

# Pressemelding

## STATSMINISTERENS KONTOR

Pressetalsmann Finn Langeland - Tlf. (02) 34 40 06, privat (02) 43 49 67, personsøker (096) 94 319

SPERREFRIST *INGEN*

DATO *11.10.90*

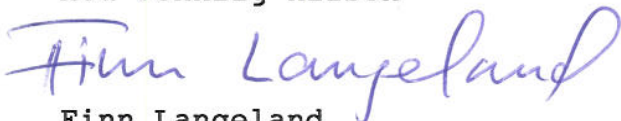
### BLAASENBORG-PILESTREDET - FORKJØPSRETT OG BORETTSLAGSLOVEN

På anmodning fra statsminister Jan P. Syse har høyesterettsadvokat Håkon Løchen sett nærmere på om hensynet til den kommunale forkjøpsrett ble tilfredsstillende ivaretatt i forbindelse med overføringen av Pilestredet 88 og 88 B til A/S Blaasborg.

Høyesterettsadvokat Løchen har også bedt advokat, professor dr. juris Kåre Lilleholt om en betenkning vedrørende forholdet til borettslagslovgivningen.

De parlamentariske ledere for samtlige politiske partier som er representert på Stortinget, fikk seg i går høyesterettsadvokat Håkon Løchens nye rapport overlevert. Den oversendes herved pressen, sammen med alle aktuelle vedlegg.

Med vennlig hilsen



Finn Langeland  
Pressetalsmann

## JOHN ELDEN

ADVOKAT

Medlem av Den Norske Advokatsforening

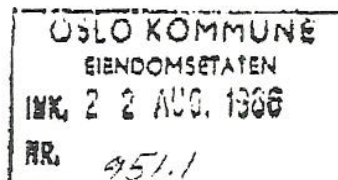
Oslo, den 19. august 1986

Kongens gate 18

Telefon 41 40 93

Privat 50 02 93

Oslo kommune  
 boligetaten  
 Akersgaten 55  
 0180 OSLO 1



Gnr 216, bnr 132 og 133 Pilestrødet 88 og 88 B - forespørsel fra eieren Jan P Syse om eventuell anvendelse av lov om kommunal forkjøpsrett til leiegårder i forbindelse med hjemmelsoverføring

Jeg henviser til konferanse med førstekonsulent Erik Ruud.

Som nevnt har eieren av Pilestrødet 88 og 88 B, Jan P Syse, under overveieelse å overføre hjemmelen til eiendommene til et tidligere stiftet og registrert aksjeselskap A/S Pilestrødet 88. Aksjekapitalen utgjør kr 60 000 fordelt på 20 aksjer a kr 3 000. Det er eierens hensikt til samme tidspunkt å tilby de av leierne som i sin tid har betalt leieboerinnskudd mot pantobligasjon i eiendommene å få seg overdradd en aksje hver. Dette gjelder ialt 13 av 19 leiere. Kjøpesummen for aksjene vil bli fastsatt til en forholdsmessig del av differansen mellom eiendommenes takst og påhvilende pantegjeld. Jeg nevner at 12 av de 13 leiere med pantobligasjon foreløpig har gitt uttrykk for at de vil være interesserte i å benytte seg av dette tilbud. Realiteten i den påtenkte hjemmelsoverføring vil således være at beboerne overtar eiendommene til eie.

Jeg ber meddelt hvorvidt slik hjemmelsoverføring anses å omfattes av kommunens forkjøpsrett.

Med hilsen

*John Elden*

FRON 47 2 331334

; Bilag 2

Advokat John Elden  
Kongensgt. 16

0153 Oslo 1

931.1

ER/Ma

2. september 1986

GMR. 216 BNR. 132 OG 133 PILESTREDET 88 OG 88 B - FORESPØRSEL  
FRA EIEREN JAN P SYSE OM EVENTUELL ANVENDELSE AV LOV OM KOMMUNAL  
FORKJØPSRETT TIL LEIEGÅRDER I FORBINDELSE MED HJEMMELSOVERFØRING

Deres brev av 19. august 1986.

Eiendomsjefen antar at slik overdragelse som nevnt i Deres brev  
utløser kommunal forkjøperett.

Aabjarn Schei  
eiendomsjef

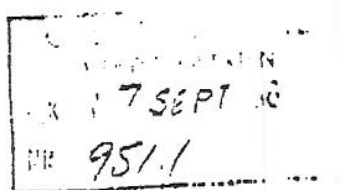
/Erik Ruud

JAN P SYSE

P. 11.11.86

Camilla Colletts vei 3,  
Oslo den 12. september 1986.

