

HØRINGSNOTAT

Forslag om endringer i borettslagsloven og eierseksjonsloven for å legge bedre til rette for nye boligkjøpsmodeller

Dato: 3. juli 2023

1	Innledning.....	4
1.1	Bakgrunn.....	4
1.2	Formål med forslagene	5
2	Boligkjøpsmodeller	5
2.1	Leie til eie	6
2.2	Deleie	6
2.3	Etterspørsel	6
3	Gjeldende rett	7
3.1	Generelt.....	7
3.2	Borettslagsloven.....	8
3.3	Eierseksjonsloven	9
3.4	Tilgrensende lovverk	10
3.4.1	Skatteloven	10
3.4.2	Bustadoppføringslova og avhendingslova	11
3.4.3	Foreldelsesloven.....	11
3.4.4	Finansforetaksloven	12
4	Behov for lovendringer.....	13
4.1	Begrensningene i boliglovene	13
4.1.1	Borettslagsloven	13
4.1.2	Eierseksjonsloven.....	14
4.2	Hensynet til forbrukerne	14
4.2.1	Informasjon og markedsføring	14
4.2.2	Bustadoppføringslova vs. avhendingslova ved kjøp	15
4.2.3	Foreldelse	16
4.2.4	Standardkontrakter, veileder	16
5	Departementets vurderinger og forslag	16
5.1	Generelt.....	16
5.2	Forslag til endringer i borettslagsloven – leie til eie.....	17
5.2.1	Innledning.....	17
5.2.2	Brukereierprinsippet.....	17

5.2.3	Minstevilkår	18
5.2.4	Foreldelse	21
5.2.5	Hvem skal kunne tilby boligkjøpsmodeller?.....	23
5.2.6	Hvor stor andel bør juridiske personer kunne eie?.....	23
5.3	Forslag til endringer i borettslagsloven – deleie	25
5.3.1	Innledning.....	25
5.3.2	Minstevilkår	26
5.3.3	Foreldelse	27
5.3.4	Hvem skal loven åpne for og hvor stor eierandel?.....	27
5.4	Bør det lovfestes særregler for kommunene?	28
5.5	Øvrige endringer i borettslagsloven.....	29
5.5.1	Forkjøpsrett	29
5.5.2	Sameie i andel	29
5.5.3	Stemmerett	29
5.6	Eierseksjonsloven	31
5.6.1	Særlige problemstillinger	31
5.6.2	Forslag til endringer – leie til eie	32
5.6.3	Forslag til endringer – deleie.....	34
6	Økonomiske og administrative konsekvenser	35
7	Forslag til lovendringer	36

1 Innledning

1.1 Bakgrunn

Regjeringens mål er at flere skal få mulighet til å eie sin egen bolig. Det å eie sin egen bolig har mange fordeler. Eiere har ofte en mer forutsigbar bosituasjon enn de som leier. Det er mindre trangbodddhet blant eiere, og de er ofte mer tilfreds med nabolaget. I tillegg gir det mulighet for sparing i egen bolig. Andelen boligeiere er allerede høy i Norge, sammenlignet med de fleste andre land. I de senere år har likevel eierandelen gått noe ned. Andelen husstander som er boligeiere har gått ned fra 77,4 prosent i 2015 til 76,4 prosent i 2022.

Det kan være ulike årsaker til at det er vanskelig å få lån, eller tilstrekkelig lån, til å kjøpe bolig i det ønskede markedet. For noen handler utfordringen primært om at de ikke har spart opp tilstrekkelig egenkapital til å imøtekomme bankenes egenkapitalkrav. For andre er utfordringen først og fremst at de har for lav inntekt til å kunne betjene et banklån.

I de senere år har en rekke aktører over hele landet begynt å tilby en mellomting mellom leie og eie, med et mål om at forbrukeren kan bli full boligeier på noe sikt. I ulike sammenhenger har slike tilbud fått samlebegrepet boligkjøpsmodeller. Dette er finansielle løsninger som kan bidra til å gjøre det enklere for flere å bli eier av egen bolig, og modellene er ment å svare på deler av de utfordringene som er vist til ovenfor.

Hovedsakelig finner vi boligkjøpsmodellene i nyboligprosjekter. Regjeringen er positiv til at både kommunale og private aktører utvikler nye modeller som kan gi flere mulighet til å bli boligeiere. Å bo i en bolig med en opsjon til å kunne kjøpe (hele) boligen, kan også gi forbrukerne en høyere grad av botrygghet og en følelse av å ha et eget hjem. Sammenlignet med ordinære boligomsetninger kan imidlertid boligkjøpsmodeller være mer komplisert, både for kjøper og selger. Det kan igjen bidra til økt uklarhet ved boligomsetningene, og gjøre det vanskelig for en forbruker å forstå alle detaljene ved avtalen. Det er derfor viktig at også forbrukerperspektivet ivaretas i tilstrekkelig grad.

I 2021 etablerte det daværende Kommunal- og moderniseringsdepartementet et erfaringsnettverk om boligkjøpsmodeller. Dette nettverket består av både kommuner, utbyggere, meglere og aktører som ivaretar forbrukerperspektivet. Et sentralt formål med nettverket har vært å beskrive, videreutvikle, evaluere og dele erfaringer fra slike initiativ. Det er etter departementets vurdering en bred enighet i erfaringsnettverket om at modellene bør blir enklere å forstå, særlig for forbrukerne, og slik sett styrke forbrukertryggheten. Det har også vært et formål for nettverket å se på hindringer i lovverket, og vurdere hvorvidt de er unødige.

En av de største hindringene som har blitt påpekt av aktører i nettverket er at enkelte regler i borettslagsloven og eierseksjonsloven (heretter samlet omtalt som *boliglovene*) ikke er tilpasset boligkjøpsmodeller hvor forbrukeren i en periode helt eller delvis leier boligen. Disse modellene forutsetter at en juridisk person helt eller delvis er eier av boligen i en periode. Boliglovene har regler som setter begrensninger for hvor mange boliger som kan eies eller erverves av samme (juridiske) person, og setter dermed også grenser for hvor mange boliger som kan tilbys med en boligkjøpsmodell.

1.2 Formål med forslagene

Departementet foreslår i dette høringsnotatet nye bestemmelser i borettslagsloven og eierseksjonsloven som bedre skal legge til rette for at utbyggere og andre kan tilby boliger med boligkjøpsmodell i ett og samme boligselskap. Formålet er at det kan utvikles og selges flere boliger med boligkjøpsmodeller, samtidig som at hensynet til forbrukerne blir ivaretatt på en bedre måte enn i dag. I forslaget foreslår departementet derfor å fastsette minstevilkår for hva som skal anses som en leie til eie-modell og en deleie-modell etter borettslagsloven og eierseksjonsloven.

I arbeidet med høringsnotatet har departementet hatt jevnlige møter med en mindre referansegruppe bestående av personer fra NBBL, OBOS, Fredensborg Bolig, Huseierne, Oslo kommune og Norsk Eiendom. Disse har gitt innspill underveis i arbeidet.

2 Boligkjøpsmodeller

Det finnes i dag flere kjøpsmodeller på boligmarkedet som skal gjøre det enklere for personer og husstander å kjøpe sin egen bolig. Enkelte av modellene rettes mot særskilte grupper i samfunnet, for eksempel barnefamilier med lav inntekt. Ofte er det modeller som tilbys av kommunale aktører i møte med boligsosiale utfordringer i kommunen.

De fleste modellene vi ser i markedet i dag er imidlertid utviklet av private aktører. De færreste aktørene stiller spesifikke krav eller kriterier knyttet til forbrukeren. Erfaringer fra aktørene som tilbyr boliger med boligkjøpsmodell viser at aktuelle grupper spenner vidt, fra førstegangsetablerere til personer som skal reetablere seg etter samlivsbrudd og eldre som ønsker å flytte til en leilighet som er dyrere enn boligen de selger.

Leie til eie og deleie er boligkjøpsmodeller som er en mellomting mellom leie og eie. Det finnes også andre former for boligkjøpsmodeller som ikke innebærer en leieperiode. For eksempel modeller hvor tilbyder selger en bolig til under markedspris, men med en tilbakekjøpsrett dersom kjøperen senere velger å selge boligen. Dersom tilbyderen benytter tilbakekjøpsretten ved et fremtidig salg, betales opprinnelig salgspris, pluss en justering for eventuell prisoppgang i det lokale boligmarkedet i løpet av perioden. OBOS er i dag den største tilbyderen på dette området, med sitt Bostart-produkt.

I dette høringsnotatet foreslås det endringer i borettslagsloven og eierseksjonsloven som åpner opp for at juridiske personer kan eie flere boliger i ett og samme borettslag. Ettersom det kun er leie til eie-modeller og deleiemodeller som forutsetter at tilbyder er eier av boligen i en periode, er endringsforslagene knyttet til disse modellene. Selv om begrepet boligkjøpsmodeller i utgangspunktet omfatter flere modeller enn leie til eie og deleie, benyttes det for enkelhetens skyld kun om disse to modellene i den videre fremstillingen i dette høringsnotatet.

Det finnes ikke noe lovverk som direkte regulerer slike modeller. Så langt har det heller ikke blitt utviklet standardkontrakter¹ å ta utgangspunkt i. Modellene varierer derfor i større

¹ Se nærmere om arbeidet med standardkontrakter under punkt 4.2.2

eller mindre grad fra tilbyder til tilbyder. Under følger imidlertid en kort beskrivelse av hovedtrekkene i modellene.

2.1 Leie til eie

Ulike former av denne modellen har blitt tilbudt under forskjellige navn, for eksempel leie før eie, leie til eie, leie så eie og lignende. For enkelhetens skyld omtaler vi alle disse modellene for «leie til eie» i dette høringsnotatet.

Etter det vi kjenner til var leie til eie den første modellen som ble lansert på boligmarkedet. I dag er dette den mest vanlige boligkjøpsmodellen i Norge. De fleste tilbyderne er boligbyggelag, men også andre utbyggere utvikler leie til eie varianter.

Leie til eie har ikke et entydig innhold, men er en beskrivelse av modeller hvor forbrukeren leier en bolig og samtidig får en opsjon til å kjøpe boligen innenfor et visst tidsrom. Kjøpesummen for boligen fastsettes i de fleste tilfeller ved inngåelse av leieavtalen. Verdien på opsjonen er som regel knyttet til den markedsmessige prisutviklingen på boligen i løpet av leieperioden, som vanligvis er opp mot fem år.

2.2 Deleie

Deleie-modeller kjennetegnes ved at forbruker kan kjøpe en andel av boligen, og betaler samtidig tilbyderen for eksklusiv rett til hele boligen. Forbrukeren investerer dermed i boligen stegvis, samtidig som hen kan benytte den som eksklusiv eier fra dag én. Vedkommende kan på senere tidspunkt kjøpe stadig mer av boligen, frem til hen har blitt eier av hele boligen.

Det er også mulig å tenke seg en kombinasjon av disse modellene på et tidspunkt, hvor forbrukeren starter med en leie til eie-avtale, for deretter å kjøpe kun en andel av boligen (deleie). Dette er særlig aktuelt i perioder med stagnasjon av prisene i eiemarkedet, hvor det tilkommer lite eller ingen egenkapital gjennom verdiøkning, samtidig som prisene kan gå opp i leiemarkedet.

2.3 Etterspørsel

En analyse fra Oslo Economics og By- og regionsforskningsinstituttet NIBR² viser at boligkjøpsmodeller bidrar til å løse etableringsutfordringer for enkelte husstander, så lenge de har tilstrekkelig inntekt til å kunne betjene et boliglån. Utredningen peker særlig på utlånsforskriftens krav (FOR-2020-12-09-2648) til maksimal belåningsgrad på 85 prosent av boligens verdi, og dermed et egenkapitalkrav på 15 prosent, som en hindring for denne gruppen for å ikke kunne kjøpe i det ordinære boligmarkedet. Modellene bidrar til å redusere tiden som husholdningene må spare for å innfri egenkapitalkrav. Modellene varierer med tanke på lengden på spareperioden.

² [Oslo Economics og NIBR \(2022\) Utredning om sosial bærekraft og planbestemmelser om boligsammensetning \(OE-rapport 2021-74\)](#)

Det er særlig i perioder med oppgang i boligprisene at modellene blir regnet som gunstig for forbrukeren. En verdistigning på boligen vil i de fleste tilfellene bli tilført hen i form av økt egenkapital. I perioder med boligprisvekst kan det dermed være en høy etterspørsel etter denne typen boliger.

Det kan imidlertid være perioder der boligprisene ikke øker i løpet av opsjonsperioden. I så fall forsvinner den gunstige delen av avtalen om økt egenkapital som følge av verdiøkning. I særlig leie til eie-modeller vil forbrukeren da i større grad være en ordinær leietaker overfor tilbyderen, med en opsjon til å kjøpe boligen. Siden boligkjøpsmodellene stort sett gjelder for nye boliger, vil leieprisen også generelt kunne være høyere enn for leie av en tilsvarende brukt bolig. Leieavtalen vil dermed gjøre det mer krevende å spare opp egenkapital sammenlignet med å være en leietaker i en brukt bolig.

Enkelte utbyggere som tilbyr leie til eie, har innført en rabattordning gjennom husleien, ved at en del av den betalte husleien omgjøres til egenkapital om forbrukeren benytter seg av sin opsjon til å kjøpe boligen. Denne skal bidra til at kjøperen sitter med tilstrekkelig egenkapital ved leieperiodens slutt selv om boligprisene ikke har økt i leieperioden.

3 Gjeldende rett

3.1 Generelt

Modellene som er beskrevet i kapittel 2 har først og fremst vokst frem på initiativ av private aktører, basert på en etterspørsel hos kundemassen. Det finnes ikke i dag et eget lovverk som regulerer disse modellene, så aktørene har tilpasset modellene etter eksisterende lovverk.

