

JURIDISK BETENKNING

Til: Bygdøy Boligspareklubb for Eldre v/styret

Kopi:

Fra Advokatfirmaet Schjødt AS
Advokat PhD Tore Fjørtoft

Oslo, 2. mai 2025
Dok.ref.: 314327-601-23897313.1
Saksansvarlig advokat:
Tore Fjørtoft

RETTSLIG VURDERING AV GEBYR VED SALG AV BORETTSLAGSANDEL

INNHold

1.	INNLEDNING	2
2.	BAKGRUNN OG MANDAT	2
2.1	Bakgrunnen for oppdraget og noen særtrekk ved BBE og GBL	2
2.2	Mandatet – oversikt over hovedproblemstillingene	4
2.3	Avgrensninger og forutsetninger	5
3.	GIR VEDTEKTENES § 3.5 FJERDE LEDD BBE HJEMMEL FOR Å KREVE INN GEBYRET?	6
4.	ER BURETTSLAGSLOVA ELLER ANDRE UFRAVIKELIGE REGLER TIL HINDER FOR AT BBE KAN KREVE INN GEBYRET?	7
4.1	Rettslige utgangspunkter	7
4.2	Innebærer bestemmelsen i § 3.5 fjerde ledd i BBes vedtekter en ulovlig omgåelse av ufravikelige regler i burettslagslova?	8
5.	HVEM ER FORPLIKTET TIL Å BETALE GEBYRET?	10
5.1	Innledning	10
5.2	I hvilken grad kan § 3.5 fjerde ledd i BBes vedtekter gjøres gjeldende overfor de som var medlemmer på tidspunktet for vedtektsendringen?	11
5.3	I hvilken grad kan § 3.5 fjerde ledd i BBes vedtekter gjøres gjeldende overfor de som har blitt medlemmer etter at vedtektsendringen ble vedtatt?	12
6.	KORT OM BBE SIN ADGANG TIL Å DISPONERE OVER EVENTUELT ULOVLIG INNKREVDE AVGIFTSNIDLER	13
6.1	Innledning – oversikt over problemstillingene	13
6.2	Har BBE tilbakeføringsplikt etter læren om <i>condictio indebiti</i> ?	14
6.3	Hvordan kan BBE disponere over de ulovlig innkrevde avgiftsmidlene?	14
7.	SAMMENFATNING	15

1. INNLEDNING

Advokatfirmaet Schjødt er bedt om å foreta en rettslig vurdering av om Bygdøy Boligspareklubb for Eldre ("**BBE**") lovlig kan innkreve et gebyr ("**Gebyret**") når foreningens medlemmer kjøper leiligheter i Grandeløkken Borettslag ("**GBL**"). Dersom BBE *ikke* kan kreve inn Gebyret, er vi også bedt om å vurdere hvordan BBE kan eller skal disponere over allerede innkrevde midler.

Som grunnlag for våre vurderinger har vi fått tilsendt følgende materiale

1. Vedtekter for BBE og GBL
2. Vurderinger fra OBOS-advokatene av spørsmål om finansiering av vedlikehold i GBL
 - (i) Spørsmålsskriv av 12.11.2024 til OBOS-advokatene fra arbeidsgruppe med representanter fra GBL og BBE som skulle vurdere vedlikeholdsfinansiering ("**Arbeidsgruppen**")
 - (ii) OBOS-advokatenes notat av 4.12.2024
 - (iii) Ytterligere spørsmål fra Arbeidsgruppen og svar fra OBOS-advokatene av januar 2025
3. E-poster av 13.3.2025 og 30.3.2025 fra Knut Christiansen (medlem av BBE og andelshaver i GBL) til styret i BBE
4. Årsmøtedokumenter fra 2011 inkludert notat om innføringen av hjemmel for gebyr
5. Innmeldingsskjema og velkomstbrev for BBE og standard kjøpskontrakt for GBL.

Et medlem av BBE og GBL, Knut Christiansen, har i e-poster til styret i BBE satt spørsmålstegn ved lovligheten av Gebyret, som er hjemlet i § 3.5 fjerde ledd i BBES vedtekter. Han har fremmet et forslag til årets generalforsamling i BBE om å overføre midler som eventuelt måtte være ulovlig innkrevd, til et vedlikeholdsfond i GBL.

I det følgende presenterer vi først bakgrunnen for saken og vårt mandat, før vi går over til å drøfte de rettslige spørsmålene saken reiser. En sammenfatning er gitt i kapittel 7 nedenfor.

Vår hovedkonklusjon er at BBE lovlig kan innkreve Gebyret når foreningens medlemmer kjøper leiligheter i GBL.

2. BAKGRUNN OG MANDAT

2.1 Bakgrunnen for oppdraget og noen særtrekk ved BBE og GBL

Bakgrunnen for vårt oppdrag er beskrevet i e-post av 6. april 2025 fra BBE ved styremedlem Knut Kaasen:

"BBEs formål er å tilby medlemmene leiligheter i Grandeløkken borettslag (GBL). For å bli andelshaver i GBL må man være medlem av BBE, som fordeler ledige leiligheter etter prioritetskriterier fastsatt i BBES vedtekter. Prisen fastsettes etter kriterier i de samme vedtektene. Styret i BBE kan ifølge vedtektene innkreve et gebyr fra kjøperen

på inntil 2,5 % av den pris som betales for en leilighet. Det har aldri vært krevd inn mer enn 1%.

Bakgrunnen for gebyret var en rettstvist som oppsto mellom BBE og arvinger etter en borettsshaver om prisfastsettelsen ved salg av arvelaters leilighet (se HR-2011-2303-A). BBE ønsket å ivareta de hensyn som ligger bak vedtektsbestemmelsen om prisfastsettelsen, bl.a. kommunens velvillige behandling av tomtesaken, dens omregulering fra park til boligformål, samt den gunstige bygslingsavgiften. Denne bakgrunnen er nærmere beskrevet i høyesterettsdommen. Styrets adgang til å innkreve gebyret ble innført ved vedtektsendring i 2011 for å kunne gjennomføre rettstvisten. Fortsatt innkreving av gebyret har tatt sikte på å bygge opp nødvendig buffer for å kunne motstå nye angrep.

Våren 2024 ble det kjent for BBEs styre at GBL hadde utfordringer med å finansiere nødvendig fremtidig vedlikehold. Etter forslag fra GBLs styre ble det nedsatt en arbeidsgruppe med to representanter fra hver institusjon. Arbeidsgruppens formål var å klarlegge borettslagets vesentligste vedlikeholdsoppgaver og kostnader de nærmeste 10-12 år samt mulige finansieringsalternativer, og fremlegge forslag til løsninger.

