

Kommunal- og distriktsdepartementet  
Bolig- og bygningsavdelingen

Leveres elektronisk

## Høring – forslag om endringer i borettslagsloven og eierseksjonsloven for å legge bedre til rette for nye boligkjøpsmodeller

### 1. Innledning

Forbrukerorganisasjonen Huseierne har over 275 000 medlemmer, og representerer boligeiere over hele landet. Huseierne jobber for at flest mulig kan eie sitt eget hjem, og er som utgangspunkt positive til tiltak som kan bidra til at flere kan eie sin egen bolig.

Boligkjøpsmodeller (i denne sammenheng leie-til-eie- og deleie-modeller) kan for enkelte svare på utfordringer knyttet til kravene i boliglånsforskriften, og kan dermed være en godt alternativ for forbrukere som mangler egenkapital. Vi mangler imidlertid tilstrekkelig tallmateriale til å vurdere i hvilken grad boligkjøpsmodellene vil bidra til at flere personer kan eie sin egen bolig.

Departementet foreslår tilpasninger i borettslagsloven og eierseksjonsloven, slik at flere boliger kan tilbys med leie-til-eie- og deleie-avtaler. Samtidig påpeker departementet grunnleggende utfordringer knyttet til forbrukervernet ved boligkjøpsmodellene.

**Huseiernes syn er at eventuelle tilpasninger i lovverket må gjøres på en forsvarlig og helhetlig måte, hvor forbrukervernet gis høy prioritet. Lovverket er ikke tilpasset boligkjøpsmodellene og forbrukervernet er ikke ivaretatt gjennom det gjeldende regelverket.**

På denne bakgrunn, mener vi departementet bør avvente endringene i borettslags- og eierseksjonsloven til etter at det er foretatt en helhetlig gjennomgang av regelverket knyttet til boligkjøpsmodeller. Vi er altså ikke imot de konkrete endringene som er foreslått, men mener endringene i borettslags- og eierseksjonsloven bør sees i sammenheng med behovet for endringer i det øvrige regelverket.

Vi vil under punkt 2 peke på noen problematiske forhold knyttet til forbrukervernet ved slike boligkjøpsmodeller. Dette er forhold vi gjennomgående har problematisert i møter med departementet. Dette er ikke ment som noen uttømmende fremstilling, men illustrerer behovet for ytterligere utredninger for å sikre et forsvarlig vurderingsgrunnlag.

Selv om vi mener at dette bør utredes nærmere før man gjennomfører de foreslåtte endringene, vil vi under punkt 3 knytte noen kommentarer til de konkrete forslagene til endringer i borettslags- og eierseksjonsloven.

## 2. Forbrukervernet ved boligkjøpsmodeller (leie-til-eie og deleie)

### 2.1 Regelverkets kompleksitet

Departementet skriver:

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

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

*Det er i tillegg en rekke andre regelverk som tilbydere og forbrukere må ta hensyn til ved inngåelsen av avtalene. Det gjelder blant annet foreldelsesloven (lov 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer) og løysingslova (lov 9. desember 1994 nr. 64 om løysingsrett) som regulerer forkjøpsrett.» (Høringsnotatet punkt 3.1)*

#### Huseierne mener:

Huseierne slutter seg til fremstillingen av lovverket som regulerer disse avtalemodellene.

Både leie-til-eie- og deleie-avtaler er svært kompliserte juridiske produkter. På grunn av lovverkets kompleksitet, er det krevende for forbrukere å sette seg inn i hvilke regler som gjelder til enhver tid. Det er også en rekke uavklarte spørsmål knyttet til forbrukeres rettigheter ved slike avtaler.

Huseierne mener at forbrukeres rettigheter ved slike avtaler bør lovreguleres på en klar og oversiktlig måte, slik at forbrukervernet ivaretas.

### 2.2 Utfordringer ved markedsføring av modellene

Departementet skriver:

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

*Siden dagens lovverk ikke regulerer boligkjøpsmodeller direkte, er det den enkelte tilbyders ansvar å påse at slike modeller innrettes i tråd med relevant regelverk. Departementet har imidlertid fått tilbakemeldinger om at det er noe uklart hvordan man skal tolke regelverket når slike modeller skal utvikles og tas i bruk.» (Høringsnotatet punkt 4.2.1)*

#### Huseierne mener:

Huseierne slutter seg til departementets fremstilling på dette punkt.

