

# **Høringsnotat**

**Forslag til forskrifter til burettslagslova og eierseksjonsloven**

**Tilrettelegging for boligkjøpsmodeller**

**Kommunal- og distriktsdepartementet**

**1. juli 2026**

**Saksnr: 26/465**

## Innholdsfortegnelse

1	Innledning.....	1
2	Bakgrunn.....	1
2.1	Bruk av boligkjøpsmodeller i dag.....	1
2.2	Kort om høringsforslaget.....	1
2.3	Formålet med høringsforslaget.....	2
2.4	Problemstillinger som forskriftene ikke regulerer.....	2
3	Gjeldende rett.....	4
3.1	Burettslagslova .....	4
3.2	Eierseksjonsloven .....	5
4	Forslag til forskrift om boligkjøpsmodeller i borettslag.....	7
4.1	Definisjon av leie til eie.....	7
4.2	Retten til å eie andeler ved leie til eie .....	7
4.3	Tidsbegrensning og frister ved leie til eie.....	8
4.4	Krav til leie til eie-avtalen .....	10
4.5	Definisjon av deleie .....	13
4.6	Retten til å eie andeler ved deleie .....	14
4.7	Krav til deleieavtalen .....	15
4.8	Stemmerett på generalforsamlingen ved deleie .....	20
4.9	Juridiske personers samlede eierskap.....	22
5	Forslag til forskrift om boligkjøpsmodeller i eierseksjonssameier .....	24
5.1	Bør det fastsettes forskrift til eierseksjonsloven?.....	24
5.2	Definisjon av leie til eie.....	25
5.3	Retten til å erverve boligseksjoner ved leie til eie.....	25
5.4	Tidsbegrensning og frister ved leie til eie.....	26
5.5	Krav til leie til eie-avtalen .....	26
5.6	Stemmerett på årsmøtet ved leie til eie .....	27

5.7	Definisjon av deleie .....	30
5.8	Retten til å erverve boligseksjoner ved deleie .....	31
5.9	Krav til deleieavtalen .....	31
5.10	Stemmerett på årsmøtet ved deleie .....	32
6	Økonomiske og administrative konsekvenser.....	34
7	Forslag til forskrifter.....	36
7.1	Forskrift om bustadkjøpsmodellar i burettslag .....	36
7.2	Forskrift om boligkjøpsmodeller i eierseksjonssameier .....	38

# 1 Innledning

Kommunal- og distriktsdepartementet foreslår i dette høringsnotatet forskrifter til burettslagslova og eierseksjonsloven for å legge bedre til rette for boligkjøpsmodellene leie til eie og deleie i nye boligprosjekter. Forslaget må ses i sammenheng med [Prop. 158 L \(2024–2025\) Endringer i burettslagslova og eierseksjonsloven \(tilrettelegging for boligkjøpsmodeller\)](#). [Endringsloven](#), som enstemmig ble vedtatt av Stortinget 2. desember 2025, trådte i kraft 1. januar 2026. Lovproposisjonen omtaler bakgrunnen for lovendringene og høringsforslaget. Forslagene i dette høringsnotatet samsvarer i stor grad med forslag til lovbestemmelser som var på [høring](#) i 2023, men med noen tilpasninger. Høringsfristen er 16. oktober 2026.

## 2 Bakgrunn

### 2.1 Bruk av boligkjøpsmodeller i dag

De fleste boligkjøpsmodeller er utviklet av boligbyggelag og andre private aktører. Modellene blir i stor grad brukt på nye boliger, men enkelte aktører tilbyr dem også på brukte 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 til å kjøpe (hele) boligen på avtaletidspunkt. Modellene brukes for eksempel av førstegangsetablerere, eldre med behov for eldrevennlig bolig eller ved reetablering etter samlivsbrudd. Enkelte kommuner benytter også boligkjøpsmodeller, ofte som et boligsosialt virkemiddel. Leie til eie og deleie er de mest utbredte boligkjøpsmodellene på boligmarkedet.

Boligkjøpsmodeller utgjør en relativt liten andel av boligmarkedet. Departementet anslår at det fra januar 2022 til utgangen av 2025 ble solgt anslagsvis 2-3 000 nye boliger med leie til eie eller deleie. I samme periode ble det ifølge Boligprodusentenes Forening solgt rundt 63 000 nye boliger.

### 2.2 Kort om høringsforslaget

Høringsforslaget åpner for at juridiske personer som tilbyr bolig med leie til eie eller deleie kan eie flere boliger i ett og samme boligselskap enn de kan i dag. Ved avtaler om leie til eie foreslår departementet at juridiske personer kan erverve og eie inntil 30 prosent av boligene i boligselskapet. Departementet foreslår at den tidsbestemte perioden for å kjøpe boligen ikke kan overstige fem år regnet fra overtakelse av leieretten, og at samme bolig ikke kan leies ut mer enn to ganger over en periode på maksimalt ti år. Videre foreslår departementet nærmere vilkår til leie til eie-avtalene, herunder krav til leie, kjøpesum, tinglysning og håndtering av reklamasjon og mangler. Ved avtaler om deleie foreslår departementet tre alternativer for hvor stor prosentandel (30, 40 eller 50 prosent) juridiske personer kan erverve og eie av boligene i boligselskapet. Videre foreslår departementet nærmere vilkår til deleieavtalene, herunder krav til vederlag, beregning av kjøpesum, betaling av felleskostnader, tinglysning, håndtering av reklamasjon og mangler,

samt oppløsning av et sameie i deleie. Det foreslås også regler om stemmerett ved generalforsamling/årsmøte og begrensinger av juridiske personer sitt samlede eierskap ved bruk av både leie til eie og deleie i samme boligselskap.

Det er forskjeller mellom eierformene og reguleringen av disse i borettslag og eierseksjonssameier. Dette gjør det mer komplisert å åpne for økt bruk av leie til eie og deleie i eierseksjonssameier. Særlige utfordringer oppstår ved utforming av stemmereglene og opprettholdelse av maktbalansen i eierseksjonssameier. Disse utfordringene er nærmere beskrevet under punkt 5.1 og 5.6. Departementet har likevel – i tråd med det som er forutsatt i lovproposisjonen – utarbeidet et forslag til forskrift om boligkjøpsmodeller i eierseksjonssameier, og ber om innspill til forslaget, samt innspill om behov for egen forskrift til eierseksjonsloven.

## **2.3 Formålet med høringsforslaget**

Ett av målene som er fremhevet i regjeringens boligmelding er at flere skal få mulighet til å eie egen bolig.<sup>1</sup> Å eie gir de fleste et forutsigbart, stabilt og godt boforhold, og bidrar til at boligmassen blir holdt godt ved like. Sammenliknet med mange andre land er andelen boligeiere høy i Norge. For mange kan det likevel være krevende å etablere seg på boligmarkedet. Det kan for eksempel være vanskelig å få lån til å kjøpe bolig i det ønskede markedet. For mange gir leie til eie og deleie en mulighet til å få en fot innenfor boligmarkedet på et tidligere tidspunkt. Å bo i en bolig med en opsjon til å kunne kjøpe, eller å eie en andel av en bolig, kan gi en høyere grad av botrygghet og økt følelse av å bo i et eget hjem.

Både burettslagslova og eierseksjonsloven begrenser hvor mange boliger som samme (juridiske) person kan erverve og eie, og setter dermed også grenser for hvor mange boliger som kan tilbys med en avtale om leie til eie eller deleie i samme boligselskap. Begrensningene er ikke ment å hindre modeller der intensjonen er at leier skal bli eier av boligen. Et formål med høringsforslaget er derfor å tilpasse regelverket for å åpne for økt bruk av leie til eie og deleie. Høringsforslaget oppstiller samtidig forslag til vilkår til avtalene. Formålet er å stille tydelige krav til hvilke avtaler som går inn under unntaket for økt eierskap, samtidig som det skal øke forbrukertryggheten.