Arbeidsgruppen innhentet en vurdering fra OBOS-advokatene av borettslovens regler om finansiering av felleskostnader i borettslaget."

Når det gjelder BBE og GBL og forholdet mellom de to, viser vi også til spørsmålsskriv av 12. november 2024 fra Arbeidsgruppen til OBOS-advokatene og til Høyesteretts dom HR-2011-2303-A (BBE-dommen). Vi finner grunn til å sitere følgende avsnitt fra Høyesteretts dom, fordi disse avsnittene beskriver GBLs ideelle formål og BBEs plikt til å verne om dette, noe som kan ha betydning for våre rettslige drøftelser:

"(79) De ankende parter har anført at styret i BBE i dag opptrer som en interesseorganisasjon for kjøpere, og at en verditakst basert på økningen i konsumprisindeksen medfører en systematisk verdioverføring til nye eiere. Jeg er ikke enig i dette, og viser i denne sammenheng til at det helt grunnleggende formålet med etableringen av borettslaget var at leilighetene skulle tjene som rimelige boliger for eldre i uoverskuelig fremtid.

(80) For at en prisregulering skal bli effektiv, kan medlemmene i borettslaget ikke stå fritt til ensidig å fjerne den. Dette var også noe av bakgrunnen for at lovgiver har åpnet for en adgang til å gi vedtektsveto til andre enn andelseierne, jf. borettslagslova § 7-12 nr. 4 og NOU 2000: 17 side 52. Styret i BBE, som i denne saken kan nedlegge veto mot endringer i borettslagets vedtekter, skal verne om borettslagets ideelle formål.

(81) Det kan være delte oppfatninger om hensiktsmessigheten av boligprosjekter som er basert på den ideologi som BBE står for, nemlig å tilgodese en begrenset krets av sine medlemmer. Slike innvendinger har – slik jeg ser det – imidlertid liten betydning for den vurderingen som her skal foretas etter avtaleloven § 36. Ved at lovgiver så sent som i 2003 valgte å videreføre muligheten til å vedtektsfeste prisreguleringsklausuler i borettslag særlig med tanke på tilfeller hvor boligene er forbeholdt bestemte grupper, anser jeg at det primært vil være en lovgiveroppgave å forby regulering som innebærer at andeler i borettslaget omsettes til lavere pris enn

markedspris. Når prisreguleringen her, som jeg har nevnt, ligger godt innenfor de grenser som ble antydnet i Ot.prp. nr. 69 (1991–1992) side 26, finner jeg det klart at det ikke er grunnlag for å sette til side eller endre denne."

Ifølge Høyesterett skal BBE altså verne om GBLs ideelle formål, som er å tilby rimelige eldreboliger i GBL i uoverskuelig fremtid. Vi anser dette for å være BBEs underliggende formål, mens foreningens hovedaktivitet er å fordele ledige leiligheter i GBL etter prioritetskriterier i BBEs vedtekter.

Vi siterer også den nå opphevede bestemmelsen i borettslagsloven av 1961 § 13 åttende ledd, som utgjør det rettslige grunnlaget for den ordningen som i sin tid ble etablert for GBL:

"Når særlige grunner foreligger, kan departementet samtykke i at det i vedtektene fastsettes vilkår for å være andelseier. Bare i de tilfelle hvor departementet har samtykket i at det i vedtektene fastsettes vilkår for å være andelseier, kan borettslaget fastsette regler for prisregulering. En slik prisregulering kan bare fastsettes dersom samtlige andelseiere er enig om det."

2.2 Mandatet – oversikt over hovedproblemstillingene

De spørsmålene vi er bedt om å vurdere, er beskrevet slik i mandatet:

"En av andelshaverne har reist spørsmål om forholdet mellom det nevnte overdragelsesgebyret og borettslagslovens regler om dekning av felleskostnader. Det synes gjort gjeldende at gebyret er uhjemlet, og at det oppsparte beløpet – ut over nødvendige kostnader for BBE ved overdragelsene – skal overføres til GBL som et vedlikeholdsfond."

BBEs styre er uenig i at gebyret ikke kan innkreves og motsetter seg kravet om overføring av (deler av) midlene et vedlikeholdsfond i GBL. Styret ønsker en vurdering av de rettslige sider av dette.

(...)

BBEs styre ønsker følgende spørsmål vurdert:

- (a) Har BBE adgang til å innkreve det gebyr som er fastsatt i vedtektenes § 3.5 i.f.?*
- (b) Hvis BBE ikke har adgang til slik innkreving eller deler av den:
 - (i) Hvilken rettslig adgang har BBE til å velge mellom (1) å overføre den del av innkrevde gebyrer som måtte overstige gjeldende begrensninger til GBLs vedlikehold, eller (2) å tilbakeføre midlene til de kjøpere som har betalt gebyret?*
 - (ii) Har BBE rettslig grunnlag for å beholde (deler av) de innkrevde gebyrene?"**

Spørsmålet om BBE har adgang til å innkreve Gebyret, må etter vårt syn splittes opp i flere underproblemstillinger:

1. Gir vedtektens § 3.5 fjerde ledd BBE hjemmel for å kreve inn Gebyret?

2. Er burettslagslova eller andre ufravikelige regler til hinder for at BBE kan kreve inn Gebyret, selv om BBE isolert sett skulle ha hjemmel?
3. Dersom BBE har tilstrekkelig hjemmel for Gebyret og ufravikelige regler ikke er til hinder for at det inndrives, blir det for det tredje spørsmål om *hvem* som er forpliktet til å betale Gebyret:
 - (i) Bare de som har blitt medlemmer av BBE *etter* vedtektsendringen (nye medlemmer), eller også de som var medlemmer på det tidspunktet (eksisterende medlemmer)?
 - (ii) Og for eksisterende medlemmer: Bare de som stemte for vedtektsendringen eller som på annen måte har akseptert den, eller også de som stemte imot, lot være å stemme eller ikke deltok på generalforsamlingen?
 - (iii) Og for nye medlemmer: Gjelder det særskilte vedtakelseskrav, eller gjelder den aktuelle vedtektsbestemmelsen for nye medlemmer uten særskilt vedtakelse?

Det kan hevdes at vedtektenes § 3.5 fjerde ledd er ugyldig i den grad bestemmelsen er i strid med ufravikelig lovgivning, og at hjemmelsspørsmålet derfor ikke kan eller bør drøftes løsrevet fra spørsmålet om mulig lovstrid. Av pedagogiske grunner mener vi imidlertid at det er hensiktsmessig først å drøfte hjemmelsspørsmålet for seg selv. Dersom det skulle vise seg at BBE ikke har tilstrekkelig hjemmel til å pålegge kjøperen (eller selgeren) å betale Avgiften, oppstår ikke spørsmålet om lovstrid.

