



DET KONGELIGE
KOMMUNAL- OG DISTRIKTSDEPARTEMENT

Prop. 158 L

(2024–2025)

Proposisjon til Stortinget (forslag til lovvedtak)

Endringer i burettslagslova
og eierseksjonsloven
(tilrettelegging for boligkjøpsmodeller)

Innhold

1	Proposisjonens hovedinnhold	5	5	Leie til eie	22
		5.1	5.1	Høringsforslaget	22
		5.2	5.2	Høringsinstansenes syn	22
2	Bakgrunn for lovforslaget	6	5.2.1	Innledning	22
2.1	Flere skal få mulighet til å eie egen bolig	6	5.2.2	Opsjonens varighet	22
2.2	Boligkjøpsmodeller	7	5.2.3	Fristens utgangspunkt	22
2.2.1	Innledning	7	5.2.4	Fastsettelse av kjøpesum og leie	22
2.2.2	Leie til eie	7	5.2.5	Håndtering av mangler og reklamasjon	23
2.2.3	Deleie	8	5.2.6	Andre innspill	23
2.3	Høringen	8	5.3	Departementets vurdering	23
3	Behov for lovregulering av boligkjøpsmodeller	10	5.3.1	Vilkår for leie til eie	23
3.1	Gjeldende rett	10	5.3.2	Opsjonens varighet	23
3.1.1	Innledning	10	5.3.3	Fristens utgangspunkt	24
3.1.2	Burettslagslova	10	5.3.4	Fastsettelse av kjøpesum	24
3.1.3	Eierseksjonsloven	10	5.3.5	Fastsettelse av leie	25
3.2	Høringsforslaget	10	5.3.6	Håndtering av mangler og reklamasjon	25
3.3	Høringsinstansenes syn	11	5.3.7	Andre innspill	26
3.3.1	Lovregulering av boligkjøpsmodeller	11	6	Deleie	27
3.3.2	Forbrukervern	11	6.1	Høringsforslaget	27
3.3.3	Finansielle forhold	12	6.2	Høringsinstansenes syn	27
3.4	Departementets vurdering	12	6.2.1	Innledning	27
3.4.1	Regulering av boligkjøpsmodeller	12	6.2.2	Eierandel på minst 50 prosent	27
3.4.2	Brukereierprinsippet	13	6.2.3	Fastsettelse av kjøpesum og vederlag	27
3.4.3	Forbrukervern	13	6.2.4	Håndtering av mangler og reklamasjon	28
3.4.4	Finansielle forhold	14	6.2.5	Oppløsning av sameiet	28
4	Rett til å eie andeler og eierseksjoner	16	6.2.6	Andre innspill	28
4.1	Gjeldende rett	16	6.3	Departementets vurdering	28
4.1.1	Burettslagslova	16	6.3.1	Vilkår for deleie	28
4.1.2	Eierseksjonsloven	16	6.3.2	Eierandel på minst 50 prosent	29
4.2	Høringsforslaget	16	6.3.3	Fastsettelse av kjøpesum	29
4.2.1	Innledning	16	6.3.4	Fastsettelse av vederlag	29
4.2.2	Burettslagslova	16	6.3.5	Håndtering av mangler og reklamasjon	29
4.2.3	Eierseksjonsloven	17	6.3.6	Oppløsning av sameiet	30
4.2.4	Særregler for kommunene	17	6.3.7	Andre innspill	30
4.3	Høringsinstansenes syn	17	7	Foreldelse	31
4.3.1	Innledning	17	7.1	Gjeldende rett	31
4.3.2	Eierandel	17	7.2	Høringsforslaget	31
4.3.3	Tidsbegrensning	17	7.3	Høringsinstansenes syn	31
4.3.4	Eksisterende boliger	18	7.4	Departementets vurdering	32
4.3.5	Særregler for kommunene	18	8	Stemmerett	33
4.4	Departementets vurdering	18	8.1	Gjeldende rett	33
4.4.1	Eierandel	18	8.2	Høringsforslaget	33
4.4.2	Tidsbegrensning	19	8.2.1	Burettslagslova	33
4.4.3	Eksisterende boliger	20			
4.4.4	Særregler for kommunene	20			

8.2.2	Eierseksjonsloven	33	10	Oversikt over annet regelverk ved bruk av boligkjøpsmodell	37
8.3	Høringsinstansenes syn	33			
8.4	Departementets vurdering	34			
8.4.1	Innledning	34	10.1	Innledning	37
8.4.2	Burettslagslova	34	10.2	Bustadoppføringslova	37
8.4.3	Eierseksjonsloven	35	10.3	Avhendingslova	38
			10.4	Husleieloven	39
9	Øvrige forslag	36	10.5	Avtaleloven	39
9.1	Forkjøpsrett i borettslag	36	10.6	Dekningsloven og konkursloven	40
9.1.1	Gjeldende rett	36	10.7	Finansforetaksloven	40
9.1.2	Høringsforslaget	36			
9.1.3	Høringsinstansenes syn	36	11	Økonomiske og administrative konsekvenser	41
9.1.4	Departementets vurdering	36			
9.2	Sameie i andel i borettslag	36	12	Merknader til de enkelte bestemmelsene i lovforslaget ...	42
9.2.1	Gjeldende rett	36			
9.2.2	Høringsforslaget	36			
9.2.3	Høringsinstansenes syn	36			
9.2.4	Departementets vurdering	36			
				Forslag til lov om endringer i burettslagslova og eierseksjonsloven (tilrettelegging for boligkjøpsmodeller)	45



DET KONGELIGE
KOMMUNAL- OG DISTRIKTSDEPARTEMENT

Prop. 158 L

(2024–2025)

Proposisjon til Stortinget (forslag til lovvedtak)

Endringer i burettslagslova og eierseksjonsloven (tilrettelegging for boligkjøpsmodeller)

*Tilråding fra Kommunal- og distriktsdepartementet 20. juni 2025,
godkjent i statsråd samme dag.
(Regjeringen Støre)*

1 Proposisjonens hovedinnhold

Kommunal- og distriktsdepartementet legger med dette fram forslag til lovbestemmelser om boligkjøpsmodeller i burettslagslova og eierseksjonsloven. Ulike former for boligkjøpsmodeller har blitt mer aktuelle de siste årene, og tilbys både av private og kommunale aktører. Burettslagslova og eierseksjonsloven setter i dag begrensninger på hvem som kan kjøpe og eie boliger, noe som igjen begrenser hvor mange boliger som kan tilbys med boligkjøpsmodell i ett og samme boligselskap. Lovproposisjonen foreslår bestemmelser som skal legge til rette for at tilbydere av boligkjøpsmodeller kan eie flere boliger i ett og samme boligselskap for å tilby disse med leie til eie og deleie. Formålet med forslaget er å tilpasse burettslagslova og eierseksjonsloven slik at

lovene ikke setter utilsiktede hindringer for bruk av boligkjøpsmodeller, samtidig som det skal bidra til å ramme inn modellene og dermed bedre forbrukertryggheten.

Departementet foreslår lovbestemmelser som definerer leie til eie og deleie, og som gir departementet mulighet til å fastsette i forskrift at tilbydere av slike modeller kan ha en større eierandel i borettslag og eierseksjonssameier. Forskriftshjemmelen legger opp til at det skal stilles nærmere vilkår til avtaler om leie til eie og deleie i forskrift. Lovforslaget inneholder også forslag til andre bestemmelser knyttet til bruk av boligkjøpsmodeller i borettslag, samt bestemmelser om foreldelse.

2 Bakgrunn for lovforslaget

2.1 Flere skal få mulighet til å eie egen bolig

Regjeringen vil at flere skal få mulighet til å eie sin egen bolig. Å eie gir de fleste et forutsigbart, stabilt og godt boforhold, og bidrar til at boligmassen blir holdt godt ved like. De fleste klarer å komme seg inn på boligmarkedet på egen hånd. Andelen boligeiere er allerede høy i Norge, sammenlignet med blant annet andre nordiske land. For mange kan det likevel være krevende å etablere seg på boligmarkedet, og utfordringene varierer i ulike deler av landet. I pressområdene handler det ofte om høye boligpriser. I distriktene kan utfordringen være at det finnes få tilgjengelige egnede boliger, samtidig som kostnadene ved å bygge en bolig ofte overgår boligens markedsverdi når den er ferdigstilt.

Fra statens side er startlån det viktigste virkemiddelet for å hjelpe personer med langvarige boligfinansieringsproblemer inn i en eid bolig. Høsten 2024 satte regjeringen også i gang et eget forsøk med startlånet, rettet mot personer som er noe bedre økonomisk stilt enn de som får ordinært startlån. I 2025 er det blitt tildelt 2,5 milliarder kroner til 74 kommuner til dette forsøket. Med dette kan ordningen hjelpe enda flere inn på boligmarkedet.

Regjeringen er samtidig opptatt av å sikre en bærekraftig utvikling i husholdningenes samlede gjeld. Forskrift om finansforetakenes utlånspraksis (utlånsforskriften) er her et sentralt virkemiddel. Utlånsforskriften har som overordnet mål å sikre finansiell stabilitet. Forskriften avgrenser hvor store lån bankene kan gi til den enkelte husstand, blant annet gjennom krav til maksimal belåningsgrad, betjeningsevne og maksimal gjeld i forhold til inntekt (gjeldsgrad). Forskriften åpner samtidig for at bankene kan innvilge en viss andel lån som ikke oppfyller alle kravene i forskriften (fleksibilitetskvoter). Fra 1. januar 2025 ble kravet til egenkapital for boliglån redusert fra 15 til 10 prosent.

For mange husstander er det vanskelig å få lån til å kjøpe bolig i det ønskede markedet. Noen husstander har for lav inntekt til at kommersielle

banker er villig til å gi dem tilstrekkelig boliglån. For andre handler utfordringen primært om at de ikke har spart opp tilstrekkelig egenkapital til å imøtekomme egenkapitalkravet i utlånsforskriften.

En rekke private aktører og noen kommuner har de siste årene begynt å tilby en mellomting mellom leie og eie, med et mål om at forbrukeren skal kunne bli full boligeier på sikt. Dette er finansielle løsninger som kan bidra til å gjøre det enklere for flere å bli eier av egen bolig. I ulike sammenhenger har slike tilbud fått samlebegrepet boligkjøpsmodeller.

I 2021 etablerte det daværende Kommunal- og moderniseringsdepartementet et erfaringsnettverk om boligkjøpsmodeller. Nettverket bestod av kommuner, KS, utbyggere, meglere og aktører som ivaretok forbrukerperspektivet. Et sentralt formål med nettverket var å beskrive, videreutvikle, evaluere og dele erfaringer fra slike initiativ. Et mål for nettverket var at modellene skulle være enkle å forstå, særlig av hensyn til forbrukerne og deres trygghet. Erfaringsnettverket fasiliteres i dag av Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) og Norsk Eiendom.

Aktører i erfaringsnettverket påpekte tidlig at burettslagslova og eierseksjonsloven ikke er tilpasset boligkjøpsmodeller, hvor forbrukeren i en periode helt eller delvis leier boligen. Boligkjøpsmodellene forutsetter at tilbyder – vanligvis en juridisk person – helt eller delvis er eier av boligen i en periode. Både burettslagslova og eierseksjonsloven har regler som begrenser hvor mange boliger som samme (juridiske) person kan eie eller erverve, og setter dermed også grenser for hvor mange boliger som kan tilbys med en avtale om leie til eie eller deleie i ett og samme boligselskap.

Forslagene i denne proposisjonen knytter seg til disse begrensningene, og gjelder kun for boliger i borettslag og eierseksjonssameier. For selveierboliger som ikke er seksjonert er det i utgangspunktet ikke noe tilsvarende hinder for å tilby disse modellene. Dette vil kunne skape en viss forskjell i rettstilstanden avhengig av om boligen inngår i et boligselskap eller ikke, etter som det i denne proposisjonen også foreslås for-

skriftshjemler til å stille nærmere vilkår til modellene. Departementet vil imidlertid påpeke at modellene i klart størst utstrekning benyttes ved salg av borettslags- og eierseksjonsboliger, og at en regulering for disse boligene kan bidra til en mer likeartet praksis også for andre tilfeller.

2.2 Boligkjøpsmodeller

2.2.1 Innledning

Det finnes i dag ulike boligkjøpsmodeller på boligmarkedet. De fleste modellene er utviklet av boligbyggelag og andre private aktører, og blir i stor grad brukt på nye boliger. Modellene er ofte rettet mot husstander som har god nok inntekt til å kunne betjene et ordinært boliglån, men som ikke oppfyller utlånsforskriftens krav til egenkapital.

I tillegg bruker enkelte kommuner boligkjøpsmodeller. Det kan være som et boligsosialt virkemiddel, for eksempel rettet mot barnefamilier med lav inntekt. Det kan også være rettet mot andre særskilte grupper, for eksempel unge førstegangsetablerere.

Boligkjøpsmodeller utgjør en relativt liten andel av boligmarkedet. I årene fra januar 2022 til utgangen av 2024 ble det solgt i overkant av 2 000 nye boliger med leie til eie eller deleie. I samme periode ble det ifølge Boligprodusentenes Forening solgt rundt 47 000 nye boliger.

Fram til utgangen av 2024 var utlånsforskriftens krav til egenkapital 15 prosent av boligens verdi. Fra 2025 ble kravet redusert til 10 prosent. For etterspørselen etter boliger med boligkjøpsmodeller kan det gi flere ulike effekter. Redusert egenkapitalkrav kan føre til at enkelte husstander har fått den egenkapitalen de trenger for å bli heleier av bolig, og dermed ikke trenger å etterspørre bolig med boligkjøpsmodell. På den annen side kan redusert egenkapitalkrav åpne for at nye husstander med lavere egenkapital, får muligheten til å etterspørre bolig med boligkjøpsmodell. Tilbydere som Kommunal- og distriktsdepartementet har vært i kontakt med, opplyser at endringen i egenkapitalkravet hittil i liten eller ingen grad har påvirket etterspørselen etter boliger med boligkjøpsmodeller.

Ifølge aktørene som tilbyr boliger med boligkjøpsmodell, er det et stort spenn i hvem som inngår slike avtaler. Det kan være både førstegangsetablerere, personer som skal reetablere seg etter samlivsbrudd, og eldre som ønsker å flytte til en leilighet som i totalpris er dyrere enn boligen de selger. Tilbyderne har normalt ingen kriterier når det gjelder alder eller husholdningstype. Leie til

eie og deleie er de mest utbredte boligkjøpsmodellene i dag. Modellene lanseres ofte med ulike navn, blant annet av markedsføringshensyn. Leie til eie-modellene har for eksempel blitt markedsført som «leie før eie», «leie til eie», «leie så eie» og lignende. Innholdet i modellene har imidlertid klare fellestrekk, og kan systematiseres i henhold til noen overordnede kjennetegn, se punkt 2.2.2 og 2.2.3.

Leie til eie og deleie forutsetter at aktører som tilbyr slike boliger helt eller delvis eier boligen i en periode. Det finnes også andre modeller som ikke forutsetter at tilbyder er eier i en periode, slik som OBOS Bostart. Endringene i denne proposisjonen knytter seg kun til juridiske personers adgang til å eie boliger i borettslag og eierseksjonssameier. Det er derfor boligkjøpsmodellene leie til eie og deleie, som tilbys av juridiske personer, som lovforslagene i denne proposisjonen er relevante for.

2.2.2 Leie til eie

Ved leie til eie inngår forbrukeren en leieavtale for boligen for et gitt antall år. Leieperioden varierer, men er normalt fra tre til fem år. I løpet av leieperioden har forbrukeren en rett til å kjøpe boligen, men ingen plikt. En forutsetning for kjøp er at husholdningen ved utgangen av perioden kan stille med den kapitalen eller sikkerheten som trengs for at banken skal være villig til å gi tilstrekkelig lån.

Kjøpesummen på boligen fastsettes i de fleste tilfeller ved inngåelse av leie til eie-avtalen til den markedsprisen som gjelder ved inngåelsen. Den faktiske verdien på kjøpsopsjonen vil avhenge av den markedsmessige verdiendringen på boligen i løpet av leieperioden. Dersom verdien på boligen øker i løpet av leieperioden (og eventuelt byggeperioden) tilfaller økningen husholdningen. Denne verdiøkningen fungerer som egenkapital når husholdningen søker banken om finansieringsbevis. Hovedsakelig tilfaller hele verdiøkningen husholdningen, men enkelte av de private aktørene beholder en eventuell verdiøkning utover egenkapitalkravet i utlånsforskriften.

Leien som forbrukeren må betale for å bo i boligen i opsjonsperioden er normalt markedsleie. Utover dette gjelder bestemmelsene i husleieloven, blant annet regler om at justering av leien ikke kan tilsvare mer enn endringen i konsumprisindeksen (KPI) i tiden etter siste leiefastsetting.

Gjennom opsjonsperioden kan forbrukeren velge å kjøpe boligen eller ikke. Dersom husholdningen ikke ønsker å kjøpe, for eksempel fordi

boligprisene har falt i leieperioden og markedsverdien på boligen dermed har blitt lavere enn den avtalte kjøpesummen på boligen, har forbrukeren anledning til å avslutte avtalen og flytte ut av boligen. Det samme gjelder dersom husholdningen ikke har økonomisk mulighet til å kjøpe boligen etter endt leieperiode.

Boligene som tilbys med boligkjøpsmodell er i hovedsak nye boliger som ofte både har høyere kjøpesum og leiepris enn tilsvarende brukte boliger. Det innebærer i utgangspunktet at forbrukere som inngår avtale om leie til eie først og fremst får en økonomisk gevinst av avtalen dersom de faktisk benytter kjøpsopsjonen, samtidig som verdien på boligen har økt i løpet av opsjonsperioden. Et leieforhold som avsluttes uten at opsjonen benyttes, kan være til økonomisk ugunst for husholdningen, sammenlignet med om den i stedet hadde leid en tilsvarende brukt bolig i perioden.

Departementet legger til grunn at tilbydere ikke ønsker en unødig lang leieperiode i sine leie til eie-prosjekter, men at de generelt har interesse av å få solgt boligene i løpet av den avtalte leieperioden. Tilbydere har derfor ofte som et kriterium at de aktuelle husholdningene har god nok økonomi til både å kunne betale husleien i rollen som leier, og samtidig ha en rimelig mulighet til å skaffe seg et finansieringsbevis til kjøp i løpet av leieperioden. I disse vurderingene er det vanlig at tilbyderne har et samarbeid med private banker.

2.2.3 Deleie

Deleieavtaler innebærer at forbrukeren kjøper en eierandel i en bolig og eier den sammen med aktøren som tilbyr (selger) boligen. Hvor stor andel av boligen husholdningen må kjøpe varierer mellom tilbyderne, men ofte er minstekravet 50 prosent. Departementet er imidlertid kjent med tilfeller hvor tilbyder stiller krav om kjøp av kun 10 prosent av boligen.

Ved deleie tar husholdningen ofte opp lån for sin eierandel. Den må kunne stille med den egenkapitalen som trengs for at banken skal være villig til å yte lånet til husholdningen. Deleie er med dette et tilbud til kjøpere som har betjeningsevne for et visst lån, og nok egenkapital til å kjøpe en del av en bolig på det aktuelle kjøpstidspunktet, men som mangler tilstrekkelig egenkapital eller har for lav inntekt til å kjøpe hele boligen. Forbrukeren kan på et senere tidspunkt kjøpe en stadig større andel av boligen, fram til hen har blitt eier av hele boligen. I denne type modell får husholdningen fra innflyttingen en eksklusiv rett til bruk av hele boligen.

Forbrukeren betaler et vederlag for den andelen som eies av tilbyder, og som husholdningen har en eksklusiv bruksrett til. Størrelsen på vederlaget tilsvare normalt markedsleie, og skal reflektere andelen som tilbyder eier.

Forbrukeren betaler også i de fleste tilfeller felleskostnader til boligselskapet. Felleskostnadene fordeles i de fleste tilfeller mellom tilbyder og husholdningen ut fra eierandelen i boligen.

Dersom det er boligprisvekst i markedet, får forbrukeren verdiøkningen av andelen av boligen som husholdningen eier. Som for leie til eie-modellen fungerer verdiøkningen som egenkapital når husholdningen skal få finansieringsbevis. Når forbrukeren kjøper større andeler av boligen, reduseres vederlaget til tilbyder tilsvarende. Dersom det derimot er prisnedgang og boligen må selges, må forbrukeren bære tapet for andelen av boligen som husholdningen eier, på lik linje med en ordinær boligkjøper.