Tilbydere av boligkjøpsmodeller står i dag i stor grad fritt til å fastsette innholdet i de enkelte avtalene og det er stor variasjon i de avtalevilkår som tilbys. Dette gjør det vanskelig for forbrukere å navigere i markedet.

Leie-til-eie- og deleie-avtaler kan fremstå svært forlokkende. Avtalene markedsføres gjerne som en sjelden mulighet til å oppfylle vilkårene i boliglånsforskriften, uten at det gis fullstendige opplysninger om hva som skal til for at avtalen skal være gunstig for den enkelte forbruker.

I oktober 2022 endret Forbrukertilsynet veiledningen om markedsføring av bolig. I et nytt kapittel 5 er det tatt inn særlige bestemmelser om markedsføring av nye boligkonsepter. Dette er et viktig skritt mot å sikre at forbrukere gis god informasjon om avtalemønstrene.

Selv om Forbrukertilsynets veiledning om markedsføring av bolig stiller krav til informasjonen som gis ved markedsføringen av boligkjøpsmodeller, ser vi fremdeles at informasjonen som gis er mangelfull og ubalansert. Dette skyldes neppe manglende vilje hos tilbyderne, men at det er vanskelig å gi balansert informasjon om så kompliserte juridiske produkter.

Selv om overtredelse av markedsføringsreglene kan medføre tvangsmulkt og/eller overtredelsesgebyrer for tilbyderne, gis ikke forbrukeren tilstrekkelig vern som følge av kravene til markedsføringen. Det er derfor viktig at det øvrige regelverket knyttet til avtalene endres, slik at forbrukervernet sikres gjennom lovgivningen.

### 2.3 Forbrukerens rettigheter ved mangler

Departementet skriver:

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

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

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

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

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

*dermed være av interesse for begge parter at avtalen regulerer hvordan feil og mangler ved boligen skal reklameres over og håndteres.*

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

#### **Huseierne mener:**

Huseierne er i stor grad enig i departementets fremstilling, men understreker at forbrukervernet ikke er tilstrekkelig ivaretatt på dette punkt.

Forbrukere som inngår leie-til-eie- eller deleie-avtale mens boligen er bolig under oppføring, bør kunne kreve at boligen er i samme stand som ved et alminnelig kjøp etter bustadoppføringslova.

Forbrukere som kjøper ny bolig med leie-til-eie-avtale, vil ha samme behov for vern som andre forbrukere som kjøper ny bolig. Regelverket bør tilpasses slik at forbruker kan stille samme krav til husrommet i leietiden som om boligen hadde vært kjøpt etter bustadoppføringslova.

Bustadoppføringslova bør også gjelde for mangelskrav når en bolig er kjøpt etter leie-til-eie-avtale, selv om opsjonen ikke gjøres gjeldende før etter ferdigstillelse.

Ved deleie-avtaler mener vi hele kjøpet bør reguleres av bustadoppføringslova, selv om deler av boligen blir kjøpt etter oppføring.

Reglene om reklamasjon og garanti bør også tilpasses boligkjøpsmodellene.

Videre understrekes at den juridiske personen ikke i alle tilfeller vil ha interesse av at det reklameres over feil/mangler. Dette avhenger av organiseringen i det enkelte tilfelle.

## **2.4 Foreldelse av opsjonen**

Departementet skriver:

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

*Foreldelsesloven er i utgangspunktet preseptorisk, slik at den ikke kan fravikes ved avtale i andre enn lovbestemte tilfeller, jf. foreldelsesloven § 1 nr. 1 og § 28. Så vidt departementet kjenner til er det likevel ikke avklart hverken i foreldelsesloven eller i rettspraksis om en tidsbestemt opsjon ikke foreldes i den perioden opsjonen varer. Juridisk teori går langt i å si at foreldelse ikke bør inntre i slike tilfeller. En eventuell bekreftelse på at rettighetene i opsjonsavtalen består, vil imidlertid uansett være fristavbrytende og medføre at en ny frist på tre år starter å løpe.» (Høringsnotatet punkt 3.4.3)*

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

*Juridisk teori går langt i å legge til grunn at slike opsjoner ikke vil foreldes. Dette kan likevel gjøre forbrukernes rettigheter uklare.» (Høringsnotatet punkt 4.2.3)*

#### **Huseierne mener:**

Huseierne slutter seg til departementets fremstilling av den rettslige tilstanden, og mener regelverket knyttet til foreldelse bør tilpasses før man tilrettelegger for at boligkjøpsmodeller kan tilbys i større grad enn i dag.