Eiendomschef Asbjørn Schøi,  
Roald Amundsens gate 4,  
0161 Oslo 1.



Gnr.216 Bnr. 132 og 133 Pilestredet 88 og 88 B. Hjemmelsoverføring.

Jeg tillater meg å henvise til behagelig telefonsamtale, og vedlegger brev fra Elisabeth Paus som viser at 14 av 19 leieboere i Pilestredet 88 og 88B ønsker eiendomsoverføring slik det er beskrevet i brev av 19/8 fra advokat John Elden.

Til utdypning av advokat Eldens brev vil jeg nevne at taksten på gården referer seg til Oslo Overformynderis takst av 1963. Den er indeksjustert og derefter redusert med 10%.

Årsaken til denne rimelighet ligger både i tidligere lefter/opplegg overfor leieboerne og i det forhold at jeg ønsker å bli kvitt ansvaret uten at noen skal ha noe å sette fingera på, eller at det blir avisstoff.

Det er 5 leieboere som ikke er med på listen. 2 har obligasjonsleiligheter, men var ikke tilstede da Elisabeth Paus foretok sin runde. 3 har vanlig leiekontrakt. Jeg kan garantere at deres rettigheter vil bli opprettholdt til punkt og prikke, og at de overhodet ikke, nå eller senere, vil bli negativt berørt av eiendomsoverføringen.

Disse leieboere har forøvrig anledning til å tre inn på linje med de øvrige, men har ikke tidligere vært interessert i dette. De vil da heller ikke herefter bli forsøkt påført noen kontraktsform som de ikke selv ønsker.

Jeg håper disse opplysninger er tilstrekkelige til å vise at det ikke er grunnlag for eller nødvendig å anvende lov om kommunal forkjøpsrett.

Skulle det være behov for ytterligere opplysninger, ber jeg om at De tar kontakt med advokat Elden eller undertegnede.

Beste hilsen

*Jan P. Syse*  
Jan P. Syse.





OSLO KOMMUNE  
EIENDOMSSTATEN  
Akersgt. 55 - 0190 Oslo 1  
Telefon (02) 429210

Brev 7

Støttingsrepresentant Jan P. Syre  
Camilla Colletts vei 3

0258 OSLO 2

Arkivnr. 951.1  
Pilestrødet 88  
og 88 B

Deres ref.

Vår sakshandler  
KR/RH

Dato  
3. oktober 1986

GNR. 216 BNR. 192 OG 133, PILESTRØDET 88 OG 88 B. HJEMMELSOVERFØRING.

Deres brev av 12.9 1986.

På grunnlag av det som er opplyst i saken, vil Oslo kommune ikke  
gjøre bruk av sin forkjøpsrett.

Med hilsen

Asbjørn Schel  
Eiendomschef

Erik Ruud

N O T A T

Oslo, 9. oktober 1990.  
04wh059.00n

Til: Jan P. Syse

Fra: H.r.advokat Håkon Løchen

GJELDER: A/S BLAASENBORG - PILESTREDET 88 OG 88 B

1. Innledning

Jeg viser til Deres anmodning om at jeg ser nærmere på spørsmålet om hensynet til den kommunale forkjøpsretten ble tilfredsstillende ivare tatt i forbindelse med overføringen av Pilestredet 88 og 88 B til A/S Blaasenberg, samt hvorledes jeg i dag bedømmer forholdet til borettslagslovgivningen.

2. Forholdet til den kommunale forkjøpsrett

Jeg har henvendt meg til Oslo kommune og fått opplyst at det i saken foreligger et brev av 19. august 1986 fra advokat John Elden til Oslo kommune, Boligetaten, et brev av 2. september s.å. fra kommunen til advokat John Elden, et brev av 12. september s.å. fra Dem til eiendomssjef Asbjørn Schei i Oslo kommune og et brev av 3. oktober s.å. fra Oslo kommune, Eiendomsetaten, til Dem. Brevene vedlegges som bilag 1 -4.

