidligere tok det anslagsvis fem måneder.

Et annet problem som de nye reglene medfører er at det sannsynligvis vil bli flere tilfeller hvor tvangssalg på grunn av betalingsmislighold blir aktuelt. Takle forklarte at tidligere kunne andelseierne betale seg à jour ved betalingsmislighold inntil stadfestelsesbud var satt. Han fortalte også at de fleste andelseierne ikke skjønnte alvorret før de fikk varsel om at namsmannen ville bli koblet inn, men at de da betalte seg à jour. De nye reglene setter en stopper for det. En andelseier vil miste retten til å betale seg à jour etter at salgspålegg er gitt. Når namsmannen kobles inn ved tvangssalget, er denne fristen oversittet på et tidligere tidspunkt, og andelseieren mister muligheten til å avhjelpe situasjonen. Takle fortalte at OBOS ofte begjærte tvangssalg, men at de fleste tvangssalgene ble frafalt fordi andelseieren etter hvert likevel betalte.

Videre uttalte Takle at betalingsmislighold sannsynligvis vil bli vurdert etter brl § 5-20. Etter denne bestemmelsen har borettslaget legalpanterett for felleskostnader begrenset oppad til to ganger grunnbeløpet. I brl § 5-20 er det ikke krav om et vesentlig mislighold. Det er tilstrekkelig med et mislighold av betaling av felleskostnader. Misligholder andelseieren et avdrag, vil borettslaget kunne sende betalingsvarsel, og

påfølgende inkassovarsel, før de begjærer tvangssalg av andelen. Her kan andelseier betale seg à jour inntil stadfestelsesbud etter tvangsl § 11-30 er gitt. For øvrig går denne prosessen raskere, ettersom det ikke er nødvendig å gi salgspålegg.

Et tredje problem som endringene medfører er større gebyrer ved begjæring om fravikelse. I dag er det henholdsvis to ganger rettsgebyret<sup>136</sup> for å begjære andelen tvangssolgt og for å koble inn namsmannen. Etter de nye reglene er det to ganger rettsgebyret for å begjære andelen tvangssolgt, men det blir ni ganger rettsgebyret for å beslutte tvangssalg av andelen i tingretten.

## 4.2 Mine vurderinger

Det kan se ut til at loven er blitt mer forbrukervennlig. Alle bestemmelsene som regulerer forholdet i et borettslag er samlet på et sted, og ikke i to forskjellige lover. Lovteksten er relativt klar og tydelig, og lovens ordlyd gjør det relativt tvilløst om fremgangsmåten ved salgspålegg og fravikelse.

Et problem med borettslagsloven er at forarbeidene til brl §§ 5-22 og 5-23 er ufullstendige og uklare. Selv om forarbeidene opplyser at eiersjl §§ 26 og 27 skal gi veiledning for borettslagslovens innhold om de tilsvarende bestemmelsene, er det klart at det er flere momenter som ikke har vært vurdert, som for eksempel om det er forskjell i tilknytningen til boligen, om begrepsovergang fra leierett til boret har medført endringer i andelseiernes rettigheter, om det er styret som kan gi salgspålegg av andel og kreve fravikelse av bruksenheten, bruk av brl § 5-20 ved enkelte typer økonomisk mislighold i stedet for å bruke salgspålegget direkte etc. På den annen side vil rettspraksis etter den gamle borettslagsloven og eierseksjonsloven, og litteratur om eiersjl §§ 26 og 27, kunne gi god veiledning til hvordan nye problemstillinger i borettslagsloven skal løses. Dette er en fordel fordi de fleste borettslagsstyrene vil bestå av frivillige andelseiere, og kompliserte regler for salgspålegg og fravikelse kunne ført til at styrene i frykt for å gjøre noe feil, ikke igangsatte misligholdssanksjoner.

---

<sup>136</sup> Rettsgebyret er per 01.07.04 kr 845.