Slik rettstilstanden er nå, er det en risiko for at en opsjon fordeles i avtaletiden. Dette er svært problematisk.

Høringsnotatet gir ikke svar på hvordan problemstillingen knyttet til foreldelse av opsjon skal løses, men skisserer ulike alternativer. Alternativer som nevnes er at det inntas en egen bestemmelse i foreldelsesloven, at det inntas en egen bestemmelse i borettslagsloven eller at det settes som betingelse i borettslagsloven at forbrukeren kan forlenge opsjonen.

Huseierne mener det vil være mest naturlig å innta en egen bestemmelse om dette i foreldelsesloven, slik at regelen gjelder for alle boliger som tilbys med leie-til-eie- eller deleie-avtale.

## **2.5 Sameie mellom forbruker og tilbyder**

Ved deleie-avtaler, vil det etableres et sameie mellom en forbruker og en juridisk person. Dette problematiseres i liten grad i høringsnotatet.

#### **Huseierne mener:**

Forholdet mellom forbrukeren og den juridiske personen vil ved deleie-avtaler reguleres av sameieloven.

Sameieloven ikke er egnet til å regulere forholdet mellom sameiere etter deleie-avtaler. Loven er knapp og tar ikke hensyn til ubalansen i styrkeforholdet mellom partene ved deleie-avtaler. Loven inneholder blant annet regler om oppløsning av sameiet, som ved deleie-avtaler vil innebære at forbrukeren risikerer at den juridiske personen krever sameiet tvangssolgt.

Dessuten er loven fullt ut fravikelig. I praksis er det fritt frem for partene å avtale vilkårene for sameiet. Dette er svært problematisk ved avtaler mellom forbrukere og juridiske personer.

## **3 Kommentarer til forslagene**

### **3.1 Forslag til endringer i borettslagsloven**

#### **3.1.1 Ny § 4-3 (a) - Juridiske persons rett til å eie andeler ved leie-til-eie**

Utgangspunktet er at kun fysiske personer kan eie andeler i et borettslag, og at hver andelseier kun kan eie én andel, jf. borettslagsloven § 4-1.

Borettslagsloven gjør imidlertid en rekke unntak fra dette utgangspunktet. Loven åpner blant annet for at utbyggingslaget kan eie alle andelene i et borettslag, og at enkelte andre juridiske personer kan eie 10-30 prosent av andelene i laget, jf. borettslagsloven §§ 2-12, 4-2

og 4-3. De fleste aktører som tilbyr boliger med boligkjøpsmodeller, kan etter dagens regler eie inntil 20 % av andelene i borettslag.

Departementet foreslår å innta egne unntaksregler for juridiske personer som tilbyr leie-til-eie- eller deleie-avtaler. Det er foreslått at grensen settes til 30 % av andelene i borettslaget. Det er videre foreslått at unntaksregelen skal tidsbegrenses, slik at unntaksregelen kun gjelder i maksimalt 10 år etter borettslagets oppstart.

Ny § 4-3 a skal lyde:

*«Juridiske personer kan erverve opp til 30 prosent av andelene i laget direkte fra aktører som nemnt i § 2-12. Andelene må bli leigd ut med ein leige til eige-avtale som beskrive i § 1-8.*

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

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

#### **Huseierne mener:**

Huseierne støtter i all hovedsak forslaget, med enkelte presiseringer.

Det bør trekkes klare grenser for hvor stor andel av boligene som kan tilbys med leie-til-eie-avtaler og hvor lenge en juridisk person kan benytte seg av unntaksregelen. Her må brukereierprinsippet og hensynet til beboersammensetningen tas i betraktning. Huseierne mener departementet har truffet en god balanse mellom de ulike hensyn ved formuleringen av bestemmelsen.