## **2.4 Problemstillinger som forskriftene ikke regulerer**

### **2.4.1 Reklamasjon og håndtering av mangler**

Bustadoppføringslova og avhendingslova inneholder regler om reklamasjon og mangler som er relevante ved salg av nye og brukte boliger, inkludert boliger som selges med boligkjøpsmodell.<sup>2</sup> Bruken av bestemmelsene i disse lovene kompliseres i praksis av at den private parten dels er leier (til en bolig hen har opsjon på å kjøpe) eller eier en bolig i et tingsrettslig sameie med den juridiske personen. Departementet foreslår at forskriftene

---

<sup>1</sup> Se Meld. St. 13 (2023–2024) *Bustadmeldinga – Ein heilskapleg og aktiv bustadpolitikk for heile landet.*

<sup>2</sup> Se Prop. 158 L (2024-2025) pkt. 10.2 og 10.3

stiller krav om at avtalen mellom partene må fastsette hvilke regler som gjelder mellom partene for reklamasjon og håndtering av mangler. Dette innebærer at partene må ta konkret stilling til dette, men forslaget sier ikke noe direkte om hvordan dette skal løses i praksis.

I forbindelse med lovarbeidet uttalte departementet at vi, i samarbeid med Justis- og beredskapsdepartementet, vil vurdere og eventuelt komme tilbake med forslag til endringer i avhendingslova og bustadoppføringslova.<sup>3</sup> Videre ble det uttalt at departementet vil vurdere behovet for ytterligere styrking av leiers rettigheter og eventuelle framtidige lovendringer i samarbeid med Justis- og beredskapsdepartementet.<sup>4</sup> Dette arbeidet er fremdeles under oppfølging, og vil på sikt kunne gi enda bedre og klarere rammer for reklamasjon og mangler i avtaleforhold til boliger med boligkjøpsmodell.

#### **2.4.2 Markedsføring og informasjon**

Leie til eie- og deleieavtaler er mer komplekse enn alminnelige leie- og kjøpekontrakter for bolig. Både markedsføringsloven og eiendomsmeglingsloven har betydning for hvilke krav som stilles til markedsføring og informasjon ved salg av boliger med boligkjøpsmodell. I sin veileder<sup>5</sup> for markedsføring av bolig fremhever Forbrukertilsynet at de som markedsfører en bolig med boligkjøpsmodell, må forklare denne på en klar og tydelig måte.<sup>6</sup> Det innebærer eksempelvis at det må opplyses om hvilken risiko forbruker tar ved boligkjøpet, hvor store totalkostnadene for boligen vil bli, hvilke rettigheter forbruker har og hvilke vilkår som gjelder for denne eierformen.

Departementet mener det er avgjørende at forbrukere får tilstrekkelig og forståelig informasjon om innholdet i avtalene, slik at de kan ta et informert og velbegrunnet valg om å inngå en avtale om bolig med boligkjøpsmodell. Høringsforslaget stiller ikke egne krav til markedsføring og informasjon, da dette faller utenfor virkeområdet til burettslagslova og eierseksjonsloven.

#### **2.4.3 Konesjonspliktig virksomhet**

En boligkjøpsmodell kan i noen tilfeller være utformet slik at den anses som konesjonspliktig virksomhet etter finansforetaksloven.<sup>7</sup> Eventuell konesjonsplikt ved leie til eie og deleie kan ikke reguleres i burettslagslova og eierseksjonsloven, eller forskrifter til disse lovene, men må vurderes i henhold til de generelle reglene i finansforetaksloven.

---

<sup>3</sup> Se Prop. 158 L (2024-2025) pkt. 3.4.3

<sup>4</sup> Se Prop. 158 L (2024-2025) pkt. 5.3.6

<sup>5</sup> Se [Veileder for markedsføring av bolig - Forbrukertilsynet](#)

<sup>6</sup> Se Prop. 158 L (2024-2025) pkt. 3.4.3

<sup>7</sup> Se Prop. 158 L (2024-2025) pkt. 3.4.4.2 og pkt. 10.7

## 2.4.4 Betalingsmislighold og konkurs

Ethvert boligkjøp vil ha en iboende risiko knyttet til en mulig konkurs hos en av kontraktspartene. Siden både leie til eie og deleie bygger på at tilbyder av boligkjøpsmodellen helt eller delvis beholder eierskapet i avtaleperioden, foreligger imidlertid en utvidet konkurrisiko *etter* overtakelse, sammenlignet med et alminnelig boligkjøp.<sup>8</sup> Konsekvensene ved en konkurs hos en tilbyder av en boligkjøpsmodell vil være størst ved deleie. I disse tilfellene kan den fysiske deleieren bli tvunget til å kjøpe den resterende delen av andelen, eventuelt risikere å få inn en ukjent sameier eller at hele boligen blir (tvangs)solgt. Ved leie til eie vil konkurs hos en tilbyder av en boligkjøpsmodell hovedsakelig kunne føre til at leier ikke får bruke opsjonen på å kjøpe boligen som avtalt. Konkurs hos en tilbyder kan også få konsekvenser for boligselskapet (de øvrige andels- og seksjonseierne) som følge av manglende innbetaling av felleskostnader.

Høringsforslaget søker å bøte på noen av konsekvensene ved betalingsmislighold og en eventuell konkurs hos tilbyder av en boligkjøpsmodell, ved å stille visse krav til avtalene. Departementet foreslår for det første at leie til eie- eller deleieavtalen skal tinglyses, og at tinglysingen skal inneholde visse opplysninger. For det andre foreslår departementet å stille krav til hvordan felleskostnadene skal betales i deleieavtaler. Konsekvensene for boligselskapet ved betalingsmislighold og konkurs vil være større jo større andel den juridiske personen eier. Forslaget inneholder derfor flere alternativer med hensyn til hvor stor eierandel det skal åpnes for.

Departementet mener likevel det er hensiktsmessig å utrede videre om det er behov for å gjøre ytterligere grep for å minske risikoen og konsekvensen av eventuell konkurs hos tilbyder av en boligkjøpsmodell. Dette vil Justis- og beredskapsdepartementet, i samarbeid med Kommunal- og distriktsdepartementet og andre berørte departementer, arbeide videre med.

## 3 Gjeldende rett

### 3.1 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 brukereierprinsippet som innebærer at det er den som eier boligen som også skal bo i boligen. Dette er et særtrekk ved borettslag sammenlignet med eierseksjonssameier. Loven har noen unntak fra hovedregelen om at det kun er fysiske personer som kan eie andeler i et borettslag. For eksempel kan en utbygger, eller den som har stiftet borettslaget, bli sittende med opp til samtlige av andelene. Visse juridiske personer, herunder boligbyggelag, kan eie opptil 20 prosent av andelene dersom denne retten er vedtektsfestet. I praksis innebærer eierbegrensningen at juridiske personer har en

---

<sup>8</sup> Se Prop. 158 L (2024-2025) pkt. 3.4.4.3 og pkt. 10.6 .

begrenset mulighet til å kjøpe andeler i borettslag for å videreformidle disse med leie til eie- eller deleieavtale.

Fra 1. januar 2026 fikk burettslagslova bestemmelser om leie til eie og deleie i borettslag. Ny § 4-3 a 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 i bestemmelsen 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 ikke bare er symbolske eiere, og at de har en reell mulighet til å bli eneeier innen relativt kort tid.

Definisjonene må ses i sammenheng med burettslagslova § 4-3 a tredje ledd som gir departementet hjemmel til å gi forskrift om at juridiske personer som tilbyr en andel med avtale om leie til eie eller deleie som definert i loven, kan eie opp til 50 prosent av andelene 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 en større andel for å tilby disse med leie til eie eller deleie, er at forskriften stiller nærmere vilkår til avtalene. Dette vil typisk være krav til lengden på opsjonstiden, hvordan reklamasjon og mangler skal håndteres i avtaletiden mv. Forskriften kan 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.

Nytt tredje ledd i § 7-10 gir departementet hjemmel til å gi forskrift om stemmerett på generalforsamlingen ved bruk av avtale om leie til eie eller deleie i borettslaget.

## 3.2 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.<sup>9</sup> Regelen er også begrunnet i hensynet til sameiets bomiljø, ettersom en høy utleieandel kan gi et dårligere bomiljø med hyppigere utskifting av beboere sammenlignet med at seksjonseierne selv bor i boligene.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> Se Prop. 39 L (2016–2017) pkt. 7.1.7

<sup>10</sup> Se Prop. 36 L (2018–2019) pkt. 3.1

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 i eierseksjonsloven § 23 fjerde ledd. For eksempel er hverken borettslag eller kommuner omfattet av ervervsbegrensningen i § 23 første og andre ledd. Det er også gitt unntak for «institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger».<sup>11</sup>

Fra 1. januar 2026 fikk eierseksjonsloven bestemmelser om leie til eie og deleie i eierseksjonssameier. Ny § 23 a regulerer denne adgangen nærmere, og er likelydende som den tilsvarende bestemmelsen i borettslagsloven. 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 ikke bare er symbolske eiere, og at de har en reell mulighet til å bli eneeier innen relativt kort tid.

