



Hva er styrets ansvar?

Bjørn Robert Lofterød
Advokat i NBBL

19.10.2025

Vestboseminaret 2025

- Borettslagslova og eierseksjonssameieloven om styrets oppgaver



Styrets ansvar og oppgaver

Lede i tråd med
lov, vedtekter og
vedtak fra
generalforsamling
eller årsmøtet

Alt annet som ikke
er tildelt andre
gjennom lov eller
vedtekter

Daglig ledelse og forvaltning



Styrets ulovfestede roller, plikter og oppgaver

- Sjelesørger, omsorgsperson, klagevegg
- Kontaktperson for mange parter og interesser – variert
- Mulighet til å gjøre noe positivt for andre og for et fellesskap



Hva slags problemer skal styret løse?

- Hindre at problemer og utfordringer som går utover fellesskapet oppstår og at eksisterende løses
- Styrets utfordring: Sørge for at dette skjer i tråd med relevant lovgivning og borettslagets interesser
- Veiledende grunnprinsipper:
 - Borettslaget forvaltes i formål med borettslagets interesser, ikke dine egne
 - Mindretallet skal vernes mot urimelige og usaklige avgjørelser fra flertallet
 - Objektivitet
 - Likebehandling





Styrets plikter og oppgaver



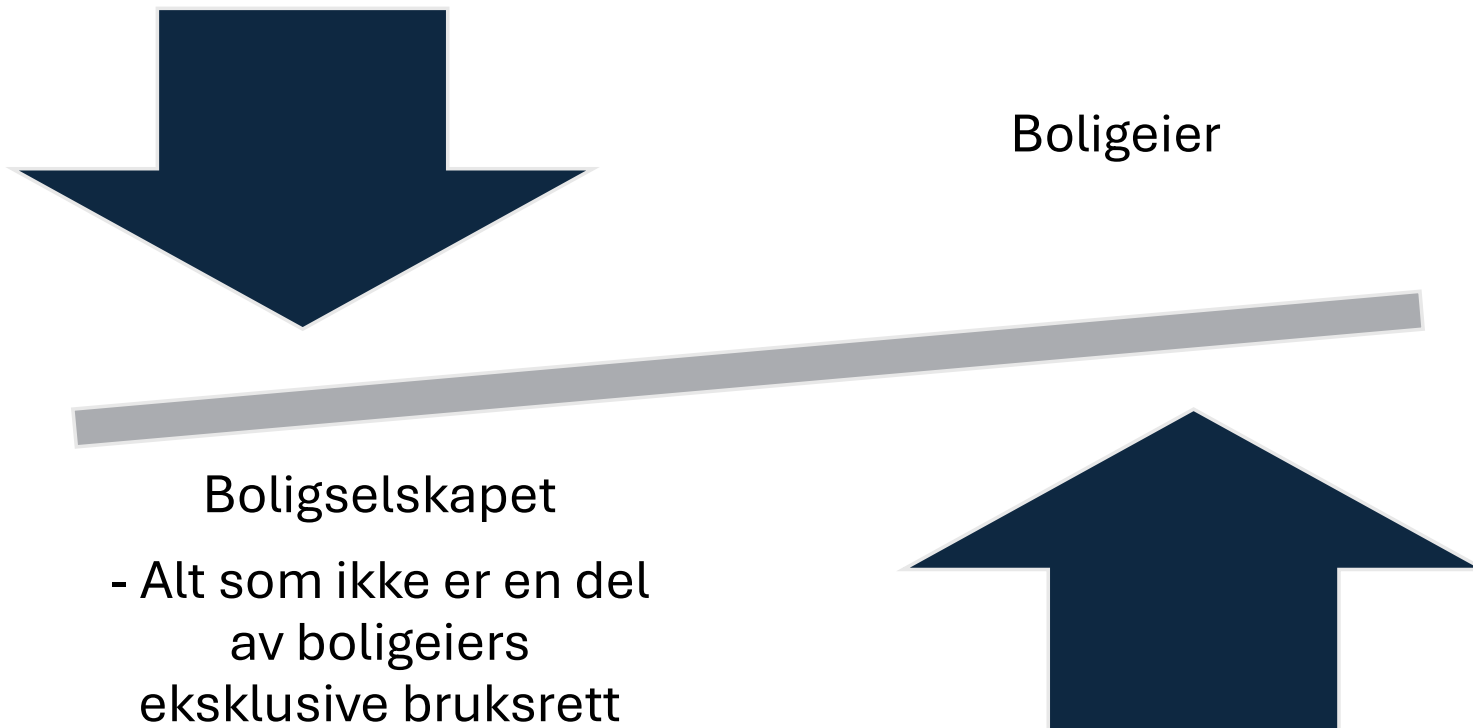
Daglig ledelse og forvaltning

- Avholde styremøter
 - Vedlikehold
 - Håndtere klager fra beboere
 - Håndtere forkjøpsrett
 - Bruksoverlatelse
 - Ordensregler
 - Andelseiers mislighold
 - GDPR
 - Alt som ikke er unntatt ved lov, vedtekter eller instruks fra GF/ÅM
- 

Hvilke av disse fortjener ekstra fokus?