2.3 Høringen

Kommunal- og distriktsdepartementet sendte 3. juli 2023 ut forslag til endringer i burettslagslova og eierseksjonsloven på høring. Høringen ble også offentliggjort på regjeringen.no. Forslaget ble sendt til disse høringsinstansene:

Departementene
Statsforvalterne
Fylkeskommunene
Kommunene

Arbeids- og velferdsdirektoratet
Barneombudet
Barne-, ungdoms- og familiedirektoratet
Direktoratet for byggkvalitet
Distriktssenteret
Finanstilsynet
Forbrukertilsynet
Helsedirektoratet
Husbanken
Husleietvistutvalget
Integrerings- og mangfoldsdirektoratet
Norges Bank
Regelrådet
Skattedirektoratet
Statsbygg

NTNU
OsloMet
Universitetet i Bergen
Universitetet i Oslo

Universitetet i Tromsø

A. Utvik AS

Advokatforeningen

Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL)

Bate boligbyggelag

Boligbyggelaget TOBB

Boligbyggelaget USBL

Boligmentoren

Boligprodusentenes Forening

Byggenæringens Landsforening

Eiendom Norge

Eiendomsverdi AS

Fellesorganisasjonen

Finansforbundet

Finansnæringens Hovedorganisasjon

Forbrukerrådet

Fredensborg Bolig AS

Frelsesarmeen

Funksjonshemmedes Fellesorganisasjon

Gjøvik Boligstiftelse

Huseierne

Innovasjon Norge

JM

Juristforbundet

JURK

Jussbuss

Jussformidlingen

Jusshjelpa i Nord-Norge

Kommunale Boligadministrasjoners Landsråd

Kirkens Bymisjon

KS – Kommunesektorens organisasjon

Leieboerforeningen i Oslo

Leieboerforeningen Bergen

Norges Eiendomsmeglerforbund

Norges Handikapforbund

Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL)

Norsk Eiendom

Odel og Eie

OBOS

Oslo Kommunale Leieboerorganisasjon

Røde Kors

Selvaag Bolig

Sparebankforeningen i Norge

Samarbeidsforumet av funksjonshemmedes
organisasjoner SAFO

Høringsfristen var 20. oktober 2023. Departementet
mottok 34 høringssvar.

Disse instansene tok opp realiteten i ett eller flere
av forslagene:

Finanstilsynet

Forbrukertilsynet

Helsedirektoratet

Bergen kommune

Kristiansand kommune

Kvinnherad kommune

Oslo kommune

Skien kommune

Tønsberg kommune

Øvre Eiker kommune

Advokatforeningen

Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL)

Bate boligbyggelag

Bergen Huseierforening

BoligMentoren – Norges Huseierforbund

Boligprodusentenes Forening

Eiendom Norge

Fellesforbundet

Finans Norge

Finit Technologies AS

Forbrukerrådet

Fredensborg Bolig AS

Huseierne

KS – Kommunesektorens organisasjon

Leieboerforeningen

Leieboerforeningen i Norge og Synlig

LeieEie AS

Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL)

Nordr Norge AS

Norges Bank

Norges Eiendomsmeglerforbund

Norsk Eiendom

OBOS

Standard Norge

Disse instansene har positivt uttrykt at de ikke
har høringsinnspill:

Forsvarsdepartementet

Justis- og beredskapsdepartementet

Klima- og miljødepartementet

Samferdselsdepartementet

Aurskog-Høland kommune

3 Behov for lovregulering av boligkjøpsmodeller

3.1 Gjeldende rett

3.1.1 Innledning

Leie til eie og deleie er utviklet først og fremst etter initiativ fra private aktører, basert på etterspørsel hos kundemassen. Det er også noen kommuner som tilbyr leie til eie og deleie. Verken burettslagslova eller eierseksjonsloven har direkte bestemmelser om boligkjøpsmodeller. Lovene setter likevel i praksis begrensninger for tilbud av boligkjøpsmodeller i ett og samme boligselskap gjennom bestemmelser om hvem som kan kjøpe og eie boliger.

3.1.2 Burettslagslova

Det følger av burettslagslova § 4-1 at det kun er fysiske personer som kan eie andeler i et borettslag, og at disse kun kan eie én andel hver (kalt «eierbegrensningen»). Dette skal sikre bruker-eierprinsippet som innebærer at det er den som eier boligen som også skal bo i boligen. Bruker-eieprinsippet er et særtrekk for borettslag sammenlignet med eierseksjonssameier. Borettslagets formål er å skaffe boliger til andelseierne i laget. Loven har noen unntak fra hovedregelen om at det kun er fysiske personer som kan eie andeler i et borettslag, men disse legger ikke særskilt til rette for boligkjøpsmodeller. Disse unntakene gjennomgås i punkt 4.1.1.

I praksis innebærer eierbegrensningen at juridiske personer har en begrenset mulighet til å kjøpe andeler i borettslag for å videreformidle disse med leie til eie- eller deleieavtale.

3.1.3 Eierseksjonsloven

Eierseksjonsloven § 23 første ledd fastsetter 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» (kalt «ervervsbegrensningen»). Forbudet gjelder kun kjøp eller andre former for erverv, så det er derfor ingen forbud mot å eie flere enn to boligseksjoner. Dette innebærer at den som er

hjemmelshaver ved seksjonering kan eie opp til samtlige av seksjonene i sameiet.

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, jf. Prop. 39 L (2016–2017) side 33. Regelen er også 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 boligene, jf. Prop. 36 L (2018–2019) side 9.

Ervervsbegrensningen er i praksis til hinder for å kjøpe boligseksjoner etter seksjonering dersom dette fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner, selv om disse skal tilbys med leie til eie eller deleie. Det er noen unntak fra denne begrensningen, blant annet kan kommuner eller selskaper som har til formål å skaffe boliger, erverve flere seksjoner.

3.2 Høringsforslaget

Departementet viste i høringsnotatet til at formålet bak eier- og ervervsbegrensningene i burettslagslova og eierseksjonsloven ikke er treffende for leie til eie eller deleie, hvor intensjonen er at leier eller deleier skal bli eneeier av boligen innen en nærmere bestemt periode. Departementet foreslo på denne bakgrunn unntak fra eier- og ervervsbegrensningene for juridiske personer som selger boliger med leie til eie eller deleie, slik at disse kan selge flere slike boliger i ett og samme boligselskap. Overordnet gikk forslagene ut på å åpne opp for at juridiske personer kan eie flere andeler og eierseksjoner enn det burettslagslova og eierseksjonsloven åpner for i dag, *forutsatt* at de tilbyr disse boligene med leie til eie eller deleie som oppfyller nærmere bestemte vilkår. Formålet med å foreslå minstevilkår var å bidra til et mer ensartet tilbud og bedre forbrukervern. Minstevilkår er også nødvendig for at styret i boligselskapet kan følge opp eventuelle brudd på kravet om at boligene må tilbys med leie til eie eller deleie.

Forslaget om økt eierandel, herunder hvem som kan kjøpe eller eie boliger og hvor stor andel av boligene som kan tilbys med boligkjøpsmodell, gjennomgås i punkt 4. Forslaget om minstevilkår for hva som anses som leie til eie gjennomgås i punkt 5, mens forslaget om minstevilkår for deleie gjennomgås i punkt 6. Punkt 7 omhandler forslag til nye bestemmelser om foreldelse.

Høringen inneholdt også noen andre forslag for å tilpasse nye bestemmelser til burettslagslova og eierseksjonslovens system, og hindre maktforskyvning i borettslag og eierseksjonssameier. Forslag om stemmerett gjennomgås i punkt 8. I punkt 9 gjennomgås to forslag som bare gjelder borettslag; forkjøpsrett og sameie i andel.

3.3 Høringsinstansenes syn

3.3.1 Lovregulering av boligkjøpsmodeller

Av de 34 høringsinstansene som uttalte seg i høringen, er de fleste overordnet positive til lovendringer som legger bedre til rette for bruk av boligkjøpsmodeller og som bidrar til å ramme inn modeller for leie til eie og deleie. En rekke høringsinstanser viser til at boligkjøpsmodeller kan gjøre det lettere å bli boligeier og komme seg inn på boligmarkedet. Andre opplyser om at det er stor etterspørsel i markedet etter boliger med slike modeller. Flere høringsinstanser påpeker at lovregulering av boligkjøpsmodeller vil bidra til økt forståelse, forutsigbarhet og forbrukervern innenfor et område som i dag framstår som komplisert, men som handler om den viktigste investeringen til private husholdninger.

Høringsinstansene *Advokatforeningen*, *Eiendom Norge* og *LeieEie AS* viser til at boligkjøpsmodeller er noe som stadig er under utvikling, og at det er behov for fleksibilitet i reglene. Advokatforeningen foreslår at burettslagslova og eierseksjonsloven kun får overordnede minstevilkår, og at nærmere detaljer om boligkjøpsmodeller inntas i forskrifter til lovene. Foreningen mener det er enklere å tilpasse villkårene til eventuelle framtidige modeller gjennom forskriftsendringer.

3.3.2 Forbrukervern

Flere høringsinstanser, herunder *ABBL*, *Bergen Huseierforening*, *Forbrukerrådet*, *Forbrukertilsynet* og *Huseierne* mener endringsforslaget ikke i tilstrekkelig grad beskytter forbrukeren og at forbrukervernet bør utredes nærmere. De viser blant annet til at ulike modeller gjør det vanskelig for forbruker å forstå forskjeller mellom model-

lene og konsekvenser av disse. Videre påpekes det at avtalesituasjon ved bruk av boligkjøpsmodell ofte preges av asymmetri mellom partene, og at det bør stilles nærmere krav til kjøpsavtalene i slike prosjekter for å sikre et reelt forbrukervern. *Standard Norge* viser til at standardiserte kontrakter er et viktig virkemiddel for å fremme et levedyktig boligmarked og balanserte kontraktsvilkår, og at slike kontrakter bør videreutvikles og tilpasses boligkjøpsmodeller. *Forbrukertilsynet* mener et klarere regelverk vil gjøre det enklere for tilsynet å følge opp og påse at næringsdrivende innretter seg etter gjeldende lovverk på en samfunnsøkonomisk forsvarlig måte.

Eiendom Norge viser til at både bustadoppføringslova, avhendingslova og sameigelova kan komme til anvendelse ved bruk av boligkjøpsmodeller, og at forholdet mellom lovene er komplekst og vanskelig å forstå for en forbruker. For å ivareta forbrukervernet mener *Forbrukerrådet*, *Boligprodusentenes Forening*, *NBBL* og *Huseierne* at forbrukerlovgivningen om kjøp av nye boliger bør ha regler om boligkjøpsmodeller, og at dette må innføres før eller samtidig med de foreslåtte endringene i burettslagslova og eierseksjonsloven.

Huseierne mener forbrukere som kjøper bolig etter en leie til eie-avtale, mens boligen fortsatt er under oppføring, bør kunne kreve at boligen er i samme stand som ved et alminnelig kjøp etter bustadoppføringslova, også dersom opsjonen først gjøres gjeldende etter ferdigstillelse. Ved deleie-avtaler mener *Huseierne* at hele kjøpet bør reguleres av bustadoppføringslova. Videre bør regler om reklamasjon og garanti i bustadoppførings- og avhendingslova tilpasses boligkjøpsmodellene. *Boligprodusentenes Forening* viser til at bustadoppføringslova gjelder ved inngåelse av deleieavtale før boligen er overtatt. De mener at regler om sikkerhetsstillelse, overtagelsesforretning, ettårsbefaring, forsinkelse og håndtering av mangler må gjelde for hele boligen. Videre mener foreningen at avhendingslova § 1-2 skal gjelde dersom boligen selges innen ett år etter at den ble oppført. For boliger som er kjøpt mer enn ett år etter oppførelse, mener foreningen at det må avklares i avhendingslova hvordan kjøp fra næringsdrivende skal behandles når forbrukeren har leid boligen siden den var ny.

Leieboerforeningen og *Forbrukerrådet* påpeker at husleieloven må komme til anvendelse i leieforholdet ved deleie. *Norges Bank* mener det bør vurderes om husleieloven skal regulere leieprisen på en bolig med kjøpsopsjon, særlig når leien skal inkludere et spareelement.

3.3.3 Finansielle forhold

Forholdet til utlånsforskriften og økt sårbarhet i husholdningene

Finans Norge og *Finanstilsynet* savner en nærmere vurdering av høringsforslagene opp mot utlånsforskriften. *Finans Norge* mener at det vil være enklere å øke fleksibilitetskvoten i utlånsforskriften enn å øke bruken av boligkjøpsmodeller. *Eiendom Norge* mener modellene er en lovlig omgåelse av utlånsforskriften, og at utfordringene modellene skal avhjelpe heller bør løses ved å oppheve eller nedjustere kravet til egenkapital i forskriften.

Finanstilsynet spør om endringene kan medføre økt sårbarhet i husholdningene og dermed motvirke formålet med utlånsforskriften. *Finans Norge* savner en omtale av konsekvensene av et fallende boligmarked og hvordan det påvirker boligkjøpsmodellene.

Konsesjon

Finans Norge ber departementet avklare om etablering av boligkjøpsmodeller støter mot finansforetakslovens skranker for konsesjonspliktig finansieringsvirksomhet. Uklarhet rundt konsesjonsplikt er egnet til å begrense profesjonelle aktørers skalering av slike prosjekter, og det bør foretas en avklaring i finansforetaksloven. Videre mener de at departementet bør vurdere om det er hensiktsmessig å endre konsesjonsplikten slik at borettslag, kommuner og utbyggere/eiere kan stille begrensede garantier (i tid og beløp) overfor kjøpere i boligprosjekter. *Finanstilsynet* mener det bør være konsesjonsplikt for aktører som tilbyr boligkjøpsmodeller. Tilsynet viser til at aktørene i praksis vil operere i konkurranse med finansforetak som er underlagt krav som blant annet ivaretar forbrukerhensyn og sikrer forsvarlig virksomhet. *Norges Bank* mener regelverket bør avgrense hvem som kan tilby leie til eie eller deleie eller sette konsesjonskrav. De viser til at modellene har mange likheter med å tilby finansielle tjenester.

Risiko knyttet til konkurs

Norsk Eiendom savner en nærmere vurdering av forbrukers stilling ved konkurs hos tilbyder, og mener dette er viktig å få belyst. *Norges Bank* mener at en utvidelse av ordningene kan svekke rettighetene til andre som kjøper bolig i samme borettslag eller sameie som har fellesgjeld med kollektivt ansvar. Dersom en aktør med begrenset

ansvar og 30 prosent av enhetene i borettslaget går konkurs, kan det utgjøre en risiko for de ordinære eierne i borettslaget/sameiet og for långiver. Også *Norges Eiendomsmeidlerforbund* mener det er behov for regler som sikrer forbrukeren ved konkurs.

Øvrige innspill

Norges Bank viser til at deleie skaper en juridisk binding mellom kjøper og tilbyder som er medeier i boligen. Det gjør det vanskelig å bruke boligen som pant, og reduserer muligheten for boligkjøpere til å få konkurransedyktige lånetilbud. De mener myndighetene bør vurdere å regulere prioritet og oppgjør ved mislighold i ordningene slik at lån kan gis på tilnærmet samme grunnlag som for selveid bolig.

3.4 Departementets vurdering

3.4.1 Regulering av boligkjøpsmodeller

Departementet konstaterer at flertallet av høringsinstansene ser behov for regulering av boligkjøpsmodeller i regelverket, og å åpne for å kunne tilby flere boliger med slike modeller i ett og samme boligselskap. Departementet registrerer at selv om høringsinstansene generelt sett er positive, så har flere innspill og merknader til forslaget. Blant annet er det flere instanser som mener at endringer i annet regelverk må komme på plass før eller samtidig med de foreslåtte endringene. Departementet presiserer at formålet med reguleringen som her foreslås er at burettslagslova og eierseksjonsloven ikke skal ha utilsiktede hindringer for bruk av leie til eie- og deleiemodellene. Samtidig skal reguleringen i tilstrekkelig grad ivareta hensynet til forbrukerne, boligselskapene som sådan og øvrige andels- og seksjonseiere.

Siden boligkjøpsmodeller er relativt nytt, har vi liten empiri og erfaring med hvordan modellene virker, både med hensyn til boligmarkedet og for husholdningene. Av samme grunn er det vanskelig å forutsi utviklingen og hvilken virkning nye regler vil få. Det er også sannsynlig at det utvikles nye modeller, eller oppstår hybrider av eksisterende modeller. Departementet er enig med Advokatforeningen i at det kan være behov for fleksibilitet og mulighet til å gjøre justeringer i regelverket. Departementet vil på denne bakgrunn gå videre med forslaget om regulering av boligkjøpsmodeller, men foreslår at det kun tas inn en overordnet definisjon av leie til eie og

deleie i lov, og at nærmere vilkår og regler knyttet til boligkjøpsmodeller inntas i forskrift.

Selv om også mindre regelendringer må skje i samsvar med demokratiske prinsipper om medvirkning og høring, kan de gjøres enklere og raskere i en forskrift enn gjennom en lovendringsprosess. Å fastsette regler i forskrift vil gi mulighet til å relativt raskt kunne øke eller stramme inn omfanget av boligkjøpsmodeller innenfor forskriftshjemlenes rammer. For eksempel vil departementet raskere kunne gjøre endringer dersom regelverket utnyttes på måter som ikke er tiltenkt, og dermed ivareta og styrke forbrukervernet.

Det er likevel viktig at de overordnede rammene og premissene for boligkjøpsmodeller i borettslag og eierseksjonssameier fastsettes i loven, og at forskriftshjemlene ikke er for vide. Burettslagslova og eierseksjonsloven regulerer rettsforholdene i borettslag og eierseksjonssameier. Burettslagslova § 1 fastsetter at loven gjelder for borettslag og at med borettslag menes «eit samvirkeforetak som har til foremål å gi andelseigarane bruksrett til eigen bustad i foretakets eigedom (burett)». Eierseksjonsloven § 1 fastsetter at loven skal sikre interessene til eierseksjonssameiet som fellesskap, de enkelte seksjonseierne, brukerne, utbyggerne og samfunnet ved opprettelse og drift. Etter departementets syn er det særlig forholdet til de øvrige andels- og seksjonseierne som tilsier at det ikke legges opp til en for stor adgang til regulering i forskrift. Dette gjelder særlig for borettslag, hvor brukereierprinsippet er grunnleggende.

3.4.2 Brukereierprinsippet

Brukereierprinsippet står sentralt i burettslagslova. Ved leie til eie, der den som eier boligen ikke er den som bor i boligen, vil i utgangspunktet dette prinsippet fravikes. Intensjonen bak leie til eie er imidlertid at leier innenfor en tidsbestemt periode skal bli eier av boligen. Leieren vil også normalt ha interesse i å ta vare på boligen og bomiljøet på samme måte som en andelseier, og i større grad enn en ordinær leier. På denne bakgrunn mener departementet at brukereierprinsippet ikke er til hinder for regler som åpner for mer leie til eie enn i dag. Samtidig er det etter departementets syn viktig at borettslag som organisasjonsform ikke uthules og at brukereierprinsippet fortsatt skal være et grunnleggende kjennetegn ved borettslag. Deleie utfordrer ikke brukereierprinsippet på samme måte, siden den som bor i andelen også eier en del av den.

Etter eierseksjonsloven står eier i utgangspunktet fritt til å leie ut sin seksjon. Loven har imidlertid regler om ervervsbegrensning, som begrenser hvor mange seksjoner en eier kan kjøpe i samme eierseksjonssameie. Denne begrensningen er begrunnet i hensynet til bomiljøet og at en eier ikke skal få for stor makt på bekostning av andre seksjonseiere.

Både brukereierprinsippet og ervervsbegrensningen må hensyntas ved utforming av bestemmelser om leie til eie og deleie. Bestemmelsene skal ivareta hensynet til forbrukerne og øvrige andels- og seksjonseiere, og sikre maktbalansen i boligselskapet.

3.4.3 Forbrukervern

Både leie til eie og deleie er boligkjøpsmodeller som allerede er godt etablert i boligmarkedet i dag. Modellene er skapt uten særskilt regulering, men er tilpasset eksisterende lovverk. Dette lovforslaget åpner altså ikke opp for nye modeller som markedet ikke kan tilby i dag. Tvert imot vil regulering av boligkjøpsmodeller bidra til å ramme inn modellene på en tydeligere måte, bidra til et mer enhetlig tilbud og skape mer kunnskap om modellene både for tilbydere og forbrukere. Det kan også gjøre det enklere for forbrukere å forstå avtalene de inngår og vurdere eventuell risiko.

Etter departementets syn er det sentralt å ivareta hensynet til forbrukerne i den nærmere reguleringen. Departementet vil derfor følge opp forslaget om hvilke minstevilkår som må være innfridd for at større eierandeler i borettslag og eierseksjoner kan tilbys med en leie til eie- eller deleieavtale, se punkt 5.3 og 6.3.