Spørsmålet om *ufravikelige regler* kan være til hinder for Gebyret, knytter seg primært til burettslagslova. Også den ulovfestede foreningsretten som gjelder for BBE, kan i prinsippet utgjøre en begrensning i vedtektsfriheten som gjør at BBE er forhindret fra å operere med et slikt gebyr. Vi kan imidlertid ikke se at § 3.5 fjerde ledd i BBes vedtekter har et innhold som gjør at bestemmelsen strider mot den ulovfestede foreningsretten: Forutsatt tilstrekkelig hjemmel i foreningens vedtekter, er det ikke i foreningsretten et forbud mot å fastsette en slik finansieringsforpliktelse, se også punkt 4.1 nedenfor om dette. Foreningsrettslig blir det derfor kun et vedtakelsesspørsmål om bestemmelsen kan gjøres gjeldende overfor de som kjøper leiligheter i GBL, jf. kapittel 5 nedenfor.¹

Vi legger hovedvekten på spørsmål (a) i mandatet, og skriver mer kortfattet om de subsidiære spørsmålene under (b).

2.3 Avgrensninger og forutsetninger

Det faller utenfor mandatet å drøfte spørsmålet om GBL i sine vedtekter kan fastsette et eierskiftegebyr tilsvarende det som er fastsatt i BBes vedtekter. Dette spørsmålet er drøftet av OBOS-advokatene, men da i tilknytning til et gebyr som skulle ha til formål å finansiere vedlikehold av borettslagets eiendom. Med forbehold om at vi ikke har gått grundig inn i problematikken, deler vi oppfatningen om at en slik ordning synes å bryte med burettslagslovas ordning og system (reglene om innskuddsplikt, gebyr ved eierskifter og fordeling av

¹ Foreningsrettslig og etter Grunnloven § 101 om organisasjonsfrihet, kunne det vært problematisk dersom BBes vedtekter påla *selgeren* å betale en svært høy avgift, da det reelt kunne innebære et utmeldingsforbud i strid med prinsippet om at et medlem av en forening skal kunne melde seg ut når vedkommende måtte ønske det; se nærmere i Geir Woxholth, *Foreningsrett*, 4. utgave 2020 s. 239 (heretter Woxholth Foreningsrett 2020) og Tore Fjørtoft, Grunnloven § 101, i Ola Mestad og Dag Michalsen (red.), *Grunnloven historisk kommentarutgave 1814–2020*, 2021 s. 1120–1123.

felleskostnader; se paragrafhenvisninger i punkt 4.2 nedenfor). OBOS-advokatenes drøftelser bygger på fortolkninger av burettslagslova, og går i liten grad inn på særtrekkene ved GBL og BBE. Basert på rettskildematerialet på området synes det imidlertid ikke som om GBL og andre borettslag med et tilsvarende ideelt preg har utvidet vedtektsfrihet på dette punktet.

Forutsetningen for vår drøftelse er at formålet med Gebyret er å verne om GBLs ideelle formål i samsvar med det som var intensjonen da ordningen ble vedtektsfestet i 2011. Det forutsettes dermed at Gebyrets formål *ikke* er å finansiere vedlikehold av GBLs bygningsmasse. Dersom det sistnevnte var formålet, kunne det oppstå spørsmål om GBL og BBE omgikk reglene i burettslagslova ved å forankre den i BBEs vedtekter og gi BBE hjemmel til å kreve inn en avgift som ikke GBL lovlig kunne ha krevet inn; se nærmere i punkt 4.2 nedenfor.

Det forutsettes at bestemmelsen i § 3.5 fjerde ledd er gyldig vedtatt etter § 5 i BBEs vedtekter. Det vises i den forbindelse til at vedtektsendringen ble godkjent med 60 stemmer for, ingen stemmer imot og én blank stemme, jf. generalforsamlingsprotokollen.

Vi forutsetter videre at BBE er en forening, og ikke et boligbyggelag eller en annen type samvirkeforetak. Dermed er det den ulovfestede foreningsretten som utgjør bakgrunnsretten for de sammenslutningsrettslige spørsmålene.

3. GIR VEDTEKTENES § 3.5 FJERDE LEDD BBE HJEMMEL FOR Å KREVE INN GEBYRET?

Den aktuelle vedtektsbestemmelsen lyder slik:

"Styret kan innkreve et gebyr på inntil 2,5 % av den pris som betales for en leilighet."

Rekkevidden av bestemmelsen må fastlegges gjennom alminnelige prinsipper for vedtektsuttolkning, slik disse er fastlagt i praksis og teori.

Uttrykket "en leilighet" må ut fra sammenheng i § 3 knytte seg til leiligheter i GBL (andeler med tilhørende borettsinnskudd i GBL).

Det er styrets som er innkrevingsmyndighet, og størrelsen på Gebyret kan være på inntil 2,5 % av salgsprisen for leiligheten. Vi er informert om at Gebyret i praksis er satt til 1 % av salgsprisen. Det foreningsrettslige likhetsprinsippet krever at det må foreligge saklig grunn for å endre denne praksisen. Vi går ikke nærmere inn på dette spørsmålet, men peker på at endringer i finansieringsbehovet kan være en saklig grunn for at prosentandelen justeres opp eller ned. Spørsmålet må ses i sammenheng med hva som er Gebyrets formål, og hvordan BBE kan disponere over gebyrmidlene.

Det er særlig to spørsmål ordlyden i vedtektsbestemmelsen ikke gir svar på. Det første er *hvem som er pliktsubjekt*: Hvem har plikt til å betale Gebyret – er det selgeren, kjøperen eller begge? Ordlyden åpner for alle alternativene, men det er mest nærliggende å tolke den slik at det enten er selgeren eller kjøperen som kan ilegges Gebyret. Sammenhengen med de øvrige bestemmelsene i § 3.5 kan tilsi at det er kjøperen som skal betale Gebyret. Den motsatte løsningen ville reelt innebære at man griper inn i den "maksimale pris" som selgeren kan kreve, uten at det fremgår klart at bestemmelsen i § 3.5 fjerde ledd skal ha en slik virkning. Saksunderlaget til vedtektsendringen i 2011 peker i samme retning. Der het det blant annet at:

"Styret finner det rimelig at de som fra nå av blir andelseiere og dermed direkte får glede av resultatet av rettstvistene, bidrar til å dekke de store utgiftene BBE er påført gjennom de senere år." (våre understrekninger)

Tanken var altså at de som kjøper leiligheter i GBL, gjennom Gebyret skal være med på å finansiere de utgiftene BBE påføres for å ivareta borettslagets ideelle preg. Praktiseringen av vedtektene er i samsvar med dette. Det harmonerer dessuten best med det foreningsrettslige prinsippet om frivillig medlemskap om plikten til å betale Gebyret legges på kjøperen, og ikke på selgeren.²

Konklusjonen blir derfor at det bare er kjøperen som kan ilegges Gebyret. Vi tilføyer at vedtektsbestemmelsen ikke tar hensyn til om kjøperen ble medlem av BBE før eller etter vedtektsendringen. Vedtektsbestemmelsen er generelt utformet og gjelder ved alle leilighetskjøp i GBL, uavhengig av når kjøperen ble medlem av BBE; se nærmere i kapittel 5 om hvem som er forpliktet til å betale Gebyret.