- Avholde styremøter
- Vedlikehold
- Håndtere klager fra beboere
- Håndtere forkjøpsrett
- Bruksoverlatelse
- Ordensregler
- Andelseiers mislighold
- GDPR
- Alt som ikke er unntatt ved lov, vedtekter eller instruks fra GF/ÅM

Vedlikeholdsplikten



Vedlikeholdsplikten

Boligselskapet eller eier?

- Hvorfor er avgrensningen viktig?
 - Avklare
 - Hva som må gjøres
 - Hvem som skal gjøre det
 - Hvem som betaler



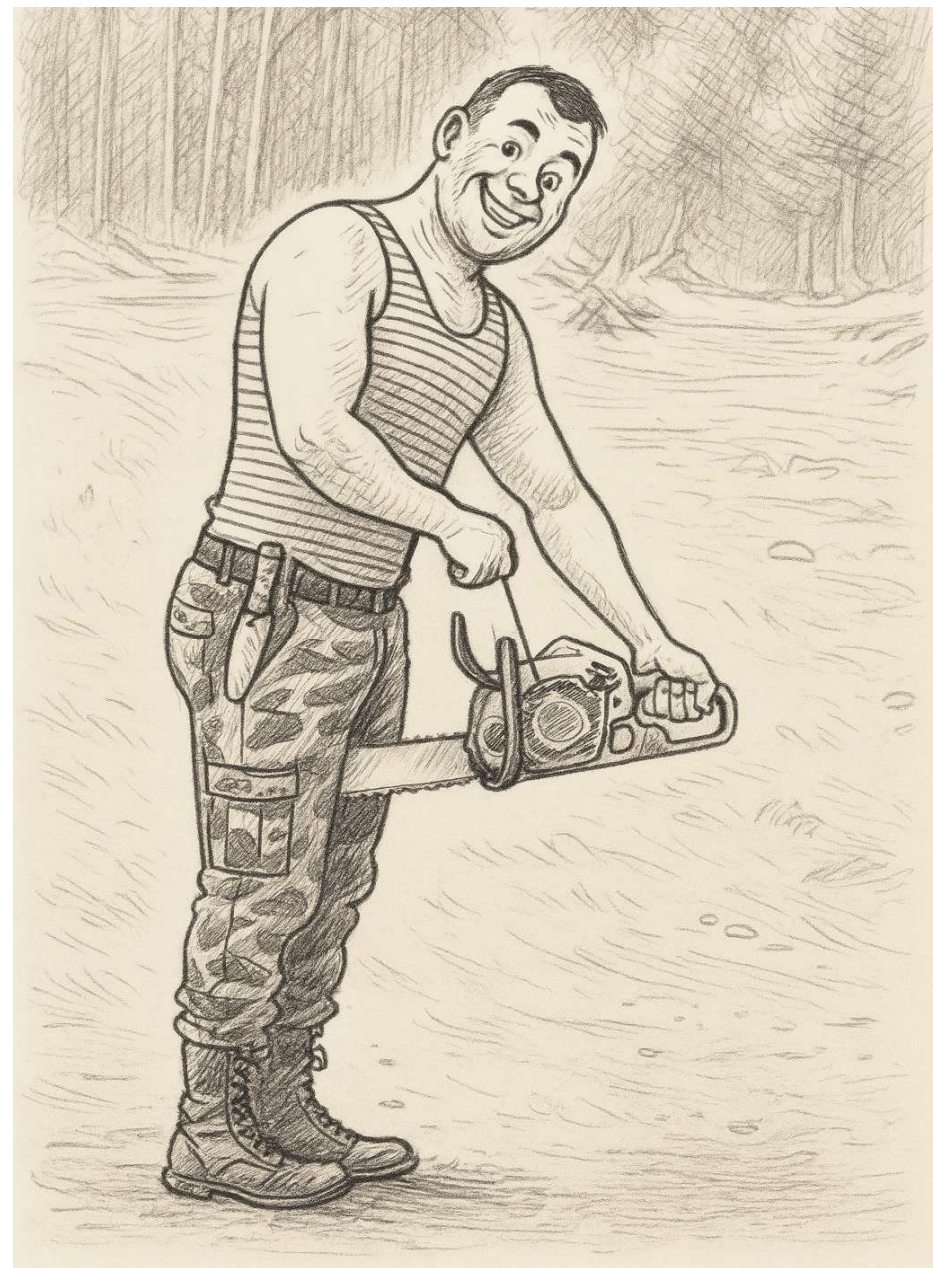
Vedlikeholdsplikt

- Boligselskapet
 - Alt som ikke andelseier/seksjonseier har plikt til å vedlikeholde
 - Innvendige og utvendige fellesarealer
 - Yttervegg
 - Tak
 - Bærende konstruksjoner
 - Felles installasjoner
 - Elementer som blir bygget inn i boligselskapets bygningskropp
- Boligeier:
 - Innvendige flater, rør/ledninger frem til påkobling til fellesanlegg, inventar osv.