Departementet registrerer innspill om behov for endringer i andre lover, som samlet kan gi en mer helhetlig og forbrukervennlig regulering av boligkjøpsmodeller. Departementet er enig i at det kan være hensiktsmessig å se nærmere på avhendingslova og bustadoppføringslova i lys av boligkjøpsmodeller, særlig ved oppfølging av reklamasjon og mangler ved boligen. Departementet mener likevel at endringene som her foreslås i burettslagslova og eierseksjonsloven ikke må avvente tilpasninger i avhendingslova og bustadoppføringslova. Departementet vil imidlertid, i samarbeid med Justis- og beredskapsdepartementet, vurdere og eventuelt komme tilbake med forslag til endringer i avhendingslova og bustadoppføringslova. Departementet understreker at selv om forslagene som fremmes i denne proposisjonen legger til rette for økt bruk av leie til eie og deleie i borettslag og eierseksjonssameier, stiller de også krav til

disse modellene. Det kan føre til mer ensartet innhold i de boligkjøpsmodellene som tilbys på markedet, og sånn sett styrke forbrukervernet i forhold til dagens situasjon.

Departementet påpeker for øvrig at både leie til eie og deleie må følge markedsføringsreglene for salg av bolig. Det betyr at modellene må markedsføres på en måte som ikke er villedende for forbrukerne. Forbrukertilsynet omtaler boligkjøpsmodeller i sin veiledning for markedsføring av bolig. Der er det presisert at det i markedsføringen av disse modellene tydelig må komme fram hvilken risiko forbruker tar ved boligkjøpet, hvor store totalkostnadene for boligen blir, hvilke rettigheter forbruker har og hvilke krav til forbrukerens privatøkonomi som gjelder. Departementet mener veiledningen bidrar til å sikre bedre informasjon om modellene.

Departementet har merket seg at både Boligprodusentenes Forening og Norsk Standard ser behov for standardisering av leie til eie- og deleie-avtaler. Departementet mener det er mange fordele ved slik standardisering. Det bidrar til å skape en mer ensartet praksis, og sikrer forbrukere og tilbydere mer kunnskap om både rettigheter og plikter i avtaleforhold. Så lenge avtalene er frivillig å benytte, vil de likevel ikke i seg selv sikre forbrukerne ettersom partene kan benytte seg av avvikende vilkår. Departementet viser til at det er utviklet standardkontrakter både for leie til eie og deleie av Norsk Eiendom mfl. Disse ble lansert sommeren 2024.

Departementet er enig i at lovverket må sikre forbrukerne en viss ramme av rettigheter. Samtidig kan ikke lovverket gripe inn i og detaljstyre alle deler av frivillig inngåtte avtaler. Dette vil heller ikke være mulig ved inngåelsen av ordinære boligkjøpsavtaler. Etter departementets vurdering er det utfordrende å oppnå tydelige og klare regler for enhver situasjon, samtidig som man skal sikre muligheten for ønskelig innovasjon. Departementet mener det heller ikke er ønskelig med for detaljerte regler, og det må være en viss grad av avtalefrihet.

3.4.4 Finansielle forhold

Forholdet til utlånsforskriften og økt sårbarhet i husholdningene

Formålet med utlånsforskriften er å bidra til finansiell stabilitet, ved å stille krav til utlånspraksisen i finansforetak for å forebygge finansiell sårbarhet i husholdningene og finansforetakene. Ved å stille krav til blant annet belåningsgraden av boligen

styrkes husholdningenes motstandsdyktighet ved et boligprisfall.

Et sentralt kjennetegn ved målgruppen til boligkjøpsmodeller er at de aktuelle husholdningene ikke har nok egenkapital til å oppfylle utlånsforskriftens krav til belåningsgrad ved avtaleinngåelsen. Videre vil eie av (hele) boligen først kunne inntreffe når forbrukeren har tilstrekkelig egenkapital og inntekt til at banken er villig til å yte tilstrekkelig lån til forbrukeren. Boligkjøpsmodellene vil på den måten ikke være en direkte omgåelse av utlånsforskriften. Forbrukeren har heller ingen plikt til å kjøpe boligen selv om hen underveis i avtaleforholdet får økonomisk mulighet til det.

Finanstilsynet spør om endringene kan medføre økt sårbarhet i husholdningene og dermed motvirke formålet med utlånsforskriften. Departementet påpeker at ved inngåelse av en leie til eie-avtale blir den aktuelle forbruker leier av boligen. For at en tilbyder skal ønske å tilby en forbruker en leie til eie-avtale, må husholdningens inntekt kunne dekke husleien og annet nødvendig livsopphold. Flere tilbydere har i tillegg krav om månedlige sparebeløp tiltenkt framtidig kjøp av boligen. Hos noen tilbydere er sparebeløpet en del av markedsleieprisen, slik at tilbyderen i realiteten tilbyr en leie under markedsleie. Om forbruker avslutter leieforholdet uten å benytte kjøpsopsjonen, kan det gi et økonomisk tilbakesteg for husholdningen. Husholdningen kunne for eksempel i stedet leid en tilsvarende brukt bolig til en lavere leiepris. I andre leie til eie-modeller avsetter tilbyder deler av betalt leie, slik at den senere kan benyttes som egenkapital hvis opsjonen benyttes. Dersom leien er satt høyere enn markedsleie, og husholdningen ikke benytter seg av opsjonen til å kjøpe, vil dette kunne utgjøre et ekstra økonomisk tap.

Departementet viser imidlertid til at prisen på boligen i de fleste tilfeller blir fastsatt ved inngåelse av avtalen. Dersom det i leieperioden oppstår et verdifall på boligen, som følge av et generelt boligprisfall i markedet, har forbrukeren anledning til å avstå fra å bruke opsjonen. Husholdningen står da sterkere enn ved et ordinært kjøp hvor den vil bære hele det mulige økonomiske tapet. Tilbyder og forbruker står også fritt til å forhandle om en ny og lavere pris på boligen. Eventuelt kan forbrukeren kjøpe en tilsvarende bolig til en lavere pris enn det som er fastsatt i avtalen. Tilbyder tar med andre ord den største risikoen i leie til eie-avtaler med tanke på verdifall fordi husholdningen bare har en opsjon, og ikke en forpliktelse, til å kjøpe.

Ved deleie blir forbruker medeier av en andel av boligen fra første dag. For at tilbyderen skal ønske å tilby en deleieavtale må husholdningen ha tilstrekkelig inntekt til å betjene renter og avdrag for lånet for den delen av boligen husholdningen eier, felleskostnadene til boligselskapet, vederlag for delen av boligen de ikke eier og annet nødvendig livsopphold. Risikoen ved boligeie deles dermed mellom tilbyder og forbruker. Banken har kun panterett i den andelen av boligen som forbruker har kjøpt. Ved boligprisfall eller mislighold med påfølgende tvangssalg, vil husholdningens tap være tilsvarende husholdets eierandel. Ved et fall i boligprisene vil en forbruker som inngår en deleieavtale bli mer utsatt for risiko og økonomisk sårbarhet enn ved å være i leiemarkedet.

Konsesjon

En boligkjøpsmodell kan i noen tilfeller være utformet slik at den anses som konsesjonspliktig finansieringsvirksomhet etter finansforetaksloven, se punkt 10.7. Boligkjøpsmodeller varierer fra tilbyder til tilbyder, og om en modell er konsesjonspliktig må vurderes konkret i det enkelte tilfelle. Det er tilbyders ansvar å vurdere om modellen som tilbys er konsesjonspliktig eller ikke, og departementet forutsetter at tilbyder retter seg etter kravene i finansforetaksloven. Kravet om konsesjon ved finansieringsvirksomhet gjelder uavhengig av eventuelle endringer i burettslagslova og eierseksjonsloven. Etter departementets syn er det derfor ikke naturlig å innta retningslinjer om konsesjonsplikt ved leie til eie og deleie i burettslagslova og eierseksjonsloven, eller for arbeidene til disse lovene.

Risiko knyttet til konkurs

Dersom noen på tilbydersiden går konkurs, vil dette kunne påvirke forbruker, uavhengig av om det er snakk om et ordinært boligkjøp eller det er inngått en leie til eie- eller deleieavtale. Ettersom både leie til eie eller deleie er finansieringsmodeller som strekker seg over lenger tid, vil det likevel være en ekstra tilleggsrisiko knyttet til disse avtalene. Ved deleie vil forbrukeren eie en bolig sammen med tilbyder, noe som også bidrar til en merrisiko sammenlignet med ordinært kjøp.

Konsekvensene av en konkurs avhenger av når den skjer. Dersom boligen ikke er ferdigstilt ved konkurs, vil ikke forbruker stå i en annen

stilling enn ved et ordinært kjøp. Avtalen vil i utgangspunktet falle bort dersom konkursboet velger å ikke tre inn i avtalen, og forbrukeren vil miste retten til å leie/kjøpe boligen og den potensielle gevinsten som ligger i prisstigningen.

Dersom boligen derimot er ferdigstilt, står leie til eie- og deleieavtaler i en særstilling. Eiendomsretten vil i disse tilfellene helt eller delvis fortsatt ligge hos tilbyder.

Konkurs hos tilbyder vil kunne innebære salg eller tvangssalg av boligen. For en forbruker med leie til eie-avtale betyr det at muligheten til å benytte opsjonen kan falle bort. For en forbruker med deleieavtale kan det innebære at boligen må selges til en utenforstående, eventuelt at deleieren blir tvunget til å kjøpe hele resterende del av boligen som følge av konkursen.

Departementet viser til at risikoen for konkurs ikke er særegen for leie til eie- og deleieavtaler, selv om det er noen tilleggsfaktorer. Dette er en risiko forbrukere også i større eller mindre grad tar ved ordinære boligkjøp og andre avtaleinngåelser. Det er viktig at forbrukeren er oppmerksom på denne risikoen, og vurderer grundig hvem hen inngår en avtale med. Dette gjelder særlig for deleieavtale hvor forbruker blir medeier av en bolig sammen med tilbyder. Departementet mener likevel ikke at merrisikoen eller konsekvensene er så store at det tilsier at man ikke kan gå videre med lovendringene. I det videre arbeidet med forskriftene vil departementet likevel vurdere om det bør stilles krav til tinglysning av leie til eie- og deleieavtalen, eller medsalgsplikt ved konkurs.

Når det gjelder sårbarheten til boligselskapene og de øvrige andels- og seksjonseierne, viser departementet til at både burettslagslova og eierseksjonsloven har bestemmelser som sikrer panterett i andelene og seksjonene for felleskostnader og andre krav som springer ut av lags- eller sameieforholdet, for inntil to ganger folketrygdens grunnbeløp. Denne panteretten har prioritet foran alle andre heftelser. At panteretten følger av lovene innebærer at panteretten gjelder uavhengig av om dette er avtalt eller ikke. Legalpanteretten utgjør et særlig tvangsgrunnlag etter tvangsfullbyrdsloven § 11-2 første ledd bokstav c. Departementet viser til at dersom en eier går konkurs, eller av andre årsaker ikke betaler felleskostnadene, vil altså boligselskapet ved styret ha anledning til å begjære tvangssalg av boligen og dermed kreve inn sitt tap.

4 Rett til å eie andeler og eierseksjoner

4.1 Gjeldende rett

4.1.1 Burettslagslova

Hovedregelen i et borettslag er at det kun er fysiske personer som kan eie andeler, men loven oppstiller noen unntak. Lovens § 2-12 fastsetter at boligbyggelag og andre yrkesutøvere, som skal stå for erverv eller oppføring av boligene for borettslaget, lovlig kan eie alle andelene i borettslaget. Bestemmelsen har ingen tidsbegrensning for hvor lenge utbygger kan sitte med andelene. Burettslagslova § 1-1, som fastsetter at lovens formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslaget, kan likevel begrense hvor lenge en utbygger kan beholde boligene til utleievirksomhet.

Etter § 2-12 a er det forbudt for utbyggings-selskapet å inngå avtale om salg av andeler i borettslaget med en kjøper som ikke lovlig kan være eier av andelen(e). Det vil si at utbyggings-selskapet ikke kan selge andeler til en fysisk person som allerede eier en andel i laget, eller til juridiske personer som ikke omfattes av unntakene i §§ 4-2 eller 4-3.

Lovens § 4-2 lister opp en rekke juridiske personer som har en lovfestet rett til å eie minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i et borettslag som består av minst fem andeler. Det kan ikke vedtektsfestes bestemmelser som fraviker denne retten. Formålet med bestemmelsen er å legge til rette for at statlige og kommunale aktører, og enkelte private organisasjoner som samarbeider med det offentlige, kan kjøpe og tilby andeler til vanskeligstilte på boligmarkedet.

Lovens § 4-3 åpner opp for «at stat, fylkeskommune, kommune, bustadbyggjelag, institusjon eller samanslutning med samfunnsnyttig føremål og dessutan arbeidsgivar som skal leige ut bustad til sine tilsette, kan eie opp til tjue prosent av andelane». For at disse skal kunne eie boliger i borettslaget, må rettigheten til å eie vedtektsfestes. Rettigheten til å eie andeler etter § 4-3 kommer i tillegg til § 4-2. Det betyr at de aktørene som kan eie andeler etter § 4-2, til sammen kan eie inntil 30 prosent om de også har en vedtektsfestet rett til å eie andeler etter § 4-3.

4.1.2 Eierseksjonsloven

I eierseksjonssameier er utgangspunktet at det ikke er lov å kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon om det fører til at man eier flere enn to boligseksjoner i samme sameie. Også her er det noen unntak. Det følger av lovens § 23 fjerde ledd annet punktum at borettslag, 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, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, jf. bestemmelsens tredje punktum.

4.2 Høringsforslaget

4.2.1 Innledning

For å legge til rette for mer salg av boliger med boligkjøpsmodell, foreslo departementet å utvide retten til å erverve og eie andeler i borettslag og seksjoner i eierseksjonssameier. Høringsforslaget gjelder både hvem som kan eie og hvor mange boliger de kan eie, og må sees i sammenheng med krav om minstevilkår for leie til eie (punkt 5) og deleie (punkt 6).

4.2.2 Burettslagslova

Departementet foreslo at alle juridiske personer som tilbyr boliger med en leie til eie-avtale som oppfyller minstevilkårene, kan erverve opp til 30 prosent av boligene fra utbyggingsselskapet. De som ønsker å tilby leie til eie i borettslag kan kjøpe andeler fra utbygger, og retten til å eie boliger er på den måten begrenset til nye boligprosjekter. Departementet foreslo videre at dersom leieren ikke benytter seg av retten til å kjøpe boligen innen fem år, kan boligen benyttes i én ny leie til eie-avtale med en samlet tidsramme på inntil ti år. Av forslaget framgår det også at ingen kan eie andeler etter § 4-3 i tillegg, slik at maksgrensen for å eie andeler for leie til eie er 30 prosent.

Tilsvarende gjelder også om borettslaget har en vedtektsfestet rett for juridiske personer til å eie andeler.

Departementet foreslo videre at juridiske personer, som tilbyr boliger med deleieavtale som oppfyller minstevilkårene, kan eie opp til 50 prosent av boligene. Bakgrunnen for forslaget om en større eierandel ved deleie, er at ved deleie blir forbruker medeier av en andel fra første dag. Forbrukeren vil derfor ha egne rettigheter overfor borettslaget, og stå i en annen rettslig posisjon enn en ren leier.

I motsetning til ved leie til eie, var forslaget om økt eierandel for deleie ikke begrenset til nye boligprosjekter. Dette ble begrunnet med at deleie sannsynligvis ikke kan utnyttes til ordinær leie på samme måte som leie til eie, samt at det vil være lettere for styrene å etterprøve deleiemodeller.

4.2.3 Eierseksjonsloven

Departementet foreslo tilsvarende regler i eierseksjonsloven, slik at juridiske personer som tilbyr seksjoner med en leie til eie-avtale, kan erverve opp til 30 prosent av boligene fra utbygger. På samme måte som forslaget for borettslag, var økt eierandel for leie til eie begrenset til nye boligprosjekter. Videre foreslo departementet at juridiske personer som tilbyr seksjoner med en deleie-avtale, kan erverve opp til 50 prosent av boligene.

4.2.4 Særregler for kommunene

Det er grunnleggende forskjeller mellom private og offentlige aktører som tilbydere av boligkjøpsmodeller. Blant annet vil kommunens motivasjon til å tilby disse modellene ofte knytte seg til boligsosiale utfordringer, og være rettet mot særlige grupper. Departementet foreslo ikke konkrete særregler om kommunene bør kunne eie en større andel enn øvrige aktører, men ba om høringsinnspill for å kunne vurdere dette nærmere.

4.3 Høringsinstansenes syn

4.3.1 Innledning

Om lag halvparten av høringsinstansene har uttalt seg om forslaget, og disse er overordnet positive. Flere høringsinstanser har likevel innspill til størrelsen på andelen som juridiske personer kan eie, og flere mener kommunene bør kunne eie en større andel enn andre juridiske personer.

4.3.2 Eierandel

Boligprodusentenes Forening, Eiendom Norge, Fredensborg Bolig AS, Huseierne, Kristiansand kommune, NBBL, Norges Eiendomsmeglerforbund, Norsk Eiendom, OBOS og Oslo kommune støtter forslaget om en eierandel på 30 prosent og 50 prosent på henholdsvis leie til eie og deleie.

Advokatforeningen mener at grensen for eierandeler bør være på 50 prosent både for leie til eie og deleie. De peker på at det er enklere å forholde seg til like regler. *Fellesforbundet, Finit Technologies AS og LeieEie AS* mener grensen bør være på 30 prosent både for leie til eie og deleie. *LeieEie AS* mener imidlertid at det må ses hen til den underliggende eierandelen i deleiemodellen, slik at det kun er eierandelen til tilbyder som skal tas med i utregningen av totalen på 30 prosent. *Finit Technologies AS* viser til at boligkjøpsmodeller er relativt nytt, og at for høy bruk av modellene innebærer risiko.

Huseierne mener forslaget har god balanse mellom ulike hensyn, men at det bør innføres en øvre grense for hvor stor andel av borettslagsandeler og eierseksjoner som kan tilbys av juridiske personer totalt. De mener minst halvparten av boligene bør eies av fysiske personer.

Bergen Huseierforening mener det bør vurderes om reglene for boligkjøpsmodeller bør omfatte fysiske personer.

Noen høringsinstanser mener det er behov for å regulere, eller på andre måter klargjøre, hvordan og i hvilken grad deleie og leie til eie kan kombineres.

4.3.3 Tidsbegrensning

Fellesforbundet og Norges Eiendomsmeglerforbund støtter forslaget om å begrense bruk av leie til eie til to leieforhold innenfor en tidsramme på ti år. *Fellesforbundet* mener det bør vurderes tilsvarende begrensninger i eierseksjonsloven. *Advokatforeningen* mener en tydelig tidsbegrensning vil ivareta brukereierprinsippet og opprettholde maktbalansen. *Huseierne* mener det må være en klar grense for hvor lenge en juridisk person kan benytte seg av unntaksregelen.

Forbrukertilsynet spør om en forbruker som ikke kjøper boligen, kan leie denne på nytt og dermed forlenge avtalen. Videre spør tilsynet hva som skjer etter to leieperioder hvis ingen velger å kjøpe boligen. *ABBL* foreslår at den ytre tidsrammen på ti år, og ikke antall leieforhold i perioden, bør få avgjørende betydning. *LeieEie AS* mener at avtaler om leie til eie som inngås innen-

for tiårsperioden bør kunne fullføres. *Oslo kommune* peker på at dersom tidsbegrensningen også skal gjelde for kommunale leie til eie-prosjekter, vil det innskrenke eierrettigheter som kommunen har i dag.

4.3.4 Eksisterende boliger

Det er delte meninger blant høringsinstansene om adgangen til å eie en større andel av boligene, for å tilby disse med leie til eie, kun skal gjelde nybygg. *Boligprodusentenes Forening*, *Huseierne* og *Norges Eiendomsmeglerforbund* støtter at reglene for boligkjøpsmodeller bare skal gjelde for nye borettslag og eierseksjonssameier. Boligprodusentenes Forening mener det er behov for mer erfaring med modellene før de benyttes på eksisterende boliger.

Bergen Huseierforening og *Finit Technologies AS* mener bestemmelsene også bør omfatte brukte boliger. Bergen Huseierforening uttaler at eksisterende borettslag og eierseksjonssameier kan ha nytte av å kunne tilby boligkjøpsmodeller i allerede etablerte bomiljø. Finit Technologies AS mener at dersom reglene kun gjelder for nybygg, vil det begrense utviklingen av markedet for leie-til-eie og hindre innovasjon og nye løsninger fra private aktører. De viser til at bruktboliger utgjør 85 prosent av årlig omsatte boliger, og at markeds-potensialet reduseres mye dersom bruktboliger ikke omfattes. Videre blir utvalget for forbrukeren mindre, siden det ikke er nyboligprosjekter alle steder og kvadratmeterprisen på nybygg er betydelig høyere.