Av det første brevet fremgår at advokat Elden opplyste at De overveiet å overføre hjemmelen til angjeldende eiendommer til et tidligere stiftet og registrert aksjeselskap med aksjekapital kr. 60.000 og 20 aksjer à kr. 3.000, hvilket må ha vært en feilskrift for 60 aksjer à kr. 1.000. Det opplyses videre at "det er eierens hensikt til samme tidspunkt å tilby de av leierne som i sin tid har betalt leieboerinnskudd mot pantobligasjon i eiendommene å få seg overdratt en aksje hver. Dette gjelder i alt 13 av 19 leiere." Det ble videre opplyst at kjøpesummen for aksjene vil bli fastsatt til en forholdsmessig del av differansen mellom eiendommens takst og påhvilende pantegjeld. Advokat Elden ba deretter meddelt hvorvidt slik hjemmelsoverføring ble antatt å omfattes av kommunens forkjøpsrett.

I brevet av 2. september 1986 meddelte eiendomssjefen at overdragelsen ville utløse kommunal forkjøpsrett.

I Deres brev av 12. september 1986 til eiendomssjef Asbjørn Schei viste De til et vedlegg, nemlig et brev fra Elisabeth Paus medundertegnet av 13 andre leieboere i



eiendommen, hvor disse sier seg meget tilfreds med den måte De tenkte å overføre eiendommen til leieboerne på, og videre uttrykte ønske om at overdragelsen ikke skulle skje gjennom anvendelse av kommunal forkjøpsrett. Videre opplyste De at den taksten advokat Elden hadde vist til, var en takst fra Oslo Overformynderi fra 1983 som ville bli indeksregulert og deretter redusert med 10%. I den forbindelse anførte De at "Årsaken til denne rimelighet ligger både i tidligere løfter/opplegg overfor leieboerne og i det forhold at jeg ønsker å bli kvitt ansvaret uten at noen skal ha noe å sette fingeren på, eller at det blir avisstoff."

I brevet av 3.oktober 1986 meddelte eiendomsetaten at på grunnlag av det som er opplyst i saken, ville Oslo kommune ikke gjøre bruk av sin forkjøpsrett.

Det er etter dette på det rene at det ble gitt fulle opplysninger om den planlagte overføring av eiendommene til aksjeselskapet. Avgjørende synes å ha vært at et flertall av beboerne hadde rettet henvendelse til kommunen og bedt om at forkjøpsretten ikke ville bli benyttet fordi disse ønsket at overføringen skulle skje på den måte De hadde lagt opp til. Loven om kommunal forkjøpsrett ble i sin tid gitt først og fremst for å beskytte leieboerne, slik at kommunen på deres vegne kunne gjøre forkjøpsrett gjeldende. Kommunens avgjørelse i saken synes derfor svært velbegrunnet, og er heller ikke basert på valget av selskapsform.

3. Forholdet til borettslagslovgivningen

I mitt notat av 21.september d.å. konkluderte jeg under en viss tvil med at det ikke foreligger et boligaksjeselskap i strid med loven.

Dette spørsmålet har senere vært undergitt en ganske bred offentlig debatt hvor det bl.a. har fremkommet kritikk av konklusjonen. På bakgrunn av de synspunkter som har fremkommet, har jeg vurdert spørsmålet på ny. I denne forbindelse har jeg bedt advokat, professor dr.juris. Kåre Lilleholt om en betenkning som jeg vedlegger som bilag 5.

I betenkningen gjennomgår advokat Lilleholt på en meget grundig måte utviklingen i borettslaglovgivningen på de berørte punkter. Hans konklusjon er at etter hans syn var det ikke før lovendringen i 1983 noe forbud mot at et gårdaksjeselskap suksessivt ble omdannet til et borettslag ved at leierne fikk kjøpe aksjer i selskapet. Tanken om å forby en slik suksessiv overgang fra gårdaksjeselskap til borettslag kan ha vært fremme ved lovendringen i 1983, men et forbud er ikke kommet til uttrykk i lovteksten. Etter advokat Lilleholt's oppfatning tilsier heller ikke hensynet til omgåing at en forbyr en fremgangsmåte med suksessiv overgang. Han mener

derfor at det bør godtas i forhold til borettslagsloven og eierseksjonsloven at gårdaksjeselskap suksessivt blir overført til leierne ved salg av aksjer i selskapet slik at selskapet deretter går over til å bli et borettslag når prosessen er gjennomført.