Ønske om en annen fordeling av vedlikeholdsplikten?

- Kan vedtektsfeste eller avtale avvikende løsninger
 - Borettslag: 2/3-dels flertall på GF
 - Sameier: 2/3-dels flertall i årsmøtet, men også samtykke fra seksjonseiere som pålegges plikt utover det som følger av loven
- Ulike regler for de to boligselskapsformene



Når slutter
vedlikeholdet og
når oppstår det
en
bygningmessig
endring?



Nødvendig vedlikehold kan vedtas og gjennomføres av styret



Endringer av bygg eller grunn må vedtas av GF eller ÅM med 2/3 flertall



Dersom styret er i tvil om egen myndighet – anbefaler beslutning i GF/ÅM



Hva skjer om nødvendig vedlikehold blir nedstemt av GF eller ÅM?
- Vurder fratreden.

Vedlikeholdsplikt – eier endrer når styret skulle vært involvert

- Konsekvenser
 - Mislighold og salgspålegg
 - Tilbakeføring for eiers regning
 - Men hva om tiltaket ikke medfører noe økonomisk tap?
 - Eks. Andelseiers inngrep var urettmessig og borettslaget ansvarlig for retting. Men bæring var ivarettatt og det var derfor ikke nødvendig å rette og heller ikke noe økonomisk tap.
 - Eier må dekke vedlikeholdskostnader?
 - Eksempler fra rettspraksis:
 - Glasskonstruksjon/karnapp med vindeltrapp som førte opp til to takterrasser forbehold to eierseksjoner alene. Ikke fellesutgifter, men måtte dekkes av seksjonseierne
 - Lekkasje i et glasstak over seksjonseierens takterrasse. Fellesutgifter, men seksjonseier må dekke pga nytteunntaket i loven.

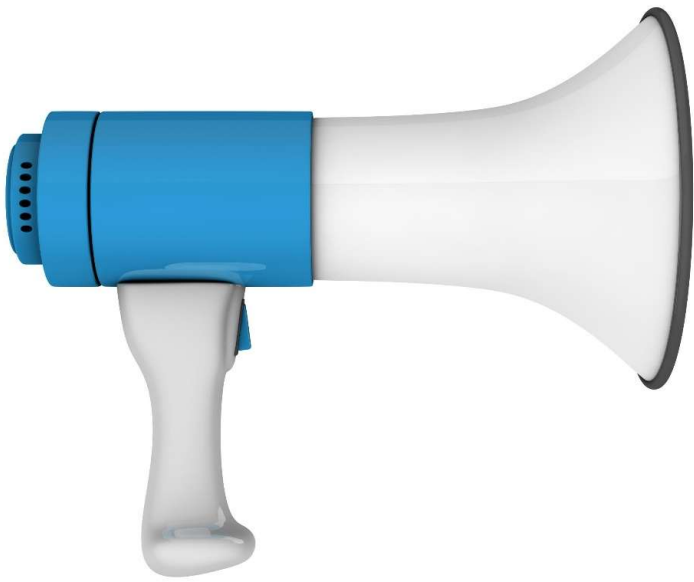


Mislighold

- Styret har myndighet og plikt til å følge opp mislighold
 - Selv om lite trivelig
- Hva er mislighold?
 - Pliktbrudd
 - andelseier eller seksjonseier oppfyller ikke sine plikter, for eksempel ved manglende betaling, brudd på ordensregler, eller fare for ødeleggelse av eiendommen
- Mulige konsekvenser
 - Advarsel
 - Erstatning
 - Bot
 - Dom
 - Salgspålegg
 - Midlertidig forføyning