4.3.5 Særregler for kommunene

KS og *kommunene Bergen, Oslo og Tønsberg* mener det bør åpnes opp for større kommunal eierandel i borettslag og eierseksjonssameier. Det vil ellers være begrenset hvor mye kommunene kan eie, og de får et mindre handlingsrom enn andre der borettslaget også skal romme kommunale boliger til vanskeligstilte. De påpeker at kommuner allerede har en utvidet adgang til å eie andeler i borettslag etter burettslagslova § 4-2 og eventuelt § 4-3. Dersom kommunene ikke får rett til å eie andeler for bruk til leie til eie eller deleie i tillegg, vil prosjekter som rommer kommunale boliger «spise av» kvoten som kan benyttes til leie til eie og deleie. Samtidig kan en privat aktør tilby 30 prosent leie til eie (eller 50 prosent deleie) i tillegg til de kommunale boligene. Disse høringsinstansene ønsker derfor å åpne opp for at kommunene kan eie andeler etter burettslagslova

§§ 4-2 og 4-3, i tillegg den foreslåtte andelen på 30 prosent for leie til eie eller 50 prosent for deleie. Dette er i tråd med departementets skisserte alternativ i høringsnotatet. Tønsberg kommune mener løsningen kan bidra til at kommunene kan gjennomføre sitt samfunnsoppdrag. Oslo kommune forutsetter at det ikke legges en ny begrensning på hvordan kommunens eierandel på totalt 30 prosent etter dagens §§ 4-2 og 4-3 benyttes, slik at denne kan disponeres mellom leie til eie og boligsosiale tiltak, og uten noen tidsbegrensninger på hvor lenge kommunen kan opprettholde et slikt eierskap. Også *Kvinnherad kommune* peker på kommunens behov for å kunne eie opptil samtlige boliger i et borettslag.

Norges Eiendomsmeglerforbund er mot særregler for kommuner. De mener hensynet til forbrukere som allerede har kjøpt sin andel, og forbrukere som vurderer å kjøpe eller øke andelen sin, taler mot slike særregler. Forbundet viser også til at andelen boliger som omsettes i et fritt marked ikke må bli for lav, da det svekker sammenligningsgrunnlaget for personer som går inn i avtaler med boligkjøpsmodeller. *OBOS* vil ikke motsette seg synspunkter fra kommuner om at disse bør få en særskilt høy eierandel, men mener at det av hensyn til bomiljøet bør være en begrensning.

4.4 Departementets vurdering

4.4.1 Eierandel

Hvor stor eierandel det skal åpnes for

Høringsinstansene støtter i hovedsak departementets forslag om at grensen for eierandelen settes til 30 prosent for leie til eie og 50 prosent for deleie.

Etter det departementet kjenner til, opplever tilbydere av boligkjøpsmodeller en relativt stor etterspørsel. Gjeldende begrensninger i burettslagslova og eierseksjonsloven er ikke gitt med hensyn til slike modeller.

Modellene er likevel fortsatt relativt nye, og det er vanskelig å vite konsekvensene av å åpne for en for stor bruk av modellene. Det vil ikke være alle som inngår en leie til eie- eller deleie-avtale som klarer å kjøpe boligen. Hvis det blir en stor andel leiere i et borettslag, kan det endre dynamikken i laget selv om leierne har som intensjon å kjøpe andelen.

I høringsforslaget var det foreslått en presisering om at «ingen kan eie andeler etter § 4-3 i tillegg til denne føreseigna slik at det overstig 30 pro-

sent av andelane totalt i laget». Det ble ikke foreslått en tilsvarende formulering i bestemmelsen om deleie i burettslagslova eller i eierseksjonsloven. Departementet er enig med høringsinstansene om at en viss andel av boligene i et borettslag bør eies av fysiske personer, fordi det er viktig for å opprettholde maktbalansen og et godt bomiljø. Departementet vil presisere at intensjonen bak forslagene er at minst 50 prosent av boligene *ikke* skal kunne tilbys med boligkjøpsmodell. Dersom for eksempel en eller flere juridiske personer eier og tilbyr inntil 30 prosent av andelene i et borettslag med leie til eie, er kun 20 prosent av andelene «ledig» for deleie. Om en juridisk person eier 20 prosent av andelene med grunnlag i vedtekter fastsatt med hjemmel i burettslagslova § 4-3, er kun ti prosent av andelene «ledig» for leie til eie, eventuelt inntil 30 prosent for deleie.

Departementet ser imidlertid at det kan være behov for å endre grensene for eierandel i tråd med utviklingen. Departementet vil derfor ikke foreslå konkrete grenser i burettslagslova og eierseksjonsloven, men foreslår at det inntas forskriftshjemler i lovene. Hjemlene skal gi departementet adgang til å gi forskrift om at juridiske personer som tilbyr en bolig med leie til eie eller deleie, kan eie opp til 50 prosent av boligene i borettslaget eller eierseksjonssameiet. En slik bestemmelse vil sikre at minst 50 prosent av boligene fortsatt skal eies som i dag. Dette er særlig viktig for å ivareta brukereierprinsippet i borettslag. Videre gir en forskriftshjemmel større fleksibilitet og mulighet til å justere på andelen boliger som skal kunne tilbys med boligkjøpsmodell totalt sett, og også forholdet mellom andelen boliger som kan tilbys med henholdsvis leie til eie og deleie. Departementet foreslår at lovbestemmelsene også fastsetter overordnede definisjoner for hva som anses som leie til eie og deleie etter burettslagslova og eierseksjonsloven. Dersom det i forskrift åpnes opp for større eierandel, foreslår departementet at det i forskriften *må* oppstilles nærmere vilkår til avtalene om leie til eie og deleie (se punkt 5 og 6).

Hvilke aktører som skal omfattes

I høringen foreslo departementet at adgangen til å eie en større andel av boligene skal gjelde for «juridiske personer». En juridisk person er et rettssubjekt som ikke er en fysisk person. Etter departementets syn er det i utgangspunktet ikke avgjørende hvilke aktører som tilbyr modellene, men at avtalene tilfredsstiller visse krav og med intensjonen om at leier eller deleier skal bli eier av

boligen på balanserte vilkår. Departementet antar at det er lite aktuelt for fysiske personer å tilby boliger med boligkjøpsmodeller. Det kan likevel tenkes at former for deleie er praktisk i avtaler mellom for eksempel ektefeller og samboere, eller foreldre og barn. Det kan for eksempel være avtaler hvor samboer/ektefelle gis en rett til å kjøpe seg inn i felles bolig etter en bestemt leieperiode, eller gradvis øke sin eierandel. Det er imidlertid ikke slike privatrettslige avtaler denne proposisjonen søker å regulere, og det vil heller ikke nødvendigvis være hensiktsmessig med samme minstevilkår til disse avtalene, som for eksempel krav om en eierandel på minst 50 prosent. Om en fysisk person likevel ønsker å tilby en slik avtale, kan det gjøres innenfor rammene av dagens regelverk.

4.4.2 Tidsbegrensning

Høringsinstansene støtter forslaget om å begrense perioden en borettslagsandel kan benyttes til leie til eie. Departementet mener fortsatt at en slik begrensning er viktig av hensyn til brukereierprinsippet. Departementet vil derfor i forskriftsarbeidet, gå videre med forslaget om at samme andel ikke kan leies ut mer enn to ganger (to perioder) med leie til eie, og maksimalt i ti år. Begrensningen må ses i sammenheng med forslaget om at kjøpsopsjonen kan vare i fem år, se punkt 5.3.2. I motsatt fall kan det føre til flere kortere leieforhold og et mer ustabilt bomiljø. Dersom den første leieren ikke benytter opsjonen på å kjøpe andelen, kan det etter departementets syn inngås en ny eller forlenget avtale om leie til eie med samme leier, dersom begge partene ønsker dette. Departementet vektlegger at det normalt vil være positivt for borettslaget at det er samme leier, og ikke en ny leier, som blir boende i andelen.

Hvis leieren ikke benytter opsjonen etter to leieperioder på maksimalt ti år, må andelen selges i det ordinære boligmarkedet. Hvis den juridiske eieren ikke gjør dette av eget tiltak, vil dette være et vesentlig mislighold som gir grunnlag for salgspålegg etter burettslagslova § 5-22. Om et salgspålegg ikke etterkommes, vil det kunne gi grunnlag for tvangssalg av andelen. Det er borettslaget som har ansvaret for å følge opp slike forhold.

Departementet viser til at begrensningen ikke er ment å gripe inn i eksisterende rettigheter som kommunene eller andre juridiske personer har. Aktører som kan eie andeler etter § 4-2 (inntil ti prosent) eller som har en vedtektsfestet rett til å eie andeler etter § 4-3 (inntil 20 prosent), kan eie

andeler med grunnlag i disse bestemmelsene. Hvis eierskapet har grunnlag i disse bestemmelsene, vil ikke tidsbegrensningen som foreslås for leie til eie-andeler gjelde.

Etter departementets syn er det ikke behov for samme tidsbegrensning i eierseksjonsloven. I eierseksjonssameier gjelder ikke brukereierprinsippet, og det er allerede mulig å leie ut eierseksjoner uten tidsbegrensning.

Departementet viser til at for deleieavtaler vil det etter forslaget i praksis være en tidsbegrensning på ti år, siden den juridiske personen kan kreve sameiet oppløst etter ti år. I så tilfelle vil boligen måtte selges etter reglene i sameigelova § 15.

Forskriftshjemlene som departementet foreslår, sier at forskriftene skal stille nærmere vilkår til avtalene om leie til eie og deleie. Reglene om tidsbegrensning som er omtalt her, vil inntas i forskriften som sendes på høring.

4.4.3 Eksisterende boliger

Få av høringsinstansene har uttalt seg om retten til større eierandeler bør omfatte både nye og eksisterende boliger. De som har uttalt seg har ulike meninger, og noen mener at retten også bør knytte seg til brukmarkedet.

Departementet mener det er flere grunner til å begrense retten til kun å gjelde nye boliger. Etter departementets vurdering er det mer forsvarlig og forutsigbart å åpne opp for en høyere eierandel kun i starten av borettslaget og eierseksjonssameiets «liv». Dette vil i større grad ivareta brukereierprinsippet i borettslag, enn om juridiske personer i løpet av borettslagets levetid stadig kan kjøpe opp flere andeler. Siden departementet vil foreslå tidsbegrensning på hvor lenge en andel kan tilbys med leie til eie, jf. punkt 4.4.2, vil det også innebære at det kun er i borettslagets ti første år at det potensielt er en større andel leiere i laget. Videre vil det være lettere for styrene å ha oversikt og håndtere forhold knyttet til de aktuelle boligene med boligkjøpsmodell. Det at en aktør eier flere andeler eller seksjoner som tilbys med boligkjøpsmodell i samme borettslag eller eierseksjonssameie, kan også bidra til en større fleksibilitet. For eksempel dersom en forbruker opprinnelig har inngått avtale om leie til eie for en mindre leilighet, men så ønsker å bytte over til en større leilighet i samme borettslag eller eierseksjonssameie.

Videre viser departementet til at det også innenfor dagens regelverk er en viss mulighet for juridiske aktører å tilby boliger med boligkjøps-

modell i eksisterende borettslag og eierseksjonssameier.

Departementet vil følge opp forslaget om å knytte retten til større eierandeler til nye borettslag og eierseksjonssameier i det videre forskriftsarbeidet.

4.4.4 Særregler for kommunene

Departementet konstaterer at noen kommuner og KS ønsker at kommunene kan ha en større eierandel i borettslag og eierseksjonssameier. Dette samsvarer med innspill departementet mottok også før høringen, og er bakgrunnen for spørsmålet om særregler for kommunene i høringsforslaget. Departementet er enig med høringsinstansene om at fravær av slike særregler kan gi kommunene et mindre handlingsrom enn private aktører til å tilby boliger med boligkjøpsmodell. Kommunene har et ansvar for å bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet kan skaffe seg og beholde en egnet bolig (blant annet etter boligsosialloven). For mange kommuner er kommunale boliger et viktig virkemiddel for å hjelpe vanskeligstilte, og kommunene har av den grunn behov for å kunne eie flere boliger. Samtidig er det flere kommuner som ønsker å tilby boliger med boligkjøpsmodell, også til andre grupper enn vanskeligstilte. Noen kommuner tilbyr boliger med boligkjøpsmodell for å stimulere til etablering – for eksempel i distriktene – og hjelpe unge inn på boligmarkedet. Departementet har forståelse for Norges Eiendomsmeidlerforbunds syn om at forbrukerhensyn kan tale mot særregler for kommunene. Samtidig mener departementet at kommunene har en annen rolle og et annet ansvar enn private aktører. Departementets vurdering er derfor at det er behov for at kommunen kan ha en større eierandel enn private aktører.

Departementet er likevel enig med OBOS, som viser til at det bør være en begrensning. En for stor åpning for kommunale aktører kan være uheldig for spredningen av boliger som er tiltenkt vanskeligstilte eller andre særskilte grupper. Det vil også i større grad stride mot brukereierprinsippet dersom adgangen blir for vid, og en stor andel av boligene i borettslag eies av juridiske personer.

KS og flere kommuner støtter departementets skisserte løsning om å åpne for at kommuner fortsatt kan eie andeler etter burettslagslova §§ 4-2 og 4-3 (henholdsvis 10 og 20 prosent), i tillegg til den foreslåtte andelen for boligkjøpsmodeller. Departementet anser at en slik løsning både kan møte kommunenes behov for å ha en større eierandel,

samtidig som en del av boligene fortsatt vil være forbeholdt det ordinære markedet. Departementet foreslår derfor å presisere i forskrifts-

hjemlene at det kan fastsettes at kommuner kan eie en større andel enn 50 prosent av boligene for å tilby disse med leie til eie eller deleie.

5 Leie til eie

5.1 Høringsforslaget

Retten til å eie inntil 30 prosent av boligene i et borettslag eller eierseksjonssameie, jf. punkt 4.2.2 og 4.2.3, forutsetter bruk av en leie til eie-avtale som oppfyller visse minstevilkår. For det første må det være en avtale om utleie av bolig til en eller flere fysiske personer som innenfor en forhåndsbestemt periode på inntil fem år har rett til å kjøpe boligen. Det ble foreslått å regne fristen på fem år fra avtaleinngåelsen. For det andre foreslo departementet at avtalen må fastsette salgsprisen på boligen, leien for boligen, samt hvordan feil og mangler skal håndteres. Det ble også foreslått å presisere at husleieloven kapittel 4 skal gjelde for fastsettelse og regulering av leie mv.

5.2 Høringsinstansenes syn

5.2.1 Innledning

19 høringsinstanser har uttalt seg om forslaget til vilkår for hva som er en leie til eie-avtale. *Advokatforeningen* støtter tydelige vilkår for å hindre utvanning av brukereierprinsippet i borettslag og skjev maktbalanse i eierseksjonssameier. *Fellesforbundet* mener tydelig definerte vilkår er avgjørende for forbrukerens trygghet og forutsigbarhet ved inngåelse av slike avtaler. Forbundet mener minstevilkår klargjør selgers forpliktelser og bidrar til å holde useriøse aktører ute. *Huseierne*, *Fredensborg Bolig AS*, *NBBL* og *OBOS* støtter forslag til minstevilkår, men med enkelte presiseringer.

5.2.2 Opsjonens varighet

Advokatforeningen og *Huseierne* mener en tidsgrænse på fem år er fornuftig.

Kristiansand kommune spør om opsjonens varighet bør forlenges siden en leie til eie-ordning tilsomt blir ivaretatt innenfor en tidsperiode på tre til fem år. *KS* mener også at opsjonens varighet på fem år er for kort tid, og at grensen bør være ti år. *Bate boligbyggelag* foreslår mulighet for å utvide opsjonens varighet med for eksempel to år der-

som forbruker er nær ved å kunne kjøpe boligen. De erfarer at mange ikke blir boligeiere i løpet av avtaleperioden.

ABBL etterlyser regler for hva som skjer dersom en som har inngått en leie til eie-avtale ikke klarer å kjøpe boligen. De spør om avtaleparten da vil ha rett til å leie videre, forlenge avtalens varighet mv.

KS og *Finit Technologies AS* ber departementet vurdere om det bør innføres en minimumsgrense på opsjonen for at forbrukerne skal ha en mulighet til å benytte opsjonen. *KS* mener minimumsgrensen bør være på minst fem år.

5.2.3 Fristens utgangspunkt

Advokatforeningen og *Bergen kommune* mener at tidspunktet for innflytting i bolig bør avgjøre når opsjonen begynner å løpe, og ikke tidspunktet for avtaleinngåelsen. *Advokatforeningen* viser til at innflytting er tidspunktet etter skattelovforskriften § 7-3-2.

Videre mener *Bate boligbyggelag*, *Eiendom Norge*, *Fredensborg Bolig AS*, *Norges Eiendomsmeglerforbund* og *Norsk Eiendom* at opsjonens varighet bør regnes fra overtakelse av boligen. Instansene viser til at en frist som løper fra avtaleinngåelsen, kan være uheldig for opsjonshaveren dersom opsjonen avtales lang tid før ferdigstillelse av byggeprosjektet, eller byggeprosjektet blir forsinket etter avtaleinngåelsen. Det påpekes også at fem års botid gir forbruker bedre anledning til å sette seg i posisjon for å kjøpe boligen. *Fredensborg Bolig AS* foreslår derfor at fristen endres til «overtakelse» av boligen, eller at den forhåndsbestemte tidsperioden er inntil syv år. *Leieboerforeningen* ber departementet vurdere å føye til en tilleggsfrist dersom byggeprosjektet blir utsatt, eventuelt at fristen løper fra ferdigstillelse.

5.2.4 Fastsettelse av kjøpesum og leie

ABBL støtter klare prinsipper for fastsetting av salgs- og leiepris i avtalen for å sikre transparens i prisfastsettingen. *Norges Eiendomsmeglerforbund* er enig i at det må gis god informasjon om hvor-

dan prisen fastsettes. *Bergen kommune* påpeker at forbrukeren må vite kjøpsprisen ved avtaleinngåelsen. Kommunen er opptatt av svingninger i markedet som kan påvirke kjøpspris i avtaleperioden, og at det bør begrenses hvor store disse svingningene kan bli.

Forbrukertilsynet mener det er vanskelig å sette en riktig salgspris flere år før leieperioden utløper. Tilsynet ser ingen løsning, men mener spørsmålet bør utredes nærmere. Videre mener tilsynet at det bør tydeliggjøres at avtalene må inneholde informasjon om konkret leiepris, og hvilke prinsipper som skal ligge til grunn for fastsettelsen av denne. Tilsynet mener sistnevnte avhjelpest ved at bestemmelsen viser til at husleie-loven skal gjelde.

5.2.5 Håndtering av mangler og reklamasjon

Huseierne påpeker at det gir begrenset forbruker-vern at avtalen skal regulere håndtering av feil og mangler, og at dette bør reguleres nærmere i annet regelverk. *ABBL* og *Forbrukertilsynet* mener leier må likestilles med kjøper ved håndtering av mangler. Tilsynet mener også at forbrukeren bør ha tilsvarende rettigheter etter bustadoppføringslova ved inngåelse av avtale før boligen er ferdigstilt, uten at dette må avtales mellom partene. De viser særlig til ettårsbefaring og garantistillelse. De mener videre at det må framgå klart og tydelig hvem forbrukeren skal forholde seg til, og hvem som har ansvaret for feil og mangler.

5.2.6 Andre innspill

Leieboerforeningen mener det bør inntas et vilkår om skriftlig leieavtale i bestemmelsen. Den bør også vise til at husleieloven gjelder.

Forbrukertilsynet mener at en oppsigelsesadgang for forbrukeren bør inntas i bestemmelsen, da det kan være en stor risiko å inngå en leieavtale med varighet over fem år. *Norges Eien-domsmeidlerforbund* ber departementet vurdere om det skal være anledning til å si opp avtalen i byggeperioden.

5.3 Departementets vurdering

5.3.1 Vilkår for leie til eie

Departementet mener minstevilkår vil bidra til å beskytte forbrukeren og ramme inn leie til eie-modellen. Det kan gi en mer ensartet praksis, som er en fordel for brukere og tilbydere. Det

vil gjøre det lettere for aktørene å vurdere om modellen de tilbyr faller inn under foreslåtte regler. Det samme gjelder for styrene eller andre som skal håndheve regelverket. Det er også bred støtte blant høringsinstansene om en bestemmelse som angir vilkårene. På dette grunnlag vil departementet gå videre med forslaget om å stille vilkår for hva som er en leie til eie-avtale og dermed omfattes av unntakene for økt eierskap.