Som De vil se har advokat Lilleholt - som er en av de ledende kapasiteter på dette rettsområdet - kommet til samme konklusjon som jeg gjorde i min opprinnelige betenkning, nemlig at den fremgangsmåte De valgte, ikke var i strid med borettslagsloven eller eierseksjonsloven. De reelle forhold som ligger bak lovgivningen har tatt sikte på å verne leieboere, noe som var særlig viktig i de første årene etter den 2.verdenskrig da boligmarkedet var ute av balanse. I løpet av 1980-årene har denne reelle situasjon forandret seg, hvilket er reflektert i lovgivningen, og jeg har merket meg at kommunalministeren har meddelt at man nå ønsker en ytterligere avklaring av lovgivningen på dette punkt.

Jeg finner etter dette at spørsmålet om lovligheten av den fremgangsmåte De valgte, er blitt avklart i løpet av den tid som har gått etter at jeg avga min forrige betenkning. Den tvil som jeg den gang ga uttrykk for, er det etter min oppfatning ikke lenger grunnlag for.

THOMMESSEN & KREFTING AS

Håkon Løchen

Vedlegg

04wh059.00n



BILAG 5

NOTAT OM BURETTSLAG OG BUSTADAKSJESELSKAP

1 Innleiing

Notatet tek opp spørsmål kring etablering av burettslag og bustadaksjeselskap i eksisterande bygningar og spørsmål kring overgangen frå gårdsaksjeselskap til burettslag.

Bakgrunnen for utarbeidinga av notat er diskusjonen kring statsminister Jan P. Syses disposisjonar, men framstillinga har likevel eit allment preg. Når dei gjeld tilhøva kring Syses eigedommar, har eg ikkje andre opplysningar enn dei som har gått fram av h.r.advokat Håkon Løchens utgreiing, og dei som er komne fram i presse og kringkasting.

2 Burettslagslova § 1 andre ledd 1960-1983

Fram til 4. mars 1983 hadde lov 4. februar 1960 nr. 2 om burettslag § 1 andre ledd denne ordlyden:

"Borettslag kan ikke stiftes som aksjeselskap eller kommandittaksjeselskap."

I første ledd var definisjonen av burettslag gjeven med same ordlyd som i dag:

"Med borettslag forstås i denne lov et hvert andelslag (selskap) som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve, forestå oppføringen av eller oppføre boligbygg og leie ut boliger i slike bygg til andelseierne, og hvor ikke noen av andelseierne har personlig ansvar for lagets forpliktelser udelt eller for deler slik at disse deler til sammen dekker lagets samlede forpliktelser."

Bakgrunnen for at aksjeselskapsforma ikkje kunne nyttast, var at ein ville unngå valfridom med omsyn til selskapsform der realitetane var like. Spørsmålet var om aksjeselskapsforma skulle vera obligatorisk for burettslag, men ein meinte at særleg reglane i aksjeselskapslovgjevinga om eigenkapitalen passa dårleg, og burettslagsforma vart dermed fastsett som den einast tillatne for burettslag stifta etter at lova tok til å gjelde.<sup>1</sup>

Spørsmålet om omgåing av føresegna i brl. § 1 var oppe nokre gonger. I første rekkje var ein opptaken av at innskotne midlar kunne koma til å bli dårlegare sikra enn etter burettslagslova. I NOU 1976:6 frå Borettslovutvalget heiter det såleis på s. 92-92:

"Omgåelser av lovens § 1 kan tenkes bl.a. ved at noen hovedinteressenter stifter et aksjeselskap bare med det formål å bygge boliger og senere omdanner selskapet ved salg

<sup>1</sup>Sjå Innstilling fra Borettslovkomiteen (1955) s. 58-61 og Ot.prp. nr. 70 (1958) s. 10-12 og 41-42.



av aksjer til beboerne, slik at dette i realiteten blir et borettslag.

[---]

Utvalget skal peke på at det betenkelige ved omgøelser er det økonomiske engasjementet som søkes påført beboerne. ..."

Borettslovutvalget fann ikkje grunn til å gjera framlegg om endringar av brl. § 1 andre ledd. Utvalet referte mellom anna til ei fråsegn frå Lovavdelinga i Justisdepartementet om at mykje kunne tala for at selskapet måtte sluttast som aksjeselskap når det hadde gått over til å vera eit burettslag.