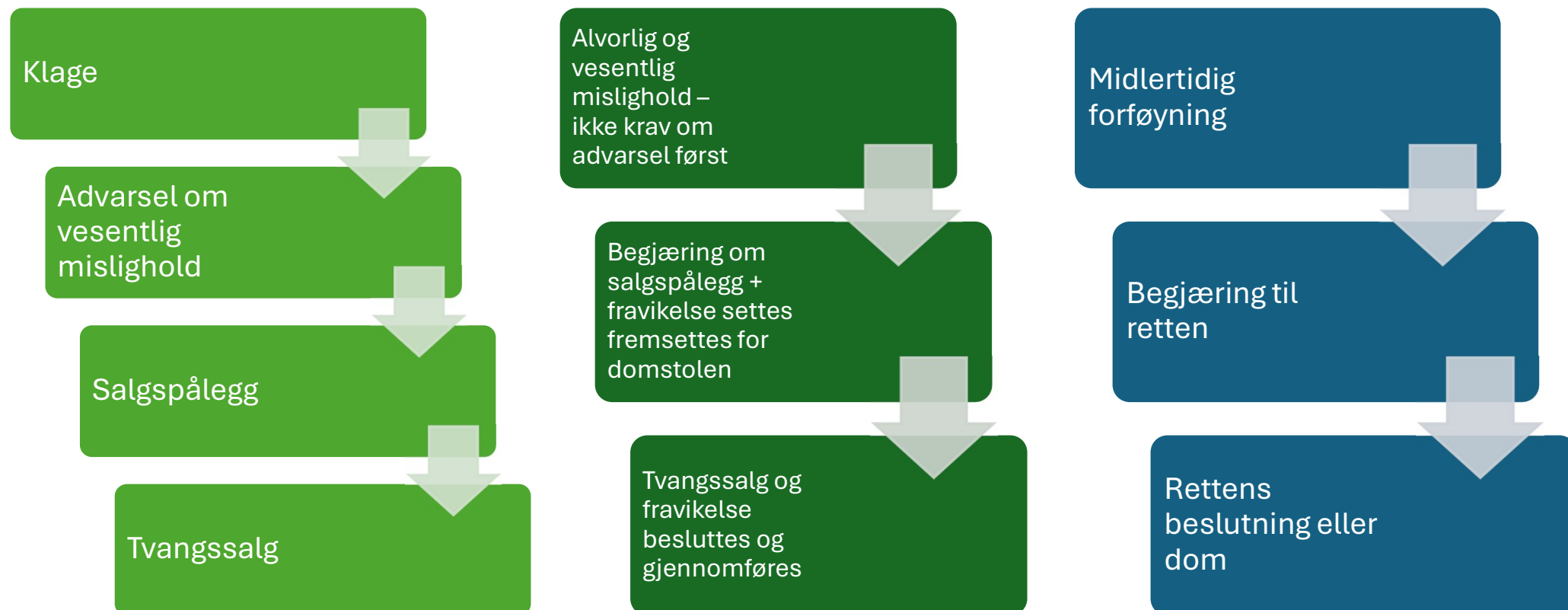


Advarsel



- Hva?
 - Orientering til beboer om uønsket adferd
 - Ingen lovkrav
- Men skal vedkommende skjønne alvorret og borettslaget senere kunne ilegge salgspålegg bør advarselen oppfylle følgende krav:
 - Skriftlig til eier og leietaker
 - Beskrivelse av misligholdet
 - Handling som er utført og regel som er brutt
 - Informere om at vesentlig mislighold gir rett til å selge andelen
 - kan droppes om det neppe er aktuelt eller lite lurt
- Saken kan stoppe der

Ved mer alvorlig mislighold



Hva kan pliktbrudd hos styret føre til?

**ERSTATNINGSANSVAR FOR
STYREMEDLEMMER**

Vilkår for erstatningsansvar

1. Uaktsomhet
 2. Økonomisk tap
 3. Årsakssammenheng
- Styremedlemmer kan holdes ansvarlig etter lovfestede og ulovfestede regler.
 - Flere ansvarlige hefter solidarisk – regress mellom dem mulig.
 - Uaktsomhet: omfatter aktive og passive handlinger
 - Påregnelig årsakssammenheng kreves.
 - Økonomisk tap



Styreansvarsforsikring

- Skal mye til for at et styremedlem skal bli personlig ansvarlig
- Sjekk gjeldende forsikring – ofte dekket av boligselskapets gårdeierforsikring
- Vel så viktig – hva er det den ikke dekker?
 - Mer forbryterske forhold som heller ikke kan knyttes til styret som enhet
- Pass på frister

Styrets ansvar og GDPR



Henger sammen med styrets Ansvar for å sørge for at laget eller sameiet ledes i samsvar med lov