Også her må definisjonene ses i sammenheng med § 23 a tredje ledd som gir departementet hjemmel til å gi forskrift med unntak fra begrensningen i eierseksjonsloven § 23 (ervervsbegrensningen), slik at inntil 50 prosent av boligseksjonene kan eies av juridiske personer som tilbyr en bolig med avtale om leie til eie eller deleie som definert i loven. Som for borettslag, er det også i eierseksjonssameier et krav for å åpne opp for høyere eierandel, 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. I motsetning til i borettslag står *kommuner* i dag fritt til å eie opp til samtlige av boligene i et eierseksjonssameie, jf. § 23 fjerde ledd, og det er derfor ikke behov for særregler for kommunene.

Nytt fjerde ledd i § 52 gir departementet hjemmel til å gi forskrift om stemmerett på årsmøte ved bruk av avtale om leie til eie eller deleie i eierseksjonssameiet.

---

<sup>11</sup> Se TUDEP-2022-6990-2 om hvem som omfattes av unntaket (fra ervervsbegrensningen) «sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger».

## **4 Forslag til forskrift om boligkjøpsmodeller i borettslag**

### **4.1 Definisjon av leie til eie**

#### **4.1.1 Forslag til bestemmelse**

Departementet foreslår følgende bestemmelse som § 1-1 i forskriften:

##### *§ 1-1 Definisjon av leige til eige*

I denne forskrifta tyder leige til eige ei avtale mellom ein juridisk person og ein eller fleire fysiske personar om leige av ein andel, der den eller dei fysiske personane innanfor ein tidsbestemt periode har rett til å kjøpe andelen.

#### **4.1.2 Merknader til forslaget**

Departementet foreslår å definere «leie til eie» i forskriften. Selv om definisjonen også fremgår av loven, mener vi det er mer pedagogisk og gir bedre sammenheng i forskriften om den fremgår også her. Ettersom det eksisterer en rekke ulike boligkjøpsmodeller i markedet, herunder ulike varianter av leie til eie, mener vi det er hensiktsmessig å klargjøre hvilke varianter som omfattes av denne forskriften.

Departementet foreslår å definere «leie til eie» i forskriften som en avtale mellom en juridisk person og en eller flere fysiske personer om leie av en andel, der den eller de fysiske personene innenfor en tidsbestemt periode har rett til å kjøpe andelen. En «juridisk person» er et rettssubjekt som ikke er en fysisk person. En «fysisk person» vil være leier og eventuell senere kjøper av andelen.

Definisjonen samsvarer med definisjonen i burettslagslova § 4-3 a, men med en språklig forskjell. I forslag til § 1-1 foreslår departementet å benytte begrepet «andel» i stedet for begrepet «bolig», som benyttes i lovens definisjon. Departementet mener «andel» er et mer presist begrep, men forslag til § 1-1 skal ha samme meningsinnhold som lovens definisjon.

### **4.2 Retten til å eie andeler ved leie til eie**

#### **4.2.1 Forslag til bestemmelse**

Departementet foreslår følgende bestemmelse som § 1-2 i forskriften:

##### *§ 1-2 Retten til å eige andelar ved leige til eige*

Juridiske personar kan kjøpe eller på annan måte erverve opp til 30 prosent av andelane i laget frå aktørar som nemnt i burettslagslova § 2-12, når andelane skal nyttast til leige til eige.

## 4.2.2 Merknader til forslaget

Forslaget innebærer at juridiske personer, som skal bruke andeler til leie til eie, kan kjøpe og eie inntil 30 prosent av andelene i laget. Forutsetningen for en slik eierandel, er at andelene brukes til leie til eie i samsvar med bestemmelsene i forskriften. En eierandel på 30 prosent ble støttet av de fleste høringsinstansene i høringen i 2023.<sup>12</sup> At størrelsen på eierandelen ikke blir for høy har betydning for flere forhold, blant annet for risikoen ved konkurs hos den juridiske personen. Se nærmere om dette under punkt 4.6.2. At en viss andel av boligene i et borettslag eies av fysiske personer har også betydning for bomiljøet. Med leie til eie vil den juridiske personen være eneeier av andelen frem til den er kjøpt. En høy andel boliger som eies av juridiske personer vil dermed i større grad stride mot brukereierprinsippet enn ved deleie, hvor også en fysisk person er sameier i andelen. Departementet mener at en grense på 30 prosent eierandel er innenfor det som er forsvarlig med tanke på både brukereierprinsippet og risiko knyttet til konkurs.

Forslagets henvisning til burettslagslova § 2-12 innebærer at en juridisk person som ikke selv er utbygger av andelene, lovlig kan kjøpe disse fra utbygger. Henvisningen betyr også at det kun er i nye borettslag det er lov å kjøpe opptil 30 prosent av andelene for å bruke disse til leie til eie. Departementet mener det er flere grunner til å begrense retten til å kun gjelde nye boliger, og la dette til grunn også i lovarbeidet.<sup>13</sup> Boligkjøpsmodeller er relativt nytt, og vi har begrenset kunnskap og erfaring med risikofaktorer for de som inngår slike avtaler. Derfor mener vi det er mer forsvarlig og forutsigbart å åpne for en høyere eierandel kun i starten av borettslagets «liv». For det første vil dette i større grad ivareta brukereierprinsippet i borettslag, enn om juridiske personer i løpet av borettslagets levetid stadig kan kjøpe flere andeler. For det andre vil det være lettere for styrene å ha oversikt og håndtere forhold knyttet til de aktuelle andelene med leie til eie i nye borettslag.

Departementet gjør oppmerksom på at det også innenfor dagens regelverk er en viss mulighet for juridiske personer til å eie og dermed tilby andeler med boligkjøpsmodell i eksisterende borettslag, jf. burettslagslova §§ 4-2 og 4-3. Forslaget i dette høringsnotatet endrer ikke på dette.

## 4.3 Tidsbegrensning og frister ved leie til eie

### 4.3.1 Forslag til bestemmelse

Departementet foreslår følgende bestemmelse som § 1-3 i forskriften:

#### § 1-3 *Tidsavgrensning og fristar ved leige til eige*

Den tidsbestemte perioden for å kjøpe andelen kan ikkje overstige fem år. Fristen blir rekna frå tidspunktet for overtaking av leigebustaden.

Dersom leigaren ikkje nyttar retten til å kjøpe andelen innan den fastsette tidsperioden, kan andelen nyttast i éi ny leige til eige-avtale.

---

<sup>12</sup> Se Prop. 158 L (2024–2025) pkt. 4.3.2

<sup>13</sup> Se Prop. 158 L (2024–2025) pkt. 4.4.3

### 4.3.2 Merknader til forslaget

#### *Opsjonens varighet og fristberegning (første ledd)*

I forslag til § 1-1 defineres leie til eie som en avtale «mellom ein juridisk person og ein eller fleire fysiske personar om leige av andel, der den eller dei fysiske personane innanfor ein *tidsbestemt periode* har rett til å kjøpe andelen» (vår kursivering). En tidsbegrensning på opsjonen bidrar til å skille mellom modeller hvor intensjonen er at leier skal bli eier av andelen og ordinære leieavtaler. Dette er igjen viktig for å sikre brukereierprinsippet i borettslag.

Departementet foreslår at den tidsbestemte perioden til å kjøpe andelen ikke kan overstige fem år. Forslaget samsvarer med høringen i 2023. Jo mer tid leieren får til å opparbeide seg egenkapital, desto mer sannsynlig er det at opsjonen benyttes. Likevel bør leie til eie-modellen rettes mot husholdninger som kan spare opp nødvendig egenkapital innen relativt kort tid. En for lang opsjonsperiode gir større sannsynlighet 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 andelen ikke blir benyttet til ren utleie, tilsier at varigheten ikke bør være for lang.