Det andre spørsmålet gjelder anvendelsen av gebyrmidlene. Dette spørsmålet har ikke betydning for hjemmelsspørsmålet som vi skal drøfte, men har betydning for vår subsidiære drøftelse i kapittel 6 nedenfor. Vi nevner derfor bare helt kort, at i mangel av holdepunkter for annet, må gebyrmidlene brukes i samsvar med BBEs formål, se punkt 2.1 ovenfor. Vedtektene gir ikke hjemmel for – og den ulovfestede foreningsretten åpner ikke for – at midlene helt eller delvis utbetales til BBEs medlemmer. Uten hjemmel i BBEs vedtekter er det neppe heller anledning til å overføre gebyrmidler til GBL. Dersom midlene reelt benyttes for å dekke finansieringsbehov i GBL, kan Gebyret dessuten være problematisk i relasjon til burettslagslova, jf. se nærmere i punkt 4.2 nedenfor.

På denne bakgrunn blir vår konklusjon at vedtektenes § 3.5 fjerde ledd gir BBE hjemmel til å pålegge kjøpere av leiligheter i GBL et gebyr på inntil 2,5 % av den pris som betales for leilighetene. Dette forutsetter imidlertid at burettslagslova og eventuelle andre ufravikelige regler åpner for en slik bestemmelse, og at den må være gyldig vedtatt, jf. nedenfor.

4. ER BURETTSLAGSLOVA ELLER ANDRE UFRAVIKELIGE REGLER TIL HINDER FOR AT BBE KAN KREVE INN GEBYRET?

4.1 Rettslige utgangspunkter

Siden BBE er en forening, er det som utgangspunkt *et foreningsrettslig spørsmål* om BBE kan pålegge sine medlemmer en finansieringsplikt / en plikt til å gjøre innskudd i foreningen. Det gjelder uavhengig av hva som utløser betalingsforpliktelsen – om det er et kjøp av en leilighet i GBL eller noe annet.

Som forening er BBE underlagt den alminnelige ulovfestede foreningsretten. Utgangspunktet i foreningsretten er *vedtektsfrihet*, dvs. at foreningen selv kan bestemme innholdet i sine vedtekter så lenge de ikke er i strid med ufravikelige regler. Den ulovfestede foreningsretten inneholder ikke noe forbud mot å vedtektsfeste en finansieringsplikt som svarer til den som er fastsatt i § 3-5 i BBEs vedtekter.

Det rettslige utgangspunktet er derfor at BBE lovlig kan ha en slik bestemmelse i sine vedtekter.

² Dette hensynet gjør seg ikke gjeldende dersom selgeren ønsker å fortsette som medlem i BBE, eventuelt at selgeren *må* fortsette som medlem av BBE fordi vedkommende har kjøpt en annen leilighet i GBL.

Spørsmålet blir etter dette om ufravelige lovregler likevel er til hinder for en slik bestemmelse. Forbudet mot urimelige avtaler i avtaleloven § 36 er en mulig skranke, og det var denne Høyesterett vurderte i BBE-saken (Rt. 2011 s. 1641). Terskelen for revisjon av vedtekter på dette grunnlaget er imidlertid svært høy, og vi finner det nokså klart at en finansieringsplikt på inntil 2,5 % av salgssummen ikke rammes av avtaleloven § 36. I det følgende drøfter vi derfor bare om burettslagslova er til hinder for bestemmelsen § 3-5 fjerde ledd i BBEs vedtekter.

Utgangspunktet vil her være at burettslagslova bare gjelder for GBL, og ikke også for BBE, jf. burettslagslova § 1-1 første ledd nr. 1. Konkret tilsier det at bestemmelser i burettslagslova som forbyr eller begrenser GBLs adgang til å pålegge andelseierne betalingsforpliktelser, ikke også gjelder for BBE. Dersom burettslagslovas bestemmelser skal gjelde også for BBE, må det være på grunnlag av identifikasjons- eller omgåelsessynspunkter.

Selv om BBE og GBL er nært knyttet til hverandre, er de to sammenslutningene selvstendige rettssubjekter med forskjellige oppgaver og formål som er underlagt ulike sammenslutningsrettslige regler (henholdsvis den ulovfestede foreningsretten og burettslagslova). Burettslagslova gjelder etter § 1-1 første ledd nr. 1 for borettslag, og vi kan ikke se at det er rettskildemessig dekning for at burettslagslovas bestemmelser skal kunne anvendes på BBE eller andre tilknyttede sammenslutninger som ikke selv oppfyller vilkårene for å være borettslag. Dersom de ufravelige reglene i burettslagslova skal gjelde også for BBE, må det derfor være ut fra omgåelsesbetraktninger.

4.2 Innebærer bestemmelsen i § 3.5 fjerde ledd i BBEs vedtekter en ulovlig omgåelse av ufravelige regler i burettslagslova?

I det følgende drøftes spørsmålet om ufravelige regler i burettslagslova om innskuddsplikt, eierskiftegebyr og fordeling av felleskostnader kan være til hinder for bestemmelsen om finansieringsplikt i § 3.5 fjerde ledd i BBEs vedtekter. Spørsmålet er om de nevnte reglene, som direkte bare gjelder for GBE, også gjelder for BBE basert på det syn at bestemmelsen i BBEs vedtekter innebærer en ulovlig omgåelse av de aktuelle bestemmelsene i burettslagslova.