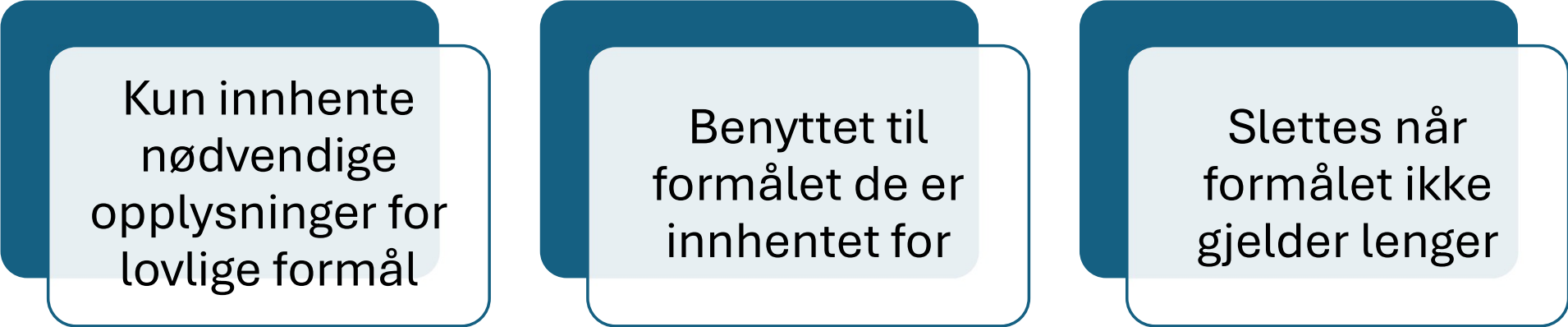
GDPR og personopplysningsloven



- Regelverk som regulerer hvordan personopplysninger skal samles inn, lagres og behandles.
- Gi enkeltpersoner kontroll og rettigheter
- Sikre at virksomheter behandler data trygt og lovlig
- Hvorfor et ansvar for boligselskapet?
 - Anses som behandlingsansvarlig etter lov
 - Jobben kan settes bort, men ikke det lovpålagte ansvaret



Answarets rekkevidde



Kun innhente
nødvendige
opplysninger for
lovlige formål

Benyttet til
formålet de er
innhentet for

Slettes når
formålet ikke
gjelder lenger



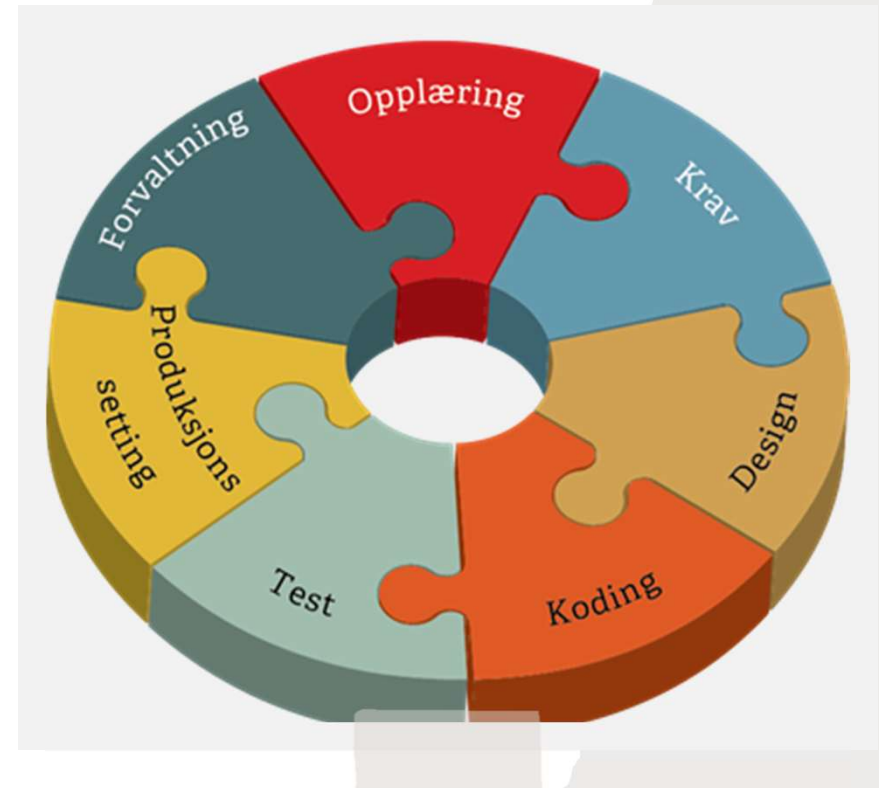
Hva er personopplysninger?

Opplysninger som direkte eller indirekte kan knyttes til en fysisk person og identifisere denne:

- Navn
 - Identifikasjonsnr.
 - Lokaliseringsopplysninger
 - Mfl. underkategorier som genetiske, biometriske og helseopplysninger
-