Et annet problem med borettslagsloven er forandringen av leierettsbegrepet. Selv om utvalget og Kommunal- og regionaldepartementet mente at en borett ville vise en sterkere tilknytning til borettslaget enn det en leierett ville gjøre, må jeg si meg enig i høringsuttalelsene<sup>137</sup> til blant annet ABBL og OBOS om at begrepsendring skaper stor forvirring blant folk om bruksrettens grenser. Som jeg har kommet til overfor i punkt 1.3 har det ikke vært en realitetsendring i bruksretten og det er derfor unødvendig å innføre et nytt begrep. På den annen side markeres et skille mellom vanlig leierett og en andelseiers rett, og det vil kun være uklarhet i en overgangsperiode, før borettsbegrepet er et kjent begrep.

Et tredje problem med den nye borettslagsloven, er at det ikke er noen sanksjonsmuligheter for mindre graverende mislighold. Unnlater en andelseier å vaske trappa når det er hans tur, er det et mislighold som ikke vil være tilstrekkelig for å gi salgspålegg. Slik unnasluntring vil kunne være et irritasjonsmoment for de øvrige andelseiere, og det ville vært gunstig for husfreden i borettslag å ha mildere sanksjonsmuligheter, for eksempel erstatningsordninger eller liknende. Et argument mot en slik ordning i borettslagsloven er at slike løsninger sannsynligvis kan inntas i vedtektene med tilslutning fra alle andelseierne. Et annet argument mot er at en erstatningsordning ville være vanskelig og tidkrevende å håndheve. Likevel ville et slikt krav falle inn under ”andre krav fra lagsforholdet” i brl § 5-20 første ledd, og borettslaget ville hatt legalpant for kravet.

Praktisk sett kan det se ut til at loven gir store utfordringer for borettslagene fremover. Stadig flere tvangssalg vil bli krevd og gjennomført, og det vil være ressurskrevende for borettslagenes styre og forretningsfører å behandle alle disse sakene. Det bør likevel ikke bli et problem, ettersom ordningen er velkjent og allerede er i virksomhet i eierseksjonssameier.

Totalt sett synes likevel loven å være hensiktsmessig, og slik jeg ser det ivaretar reglene om salgspålegg og fravikelse både andelseieren og borettslagets interesser på en god måte.

---

<sup>137</sup> Ot.prp. nr 30 (2002-03) side 92.

## 5 Litteraturliste

### Litteratur

Annaniassen, Erling. *Nå bygger vi den nye tid.* 5. rev. utg, Oslo, 1997

Hagen, Ørnulf. *Eierseksjonsloven: Kommentartutgave.* Ørnulf Hagen, Kåre Lilleholt og Christian Fr. Wyller. Oslo, 1999

Wyller, Christian Fr. *Boligrett.* 4.utg. Stavanger, 2000

Kaasen, Knut. *Norsk lovkommentar.* Knut Kaasen, Peter Lødrup, Steinar Tjomsland. 4. utg. Oslo, 2002

### Lovregistre

1915 Lov om domstolene (domstolloven) av 13. august 1915 nr 5

1960 Lov om borettslag (borettslagsloven) av 4. februar 1960 nr 2

1965 Lov om sameige (sameigelova) av 18. juni 1965 nr 6

1975 Lov om tomtefeste (tomtefestelova) av 30. mai 1975 nr 20

1984 Lov om fordringhavernes dekningsrett (dekningsloven) av 8. juni 1984 nr 59

1992 Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring (tvangsfullbyrdelsesloven) av 26. juni 1992 nr 86

1996 Lov om tomtefeste (tomtefesteloven) av 20. desember 1996 nr 106

1997 Lov om eierseksjoner (eierseksjonslova) av 23. mai 1997 nr 31

1999 Lov om husleieavtaler (husleieloven) av 26. mars 1999 nr 17

2003 Lov om burettslag (burettslagslova) av 6. juni 2003 nr 39

2003 Lov om hundehold (hundeloven) av 4. juli. 2003 nr 74

### Forarbeider

NOU 2000:17 Burettsløvene

Ot.prp.nr 30 (2002-03) Om bustadbyggjelag (bustadbyggjelagslova) og lov om  
burettslag (burettslagslova)