Burettslagslova og kilder i tilknytning til denne gir ikke klar støtte for at lovens ufravelige regler skal kunne tolkes (sterkt) utvidende for å ramme omgåelser av reglene. Lovforarbeidene tyder imidlertid på at omgåelsesbetraktninger kan være relevante, selv om spørsmålet om omgåelse ikke er drøftet i tilknytning til de bestemmelsene som er aktuelle i vår sak.³ Dette er i samsvar med den sammenslutningsrettslige omgåelselæren som Høyesterett har utviklet de siste tiårene.⁴ Høyesteretts praksis gjelder aksjeselskaper, men har overføringsverdi til andre sammenslutningsformer.⁵

Når man skal vurdere rettslig om det er grunnlag for å fravike regelverkets ordlyd i omgåelsessaker, kan alle anerkjente argumenter og kilder fra den alminnelige tolkningslæren være relevante. Særlig to hovedargumenter går igjen og gjør seg i praksis alltid gjeldende når man drøfter omgåelse i sammenslutningsretten:⁶ Det første er om disposisjonen er gjennomført med omgåelseshensikt, mens det andre er om det foreligger en krenkelse av formålene og

³ NOU 2001: 17 Buretslovene s. 81 (punkt 8.1) og Ot.prp. nr. 30 (2002–2003) Om lov om bustadbyggjelag (bustadbyggjelagslova) og lov om burettslag (burettslagslova) s. 36 (kapittel 5) og s. 127 (punkt 8.6.3), jf. også s. 200 (punkt 8.16.2) om omgåelse av oppløsningsreglene i borettslagsloven av 1960.

⁴ Se særlig Rt. 1994 s. 582 (Scanvest), Rt. 1995. s. 46 (Nimbus), Rt. 1997 s. 1010 (Mycon) og Rt. 2012 s. 1628 (Nordavis).

⁵ Slik også Henrik Skar, "Omgåelse i aksjeselskapsretten", *Tidsskrift for rettsvitenskap*, 2019/3-4, 269–306 på s. 269 (heretter: "Skar TfR").

⁶ Skar TfR s. 305

interessene som det aktuelle regelverket er ment å fremme eller beskytte. I praksis er dette to vilkår som begge må være oppfylt. For å konstatere en ulovlig omgåelse, må det altså foreligge *både* omgåelseshensikt *og* en krenkelse av regelverkets formål / de rettslig vernede interessene.

OBOS-advokatene har trukket inn flere av bestemmelsene i burettslagslova når de har drøftet om GBL lovlig kan kreve inn et større bidrag til et vedlikeholdsfond i forbindelse med at leiligheter i GBL skifter eier. Dette er:

- § 1-2 om ansvarsbegrensning og om at andelseierne ikke har innskuddsplikt ut over det som følger av burettslagslova §§ 2-10, 3-1 og 5-19.
- § 5-19 om plikt til å betale felleskostnader, jf. også reglene om myndighetsmisbruk i §§ 7-13 og 8-15
- § 4-4 om eierskifte og §§ 4-6 og 4-22 om gebyr ifm. eierskifte og bruk av forkjøpsrett.

Vi forstår OBOS-advokatene slik at de mener at det vil være i strid med alle de nevnte regelsettene dersom kjøpere av leiligheter i GBL pålegges å betale en avgift på f.eks. 20 % av salgssummen som skal dekke felleskostnader i borettslaget (typisk benyttes til vedlikehold).

Spørsmålet blir etter dette om bestemmelsen i § 3.5 fjerde ledd i BBEs vedtekter innebærer en rettsstridig omgåelse av de nevnte bestemmelsene i burettslagslova.

I prinsippet må det foretas en omgåelsesvurdering i tilknytning til hver enkelt av disse lovbestemmelser. Siden det er bestemmelser som gjelder den samme tematikken – hvorvidt andelseiere i borettslag kan pålegges finansieringsforpliktelser ut over de som loven gir uttrykkelig hjemmel for – er det imidlertid etter vårt syn forsvarlig å foreta en felles drøftelse.

Basert på konklusjonene i vurderingene fra OBOS-advokatene, finner vi det klart at det vil innebære en ulovlig omgåelse av burettslagslova dersom BBE fastsetter et tilsvarende vedlikeholdsgebyr i sine vedtekter. I denne situasjonen vil det foreligge både omgåelseshensikt og en krenkelse av formålene med de aktuelle bestemmelsene i burettslagslova.

Det Gebyret som er hjemlet i § 3.5 fjerde ledd i BBEs vedtekter, er imidlertid av en annen karakter og har et annet formål. Gebyret er i praksis på 1 % av salgsprisen og kan maksimalt utgjøre 2,5 % av den, og har til formål å beskytte GBLs ideelle preg mot "angrep" tilsvarende det man opplevde i forbindelse med den saken som i 2011 ble behandlet av Høyesterett. Det forutsettes at Gebyrets formål *ikke* er å finansiere vedlikehold av GBLs bygningsmasse, jf. punkt 2.3 ovenfor.

Basert på vurderingstemaet i Nordavis-dommen (Rt. 2012 s. 1628 avsnitt 59 og 61) blir spørsmålet *om Gebyret i BBEs vedtekter har som siktemål å omgå de nevnte bestemmelsene i burettslagslova.*

Vi finner det klart at det ikke foreligger omgåelseshensikt i dette tilfellet. Sakspapirene fra årsmøtet i BBE i 2011 viser at formålet med Gebyret er å dekke ekstraordinære kostnader i tilfelle andelseiere/medlemmer utfordrer "GBL-modellen" eller enkelte sider ved denne, dvs. GBLs ideelle preg som et klausulert borettslag og BBEs rolle i forbindelse med omsetning av leiligheter i GBL mv. Vedtektsendringen var direkte foranlediget av Høyesteretts dom. Det

materialet vi har fått tilsendt, gir ingen holdepunkter for å hevde at vedtektsbestemmelsen ble innført for å omgå burettslagslova.

Det kan imidlertid hevdes at selv om ikke bestemmelsen i § 3.5 fjerde ledd opprinnelig ble innført for å bidra til dekning av GBLs vedlikeholdsbehov, så er ordlyden så vid at Gebyret i prinsippet også kan tjene et slikt formål. Vi har imidlertid i kapittel 3 ovenfor konkludert med at gebyrmidlene må brukes i samsvar med BBEs formål, og at det neppe er anledning til å overføre gebyrmidler til GBL. Uansett er det ingen holdepunkter for at gebyrmidlene vil bli brukt i omgåelsesøyemed. Det er derfor ikke grunn til å drøfte spørsmålet nærmere før det eventuelt skulle bli en aktuell problemstilling.