Praktisk bruk – Styrets rett til opplysninger

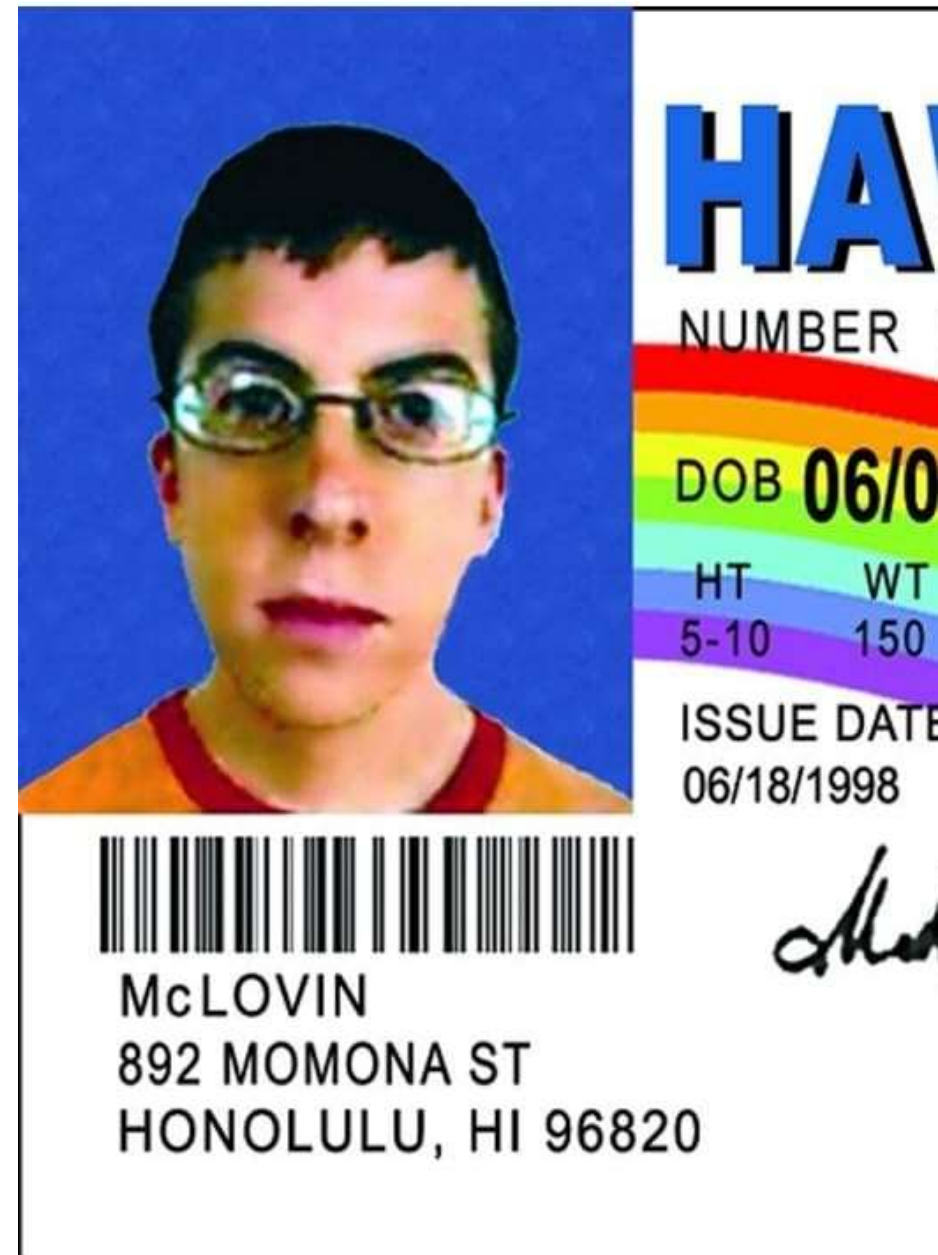
- Lovlig hvis nødvendig for:
 - Oppfyllelse av avtaler
 - utleie, kjøp og salg av andeler
 - Etterlevelse av lov eller vedtekter
 - behov for kontakthinformasjon til leietaker i forbindelse med klager om støy, rapporteringsplikt til skattemyndigheter.
- Styret trenger opplysninger for daglig ledelse og forvaltning av boligselskapet.



Hvilke opplysninger?

Styret bør med rette kunne lagre:

- Navn
- Fødsels- og personnummer
- Adresse
- E-postadresse
- Telefonnummer

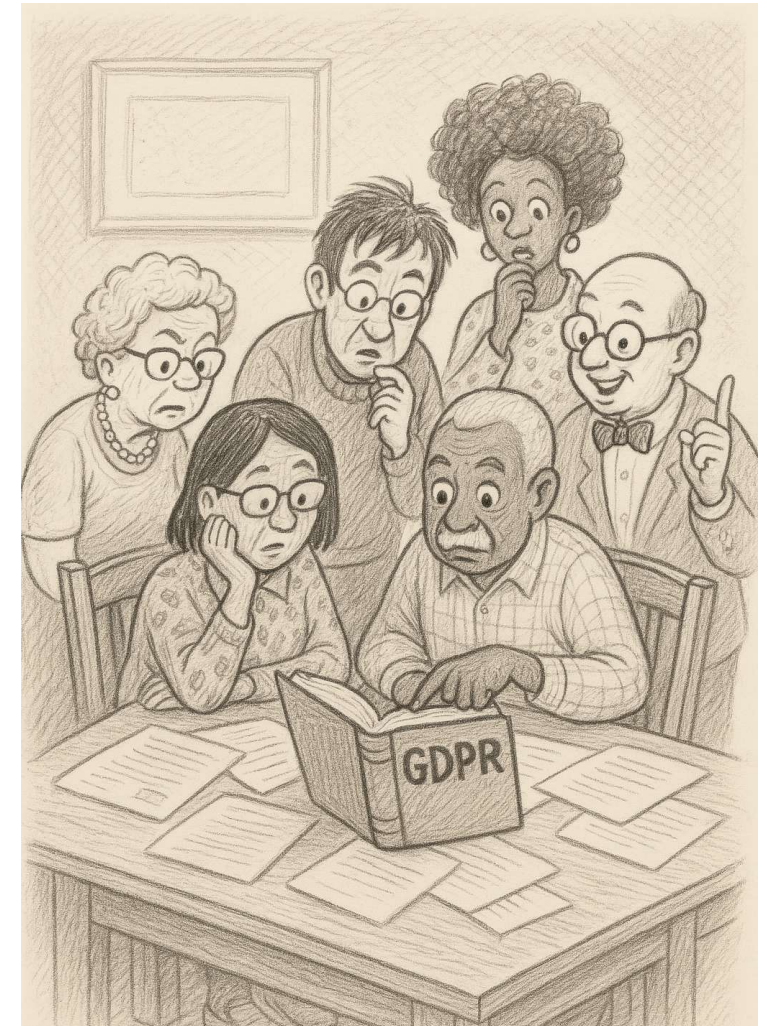


HAWAII
NUMBER
DOB 06/0
HT 5-10 WT 150
ISSUE DATE 06/18/1998

McLOVIN
892 MOMONA ST
HONOLULU, HI 96820

Styret og GDPR

- Hva er GDPR?
 - Regelverk som regulerer hvordan personopplysninger skal samles inn, lagres, behandles og deles
 - Gjelder for virksomheter og organisasjoner som behandler personopplysninger om enkeltpersoner i EU/EØS-området
- Boligselskap er ansvarlig for behandling av de personopplysninger de har tilgang til
- Kan ikke avtale eller fraskrive seg ansvaret



Kameraovervåking

- Regulert i forskrift
- Må være begrunnet i beboernes sikkerhet, forebygging av straffbare handlinger
- Tydelig skilting
- Opptak skal slettes etter en uke. Mulig med 30 dager hvis politisak.
- Anbefalt med bred støtte fra GF/ÅM, minst 2/3 flertall





Skiltregler

- Innenfor med krav om ensartet utseende til dørskilt og postkasser
- Unntak for krav om navn hvis retten til anonymitet overstiger fellesskapets interesser.
 - Eks. voldutsatte personer mv.



Innsynsrett - Hva produserer styret av informasjon som ikke deles uoppfordret?

Styremøteprotokoll – internt arbeidsredskap, som normalt ikke deles.

- Beboer må likevel kunne kreve innsyn i deler av dokumentet der denne er omtalt.

Regnskapsbilag: Vanligvis ingen innsynsrett

- Oppstilling av felleskostnader bør likevel kunne gis

Tips: Be den innsynssøkende om begrunnelse og henvisning til et rettslig grunnlag

Taushetsplikt

- Lovregulert for borettslag
 - For eierseksjonssameier gjelder uansett regler om personvern
- Vilkår:
 - Gjelder for:
 - Styret, forretningsfører og ansatte i laget
 - Hva?
 - Personlige forhold
 - Overfor *uvedkommende*





Taushetsplikt forts.

- Brudd kan straffes med bøter
- Evigvarende så lenge ingen rettmessig interesse tilsier hemmelighold
- Den som ber om innsyn bør vise til rettslig grunnlag



Sjekkliste for styret

- Ha oversikt og kontroll over avtaler
 - Sørg for at avtalen ivaretar borettslagets interesser og at man kun er ansvarlig i «navnet» ved brudd på det relevante regelverket.
- Personvernerklæring
 - Behandling skal opplyses om
 - Kan publiseres på nettside
 - Egen cookie-policy hvis det brukes



Sjekkliste for styret forts.

Oversikt over:

- Hvilke opplysninger innhentes
 - Hvem har tilgang
 - Hvor de lagres
 - Rutiner for tilgangsstyring, sikring og sletting
 - Skilting ved kameraovervåking
 - Informer beboere og eiere
-

Takk for meg!

Bjørn R. Lofterød

Advokat

Epost: brl@nbbl.no

Mobil: 94 82 94 82

**BO
RETTS
LAGET**

- En podcast om jus og bolig fra NBBL



Straffe- eller bonusrunde?

Om tiden strekker til eller ikke, her med noen flere
typetilfeller for den ivrige.