For *leie til eie*-modeller vil husleieloven regulere leieelementet i avtalen. Dersom forbrukeren anvender sin rett til å kjøpe boligen, er det avhendingslova som regulerer salget, med mindre boligen blir kjøpt før ferdigstilling. Dersom boligen kjøpes før ferdigstilling, vil bustadoppføringslova gjelde.

Ved *deleie* kjøper forbrukeren en andel av boligen og blir medeier fra starten av. Denne delen av salget reguleres av bustadoppføringslova eller avhendingslova, avhengig av om det er tale om kjøp av bolig under oppføring eller ikke. Ved oppkjøp av den resterende delen etter ferdigstilling, vil det være avhendingslova som regulerer salget. For delen av boligen som forbrukeren ikke eier, men har en eksklusiv bruksrett til, er det i en tolkningsuttalelse fra departementet lagt til grunn at dette ikke er en leieavtale etter husleieloven.³ Det vil da være sameieloven (lov 18. juni 1965 nr. 6 om sameige) som regulerer denne delen av avtalen. Hvorvidt husleieloven kommer til anvendelse, er imidlertid ikke avklart i domstolene.

Det er i tillegg en rekke andre regelverk som tilbydere og forbrukere må ta hensyn til ved inngåelsen av avtalene. Det gjelder blant annet foreldelsesloven (lov 18. mai 1979 nr. 18

³ [TUDEP-2022-1797-2](#)

om foreldelse av fordringer) og løysingslova (lov 9. desember 1994 nr. 64 om løysingsrettar) som regulerer forkjøpsrett.

3.2 Borettslagsloven

Utgangspunktet etter borettslagsloven er at det kun er fysiske personer som kan eie andeler i et borettslag, og at disse kun kan eie én andel hver, jf. § 4-1. Dette er ment å sikre brukereierprinsippet. Prinsippet innebærer at det er den som eier boligen som også skal bo i boligen. Dette kan ses på som en del av det forbrukerkooperative som særpreger et borettslag sammenlignet med eierseksjonssameier: borettslaget er en sammenslutning som skal skaffe boliger til sine medlemmer, ikke skaffe dem et utleieobjekt.⁴ Det er flere fordeler med en slik eierform. Blant annet vil man lettere unngå at det gjøres investeringer i borettslaget til utleievirksomhet, og man vil generelt ta bedre vare på boligen man selv bor i.

Borettslagsloven § 5-2 har videre regler om at - i forhold til borettslaget - kan ingen bli sameier i en bolig i et borettslag uten at vedkommende selv bor eller skal bo i boligen. Unntak fra regelen gjelder kun ved arv. Reglene som begrenser muligheten for bruksoverlating av andelen, er også sentrale for å sikre brukereierprinsippet.

Loven åpner imidlertid for noen unntak fra hovedregelen om at det kun er fysiske personer som kan eie andeler i et borettslag.

Stiftelsen av borettslaget – utbyggingsselskapets rett til å eie andeler

Etter borettslagsloven § 2-12 kan «[e]it bustadbyggjelag eller ein annan yrkesutøvar, medrekna organisasjonar og offentleg verksemd, som skal stå for erverv eller oppføring av bustader for burettslaget, [...] eige opp til alle andelane i laget». Bestemmelsen sikrer at boligbyggelag og andre næringsdrivende, som skal stå for erverv eller oppføring av boligene for borettslaget, lovlig kan eie alle andelene i borettslaget.

Lovgiver vurderte om det skulle lovfestes en tidsbegrensning for hvor lenge utbygger kan sitte med andeler etter denne bestemmelsen, men kom til at det ikke skulle lovfestes en slik frist.⁵ Begrunnelsen var dels at en slik frist vil kunne virke prisdempende når utløpet nærmet seg, og dels at det ble antatt at utbyggerselskaper uansett ikke vil finne det attraktivt å sitte med mange andeler i et borettslag over lengre tid. Det vil dessuten ligge en begrensning i formålet til borettslagsloven som sier at «[m]ed burettslag er meint eit samvirkeføretak som har til føremål å gi andelseigarane bruksrett til eigen bustad i føretakets eigedom (burett)», jf. borettslagsloven § 1 første ledd annet punktum. Dersom utbygger i lang tid blir sittende med mange av boligene til ren utleievirksomhet, vil det kunne komme i strid med formålsbestemmelsen.

Etter borettslagsloven § 2-12 a er det forbudt for utbyggingsselskapet å inngå avtale om salg av andeler i borettslaget med en kjøper som ikke kan være eier etter lovens § 4-1 flg.

⁴ NOU 2000:17 Burettsløvene s. 69

⁵ Ot. prp. nr. 30 (2002-2003) s. 256

Juridiske personer o.a. som har en lovfestet rett til å eie andeler

Borettslagsloven § 4-2 lister opp en rekke juridiske personer som har en lovfestet rett til å eie minst én bolig og opp til 10 prosent av boligene i et borettslag som har minst fem andeler. Dette innebærer at det ikke kan vedtektsfestes bestemmelser som fraviker denne retten.

Formålet er å legge til rette for at statlige og kommunale aktører, og enkelte private organisasjoner som samarbeider med det offentlige, skal kunne kjøpe borettslagsandeler og tilby disse til vanskeligstilte på boligmarkedet.

Muligheten for å vedtektsfeste en rett for juridiske personer til å eie andeler

Borettslagsloven § 4-3 åpner opp for «at stat, fylkeskommune, kommune, bustadbyggjelag, institusjon eller samanslutning med samfunnsnyttig foremål og dessutan arbeidsgivar som skal leige ut bustad til sine tilsette, kan eige opp til tjue prosent av andelane i tillegg til andelar som kan eigast etter § 4-2 første ledd». For at disse skal kunne eie boliger i borettslaget, må dette vedtektsfestes.

Rettigheten til å eie andeler etter denne bestemmelsen kommer i tillegg til § 4-2. Dette innebærer at de aktørene som også kan eie etter § 4-2, til sammen kan eie inntil 30 prosent, dersom de også har en vedtektsfestet rett til å eie. De fleste aktører som tilbyr boligkjøpsmodeller i dag er imidlertid ikke omfattet av borettslagsloven § 4-2, og i praksis er derfor grensen for å eie andeler 20 prosent for de fleste i dag.

Sameie i en andel

Borettslagsloven § 5-2 fastsetter en hovedregel om at alle sameiere i en andel også må bruke andelen. Begrensningene i adgangen til sameie gjelder bare overfor borettslaget. Bestemmelsen er ikke til hinder for at andre blir medeier på privatrettslig grunnlag. For eksempel kan to personer etter avtale eie felles bolig sammen, men der bare den ene er registrert som andelseier.

3.3 Eierseksjonsloven

Eierseksjonsloven § 23 første ledd fastsetter at ingen kan «kjøpe eller på annen måte erverve» flere enn to boligseksjoner i samme sameie (kalt «ervervsbegrensningen»). Bestemmelsen setter ikke forbud mot å eie flere enn to boligseksjoner. Det er derfor ingenting i veien for at den som er hjemmelshaver ved seksjonering, kan fortsette å eie opp til samtlige av seksjonene.

Formålet med ervervsbegrensningen er først og fremst å hindre at én seksjonseier kan få en dominerende rolle i et sameie på bekostning av de øvrige seksjonseierne når beslutninger skal tas⁶. Etter hvert er regelen også blitt begrunnet i hensynet til sameiets bomiljø. Argumentet er da at en høy utleieandel ofte gir et dårligere bomiljø sammenlignet med at seksjonseierne selv bor i boligene⁷.

⁶ Prop. 39 L (2016-2017) s. 33

⁷ Prop 36 L (2018-2019) s. 9

Eierseksjonsloven åpner imidlertid opp for noen unntak fra ervervsbegrensningen. Blant annet kan «[b]orettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger» erverve flere seksjoner, jf. § 23 fjerde ledd annen setning. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, jf. tredje setning.

3.4 Tilgrensende lovverk

3.4.1 Skatteloven

Lov 26. mars 1999 nr. 14 om skatt av formue og inntekt (skatteloven) gir i § 7-3 særregler for beskatning av boligselskap og andelseiere i boligselskap (borettslag og boligaksjeselskap). Særreglene tar sikte på å likebehandle andelseiere i boligselskap med andre som eier bolig. Reglene for deltakerfastsetting av boligselskap/andelshavere i skatteloven § 7-3 tredje ledd begrenser hvor stor andel av boligenhetene som kan leies ut til eksterne under disse reglene. I denne sammenheng regnes utleie fra andre enn personlige andelshavere som eksterne leieforhold. Det vil si at hvis boligselskapet selv eller en utbygger leier ut andeler/enheter, kan inntekter fra slikt utleieforhold ikke utgjøre mer enn 15 prosent av totale leieinntekter. Denne grensen er satt med sikte på å sikre at kun selskap som er virkelige boligselskap, er omfattet av særreglene for boligselskap. Hvis utleieinntektene fra eksterne leietakere er over 15 prosent av boligmassen, vil boligselskapet/andelshavere falle utenfor reglene om deltakerfastsetting av boligselskap. Før endringene som er beskrevet under ble innført, gjaldt dette også fullt ut for utleie av leie til eie-enheter.

Bortfall av deltakerfastsetting av boligselskap etter skatteloven har konsekvenser for skattleggingen både av selskap og andelshavere. Blant annet skal selskapet skattlegges for alle inntekter som et aksjeselskap, og vil derfor ikke få skattefrihet for inntekter som har tilknytning til eiendommen, herunder inntekter fra andelshavere og eksterne leietakere. Videre vil andelshaverne bli formuesbeskattet for aksjer/andeler istedenfor bolig, men vil fortsatt få fordelen ved skattefritak for egen bruk av bolig og gevinstfritak ved salg av bolig.

Utleiegrensen for boligselskap utgjorde et hinder for etablering av flere leie til eie-modeller i private borettslag. Med begrunnelse i at enheter i borettslag kan være godt egnet for leie til eie, som igjen kan være fleksible og attraktive ordninger, særlig for førstegangskjøpere som vil inn på boligmarkedet, ble det gjort endringer i [skatteloven](#) og i [skattelovforskriften](#) (FOR-1999-11-22-1160). Endringene trådte i kraft med virkning fra skatteåret 2022.

Endringene innebærer at leie til eie-andelen av borettslagets samlede inntekter i dag kan utgjøre opp til 30 prosent av borettslagets samlede leieinntekter og dekning av felleskostnader, jf. skattelovforskriften § 7-3-2 annet ledd. Forskriften definerer leie til eie som en «avtale om utleie til fysisk person som innenfor en forhåndsbestemt periode på inntil fem år gis rett til å kjøpe andelen», jf. skattelovforskriften § 7-3-2 første ledd første setning. Etter skatteloven § 7-3 fjerde ledd er det kun «boligbyggelag og annen yrkesutøver som nevnt i burettslagslova § 2-12» som faller inn under unntaket og kan tilby slike modeller.

Samtidig ble det presisert i forskriften at deleie ikke faller inn under definisjonen av leie til eie i skatteloven der forbruker eier 50 prosent eller mer jf. skattelovforskriften § 7-3-2 tredje ledd.

3.4.2 Bustadoppføringslova og avhendingslova

Bustadoppføringslova gjelder for avtaler mellom entreprenør og forbruker om oppføring av ny eierbolig, jf. bustadoppføringslova § 1. Loven omfatter både avtaler om oppføring av ny bolig, og avtale om rett til ny bolig når arbeidet som entreprenøren står for ikke er fullført på avtaletidspunktet. Avhendingslova gjelder blant annet kjøp av bolig hvor bustadoppføringslova ikke kommer til anvendelse, jf. lovens § 1-1. Dette betyr at den blant annet får anvendelse på kjøp av ferdigstilte boliger.

Ved inngåelsen av en leie til eie-kontrakt vil et eventuelt kjøp av boligen ofte først skje etter innflytting. Det vil si at selve kjøpet reguleres av avhendingslova, selv om leie til eie-kontrakten kan ha blitt inngått før ferdigstilling av boligen. Rettighetene forbrukerne har etter disse lovene er ulike.

Ved kjøp etter bustadoppføringslova vil kjøperen blant annet ha rett til å kreve ettårsbefaring, og loven pålegger entreprenøren å stille garanti for oppfyllelse av avtalen som skal gjelde fem år etter overtakelse og tilsvare minst 10 prosent av vederlaget. Med en slik garanti vil kjøper kunne få dekket en del av sine krav selv om utbygger skulle gå konkurs.

Etter avhendingslova er det i utgangspunktet ikke plikt til å stille slik garanti, med mindre boligen blir solgt innen seks måneder etter ferdigstilling, jf. avhendingslova § 2-11. Hva som utgjør en mangel ved boligen, vil også kunne stille seg ulikt etter de to lovene. Om en kjøper skal ha tilsvarende rettigheter som etter bustadoppføringslova ved inngåelse av leie til eie-avtaler og kjøp før ferdigstillingen, må dette derfor avtales.

3.4.3 Foreldelsesloven

I leie til eie-avtaler og deleie-avtaler er en del av forutsetningen at forbrukeren får en opsjon til å kjøpe boligen eller den resterende delen av boligen. Både forarbeidene til foreldelsesloven⁸ og rettspraksis⁹ legger til grunn at opsjoner er å anse som «andre ytelser» etter foreldelsesloven § 1, og derfor er gjenstand for foreldelse. Utgangspunktet er at foreldelsesfristen er 3 år, og fristen regnes fra den dag da forbrukeren tidligst har rett til å kreve oppfyllelse, jf. foreldelsesloven § 3, jf. § 2. Når en kjøpsopsjon foreldes avhenger derfor av når forbrukeren først har rett til å kreve å kjøpe (en større andel av) boligen.