Dersom leieren etter fem år er nær ved å kunne kjøpe andelen, kan partene utvide avtalen så lenge de holder seg innenfor rammen på to leieavtaler med en samlet tidsperiode på inntil 10 år, jf. forslag til andre ledd i bestemmelsen. Ved inngåelse av en ny avtale står partene fritt til å forhandle om nye vilkår.

Departementet mener det ikke er behov for å foreslå en minstetid for leie til eie-avtaler på nåværende tidspunkt.<sup>14</sup> Selv om en kort opsjonsperiode kan gjøre det vanskelig for leieren å opparbeide seg tilstrekkelig egenkapital, er det etter vårt syn lite sannsynlig at tilbydere av leie til eie vil ønske en kort opsjonsperiode, da dette vil gjøre modellene mindre attraktive. Dette må også ses i sammenheng med at andelen maksimalt kan benyttes i to ulike avtaleperioder.

I høringen i 2023 ble det foreslått at utgangspunktet for opsjonens varighet skulle være avtaleinngåelsen. Flere høringsinstanser mente at opsjonens utgangspunkt burde regnes fra overtakelse av boligen eller fra innflytting.<sup>15</sup> Departementet er enig i innspillene, og foreslår derfor at opsjonens varighet skal regnes fra overtakelse av leieboligen.<sup>16</sup> I mange tilfeller inngås avtalen lenge før ferdigstillelse av byggeprosjektet, og leieren vil da ha kortere tid på å innfri opsjonen etter å ha overtatt leieretten. Det kan føre til at leieren venter med å inngå leie til eie-avtalen til prosjektet er ferdigstilt for å få en lenger opsjonsperiode. Dette kan igjen forsinke oppstart av prosjektet. Samtidig kan leieren 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.

---

<sup>14</sup> Se Prop. 158 L (2024–2025) pkt. 5.3.2

<sup>15</sup> Se Prop. 158 L (2024–2025) pkt. 5.2.3

<sup>16</sup> Se Prop. 158 L (2024–2025) pkt. 5.3.3

### *Tidsbegrensning for eie av andeler til leie til eie (andre ledd)*

Departementet foreslår å tidsbegrense den totale perioden en borettslagsandel kan brukes til leie til eie. Vi foreslår at samme andel ikke kan leies ut mer enn to ganger (to perioder) med leie til eie. Dette – i sammenheng med at andelene bare kan kjøpes i nye prosjekter – innebærer at den økte adgangen til å eie andeler med leie til eie kun gjelder i starten av borettslagets «liv».<sup>17</sup> Departementet mener en slik begrensning er viktig av hensyn til brukereierprinsippet. Begrensningen må ses i sammenheng med forslaget om at kjøpsopsjonen maksimalt kan vare i fem år, jf. merknadene til første ledd. I motsatt fall kan det føre til flere kortere leieforhold og et mer ustabil bomiljø. Dersom den første leieren ikke benytter opsjonen på å kjøpe andelen, kan det inngås en ny avtale med ny leier. Dersom partene ønsker det, er det også mulig å forlenge avtalen om leie til eie med samme leier.

Begrensningen er ikke 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.<sup>18</sup>

## **4.4 Krav til leie til eie-avtalen**

### **4.4.1 Forslag til bestemmelse**

Departementet foreslår følgende bestemmelse som § 1-4 i forskriften:

#### *§ 1-4 Krav til leige til eie-avtalen*

Leige til eie-avtalen må fastsette:

- a. leiga for andelen
- b. kjøpesummen for andelen
- c. at den juridiske personen skal sørge for å tinglyse retten for leigaren til å leige og kjøpe andelen, den avtalte kjøpesummen og lengda på opsjonsperioden
- d. kva for reglar som gjeld mellom partane for reklamasjon og handtering av manglar ved andelen.

### **4.4.2 Merknader til forslaget**

#### *Innledning*

Borettslagslova § 4-3 a tredje ledd fastsetter at departementet skal stille nærmere vilkår til leie til eie-avtalene, dersom det åpnes for at juridiske personer kan eie en større andel. Slike vilkår vil bidra til å beskytte leieren og ramme inn leie til eie-modellen. At det stilles tydelige krav til avtalene vil gjøre det enklere for aktørene, herunder styret i et borettslag, å avgjøre om modellene som tilbys faller inn under de foreslåtte reglene om utvidet

---

<sup>17</sup> Se Prop. 158 L (2024–2025) pkt. 4.4.2

<sup>18</sup> Se Prop. 158 L (2024–2025) pkt. 4.4.2

adgang til eierskap. Krav til avtalen kan også bidra til en mer ensartet praksis, som er en fordel for både leiere og tilbydere av leie til eie-avtaler.

#### ***Avtalen må fastsette leien for andelen (bokstav a)***

Departementet foreslår at avtalen må fastsette en konkret leiepris ved avtaleinngåelsen. Det er viktig at leieren kjenner til leien for å kunne vurdere gunstigheten av avtalen og muligheten til å spare nok egenkapital til å kjøpe opp andelen innenfor opsjonsperioden.<sup>19</sup>

I en leie til eie-avtale vil leieren leie andelen før hen eventuelt benytter retten til å kjøpe den. Husleieloven vil gjelde fullt ut i denne perioden, herunder leieprisvernet i kapittel 4. Dette innebærer at leien ikke kan være «urimelig i forhold til det som vanligvis oppnås på avtaletidspunktet ved ny utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår», jf. husleieloven § 4-1. I tillegg må en eventuell justering av leien skje etter husleieloven §§ 4-2 og 4-3 om indeksregulering og gjengs leie.

I høringen i 2023 ble det foreslått å presisere i bestemmelsen at fastsettelse og eventuell justering av leien må være i tråd med husleielovens kapittel 4 om leieprisvern. En slik presisering kan etter departementets syn misforstås, ved at den kan oppfattes som om den resterende delen av husleieloven ikke gjelder ved leie til eie-avtaler. Departementet vil påpeke at husleieloven gjelder fullt ut ved slike avtaler, og mener derfor det ikke er hensiktsmessig å foreslå en slik presisering.

#### ***Avtalen må fastsette kjøpesummen for andelen (bokstav b)***

Departementet foreslår at avtalen må oppgi en fast kjøpesum for andelen, og at kjøpesummen ikke kan justeres i opsjonsperioden. Forslaget samsvarer med høringen i 2023. Departementet har vurdert om det er tilstrekkelig med et krav om at avtalen fastsetter klare prinsipper for beregning av kjøpesummen, men mener det ikke gir god nok forutsigbarhet.<sup>20</sup> Departementet mener det vil gi mest forutsigbarhet og best grunnlag for opptjening av egenkapital, om en konkret kjøpesum er fastsatt allerede ved inngåelse av avtalen. Leieren kan da enklere vurdere hvor mye hen må spare for å kunne kjøpe andelen, 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 leieren ikke klarer å sette seg inn i risikoen ved avtalen, eller at det inntas vilkår som er ugunstige og uforutsigbare.

Fordelen leieren får ved fastsettelse av en konkret kjøpesum ved avtaleinngåelse vil avhenge av boligens verdiutvikling i opsjonsperioden. Ved høy boligprisvekst er fast kjøpesum en fordel fordi egenkapital kan spares opp gjennom verdistigningen. Ved ingen eller lav prisvekst i opsjonsperioden, må nødvendig egenkapital i stor grad opparbeides ved sparing.

---

<sup>19</sup> Se Prop. 158 L (2024–2025) pkt. 4.3.5

<sup>20</sup> Se Prop. 158 L (2024–2025) pkt. 5.3.4

### *Avtalen må fastsette krav til tinglysning (bokstav c)*

Departementet foreslår at det må inntas i avtalen at den juridiske personen skal sørge for tinglysning av leieretten og kjøpsopsjonen, kjøpesummen og lengden på opsjonsperioden. Tinglysning vil sikre at avtalen har rettsvern, og vil dermed bidra til å styrke rettighetene til leieren. Dersom rettighetene er tinglyst vil ikke den juridiske personens konkursbo kunne selge andelen uten at leieren får anledning til å benytte seg av opsjonen, som igjen bidrar til å skjerme leieren bedre mot tap og en usikret bosituasjon. For å sikre at opsjonen kan benyttes til avtalt kjøpesum, mener departementet at også kjøpesummens størrelse bør inngå i den tinglyste opsjonen.