I si høyringsfråsegn til framlegga frå Borettslovutvalget ønskte Justisdepartementet at forholdet til aksjeselskapsforma vart presisert,<sup>2</sup> men Kommunaldepartementet var ikkje samd. Det heitte m.a.:<sup>3</sup>

"Spørsmålet om en skal kreve at de omdannede selskaper blir omgjort til borettslag eller gjøre lovens bestemmelser helt eller delvis gjeldende for dem, må etter departementets mening ses i sammenheng med om en i det hele skal tillate at det består boligfelleskap som ikke reguleres av borettslovens bestemmelser. [...] Under henvisning til dette mener departementet at spørsmålet om selskapene skal reguleres av bestemmelsene i lov om borettslag kan og bør utstå i påvente av eierleilighetsutvalgets utredning og vurderes i sammenheng med denne."

Etter kvart vart lovgjevinga kring burettslag oppfatta som meir og meir restriktiv. Først og fremst galdt det forbodet mot oppløysing, som vart innført i 1974. Seinare vart merksemda retta mot forkjøpsretten, som i 1977 vart gjord obligatorisk også i frittstående burettslag. Både oppløysingsforbodet og den obligatoriske forkjøpsretten hadde som sideeffekt at prisreguleringa for burettslagsleiligheter vart effektivisert, og dette var i stor grad bakgrunnen for den kritikken som vart reist mot reglane og mot burettslagsforma. Spørsmålet om omgøing av burettslagslova vart dermed også eit spørsmål om omgøing av desse restriktive reglane.

Det avgjerande kjennemerket på burettslag til skilnad frå andre selskap med avgrensa ansvar var - og er - føremålet. Burettslaget har til føremål "å skaffe andelseierne bolig" ved å erverve bustadbygg og leige ut bustader til andelseigarane. Står ein overfor eit selskap der føremålet med å eige aksjar er å skaffe seg bustad i selskapets bygg, er dette eit burettslag etter definisjonen i brl. § 1.<sup>4</sup>

<sup>2</sup>Ot.prp. nr. 2 (1976-77) s. 6.

<sup>3</sup>Ot.prp. nr. 2 (1976-77) s. 27.

<sup>4</sup>For selskap stifta etter lovendringa i 1983 for oppføring av nybygg, gjeld det at selskapet likevel er eit aksjeselskap dersom det er stifta som aksjeselskap.

I drøftingane kring brl. § 1 var ein oppteken av om eit aksjeselskap som gav aksjonarane førerrett til leige av bustad, var eit burettslag. Borettslovkomiteen hadde meint nei,<sup>5</sup> Borettslovutvalget meinte ja,<sup>6</sup> Justisdepartementet meinte framleis nei,<sup>7</sup> medan Kommunaldepartementet meinte ja.<sup>8</sup>

For min del ser eg slik på rettstilstanden før 1983:

Selskap som fall inn under definisjonen i brl. § 1 første ledd var burettslag, og for desse burettslaga gjaldt lov om burettslag. Helst måtte ein nok seie at eit lag skulle slettast som aksjeselskap og registrerast som burettslag (med nødvendige vedtektsendringar) dersom det gjekk over til å bli eit burettslag etter definisjonen.

Eit gårdsaksjeselskap (dvs. eit aksjeselskap som eig ein leigegård) kunne gå over til å bli eit burettslag dersom aksjane vart overført til bebuarane, suksessivt eller på ein gong, slik at føremålet med selskapet, sett frå aksjonarane sin synsstad, var å leige ut bustader til aksjonarane. Eit gårdsaksjeselskap har til føremål å skaffe aksjonarane inntekter ved bortleige av selskapets eigedom. Blir leigarane eigarar av selskapet, blir føremålet automatisk endra; dei kan ikkje skaffe seg inntekter ved å leige ut til seg sjølve.

Det kan vera vanskeleg å seie nøyaktig kva tid eit gårdsaksjeselskap som sel ut aksjar til leigarane, går over til å bli eit burettslag. Ein må leggje vekt på kor mange av leigarane som er aksjonarar, og på kor mange aksjonarar det er som ikkje er leigarar. Det bør krevjast temmeleg nært samanfall mellom talet på aksjonarar og talet på leigarar, mellom anna fordi eit burettslag ikkje kan leige ut meir enn to bustader til andre enn andelseigarar.

Kor vidt det er etablert ei formell tilknytning mellom aksjepostar og bruksrett til ein bestemt bustad, vil eg for min del leggje lite vekt på. Det avgjerande må vera realiteten, nemleg om føremålet med å eige aksjar er å skaffe seg bruksrett til bustad.