Foreldelsesloven er i utgangspunktet preceptorisk, slik at den ikke kan fravikes ved avtale i andre enn lovbestemte tilfeller, jf. foreldelsesloven § 1 nr. 1 og § 28. Så vidt departementet kjenner til er det likevel ikke avklart hverken i foreldelsesloven eller i rettspraksis om en

⁸ Ot. prp.nr. 38 (1977-1978) s. 51

⁹ LG-2022-86556

tidsbestemt opsjon ikke foreldes i den perioden opsjonen varer. Juridisk teori¹⁰ går langt i å si at foreldelse ikke bør inntre i slike tilfeller. En eventuell bekreftelse på at rettighetene i opsjonsavtalen består, vil imidlertid uansett være fristavbrytende og medføre at en ny frist på tre år starter å løpe.

3.4.4 Finansforetaksloven

Avhengig av hvordan boligkjøpsmodeller er utformet, vil de kunne anses som konsesjonspliktig finansieringsvirksomhet etter lov 10. april 2015 nr. 17 om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven). Det følger av finansforetaksloven § 2-1 første ledd at finansieringsvirksomhet i utgangspunktet bare kan drives av banker, kredittforetak og finansieringsforetak som har tillatelse etter finansforetaksloven til å drive slik virksomhet. De nærmere reglene om konsesjoner følger blant annet av finansforetaksloven kapittel 2 II og kapittel 3. Finansforetakenes finansieringsvirksomhet er underlagt en rekke ulike regler, herunder finansavtaleloven og utlånsforskriften.

Som finansieringsvirksomhet anses etter finansforetaksloven § 2-1 andre ledd:

- a. å yte kreditt og stille garantier for egen regning, herunder finansiell leasing,
- b. å formidle kreditt og garantier, samt annen medvirkning ved finansiering av annet enn egen virksomhet.

Hva som anses som konsesjonspliktig finansieringsvirksomhet, har vært regulert på mer eller mindre samme måte siden vedtakelsen av lov 11. juni 1976 nr. 71 om finansieringsvirksomhet (finansieringsvirksomhetsloven 1976).

I finansforetaksloven § 2-1 tredje ledd er det listet opp virksomhet som ikke regnes som konsesjonspliktig finansieringsvirksomhet. I finansforetaksloven § 2-1 tredje ledd bokstav d er det gitt unntak for finansieringsvirksomhet som går ut på «å yte kreditt som selger av en vare eller tjeneste». I finansforetaksloven § 2-1 tredje ledd bokstav f er det gitt unntak for finansiering «som bare ytes i enkeltstående tilfeller». Også disse unntakene gjenfinnes både i finansieringsvirksomhetsloven (1976) og i finansieringsvirksomhetsloven fra 1988.

Det følger av finansforetaksloven § 2-1 fjerde ledd første punktum at unntakene i tredje ledd bokstav d (selgerkreditt) og f (enkeltstående tilfeller) «ikke [gjelder] dersom en selger som ikke er forbruker, yter kreditt i forbindelse med salg av bolig som er knyttet til eller skal knyttes til andel i borettslag». Bestemmelsen kom inn i tidligere finansieringsvirksomhetslov (1988) i forbindelse med lovvedtak 3. september 2010. Motivet bak bestemmelsen var å forhindre at borettslag eller utbyggere som selger borettslag, skulle bli ansett for å ha konsesjonsfri adgang til å gi lån til kjøpere av borettslagandeler, se Prop. 115 L (2009-2010) kapittel 7. Det fremkommer imidlertid samme sted at departementet mente at slik kredittgivning heller ikke var tillatt uten konsesjon før lovendringen ettersom kreditt

¹⁰ [Holdø H. Håvard, Foreldelse av løsningsretter og opsjoner knyttet til fast eiendom, Lov og rett vol. 52 s. 38-50](#)

knyttet til borettslagsandeler (eller annen fast eiendom) etter departementets syn ikke kunne sies å være kreditt knyttet til en «vare».

Det følger av finansforetaksloven § 2-1 fjerde ledd annet punktum at Finanstilsynet ved enkeltvedtak kan tillate at det gis kreditt fra «en selger som ikke er forbruker [...] i forbindelse med salg av bolig som er knyttet til eller skal knyttes til andel i borettslag». Denne unntakshjemmelen kom inn ved vedtakelsen av finansforetaksloven etter forslag fra Banklovkommissjonen i NOU 2011: 8, men bestemmelsen er ikke nærmere begrunnet i forarbeidene. Ved at Finanstilsynets adgang til å gi unntak er begrenset til «enkeltvedtak», vil det måtte trekkes en grense mot mer omfattende eller generelle unntak og dispensasjoner som kun kan gis av departementet etter finansforetaksloven § 1-6 tredje ledd.

4 Behov for lovendringer

4.1 Begrensningene i boliglovene

4.1.1 Borettslagsloven

Boligkjøpsmodeller som leie til eie og deleie forutsetter at tilbyderne av disse modellene helt eller delvis eier boligene i en periode. Når borettslagsloven setter begrensninger for hvilke juridiske personer som kan eie andeler i et borettslag, og hvor mange andeler disse kan eie, setter loven i praksis også en grense for hvor mange boliger som kan tilbys i markedet med en boligkjøpsmodell.

At utbyggingsselskapet kan være eier av samtlige andeler i borettslaget, jf. punkt 3.2, vil ikke nødvendigvis innebære at utbyggere kan tilby boligkjøpsmodeller fullt ut. En vanlig måte å organisere boligprosjekter på er at byggingen skjer i regi av aksjeselskap som er etablert kun for å gjennomføre et enkeltstående utbyggingsprosjekt (single purpose-selskap). Slike utbyggingsselskap vil ofte ikke være ment å skulle ha lang levetid, og vil ikke nødvendigvis være rustet til å påta seg oppgaver av ubestemt varighet. Kontraktsforhold med boligkjøpere som har benyttet boligkjøpsmodeller vil ofte måtte følges opp i flere år etter at boligen ble solgt første gang. Dette tilsier at det kan være vanskelig for utbyggere å benytte seg av denne åpningen for å kunne tilby flere boliger med boligkjøpsmodell.

Den delen av boligen som forbrukeren ikke eier, enten det er i leie til eie eller deleie, må utbyggeren fortsette å eie. Dette binder opp kapital for utbygger og hindrer utbyggere å frigjøre kapital til nye byggeprosjekter. Dette kapitalbindingsproblemet kan også føre til at utbygger må føre over andelene til en «avlastningsenhet».

Videre er det ikke alltid den som står for oppføringen av borettslaget som tilbyr boligene med en boligkjøpsmodell. For eksempel kan et boligbyggelag kjøpe opp en andel av boligene i et nytt boligprosjekt fra en annen utbygger, for igjen å tilby disse videre med boligkjøpsmodeller til sine medlemmer.

Dersom det er andre aktører enn selve utbyggingsselskapet som skal tilby boliger med en boligkjøpsmodell, kan ikke disse tilby flere enn borettslagsloven §§ 4-1 flg åpner for, se punkt 3.2.

4.1.2 Eierseksjonsloven

I eierseksjonssameier er det ikke tilsvarende begrensning for juridiske personer til å eie boliger. Ervervsbegrensningen, som er beskrevet under punkt 3.3, innebærer imidlertid at ingen, hverken fysiske eller juridiske personer, kan erverve en seksjon dersom ervervet fører til at man blir eier av mer enn to boligseksjoner i samme eierseksjonssameie. Det vil derfor i utgangspunktet kun være den som eier eiendommen på seksjoneringstidspunktet som kan eie flere enn to seksjoner, i tillegg til de juridiske aktørene som er unntatt i eierseksjonsloven § 23 fjerde ledd.

Selv om utbyggingsselskapet, i likhet med borettslag, vil ha rett til å sitte med opp til samtlige seksjoner i eierseksjonssameiet, kan tilbyder møte tilsvarende utfordringer som beskrevet ovenfor når det gjelder borettslag. Utbyggingsselskapet vil ofte ikke være rustet til å påta seg oppgaver av ubestemt varighet, og kan ha behov for å føre over seksjonene til et selskap som håndterer leie til eie- eller deleiekontraktene. Det vil heller ikke alltid være utbygger som tilbyr boligene med en boligkjøpsmodell.

4.2 Hensynet til forbrukerne

4.2.1 Informasjon og markedsføring

Boligkjøpsmodellene representerer en ny måte å komme inn på boligmarkedet, uten at det er betydelige prisreguleringer. Sammenlignet med ordinære boligomsetninger er imidlertid boligkjøpsmodeller mer komplisert ved at avtalene både skal inneholde et leieelement og et fremtidig kjøpsmoment. Dette, i tillegg til at det finnes større eller mindre forskjeller ved modellene som tilbys, kan bidra til økt uklarhet ved boligomsetningene. Dette gjelder både for kjøper og selger. Noen av uklarhetene kan bøtes på ved at det utformes standardkontrakter som tas i bruk av de ulike aktørene, men det er ikke nødvendigvis tilstrekkelig for å sikre forbrukerne (kjøper).

Siden dagens lovverk ikke regulerer boligkjøpsmodeller direkte, er det den enkelte tilbyders ansvar å påse at slike modeller innrettes i tråd med relevant regelverk. Departementet har imidlertid fått tilbakemeldinger om at det er noe uklart hvordan man skal tolke regelverket når slike modeller skal utvikles og tas i bruk.

Forbrukertilsynet er landets offentlige tilsynsmyndighet for markedsføring og avtalevilkår. For boligkjøpsmodeller (som de omtaler som boligkonsepter) er det et eget kapittel i [deres veiledning om markedsføring av bolig](#). I kap 5.1.1 heter det:

Konseptenes ukjente og kompliserte form gjør at annonsører må utforme markedsføringen av slike boliger ekstra sannferdig og tydelig. Det må tydelig fremkomme hvilken risiko forbruker tar ved boligkjøpet, hvor store totalkostnadene for boligen blir, hvilke rettigheter forbruker har og hvilke krav til forbrukerens privatøkonomi som gjelder. Dersom konkrete tall brukes i markedsføringen, må det også fremkomme informasjon om

beregningsgrunnlaget. For at forbrukeren skal ta et informert valg, må de få en klar oversikt over totaløkonomien for boligen som markedsføres, herunder kjøpesum, leiepris, avgifter og gebyrer.

Vi anbefaler bruk av eksempelregnestykker og beregningstjenester der forbruker kan legge inn egne tall for å vurdere sin egen mulighet til å kjøpe bolig. På den måten kan forbruker få et individuelt regnestykke som viser faktisk pris for boligen. Her er det viktig at beregningsgrunnlag fremkommer på en tydelig måte.

Departementet støtter Forbrukertilsynets tilrådninger for markedsføring av boligkjøpsmodeller. Manglende reguleringer i lovverket for disse modellene, kombinert med at de kan være krevende å forstå for forbrukerne, kan åpne opp for at useriøse aktører kan komme inn i markedet som tilbydere. Markedsføring som er i tråd med tilsynets veileder er et viktig bidrag for å sikre at forbrukere får god informasjon om modellene.

I dette høringsnotatet foreslår departementet minstevilkår for hva som skal anses som en leie til eie-modell og en deleie-modell etter borettslagsloven og eierseksjonsloven. Gjennom dette legger vi til rette for at hensynet til forbrukerne ivaretas på en bedre måte enn i dag. Videre vil departementet se nærmere på hvordan forbrukerperspektivet kan ivaretas bedre også gjennom eventuelle endringer i annet regelverk og/eller veiledninger.

4.2.2 Bustadoppføringslova vs. avhendingslova ved kjøp

Boligkjøpsmodellene som omtales i dette høringsnotatet innebærer både elementer av leie og kjøp av bolig. Husleieloven/sameieloven og bustadoppføringslova/avhendingslova regulerer henholdsvis leieelementet og kjøpselementet i avtalene.

I en leie til eie-modell vil forbrukeren ha en opsjon til å kjøpe boligen vedkommende leier. Ofte vil forbrukeren først ha mulighet til å kjøpe etter at den er ferdigstilt og hen har leid boligen i en periode. Selve kjøpet av boligen vil da reguleres av avhendingslova, og forbrukeren vil ikke ha det ekstra vernet som følger av bustadoppføringslova, jf. punkt 3.4.2. Dersom forbrukeren skal ha rettigheter ut over det som følger av avhendingslova, slik som garanti fra entreprenør, må dette avtales med selger.

Dersom forbrukeren oppdager en mangel ved boligen mens hen er leietaker, vil ikke forbrukeren automatisk kunne reklamere og kreve retting eller prisavslag etter bustadoppføringslova, selv om forbrukeren senere skal kjøpe boligen. Forbrukeren kan kun reklamere overfor utbygger/utleier som leietaker etter reglene i husleieloven. Hva forbrukeren kan kreve av retting etter husleieloven vil også være begrenset sammenlignet med bustadoppføringslova.

Forbrukeren har på den andre siden kun en rett, men ikke en plikt, til å kjøpe boligen. Dersom boligen har mangler, og selger ikke ønsker å rette disse manglene, kan forbrukeren avstå fra å benytte seg av opsjonen til å kjøpe boligen. Dette kan imidlertid være en uheldig løsning for forbrukeren. Hen kan ha inngått avtalen flere år før overtakelse, leid boligen over lengere tid, bygget forventninger og jobbet for å spare opp egenkapital. I slike tilfeller er det uheldig om forbrukeren føler seg tvunget til å trekke seg fra avtalen.

Departementet legger imidlertid til grunn at utbygger selv også har en interesse av at det reklameres for eventuelle feil eller mangler ved boligen, slik at de kan ta dette videre til sin entreprenør. Dersom forbrukeren velger å ikke benytte seg av opsjonen til å kjøpe boligen, vil slike feil og mangler være noe selger må rette eller opplyse om ved et nytt salg. Det vil dermed være av interesse for begge parter at avtalen regulerer hvordan feil og mangler ved boligen skal reklameres over og håndteres.