Departementet viser til at en plikt til tinglysning hverken er byrdefullt for den juridiske personen eller leier. At avtalene må tinglyses vil også gjøre det enklere for styrene i borettslag å følge opp om kravene til økt eierskap er tilfredsstilt. Siden det er den juridiske personen som skal sørge for tinglysning, er det også denne som skal betale kostnadene ved tinglysning (pr. i dag er tinglysningsgebyret kr 545).

### *Avtalen må fastsette hvilke regler som gjelder ved reklamasjon og håndtering av mangler ved andelen (bokstav d)*

Departementet foreslår at det stilles som krav at avtalen må regulere hvilke regler som gjelder mellom partene når det kommer til reklamasjon og håndtering av mangler ved andelen. Det er sentralt for leieren at det er avklart hvilke plikter og rettigheter partene har dersom det oppdages feil eller mangler ved andelen under leieperioden. En leier i en leie til eie-avtale har en annen interesse av dette enn en leier i et vanlig boligleieforhold.

I utgangspunktet er det bustadoppføringslova eller avhendingslova som gjelder ved kjøp av bolig, mens husleieloven gjelder for leieperioden.<sup>21</sup> Disse lovene setter rammer for hva som lovlig kan avtales mellom partene i forbindelse med leie og kjøp av boligen, og hvilke rettigheter og plikter partene har. En leie til eie-avtale er imidlertid en avtaleform som ikke er direkte regulert i nevnte lover. For eksempel vil ikke bustadoppføringslova eller avhendingslova gjelde dersom leieren oppdager mangler i leieperioden, og som leier har man mer begrensede rettigheter etter husleieloven. Den juridiske personen vil likevel i utgangspunktet også ha en interesse av at leieren reklamerer over eventuelle mangler som oppdages slik at hen kan reklamere videre til sin selger eller underentreprenør.

Burettslagslova kan ikke direkte regulere reklamasjon og mangler i en leie til eie-avtale. Det er bustadoppføringslova og avhendingslova som eventuelt må regulere rettigheter og plikter i forbindelse med salg av boliger ved en leie til eie-avtale. Arbeidet med å vurdere behov for endringer i annet lovverk for å styrke leierens rettigheter følges opp av Justis- og beredskapsdepartementet i samarbeid med Kommunal- og distriktsdepartementet.<sup>22</sup>

For at partene skal ha vurdert hvilke regler som skal gjelde dersom leieren oppdager mangler ved andelen, mener likevel departementet at det bør stilles som krav at avtalen

---

<sup>21</sup> Se Prop. 158 L (2024–2025) pkt. 10.2-10.4

<sup>22</sup> Se Prop. 158 L (2024–2025) pkt. 5.3.6

fastsetter hvilke regler som skal gjelde ved reklamasjon og håndtering av mangler ved andelen. Dette vil bidra til å synliggjøre hvilke rettigheter og plikter leieren har.

## **4.5 Definisjon av deleie**

### **4.5.1 Forslag til bestemmelse**

Departementet foreslår følgende bestemmelse som § 2-1 i forskriften:

#### *§ 2-1 Definisjon av deleie*

I denne forskrifta tyder deleie ei avtale om delt eigarskap av ein andel mellom ein juridisk person og ein eller fleire fysiske personar, der den eller dei fysiske personane har rett til å kjøpe heile andelen. Den eller dei fysiske personane må eige minst 50 prosent av andelen og ha ein eksklusiv bruksrett til heile andelen.

### **4.5.2 Merknader til forslaget**

Departementet foreslår å definere «deleie» i forskriften. Selv om definisjonen også fremgår av loven, mener vi det er mer pedagogisk og gir bedre sammenheng i forskriften om den fremgår også her. Ettersom det eksisterer en rekke ulike boligkjøpsmodeller i markedet, herunder ulike varianter av deleie, mener vi det er hensiktsmessig å klargjøre hvilke varianter som omfattes av denne forskriften og dermed retten til å eie en utvidet andel.

Departementet foreslår å definere «deleie» i forskriften som en avtale om delt eierskap av en andel mellom en juridisk person og en eller flere fysiske personer, der den eller de fysiske personene har rett til å kjøpe hele andelen. Den eller de fysiske personene må eie minst 50 prosent av andelen og ha en eksklusiv bruksrett til hele andelen. En «juridisk person» er et rettssubjekt som ikke er en fysisk person. En «fysisk person» vil være den fysiske deleieren i avtaleforholdet. 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.

Definisjonen samsvarer med definisjonen i burettslagslova § 4-3 a andre ledd, men med en språklig forskjell. I forslag til § 2-1 foreslår departementet å benytte begrepet «andel» i stede for begrepet «bolig», som benyttes i lovens definisjon. Departementet mener «andel» er et mer presist begrep, men forslag til § 2-1 skal ha samme meningsinnhold som lovens definisjon.

## 4.6 Retten til å eie andeler ved deleie

### 4.6.1 Forslag til bestemmelse

Departementet foreslår følgende bestemmelse som § 2-2 i forskriften:

#### § 2-2 *Retten til å eie andelar ved deleige*

Juridiske personar kan kjøpe eller på annan måte erverve opp til 30/40/50 prosent av andelane i laget frå aktørar som nemnt i burettslagslova § 2-12, når andelane skal nyttast til deleige.

### 4.6.2 Merknader til forslaget

Departementet foreslår at juridiske personer, som skal bruke andelene til deleie, kan kjøpe og eie inntil 30/40/50 prosent av andelene i laget. Forslaget innebærer tre alternativer, ved at eierandelen kan økes til *enten* 30, 40 eller 50 prosent. Forutsetningen for slik økt eierandel er at andelene brukes til deleie i samsvar med bestemmelsene i forskriften.

Flesteparten av høringsinstansene støttet at grensen ble satt til 50 prosent for deleie i høringen i 2023.<sup>23</sup> Bakgrunnen for forslaget om en større eierandel ved deleie sammenlignet med leie til eie, er at ved deleie blir den fysiske deleieren medeier av en andel fra første dag. Den fysiske deleieren vil derfor ha egne rettigheter overfor borettslaget, og stå i en annen rettslig posisjon enn en ren leier. Dette må også ses i sammenheng med forslaget til § 2-4 i forskriften (pkt. 4.8), som fastsetter at den fysiske deleieren har stemmeretten på generalforsamlingen for andeler som eies med deleie og at den fysiske personen må eie minst 50 prosent av andelen. Siden den fysiske deleieren må eie minst halvparten av andelen fra første stund, utfordrer deleie også i mindre grad brukereierprinsippet enn ved leie til eie. På bakgrunn av høringsinnspill om blant annet konkurrisiko er departementet likevel usikker på om en så høy eierandel er forsvarlig. Departementet foreslår derfor alternativt at eierandelen settes til 40 eller 30 prosent.

Deleie har noen særlige risikofaktorer med tanke på betalingsmislighold og konkurs, både for den fysiske deleieren og for borettslaget/andelseierne for øvrig. For borettslaget kan risikoen påvirkes av hvor stor eierandel en juridisk person har i ett og samme borettslag.

Problemet for et borettslag kan oppstå dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader som skal dekke blant annet betjening av felles lån, vedlikehold av bygningene, forsikringer og lignende. Dersom denne andelseieren eier en stor andel av boligene, vil borettslaget kunne få problemer med betaling av sine forpliktelser.

Et borettslag har legalpant på 2G (kr 273 098 pr. juni 2026) i hver andel for udekkede krav som springer ut av lagsforholdet. Denne panteretten har prioritet foran alle andre heftelser, inkludert bankenes krav, og utgjør et særlig tvangsgrunnlag etter tvangsfullbyrdelsesloven. Det vil si at boligselskapet relativt raskt vil kunne begjære tvangssalg av andelen dersom felleskostnader og andre krav ikke blir betalt i tide. Dette bidrar til å redusere risikoen for borettslaget. Samtidig er det noen utfordringer knyttet til

---

<sup>23</sup> Se Prop. 158 L (2024-2025) pkt. 4.3.2

både tidsaspektet ved tvangssalg og at det eventuelt vil være behov for å selge en stor andel boliger på samme tid. Tvangssalgsprosessen tar normalt sett lengre tid enn en vanlig salgsprosess, og dersom det er et stort antall boliger i samme borettslag som skal selges på samme tid er det ikke nødvendigvis så lett å få solgt alle. Dette kan gjøre det utfordrende for borettslaget med tanke på likviditet i denne perioden, og i verste fall vil borettslaget kunne gå konkurs. Departementet mener dette kan tilsi noe mer forsiktighet med hvor mye deleie det skal åpnes for i borettslag. For å dempe denne risikoen ytterligere foreslår departementet også at det skal fastsettes i avtalen at det er den fysiske deleieren som er ansvarlig for å betale felleskostnadene til borettslaget, se nærmere om dette under punkt 4.7.2.