Vi mener det er fornuftig å knytte unntaksbestemmelsen til borettslagets oppstart, slik departementet foreslår. Videre mener vi at en grense på totalt 30 % av andelene kan være fornuftig ved leie-til-eie-avtaler.

Av hensyn til brukereierprinsippet og beboersammensetningen, mener vi det bør inntas en øvre grense for hvor stor andel av borettslagsandelene som kan tilbys av juridiske personer totalt. Det er hensiktsmessig at minst halvparten av borettslagets andeler eies av fysiske personer på ordinært vis.

#### **3.1.2 Ny § 4-3 (b) - Juridiske persons rett til å eie andeler ved deleie-avtaler**

Departementet har foreslått en egen unntaksbestemmelse for juridiske personer som tilbyr andeler med deleie-avtaler.

Ny § 4-3 b skal lyde:

*«(1) Juridiske personer som tilbyr andelene med deleige som beskrive i § 1-9, kan eie opp til 50 prosent av andelene i laget.*

*(2) Den fysiske personen reknas som eigar i relasjon til laget. § 4-12 nytt tredje ledd skal lyde.»*

#### **Huseierne mener:**



Huseierne støtter den foreslåtte bestemmelsen, og slutter seg til departementets begrunnelse på dette punkt.

Ettersom den fysiske personen både vil være eier og beboer ved deleie-avtaler, er det etter vårt syn forsvarlig at slike avtaler tilbys i større grad enn leie-til-eie-avtaler.

Av hensyn til beboersammensetningen, er det likevel hensiktsmessig at minst halvparten av boligene eies av fysiske personer alene. Vi mener derfor grensen på 50 % fremstår fornuftig.

Også her mener vi det bør settes en øvre grense for hvor stor andel av borettslagsandelene juridiske personer kan eie til sammen, se punkt 3.1.1.

### 3.1.3 Ny §§ 1-8 og 1-9 – Legaldefinisjoner

Departementet har foreslått legaldefinisjoner av leie-til-eie- og deleie-avtaler.

Borettslagsloven § 1-8 skal lyde:

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

*Det må gå fram av avtalen*

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

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

Ny § 1-9 skal lyde:

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

*Det må gå fram av avtalen*

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

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

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

### Huseierne mener:

Vi mener det er fornuftig å innta klare legaldefinisjoner, og at disse bør angi minimumsvilkår for at en avtale om kjøp ved boligkjøpsmodell omfattes av unntaksreglene.

Legaldefinisjonene som er foreslått er etter vårt syn i all hovedsak treffende for de avtaler som det er hensiktsmessig at omfattes av unntaksreglene.

Det er viktig at både kjøpsprisen og leieprisen er klart angitt i leie-til-eie-avtaler, ettersom dette som regel er avgjørende for avtalens lønnsomhet for forbrukeren.

Ved deleie-avtaler, mener vi det vil være tilstrekkelig at avtalen angir klare prinsipper for hvordan prisen skal fastsattes, og hva forbrukeren må betale i vederlag for å bruke boligen.

Begge legaldefinisjonene forutsetter at avtalen regulerer hvordan feil om mangler skal bli håndtert. Legaldefinisjonene bestemmer imidlertid ikke hva som skal anses som feil/mangler ved slike avtaler, og det er heller ikke klart hvilke krav forbrukeren skal kunne gjøre gjeldende ved mangler. Dette vilkåret gir derfor svært begrenset forbrukervern. Selv om vi mener dette er problematisk, mener vi at regler knyttet til mangler og reklamasjon ikke hører hjemme i borettslagsloven. Dette bør reguleres i andre deler av lovverket.

Leie-til-eie-avtaler bør først og fremst inngås i tilfeller hvor det er sannsynlig at forbrukeren innen forholdsvis kort tid vil oppfylle kravene i utlånsforskriften. Det er derfor hensiktsmessig å avgrense mot avtaler hvor opsjonen gjelder i lengere tid enn fem år.

Videre er vi enig i at den juridiske personen ved deleie-avtaler ikke bør kunne kreve sameiet oppløst de første 10 årene etter avtaleinngåelsen.