Departementet foreslår å lovfeste i buretts-lagslova og eierseksjonsloven at leie til eie defineres som en avtale om leie av bolig til en eller flere fysiske personer som innenfor en tidsbestemt periode har rett til å kjøpe boligen. Videre foreslår departementet en forskriftshjemmel i burettslagslova og eierseksjonsloven som sier at dersom departementet i forskrift åpner opp for større eierandeler, så skal det samtidig stilles nærmere vilkår til avtalene om leie til eie, jf. punkt 4.4.1. Som nevnt i punkt 3.4.1 er boligkjøpsmodeller relativt nytt, og det er vanskelig å forutsi utviklingen og hvilken virkning nye regler vil få. Med tiden kan det derfor være behov for justeringer i reglene, og dette kan gjøres enklere og raskere som forskriftsendring enn gjennom en lovendringsprosess. Departementet mener derfor det er hensiktsmessig med en overordnet definisjon i lovene, og at nærmere vilkår for leie til eie fastsettes i forskrift.

5.3.2 Opsjonens varighet

Et fellestrekk med leie til eie-avtaler er at det er en avtale om utleie av bolig til en fysisk person som innenfor en tidsbestemt periode gis rett til å kjøpe boligen. Uten slik tidsgrense er det vanskelig å skille mellom modeller med intensjon om at leier skal bli eier og ordinære leieavtaler. Dette er særlig viktig i borettslag hvor brukereierprinsippet står sentralt.

Det er flere høringsinstanser som støtter forslaget om en frist på fem år. Noen høringsinstanser mener likevel fem år er for kort tid til å opparbeide seg nødvendig egenkapital. Departementet er enig i at jo mer tid forbrukeren får, desto mer sannsynlig er det at hen kan benytte opsjonen. Likevel mener departementet at modellene bør rettes mot husholdninger som kan spare opp nødvendig egenkapital innen relativt kort tid. Med en for lang opsjonsperiode er sannsynligheten stor for at husholdningen for eksempel vokser ut av boligen eller får andre behov, og leie til eie vil ikke fungere etter sin hensikt. Også hensynet til brukereierprinsippet

og mulighet for å sikre at boligen ikke blir benyttet til ren utleie, tilsier at varigheten ikke bør være for lang. I utgangspunktet mener derfor departementet at fem år er passe lengde på en leie til eie-avtale. Dersom forbrukeren er nær ved å kunne kjøpe boligen, kan partene utvide avtalen så lenge de i borettslag holder seg innenfor rammen på to leieavtaler med en samlet tidsperiode på inntil 10 år, jf. punkt 4.4.2. Ved inngåelse av en ny avtale står partene fritt til å forhandle om nye vilkår innenfor husleielovens rammer. Departementet foreslår at definisjonen ikke fastsetter hvor lang opsjonen må være for å oppfylle vilkårene til en leie til eie-avtale, men at den skal være tidsbestemt. Den konkrete lengden kan fastsettes i forskrift. Dette gjør det mulig å lettere justere på kravet i ettertid.

Departementet mener det ikke er behov for å foreslå en minstetid for leie til eie-avtaler på nåværende tidspunkt. Selv om en kort opsjonsperiode kan gjøre det vanskelig for forbrukeren å opparbeide seg tilstrekkelig egenkapital, er det etter departementets syn lite sannsynlig at tilbydere vil ønske en kort opsjonsperiode, da dette vil gjøre modellene mindre attraktive å bruke. I slike tilfeller legger departementet til grunn at det vil være mer naturlig å drive ordinær utleievirksomhet.

5.3.3 Fristens utgangspunkt

Departementet merker seg at de som har uttalt seg om opsjonens utgangspunkt, mener den bør regnes fra overtakelse av boligen eller ved innflytting, og ikke ved inngåelse av leie til eie-avtalen. I mange tilfeller inngås avtalen lenge før ferdigstillelse av byggeprosjektet, og forbrukeren vil da ha kortere tid på å innfri opsjonen etter å ha overtatt leieretten. Det kan føre til at forbrukeren venter med å inngå leie til eie-avtalen til prosjektet er ferdigstilt for å få en lenger opsjonsperiode. Dette kan igjen forsinke oppstart av prosjektene. Samtidig kan forbrukeren ved tidlig avtaleinngåelse få fordelene av en eventuell prisstigning også i perioden før boligen er ferdigstilt. Dette samsvarer med ordinært kjøp av boliger før ferdigstillelse.

Departementet mener at fristen bør regnes fra tidspunktet for *overtakelse* av leieboligen, og vil foreslå dette i det videre forskriftsarbeidet. Ettersom forbruker ikke nødvendigvis flytter inn på overtakelsestidspunktet, mener departementet at tidspunktet for innflytting ikke er aktuelt. Det vil også være enklere å dokumentere overtakelsesdato.

5.3.4 Fastsettelse av kjøpesum

Departementet mener det er viktig for forbrukeren at kjøpesummen for boligen, eller beregningen av denne, blir fastsatt allerede ved inngåelse av leie til eie-avtalen. Det er også bred støtte blant høringsinstansene at prisfastsetting på boligen må omfattes av minstevilkårene. Dersom kjøpesum på boligen ikke er satt, og avtalen ikke inneholder andre elementer av sparing, vil avtalen i realiteten kun bestå av en ordinær leieavtale med forkjøpsrett på boligen.

Departementet har vurdert om det bør stilles krav om at den konkrete kjøpesummen må framgå av avtalen, eller om det er tilstrekkelig å stille krav om at avtalen fastsetter klare prinsipper for beregning av kjøpesummen. Fordelen forbrukeren får ved fastsettelse av en konkret kjøpesum ved avtaleinngåelse vil avhenge av boligens verdistigning i opsjonsperioden. Ved høy prisvekst er fast kjøpesum en fordel fordi egenkapitalen oppspares gjennom verdistigningen. Ved ingen eller lav prisvekst i opsjonsperioden, må nødvendig egenkapital i stor grad opparbeides ved sparing.

Departementet mener det vil være mest forutsigbart, og gi best grunnlag for opptjening av egenkapital, om en konkret kjøpesum er fastsatt allerede ved inngåelse av avtalen. Forbrukeren kan da enklere vurdere hvor mye hen må spare for å kunne kjøpe boligen, samtidig som det gir en mulighet for å opparbeide egenkapital gjennom verdistigningen. Å åpne for at kjøpesummen kan framgå på annen måte enn ved fastpris, vil etter departementets syn medføre større fare for at forbrukeren ikke klarer å sette seg inn i risikoen ved avtalen, eller at det inntas vilkår som er ugunstige og uforutsigbare for forbrukeren.

Departementet vil videre påpeke at tilbyder kan legge inn et annet spareelement i tillegg til prisvekst. Dette vil særlig være aktuelt i områder hvor det er forventet beskjeden prisvekst i opsjonsperioden. Departementet ser at det i praksis kan tilbys modeller som ikke oppgir kjøpesummen i avtalen, men som er forbrukervennlige. Departementet mener likevel det er vanskelig å utforme et vilkår som sikrer forbrukerne i tilstrekkelig grad, uten at det er krav om at kjøpesummen fastsettes ved avtaleinngåelsen.

Departementet er kjent med at noen modeller fastsetter en konkret kjøpesum ved avtaleinngåelse, men at modellen setter en grense for hvor mye av verdistigningen forbrukeren vil få ved kjøp av boligen. I de modellene departementet kjenner til, er grensen satt til 15 prosent. For-

brukeren skal da i utgangspunktet ha opptjent tilstrekkelig egenkapital til å kunne få et finansieringsbevis, og benytte seg av opsjonen (fram til 2025 stilte utlånsforskriften krav om 15 prosent egenkapital). Resten av verdistigningen tilfaller tilbyder gjennom en justering av kjøpesummen.

Departementet ser at det kan være et ønske fra tilbyders side at forbrukeren benytter seg av opsjonen straks vedkommende har tjent tilstrekkelig egenkapital. Dette tror departementet likevel ikke vil være et stort problem i praksis. For det første har opsjonen en begrenset varighet, og forbrukeren må uansett benytte seg av opsjonen innen denne tiden. For det andre har en forbruker som har spart opp tilstrekkelig egenkapital normalt liten interesse av å vente med å kjøpe boligen. Dessuten vil en bestemmelse som gir tilbyder krav på all verdistigning over egenkapitalkravet, være vanskelig å anvende i praksis.

Departementet vil i det videre forskriftsarbeidet derfor foreslå et vilkår om at avtalen må oppgi kjøpesummen for boligen, og at denne ikke kan justeres i opsjonsperioden.

5.3.5 Fastsettelse av leie

Departementet mener at det i likhet med kjøpesum bør fastsettes en konkret leie i avtalen. Høringsinstansene støtter dette. En slik løsning vil gi mest forutsigbarhet for forbrukeren. Departementet mener likevel at tilbyder bør kunne justere leien etter konsumprisindeksen, som ved ordinær utleie. Dette gir best sammenheng med reglene i husleieloven. Departementet vil derfor i det videre forskriftsarbeidet foreslå at leien må framgå av avtalen, og at fastsettelse og eventuell justering av leien må være i tråd med husleielovens kapittel 4 om leieprisvern.

5.3.6 Håndtering av mangler og reklamasjon

Departementet mener leier og kjøpers rettigheter ved feil og mangler ved boligen, og håndtering av disse, bør framgå av avtalen. Videre støtter departementet høringsinstansene som mener at den nærmere lovreguleringen av reklamasjon og mangler i et leie til eie-forhold bør innføres i annet lovverk enn burettslagslova og eierseksjonsloven.

I dag er det bustadoppføringslova eller avhendingslova som gjelder ved kjøp av bolig, og husleieloven gjelder i leieperioden. I en leie til eie-avtale har forbrukeren en begrenset rett til å følge opp feil og mangler ved boligen i leieperioden, se punkt 10.4. Å gi en leier samme vern og rettigheter som en ordinær boligkjøper får etter

bustadoppføringslova, er etter departementets syn ikke nødvendigvis riktig. Selv om en leier med kjøpsopsjon har en annen interesse av tilstanden til boligen enn en ordinær leier, er vedkommende fortsatt leier, og det er ikke sikkert at hen vil benytte kjøpsopsjonen. Det vil etter departementets syn kunne være urimelig om forbrukeren for eksempel kan kreve retting av mangler ved boligen, samtidig som hen velger å ikke benytte seg av kjøpsopsjonen. Som leier kan forbrukeren dessuten velge å avstå fra å kjøpe boligen om den har mangler. En ordinær kjøper har en mer begrenset rett til å heve kjøpsavtalen.

Samtidig ser departementet at det er uheldig om forbrukeren ikke har rett til å fremme krav om feil og mangler som oppdages i leieperioden, dersom forbrukeren ønsker å benytte kjøpsopsjonen. Selv om forbrukeren kan avstå fra å benytte opsjonen, kan det være en ulempe å ikke få kjøpe boligen på grunn av feil og mangler som leieren ikke har hatt rett til å reklamere på. Forbrukeren har gjerne inngått en avtale flere år før overtakelse, leid boligen over lengre tid, fått tilknytning til stedet og spart opp egenkapital som utløses ved bruk av opsjonen. Departementet bemerker at det også er en fordel for selger om leieren har et insentiv til å reklamere i leieperioden. Selger vil normalt ønske å gjøres kjent med feil eller mangler ved boligen så tidlig som mulig for å kunne rette disse, og eventuelt reklamere videre til sin entreprenør eller selger. Departementet vil vurdere behovet for ytterligere styrking av leiers rettigheter og eventuelle framtidige lovendringer i samarbeid med Justis- og beredskapsdepartementet. Departementet vil også komme tilbake til tematikken i det videre forskriftsarbeidet.

NBBL og Huseierne har pekt på at forbruker bør få samme garantiforpliktelser fra entreprenør for oppfyllelse av avtalen, som en kjøper har etter bustadoppføringslova § 12. Krav til garanti gjelder også dersom en ny bolig blir solgt innen seks måneder etter ferdigstillelse, jf. avhendingslova § 2-11. For boliger kjøpt etter dette tidspunktet, er det imidlertid ikke krav til at selger stiller garanti. Departementet ser at det er en fordel for forbruker å få en slik garantistillelse ved inngåelse av leie til eie-avtalen. Forbrukeren stilles imidlertid ikke annerledes enn om vedkommende hadde kjøpt en bolig som for eksempel var ett år gammel. Kjøper vil derimot ha mer kunnskap om boligens tilstand etter å ha bodd i boligen forut for kjøpet. Et slikt krav om garanti hører uansett ikke hjemme i burettslagslova eller eierseksjonsloven, men kan eventuelt reguleres i bustadoppføringslova eller avhendingslova.

5.3.7 Andre innspill

Departementet ser ikke behov for å stille vilkår om at leie til eie-avtalen skal være skriftlig. Det er lite sannsynlig at slike avtaler vil inngås muntlig. Et slikt vilkår vil også gi dårlig sammenheng med husleieloven § 1-4 som sier at avtale om husleie kan gjøres muntlig og skriftlig. Forbrukeren vil imidlertid kunne kreve at leieavtalen fastsettes skriftlig, jf. husleieloven § 1-4 andre punktum. Tilsvarende gjelder også for forkjøpsrett av bolig, jf. løysingslova § 5 andre ledd, og for kjøp av bolig, jf. bustadoppføringslova § 3 andre ledd og avhendingslova § 1-3 andre punktum.

Departementet mener det ikke er tvilsomt at husleieloven vil gjelde ved leie-delen av en leie til eie-avtale, og ser ikke behov for en nærmere henvisning til husleieloven, jf. punkt 10.4. Ettersom bestemmelsen som departementet vil foreslå i forskrift krever at leien fastsettes i avtalen, vil det

likevel være naturlig å henvise til bestemmelsene som regulerer justering av leie i husleieloven, jf. punkt 5.3.5.

Når det gjelder Forbrukertilsynets forslag om å innta et vilkår om at forbrukeren har adgang til å si opp leie til eie-avtalen, viser departementet til at forbruker står fritt til å bestemme om hen vil benytte seg av opsjonen. Leieavtalen vil derimot følge bestemmelsene i husleieloven. I utgangspunktet kan tilbyder velge å binde leieretten i en periode og gjøre den uoppsigelig. Dersom forbrukeren derimot gjør det klart at hen ikke ønsker å benytte opsjonen, har departementet vanskelig med å se at tilbyder vil kreve at leieforholdet fortsetter. I så tilfelle kan fremleie av boligen være et alternativ, jf. husleieloven § 7-5. Tilsvarende vil gjelde for oppsigelse i byggeperioden. Departementet ser derfor ikke behov for et slikt vilkår.

6 Deleie

6.1 Høringsforslaget

Retten til å eie en høyere andel av boligene i et borettslag eller eierseksjonssameie med deleie, jf. punkt 4.2.2 og 4.2.3, forutsetter bruk av en deleieavtale som oppfyller visse minstevilkår. For det første foreslo departementet at med deleie menes delt eierskap av en bolig mellom en fysisk og en juridisk person, hvor den fysiske personen har rett til å kjøpe seg inn i hele boligen. Det ble foreslått at den fysiske personen må eie en ideell andel på minst 50 prosent av boligen, mens den juridiske personen eier resterende del. Den fysiske personen må ha en eksklusiv bruksrett til hele boligen. For det andre foreslo departementet at avtalen må fastsette klare prinsipper for fastsettelse av salgsprisen på den resterende delen, hva forbrukeren må betale i vederlag for bruk av hele boligen, samt hvordan feil og mangler ved boligen skal håndteres. Videre foreslo departementet at den juridiske personen ikke kan kreve sameiet oppløst etter sameigelovent § 15 i en periode på ti år fra avtaleinngåelsen. Det betyr at forbrukeren vil ha minst ti år på å kjøpe seg opp og bli eier av hele boligen. Unntak fra dette er hvis forbrukeren vesentlig misligholder sine plikter etter avtalen. Det ble også foreslått at husleieloven kapittel 4 skal gjelde for fastsettelse og regulering av leie mv.

6.2 Høringsinstansenes syn

6.2.1 Innledning

17 høringsinstanser har uttalt seg om forslag til vilkår for hva som er en deleieavtale. *Huseierne* og *Advokatforeningen* støtter forslaget. Advokatforeningen mener tydelige vilkår hindrer utvanning av brukereierprinsippet i borettslag og skjev maktbalanse i eierseksjonssameier. *Fellesforbundet* uttaler at tydelig definerte vilkår er avgjørende for forbrukerens trygghet og forutsigbarhet ved inngåelse av slike avtaler. Forbundet mener minstevilkår klargjør selgers forpliktelser, bidrar til å holde useriøse aktører ute og minimerer risikoen for at boliger med deleie blir investeringsobjekter.

6.2.2 Eierandel på minst 50 prosent

Fredensborg Bolig AS, *NBBL* og *OBOS* støtter forslaget om at en fysisk person må eie minst 50 prosent av boligen ved deleie. NBBL mener en lavere eierandel utløser behov for flere avklaringer, og kan øke risikoen for omgåelse og at tilbydere utnytter ordningen.

Advokatforeningen støtter at forbrukeren bør eie en betydelig del av boligen, men påpeker at risikoen for omgåelse trolig vil være lav på grunn av de øvrige minstevilkårene. De foreslår å redusere kravet til 40 prosent.

Bate boligbyggelag og *LeieEie AS* mener krav om 50 prosent eierandel er strengt, og kan medføre at modellen treffer færre potensielle kjøpere. De mener realiteten i medeierskapet ivaretas så lenge forbruker får utøve eierrettigheter. *Bate boligbyggelag* foreslår en eierandel på 40 prosent. *LeieEie AS* foreslår en eierandel på 20 prosent, så lenge de øvrige minstevilkårene beholdes. De mener det vil åpne for at forbrukere kan legge sparemidlene inn i boligen.

6.2.3 Fastsettelse av kjøpesum og vederlag

ABBL og *Huseierne* støtter at klare prinsipper for fastsetting av kjøpesum og vederlag må framgå av deleieavtalen. *Norges Eiendomsmeidlerforbund* og *Norsk Eiendom* er enig i at det må gis god informasjon om hvordan kjøpesummen fastsettes. Norsk Eiendom viser samtidig til at for streng regulering kan hindre innovasjon og bruk av boligkjøpsmodeller.

NBBL viser til behov for god forutberegnelighet og kunnskap om kjøpesummen, men mener det er tilstrekkelig med en mer overordnet beskrivelse av kravene til prisfastsettelse av boligen.

Forbrukertilsynet mener det er vanskelig å fastsette en kjøpesum på forhånd ved deleie. Samtidig mener tilsynet at ordlyden i lovforslaget er for vag og uklar, og at næringsdrivende vil få et for stort spillerom. Videre mener tilsynet at en deleieavtale må ha informasjon om konkret leiepris, og hvilke prinsipper som ligger til grunn for fastsettelsen av

denne. Tilsynet mener sistnevnte avhjelpest ved at bestemmelsen viser til at husleieloven gjelder.

6.2.4 Håndtering av mangler og reklamasjon

Norges Eiendomsmeglerforbund støtter forslaget om at leier og kjøpers rettigheter ved feil og mangler ved boligen, og håndtering av disse, bør framgå av avtalen. Huseierne mener imidlertid at forslaget gir begrenset forbrukervern, og at håndtering av mangler bør reguleres nærmere i annet regelverk. Eiendom Norge ber departementet avklare hvordan mangler skal håndteres, og viser til at anvendelse av både bustadoppføringslova, avhendingslova og sameigelova kan framstå komplekst og vanskelig å forstå for en forbruker. Forbrukertilsynet mener det er uklart om bustadoppføringslova kommer til anvendelse i sin helhet ved håndtering av mangler. Som et minimum bør det avtales at forbrukeren har tilsvarende rettigheter som etter husleieloven for mangler ved hele boligen. Videre spør tilsynet om hvilken lov som gjelder når forbrukeren kjøper seg opp i boligen. ABBL og Boligprodusentenes Forening mener at forbrukeren må likestilles med kjøper ved håndtering av mangler.

6.2.5 Oppløsning av sameiet

Huseierne, OBOS og Oslo kommune støtter at den juridiske personen ved deleieavtaler ikke bør kunne kreve sameiet oppløst de første ti årene etter avtaleinngåelsen. Finit Technologies AS foreslår at perioden reduseres til fem år fordi boligkjøperen trenger kortere tid ettersom vedkommende allerede eier minimum 50 prosent av boligen. Det vises til at tidsbegrensningene er en sentral del for å lykkes med boligkjøpsmodellens formål om at flest mulig skal bli eier av boligen.