Når det gjelder deleie vil man få kombinasjonen av at noe av boligen er kjøpt etter bustadoppføringslova og noe av boligen er kjøpt etter avhendingslova.

4.2.3 Foreldelse

Et sentralt forbrukerhensyn er at opsjonen som forbrukeren inngår med selger om å kjøpe boligen ikke foreldes i den avtalte perioden, slik at selger kan bruke det som argument for å komme seg ut av avtalen. Som det kommer frem under punkt 3.4.3 er det uavklart om det kan inngås en tidsbegrenset kjøpsopsjon på mer enn tre år uten at denne opsjonen er gjenstand for foreldelse.

Juridisk teori går langt i å legge til grunn at slike opsjoner ikke vil foreldes. Dette kan likevel gjøre forbrukernes rettigheter uklare.

4.2.4 Standardkontrakter, veileder

En av utfordringene knyttet til leie til eie og delt eierskap er at kontraktene varierer fra tilbyder til tilbyder. Det kan også være vanskelig for forbrukerne å sette seg inn i alle forhold og hva som bør inngå som en del av avtalen.

Norsk Eiendom har satt ned en gruppe som skal utarbeide veiledere og kontraktsmaler for både leie til eie- og deleiekontrakter. Gruppen består av representanter fra utbyggere og juridiske ressurser, men kontraktene vil også bli gjennomgått av representanter for forbrukersiden. Det vil være valgfritt å benytte seg av disse kontraktene, men de kan fungere som et godt utgangspunkt også for forbrukerne til å sette seg inn i hvilke forhold kontraktene bør regulere.

5 Departementets vurderinger og forslag

5.1 Generelt

Departementet er positiv til at det utvikles nye modeller som har som formål at flere skal få en mulighet til å kjøpe seg en egen bolig. Departementet ønsker å legge til rette for nytenking og innovasjon, og at boliglovene ikke skaper unødvendige hindringer for utviklere av disse modellene. Samtidig må hensynet til forbrukerne, og eventuelle andre som berøres, ivaretas i tilstrekkelig grad.

Tilbydere av boligkjøpsmodeller har meldt at det har vært en betydelig etterspørsel etter boliger med en leie til eie- eller deleiemodell de senere årene. For mange gir modellene en mulighet til å komme seg raskere inn på boligmarkedet. Å bo i en bolig med en opsjon til å

kunne kjøpe, kan også gi forbrukerne en høyere grad av botrygghet og en følelse av å ha et eget hjem.

Departementet vil samtidig påpeke at modellene generelt ikke kan regnes som mer økonomisk gunstige enn å bli heleier av en bolig fra dag én. Dersom forbrukeren kan kjøpe hele boligen fremfor å inngå en leie til eie-kontrakt eller kontrakt om delt eierskap, vil dette som oftest være mer lønnsomt. Det er viktig at forbrukerne er kjent med dette, og at markedsføringen ikke er villedende.

For de fleste vil imidlertid alternativet til å inngå en leie til eie- eller deleie-kontrakt være å leie en bolig på det ordinære leiemarkedet. Sammenlignet med å leie en bolig på ordinært vis, kan muligheten til å kjøpe en bolig med en boligkjøpsmodell være tryggere og mer økonomisk lønnsomt.

Departementet mener at boliglovene bør legge til rette for at det kan selges flere boliger med boligkjøpsmodell. Leie til eie- og deleiemodellene skiller seg noe fra hverandre ettersom deleie forutsetter at forbrukeren delvis er eier av boligen. Som eier vil forbrukeren ha noen andre rettigheter enn hva en ren leietaker vil ha. Departementet drøfter derfor disse modellene hver for seg.

5.2 Forslag til endringer i borettslagsloven – leie til eie

5.2.1 Innledning

Departementet foreslår en bestemmelse som utvider kretsen av *hvem* som kan eie og *hvor mange andeler* disse kan eie i borettslag.. Forslaget går ut på at alle juridiske personer (ikke bare boligbyggelag, kommuner e.l.) som tilbyr boliger med en leie til eie-modell, kan erverve opp til 30 prosent (i stedet for 20 prosent) av boligene fra utbygger på nærmere bestemte vilkår. Departementet foreslår å tidsbegrense retten til å eie boligen og at retten kun skal gjelde for nye boligprosjekter. For å imøtekomme kommuners særlige behov til å eie en større prosentandel, har vi i høringsnotatet også løftet spørsmålet om kommuner bør kunne eie en større andel. Vi har ikke foreslått særregler for kommunene, men ber om innspill til temaet.

For å kunne avgjøre hva som anses som en leie til eie-modell som oppfyller vilkårene for eierskap etter borettslagsloven, foreslår også departementet en bestemmelse som setter minstevilkår for hvilke modeller som åpner opp for å kunne eie flere boliger enn i dag. Den nærmere begrunnelsen og vilkårene for forslagene følger under.

5.2.2 Brukereierprinsippet

Departementet viser til at brukereierprinsippet står sentralt i borettslag. Selv om borettslagsloven åpner opp for visse unntak, mener departementet at det er viktig at loven i størst mulig grad bevarer formålet bak dette prinsippet. Når en juridisk person eier en andel i et borettslag, vil som regel den juridiske personen måtte leie ut denne andelen, noe den også har rett til etter borettslagsloven § 5-6 første ledd nr. 1. Ettersom utleie av boligen nettopp innebærer at den som eier boligen ikke bor i boligen, vil dette i utgangspunktet

stride mot brukereierprinsippet. Departementets forslag om å åpne opp for at juridiske personer, som tilbyr en bolig med en leie til eie-modell, kan eie en større andel av boligene enn det loven åpner opp for i dag, innebærer derfor at brukereierprinsippet til en viss grad fravikes.

Departementet mener imidlertid at modellene som er beskrevet i punkt 2.1 og 2.2, ikke nødvendigvis vil være i strid med formålet bak brukereierprinsippet. Hele intensjonen bak en leie til eie-modell er at leietaker innenfor en forhåndsbestemt periode skal bli eier av boligen fullt ut. Dette betyr også at vedkommende vil kunne ha interesser i boligen og bomiljøet på samme måte som en hvilken som helst andelseier.

For at brukereierprinsippet og forbrukerhensynet skal ivaretas i tilstrekkelig grad, mener departementet at det er sentralt at loven setter noen minstevilkår for leie til eie-avtalene for å sikre at intensjonen med avtalene opprettholdes, jf. punkt 5.2.3 under.

5.2.3 Minstevilkår

Behovet for minstevilkår

Departementets forslag innebærer at juridiske personer, som skal tilby boliger med en leie-til eie-avtale, får rett til å eie flere boenheter i ett borettslag enn det loven åpner opp for i dag. Forutsetningen for den utvidede retten til å eie boliger, er at boligene leies ut med en rett for leietaker til å kjøpe boligen på et senere tidspunkt.

Som nevnt under punkt 2.1 finnes det ikke noen offisiell definisjon av en leie til eie-modell. Det er etter departementets syn derfor viktig at om det åpnes for at juridiske personer skal ha rett til å eie en større andel av boligene for å tilby disse med leie- til eie-avtaler, at loven stiller tydelige kriterier til hva som faller inn under dette unntaket.

Departementet foreslår derfor en ny bestemmelse som inneholder minstevilkår for hva som kan regnes som en leie til eie modell, jf. forslaget § 1-8. Formålet med bestemmelsen er å gjøre det lettere for aktørene selv å vurdere om modellen de tilbyr faller inn under unntaksregelen i borettslagsloven for eierskap av juridiske personer. Det samme gjelder for styrene eller andre som skal håndheve regelverket. Bestemmelsen vil også sikre forbrukeren visse minstevilkår. For å sikre sammenheng i regelverket mener departementet at det er hensiktsmessig at definisjonen i størst mulig grad samsvarer med definisjonen i skattelovforskriften § 7-3-2.

Opsjonens varighet

Et fellestrekk med leie til eie-kontrakter er at det gjelder avtale om utleie av bolig til en fysisk person som innenfor en forhåndsbestemt periode gis rett til å kjøpe den samme boligen. Departementet mener det bør settes en tydelig grense for opsjonens varighet. Dersom det ikke settes en slik grense, vil det være vanskelig å skille mellom modeller som har som intensjon at leietaker skal bli eier og det som i realiteten er ordinære leieavtaler. Samtidig mener departementet at det er viktig at tidsrammen ikke er så stram at den gjør det vanskelig for forbrukeren å spare opp tilstrekkelig egenkapital til å kjøpe seg inn i boligen. Departementet foreslår derfor en grense på maksimalt fem år. Dette er samme grense som i skattelovforskriften § 7-3-2. Opsjonen til å kjøpe boligen vil ofte gjelde

allerede fra avtaleinngåelsen, og departementet har vurdert det slik at fristen på fem år bør løpe fra avtaleinngåelse.

Departementet har videre vurdert om det bør settes en minstetid for kjøpsopsjonen, altså at opsjonen ikke kan vare kortere enn et gitt antall år. Begrunnelsen for dette er at hvis opsjonsperioden settes kunstig lavt, vil det bli vanskelig for forbrukeren å opparbeide seg tilstrekkelig egenkapital til å kjøpe boligen. Departementet mener det vil være uheldig om det utvikles modeller som i praksis gir forbrukerne en begrenset mulighet til å få kjøpt boligen. Departementet mener det likevel er lite sannsynlig at tilbydere av disse modellene ønsker å sette tidsperioden kunstig lavt. Dersom forbrukerne ser at det ikke vil være mulig å kjøpe seg opp i boligen innenfor perioden som er satt, vil modellene bli lite attraktive, også for tilbyderne. I slike tilfeller vil det være mer naturlig å drive med ordinær utleievirksomhet. Departementet foreslår på denne bakgrunn at det ikke lovfestes en minstetid.

Prisfastsetting av boligen

Departementet mener det er en fordel om kjøpsprisen er fastsatt allerede ved avtaleinngåelse. Fastlåsing av kjøpsprisen er et sentralt element i leie til eie-kontrakter ettersom det ofte er gjennom en verdiøkning på boligen i opsjonsperioden at forbrukeren opparbeider seg egenkapital. Dersom fastprisen forsvinner, og avtalen ikke inneholder elementer av sparing, eksempelvis gjennom rabatt av leieprisen, vil modellen i realiteten kun bestå av en forkjøpsrett på boligen. En fastsatt pris vil også gjøre det lettere for forbrukeren å vurdere lønnsomheten i kontrakten og hans mulighet til å kjøpe boligen innenfor opsjonsperioden. Samtidig vil forbrukeren ved en fastpris også ha risikoen for at boligprisene ikke stiger så mye som forventet, eller synker. I så tilfelle kan det være at forbrukeren ikke har nok egenkapital til å kjøpe boligen, eller ikke ser seg tjent med å kjøpe fordi fastprisen er høyere enn markedsprisen.

Departementet er kjent med at ikke alle leie til eie-modeller innebærer at boligen kan kjøpes til en fast, innledende pris, hvor (hele) verdiøkningen i opsjonsperioden tilfaller forbrukeren. BATE og LeieEie¹¹ har introdusert en leie til eie-modell hvor forbrukeren tjener opp en form for rabatt gjennom betaling av leien (som er satt til markedsleie). Dette skjer ved at deler av det innbetalte leiebeløpet blir omgjort til egenkapital hvis forbrukeren velger å kjøpe boligen. Prisen på boligen øker hvert år, etter en fastsatt beregning i henhold til den forventede boligprisveksten i området i perioden. Denne beregningen gjøres kjent for forbrukeren allerede før avtaleinngåelsen. Forbrukeren vil på denne måten vite hva det koster å kjøpe boligen allerede ved avtaleinngåelsen, og hen vet dermed også hva som må spares for å opparbeide seg tilstrekkelig med egenkapital.

I andre modeller tilfaller verdiøkningen i opsjonsperioden i utgangspunktet forbrukeren, men dersom verdiøkningen skulle overstige 15 prosent (egenkapitalkravet i utlånsforskriften) vil den overskytende delen tilfalle tilbyder. Begge disse modellene tar, slik departementet ser det, hensyn til forbrukeren.

¹¹ [LeieEie – en enklere vei til boligdrømmen \(bate.no\)](http://bate.no)

I den første modellen oppnår forbrukeren egenkapital gjennom en rabatt på leieprisen i perioden vedkommende leier. Egenkapitalen som vedkommende har tjent opp vil imidlertid bare komme til nytte dersom forbrukeren kjøper boligen. Fordelen er at forbrukeren ikke er avhengig av en eventuell prisstigning for å opparbeide seg egenkapital, men vil sette til side et fast beløp hver måned. Modellen vil derfor kunne være gunstig i områder eller perioder når boligprisene i opsjonsperioden går ned eller prisoppgangen er lav. I den andre modellen, hvor verdistigningen over 15 prosent i løpet av opsjonsperioden tilfaller tilbyder, vil som regel forbrukeren ha mulighet til å kjøpe boligen når verdiøkningen har blitt 15 prosent, siden egenkapitalkravet da vil være oppfylt. Disse modellene har til felles at de har en form for sparing inkludert – enten gjennom leien eller gjennom prisstigning.

Departementet har vurdert om det er tilstrekkelig at det fastsettes i loven at avtalen må regulere prinsippene for fastsettelse av salgsprisen slik som i skattelovforskriften § 7-3-2 første ledd. En slik definisjon vil imidlertid ha begrenset med verdi for forbrukeren ettersom den ikke gir andre føringer enn at det må komme frem i avtalen hvordan kjøpsprisen skal beregnes. Departementet mener at dette ikke vil være forutsigbart nok for forbrukerne. En slik løsning kan også medføre risiko for at tilbyderne setter salgsprisen kunstig høy, og at det dermed ikke er noen fordel for forbrukeren å inngå en leie til eie-avtale.