Det må likevel understrekes at disse minstevilkårene ikke vil sikre forbrukervernet ved leie-til-eie-avtaler og deleie-avtaler generelt. Vilråene vil kun gjelde for de tilbyderne som ønsker å benytte seg av de nye unntaksreglene i borettslagsloven. De tilbyderne som ikke oppfyller minstevilkårene, vil kunne tilby sine avtaler i samme grad som før de foreslåtte lovendringene.

#### 3.1.4 Ny § 4-12 (3) - Forkjøpsrett

Mange borettslag har vedtektsfestet bestemmelser om forkjøpsrett ved eierskifte. Departementet har foreslått tilpasninger i borettslagslovens regler om forkjøpsrett, for å unngå at slike forkjøpsretter utløses når opsjoner ved leie-til-eie- eller deleie-avtaler gjøres gjeldende.

Ny § 4-12 (3) skal lyde:

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

### Huseierne mener:

Huseierne støtter forslaget.

#### 3.1.5 Ny § 5-2 (5) - Sameie i andel

Etter borettslagsloven § 5-2 (1) kan kun den som skal bo i boligen bli eier av en borettslagsandel. Departementet har foreslått at det presiseres at regelen ikke er til hinder for deleie-avtaler, i tråd med lovens legaldefinisjon.



Ny § 5-2 (5) skal lyde:

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

**Huseierne mener:**

Huseierne støtter forslaget.

**3.1.6 Ny § -7-10 (2) - Stemmereglar**

I borettslag har hver andelseier én stemme, uavhengig av hvor mange andeler hen eier. Ved deleie-avtaler, har departementet foreslått at forbrukeren skal ha rett til å stemme på generalforsamlingen.

Ny § 7-10 (2) skal lyde:

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

**Huseierne mener:**

Huseierne støtter forslaget.

**3.2 Forslag til endringer i eierseksjonsloven**

**3.2.1 Ny § 23 (5) og (6) - Unntak fra ervervsbegrensningen**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan verken fysiske eller juridiske personer erverve flere enn to boligseksjoner i sameie. Ervervsbegrensningen er ikke til hinder for at den opprinnelige eieren beholder flere enn to seksjoner, men bestemmelsen begrenser muligheten til å overdra seksjonene til et annet selskap.

Departementet foreslår derfor tilsvarende unntaksregler i eierseksjonsloven som i borettslagsloven.

Ny § 23 (5) og (6) skal lyde:

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

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

**Huseierne mener:**

Huseierne støtter forslaget, og viser til begrunnelsen under punkt 3.1.1 og 3.1.2.

Vi kan ikke se at det er hensyn som tilsier at det bør være strengere regler for juridisk eierskap i eierseksjonssameier enn i borettslag. Dette forutsetter imidlertid at unntaksreglene ikke medfører at tilbydere av boligkjøpsmodeller kan få en for dominerende posisjon i sameiet, se punkt 3.2.3 under.

### 3.2.2 Ny §§ 6 c og 6 d – Legaldefinisjoner

Departementet har foreslått likelydende legaldefinisjoner av leie-til-eie-avtaler og deleie-avtaler i eierseksjonsloven og borettslagsloven, se punkt 3.1.3.

#### **Huseierne mener:**

Huseierne er enig i utformingen av legaldefinisjonene, med samme begrunnelse som angitt i punkt 3.1.3.

### 3.2.3 Ny § 52 (2) og (3) - Stemmereglene

I eierseksjonssameier er utgangspunktet at hver seksjon har én stemme ved årsmøtet. For å unngå at juridiske personer som tilbyr boliger med boligkjøpsmodeller får en for dominerende posisjon i sameiet, har departementet foreslått egne regler knyttet til stemmegivning på årsmøtet.

Ny § 52 (2) og (3) skal lyde:

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

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

#### **Huseierne mener:**

Huseierne støtter forslaget.

Huseierne bidrar gjerne i videre utforming og/eller med oppklarende bemerkninger.

Oslo, 19. oktober 2023

Med vennlig hilsen

Morten Andreas Meyer, generalsekretær/sign

Mina Kristensen Bogsti, advokatfullmektig/sign