I diskusjonen om desse spørsmåla før 1983 vart det, så vidt eg kan sjå, ikkje hevda at eit gårdsaksjeselskap ikkje kunne overførast til bebuarane ved sal av aksjar. Ein var derimot oppteken av om laget da vart eit burettslag, kva tid det vart det, om burettslagslova skulle gjelde, og om selskapet måtte omregistrerast. Dessutan var ein oppteken av at det ikkje burde stiftast aksjeselskap som i realiteten hadde same føremål som

<sup>5</sup>Innstilling (1955) s. 59.

<sup>6</sup>NOU 1974:6 s. 93.

<sup>7</sup>Ot.prp. nr. 2 (1976-77) s. 27.

<sup>8</sup>Ot.prp. nr. 2 (1976-77) s. 26.



burettslag, frå stiftinga av, og som skulle krevje innskot frå leigarane.<sup>10</sup>

3 Lovendringa i 1983

I 1982 gjorde regjeringa framlegg om å opne for etablering av bustadaksjeselskap, dvs. aksjeselskap med same føremål som burettslag.<sup>10</sup> Lovteknisk skulle dette gjennomførast ved at brl. § 1 andre ledd, med forbodet mot aksjeselskapsform, skulle opphevast, og i første ledd skulle det takast inn eit unntak:

"Denne lov får ikke anvendelse på selskaper som nevnt i forrige punktum som i stiftelsesgrunnlaget er betegnet som aksjeselskap."

I Stortinget vart det fleirtal for eit framlegg frå Kristeleg Folkeparti og Senterpartiet. Framlegget gjekk ut på at proposisjonens endring av første ledd vart ståande, medan det vart føyd til noko som framstår som eit ledd, men som nok skal vera eit siste punktum i første ledd:

"Denne bestemmelse kommer kun til anvendelse for nyoppførte bygg."

Formelt hadde eine teke bort forbodet i andre ledd mot aksjeselskapsforma, og ein hadde sagt at burettslagslova skulle gjelde for selskap i eksisterande bygg som fall innunder definisjonen av burettslag.

Arbeidarpartifraksjonen i kommunal- og miljøvernkomiteen ville oppretthalde brl. § 1 uendra og viste særleg til tre omsyn:<sup>11</sup>

- bustadsøkjarar ville bli meir sårbare dersom reglane i burettslagslova om innskot m.m. ikkje skulle gjelde
- leigarane ville ikkje få kjøperett ved etablering av bustadaksjeselskap slik dei ville få det ved seksjonering
- etablering av bustadaksjeselskap kunne brukast for å omgå kvalitetskrava i eigarseksjonslova.

Framlegget frå Kristeleg Folkeparti og Senterpartiet vart grunn-gjeve med at "seksjonering er ei meir tenleg form" når det gjeld eksisterande bygg.<sup>12</sup>

<sup>10</sup>På dette sistnemnde punktet meinte ein at reglane om obligasjonsleiligheter kunne verne leigarane, jf. NOU 1974:6 s. 93.

<sup>10</sup>Ot.prp. nr. 44 (1981-82) s. 7.

<sup>11</sup>Innst. O. nr. 35 (1982-83) s. 5.

<sup>12</sup>Same stad.

I Odelstinget meinte representanten Ueland at det etter mellompartia sitt syn var

"lite aktuelt å gje høve til ein alternativ oppdelingsmåte i form av aksjeselskap i eksisterande bygg".<sup>13</sup>

Representanten Thorbjørn Berntsen (som var saksordførar) peikte òg på at stortingsfleirtalet no hindra at aksjeselskapsforma vart bruk til å omgå eigarseksjonslova.<sup>14</sup>

Spørsmålet er så om ein ved lovendringa i 1983 gav eit forbod mot at gårdsaksjeselskap kunne overførast suksessivt til bebuarane ved sal av aksjar - m.a.o. slik at der ikkje lenger berre var tale om å påby at burettslagslova skulle gjelde for det selskapet som på dette viset vart omdanna.

Grunngjevinga for det endringsframlegget som kom i stortingskomiteen, og som altså vart lov, kan tyde på at ein tenkte seg ei kanalisering til eigarseksjonsforma. Ein må sjå dette i samanheng med at ein i åra før 1983 hadde hatt eit forbod mot seksjonering av eksisterande bygg, og at ein var særleg oppteken av å gje incitament til byfornyng ved å setje standardkrav til eigedommar som skulle seksjoneras.<sup>15</sup> Ein var redd for at desse standardkrava kunne omgåast ved at eigedommen vart overført til eit aksjeselskap, som deretter vart selt ut til bebuarane.