**Departementet ber derfor særskilt om høringsinnspill om grensen for hvor høy prosentandel av andelene som kan eies for bruk til deleie. Er det hensiktsmessig at denne settes til 50 prosent, eller bør den settes lavere, for eksempel til 40 eller 30 prosent?**

Som for leie til eie innebærer henvisningen til borettslagslova § 2-12 at en juridisk person som ikke selv er utbygger av andelene, lovlig kan kjøpe disse fra utbygger, og at det dermed kun er i *nye* borettslag det er lov å kjøpe opptil 30, 40 eller 50 prosent av andelene for å bruke disse til deleie. Begrunnelsen for å kun tilby en økt andel av andelene med deleie i *nye borettslag* er lik som for leie til eie, se punkt 4.2.2.

## **4.7 Krav til deleieavtalen**

### **4.7.1 Forslag til bestemmelse**

Departementet foreslår følgende bestemmelse som § 2-3 i forskriften:

#### *§ 2-3 Krav til deleieavtalen*

Deleieavtalen må fastsette:

- a. vederlaget som den fysiske deleigaren skal betale for den eksklusive bruksretten til heile andelen. Ved fastsetjing og justering m.m. av vederlaget gjeld husleigelova kapittel 4.
- b. korleis kjøpesummen for den resterande delen av andelen skal reknast ut
- c. at den fysiske deleigaren skal betale felleskostnadene til laget, mot at delen av felleskostnadene til den juridiske personen skal trekkjast frå vederlaget eller lignande
- d. at den juridiske personen skal sørge for å tinglyse retten for den fysiske deleigaren til eksklusiv bruksrett til heile andelen, retten til å kjøpe den resterande delen av andelen og den avtalte utrekninga av kjøpesummen
- e. kva for reglar som gjeld mellom partane for reklamasjon og handtering av manglar ved andelen

- f. at den juridiske personen ikkje kan krevje sameiget oppløyst etter lov 18. juni 1965 nr. 6 om sameige § 15 i ein periode på 10 år frå avtalen blir inngått, med mindre den fysiske deleigaren vesentleg mislegheld sine plikter etter avtalen.

#### **4.7.2 Merknader til forslaget**

##### *Innledning*

Burettslagslova § 4-3 b tredje ledd gir departementet hjemmel til å stille nærmere vilkår til deleieavtalene som må være oppfylt for at juridiske personer kan eie en større andel. Slike vilkår vil bidra til å beskytte den fysiske deleieren og ramme inn deleiemodellen. Krav til avtalevilkårene kan gi en mer ensartet praksis, som er en fordel for alle parter. Det vil også gjøre det lettere for aktørene å vurdere om modellen de tilbyr faller inn under de foreslåtte reglene. Det samme gjelder for styret i borettslagene eller andre som skal håndheve regelverket.

##### *Avtalen må fastsette vederlaget for den eksklusive bruksretten til hele andelen (bokstav a)*

Departementet foreslår at det må fastsettes et konkret vederlag for eksklusiv bruk av hele andelen ved inngåelse av deleieavtalen. Av hensyn til forutsigbarhet er det viktig for den fysiske deleieren å vite vederlaget allerede ved inngåelsen.<sup>24</sup> Forslaget samsvarer med høringen i 2023.

Departementet foreslår å bruke ordet «vederlag» i stedet for «leie» ettersom det ikke inngås et leieforhold på samme måten som ved leie til eie. Den fysiske deleieren har allerede en bruksrett til andelen i kraft av å være eier av (minst) halve boligen. Husleieloven kommer derfor, etter departementets syn, ikke direkte til anvendelse i deleieavtaler.<sup>25</sup> Departementet foreslår likevel at for fastsettelse og eventuell justering av vederlaget, både ved avtaleinngåelsen og justering i ettertid skal husleieloven kapittel 4 gjelde. Departementet påpeker at partene står fritt til å avtale at husleieloven for øvrig også skal gjelde for avtaleforholdet.

##### *Avtalen må fastsette hvordan kjøpesummen skal beregnes (bokstav b)*

Departementet foreslår at deleieavtalen må fastsette klare prinsipper for utregning av kjøpesummen ved kjøp av den resterende delen av andelen. Forslaget samsvarer med høringen i 2023. Det er viktig at den fysiske deleieren har mest mulig kunnskap om kjøpesummen, slik at avtalens gunstighet og muligheten til å kjøpe seg opp i andelen kan vurderes allerede før avtalen inngås.<sup>26</sup>

Departementet mener at det ikke er naturlig å stille vilkår om at en deleieavtale fastsetter en konkret kjøpesum som ikke kan endres i opsjonsperioden, slik som det foreslås for leie

---

<sup>24</sup> Se Prop. 158 L (2024–2025) pkt.6.3.4

<sup>25</sup> Se departementets begrunnelse i [TUDEP-2022-1797-2](#)

<sup>26</sup> Se Prop. 158 L (2024–2025) pkt. 6.3.3

til eie. Ved deleie er det ikke et krav at den fysiske deleieren kjøper hele andelen innenfor en bestemt tidsperiode. Et vilkår om en fast kjøpesum vil gi den fysiske deleieren mindre insentiv til å kjøpe hele andelen selv om hen har mulighet til dette. Et slikt krav kan også framstå inngripende ovenfor den juridiske personen som i utgangspunktet er bundet i minst ti år, se merknad til bokstav f. Departementet ser likevel den fysiske deleierens behov for størst mulig forutsigbarhet rundt kjøpesummen, og mener derfor det er viktig at avtalen er tydelig om hvordan kjøpesummen skal beregnes. Dette kan for eksempel gjøres ved å knytte beregningen til den ordinære kjøpesummen, men at den justeres etter en konkret boligprisindeks som er tilgjengelig for den fysiske deleieren.

#### ***Avtalen må fastsette betaling av felleskostnader (bokstav c)***

For å redusere risiko både for den fysiske deleieren og borettslaget foreslår departementet at det må fastsettes i avtalen at det er den fysiske deleieren som er ansvarlig for å betale felleskostnadene inn til borettslaget, mot at den juridiske personens andel av felleskostnadene skal trekkes fra vederlaget eller på annen lignende måte.

Det er ikke gitt at forretningsførere har et system som gjør at felleskostnadene kan deles opp og faktureres til den fysiske deleieren og den juridiske personen hver for seg. Ofte vil det derfor være en av partene som betaler felleskostnadene til boligselskapet, mot fratrekk eller viderefakturering av den andre partens andel av kostnadene. Departementet mener at det vil være fordelaktig både for den fysiske deleieren og for borettslaget om det er den fysiske deleieren som betaler felleskostnadene. På den måten vil den fysiske deleieren ha kontroll på at felleskostnadene faktisk blir betalt til borettslaget, og risikerer ikke et plutselig krav fra borettslaget dersom den juridiske personen ikke har betalt sin andel av felleskostnadene til borettslaget. Departementet anser at det er mest praktisk at den juridiske personens andel av felleskostnadene trekkes fra vederlaget den fysiske deleieren skal betale, men foreslår også å innta «eller på annen lignende måte» i forskriften. Det kan for eksempel være dersom den juridiske personen utfører vedlikehold eller oppgraderinger som den fysiske deleieren også skal betale for. For borettslaget vil det også kunne være en fordel at risikoen for betalingsmislighold er spredt på flere, og ikke hviler på én aktør som eier en større andel av andelene.

#### ***Avtalen må fastsette krav til tinglysning (bokstav d)***

Departementet foreslår å stille krav om at det inntas i avtalen at den juridiske personen skal sørge for tinglysning av den fysiske deleierens eksklusive bruksrett til hele andelen, retten til å kjøpe den resterende delen av andelen og avtalt utregning av kjøpesummen for denne.