Finans Norge viser til at pant i ideelle andeler reiser særlige spørsmål, og at det bør skje en samlet realisasjon av begge andelene i deleie – både ved mislighold av felleskostnader og lån. De mener det må være tilstrekkelig at en av disse postene misligholdes, og ber departementet avklare dette.

6.2.6 Andre innspill

Advokatforeningen mener bestemmelsens ordlyd bør ta høyde for at flere fysiske personer kan være deleiere, samt reflektere at man i borettslag eier en andel som gir bruksrett til en bolig.

Norges Eiendomsmeglerforbund ber departementet vurdere om det skal være anledning til å si

opp avtalen i byggeperioden. I så fall bør hensynet til både utbygger og forbruker balanseres.

Finans Norge mener det bør stilles krav til tinglysning av kjøpsretten og avtale om deleie. Det vil øke forutberegneligheten, trygge rettslige rammer for kredittgivning og sikre ulike parter i tilfelle konkurs og mot tvilsomme disposisjoner eller beslag fra kreditorer. Også Norges Eiendomsmeglerforbund viser til at en utinglyst rett til kjøp ikke nyter rettsvern ved kreditorbeslag.

Finit Technologies AS anbefaler å innføre et minstevilkår om at forbrukeren må ha egenkapital som kreves for å overta boligen allerede ved kontraktsinngåelse. De viser til deleie hvor kjøperen ikke trenger å ha all egenkapital ved kontraktsinngåelse så lenge dette er spart opp innen boligen skal overtas. Fordelen vil være at det ikke er oppgjørsrisiko for kjøper og selger ved overtakelsestidspunktet, og at salget kan defineres som et reelt salg.

6.3 Departementets vurdering

6.3.1 Vilkår for deleie

Departementet mener minstevilkår vil bidra til å beskytte forbrukeren og ramme inn deleiemodellen. Det kan gi en mer ensartet praksis, som er en fordel for forbrukere og tilbydere. Det vil gjøre det lettere for aktørene å vurdere om modellen de tilbyr faller inn under de foreslåtte reglene. Det samme gjelder for styrene eller andre som skal håndheve regelverket. Det er også bred støtte blant høringsinstansene om en bestemmelse som angir noen minstevilkår. På dette grunnlag vil departementet gå videre med forslaget om å stille vilkår for hva som er en deleieavtale etter burettslagslova og eierseksjonsloven og dermed omfattes av unntakene for økt eierskap.

Departementet foreslår å lovfeste i burettslagslova og eierseksjonsloven at deleie defineres som en avtale om delt eierskap av en bolig mellom en juridisk person og én eller flere fysiske personer, der den fysiske personen har en rett til å kjøpe seg inn i hele boligen. Den eller de fysiske personene må eie minst 50 prosent av boligen, og ha en eksklusiv bruksrett til hele boligen. Videre foreslår departementet en forskriftshjemmel i burettslagslova og eierseksjonsloven som sier at dersom departementet i forskrift åpner opp for større eierandeler for aktører som tilbyr deleie, så skal det samtidig stilles nærmere vilkår til avtalene om deleie. Som nevnt i punkt 3.4.1 er boligkjøpsmodeller relativt nytt, og det er vanskelig å forutsi utviklingen og hvilken virkning

nye regler vil få. Med tiden kan det derfor være behov for mindre justeringer i reglene, og dette kan gjøres enklere og raskere som forskrifts- endring enn gjennom en lovendringsprosess. Departementet mener derfor det er hensiktsmessig med en overordnet definisjon i lov, og at nærmere vilkår fastsettes i forskrift. Forslag til forskriftsbestemmelser om nærmere vilkår for deleie vil bli sendt på alminnelig høring, men departementet vil i det følgende likevel vurdere noen av høringsinnspillene som har kommet inn.

6.3.2 Eierandel på minst 50 prosent

Flere høringsinstanser støtter et vilkår om at forbruker skal eie minst 50 prosent av boligen ved inngåelse av en deleieavtale, mens noen høringsinstanser mener kravet til eierandel bør være lavere. Selv om departementet er enig i at en lavere eierandel kan gjøre deleiemodellen aktuell for flere, er det ikke et mål i seg selv at flest mulig benytter modellen. Deleiemodellen bør først og fremst rettes mot de som innenfor en relativ kort periode har økonomisk mulighet til å bli heleier av boligen.

Departementet mener det er viktig at forbrukeren eier en betydelig andel for å sikre et reelt medeierskap. En for lav eierandel kan føre til økt risiko for omgåelse av reglene. I en leie til eieavtale kan forbrukeren velge å ikke benytte kjøpsopsjonen, og i stedet tre ut av avtalen. I en deleieavtale er forbrukeren medeier i boligen. Etter departementets syn er det derfor særlig viktig at de som inngår en deleieavtale faktisk har en reell mulighet til å bli heleier innen relativt kort tid. Dette sikres best gjennom et vilkår om minst 50 prosent eierandel. En slik prosentandel underbygger også forslaget om å gi forbruker stemmerett på generalforsamlingen og årsmøte, som ikke vil være like naturlig med en lav eierandel, jf. punkt 8.4.2 og 8.4.3. Departementet vil på denne bakgrunn opprettholde forslaget om et krav om minst 50 prosent eierandel, og at prosentandelen inngår i lovens definisjon av en deleieavtale.

6.3.3 Fastsettelse av kjøpesum

De fleste høringsinstansene støtter forslaget om å fastsette klare prinsipper for hvordan kjøpesummen skal beregnes, slik at avtalens gunstighet og forbrukerens mulighet til å kjøpe seg opp i boligen kan vurderes allerede ved avtaleinngåelse. Departementet mener at det likevel ikke er naturlig å stille vilkår om en fastpris ved deleie, slik som det foreslås for leie til eie. Ved deleie er

det ikke et krav at forbrukeren kjøper hele boligen innenfor en bestemt tidsperiode. Et vilkår om fastpris, vil gi forbrukeren mindre insentiv til å kjøpe boligen så fort hen har muligheten til dette. Et slik krav kan også framstå inngripende ovenfor tilbyder som i utgangspunktet er bundet i minst ti år, se punkt 6.3.6. Departementet ser likevel forbrukers behov for mest mulig forutsigbarhet rundt kjøpesum. Det er derfor viktig at avtalen er tydelig på hvordan kjøpesummen skal beregnes, for eksempel ved at den knyttes til en konkret indeks. Departementet vil derfor foreslå i forskrift at klare prinsipper for fastsettelse av kjøpesum må framgå av avtalen.

6.3.4 Fastsettelse av vederlag

Hva som skal betales i vederlag for bruk av hele boligen er også noe forbrukeren må kjenne til ved inngåelse av en deleieavtale. Departementet mener at det bør fastsettes et konkret vederlag allerede ved avtaleinngåelse, i likhet med leie til eie. Dette vil gi forbrukeren mest forutsigbarhet. Departementet mener likevel at tilbyder bør kunne justere vederlaget som en ordinær utleier etter husleieloven under avtaleforholdet. Departementet vil foreslå i det videre forskriftsarbeidet at vederlaget for bruk må framgå av avtalen, og at fastsettelse og eventuell justering av vederlagene må være i tråd med husleielovens kapittel 4 om leieprisvern.

6.3.5 Håndtering av mangler og reklamasjon

Departementet mener forbrukeren og tilbyderens rettigheter ved feil og mangler ved boligen, og håndtering av disse, bør framgå av avtalen. I likhet med blant andre Huseierne, er departementet enig i at nærmere regler for reklamasjon og mangler i et deleieforhold bør reguleres i annet lovverk enn burettslagslova og eierseksjonsloven.

En deleieavtale er mer kompleks enn en ordinær kjøpsavtale. Bustadoppføringslova og avhendingslova gjelder både ved kjøp av den opprinnelige andelen av boligen og når forbrukeren skal kjøpe seg opp i den resterende delen. Hvilke lover som gjelder avhenger av tidspunktet for kjøpet, jf. punkt 10.2 og 10.3. Departementet ser imidlertid at håndtering av reklamasjon og mangler, og hvilke lover som gjelder, er mer komplekst for deleieavtaler enn ved ordinært kjøp. Det tydeliggjør behov for et vilkår om at håndtering av feil og mangler skal framgå av avtalen. Departementet vil følge opp dette i det videre forskriftsarbeidet.

6.3.6 Oppløsning av sameiet

Forbrukeren må kunne være trygg på at tilbyder ikke krever oppløsning av sameiet mellom dem mens forbrukeren sparer opp egenkapital til å kjøpe resterende del av boligen. Det kan for eksempel tenkes at tilbyder ser at det vil være mest lønnsomt å komme seg ut av avtalen. Dersom tilbyder fritt kan kreve oppløsning av sameiet og kreve at forbrukeren selger sin andel, vil dette gi forbrukeren lav botrygghet og lite forutsigbarhet. Dette støttes også av de fleste høringsinstansene.

Et forbud mot å kreve sameiet oppløst over en periode på ti år innebærer at det i praksis er den tiden forbruker har på å kjøpe seg opp og bli heleier av boligen. Finit Technologies AS mener ti år er for lang tid. Departementet viser til at forbrukeren ved deleie er medeier i boligen. Risikoen for at boligen bare blir brukt til ordinær utleie er derfor ikke til stede. Ettersom det er en fysisk person som eier minst halvparten av boligen, og har stemmerett på generalforsamling og årsmøte, vil heller ikke hensynet til de øvrige beboerne i boligselskapene gjøre seg gjeldende. Videre er konsekvensen av å måtte tre ut av avtalen større ved deleie enn leie til eie fordi forbrukeren er medeier i boligen. Ettersom det ikke er et krav om fastpris, slik som ved leie til eie, vil heller ikke en minimumstid på ti år være et like stort inngrep overfor tilbyder.

Departementet mener likevel at tilbyder bør ha mulighet til å kreve oppløsning av sameiet ved vesentlig mislighold av medeierens forpliktelser, for eksempel ved vesentlig betalingsmislighold eller dersom medeieren utfører skadeverk på boligen.

Departementet vil på denne bakgrunn foreslå i forskrift at tilbyder ikke kan kreve oppløsning av sameie etter sameigelova § 15 de første ti årene etter avtaleinngåelsen, med unntak av tilfeller der forbrukeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter avtalen. I forskriftsarbeidet vil departementet vurdere behovet for å presisere bestemmelsen slik at det kan skje en samlet realisasjon av begge andelene av boligen – både ved mislighold av felleskostnader og lån til banken.

6.3.7 Andre innspill

Departementet er enig med Advokatforeningen om å tilpasse ordlyden i lovbestemmelsen slik at flere fysiske personer kan være deleiere, som for leie til eie. Departementet er videre enig i at lovbestemmelsen bør omformuleres for å tydeliggjøre at forbruker får en eksklusiv bruksrett til hele boligen.

Departementet ser ikke behov for å innføre et vilkår om at egenkapitalen for kjøp av boligen må eksistere og stå på lukket konto eller lignende ved kontraktsinngåelse for å sikre gjennomføring av avtalen. Partene kan eventuelt avtale dette selv.

7 Foreldelse

7.1 Gjeldende rett

I leie til eie- og deleieavtaler vil en del av avtalen gå ut på at forbrukeren får en kjøpsrett til hele boligen eller den resterende delen av boligen. Hva avtalen (kjøpsretten) nærmere går ut på, vil bero på en tolkning av avtalens innhold. En kjøpsrett gir som regel rettighetshaveren rett til å kjøpe et gode, for eksempel en bolig, innen et gitt tidsrom eller på et bestemt tidspunkt til en forhåndsfastsatt pris. Utgangspunktet er at slike kjøpsretter er løsningsretter etter lov om løysingsrettar, jf. § 1 og § 3. Etter foreldelsesloven § 1 er fordringer på penger eller andre ytelser gjenstand for foreldelse. Det framgår av forarbeidene til foreldelsesloven at avtalte løsnings- og forkjøpsretter er «fordringer» i lovens forstand og dermed gjenstand for foreldelse, jf. Ot.prp. nr. 38 (1977–78) s. 50–51. Den alminnelige foreldelsesfristen er tre år, og regnes fra det tidspunktet fordringshaveren tidligst har rett til å kreve oppfyllelse, jf. foreldelsesloven § 3, jf. § 2. Foreldelsesloven er i utgangspunktet ufravikelig, slik at den ikke kan fravikes ved avtale med mindre annet fremgår av lov, jf. lovens § 1 nr. 1 og § 28. Av 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 forholdets egenart i enkelte tilfeller fører til at foreldelseslovens regler ikke passer. Også i forarbeidene til lov om løysingsrettar forutsettes det som utgangspunkt at kjøpsretter foreldes etter foreldelseslovens alminnelige regler, jf. Ot.prp. nr. 49 (1993–94) s. 31.

Det framgår av de videre henvisningene at det for tidsbestemte kjøpsretter synes å ha hersket noe usikkerhet om disse er gjenstand for foreldelse, særlig i eldre teori, se Ot.prp. nr. 49 (1993–94) s. 31–32. Dette er blant annet fordi det vil framstå i strid med forutsetningene bak en avtalt tidsbestemt kjøpsrett om denne skal foreldes før den tidsbestemte perioden har løpt ut. Også i nyere juridisk teori er det argumentert for

at foreldelse ikke bør inntre i disse tilfellene, se Håvard H. Holdø, *Foreldelse av løsningsretter og opsjoner knyttet til fast eiendom*, Lov og rett, (2013), vol. 52, s. 38–50.

7.2 Høringsforslaget

Det er sentralt for forbrukeren at opsjonen til å kjøpe en bolig i en leie til eie-avtale ikke foreldes i avtaleperioden. Det samme gjelder opsjonen til å kjøpe en større andel av boligen i en deleieavtale. Departementet foreslo ingen konkret lovbestemmelse om foreldelse i høringen, men ba om innspill til fire alternativer som klargjør at slike opsjoner ikke foreldes i avtaleperioden.

Det første alternativet i høringen var å innføre en foreldelsesfrist for opsjoner i leie til eie- og deleieavtaler i foreldelsesloven. Det andre alternativet var å innføre en særskilt foreldelsesfrist i burettslagslova som foreldelsesloven § 30 åpner for. Et tredje alternativ var å stille som minstevilkår at opsjonen 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. Alternativet omfattet også å lovfeste et minstevilkår som pålegger tilbyderer en opplysningsplikt før utløpet av foreldelsesfristen. Et fjerde alternativ i høringen var å stille krav i burettslagslova om at en opsjon til å kjøpe boligen ikke kan vare mer enn tre år.

7.3 Høringsinstansenes syn

Finanstilsynet peker på at det må inntas særregulering av foreldelsesfrist hvis forslaget gjennomføres. *Forbrukertilsynet* mener det er avgjørende for forbruker å regulere foreldelse. *Forbrukerrådet* er urolig for at foreldelsesproblematikken er tenkt løst på et senere tidspunkt.

Mens *Huseierne* mener det bør innføres egne bestemmelser om foreldelse i foreldelsesloven, mener *Advokatforeningen*, *Fredensborg Bolig AS*, *KS*, *Norsk Eiendom* og *OBOS* at det bør vedtas

egne regler om foreldelse i burettslagslova og eierseksjonsloven. De mener det er viktig å unngå løsninger som pålegger forbrukeren eller tilbyderen å gjøre noe aktivt for å unngå foreldelse.

OBOS støtter at de alminnelige foreldelsesbestemmelsene ikke passer i en deleiemodell. Forbrukeren må være trygg på at opsjonen ivaretas på en tilfredsstillende måte. Siden dette er et vesentlig element i modellene, mener OBOS det er mest nærliggende å ta inn egne bestemmelser om foreldelse i burettslagslova.

Advokatforeningen viser til at forholdet mellom foreldesspørsmålet og lov om løysingsrettar § 6 (om tidsgrenser for løysingsrett til fast eiendom) må avklares.

7.4 Departementets vurdering

Departementet er enig med høringsinstansene som påpeker at det er viktig å lovfeste – eller på andre måter gjøre tydelig – at opsjonen til å kjøpe boligen i en leie til eie- eller deleieavtale ikke kan foreldes i avtaleperioden. Departementet mener at når det først er avtalt en tidsbegrenset kjøpsrett

til en bolig, vil det være svært uheldig om kjøpsretten foreldes før fristen for å benytte seg av kjøpsretten løper 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. Departementet mener derfor det er grunn til å fastsette en klar lovhjemmel som sier at kjøpsretten ikke foreldes i det tidsrommet den er avtalt å gjelde.

Departementet har vurdert om det bør innføres en slik foreldelsesfrist i foreldelsesloven. 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. Departementet mener derfor at det kan være uheldig å gi særregler om foreldelse dersom det ikke foreligger særskilte grunner.

Foreldelsesloven åpner imidlertid for særregulering i annet lovverk, jf. lovens § 30.

Departementet foreslår derfor å innføre en særregel i burettslagslova og eierseksjonsloven om at den tidsbegrensede kjøpsretten i en avtale om leie til eie eller deleie ikke foreldes i den perioden kjøpsretten er avtalt å gjelde.

8 Stemmerett

8.1 Gjeldende rett

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

I et eierseksjonssameie som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. I sameier som (også) har næringsseksjoner regnes flertallet etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene. Dette følger av eierseksjonsloven § 52 første ledd.

8.2 Høringsforslaget

8.2.1 Burettslagslova

At hver andelseier kun har én stemme, uavhengig av hvor mange andeler man eier, betyr at en juridisk person som for eksempel kjøper opp 30 prosent av andelene i et borettslag og leier disse ut med en leie til eie-avtale, kun vil ha én stemme på generalforsamlingen. Departementet foreslo ingen endringer knyttet til stemmerett for andeler med leie til eie.

I tilfeller hvor andeler eies med en deleieavtale foreslo departementet at andelene har én stemme hver og at det er den fysiske personen som har stemmerett på generalforsamlingen. Departementet viste til at intensjonen med deleie er at den fysiske personen skal bli heleier av boligen. Det er derfor i tråd med brukereierprinsippet at den fysiske personen i størst mulig grad anses som eier opp mot til borettslaget fra første stund, og får ha innflytelse på hvordan borettslaget forvaltes. Forslaget innebærer at den juridiske personen ikke kan sikre seg stemmeretten gjennom avtale, noe som kan forrykke maktbalansen i borettslaget.

8.2.2 Eierseksjonsloven

I eierseksjonssameier har seksjonseierne stemmerett ut ifra antall seksjoner de eier. For å sikre

at maktbalansen i eierseksjonssameiet ikke forskyves foreslo departementet særregler knyttet til stemmerett når juridiske personer eier flere seksjoner som følge av avtaler om leie til eie eller deleie. Ved bruk av leie til eie-avtaler foreslo departementet at juridiske personer kun har to stemmer på årsmøtet uavhengig av hvor mange seksjoner de eier. Ved bruk av deleieavtaler foreslo departementet at det er den fysiske personen som har stemmerett på årsmøtet.

8.3 Høringsinstansenes syn

Seks høringsinstanser har uttalt seg om forslaget om stemmerett. *Huseierne* og *Fellesforbundet* støtter forslaget. Fellesforbundet mener tiltak som motvirker at maktbalansen forrykkes i eierseksjonssameier og borettslag er viktig av hensyn til øvrige seksjonseiere og andelseiere, og for å bevare borettslagenes grunnleggende prinsipp om demokratisk medlemskontroll.

Kristiansand kommune erfarer at det kan være interessekonflikter mellom eiere av boligseksjoner og næringsseksjoner i kombinerte eierseksjonssameier. Kommunen mener en lovendring vil forrykke maktbalansen mellom bolig og næring, ved at en aktør som eier 30 prosent av boligene kun gis to stemmer i sameiet, og at det oppstår en skjevhet i sameier som neppe er tilsiktet.

Fredensborg Bolig AS og *Nordr Norge AS* viser til at forslaget om stemmerett i eierseksjonsloven kan ha den utilsiktede konsekvens at utbygger kun har to stemmer selv om de blir sittende med flere seksjoner som ikke blir solgt etter dagens regler. *Advokatforeningen* støtter at den fysiske personen gis stemmerett på årsmøtet i et eierseksjonssameie ved deleie. Foreningen bemerker imidlertid at utgangspunktet om at den fysiske personen skal anses som eier av boligen opp mot eierseksjonssameiet ikke er reflektert i de konkrete lovendringsforslagene. Advokatforeningen støtter at den fysiske personen bør ha stemmerett på generalforsamlingen ved deleie i borettslag. For å sikre tilbyder en viss innflytelse, mener foreningen at også tilbyder bør sikres én stemme,

uavhengig av hvor mange andeler tilbyder er deleier i. Dersom tilbyder ikke skal anses som andelseier opp mot til laget, vil tilbyder heller ikke ha andre andelseierrettigheter på generalforsamlingen. Advokatforeningen ber departementet klargjøre tilbyders rettigheter, og mener tilbyder som et minimum bør sikres forslags-, møte- og talerett, uavhengig av om tilbyder gis stemmerett. Videre viser Advokatforeningen til at forbrukeren vil stå ansvarlig alene overfor borettslaget når det for eksempel gjelder vedlikeholdsplikt, erstatningsplikt og felleskostnader. Foreningen ber departementet klargjøre hva det innebærer at forbrukeren anses som andelseier overfor laget.