Generelt om styreansvaret

- Noen grunnleggende forutsetninger for å vurdere et potensielt ansvar
- Personlig, ikke et kollektivt ansvar for styret som organ
 - Fravær eller protokollført uenighet kan frita for ansvar
 - Rammer klanderverdig aktivitet og passivitet
 - Handlinger begått under utførelsen av vervet
 - Utgangspunkt i situasjonen da beslutninger ble truffet eller handlingen foretatt

Generelt om aktsomhetsnormen for styremedlemmer

- Ikke nok at det tas feil valg eller at lovkrav brytes
- Skal en del til for å konstatere personlig ansvar
- Handlemåten må være markert avvikende fra det man kan forvente av ikke-profesjonelle styremedlemmer
- Begrunnet i at en for streng aktsomhetsnorm kan hindre de mest innsiktsfulle kandidater i å påta seg tillitsverv i borettslagene
- Men lett å komme til motsatt konklusjon når en kan påvise en ansvarsbetingende handling som representerer et brudd på styrets lojalitetsplikt og noen har tilgodesett egne særinteresser

Vilkårene - økonomisk tap og årsakssammenheng

- Boligselskapet må ha lidt et tap av en viss størrelse
 - Utfordrende å dokumentere
 - RG-1999-303: Garasjer revet og bygget nye uten nødvendig samtykke fra generalforsamlingen – ikke økonomisk tap dersom avtale er inngått på markedsmessige vilkår.
 - Tilføres eiendomsmassen verdi totalt sett?
- Krav om årsakssammenheng mellom handlingen og tapet
 - Skaden kan ikke være for fjern eller upåregnelig

Unntak fra ansvar

- Ansvaret kan lempes eller reduseres, jf. skadeserstatningsloven § 5-2
 - under hensyn til skadens størrelse, den ansvarliges økonomiske bæreevne, foreliggende forsikringer og forsikringsmuligheter, skyldforhold og forholdene ellers tilsier at ansvaret er urimelig tyngende for den ansvarlige.
 - Tilsvarende gjelder når det i særlige tilfelle er rimelig at den skadelidte helt eller delvis bærer tapet selv.
- Ingen begrensninger i hvem som kan kreve erstatning
 - Men om borettslaget skal fremme krav mot styret, kreves vedtak i generalforsamlingen, jf. brl. § 12-3
 - Om GF fatter beslutning om ansvarsfritak binder den kun borettslaget, ikke bindende for den enkelte andelseier eller tredjepart, se brl. § 12-5.

Typetilfeller

- Styret må ha god oversikt over selskapets økonomi
 - Følge opp forsinket betaling av felleskostnader
 - Manglende låneopptak og reforhandling av betingelser med bank
- Unngå sløsing:
 - Utgifter til fester for tillitsmenn, bevertning på styremøter som inkluderte restaurantbesøk på Den gyldne elefant, samt gaver til personer som hadde gjort godt arbeid for borettslaget
 - Ikke uaktsomt selv med dårlig økonomi
 - Dommen er kritisert

De bestemmer selv — hva maten skal koste!

Vi liker fornøyde kunder — som mener at de har fått valuta for pengene. På alle våre a la carteretter setter vi derfor fra og med mandag den 2/2 veiledende priser. Hvis De mener at De har fått for dårlig service eller at maten ikke holder mål, kan De fritt sette ned prisen til det De mener er riktig!

Er maten og service helt topp, så betaler De full pris. Hvis De derimot ikke er 100 % fornøyd — vel så betaler De så meget De ønsker!

Den prisen som De setter, godtar vi uten diskusjon. Velkommen til et besøk hos oss! Bestill gjerne bord i tlf. 25 61 25.



Bergenov. 2. Grorud. Tlf.

Typetilfeller

- Innkjøp
 - Manglende anbudsprosess og bruk av bistand fra fagfolk ved innkjøp av større arbeider
 - Oppfølging etter inngått avtale
 - Store overskridelser kan tyde på en dårlig prosess og kontroll, men trenger ikke være det
- Dom om utskifting av vinduer
 - Pristilbud forsøkt innhentet
 - Noe avvikende størrelser
 - Tilbyders marked
 - Vedlikeholdsbehovet fremstod prekært
 - Manglende anbudsprosess ikke å anse som uaktsomt
 - Utfordringer med å måle det økonomiske tapet



Typetilfeller

- Finansielle transaksjoner
 - Risikable investeringer eller lån kan føre til ansvar
 - Valutalån, strukturerte spareprodukter mm
 - Vet du hva renteswap og Nibor er?
- Beslutning om fellestiltak
 - Må ha sammenheng med boretten
 - Boligselskapet mottar som regel en gjenytelse, derfor vanskelig å påvise et økonomisk tap, selv om styret har gått utover sine fullmakter
 - Eks fra rettspraksis:
 - Trimrom bygget til 1.760.000 uten boligeiernes samtykke – ikke økonomisk tap
 - Innkjøp av skumapparat, brannvarslere og bredbåndsavtale – mottatt ytelsene og ikke noe misforhold mellom ytelsene. Ikke noe økonomisk tap.



Typetilfeller

- Helse, miljø og sikkerhet
 - Internkontrollforskriften pålegger boligselskapenes styre å overholde diverse offentlige krav på fellesarealer og –installasjoner
 - Dette innebærer at styret eller vaktmester regelmessig må sjekke blant annet
 - Elektriske anlegg
 - Lekeplasser
 - Rømningsveier
 - Brannvarslere