Departementet mener også at det bør vises varsomhet med å innføre et absolutt krav om fastpris. Selv om en slik modell er forutsigbar ved at forbrukeren vet nøyaktig pris på bolig, vil den ikke nødvendigvis være den mest forbrukervennlige modellen i et boligmarked med lav eller ingen boligprisvekst. Forutsatt at boligprisene ikke stiger i årene fra inngåelsen av avtalen til opsjonsperiodens utløp, vil en opparbeidelse av en egenkapital via leien (forutsatt at den leien er satt til markedspris) kunne være vel så gunstig.

For departementet er det av sentral betydning at forbrukerne får god og forutsigbar informasjon om hvordan prisen på boligen fastsettes, slik at de i størst mulig grad kan ta stilling til avtalens gunstighet. Departementet mener at selv om dette er enklest å ivareta ved å sette en fastpris på boligen ved inngåelse av leieavtalen, kan også andre modeller ivareta forbrukerhensynet på en god måte. Departementet foreslår derfor at det åpnes for ulike alternativer for prisfastsettelse, men at det ikke er tilstrekkelig at det bare fastsettes hvilke prinsipper prisen skal fastsettes etter (som i skattelovforskriftens definisjon). Departementet foreslår at det enten må avtales en fastpris på boligen eller at en andel av leien, som ikke kan være høyere enn markedsleie, går til et fradrag (rabatt) på kjøpesummen dersom forbrukeren velger å benytte opsjonen til å kjøpe boligen. I modeller som bygger på markedspris av boligen, men hvor man opparbeider seg egenkapital via husleien, skal det fremgå informasjon om hvordan markedsprisen vil bli fastsatt.

Departementet ber særlig om innspill på forslagene om ulike måter å fastsette prisen av boligen på.

Fastsettelse av leiepris

Departementet mener at *leieprisen* må fastsattes etter klare prinsipper. Ofte vil en leie til eie-avtale bli inngått før ferdigstilling av boligen og innflytting. Det er da viktig for forbrukeren å allerede ved inngåelse av avtalen få vite hva leieprisen vil bli, eller i det

minste hvordan den vil bli fastsatt. Dette vil være sentral informasjon for å kunne beregne om man vil ha mulighet til å kjøpe seg inn i boligen etter et gitt antall år. For eksempel vil leieprisen kunne settes allerede ved inngåelsen av avtalen, basert på hva som er forventet leiepris ved innflytting, eller så kan leieprisen fastsettes etter markedsleie ved inngåelsen av avtalen og justeres etter Konsumprisindeksen (KPI) i henhold til husleieloven. Departementet foreslår å presisere i loven at fastsettelse og eventuell justering av leieprisene, må være i tråd med husleielovens kapittel 4 om leieprisvern, se forslag til § 1-8 tredje ledd.

Håndtering av mangler

Departementet foreslår at avtalen må regulere hvilke rettigheter kunden har som henholdsvis leier og kjøper når det gjelder eventuelle feil og mangler ved boligen, og hvordan disse skal håndteres. Departementet mener det ikke er hensiktsmessig å gi nærmere retningslinjer eller krav i borettslagsloven for hvordan disse forholdene skal reguleres. Det viktige er at det er synlig for forbrukeren i avtalen hvordan eventuelle feil og mangler skal håndteres, og hvordan eventuelle mangelskrav vil regnes inn i prisen på boligen.

5.2.4 Foreldelse

Som det fremgår under punkt 3.4.3 er det uavklart om opsjonen til å kjøpe boligen i en leie til eie-kontrakt vil foreldes i avtaleperioden. I de fleste leie til eie-modellene vil retten til å kjøpe boligen (opsjonen) vare i mer enn tre år og dermed strekke seg ut over den alminnelige foreldelsesfristen, jf. foreldelsesloven § 2.

Foreldelsesloven er i utgangspunktet preseptorisk, slik at den ikke kan fravikes ved avtale i andre enn lovbestemte tilfeller, jf. foreldelsesloven § 1 nr. 1 og § 28. Det vil etter departementets syn derfor ikke være tilstrekkelig at det settes et krav etter borettslagsloven at det avtales at opsjonen ikke kan foreldes i avtaleperioden.

Fra et forbrukerperspektiv er det imidlertid sentralt at retten til å kjøpe boligen ikke foreldes i den tidsperioden vedkommende er blitt forespeilet ved inngåelsen av avtalen.

Under har vi skissert ulike alternativ til hvordan det kan sikres at opsjonen til å kjøpe boligen ikke foreldes i perioden opsjonen varer, som vi ber om innspill på.

Særskilt foreldelsesfrist i foreldelsesloven

En løsning kan være å innføre en foreldelsesfrist for opsjoner i leie til eie-kontrakter i foreldelsesloven. Departementet bemerker imidlertid at det kan være uheldig å gi særregler om foreldelse dersom det ikke foreligger særskilte grunner. Dersom det innføres en rekke særskilte foreldelsesfrister i foreldelsesloven, kan det uthule den alminnelige foreldelsesfristen og gjøre publikums kjennskap til regler om foreldelse noe mer usikker.

Særskilt foreldelsesfrist i borettslagsloven

Etter foreldelsesloven § 30 følger det at «[n]år det i annen lov er fastsatt særlige foreldelsesfrister eller andre særlige bestemmelser om foreldelse for visse fordringer, gjelder reglene i denne lov i den utstrekning ikke annet følger av den annen lov eller av forholdets

egenart». Unntaket er begrunnet med at i enkelte tilfeller fører forholdets egenart til at foreldelseslovens regler ikke passer som supplement til vedkommende særbestemmelser.¹²

Departementet viser til at når det først er inngått en tidsbegrenset opsjon til å kjøpe en bolig, vil det være svært uheldig om opsjonen kan foreldes før fristen for å tre inn i opsjonen har gått ut. Forbrukeren må kunne forholde seg til tidsfristen i avtalen som inngås med tilbyder uten å bli møtt med en påstand om at kravet er foreldet. Den alminnelige fristen i foreldelsesloven på tre år passer med andre ord ikke for leie til eie-avtaler hvor opsjonsperioden overstiger tre år. En løsning kan derfor være å innføre en særregel om foreldelse av opsjoner etter en leie til eie-avtale i borettslagsloven som foreldelsesloven § 30 åpner for.

Det som vanskeliggjør en særregulering i borettslagsloven er at borettslagsloven ikke kan gi en generell legaldefinisjon av en leie til eie-avtale. I dette høringsnotatet foreslås det likevel å lovfeste minstevilkår som må være oppfylt for at juridiske personer kan eie en bolig etter borettslagsloven som tilbys med en leie til eie-avtale. Dersom det innføres særregler for foreldelse i borettslagsloven vil dette i utgangspunktet kun gjelde boliger som tilbys med leie til eie i borettslag. Ettersom det i dag ikke finnes noen enhetlig lovregulering av leie til eie-kontrakter, er departementet i tvil om borettslagsloven er det mest naturlige valget for en slik særregulering for å sikre forbrukerne mot foreldelse. Etter departementets vurdering bør hensynet til forbrukerne her veie tyngre enn hensynet til enhetlige regler om foreldelse på tre år. Tilsvarende bestemmelse vil også kunne innføres i eierseksjonsloven. Dette støttes av at det i praksis er i borettslag og eierseksjonssameier leie til eie- og deleie-boliger tilbys. Høringsinstansene bes imidlertid særskilt om å uttale seg om hvor i lovverket regler om foreldelse av opsjoner leie til eie-kontrakter eventuelt bør plasseres.

Boligkjøper får en rett til å forlenge opsjonen

Et tredje alternativ er at det settes som minstevilkår at opsjonen i utgangspunktet ikke kan vare i mer enn tre år, men at det kan avtales en rett til å forlenge opsjonen på tilsvarende vilkår før utløpet av den alminnelige foreldelsesfristen på tre år, jf. foreldelsesloven § 2 og § 28 nr. 1. Dette vil innebære at det løper en ny foreldelsesfrist fra opsjonens forlengelse.

Ved en slik løsning kan det også lovfestes som et minstevilkår å pålegge tilbyderen en opplysningsplikt før utløpet av foreldelsesfristen. Brudd på opplysningsplikten kan eventuelt sanksjoneres i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige regler.

Dersom det inngås en slik avtale mellom forbruker og tilbyder, vil dette i praksis sikre forbrukeren i høy grad mot tap som følge av at tilbyderen påberoper seg foreldelse.

En slik løsning fordrer likevel at tilbyderen faktisk følger opp ved å opplyse muligheten til å forlenge opsjonen, og at forbrukeren får med seg dette. Det vil være en risiko for at forbrukeren ikke følger opp etter opplysninger fra tilbyderen, eller at tilbyderen misligholder sin opplysningsplikt. I sistnevnte tilfelle vil det nok oppleves som krevende for forbrukeren å ta rettslige skritt dersom vedkommende har lidt et økonomisk tap. Departementet mener derfor at

¹² Ot. prp. nr. 38 (1977-1978) s. 83

dette alternativet ikke vil ivareta forbrukeren i like stor grad som en særregel om foreldelse, jf. over.

Innføre krav om at opsjonen ikke kan vare mer enn tre år

Et fjerde variant er å stille krav i borettslagsloven om at en opsjon til å kjøpe boligen ikke kan vare mer enn tre år. Departementet vil påpeke at en slik variant innebærer at det kan bli vanskeligere for forbrukerne å spare opp tilstrekkelig egenkapital til at de kan kjøpe seg inn i boligen, særlig i et marked hvor verdistigningen på boligen er mer usikker.

Departementet anser dette som et lite aktuelt alternativ. Dersom opsjonen varer i en for kort periode, vil dette kunne føre til at forbrukeren ikke klarer å spare seg opp til å kjøpe seg inn i boligen. Særlig med tanke på utviklingen av boligprisene de siste årene, vil tre år kunne bli for kort tid.

Ettersom departementet ber om særlige innspill knyttet til hvordan problematikken rundt foreldelse skal løses, har vi ikke foreslått regler om foreldelse i forslaget til lovtekst.

5.2.5 Hvem skal kunne tilby boligkjøpsmodeller?

Det er kun noen forhåndsdefinerte grupper av juridiske personer som i dag kan eie andeler i et borettslag, se punkt 3.2.

Boligbyggelag kan i dag eie opp til 20 prosent av boligene i ett borettslag om vedtektene åpner for det. For ordinære selskaper er det ikke et tilsvarende unntak. Disse har ikke rett til å eie noen andeler i et borettslag, med mindre selve utbyggingselskapet blir sittende som eier og utleier av andelene. I praksis skiller dermed loven på hvem som kan tilby boliger med boligkjøpsmodell i markedet i dag.

Etter departementets syn er det ikke først og fremst avgjørende hvilke aktører som tilbyr modellene, men at modellene som tilbys tilfredsstillt kravene i loven og at intensjonen er at leietaker skal bli eier av boligen på balanserte vilkår. Departementet foreslår derfor at det ikke settes noen begrensning på hvem som kan eie (tilby boliger med leie til eie-modell).

5.2.6 Hvor stor andel bør juridiske personer kunne eie?

Departementet har vurdert ulike endringer i borettslagsloven for å øke juridiske personers muligheter til å eie boliger som tilbys med en boligkjøpsmodell.

Ett alternativ er å lovfeste et eget unntak som gir juridiske personer som tilbyr leie til eie-modell, rett til å eie opp til en nærmere bestemt prosentandel av andelene i borettslaget. Dette vil være et unntak fra hovedregelen om at det kun er fysiske personer som kan eie en andel i et borettslag, på lik linje med dagens §§ 4-2 og 4-3, og innebærer at juridiske personer på hvilket som helst tidspunkt kan kjøpe seg opp i borettslaget såfremt de tilfredsstillt vilkårene om er satt.

Alternativet vil gi juridiske personer en økt adgang til å eie boliger i et borettslag. Det eneste vilkåret for eierskapet vil være at boligen tilbys med en leie til eie-modell i tråd med rammene som er satt i borettslagsloven og at andelen juridiske personer som eier i borettslaget ikke overstiger den fastsatte prosentgrensen. En mulig fordel med en slik

«generell adgang», er at det vil åpne for at leie til eie også kan benyttes på bruktboligmarkedet. En ulempe vil være at det er vanskelig å håndheve eventuelle brudd på formålet bak eierskapet, altså om den faktisk leies ut som en leie til eie-modell som tilfredsstillende vilkårene i borettslagsloven. Det vil kreve at styret setter seg inn i selve avtalene og vurderer om de reelt sett er i tråd med definisjonsbestemmelsen i borettslaget. Dette kan fort bli vanskelige bevismessige spørsmål, og det kan være krevende for et styre å dra en slik prosess.

Et annet alternativ er å knytte retten for juridiske personer til å eie boliger i borettslaget til stiftelsen av laget, og med en tidsbegrensning. For eksempel kan loven åpne for at juridiske personer kan kjøpe en viss prosentandel direkte fra utbygger, dersom formålet med kjøpet er å tilby disse med boligkjøpsmodell. Det vil tidsbegrense retten ved at boliger som ikke blir solgt til forbrukeren innen et gitt antall år fra overtakelse, må selges i det ordinære boligmarkedet. En slik løsning vil kun åpne opp for økt bruk av boligkjøpsmodeller i nye boligprosjekter.

En åpning som kun gjelder for nybygg og som har en tidsbegrensning, vil være lettere å håndheve for styrene. Det å åpne opp for en høyere prosentandel av juridiske personers rett til å eie boliger kun i starten av borettslagets «liv», vil etter departementets syn gjøre det mer forsvarlig å åpne opp for en høyere prosentandel ettersom det i større grad ivaretar brukereierprinsippet.