8.4 Departementets vurdering

8.4.1 Innledning

Høringsinstansene støtter intensjonen bak forslaget om stemmerettsregler for å ivareta maktbalansen i borettslag og eierseksjonssameier. Som nevnt i punkt 3.4.1, foreslår departementet at noen av de nærmere vilkårene og reglene knyttet til boligkjøpsmodeller inntas i forskrift i stedet for i loven. Departementet mener at regler om stemmerett er egnet til å bli regulert i forskrift, og foreslår en forskriftshjemmel i burettslagslova § 7-10 og eierseksjonsloven § 52. Forslag til forskriftsbestemmelser om stemmerett vil bli sendt på alminnelig høring, men departementet vil i det følgende likevel vurdere høringsinnspill om stemmerett og gi enkelte føringer for utforming av reglene.

8.4.2 Burettslagslova

Departementet merker seg at ingen høringsinstanser har merknader til at en juridisk person som eier inntil 30 prosent av andelene og leier disse ut med en leie til eie-avtale, fortsatt kun har én stemme på generalforsamlingen.

Ved bruk av deleieavtale i et borettslag vil en juridisk person ofte være deleier i flere andeler, mens en fysisk person normalt er deleier i én andel. Loven regulerer ikke hvordan stemmegivningen skal fordeles når en andel eies i sameie. Det er i utgangspunktet opp til sameierne i fellesskap å avgjøre hvordan de skal stemme på generalforsamlingen. Det følger av sameigelova § 7 at dersom noen som eier en halvpart hver ikke blir enige, så skal det avgjøres ved loddtrekning.

Departementet viser til at intensjonen med deleiemodellen er at den fysiske personen skal bli

eneeier av boligen. I tråd med brukereierprinsippet mener departementet 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. Departementet vil derfor fastholde i forslag til forskrift at det er den fysiske personen som bør ha stemmeretten ved bruk av deleieavtaler. Dette må også ses i sammenheng med forslaget om at den fysiske personen må eie minst 50 prosent av boligen. Videre er det en trygghet for forbrukeren i en deleieavtale om det framgår av regelverket at vedkommende har stemmerett på generalforsamlingen.

Advokatforeningen foreslår at den juridiske personen, uavhengig av hvor mange andeler denne er deleier i, også bør sikres én stemme i tillegg til den fysiske personen. Departementet er enig i at den juridiske personen kan ha interesser i hvordan borettslaget forvaltes, men mener det vil være uheldig om maktbalansen på generalforsamlingen endres ved at den juridiske personen får én stemme for andelene i tillegg til de fysiske personene. Etter gjeldende rett vil hver andelseier uansett kun ha én stemme uavhengig av hvor mange andeler vedkommende eier. Advokatforeningens forslag innebærer at det legges til en eller flere stemmer i borettslaget (dersom det er flere juridiske personer som tilbyr leie til eie i samme borettslag) enn antall andeler. Dette bryter med burettslagslovas system og vil også være uoversiktlig med hensyn til antall stemmer totalt. Det er videre stort sett i nye borettslag deleie tilbys, og det vil sjelden være aktuelt å starte opp kostnadskrevende prosjekter de første årene. På denne bakgrunn mener departementet at det ikke er grunnlag for å gå videre med Advokatforeningens forslag.

Departementet ser behov for å presisere at både den fysiske og juridiske personen i en deleieavtale skal anses som andelseiere overfor laget. Hovedregelen etter burettslagslova § 7-2 er at alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Den juridiske personen er også hjemmelshaver til andelen og økonomisk ansvarlig. Forslaget til bestemmelse om stemmerett må derfor anses som en særregel som kun regulerer hvem som har stemmerett på generalforsamlingen når en andel eies i sameie med grunnlag i en deleieavtale.

På bakgrunn av ovennevnte vil departementet foreslå en forskriftsbestemmelse om at det kun er den fysiske personen i en deleieavtale som har stemmerett på generalforsamlingen.

8.4.3 Eierseksjonsloven

Flere høringsinstanser har påpekt problemstillinger ved å begrense stemmeretten til juridiske personer som eier flere seksjoner som leies ut med leie til eie-avtale. Det vises til tilfeller der den juridiske personen eier flere seksjoner med grunnlag i andre bestemmelser enn at de skal brukes til leie til eie, samt at det oppstår særskilte problemstillinger i kombinerte sameier, der stemmene beregnes etter sameiebrøk. Departementet fastholder at maktbalansen i sameiet og forholdet mellom juridiske personer og de øvrige seksjons-

eierne må ivaretas om eierseksjonsloven skal åpne for at tilbydere av leie til eie-avtaler skal kunne erverve flere enn to seksjoner i et sameie. Samtidig er det viktig at stemmeretten ikke begrenses i større omfang enn nødvendig. Departementet vil vurdere disse problemstillingene nærmere i forskriftsarbeidet.

Ingen høringsinstanser hadde merknader til forslaget om at kun den fysiske personen har stemmerett på årsmøtet ved deleie. Departementet vil derfor opprettholde dette forslaget i forskriftsarbeidet.

9 Øvrige forslag

9.1 Forkjøpsrett i borettslag

9.1.1 Gjeldende rett

Etter burettslagslova § 4-11 flg. kan vedtektene fastsette en forkjøpsrettsordning for andelseierne i borettslaget eller andre når en andel skifter eier. Lovens § 4-12 lister opp tilfeller hvor forkjøpsretten ikke kan gjøres gjeldende, og disse er det ikke mulig å fravike i vedtektene.

9.1.2 Høringsforslaget

Departementet viste til at det vil være svært uheldig dersom bestemmelsene om forkjøpsrett slår inn når forbrukeren benytter sin rett til å kjøpe boligen, både ved leie til eie og deleie. Departementet foreslo derfor å lovfeste unntak for forkjøpsrett i slike situasjoner.

9.1.3 Høringsinstansenes syn

Kun et fåtall av høringsinstansene har kommentert forslaget. *Advokatforeningen*, *Huseierne*, *Kristiansand kommune* og *NBBL* støtter forslaget. Advokatforeningen foreslår å tilpasse ordlyden i bestemmelsen til at det som eies er en andel, ikke en bolig.

9.1.4 Departementets vurdering

Departementet fastholder at det er behov for en bestemmelse som gir unntak fra forkjøpsretten når en forbruker benytter sin rett til å kjøpe (hele) andelen med grunnlag i en avtale om leie til eie eller deleie. Departementet opprettholder forslaget, men er enig med Advokatforeningens innspill til presisering av ordlyden i bestemmelsen.

9.2 Sameie i andel i borettslag

9.2.1 Gjeldende rett

Burettslagslova § 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 kun registrere den ene som andelseier.

9.2.2 Høringsforslaget

Departementet foreslo å presisere at regelen i burettslagslova § 5-2 ikke er til hinder for sameie som forutsettes ved deleie.

9.2.3 Høringsinstansenes syn

Huseierne støtter forslaget, og er eneste høringsinstans som hadde merknad.

9.2.4 Departementets vurdering

Dersom det åpnes for at juridiske personer kan eie en større andel i borettslag for å tilby boliger med deleieavtale, kan det etter departementets syn ikke være andre regler som hindrer dette. I lovkommentar av Terje Sjøvold, *Burettslagslova. Lovkommentar*, § 5-2 (kopiert 27. mai 2025) fremgår det at det

«må legges til grunn at bestemmelsen ikke er til hinder for at juridiske personer som lovlig kan erverve andeler med hjemmel i brl. §§ 4-2 og 4-3, også kan være sameiere i andel. Gitt at disse lovlig kunne ervervet hele andelen, representerer et slikt sameieforhold ingen omgåelse av loven, og det er ingen holdepunkter i forarbeidene for at lovgiver har ment å innskrenke disse juridiske personers adgang til erverv av andeler».

Departementet er enig i disse vurderingene. Departementet mener likevel at det av pedagogiske hensyn bør inntas en presisering i bestemmelsen om at regelen ikke er til hinder for sameie som deleiemodellen forutsetter.

10 Oversikt over annet regelverk ved bruk av boligkjøpsmodell

10.1 Innledning

Det er flere lover som er relevante ved bruk av avtale om leie til eie og deleie. I dette kapittelet omtales regelverk som har betydning ved bruk av slike avtaler. Departementet foreslår ikke endringer i disse lovene, og formålet med omtalen er å gi en kort oversikt over ulike rettslige sider ved boligkjøpsmodeller. Oversikten er ikke uttømmende.

10.2 Bustadoppføringslova

Kort om loven

Bustadoppføringslova gjelder etter § 1 avtaler mellom en entreprenør og en forbruker om oppføring av ny eierbolig. Dette inkluderer avtaler om oppføring av bygning til boligformål og arbeid som utføres som en del av denne oppføringen, samt avtaler om rett til fast eiendom med ny eierbolig når entreprenørens arbeid ennå ikke er fullført ved avtaletidspunktet. Dette omfatter også videresalg av slik rett.

Kapittel IX i loven gjelder avtaler mellom en konsulent og en forbruker om planlegging av oppføring av bygning til boligformål eller planlegging av arbeid som utføres som en del av denne oppføringen.

Oppføring av ny eierbolig inkluderer også oppføring av fritidshus. En eierseksjon regnes som eierbolig, og full ombygging regnes likt med oppføring.

Når det gjelder borettslagsboliger, heter det i § 1 a at reglene om rett til fast eiendom med eierbolig også gjelder for avtaler mellom en forbruker og et boligbyggelag eller annen yrkesutøver om rett til bolig knyttet til andel i borettslag, dersom arbeidet ikke er fullført ved avtaletidspunktet. Overføring eller tegning av andel i borettslaget regnes som hjemmelsoverføring hvis borettslaget har hjemmel til eiendommen. Avtalen skal opplyse om kontantvederlag, andel fellesgjeld i borettslaget og den samlede summen av disse beløpene. Borettslaget kan gjøre gjeldende krav som knytter seg til fellesareal eller felles rettigheter og plikter.

For eierseksjonssameier heter det i § 1 b at styret i eierseksjonssameier kan gjøre gjeldende krav som knytter seg til fellesareal etter reglene i eierseksjonsloven § 60 første ledd tredje punktum.

Etter § 3 kan det ikke gjøres gjeldende vilkår som er dårligere for forbrukeren enn hva som følger av bustadoppføringslova. Partene kan kreve at avtalen settes opp skriftlig. Paragraf 4 annet ledd angir at for avtale om rett til fast eiendom som ikke er omfattet av § 1 første ledd bokstav b, gjelder lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom eller lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste, med mindre annet framgår av loven.

Mangelsansvar

En mangel foreligger dersom resultatet ikke er i samsvar med avtalen eller lovens krav, jf. § 25. Mangelsbegrepet er nærmere drøftet i NOU 1992: 9 kapittel 2.3.2. Mangel foreligger dersom resultatet ikke oppfyller de kvalitets- eller mengdekrav som forbrukeren kan forvente etter avtalen. I entrepriseforhold avhenger mangelsvurderingen av oppgavefordelingen i avtalen. For rene entreprisekontrakter, der entreprenøren følger byggherrens beskrivelser og tegninger, har entreprenøren vanligvis ikke ansvar for prosjekteringsfeil. Unntak kan tenkes hvis entreprenøren burde ha sett at løsningen var dårlig, slik at han burde sagt fra.

Hvis entreprenøren har ansvar for prosjekteringen, blir ansvaret mer omfattende, og entreprenøren er ansvarlig for at resultatet fungerer. Entreprenøren har også en omsorgs- og rådgivningsplikt overfor forbrukeren, spesielt hvis forbrukeren ikke har en konsulent.

Entreprenøren kan være ansvarlig for å oppfylle spesielle krav som han kjente til ved avtaleinngåelsen, selv om de ikke er nedfelt i avtalen. Det foreligger ikke mangel hvis svikten skyldes byggherrens egen medvirkning eller en svakhet ved eiendommen som entreprenøren ikke kunne forutse.

Ellers er det særskilte regler om mangler ved manglende opplysninger i § 26, samt ved feil i opp-

lysninger ved avtaleinngåelsen eller i markedsføring, jf. § 27. Tidspunkt for mangelsvurderingen er overtakelsestidspunktet, jf. § 28 – selv om mangelen først viser seg senere.

Reklamasjon

Forbrukeren må reklamere innen rimelig tid etter at mangelen ble oppdaget eller burde vært oppdaget. Det er en absolutt reklamasjonsfrist på fem år, jf. § 30. Entreprenøren kan likevel ha påtatt seg å svare for en mangel i lengre tid enn fem år. Hvis entreprenøren har gått med på å være ansvarlig for mangler i mer enn fem år, gjelder ikke femårsfristen. Dette kan skje gjennom en funksjonsgaranti eller en generell avtale om forlenget reklamasjonsfrist. Garantier fra produsenter eller leverandører forlenger ikke reklamasjonsfristen overfor entreprenøren. Det gjelder enkelte særskilte regler om reklamasjon etter § 30 andre til femte ledd, som i korthet går ut på at forbrukeren må melde fra om mangler som oppdages ved overtakelsen så snart som mulig. Hvis det holdes en senere besiktigelse, må mangler som oppdages da, også meddeles så snart som mulig. Entreprenøren kan ikke gjøre gjelde at reklamasjonen er for sen, hvis mangelen skyldes grov uaktsomhet eller uærlighet fra entreprenørens side. Retten til å gjøre en mangel gjeldende kan også gå tapt etter foreldelsesloven.

Rettigheter

Forbrukerens krav ved mangler er angitt i § 29 bokstav a til c, hvoretter forbrukeren kan holde tilbake vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag eller heve avtalen, eller kreve erstatning.

10.3 Avhendingslova

Kort om loven

Avhendingslova gjelder etter §§ 1-1 flg. for avhending av fast eiendom ved frivillig salg, bytte eller gave. Fast eiendom inkluderer grunn, bygninger og andre varige innretninger. Loven gjelder også for sameiepart i fast eiendom, eierseksjon og tomtesterett. Den gjelder ikke for avtaler om oppføring av ny bolig (bustadoppføringslova) jf. § 1-1 annet ledd.

Ved sammensatte avtaler som inkluderer både avhending og oppføring av bygning, gjelder loven kun for avhendingsdelen. Ved videresalg av rettigheter etter bustadoppføringslova kan ikke selgeren kreve betaling for merverdi før kjøperen

har overtatt boligen. Ved bytte regnes hver part som selger og kjøper av den respektive eiendommen. Ved gave gjelder kun visse bestemmelser i loven.

Loven gjelder etter § 1-1 a også for avhending av andel i borettslag og rett til bolig knyttet til andel i borettslag.

Loven kan etter § 1-2 i utgangspunktet fravikes ved avtale, men kan ikke fravikes til kjøperens ugunst ved forbrukerkjøp av nyoppført eierbolig som ikke har vært brukt som bolig i mer enn ett år på avtaletidspunktet, dersom selgeren har gjort avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Ved andre forbrukerkjøp kan § 1-1 a andre ledd, § 1-3, § 2-6 første ledd tredje punktum, § 3-3, §§ 3-7 til 3-10, §§ 4-1 til 4-19, §§ 6-1 til 6-3 og §§ 7-1 til 7-3 ikke fravikes ved avtale til ugunst for kjøperen.

Mangelsansvar

Utgangspunktet etter § 3-1 flg. er at eiendommen har en mangel hvis den ikke oppfyller de krav til kvalitet, utstyr og annet som følger av avtalen. Paragrafene 3-2 til 3-6 gjelder med mindre noe annet er avtalt etter § 1-2.

Ved vurdering av om eiendommen har en mangel, skal man ta utgangspunkt i tidspunktet da risikoen gikk over på kjøperen etter § 2-4 andre ledd eller etter avtalen. En mangel kan foreligge selv om feilen først viser seg senere.

Selgeren er også ansvarlig for en mangel som oppstår senere hvis årsaken er et avtalebrudd fra selgerens side. Det samme gjelder hvis selgeren har gitt en garanti eller på annen måte har tatt på seg ansvar for egenskaper ved eiendommen fram til et senere tidspunkt.

Kjøperen må selv dekke tap og kostnader ved mangler opp til et beløp på 10 000 kroner, med mindre annet er sagt i loven. Dette gjelder ikke avtaler der en bygning er solgt som ny. Departementet kan i forskrift justere beløpet ved vesentlige endringer i pengeverdien.

De generelle kravene til eiendommen følger av § 3-2, som i korthet angir at eiendommen har en mangel hvis den ikke oppfyller det kjøperen kunne forvente ut fra eiendommens type, alder og synlige tilstand. Eiendommen har dessuten en mangel hvis den ikke er egnet for et spesielt formål som selgeren visste eller burde ha visst om da avtalen ble inngått, med mindre kjøperen ikke hadde grunn til å stole på selgerens vurdering. Ved forbrukerkjøp har eiendommen en mangel hvis den ikke oppfyller offentlige krav som gjaldt da avtalen ble inngått, med mindre kjøperen ikke hadde grunn til å stole på selgerens vurdering.

Det er gitt særskilte regler om mangler i §§ 3-3 til 3-10: Såkalt «arealsvikt» er regulert i § 3-3. Paragrafene 3-4 til 3-6 a gir regler om tilbehør til fast eiendom. Selgeren har plikt til å gi opplysninger om eiendommen som kan påvirke kjøperens beslutning (§ 3-7), og er ansvarlig for å gi riktige opplysninger (§ 3-8). Eiendommen har en mangel hvis selgeren har holdt tilbake viktige opplysninger (§ 3-9). Til slutt kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han kjente eller burde ha kjent til ved avtaleinngåelsen (§ 3-10).

Reklamasjon

Det er gitt nærmere regler om reklamasjon i § 4-19. Kjøperen mister retten til å gjøre avtalebruddet gjeldende hvis han ikke innen rimelig tid etter å ha oppdaget eller burde ha oppdaget det, gir selgeren beskjed om avtalebruddet og hva slags brudd det er. Reklamasjon kan likevel skje senest fem år etter at kjøperen har overtatt bruken av eiendommen, med mindre selgeren har påtatt seg ansvar for lengre tid gjennom garanti eller avtale. Selgeren kan ikke påstå at reklamasjonen er for sen hvis han har vært grovt uaktsom, uærlig eller handlet i strid med god tro. Retten til å gjøre avtalebruddet gjeldende kan også gå tapt etter foreldelsesloven.

Rettigheter

Hvis det foreligger en mangel ved eiendommen som ikke skyldes kjøperen eller forhold kjøperen har risikoen for, kan kjøperen kreve retting etter § 4-10, kreve prisavslag etter § 4-12, heve kjøpet etter § 4-13, kreve erstatning etter § 4-14, og holde tilbake kjøpesummen etter § 4-15.

10.4 Husleieloven

For leie til eie regulerer husleieloven leieelementet i avtalen. Forbrukeren vil i denne perioden være en ordinær leier med de rettigheter og plikter som følger av husleieloven. Dette innebærer for eksempel at tilbyder (utleier) ikke står fritt til å justere leien, men må forholde seg til husleielovens leieprisvern i kapittel 4.

Husleieloven har også regler om mangler ved boligen. Partene har likevel stor frihet til å avtale hvilken tilstand boligen skal være i når leieren overtar boligen. Utleieren kan ta konkrete forbehold i leieavtalen, eller boligen kan leies ut «som den er». Det er likevel en grense for hva en leier må akseptere selv om det er tatt et generelt forbe-

hold. Blant annet kan utleier holdes ansvarlig for brudd på opplysningsplikten etter §§ 2-3 og 2-4. Det samme gjelder dersom boligen er i «vesentlig dårligere stand enn leieren hadde grunn til å regne med etter leiens størrelse og forholdene ellers», jf. § 2-5 andre punktum. Hva leier kan kreve dersom det er mangler ved boligen vil også være mer begrenset enn etter bustadoppføringslova, selv om en leier også etter forholdene kan kreve retting av mangler. Dersom en leier skal ha sterkere rettigheter enn det som følger av husleieloven, må dette avtales særskilt.

Om husleieloven kommer til anvendelse i deleieavtaler er ikke avklart eller avgjort i domstolene. Departementet har imidlertid lagt til grunn at andelen av boligen som forbrukeren ikke eier, men har en eksklusiv bruksrett til, ikke reguleres av husleieloven, jf. departementets tolkningsuttalelse 14. februar 2022 (TUDEP-2022-1797-2). Etter departementets syn vil det da være sameigelova som regulerer denne delen av avtalen.