Departementet mener en tinglysningsplikt vil sikre den fysiske deleieren bedre dersom den juridiske personen i deleieavtalen går konkurs. I så fall vil konkursboet tre inn i den juridiske personens eierskap i andelen. Om avtalen ikke er tinglyst, vil avtalen ikke ha rettsvern og den fysiske deleierens rettigheter vil være svekket. At avtalene må tinglyses vil også gjøre det enklere for styrene å følge opp om kravene til økt eierskap er tilfredsstillt. En plikt til tinglysning vil etter departementets syn ikke utgjøre en byrde for

verken den juridiske personen eller den fysiske deleieren. Siden det er den juridiske personen som skal sørge for tinglysning, er det også denne som skal betale kostnadene ved tinglysning (pr. i dag er tinglysningsgebyret kr 545).

### *Avtalen må fastsette hvilke regler som gjelder ved reklamasjon og håndtering av mangler ved andelen (bokstav e)*

Departementet foreslår at det stilles som krav at avtalen må regulere hvilke regler som gjelder mellom partene ved reklamasjon og håndtering av mangler ved andelen. Det er sentralt for den fysiske deleieren at det er avklart hvilke plikter og rettigheter partene har dersom det oppdages feil eller mangler ved andelen under leieperioden.

I utgangspunktet er det bustadoppføringslova eller avhendingslova som gjelder ved kjøp av (deler av) bolig, avhengig av kjøpstidspunktet. I tillegg regulerer sameigelova sameieforholdet mellom partene. Disse lovene setter rammer for hva som lovlig kan avtales mellom partene i forbindelse med kjøp og bruk av boligen, og hvilke rettigheter og plikter partene har. En deleieavtale er imidlertid en avtaleform som ikke er direkte regulert i disse lovene. For eksempel vil disse avtalene stå i en særstilling dersom det oppdages mangler ved boligen, og hva som da skal gjelde for delen av boligen som den juridiske personen fortsatt eier.

Burettslagslova kan ikke direkte regulere reklamasjon og mangler i en deleieavtale. Det er bustadoppføringslova og avhendingslova som eventuelt må særregulere rettigheter og plikter i forbindelse med at den fysiske deleieren kjøper og blir eier av en stadig større andel av boligen. Arbeidet med å vurdere behov for endringer i annet lovverk for å styrke den fysiske deleierens rettigheter følges opp av Justis- og beredskapsdepartementet i samarbeid med Kommunal- og distriktsdepartementet og andre berørte departement.<sup>27</sup>

For at partene skal ha vurdert hvilke regler som skal gjelde dersom den fysiske deleieren oppdager mangler ved andelen, mener likevel departementet at det bør stilles som krav at avtalen fastsetter hvilke regler som skal gjelde ved reklamasjon og håndtering av mangler ved andelen. Dette vil bidra til å synliggjøre hvilke rettigheter og plikter den fysiske deleieren har<sup>28</sup>.

### *Den juridiske personen kan ikke kreve sameiet oppløst de 10 første årene (bokstav f)*

#### *Hovedregel*

Utgangspunktet i sameigelova § 15 er at hver av sameierne etter varsel med rimelig frist har rett til å kreve sameiet oppløst. Bestemmelsen kan fravikes, jf. sameigelova § 1 andre ledd. Departementet foreslår at det må inntas i deleieavtalen at den juridiske personen ikke kan kreve sameiet oppløst i en periode på 10 år fra inngåelsen av avtalen. Forslaget innebærer i praksis at den fysiske deleieren har 10 år på å kjøpe seg opp og bli eneeier av andelen. Forbudet skal hindre at den juridiske personen kan kreve oppløsning av sameiet

---

<sup>27</sup> Se Prop. 158 L (2024-2025) pkt. 3.4.3

<sup>28</sup> Se Prop. 158 L (2024-2025) pkt. 5.3.6 og 6.3.5

mens den fysiske deleieren sparer opp egenkapital til å kjøpe resterende del av andelen. Det kan for eksempel tenkes at den juridiske personen ser at det vil være mest lønnsomt å komme seg ut av avtalen. Dersom den juridiske personen fritt kan kreve oppløsning av sameiet og at andelen selges, vil dette gi den fysiske deleieren lav botrygghet og lite forutsigbarhet.<sup>29</sup>

Departementet foreslår ikke samme forbud for den fysiske deleieren. Det vil i utgangspunktet ikke være naturlig for den fysiske deleieren å kreve sameiet oppløst – hen har jo inngått deleieavtalen og kjøpt minst femti prosent av andelen med formål om å bli eneeier. Hvis den juridiske personen ikke betaler felleskostnader og den fysiske deleieren dermed må dekke dette, vil dette kunne rettes som et pengekrav mot den juridiske personen. Pengekravet kan eventuelt motregnes i kjøpesummen for ytterligere oppkjøp av eierandeler. Likevel mener departementet at den fysiske deleieren bør ha mulighet til å komme seg ut av avtalen. Krav om oppløsning av sameiet kan også være en sikkerhetsventil for den fysiske deleieren dersom hen ikke klarer å kjøpe en større eierandel, men hvor den juridiske personen ikke kan eller vil gå med på å kjøpe den fysiske deleierens andel eller oppløse avtalen.

#### *Unntak dersom den fysiske deleieren vesentlig misligholder sine plikter*

Videre foreslår departementet at den juridiske personens forbud mot å kreve oppløsning ikke gjelder dersom den fysiske deleieren vesentlig misligholder sine plikter etter avtalen. «Vesentlig mislighold» kan for eksempel være betalingsmislighold over tid eller at medeieren utfører skadeverk på boligen.<sup>30</sup> Betalingsmislighold kan være mislighold av betaling til den juridiske personen (vederlaget for bruksrett til den delen av andelen som den fysiske deleieren ikke eier), samt betaling av felleskostnader og den fysiske deleiers eget lån. Den fysiske deleieren og den juridiske personen er solidarisk ansvarlig for felleskostnader til borettslaget, og den juridiske personen vil derfor kunne være interessert i å kreve oppløsning av sameiet dersom den fysiske deleieren ikke betaler sin andel. Når det gjelder mislighold av den fysiske deleiers eget lån til sin bank, er dette i utgangspunktet et forhold mellom den fysiske deleier og banken. Et slikt mislighold kan imidlertid få konsekvenser for den juridiske personen, ved at banken ved lånemislighold, kan realisere pantet i den fysiske deleiers andel og eventuelt kreve denne tvangssolagt. I slike tilfeller kan den juridiske personen se seg tjent med å kreve tvangsoppløsning av sameiet før det skjer.

Hvorvidt den juridiske personen har adgang til å kreve sameiet oppløst, beror på om den fysiske deleieren *vesentlig* har misligholdt sine plikter etter avtalen. Vesentlighetskravet innebærer for eksempel at ikke ethvert betalingsmislighold gir grunnlag for å kreve sameiet oppløst. Dette gjelder særlig fordi sameieforholdet etter deleieavtalen – i motsetning til andre mer ordinære sameier – har sitt grunnlag i en avtale hvor formålet er

---

<sup>29</sup> Se Prop. 158 L (2024–2025) pkt. 6.3.6

<sup>30</sup> Se Prop. 158 L (2024–2025) pkt. 6.3.6

at den fysiske deleieren skal bli eneeier av andelen. Det er derfor grunn til å legge listen for hva som er «vesentlig» i det øvre sjiktet.

#### *Hva skjer ved oppløsning av sameie ved deleie?*

Ved oppløsning av sameie etter sameigelova § 15 andre ledd, skal tingen enten deles eller selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven. Utgangspunktet er at en sameier har krav på fysisk deling såfremt dette kan skje uten skade. En borettslagsandel, som er i sameie, kan ikke deles. Det følger derfor direkte av saksbehandlingsreglene i sameigelova § 15 at hele sameiet – altså både den juridiske og den fysiske deleierens andeler av boligen – selges. Dette er noe annet enn ved konkurs.<sup>31</sup> Det er derfor ikke behov for en egen bestemmelse om samlet realisasjon av boligen ved mislighold av felleskostnader og lån til banken ved tvangsoppløsning av sameie.

## **4.8 Stemmerett på generalforsamlingen ved deleie**

### **4.8.1 Forslag til bestemmelse**

Departementet foreslår følgende bestemmelse som § 2-4 i forskriften:

#### *§ 2-4 Røysterett på generalforsamlinga ved deleie*

Dersom ein andel er eigd i sameie som nemnt i § 2-1, har den fysiske deleigaren røysterett på generalforsamlinga.