På den andre sida kom ikkje dette synspunktet til uttrykk i sjølve lovteksten. Formelt vart forbodet mot bustadaksjeselskap heller veikare enn sterkare ved at brl. § 1 andre ledd vart oppheva. Skulle ein forby at eit gårdsaksjeselskap suksessivt kunne overførast til bebuarane (og dermed bli eit burettslag) - noko som etter mitt syn var tillate før lovendringa - burde dette ha kome langt klårare fram i lovteksten.

Det kan også spørjast om eit forbod mot overgang frå gårdaksjeselskap til burettslag var gjennomdrøfta så godt at eit slikt ønske attom endringsframlegget kunne få gjennomslag i tolkinga av ein uklår lovtekst (jf. synsmåtane i Rt. 1988.865-866 om eigarseksjonslova). Eit slikt forbod ville innebera ei sterk favorisering av eigarseksjonsforma framfor burettslagsforma. Forbodet ville innebera at overgang frå gårdsaksjeselskap til burettslag berre kunne skje dersom alle bebuarane ville og kunne kjøpe ein andel straks, og det er i dei fleste tilfelle urealistisk. Alternativt måtte ein søkje medverknad frå kommune eller byfornyngsselskap med sikte på at desse kunne sitje med uselde andelar,<sup>16</sup> noko som ikkje nødvendigvis framstår som praktisk. Dette har samanheng med reglane om at det skal vera like mange

<sup>13</sup>Odelstingstidende (1982-83) s. 287.

<sup>14</sup>Odelstingstidende (1982-83) s. 279.

<sup>15</sup>Jf. Innst. O. nr. 36 (1982-83) s. 2.

<sup>16</sup>Ved bruk av forkjøpsretten til leigegårdar sit kommune eller byfornyngsselskap med uselde andelar.



andelar som bustader i burettslaget, med unntak for dei to bustadene som laget kan leige bort til andre.

Det ville vera påfallande om stortingsrepresentantar som ved andre korsvegar har støtta opp under burettslagsforma, ved nærare gjennomdrøfting skulle ønskje å vedta ein regel som innebar slik preferanse av eigaseksjonsforma framfor burettslagsforma.

Når det gjeld omsynet til kjøperetten, bør det nemnast at eit selskap først kjem inn under definsisjonen av burettslag dersom meir eller mindre alle av bebuarane skal bli medeigarar, og dermed er problemet mindre dramatisk. Noko fullstendig forbod mot samanfall mellom aksjonarposisjon og bebuarposisjon ville i alle tilfelle vera utenkjeleg.

Dersom overføring av aksjar vart brukt for unngå forbodet mot seksjonering av mindreverdige gårdar, kunne ein eventuelt tenkje seg å skjera gjennom med grunnlag i eigarseksjonslova. Ein treng ikkje av den grunn innføre eit forbod som omfattar andre gårdar.

Prisreguleringa for andelar i frittstande burettslag er oppheva, og det skulle ikkje vera nokon grunn til skepsis mot suksessiv overgang frå gårdaksjeselskap til burettslag av frykt for omgåing av dei tidlegare restriktive reglane i burettslagslova.

#### 4 Oppsummering

Etter mitt syn var det ikkje før lovendringa i 1983 noko forbod mot at eit gårdsaksjeselskap suksessivt vart omdanna til eit burettslag ved at leigarane fekk kjøpe aksjar i selskapet.

Tanken om å forby slik suksessiv overgang frå gårdsaksjeselskap til burettslag kan nok ha vore framme ved lovendringa i 1983, men eit forbod er ikkje kome til uttrykk i lovteksten, og det kan også spørjast om konsekvensane av eit eventuelt forbod var tilstrekkeleg gjennomdrøfta.

Omsynet til å hindre omgåing av restriktive reglar i burettslagslova tilseier ikkje at ein forbyr den nemnde overføringsmåten.

Det bør derfor godtakast i høve til burettslagslova og eigarseksjonslova at eit gårdsaksjeselskap blir overført suksessivt til leigarane ved sal av aksjar i selskapet, slik at selskapet går over til å vera eit burettslag når prosessen er gjennomført.

Bergen, 8. oktober 1990

*Kåre Lilleholt*

Kåre Lilleholt