Ettersom Gebyret ikke har et omgåelsesformål, er det strengt tatt ikke nødvendig å vurdere om Gebyret krenker formålet med de aktuelle bestemmelsene i burettslagslova. Vi nevner imidlertid helt kort at vi ikke kan se at det foreligger en slik formålskrenkelse, og viser også i denne sammenhengen til at Gebyret har et annet formål enn det vedlikeholdsgebyret som OBOS-advokatene har drøftet. Enkelte andelseiere vil nok kunne oppleve det slik at Gebyret innebærer at de pålegges en ekstra betalingsforpliktelse i forbindelse med kjøp av en leilighet i GBL, og at dette er vanskelig å forene med burettslagslovas regler om eierskifter og gebyr i den forbindelse. Det sentrale er imidlertid at Gebyret er fastsatt i vedtektene til foreningen BBE, at det skal brukes til å realisere BBEs formål, og at den ulovfestede foreningsretten ikke er til hinder for at det fastsettes et slikt gebyr, jf. punkt 4.1. ovenfor. Dette er altså et gebyr som de betaler i egenskap av BBE-medlemmer for å medvirke til finansieringen av en særskilt del av foreningsaktiviteten (ivaretagelsen av GBLs ideelle formål). Det er ikke et gebyr som de betaler i egenskap av andelseiere i GBL for å dekke GBLs finansieringsbehov.

Vår konklusjon er på denne bakgrunn at bestemmelsen i § 3.5 fjerde ledd i BBEs vedtekter ikke innebærer en ulovlig omgåelse av ufravikelige regler i burettslagslova. Bestemmelsen kan derfor ikke tilsidesettes på dette grunnlaget.

5. HVEM ER FORPLIKTET TIL Å BETALE GEBYRET?

5.1 Innledning

Vi har konkludert med Gebyret har tilstrekkelig hjemmel i BBEs vedtekter og at det ikke er i strid med burettslagslova eller andre ufravikelige regler. Spørsmålet blir etter dette *hvem som er forpliktet til å betale Gebyret*.

En side av dette spørsmålet ble drøftet i kapittel 3 ovenfor, der vi konkluderte med at det er de BBE-medlemmene som kjøper leilighet i GBL, som plikter å betale Gebyret. Betalingsforpliktelsen påhviler altså kjøperen, ikke selgeren. Videre slo vi der fast at kjøperen har en slik betalingsforpliktelse, uavhengig av om kjøperen ble medlem før eller etter vedtektsendringen i 2011. Generalforsamlingen vedtok altså ikke at vedtektsendringen bare skulle ha virkninger for nye medlemmer.

I det følgende skal vi drøfte en annen side av denne problemstillingen, og den knytter seg til vedtakelsesproblematikk.

- (i) For de som var medlemmer på tidspunktet for vedtektsendringen (eksisterende medlemmer), blir det spørsmål om § 3.5 fjerde ledd bare gjelder for de som stemte for vedtektsendringen eller som på annen måte har akseptert den, eller også for de som stemte imot, lot være å stemme eller ikke deltok på generalforsamlingen.

- (ii) For de som har blitt medlemmer etter tidspunktet for vedtektsendringen (nye medlemmer), blir det spørsmål om det gjelder særskilte vedtakelseskrav, eller om den aktuelle vedtektsbestemmelsen gjelder for nye medlemmer uten særskilt vedtakelse.

5.2 I hvilken grad kan § 3.5 fjerde ledd i BBes vedtekter gjøres gjeldende overfor de som var medlemmer på tidspunktet for vedtektsendringen?

Vedtektsendringen innebar innføringen av en betalingsforpliktelse for det tilfellet at BBes medlemmer kjøper leiligheter i GBL på et fremtidig tidspunkt, altså en betinget betalingsforpliktelse.

De 60 medlemmene som stemte for vedtektsendringen, må etter vårt syn sies å ha akseptert den, herunder at den også skulle kunne gjøres gjeldende overfor eksisterende medlemmer.

For det medlemmet som stemte blankt, og for de medlemmene som ikke deltok på generalforsamlingen, er spørsmålet ikke like opplagt. Mye kan etter vårt syn tale for at vedtektsendringen må anses for å være stilltiende akseptert også av disse i lys av at de – etter det vi kjenner til – ikke har protestert mot endringen, verken da den ble vedtatt eller senere.

Hvis det ses bort fra muligheten for at disse medlemmene må anses for å ha akseptert vedtektsendringen gjennom langvarig passivitet, blir det spørsmål om to tredeler av de som var til stede på BBes generalforsamling lovlig kunne vedta en slik endring av vedtektene som ble rettslig bindende for *alle* BBes medlemmer, uavhengig av uttrykkelig eller stilltiende aksept.

Både etter aksjelovgivningen, borettslovene og samvirkelova er den store hovedregelen at deltakerne ikke kan pålegges innskuddsforpliktelser ut over det som følger av lov, vedtekter eller annet særlig rettsgrunnlag (f.eks. en aksjetegning).⁷ I den ulovfestede foreningsretten finnes det ingen tilsvarende klart formulert regel. Her er utgangspunktet vedtektsfrihet, og begrensningene i flertallets myndighet ligger i alminnelige misbruksprinsipper og eventuelle særrettigheter som medlemmer kan ha fått gjennom vedtektene eller særskilte avtaler.

Professor Geir Woxholth har tatt til orde for at det etter hans syn ikke er grunnlag for å operere med en mer alminnelig lære om uforanderlighet i medlemsvilkårene med grunnlag i medlemmenes tilslutningsforutsetninger:⁸

"Noe slikt ville etter mitt skjønn være å la avtalerettslige synspunkter i sin rendyrkede form få for sterkt gjennomslag. Man ser da bort fra at medlemmet ved tilslutningen til foreningen ikke bare må sies å ha akseptert vedtatte og forutsette plikter, men også de kompetanseregler som gir de styrende organer myndighet til å treffe vedtak, herunder alminnelige flertallsvedtak, som pålegger medlemmene plikter. Synspunktet bør etter mitt skjønn heller være om de aktuelle reglene ut fra en totalvurdering kan sies å virke som et «overgrep» eller «høygradig urimelig» overfor medlemmene."

Av særlig interesse for vår problemstilling er Woxholths uttalelser om at det enkelte medlem vil "kunne motsette seg å bli pålagt økonomiske forpliktelser som ikke står i proporsjon til hva man

⁷ Jf. aksjeloven § 1-2 (2), allmennaksjeloven § 1-2 (2), burettslagslova § 1-2 (2), bustadbyggjelagslova § 1-2 (2) og samvirkelova § 3 (2) og (3).

⁸ Jf. Woxholth Foreningsrett 2020 s. 219.

kunne forvente på grunnlag av vedtektene og foreningens virksomhet ved dens opprettelse eller medlemmets tilslutning til foreningen".⁹

Den først siterte uttalelsen tilsier at det bare er i tilfeller av myndighetsmisbruk at medlemmene ikke kan pålegges ytterligere plikter. Den andre uttalelsen gir tilsynelatende et sterkere vern om berettigede forventninger ved tilslutningen til foreningen. Sett i sammenheng med øvrige deler av Woxholths fremstilling,¹⁰ synes det imidlertid klart at medlemmene primært har et vern mot myndighetsmisbruk og et vern for særskilte rettigheter, og ikke et mer vidtgående vern om sine forutsetninger ved tiltredelsen. Det siste vil jo kunne variere fra medlem til medlem, blant annet basert på individuelle forutsetninger og individuell kunnskap, og individuelle forventninger vil derfor være et lite egnet grunnlag for å trekke grensene for årsmøtets myndighet.