Departementet viser til at det først og fremst er for nyboligsalg modellene brukes på i dag, og at behovet for å kunne eie en større prosentandel melder seg særlig for disse prosjektene. Det er også først og fremst i nye boligprosjekter aktørene har mulighet til å kjøpe opp en større andel av boligene i ett borettslag for å kunne selge disse videre. Det er derfor også i disse tilfellene juridiske personer først og fremst har behov for å kunne eie en større andel av boligene.

En slik bestemmelse vil også gi mulighet for bruk av avlastningsenheter. Da vil ikke utbyggere som ønsker å tilby slike modeller være avhengig av at det er selve utbyggingsselskapet som håndterer oppfølgingen av kontraktene i ettertid. Dette kan også bidra til å løse kapitalbindingsproblematikk. Utbyggere vil kunne føre over boliger til avlastningsenheter som håndterer kontraktene i ettertid, og de vil dermed raskere kunne komme i gang med nye prosjekter.

På bakgrunn av dette mener departementet at det bør åpnes opp for en tidsbegrenset rett til å eie boliger som tilbys med boligkjøpsmodell i starten av borettslagets «liv».

Hvor stor andel bør det åpnes for?

Tilbyderne av boligkjøpsmodeller opplever en relativt stor etterspørsel. For mange er det en måte å få en fot innenfor boligmarkedet uten at de opplever at boligprisene løper fra dem. Begrensningene i boliglovene er ikke satt med hensyn til slike modeller. Ettersom formålet bak modellene er at vedkommende som leier skal bli eier, er det ikke nødvendigvis i strid med formålet bak borettslagsloven å åpne opp for at en større andel boliger kan tilbys med boligkjøpsmodell.

Modellene er likevel fortsatt relativt nye, og det er vanskelig å si hvilken effekt det vil ha om man oppskalierer bruken i for stor grad. Det vil ikke være alle som klarer å kjøpe boligen, så selv om intensjonen i avtalene er at den som leier skal bli eier, vil ikke dette alltid realiseres seg. Det vil også kunne endre på dynamikken i borettslaget ved at færre av dem som bor der faktisk eier boligen, noe som igjen kan vise seg uheldig for eksempel ved håndtering av løpende saker på generalforsamlinger.

Boligkjøpsmodeller er videre ikke regulert på en gjennomgående måte i lovverket ettersom det er tale om relativt nye modeller. Departementet mener derfor det bør utvises forsiktighet med å åpne opp i for stor grad.

Departementet har mottatt innspill fra flere tilbydere som tyder på at en grense på rundt 30 prosent kan være hensiktsmessig. Dette vil ikke i seg selv være en stor økning i boliger som kan eies av juridiske personer i et borettslag, men vil ha betydning for hvem som kan tilby leie til eie-modeller.

Departementet foreslår på grunnlag av dette at det inntas en ny bestemmelse i loven som åpner for at juridiske aktører kan kjøpe en andel på opptil 30 prosent av boligene fra utbygger uten hinder av eierbegrensningene som følger av kap. 4. Forutsetningen er at boligene tilbys kundene med en leie til eie-modell som definert i forslaget § 1-8, samt at det settes en tidsbegrensning på eierskapet. Departementet foreslår at retten til å eie opp til 30 % etter denne bestemmelsen må ses i sammenheng med dagens § 4-3, slik at juridiske personer ikke får en rett til å eie mer enn 30 % av boligene til sammen.

Departementet foreslår at dersom leietakeren ikke benytter retten til å kjøpe boligen innen den forhåndsbestemte perioden på inntil fem år, kan boligen benyttes i én ny leie til eie-kontrakt. Samme andel kan likevel ikke leies ut mer enn to ganger, med en samlet tidsramme på inntil ti år.

For eksisterende boliger eller eierskap ut over tidsbegrensningen som foreslås, vil det i realiteten kun være boligbyggelag, og kommunale og statlige aktører som kan fortsette å eie boligene dersom de ikke blir solgt til forbrukerne innen opsjonstiden.

5.3 Forslag til endringer i borettslagsloven – deleie

5.3.1 Innledning

Hovedforskjellen mellom leie til eie-modeller og deleie-modeller er at ved deleie blir forbruker medeier av en andel av boligen fra første dag. Kunden vil derfor ha egne rettigheter overfor borettslaget, og vil stå i en annen rettslig posisjon enn om vedkommende hadde vært en ren leietaker. Departementet foreslår derfor en ulik regulering for leie til eie-modeller og deleie-modeller.

Departementet foreslår at det åpnes opp for at juridiske personer som tilbyr en bolig med en deleie-modell, kan erverve og eie opp til 50 prosent av boligene på nærmere bestemte vilkår.

5.3.2 Minstevilkår

I likhet med leie til eie-modeller, jf. punkt 5.2.3, er det sentralt at loven har noen minstevilkår for hva som utgjør en deleie-modell, og som dermed åpner opp for at en juridisk person kan være delvis eier av flere boliger enn det loven åpner opp for i dag. Departementet foreslår derfor en egen bestemmelse med en definisjon av hva som anses som en deleie-modell etter borettslagsloven, se forslag til ny § 1-9.

Departementet foreslår en bestemmelse som legger til grunn at deleie er en boligkjøpsmodell hvor en juridisk person selger *deler* av en bolig til en fysisk person eller kjøper en bolig sammen med en fysisk person. Den fysiske personen får en rett til å kjøpe seg opp i den resterende delen av boligen. Dette innebærer at den fysiske og den juridiske personen eier boligen i et tingsrettslig sameie.

Departementets forslag om at juridiske personer kan eie opptil 50 prosent av boligene innebærer at juridiske personer får en rett til å eie flere boliger dersom de tilbys med en deleiemodell, enn om de tilbys med en leie til eie-modell. Begrunnelsen er at kunden allerede gjennom en deleiekontrakt er medeier i boligen, og vil ut ifra medeierskapet ha sterkere rettigheter overfor borettslaget. For at det skal være en realitet i medeierskapet og man ikke skal omgå reglene gjennom en kunstig lav eierandel, er det etter departementets syn av avgjørende betydning at den fysiske personen eier en betydelig del av boligen. Departementet foreslår at forbrukeren må eie minst 50 prosent av boligen for at modellen skal kunne regnes som en deleiemodell etter borettslagsloven.

Forbrukeren må videre ha en rett til å kjøpe seg suksessivt opp i boligen. Hvilke prinsipper salgsprisen og leieprisen settes etter må være fastsatt allerede i kontrakten. Departementet mener det er sentralt at det fastsettes klare prinsipper for beregning av både salgpris og leiepris, fordi det må være mulig for kunden å beregne kostnadene ved å inngå en slik kontrakt.

Forbrukeren må også kunne være trygg på at tilbyder ikke krever at sameiet med forbrukeren oppløses mens hen sparer opp tilstrekkelig egenkapital til å kjøpe seg inn i den resterende delen av boligen. Dersom tilbyder fritt kan kreve oppløsning av sameiet og kreve at forbrukeren selger sin andel, vil dette gi forbrukeren lav botrygghet og lite forutsigbarhet. Departementet mener likevel at tilbyder bør ha mulighet til å kreve at sameiet oppløses ved vesentlig mislighold av medeierens forpliktelser, for eksempel ved vesentlig betalingsmislighold eller medeieren utfører skadeverk på boligen.

Departementet foreslår derfor at det kommer frem av definisjonen at tilbyder frasier seg muligheten til å kreve oppløsning av sameie etter sameieloven § 15 før det har gått 10 år. Etter departementets vurdering bør tilbyder likevel ha rett til å kreve sameiet oppløst dersom forbrukeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter avtalen.

Departementet mener at det i likhet med definisjonen for leie til eie, også må fremgå at avtalen må regulere hvilke rettigheter forbrukeren har som henholdsvis leier og kjøper når det gjelder feil og mangler ved boligen, og hvordan disse skal håndteres.

I tillegg vil de samme hensynene knyttet til foreldelse slå inn etter eierseksjonsloven, og det er derfor naturlig at dette reguleres likt i de to lovene.

Vi viser her til drøftelsen under punkt 5.2.3.

5.3.3 Foreldelse

I likhet med leie til eie-avtaler, er det helt sentralt for forbrukeren at opsjonen til å kjøpe en større andel av boligen inntil man er heleier ikke foreldes i avtaleperioden. Opsjonen til å kjøpe seg opp vil ofte vare lenger i deleieavtaler enn i leie til eie-avtaler. Departementet mener i utgangspunktet at reguleringen av foreldelse i tilnytning til deleieavtaler må reguleres på samme måte som i leie til eie-avtaler. Departementet viser her til drøftelsen under punkt 5.2.3 for alternative løsninger knyttet til foreldelse, og hvor departementet særskilt ber om innspill.

5.3.4 Hvem skal loven åpne for og hvor stor eierandel?

Departementet mener at det på tilsvarende grunnlag som for leie til eie, jf. punkt 5.2.4, ikke er hensiktsmessig med begrensninger på hvilke juridiske personer som kan eie andeler i borettslaget. Det sentrale bør være om andelene tilbys med en deleiekontrakt som tilfredsstillende definisjonen i forslaget til § 1-9.

Departementet mener videre at det er grunn til å åpne opp for at juridiske personer kan eie en større andel av boligene i et borettslag dersom disse tilbys med en deleie-modell enn om de tilbys med leie til eie. Begrunnelsen er først og fremst at forbrukeren allerede vil være eier av minst halvparten av boligen, og dermed vil anses som eier overfor borettslaget. Forbrukeren vil dermed ha rettigheter som å kunne stemme på generalforsamlinger. For å styrke rettighetene forbrukeren har opp mot borettslaget, foreslår departementet å lovfeste at det er forbrukeren som har stemmerett på generalforsamlingen, jf. punkt 5.2.3.

Departementet har vurdert å innta en bestemmelse om at juridiske personer som eier en andel sammen med en fysisk person som definert i § 1-9, ikke skal anses som en eier etter borettslagsloven. Dette vil i så fall åpne opp for at alle boligene i et borettslag kan tilbys med deleie.

Departementet foreslår at det ikke åpnes opp for en større adgang enn 50 prosent deleie. Dette begrunner vi blant annet ut fra et forbrukerperspektiv. En maks grense for at juridiske deleiere kan eie maks 50 prosent innebærer at tilbydere må omsette øvrige boliger gjennom ordinær boligomsetning. Personer som vurderer å gå inn i deleiekontrakter kan dermed sammenligne prisen for disse opp mot prisen på en tilsvarende bolig i prosjektet med ordinær fullpris. Dette bidrar til transparens i prisfastsettingene, og reduserer tilbyders muligheter til å ta særskilte høye priser for deleieboliger. Etter departementets oppfatning veier det også tungt at deleiemodellene fortsatt er av relativt ny dato, og at vi ennå ikke har sett den fulle effekten av å innføre disse modellene.

Departementet mener likevel det vil være forsvarlig å åpne opp for at juridiske personer som tilbyr delt eierskap kan eie en større andel enn det de kan om de tilbyr leie til eie-modeller. Departementet foreslår dermed at juridiske personer kan eie opp til 50 prosent av boligene i borettslaget.

I motsetning til leie til eie ser ikke departementet at det vil være nødvendig å knytte et slikt eierskap kun til starten av borettslagets liv. Det vil ikke være sannsynlig at deleie på samme måte som leie til eie kan utnyttes til ordinær utleie. Det vil også være enklere for styrene å etterprøve disse modellene.

5.4 Bør det lovfestes særregler for kommunene?

Departementet viser til at det er grunnleggende forskjeller mellom private og offentlige aktører som tilbydere av boligkjøpsmodeller. Blant annet vil kommunens motivasjon til å tilby disse modellene i større grad knytte seg til boligsosiale utfordringer, og modellene vil typisk være rettet mot mer vanskeligstilte grupper.

For private aktører fører kapitalbinding ved bruk av boligkjøpsmodeller til at det i liten grad er behov for å kunne omsette mer enn 30 prosent av andelene i et borettslag gjennom slike modeller. Kommuner har ikke de samme utfordringene knyttet til kapitalbinding. I prosjekter der kommunene selv utvikler og selger boliger, kan kommunene ha interesse av å benytte boligkjøpsmodeller på en mye høyere andel av enhetene. Dersom 70 prosent av boligene må omsettes uten bruk av boligkjøpsmodeller, vil kommunene i større grad måtte rette tilbudene inn mot grupper som har tilstrekkelig egenkapital og som dermed har en kortere vei til å klare seg på egen hånd i det ordinære markedet. Kommunene vil følgelig kunne hjelpe færre av dem som har utfordringer med krav til egenkapital, og som kunne klart å kjøpe en bolig ved bruk av boligkjøpsmodeller.

Departementet har mottatt innspill om at det fra et kommunalt perspektiv er et ønske og behov for at kommuner kan eie en betydelig større andel av enhetene i et borettslag enn de kan i dag. For eksempel viser Oslo kommune til at i deres arbeid med å utvikle en etablererboligmodell, vil en utvidelse på eksempelvis 50 prosent fortsatt gjøre det vanskelig for kommunen å organisere sine prosjekter som borettslag. Det vil da bety at 50 prosent av boligene må selges til kjøpere som ikke har utfordringer med egenkapital. For kommunen vil det da være mer aktuelt å organisere sine prosjekter som eierseksjonssameier.

En løsning på det kommunale behovet kan være å åpne opp for at juridiske personer som er nevnt i gjeldende § 4-2 første ledd, fortsatt kan eie andeler etter § 4-2 og § 4-3 (henholdsvis 10 prosent og 20 prosent), og i tillegg den foreslåtte andelen på 30 prosent for leie til eie eller på 50 prosent for deleie. Dette innebærer at statlige og kommunale aktører, kan eie opptil henholdsvis 60 (leie til eie) eller 80 prosent (deleie), forutsatt at en andel på 30/50 prosent er forbeholdt boligkjøpsmodeller.