10.5 Avtaleloven

Avtaleloven regulerer hvordan avtaler inngås, og hva som skal til for at en avtale skal være gyldig. Loven inneholder bestemmelser om tilbud, aksept, akseptfrist og fullmakt, og den fastsetter når en avtale anses å være inngått. Loven gir en viss ramme for hvordan avtaler skal håndteres, og sikrer at partene har klare retningslinjer å følge – med mindre partene har avtalt noe annet om fremgangsmåten for inngåelse av avtale.

En viktig bestemmelse i avtaleloven er § 36, som gir mulighet til å sette til side eller endre avtaler som anses som urimelige eller i strid med god forretningsskikk. Bestemmelsen kan anvendes på alle typer avtaler og ensidige disposisjoner. Den tar hensyn til avtalens innhold, partenes stilling, forholdene ved avtalens inngåelse, samt senere inntrådte forhold. Dette gir en fleksibilitet som beskytter den svake part mot misbruk av avtalefriheten.

Paragraf 37 gjelder vilkår som ikke er individuelt forhandlet, og som inngår i avtaler mellom en forbruker og en næringsdrivende. Bestemmelsen sikrer at uklare vilkår tolkes til fordel for forbrukeren. Den fastslår også at senere inntrådte forhold ikke skal skade forbrukeren, og at forbrukeren kan kreve at resten av avtalen opprettholdes selv om enkelte vilkår må fjernes. Hvis en næringsdrivende hevder at et vilkår er individuelt forhandlet, må dette bevises.

Paragraf 37 gjennomfører rådsdirektiv 93/13/EØF om urimelige avtalevilkår i forbrukeravtaler. I henhold til artikkel 5 skal vilkår i avtaler, der alle eller noen av vilkårene som forelegges forbrukeren er utformet skriftlig, alltid formuleres på en klar og forståelig måte. Praksis fra EU- og EFTA-domstolen viser at konsekvensen av å stryke urimelige avtalevilkår, mens kontrakten for øvrig består, kan være betydelig for den næringsdrivende. Paragraf 37 skal derfor fungere som et sterkt insentiv for den næringsdrivende til å unngå urimelige avtalevilkår.

Lovens kapittel 4 gir særlige regler om informasjonskrav i forbrukeravtaler. Reglene gjelder som utgangspunkt ikke ved oppføring av bygninger, jf. § 38 b annet ledd nr. 5.

10.6 Dekningsloven og konkursloven

I likhet med ethvert boligkjøp er det en risiko for at tilbydereren av en leie til eie- eller deleieavtale går konkurs underveis i avtaleforholdet. Ettersom både leie til eie og deleie er finansieringsmodeller som strekker seg over lenger tid, vil det likevel være en tilleggsrisiko knyttet til disse avtalene.

Konkursloven og dekningsloven er sentrale lover ved en konkurs. Dersom selger går konkurs underveis i byggeprosessen, åpner tingretten et konkursbo og oppnevner en bobestyrer, jf. konkursloven § 77. Bobestyrers oppgave er blant annet å realisere boets eiendeler, jf. konkursloven §§ 85 og 117. Ved konkursåpning inntreffer et såkalt generalbeslag, som innebærer at bostyrer blant annet får råderett over skyldners eiendommer, herunder boliger tilbyder helt eller delvis eier, jf. dekningsloven § 2-2.

Utgangspunktet ved konkurs er at konkursboet kan velge om det vil tre inn i eksisterende avtaler eller ikke, jf. dekningsloven 7-3 første ledd første punktum. Denne retten må ses i sammenheng med kontraktsmotpartens (her: leieren eller kjøperen) rett til å holde tilbake egen ytelse, jf. dekningsloven § 7-2. Dersom boet velger å tre inn i avtalen, blir boet berettiget og forpliktet etter avtalens vilkår, jf. dekningsloven § 7-4 første ledd første punktum.

Boet kan også velge å ikke tre inn i avtalen. Forbrukeren har da rett til å heve avtalen, jf. dekningsloven § 7-7 første ledd første punktum. Forbrukeren må – i likhet med øvrige kreditorer –

rette et eventuelt erstatningskrav mot boet dersom hen lider tap som følge av at avtalen ikke blir riktig oppfylt. Forbrukerens stilling avhenger da av en rekke faktorer, slik som boets stilling og øvrige kreditors vern.

10.7 Finansforetaksloven

Aktører som tilbyr boliger med boligkjøpsmodell, må vurdere om avtalen de tilbyr er finansieringsvirksomhet etter finansforetaksloven. Etter lovens § 2-1 første ledd kan finansieringsvirksomhet i utgangspunktet bare drives av banker, kredittforetak og finansieringsforetak som har tillatelse (konsesjon) etter loven til å drive slik virksomhet.

Ifølge § 2-1 andre ledd regnes finansieringsvirksomhet som det å yte kreditt og stille garantier for egen regning, å formidle kreditt og garantier, samt annen medvirkning ved finansiering av annet enn egen virksomhet. I § 2-1 tredje ledd er det listet opp flere unntak fra dette utgangspunktet. Blant annet er det gitt unntak for finansieringsvirksomhet som går ut på «å yte kreditt som selger av en vare eller tjeneste» (bokstav d) og for finansiering «som bare ytes i enkeltstående tilfeller» (bokstav f). Unntakene gjelder likevel ikke 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», jf. § 2-1 fjerde ledd. Formålet bak bestemmelsen er å forhindre at borettslag eller utbyggere som selger borettslag, skal bli ansett for å ha konsesjonsfri adgang til å gi lån til kjøpere av borettslagsandeler, 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 knyttet til borettslagsandeler (eller annen fast eiendom) etter departementets syn ikke kunne sies å være kreditt knyttet til en «vare».

Det følger av § 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». Ved at Finanstilsynets adgang til å gi unntak er begrenset til enkeltvedtak, må det trekkes en grense mot mer omfattende eller generelle unntak og dispensasjoner som kun kan gis av departementet etter § 1-6 tredje ledd.

11 Økonomiske og administrative konsekvenser

Lovforslaget gjelder i hovedsak forslag til definisjoner av leie til eie og deleie, innføring av forskriftshjemler og presisering av enkelte gjeldende bestemmelser for å tilpasse regelverket til bruk av avtaler om leie til eie og deleie. Forslag til lovendringer innebærer dermed ingen økonomiske eller administrative konsekvenser i seg selv. Formålet med endringene er likevel å kunne legge til rette for at det kan tilbys flere boliger med boligkjøpsmodell i ett og samme boligselskap. Fra januar 2022 til utgangen av 2024 har det blitt inngått avtale om ca. 2000 boliger med leie til eie eller deleiemodeller. I samme periode er det ifølge Boligprodusentenes Forening blitt solgt rundt 47 000 nye boliger. Om det åpnes for at flere nye boliger kan tilbys med leie til eie- eller deleieavtale, kan det bidra til raskere eieretablering for flere. Boligeie gir for de fleste en forutsigbar og tryggere bosituasjon og en håndterlig boligøkonomi. Økt etterspørsel etter boligkjøps-

modeller kan bidra til noe økt boligbygging, men det er betydelig usikkerhet rundt disse forholdene.

Tallene for perioden 2022-2024 viser at boligkjøpsmodeller fortsatt utgjør en relativt liten andel av boligene som tilbys på markedet. Etter departementets vurdering utgjør derfor bruk av modellene lav risiko for å svekke finansiell stabilitet i norsk økonomi. Departementet antar at økt tilrettelegging kan gi økt tilbud av denne typen boliger, men ikke i vesentlig omfang. Modellene fører med seg merarbeid og økonomisk utsatthet for tilbyderne, noe som etter departementets syn fortsatt vil begrense både hvem som ønsker å tilby boliger med leie til eie og deleie, samt omfanget. Departementet vil imidlertid fortsette å følge utviklingen i markedet for boligkjøpsmodeller etter at proposisjonen er framlagt og i arbeidet med forslag til forskrifter.

12 Merknader til de enkelte bestemmelsene i lovforslaget

Til endringene i burettslagslova

Til § 4-3 a

Bestemmelsen er ny. Bestemmelsen regulerer departementets adgang til å gi forskrift om leie til eie og deleie. *Første ledd* definerer «leie til eie» i burettslagslova som en avtale om leie av bolig mellom en juridisk person og en eller flere fysiske personer, som innenfor en tidsbestemt periode har rett til å kjøpe boligen. «Juridisk person» er et rettssubjekt som ikke er en fysisk person.

Andre ledd definerer «deleie» i burettslagslova som en avtale om delt eierskap av en bolig mellom en juridisk person og en eller flere fysiske personer, der den eller de fysiske personene har en rett til å kjøpe hele boligen. Den eller de fysiske personene må eie minst 50 prosent av boligen, og ha en eksklusiv bruksrett til hele boligen. Kravet til minst 50 prosent eierandel skal sikre at den eller de fysiske personene som inngår en deleieavtale har en reell mulighet til å bli heleier innen relativt kort tid.

Tredje ledd gir departementet hjemmel til å gi forskrift om at juridiske personer som tilbyr en bolig med avtale om leie til eie eller deleie, kan eie opp til 50 prosent av boligene i laget. Innenfor begrensningen på 50 prosent kan det fastsettes ulike andeler for leie til eie og deleie. Forutsetningen for å åpne opp for at juridiske personer kan eie opp til 50 prosent av boligene for å tilby disse med leie til eie eller deleie, er at forskriften stiller nærmere vilkår til avtalene om leie til eie og deleie. Dette vil typisk være krav til lengden på opsjonstiden, hvordan reklamasjon og mangler skal håndteres i avtaletiden mv. Forskriften kan også fastsette at kommunene kan eie en større andel enn 50 prosent. Særregler for kommunene kan legges til rette for at kommunene i større grad kan hjelpe flere særlige grupper inn på boligmarkedet ved bruk av boligkjøpsmodeller.

Se punkt 4, 5 og 6 for nærmere omtale.

Til § 4-3 b

Bestemmelsen er ny. *Første punktum* fastslår at opsjonen til å kjøpe boligen i en leie til eie-avtale ikke kan foreldes i avtaleperioden. Videre fastslår

bestemmelsen at kjøpsopsjonen til å kjøpe seg opp i boligen etter deleieavtalen heller ikke blir foreldet i avtaleperioden. *Annet punktum* er inntatt av pedagogiske hensyn. For krav som oppstår på grunnlag av en inngått kjøpsavtale, gjelder de alminnelige reglene i foreldelsesloven. Se punkt 7 for nærmere omtale.

Til § 4-12

Nytt *tredje ledd* fastslår at forkjøpsretten ikke kan gjøres gjeldende når en leier eller deleier som har avtale som nevnt i § 4-3 a første og andre ledd benytter kjøpsretten av andelen. Endringen skal sikre at forbrukere som inngår avtaler om leie til eie eller deleie ikke risikerer å miste retten til å kjøpe boligen fordi forkjøpsretten blir benyttet av andre. Se punkt 9 for nærmere omtale.

Til § 5-2

Nytt *femte ledd* fastslår at hovedregelen i burettslagslova § 5-2, om at alle sameiere i en andel i utgangspunktet også må bruke andelen, ikke er til hinder for sameie som forutsettes ved avtale om deleie. Se punkt 9 for nærmere omtale.

Til § 7-10

Nytt *tredje ledd* gir departementet hjemmel til å gi forskrift om stemmerett på generalforsamlingen ved bruk av avtale om leie til eie eller deleie i borettslaget. Det er sentralt at hensynet til bruker-eierprinsippet i burettslagslova blir ivaretatt ved bruk av forskriftshjemmelen. Det samme gjelder hensynet til maktbalansen på generalforsamlingen.

I en deleieavtale anses både den fysiske og juridiske personen som andelseiere ovenfor laget, og har etter hovedregelen rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. En forskriftsbestemmelse om stemmerett må derfor anses som en særregel som kun regulerer hvem som har stemmerett (ikke forslags- og talerett) på generalforsamlingen når en andel eies i sameie med grunnlag i en deleieavtale.

Se punkt 8 for nærmere omtale.

Til endringene i eierseksjonsloven

Til § 23 a

Bestemmelsen er ny. Bestemmelsen regulerer departementets adgang til å gi forskrift om leie til eie og deleie. *Første ledd* definerer «leie til eie» i eierseksjonsloven som en avtale om leie av bolig mellom en juridisk person og en eller flere fysiske personer som innenfor en tidsbestemt periode har rett til å kjøpe boligen. «Juridisk person» er et rettssubjekt som ikke er en fysisk person.

Andre ledd definerer «deleie» i eierseksjonsloven som en avtale om delt eierskap av en bolig mellom en juridisk person og en eller flere fysiske personer, der den eller de fysiske personene har en rett til å kjøpe hele boligen. Den eller de fysiske personene må eie minst 50 prosent av boligen, og ha en eksklusiv bruksrett til hele boligen. Kravet til minst 50 prosent eierandel skal sikre at den eller de fysiske personene som inngår en deleieavtale har en reell mulighet til å bli heleier innen relativt kort tid.

Tredje ledd gir departementet hjemmel til å gi forskrift om unntak fra begrensningen etter § 23, slik at juridiske personer som tilbyr en bolig med avtale om leie til eie eller deleie kan erverve opp til 50 prosent av boligseksjonene i sameiet. Innenfor begrensningen på 50 prosent kan det fastsettes ulike andeler for leie til eie og deleie. Forutsetningen for å åpne opp for at juridiske personer samlet kan erverve inntil 50 prosent av boligene for å tilby med leie til eie eller deleie, er at forskriften stiller nærmere vilkår til avtalene om leie til eie og deleie. Dette vil typisk være krav til lengden på opsjonstiden, hvordan reklamasjon og mangler skal håndteres i avtaletiden mv.

Se punkt 4, 5 og 6 for nærmere omtale.

Til § 23 b

Bestemmelsen er ny. *Første punktum* fastslår at opsjonen til å kjøpe boligen i en leie til eie-avtale

ikke kan foreldes i avtaleperioden. Videre fastslår bestemmelsen at kjøpsopsjonen til å kjøpe seg opp i boligen etter deleieavtalen heller ikke blir foreldet i avtaleperioden. *Annet punktum* er inntatt av pedagogiske hensyn. For krav som oppstår på grunnlag av en inngått kjøpsavtale, gjelder de alminnelige reglene i foreldelsesloven. Se punkt 7 for nærmere omtale.

Til § 52

Nytt *fjerde ledd* gir departementet hjemmel til å gi forskrift om stemmerett på årsmøte ved bruk av avtale om leie til eie eller deleie i sameiet. Formålet med forskriftshjemmelen er at departementet kan gi regler som skal sikre at maktbalansen i et eierseksjonssameie og forholdet mellom juridiske personer og de øvrige seksjonseierne blir ivarettatt. Samtidig er det viktig at seksjonseiernes stemmerett ikke begrenses i større omfang enn nødvendig. Se punkt 8 for nærmere omtale.

Ikrafttredelse- og overgangsbestemmelser

I *nr. 1* er Kongen gitt fullmakt til å sette loven i kraft. Boligselskaper, forbrukere og andre aktører som er involvert i eller inngår avtale om leie til eie og deleie bør få en viss tid til å forberede seg på nye regler. Det er også hensiktsmessig om både lov- og varslede forskriftsendringer om boligkjøpsmodeller kan tre i kraft samtidig. Selv om departementet helst ser at alle lovendringer trer i kraft samtidig, kan det ikke utelukkes at det vil vise seg hensiktsmessig eller nødvendig å sette deler av endringene i kraft før andre.

Overgangsbestemmelsen i *nr. 2* slår fast at loven gjelder for avtaler som er inngått etter lovens ikrafttredelse. I *nr. 3* er departementet gitt adgang til å gi overgangsregler, der det også kan gjøres unntak fra bestemmelsen i *nr. 2*.

Kommunal- og distriktsdepartementet

t i l r å r :

At Deres Majestet godkjenner og skriver under
et framlagt forslag til proposisjon til Stortinget om
endringer i burettslagslova og eierseksjonsloven
(tilrettelegging for boligkjøpsmodeller).

Vi HARALD, Norges Konge,

s t a d f e s t e r :

Stortinget blir bedt om å gjøre vedtak til lov om endringer i burettslagslova og eierseksjonsloven
(tilrettelegging for boligkjøpsmodeller) i samsvar med et vedlagt forslag.

Forslag

til lov om endringer i burettslagslova og eierseksjonsloven (tilrettelegging for boligkjøpsmodeller)

I

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

Ny § 4-3 a skal lyde:

§ 4-3 a *Juridiske personar som kan tilby avtale om leige til eige eller deleige*

Med leige til eige meinast i denne lova avtale mellom ein juridisk person og ein eller fleire fysiske personar om leige av bustad, der den eller dei fysiske personane innanfor ein tidsbestemt periode har rett til å kjøpe bustaden.

Med deleige meinast i denne lova avtale om delt eigarskap av ein bustad mellom ein juridisk person og ein eller fleire fysiske personar, der den eller dei fysiske personane har rett til å kjøpe heile bustaden. Den eller dei fysiske personane må eige minst 50 prosent av bustaden og ha ein eksklusiv bruksrett til heile bustaden.

Departementet kan gi forskrift om at juridiske personar som tilbyr bustad med avtale om leige til eige eller deleige, kan eige opp til 50 prosent av bustadene i laget. Slik forskrift skal stille nærare vilkår til avtalane om leige til eige og deleige. Forskrifta kan fastsetje at ein kommune kan eige ein større andel enn 50 prosent av bustadene i laget.

Ny § 4-3 b skal lyde:

§ 4-3 b *Forelding av kjøpsrett ved avtale om leige til eige og deleige*

Når ein person har fått tilbud om kjøp av bustad som nemnd i § 4-3 a første eller andre ledd, blir retten til å tre inn i kjøpsavtalen ikkje forelda før akseptfristen som er angitt i kjøpsretten, er gått ut. For krav med grunnlag i ein inngått kjøpsavtale gjeld reglane i foreldelsesloven.

§ 4-12 nytt tredje ledd skal lyde:

(3) Forkjøpsretten kan heller ikkje gjerast gjeldande når ein leigar eller deleigar nyttar seg av kjøpsretten i ein leige til eige- eller deleigeavtale som nemnd i § 4-3 a første og andre ledd.

Nåværende tredje ledd blir nytt fjerde ledd.

§ 5-2 nytt femte ledd skal lyde:

(5) Reglane i paragrafen her er ikkje til hinder for slikt sameige som nemnt i § 4-3 a andre ledd.

§ 7-10 nytt tredje ledd skal lyde:

(3) Departementet kan gi forskrift om røysterett på generalforsamlinga ved bruk av avtale om leige til eige eller deleige i laget.

II

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

Ny § 23 a skal lyde:

§ 23 a *Unntak fra § 23 for juridiske personer som tilbyr avtale om leie til eie eller deleie*

Med leie til eie menes i denne loven avtale mellom en juridisk person og en eller flere fysiske personer om leie av bolig, der den eller de fysiske personene innenfor en tidsbestemt periode har rett til å kjøpe boligen.

Med deleie menes i denne loven avtale om delt eierskap av en bolig mellom en juridisk person og en eller flere fysiske personer, der den eller de fysiske personene har rett til å kjøpe hele boligen. Den eller de fysiske personene må eie minst 50 prosent av boligen og ha en eksklusiv bruksrett til hele boligen.

Departementet kan gi forskrift om unntak fra begrensningen i adgangen til å kjøpe eller på annen måte erverve boligseksjoner etter § 23, slik at inntil 50 prosent av boligseksjonene i sameiet kan erverves av juridiske personer som tilbyr en bolig med avtale om leie til eie eller deleie. Forskriften skal stille nærmere vilkår til avtalene om leie til eie og deleie.

Ny § 23 b skal lyde:

§ 23 b *Foreldelse av kjøpsrett ved avtale om leie til eie og deleie*

Når en person har fått tilbud om kjøp av bolig som nevnt i § 23 a første eller andre ledd, foreldes ikke retten til å tre inn i kjøpsavtalen før akseptfristen som er angitt i kjøpsretten, er gått ut. For

krav med grunnlag i en inngått kjøpsavtale gjelder reglene i foreldelsesloven.

§ 52 nytt fjerde ledd skal lyde:

Departementet kan gi forskrift om stemmerett på årsmøtet ved bruk av avtale om leie til eie eller deleie i sameiet.

III

1. Loven gjelder fra den tid Kongen bestemmer. De enkelte bestemmelsene kan settes i kraft til ulik tid.
2. Loven gjelder for avtaler som er inngått etter lovens ikrafttredelse.
3. Departementet kan gi overgangsregler. I overgangsreglene kan det gjøres unntak fra bestemmelsen i nr. 2.