Vi finner det klart at endringen av BBEs vedtekter i 2011 ikke innebar myndighetsmisbruk, men tvert imot var basert på et ønske om å ivareta BBEs og GBLs interesser på best mulig måte i lys av erfaringene fra rettssaken. Antakeligvis hadde ingen av BBEs medlemmer ved innmeldingen forestilt seg at foreningen skulle kunne bli involvert i en slik sak som gikk helt til Høyesterett med de kostnadene det førte med seg. Forutsetningssynspunkter har da etter vårt syn begrenset vekt. I den grad man trekker inn forutsetningssynspunkter, kan man like gjerne se det slik at man melder seg inn i en forening basert på en forutsetning om at foreningen skal ivareta medlemsfellesskapets interesser. Med en slik tilnærming kan vedtektsendringen fra 2011 sies å være godt i samsvar med forutsetningene for medlemskapet.

Vår konklusjon blir etter dette at vedtektsendringen kan gjøres gjeldende overfor de som var medlemmer da endringen ble vedtatt, uten at det er krav om tilslutning fra hvert enkelt medlem.

5.3 I hvilken grad kan § 3.5 fjerde ledd i BBEs vedtekter gjøres gjeldende overfor de som har blitt medlemmer etter at vedtektsendringen ble vedtatt?

I norsk foreningsrett gjelder det ingen alminnelig regel om at den som søker medlemskap, uttrykkelig må slutte seg til vedtektene for å bli bundet av dem. Vedtektene er en del av det rettsforholdet mellom foreningen og medlemmet som vanligvis blir etablert når foreningen aksepterer innmeldingen og formidler dette til det nye medlemmet.¹¹ For enkelte typer vedtektsbestemmelser kan et skjerpet vedtakskrav følge av loven; se for eksempel Høyesteretts kjennelse i Rt. 1999 s. 1532 om en volgiftsklausul i TINEs vedtekter som ifølge Høyesterett måtte aksepteres skriftlig av det enkelte medlem.¹²

Hvis det ses bort fra slike tilfeller der det følger av loven at en vedtektsbestemmelse krever særskilt (skriftlig) godkjennelse, er det bare rent unntaksvis det kan bli spørsmål om at et foreningsmedlem kan anse seg ubundet av en eller flere bestemmelser i foreningens vedtekter under henvisning til at medlemmet ikke har akseptert vedtektene. Et eksempel kan være en forening som har drevet med aktiv rekruttering av nye medlemmer, og som verken i sin markedsføring eller i forbindelse med opptaket av nye medlemmer har gitt informasjon om svært tyngende forpliktelser i foreningsvedtektene (betalingsforpliktelser, aktivitetsforpliktelser

⁹ Jf. Woxholth Foreningsrett 2020 s. 217.

¹⁰ Se Woxholth Foreningsrett 2020 s. 217–232.

¹¹ Stillingen er for så vidt en annen i ansvarlige selskaper og kommandittselskaper, der nye selskapsdeltakere må signere selskapsavtalen og det ikke er noen vedtekter i tillegg til denne avtalen, jf. selskapsloven § 2-3 første ledd.

¹² Se nå voldgiftsloven § 10 første ledd. Ifølge lovforarbeidene stilles det strenge krav til vedtakelse av voldgift, jf. Ot.prp. nr. 27 (2003–2004) s. 40–41.

osv.), og som kanskje heller ikke har gjort vedtektene tilgjengelig for søkerne før opptaket eller oppfordret dem til å lese gjennom dem.

Slik BBEs innmeldingsprosedyrer er innrettet, kan nye medlemmer etter vårt syn ikke høres med at en eller flere bestemmelser i BBEs vedtekter ikke kan gjøres gjeldende overfor dem pga. manglende aksept/vedtakelse. Opptak av nye medlemmer foregår ved at søkerne fyller ut et innmeldingsskjema, og får kvittering for mottak, der det bl.a. vises til BBEs hjemmesider og vedtekter. I innmeldingsskjemaet er det en henvisning til foreningens vedtekter, men ingen uttrykkelig oppfordring til å lese dem. Her kunne man alternativt ha tenkt seg at de som vurderer medlemskap, allerede på dette tidspunktet ble informert om vedtektene og hvor de finnes, og oppfordret til å lese dem. Selv uten slik informasjon i innmeldingsskjemaet, finner vi det klart at nye medlemmer må anses for å være forpliktet av BBEs vedtekter. Det har blant annet sammenheng med at velkomstbrevet ikke kan anses som en endelig og betingelsesløs aksept av søkeren som nytt medlem i BBE. Rettslig må velkomstbrevet etter vårt syn anses som et tilbud om medlemskap på visse vilkår. Her er det tilstrekkelig å vise til 1) at brevet i tittelen taler om informasjon "til søkere av medlemskap" (altså ikke til nye medlemmer), og at det avslutningsvis står at BBE "håper å kunne ønske deg velkommen som medlem i BBE". Videre står det innledningsvis:

"Ditt medlemskap vil bli registrert så snart vi har kontrollert at du oppfyller kravene til medlemskap og du har betalt fakturaen som vårt regnskapsbyrå ECIT sender deg, sammen med tilbud om avtalegiro."

Dersom søkeren ikke betaler fakturaen, vil søkeren ikke bli registrert i medlemsregisteret, og vil følgelig ikke bli medlem i BBE. Ved betalingen må søkeren anses for å ha akseptert vilkårene for medlemskap. Det nevnes i den forbindelse at søkeren i velkomstbrevet anbefales å holde seg oppdatert på BBEs sider, og det er nevnt eksplisitt hvor søkeren kan finne vedtektene. Bestemmelsen i vedtektene § 3.5 fjerde ledd er ikke nevnt særskilt, men det kan heller ikke forventes at BBE i et slikt velkomstbrev fremhever særskilte vedtektsbestemmelser.

Etter vårt syn er det på denne bakgrunn klart at de som søker medlemskap i BBE, vil være forpliktet etter BBEs vedtekter – inkludert § 3-5 fjerde ledd – straks de er tatt opp som medlemmer.