En slik endring vil bidra til at kommuner kan hjelpe flere inn på boligmarkedet ved bruk av boligkjøpsmodeller. Kommunen vil også få en større mulighet til å organisere kommunale boligprosjekter som borettslag. Departementet mener at en for stor åpning for kommunale aktører kan være uheldig for spredningen av boliger som er tiltenkt vanskeligstilte eller andre særskilte grupper i samfunnet. Det vil også i større grad stride mot brukereierprinsippet dersom adgangen blir for vid og en stor andel av boligene eies av juridiske personer. Departementet er derfor i tvil om det bør åpnes opp for en større eierandel for kommuner, og har ikke foreslått konkrete endringer i dette høringsnotatet.

Departementet ber særskilt om høringsinnspill om det bør åpnes opp for at kommuner og andre som nevnt i borettslagsloven § 4-2 første ledd kan eie en større andel enn andre juridiske aktører.

5.5 Øvrige endringer i borettslagsloven

5.5.1 Forkjøpsrett

Etter borettslagsloven § 4-11 flg. kan det i vedtektene fastsettes en forkjøpsrettsordning for medlemmer i borettslaget eller andre når en andel skifter eier. I § 4-12 er det listet opp noen tilfeller hvor forkjøpsretten ikke kan gjøres gjeldende, og disse er det ikke mulig å fravike i vedtektene.

Departementet mener at det vil være svært uheldig dersom bestemmelsene om forkjøpsrett skulle kommet inn når forbrukeren benytter sin rett til å kjøpe boligen, både i leie til eie-kontrakter og deleiekontrakter. Departementet foreslår på den bakgrunn å lovfeste unntak for forkjøpsrett i slike situasjoner, se forslag til nytt tredje ledd i § 4-12.

5.5.2 Sameie i andel

Etter borettslagsloven § 5-2 er det bare de som bor eller skal bo i boligen som kan bli sameier i en andel i borettslaget. I kommentarutgaven til borettslagsloven¹³ fremgår det at bestemmelsen bare regulerer

«... hvem som kan ha status som sameier i forhold til laget, og gjennom dette utøve andelseierrettigheter, for eksempel retten til å møte og stemme på generalforsamlingen. Den er ikke til hinder for at flere personer på avtale- eller formuerettslig grunnlag er sameiere i andelen, for eksempel der ektepar eller samboere eier felles bolig sammen, men bare den ene er registrert som andelseier.

Sameierskap forutsetter i utgangspunktet at sameieren bor eller skal bo i boligen. Antakelig må bestemmelsen forstås slik at den ikke er til hinder for at juridiske personer som i kraft av brl. §§ 4-2 og 4-3 kan erverve hele andelen, også kan være sameiere i en andel. I disse tilfellene har lovgiver valgt å gjøre et unntak fra brukereieprinsippet, og ut fra en alminnelig «fra det mer til det mindre»-tankegang er det vanskelig å se at en slik juridisk person skal være avskåret fra å eie en del av andelen når vedkommende kunne eid hele.»

Departementet er enig i disse vurderingene. For ordens skyld mener departementet at det bør inntas en presisering i bestemmelsen om at regelen ikke er til hinder for sameie som deleie-modellen forutsetter, se forslag til nytt femte ledd i § 5-2.

5.5.3 Stemmerett

I et borettslag har hver andelseier kun én stemme, uavhengig av hvor mange andeler man eier, jf. borettslagsloven § 7-10. Regelen gir uttrykk for et samvirkerettslig likhetsprinsipp om demokratisk medlemskontroll hvor alle deltakere skal ha lik rett til innflytelse.

¹³ Lovkommentar av Terje Sjøvold, *Borettslagslova* (à jour per 1. mars 2022).

For leie til eie-avtaler innebærer dette at dersom en juridisk person for eksempel kjøper opp 30 prosent av andelene i et borettslag og leier disse ut med en leie til eie-avtale, vil den juridiske personen fortsatt kun ha én stemme på generalforsamlingen.

I modeller med delt eierskap vil en juridisk person potensielt være deleier i flere av boligene i borettslaget, mens de fysiske personene naturlig nok kun vil være deleier i én bolig hver. Et sentralt spørsmål i disse tilfellene vil være hvorvidt det for disse andelene vil være en begrensning på én stemme for alle andelene fordi de delvis eies av samme juridiske person, eller om hver andel har én stemme hver.

Loven regulerer ikke hvordan stemmegivningen skal fordeles når en andel eies i sameie, så det er i utgangspunktet opp til sameierne i fellesskap å avgjøre hvordan de skal stemme på generalforsamlingen. Dersom hver andel som selges med en deleiemodell skulle representere én stemme, og den juridiske personen for eksempel gjennom deleieavtalen sikret seg stemmeretten for andelene, vil dette kunne endre maktbalansen på generalforsamlingen. Departementet mener det vil være uheldig.

Intensjonen med delt eierskap er at den fysiske personen skal bli eneeier av boligen. I tråd med brukereierprinsippet mener departementet derfor at den fysiske personen i størst mulig grad bør anses som eier opp mot borettslaget fra første stund, og dermed ha innflytelse på hvordan borettslaget forvaltes. Dette må også ses i sammenheng med at den fysiske personen må eie minst 50 prosent av boligen. At den fysiske personen er den som anses som eier opp mot borettslaget, støttes også av at juridiske personer kan eie en større andel av boligene om de tilbys med delt eierskap enn om de tilbys med leie til eie. Videre vil det være en trygghet for forbrukeren i en deleiekontrakt å lovfeste at det er vedkommende som har stemmerett på generalforsamlingen.

Departementet ser at den juridiske personen kan ha interesser i hvordan borettslaget forvaltes. Den juridiske aktøren kan potensielt være deleier av opp til 50 prosent av andelene i borettslaget, og kostnadsdrivende vedtak kan derfor få stor betydning for disse aktørene. Departementet viser imidlertid til at etter gjeldende rett vil hver andelseier uansett kun ha én stemme uavhengig av hvor mange andeler vedkommende eier. Det er videre stort sett i nye borettslag deleie tilbys, og det vil som regel ikke være aktuelt å starte opp med kostnadskrevende prosjekter de første årene. Opp mot hensynet til maktbalansen i borettslaget og hensynet til forbrukeren, mener departementet derfor at den fysiske personen bør ha stemmerett på generalforsamlingen.

Departementet foreslår på denne bakgrunn at i tilfeller hvor andeler eies med en deleiemodell etter § 4-3 b, har andelene én stemme hver og at det er den fysiske personen som har stemmerett på generalforsamlingen, se forslag til § 7-10 nytt annet ledd.

5.6 Eierseksjonsloven

5.6.1 Særlige problemstillinger

Innledning

Det er flere likheter mellom borettslag og eierseksjonssameier, noe som innebærer at mange av de samme vurderingene og hensynene som gjelder for borettslag er relevante også for eierseksjonssameier. Samtidig er det også noen viktige forskjeller. Mens det i borettslag gjelder et brukereierprinsipp som innebærer at den som eier boligen også skal bo i boligen, er det ikke noen begrensning knyttet til utleie i eierseksjonssameier. Også stemmegivningen er regulert ulikt i disse to lovene.

Adgangen til å kjøpe og leie ut boligen

Ervervsbegrensningen i eierseksjonsloven § 23 betyr at utgangspunktet er at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet, se punkt 3.3. Eierseksjonsloven kan derfor også hindre tilbydere som ønsker å tilby leie til eie- og deleieboliger i større skala i et eierseksjonssameie.

Ettersom det er erverv av seksjoner som ikke er tillatt, hindrer ikke eierseksjonsloven at den opprinnelige eieren blir sittende med opp til alle seksjonene, jf. punkt 3.3..

Det er også gjort unntak fra ervervsbegrensningen for en rekke juridiske aktører. Blant annet kan «[b]orettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, [...] erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte». Dette innebærer at disse kan erverve så mange seksjoner de vil, med mindre det er gjort unntak for dette i vedtektene.

Eierseksjonsloven har videre ingen begrensninger knyttet til utleie av boligene, ut over noen begrensninger knyttet til korttidsutleie, jf. § 24 siste ledd.

Stemmerett

Formålet med ervervsbegrensningen er først og fremst å hindre at én seksjonseier kan få en dominerende rolle i et sameie på bekostning av de øvrige seksjonseierne når beslutninger skal tas. I eierseksjonssameier har seksjonseierne stemmerett ut i fra antall seksjoner de eier (enten én stemme pr. seksjon eller i henhold til sameiebrøken). Dette står i motsetning til borettslag hvor en andelseier kun har én stemme uavhengig av hvor mange andeler de eier. Dersom det åpnes opp for at en juridisk person kan eie en stor andel av boligene i et eierseksjonssameie, og disse leies ut med en leie til eie-kontrakt, vil denne aktøren få en sterk maktposisjon i eierseksjonssameiet. Dette er særlig problematisk dersom en juridisk person kan komme inn i et eksisterende eierseksjonssameie og endre maktbalansen i etterkant av seksjoneringen.

Bør det åpnes ytterligere for leie til eie og deleie i eierseksjonssameier?

Departementet har vurdert om det også bør gjøres unntak i eierseksjonsloven slik at de som tilbyr leie til eie-modeller eller deleiemodeller kan eie en større andel av boligene i et eierseksjonssameie enn det loven åpner opp for i dag.

Det er først og fremst i borettslag at nye boligkjøpsmodeller blir benyttet. Utbyggers begrunnelse for dette er blant annet at forbrukeren slipper å betale dokumentavgift ved kjøp av en borettslagsandel, og at det dermed vil gå raskere å opparbeide seg tilstrekkelig egenkapital for å kunne kjøpe seg opp i boligen.

Det er likevel aktører som benytter, eller ønsker å benytte, boligkjøpsmodeller også i eierseksjonssameier. Særlig i distriktsområder er eierseksjonssameier en mer vanlig organiseringsmodell av boliger. Departementet mener det vil være uheldig dersom man skal hindre utbyggere i å benytte seg av eierseksjonssameie ved salg av boliger med boligkjøpsmodell, dersom utbygger mener at dette er den mest hensiktsmessige eierformen. Dette bør først og fremst være opp til utbyggere med god kjennskap til det lokale boligmarkedet å vurdere. Departementet mener derfor at det i utgangspunktet ikke er grunnlag for å regulere adgangen til å tilby boligkjøpsmodeller ulikt i borettslag og eierseksjonssameier. De samme hensynene til etterspørsel og forbrukervern gjør seg gjeldende for eierseksjonssameier.

Departementet har på bakgrunn av dette valgt å foreslå endringer også i eierseksjonsloven.

5.6.2 Forslag til endringer – leie til eie

Innledning

Departementet foreslår en tilsvarende adgang i eierseksjonsloven som i borettslagsloven, slik at juridiske personer som tilbyr seksjoner med en leie til eie-avtale, kan erverve opp til 30 prosent av boligene fra utbygger, se forslag til nytt femte ledd i § 23. Videre foreslås en tilsvarende bestemmelse med minstevilkår for hva som anses som en leie til eie-avtale, se forslag til ny § 6 c. For å sikre at maktbalansen i eierseksjonssameiet ikke forskyves, foreslås det at juridiske personer som benytter seg av unntaket kun har to stemmer på årsmøte uavhengig hvor mange seksjoner de eier, se forslag til nytt § 52 annet ledd.

Minstevilkår

Tilsvarende som i borettslag, mener departementet at det er viktig at loven stiller klare minstevilkår til en leie til eie-avtale dersom loven skal åpne opp for at juridiske personer kan eie en større andel av seksjonene enn i dag med en leie til eie-avtale. Departementet mener minstevilkårene bør samsvare med tilsvarende vilkår som foreslått i borettslagsloven, se drøftelsen under punkt 5.2.3.

Departementet foreslår derfor minstevilkår til hva som anses som en leie til eie-avtale etter eierseksjonsloven i ny § 6 c.

Stemmerett

Departementet mener at det er av sentral betydning at maktbalansen i et eierseksjonssameie ivaretas i tilstrekkelig grad dersom det åpnes opp for at flere kan tilby boliger med leie til eie-avtaler i eierseksjonssameier enn det dagens lov åpner for. Selv om utbygger eller stifteren i dag kan bli sittende med opp til alle seksjonene ved opprettelsen av et sameie, mener departementet at det vil være uheldig å åpne opp for en løsning som innebærer en forrykning av maktbalansen i eksisterende eierseksjonssameier.

Departementet mener videre at det vil være problematisk å lovfeste en stemmerett til leietaker slik det er foreslått for deleie, jf. punkt 5.5.3. Det vil være uheldig om en person som ikke er eier av en bolig i eierseksjonssameiet, og kanskje heller ikke vil bli det, kan være med på å ta mulige kostbare beslutninger på årsmøtet. En slik løsning bør være forbeholdt tilfeller hvor den fysiske personer er medeier i boligen, jf. punkt 5.5.3.

Dersom det skal åpnes opp for at tilbydere av leie til eie-avtaler skal kunne erverve flere enn to seksjoner i et eierseksjonssameie, mener derfor departementet at det er sentralt at dette gjøres på en måte som i størst mulig grad ivaretar de øvrige seksjonseierne i eierseksjonssameiet.

En løsning kan være at tilbyder av leie til eie-boliger kun har to stemmer på årsmøtet, uavhengig av hvor mange seksjoner vedkommende erverver. Grensen på to stemmer samsvarer med at det allerede i dag er lov å erverve to seksjoner i henhold til eierseksjonsloven § 23.

Departementet ser at en slik begrensning i tilbyders stemmerett kan fremstå som inngripende. Dersom tilbyder eier en større andel av seksjonene, vil tilbyder som regel være ansvarlig for en tilsvarende stor andel av kostnadene som eierseksjonssameiet påføres. For tilbyderen vil det derfor være viktig at de ikke mister all innflytelse på årsmøtet.