Ot.prp. nr 30 (1990-91) Endring av lov 4. mars 1983 nr 7 om eierseksjoner (reglene om  
mislighold)

#### Publiserte dommer

Rt. 1961.1083

Rt. 1977.97

Rt. 1980.29

Rt. 1981.379

Rt. 1993.1260 Emmelinedommen

RG 1960.640 Oslo husleierett

RG 1962.369 Oslo husleierett

RG 1967.574 Eidsivating lagmannsrett

RG 1977.524 Oslo husleierett

RG 1981.743 Hålogaland lagmannsrett

RG 1983.698 Eidsivating lagmannsrett

RG 1985.306 Oslo husleierett

RG 1986.114 Eidsivating lagmannsrett

RG 1987. 11 Oslo husleierett

RG 1990.723 Gulating lagmannsrett

RG 1997.1308 Oslo byrett (Skøyenåsen borettslag)

RG 2000.714 Hålogaland lagmannsrett

RG 2003.201 Borgarting lagmannsrett

#### Upubliserte dommer

LE-1987-00290 (Lovdata online). Eidsivating lagmannsrett – Dom. 1987-12-11

LE-1988-00536 (Lovdata online). Eidsivating lagmannsrett – Dom. 1989-12-18

LE-1990-00274 (Lovdata online). Eidsivating lagmannsrett – Dom. 1990-10-29

LE-1991-01984 (Lovdata online). Eidsivating lagmannsrett – Dom. 1992-04-21

LE-1991-00282 (Lovdata online). Eidsivating lagmannsrett – Dom. 1991-10-18

LE-1992-01747 (Lovdata online). Eidsivating lagmannsrett – Kjennelse. 1992-07-31  
LE-1993-00194 (Lovdata online). Eidsivating lagmannsrett – Dom. 1993-10-15  
LE-1993-00491 (Lovdata online). Eidsivating lagmannsrett – Kjennelse. 1993-10-20  
LE-1993-00232 (Lovdata online). Eidsivating lagmannsrett – Dom. 1994-01-24  
LE-1993-00194 (Lovdata online). Eidsivating lagmannsrett – Dom. 1993-10-15  
LE-1993-03074 (Lovdata online). Eidsivating lagmannsrett – Dom. 1994-06-27  
LE-1993-00425 (Lovdata online). Eidsivating lagmannsrett – Dom. 1993-11-26  
LA-1994-00720 (Lovdata online). Agder lagmannsrett – Dom. 1994-12-29  
LE-1994-01325 (Lovdata online). Eidsivating lagmannsrett – Dom. 1994-12-05  
LB-1991-01984 (Lovdata online). Borgarting lagmannsrett – Dom. 1992-04-21  
LG-1995-01090 (Lovdata online). Gulating lagmannsrett – Kjennelse. 1995-10-23  
LF-1995-00142 (Lovdata online). Frostating lagmannsrett – Dom. 1995-07-07  
LB-1995-01098 (Lovdata online). Borgarting lagmannsrett – Dom. 1996-02-05  
LB-1996-01505 (Lovdata online). Borgarting lagmannsrett – Dom. 1997-03-21  
LB-1997-00118 (Lovdata online). Borgarting lagmannsrett – Kjennelse. 1997-01-17  
LA-1997-00594 (Lovdata online). Agder lagmannsrett – Dom. 1998-02-17  
LB-1999-01314 (Lovdata online). Borgarting lagmannsrett – Dom. 2000-03-03  
LG-1999-00782 (Lovdata online). Gulating lagmannsrett – Dom. 2000-02-10  
LG-2002-02537 (Lovdata online). Gulating lagmannsrett – Dom. 2003-07-11

Asker og Bærum tingrett – Dom 2004.09.27.