6. KORT OM BBE SIN ADGANG TIL Å DISPONERE OVER EVENTUELT ULOVLIG INNKREVDE AVGIFTSMIDLER

6.1 Innledning – oversikt over problemstillingene

Slik vi ser det, er det rimelig klart BBE lovlig kan innkreve et gebyr når foreningens medlemmer kjøper andeler/leiligheter i GBL. For det tilfellet denne konklusjonen mot formodning ikke skulle være riktig, vil vi kort drøfte BBEs rettslige adgang til å disponere over avgiftsmidlene. I mandatet er det i denne sammenhengen reist to spørsmål:

- (i) *"Hvilken rettslig adgang har BBE til å velge mellom (1) å overføre den del av innkrevde gebyrer som måtte overstige gjeldende begrensninger til GBLs vedlikehold, eller (2) å tilbakeføre midlene til de kjøpere som har betalt gebyret?"*
- (ii) *"Har BBE rettslig grunnlag for å beholde (deler av) de innkrevde gebyrene?"*

Det første spørsmålet er om BBE har plikt til å tilbakeføre midlene til de kjøperne som har betalt Gebyret. Dersom BBE har slik tilbakeføringsplikt, oppstår ikke spørsmålet om BBE selv kan beholde midlene eller bruke dem til GBLs vedlikehold.

6.2 Har BBE tilbakeføringsplikt etter læren om *condictio indebiti*?

Spørsmålet om tilbakeføringsplikt må løses på grunnlag av alminnelige pengekravsrettslige regler om oppgjørskorreksjon slik disse er utviklet i praksis og teori.¹³ Spørsmålet må vurderes konkret, men rettspraksis gir grunnlag for å oppstille en hovedregel om tilbakeføring til feilbetaleren, i dette tilfellet de som eventuelt har betalt Gebyret til BBE uten at det var rettslig grunnlag for det.

I vår sak har BBE-medlemmer som har kjøpt leiligheter i GBL i den aktuelle perioden, i aktsom god tro betalt Gebyret uten at BBE forutsetningsvis hadde et rettslig grunnlag for overføringen. At medlemmene i aktsomt god tro har betalt et Gebyr som BBE ikke lovlig kunne pålegge dem å betale, taler med styrke for at BBE har en tilbakeføringsplikt. Innrettingshensyn peker i motsatt retning, særlig når det gjelder innbetalinger som har funnet sted kanskje 13-14 år tilbake i tid. BBE kan også vise til at foreningen har vært i god tro med tanke på den eventuelt ulovlige innkrevingen. Dette momentet har imidlertid begrenset vekt, ettersom BBE selv står nærmest til å bære risikoen for egen rettsvillfarelse.

Basert på vår prinsipale konklusjon om at BBE lovlig kan innkreve Gebyret, ser vi ikke grunn til å drøfte spørsmålet om tilbakeføringsplikt mer inngående, og vi går heller ikke inn på spørsmålet om et eventuelt tilbakeføringskrav kan være foreldet. Det kan vi eventuelt gjøre på et senere tidspunkt dersom det skulle bli aktuelt. Vår foreløpige vurdering er imidlertid at BBE mest sannsynlig vil ha tilbakeføringsplikt etter læren om *condictio indebiti* dersom BBE ikke lovlig kunne innkreve Gebyret. Hvert tilfelle må i prinsippet vurderes for seg, men det foreningsrettslige likebehandlingsprinsippet kan tilsi at man som utgangspunkt konkluderer likt overfor alle betalere.

6.3 Hvordan kan BBE disponere over de ulovlig innkrevde avgiftsmidlene?

Forutsetningen for denne drøftelsen er at BBE ikke lovlig kan innkreve Gebyret, men at BBE likevel ikke har plikt til å tilbakeføre midlene til de kjøperne som har betalt Gebyret.

Dette er et spørsmål som må løses på grunnlag av BBEs vedtekter og styrets alminnelige plikt til å fremme BBEs interesser. Som nevnt i kapittel 3 ovenfor, sier ikke § 3.5 fjerde ledd i vedtektene noe om hvordan midlene skal anvendes. De må da anvendes i samsvar med BBEs formål, se nærmere i punkt 2.1 ovenfor. At BBE beholder pengene og bruker de til å verne om GBLs ideelle formål, ligger i så fall klart innenfor det som vil være en lovlig anvendelse av pengene. Derimot vil det være vesentlig mer problematisk å overføre pengene helt eller delvis til GBL, særlig dersom de skal brukes for å dekke GBLs vedlikeholdsbehov, jf. våre drøftelser i kapittel 3 og 4.2 ovenfor.

Vår konklusjon blir derfor at eventuelle ulovlig innkrevde midler som BBE har rettslig adgang til å beholde, må anvendes på samme måte som lovlig innkrevde midler, dvs. til sitt tiltenkte formål.

¹³ Se for eksempel Viggo Hagstrøm, *Obligasjonsrett*, 2. utgave 2011 s. 700–711. Av nyere teori vises det til Oskar Otterstrøm, "Tillbakesøking ved feilbetaling", i *Lov og rett* nr. 7/2020 s. 409-430 og Thomas Rønning, "Condictio indebiti – en kommentar til Oskar Otterstrøm", i *Lov og rett* nr. 1/2021 s. 58–69. Det vises også til Thomas Rønnings doktoravhandling om læren om *condictio indebiti*, som ble forsvart i 2024, men som ennå ikke er publisert.

7. SAMMENFATNING

Våre drøftelser og konklusjoner kan kort sammenfattes slik:

- BBE kan lovlig innkreve det Gebyret som foreningens medlemmer må betale når de kjøper leiligheter i GBL.
 - Vedtektene gir tilstrekkelig hjemmel for Gebyret, og
 - Verken burettslagslova eller andre ufravikelige regler er til hinder for at det inndrives.
- Plikten til å betale Gebyret påhviler både de som var medlemmer av BBE på tidspunktet for vedtektsendringen i 2011 (eksisterende medlemmer), og de som har blitt medlemmer etter den tid (nye medlemmer).
 - For de eksisterende medlemmene gjelder betalingsplikten uavhengig av om de i sin tid stemte for eller imot vedtektsendringen.
 - For nye medlemmer gjelder betalingsplikten uten særskilt vedtakelse så lenge de er tatt opp som medlemmer i BBE samsvar med foreningens vanlige innmeldingsprosedyre.
- Dersom BBE mot formodning ikke har rettslig adgang til å innkreve Gebyret, vil utgangspunktet være at BBE har tilbakeføringsplikt overfor de medlemmene som har betalt Gebyret.
- For det tilfellet at BBE likevel ikke skulle ha tilbakeføringsplikt, må BBE anvende de ulovlig innkrevde midlene i samsvar med sitt formål, dvs. til å verne om GBLs ideelle preg.