Departementet vil likvel påpeke at selv om en slik innskrenkning kan fremstå som inngripende, utgjør lovendringen kun en *mulighet* for tilbydere av leie til eie-avtaler å kjøpe seg opp i et eierseksjonssameie. Hvis en tilbyder synes det virker for risikabelt å kun få to stemmer i et eierseksjonssameie kan tilbyderen velge å kjøpe et mindre antall seksjoner for leie til eie, eventuelt la være å kjøpe. Departementet mener at hensynet til maktbalansen i eierseksjonssameiet og de øvrige seksjonseierne veier tyngst.

Departementet foreslår derfor en bestemmelse om at at den juridiske personen som benytter seg av unntaket til å erverve flere enn to seksjoner i et eierseksjossameie, likevel kun har to stemme på årsmøtet, se forslag til ny § 52 annet ledd.

Hvem skal kunne tilby leie til eie og hvor stor andel skal kunne tilbys?

Eierseksjonsloven har ikke de samme begrensningene når det gjelder hvem som kan eie boliger i et eierseksjonssameie slik som et borettslag har. Begrensningene knytter seg kun til antall boliger som kan erverves. Departementet mener at det – i likhet med i borettslagsloven – ikke er behov for å sette like strenge begrensninger på hvem som kan erverve seksjoner så fremt disse seksjonene tilbys med en leie til eie-avtale. Det sentrale er at leie til eie-avtalen tilfredsstillende minstevilkårene i forslaget til § 6 c.

Når det gjelder hvor stor andel det bør åpnes opp for at juridiske personer kan erverve, mener departementet at dette bør samsvare med forslaget i borettslagsloven. De samme hensynene som er drøftet under punkt 5.2.5 gjør seg også gjeldende for eierseksjonssameier, så fremt maktbalansen ivaretas i tilstrekkelig grad.

Departementet foreslår etter dette at eierseksjonsloven åpner opp for at en juridisk person, som skal tilby boligen med leie til eie etter eierseksjonsloven § 6 c, kan erverve opp til 30 prosent av seksjonene i et eierseksjonssameie, se forslag til nytt femte ledd i § 23.

5.6.3 Forslag til endringer – deleie

Innledning

Departementet foreslår en tilsvarende åpning i eierseksjonsloven som i borettslagsloven, slik at juridiske personer som tilbyr seksjoner med en deleieavtale, kan erverve opp til 50 prosent av boligene. Videre foreslår departementet en tilsvarende bestemmelse med minstevilkår for hva som anses som en deleieavtale. Det foreslås endelig å lovfeste at det er den fysiske personen som har stemmerett på årsmøtet.

Minstevilkår

Tilsvarende som i borettslag, mener departementet at loven må stille klare minstevilkår til en deleieavtale dersom den skal åpne opp for at juridiske personer kan eie en større andel av seksjonene enn i dag med en deleieavtale. Departementet mener minstevilkårene bør samsvare med tilsvarende vilkår som foreslått i borettslagsloven og viser til drøftelsen under punkt 5.3.2.

Departementet foreslår derfor minstevilkår til hva som anses som en deleieavtale etter eierseksjonsloven i ny § 6 d.

Stemmerett

Ved deleie foreslår departementet at det – i likhet med forslaget i borettslagsloven – inntas en bestemmelse om at det ved salg av en bolig med deleiemodell kun er den fysiske personen som skal anses som eier av boligen opp mot eierseksjonssameiet, og at det er den fysiske personen som har stemmerett ved årsmøtet, se punkt 5.5.3.

I motsetning til i borettslag, vil hver seksjon i et eierseksjonssameie ha én stemme for hver seksjon vedkommende eier. En lovfesting av at det er den fysiske personen som kan stemme på årsmøtet, vil dermed i større grad enn i borettslag innebære en begrensning av tilbyders rettslige råderett over sin eierandel i boligen. I likhet med tilbydere av deleiemodell i borettslag, vil naturlig nok tilbydere av deleie i eierseksjonssameie ha interesse i hvordan eierseksjonssameiet forvaltes, særlig med tanke på kostnadsdrivende vedtak.

Departementet viser imidlertid til at forslaget i dette høringsnotatet innebærer en utvidet rett til å erverve seksjoner i et eierseksjonssameie enn det loven legger opp til i dag. Ettersom retten til å tilby deleie ikke begrenser seg til nyopprettede eierseksjonssameier, er det særlig viktig at ikke senere erverv forrykker maktbalansen. Det kan få uheldige konsekvenser for øvrige seksjonseiere dersom tilbyder av deleieavtalene forbeholder seg stemmeretten på årsmøtet i avtalen med forbrukeren. Det vil også være en trygghet for

forbrukeren i en deleiekontrakt om det lovfestes at det er vedkommende som har stemmerett på årsmøtet, slik at dette ikke kan forhandles om.

Departementet foreslår på denne bakgrunn at det for deleieseksjonene er den fysiske personen som har stemmerett på årsmøtet, se forslag til nytt tredje ledd i § 52.

Hvem skal kunne tilby deleie og hvor stor andel skal kunne tilbys?

Som nevnt ovenfor har ikke eierseksjonsloven de samme begrensningene når det gjelder hvem som kan eie boliger i et eierseksjonssameie slik som et borettslag har. Begrensningene knytter seg kun til antall boliger som kan erverves. Departementet mener at det – i likhet med i borettslagsloven – ikke er behov for å sette like strenge begrensninger på hvem som kan erverve seksjoner så fremt disse seksjonene tilbys med deleieavtale. Det sentrale er at deleieavtalen tilfredsstillende minstevilkårene i forslaget til § 6 d.

I likhet med forslaget til borettslagsloven mener departementet at det også i eierseksjonssameier er grunn til å være varsom med å åpne opp i for stor grad. De samme hensynene som er drøftet under punkt 5.3.3 gjør seg også gjeldende for eierseksjonssameier så fremt maktbalansen ivaretas i tilstrekkelig grad.

Departementet foreslår etter dette å åpne opp for at en juridisk person som skal tilby bolig med deleiemodell etter eierseksjonsloven § 6 d, kan erverve opp til 50 prosent av seksjonene i eierseksjonssameiet, se forslag til nytt sjette ledd i § 23.

6 Økonomiske og administrative konsekvenser

Departementet foreslår i dette høringsnotatet endringer i borettslagsloven og eierseksjonsloven som først og fremst kan påvirke private aktørers adferd på boligmarkedet. Dagens regelverk setter begrensninger for hvor mange boliger de kan tilby med boligkjøpsmodeller, noe som begrenser muligheten til å møte etterspørselen i markedet. For stat og kommune vil det etter departementets vurdering ikke ha noen direkte økonomiske eller administrative konsekvenser.

Departementet anslår at det siden 2015 har kommet 3.000-4.000 nye boliger i markedet, hvor det har blitt inngått avtaler om bruk av boligkjøpsmodeller. Lovendringene som foreslås i dette høringsnotatet vil legge bedre til rette å kunne tilby flere boliger med boligkjøpsmodeller. Det åpner opp for at enda flere nye boliger kan tilbys solgt med leie til eie eller deleie-avtaler, som kan bidra til raskere eieretablering for flere. Forskning viser at boligeie gir flere fordeler, blant annet økt økonomisk trygghet. Økt etterspørsel etter boligkjøpsmodeller kan samtidig bidra til økt boligbygging, men også økte boligpriser.

Boligkjøpsmodellene kan bidra til at færre etterspør Husbankens startlånsordning som kommunene formidler til husstander med langvarige boligfinansieringsproblemer. Departementet har ikke utredet dette nærmere i arbeidet med høringsnotatet.

7 Forslag til lovendringer

Forslag til lov om endringer i borettslagsloven og eierseksjonsloven (legge bedre til rette for alternative boligkjøpsmodeller)

I

I lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag gjøres følgende endringer:

Ny § 1-8 skal lyde:

§ 1-8. Leige til eige

Med leige til eige meiner vi i denne lova avtale om utleige av bustad til ein eller fleire fysiske personar som innanfor ein førehandsbestemt periode på inntil 5 år har rett til å kjøpe bustaden («avtalen»). Fristen blir rekna frå inngåinga av avtalen.

Det må gå fram av avtalen

- a. salsprisen på bustaden
- b. leigeprisen på bustaden
- c. korleis feil og manglar ved bustaden skal bli handtert

Husleigelova kapittel 4 gjeld tilsvarande for fastsetjing av leige, regulering av leige mv.

Ny § 1-9 skal lyde:

§ 1-9. Deleige

Med deleige meiner vi i denne lova avtale om delt eigarskap av ein bustad mellom ein fysisk og ein juridisk person, kor den fysiske personen har ein rett til å kjøpe seg inn i heile bustaden («avtalen»). Den fysiske personen må eige ein ideell andel på minst 50 prosent av bustaden, og den juridiske personen eig den resterande delen. Den fysiske personen må ha ein eksklusiv bruksrett til heile bustaden.

Det må gå fram av avtalen

- a. klare prinsipp for korleis salsprisen på den resterande delen av bustaden skal bli fastsett
- b. kva forbrukaren må betale i vederlag for bruk av heile bustaden
- c. korleis feil og manglar ved bustaden skal bli handtert.

Den juridiske personen kan ikkje krevje sameiget oppløyst etter lov 18. juni 1965 nr. 6 om sameige § 15 i ein periode på 10 år frå inngåinga av avtalen. Dette gjeld likevel ikkje dersom forbrukaren vesentleg mislegheld sine plikter etter avtalen.

Husleieglova kapittel 4 gjeld tilsvarande for fastsetjing av leige, regulering av leige mv.

Ny § 4-3 a. skal lyde:

§ 4-3 a. Leige til eige

Juridiske personar kan erverve opp til 30 prosent av andelane i laget direkte frå aktørar som nemnt i § 2-12. Andelane må bli leigd ut med ein leige til eige-avtale som beskrive i § 1-8.

Dersom leigaren ikkje nyttar retten til å kjøpe bustaden innan den førehandsbestemde perioden på inntil fem år, kan bustaden bli nytta i éin ny leige til eige-kontrakt. Samme andel kan likevel ikkje bli leigd ut meir enn to gonger, med ei samla tidsramme på inntil ti år.

Ingen kan eige andelar etter § 4-3 i tillegg til denne føresegna slik at det overstig 30 prosent av andelane totalt i laget.

Ny § 4-3 b. skal lyde

§ 4-3 a. *Juridiske personars rett til å eige andelar ved delt eigarskap*

(1) Juridiske personar som tilbyr andelane med deleige som beskrive i § 1-9, kan eige opp til 50 prosent av andelane i laget.

(2) Den fysiske personen reknas som eigar i relasjon til laget.

§ 4-12 nytt tredje ledd skal lyde

(3) Forkjopsrett kan heller ikkje gjerast gjeldande når andelen går over frå ein andelseigar som nevnt i § 1-8 og § 1-9 til leigar eller deleigar av den bustaden som andelen er knytt til.

§ 5-2 nytt femte ledd skal lyde:

(5) Reglane i paragrafen her, er ikkje til hinder for slikt sameige som nemnd i § 1-9.

§ 7-10 nytt annet ledd skal lyde:

(2) Om ein andel eigast i sameige som nemnd i § 1-9, vil berre den fysiske personen kunne røyste på generalforsamlinga.

II

I lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner gjøres følgende endringer:

Ny § 6 c. skal lyde

§ 6 c. *Leie til eie*

Med leie til eie menes i denne loven avtale om utleie av bolig til en eller flere fysiske personer som innenfor en forhåndsbestemt periode på inntil 5 år har rett til å kjøpe boligen («avtalen»). Fristen blir regnet fra avtaleinngåelsen.

Avtalen må fastsette

- a. salgsprisen på boligen
- b. leieprisen på boligen
- c. hvordan feil og mangler ved boligen skal håndteres

Husleieloven kapittel 4 gjelder tilsvarende ved fastsettelse av leie, regulering av leie mv.

Ny § 6 d. skal lyde:

§ 6 d. Deleie

Med deleie menes i denne loven avtale om delt eierskap av en bolig mellom en fysisk og en juridisk person, hvor den fysiske personen har en rett til å kjøpe seg inn i hele boligen («avtalen»). Den fysiske personen må eie en ideell andel på minst 50 prosent av boligen, og den juridiske personen eier den resterende delen. Den fysiske personen må ha en eksklusiv bruksrett til hele boligen.

Avtalen må fastsette

- a. klare prinsipper for hvordan salsprisen på den resterende delen av boligen skal bli fastsatt
- b. hva forbrukeren må betale i vederlag for bruk av hele boligen
- c. hvordan feil og mangler ved boligen skal bli håndtert

Den juridiske personen kan ikke kreve sameiet oppløst etter lov 18. juni 1965 nr. 6 om sameige § 15 i en periode på 10 år fra avtaleinngåelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom forbrukeren vesentlig misligholder sine plikter etter avtalen.

Husleieloven kapittel 4 gjelder tilsvarende for fastsettelse av leie, regulering av leie mv.

§ 23 nytt femte ledd og sjette ledd skal lyde:

Uten hinder av begrensningene i § 23 første og annet ledd kan juridiske personer som tilbyr boligene med leie til eie-avtale som definert i § 6 c, erverve inntil 30 prosent av seksjonene i eierseksjonssameiet fra utbygger.

Uten hinder av begrensningene i § 23 første og annet ledd kan juridiske personer som tilbyr boligene med deleie-avtale som definert i § 6 d, erverve inntil 50 prosent av seksjonene i eierseksjonssameiet.

§ 52 nytt andre og tredje ledd skal lyde:

Dersom en juridisk person eier flere seksjoner etter § 23 femte ledd, har den juridiske personen kun to stemmer uavhengig av antall seksjoner den eier.

Dersom en seksjon eies i sameie etter § 23 sjette ledd, har den fysiske personen stemmerett på årsmøtet.