

## Bestemmelser som trer i kraft senere – trolig 1. juli 2006:

- For fremtiden skal alle borettslagsboliger *registreres* i Norges offisielle eiendomsregister (grunnboken). Registreringsgebyret skal tilsvare *selvkost* og vil trolig utgjøre ca. 400 – 500 kroner.
- Det innføres en ny *sikringsordning* (legalpant) for borettslaget mot tap som følge av at andelseiere ikke betaler sin andel av fellesutgiftene (husleie) eller andre krav som borettslaget får mot andelseierne.

Dagens vedtektsbestemmelser, bestemmelser i husleiekontrakter og andre interne bestemmelser i borettslaget, som er i strid med den nye loven, vil i de fleste tilfeller være ugyldige fra 15. august 2006. Husleiekontraktene vil bortfalle. Borettslagenes styrer må derfor endre lagets vedtekter før dette tidspunktet, slik at vedtektene blir i overensstemmelse med den nye loven. Styret bør også foreslå å vedtektsfeste bestemmelser som i dag står i husleiekontraktene, dersom bestemmelsene skal videreføres etter at husleiekontraktene bortfaller.

Mer informasjon om borettslovene finnes på:

**[www.borettslov.dep.no](http://www.borettslov.dep.no)**

Offentlige institusjoner kan bestille flere eksemplarer av denne publikasjonen fra:  
Statens forvaltningstjeneste  
Kopi- og distribusjonsservice  
[www.publikasjoner.dep.no](http://www.publikasjoner.dep.no)  
E-post: [publikasjonsbestilling@ft.dep.no](mailto:publikasjonsbestilling@ft.dep.no)  
Telefaks: 22 24 27 86

Oppgi publikasjonskode: H-2176  
Foto: Jiri Havran / Nasjonalmuseet for kunst, arkitektur og design;  
Stiftelsen Arkitekturmuseet  
Trykk: [www.kursiv.no](http://www.kursiv.no) 08/2005 Opplag: 6500

# Ny borettslagslov

fra 15. august 2005



KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENTET



Det ble vedtatt ny borettslagslov i 2003. Hovedtyngden av den nye loven trer i kraft 15. august 2005. Enkelte bestemmelser har allerede trådt i kraft, eller vil tre i kraft senere.

Se også:  
[www.borettslov.dep.no](http://www.borettslov.dep.no)

#### Bestemmelser som trer i kraft 15. august 2005:

- Andelseiernes bruk av borettslagsboligene reguleres nå direkte i loven i stedet for gjennom en husleiekontrakt. Slik understrekes det at borettslagsboliger er en type *eierboliger* og ikke leieboliger.
- Andelseieren (eller dennes husstand) må som hovedregel bruke boligen selv. Retten til å *overlate bruken til andre* blir likevel vesentlig utvidet. Det blir blant annet ubegrenset rett til å overlate bruken til barn, barnebarn, foreldre eller besteforeldre. Etter ett års eiertid har andelseieren rett til å leie ut boligen til andre i opptil 3 år. Så lenge andelseieren bor i boligen, har han også rett til å leie ut en eller flere hybler i boligen.
- Borettslaget kan selv fastsette *vilkår* for å bli andelseier i borettslaget, uten å innhente godkjenning fra departementet.
- Kommuner, arbeidsgivere og selskaper kan *maksimalt eie 30 prosent* av andelene i borettslaget. Dersom slike andelseiere lovlig har skaffet seg en høyere eierandel før 15. august 2005, kan disse likevel beholde sine eierandeler.
- Kjøpere av borettslagsboliger får samme *forbrukervern* som kjøpere av andre selveierboliger. Ansvarsreglene for selger blir dermed klarere enn tidligere.

- Reglene om *forkjøpsrett* blir også klargjort. Borettslaget får frihet til å bestemme hvem som skal ha forkjøpsrett. Det settes kortere frister for å gjøre bruk av forkjøpsretten.
- Nye regler om hva borettslaget og den enkelte andelseier har *vedlikeholdsansvar* for, og nye *erstatningsregler* ved forsømt vedlikehold er innarbeidet. I borettslag som er etablert før 15. august 2005, vil de gamle reglene om fordeling av vedlikeholdsansvaret fortsatt gjelde.
- I borettslag tilknyttet et boligbyggelag bortfaller retten til å avtale *uoppsigelige forretningsføreravtaler*. Avtalene kan maksimalt være bindende i 10 år etter at borettslaget ble stiftet. Har borettslaget inngått en uoppsigelig forretningsføreravtale før 15. august 2005, kan borettslaget likevel si opp avtalen etter 15. august 2010. Forutsetningen er da at det har gått minst 10 år siden borettslaget ble stiftet.
- Fra 1. januar 2006 skal borettslagets *regnskap* føres etter omtrent samme regler som gjelder for aksjeselskaper og andre boligsammenslutninger. Finansdepartementet har laget en egen forskrift om dette av 30. juni 2005.
- Det blir enklere å *omdanne* et tilknyttet borettslag til et sameie (selveierleiligheter).
- Adgangen til å bestemme at noen skal ha *vedtektsveto* utvides til å gjelde flere enn boligbyggelag (kommuner og andre som har bidratt til etablering av borettslaget). Samtidig foretas det en innsnevring i hvilke bestemmelser noen kan nedlegge vedtektsveto mot.

#### Bestemmelser som trådte i kraft 1. januar 2004:

- Loven inneholder *forbud mot diskriminering* på grunnlag av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion, livssyn eller homofil legning, leveform eller orientering i forbindelse med kjøp eller leie av borettslagsbolig. Tilsvarende regler gjelder også for andre boformer.