### **4.8.2 Merknader til forslaget**

#### *Innledning*

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. 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. Nytt tredje ledd i burettslagslova § 7-10 gir hjemmel til å gi forskrift om stemmerett på generalforsamlingen ved bruk av avtale om leie til eie eller deleie i borettslaget. Hensynet til brukereierprinsippet i burettslagslova og maktbalansen på generalforsamlingen må ivaretas ved bruk av forskriftshjemmelen.

#### *Den fysiske deleieren har stemmerett ved deleie*

Ved bruk av deleieavtale i et borettslag vil en juridisk person ofte være deleier i flere andeler, mens en fysisk person vil være deleier i én andel. Departementet foreslår at det er

---

<sup>31</sup> Se Prop. 158 L (2024-2025) s. 15 og pkt. 10.6

den fysiske deleieren som har stemmerett på generalforsamling i et sameieforhold som springer ut av en slik avtale. Forslaget samsvarer med høringen i 2023. Intensjonen med deleiemodellen er at den fysiske deleieren skal bli eneeier av andelen. Det er i tråd med brukereierprinsippet at den fysiske deleieren i størst mulig grad bør anses som eier opp mot borettslaget fra første stund, og dermed ha innflytelse på hvordan borettslaget forvaltes. Det er også en trygghet for den fysiske deleieren at retten til å stemme på generalforsamlingen forskriftsfestes. Forslaget må også ses i sammenheng med forslaget om at den fysiske deleieren må eie minst 50 prosent av andelen.

Departementet ser at den juridiske personen kan ha interesser i hvordan borettslaget forvaltes, og har vurdert om den juridiske personen, uavhengig av hvor mange andeler denne er deleier i, også bør sikres én stemme i tillegg til den fysiske deleieren. Vi mener imidlertid at dette kan føre til en uheldig endring av maktbalansen på generalforsamlingen. Etter gjeldende rett vil som nevnt hver andelseier kun ha én stemme uavhengig av hvor mange andeler vedkommende eier. En løsning som kan føre til at det er flere stemmer i borettslaget enn antall andeler bryter med lovens system og vil være uoversiktlig med hensyn til antall stemmer totalt. Videre tilbys deleie i hovedsak i nye borettslag der det sjelden vil være aktuelt å starte opp kostnadskrevenende prosjekter de første årene. Departementet vil likevel 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 delta på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Den juridiske personen er også hjemmelshaver til andelen og økonomisk ansvarlig. Forslaget til § 2-4 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.<sup>32</sup>

### *Ingen særregel om stemmerett ved leie til eie*

I et borettslag har hver andelseier kun én stemme, uavhengig av hvor mange andeler man eier. Ved leie til eie-avtaler betyr det at en juridisk person som for eksempel kjøper opp 30 prosent av andelene i et borettslag og leier disse ut med leie til eie-avtaler, fortsatt vil ha kun én stemme på generalforsamlingen. I en leie til eie-avtale vil det være den juridiske personen som fullt ut er eier av andelen. Leieren har heller ingen plikt til å bruke opsjonen. Det vil etter departementets syn være uheldig om leieren får stemmerett på generalforsamlingen. Leieren vil imidlertid ha rett til å delta på generalforsamling og til å uttale seg, jf. burettslagslova § 7-2 andre ledd. Departementet foreslår derfor ingen særregler om stemmerett ved leie til eie.

---

<sup>32</sup> Se Prop. 158 L (2024-2025) pkt. 8.4.2

## 4.9 Juridiske personers samlede eierskap

### 4.9.1 Forslag til bestemmelse

Departementet foreslår følgende bestemmelse som § 3-1 i forskriften:

#### § 3-1 *Samla eigarskap*

Samla eigarskap for juridiske personer etter forskrifta §§ 1-2 og 2-2 og burettslagslova § 4-3 kan ikkje overstige 30/40/50 prosent av det samla talet på andelar i laget. Denne avgrensinga gjeld ikkje for kommunar.

### 4.9.2 Merknader til forslaget

#### *Samlet eierskap for juridiske personer*

I forbindelse med høringen i 2023 påpekte flere av høringsinstansene at departementet måtte tydeliggjøre hvordan økt eierskap av leie til eie og deleie skal ses i sammenheng, samt hvordan nye bestemmelser skal forholde seg til burettslagslova §§ 4-2 og 4-3 om juridiske aktørers adgang til å eie boliger etter dagens regelverk. Departementet fulgte opp dette med å innta en presisering i burettslagslova § 4-3 a tredje ledd om at juridiske personer som tilbyr bolig med leie til eie eller deleie, «kan eie opp til 50 prosent av bustadene i laget».<sup>33</sup> I særmerknaden til bestemmelsen er det videre presisert at «[i]nntenfor begrensningen på 50 prosent kan det fastsettes ulike andeler for leie til eie og deleie».<sup>34</sup> For å unngå tvil om forståelsen av denne bestemmelsen foreslår departementet en bestemmelse i forskriften som presiserer og tydeliggjør at adgangen til å eie andeler med leie til eie og deleie i samme borettslag må ses i sammenheng. Dersom det åpnes opp for 50 prosent eierandel med deleie i et borettslag, betyr det at den totale andelen som eies av juridiske personer etter disse bestemmelsene aldri kan overstige 50 prosent. Hvis 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. Dersom 50 prosent av andelene tilbys med deleie i ett borettslag, er det ikke mulig å i tillegg tilby andeler med leie til eie i borettslaget. Om det åpnes opp for 30 eller 40 prosent eierandel med deleie, reduseres det samlede tillatte eierskapet tilsvarende.

Også bestemmelsen i burettslagslova § 4-3, som åpner for at visse juridiske personer kan eie inntil 20 prosent av andelene (om det er vedtektsfestet), må ses i sammenheng med forslag til bestemmelser om økt eierskap etter forskriftens §§ 1-2 og 2-2. Heller ikke med disse bestemmelsene kan det samlede eierskapet i borettslaget overstige 30/40/50 prosent. Når det gjelder burettslagslova § 4-2 vil aktører som er nevnt i bestemmelsen likevel kunne eie andeler uberørt av bestemmelsene som foreslås i denne forskriften.

---

<sup>33</sup> Se Prop. 158 L (2024-2025) pkt. 4.4.1

<sup>34</sup> Se Prop. 158 L (2024-2025) pkt. 12.1.1

### *Særregler for kommunen*

Burettslagslova § 4-3 a tredje ledd fastslår at det i forskrift kan fastsettes at en kommune kan eie en større andel enn 30/40/50 prosent av boligene i laget. Departementet foreslår at begrensningen på samlet eierskap for juridiske personer ikke skal gjelde for kommuner. Dette sikres gjennom at det ikke fastsettes begrensninger på kommunens eierskap etter burettslagslova §§ 4-2 og 4-3. Det betyr at kommuner fortsatt skal kunne eie andeler etter disse bestemmelsene (henholdsvis 10 og 20 prosent), i tillegg til andelen som kan eies etter forslag til forskriftsbestemmelser. Dette innebærer at kommuner kan eie opp til 60/70/80 prosent av boligene i laget.

I høringen i 2023 ba departementet om innspill til spørsmålet om kommuner bør ha adgang til å eie en større andel enn andre juridiske personer, men det ble ikke foreslått konkrete bestemmelser. De fleste høringsinstansene som uttalte seg, støttet at det bør være særregler for kommunen, og at kommunene bør kunne eie flere andeler i et borettslag enn andre juridiske personer.<sup>35</sup>

Etter departementets syn kan fravær av slike særregler 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 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.<sup>36</sup>

Departementet ser at det å gi kommuner adgang til å ha en større eierandel kan være uheldig for øvrige, ordinære andelseiere i borettslaget. Brukereierprinsippet vil også være under et større press jo høyere andel av leie til eie og deleie det er i et borettslag. Samtidig ligger det i avtalenes natur at leiere og fysiske deleiere som har inngått disse avtalene, skal overta som (ene)eier av andelen etter hvert. Departementet mener derfor at hensynet til kommunens særegne rolle og ansvar i forhold til øvrige juridiske personer har størst vekt.

---

<sup>35</sup> Se Prop. 158 L (2024–2025) pkt. 4.3.5

<sup>36</sup> Se Prop. 158 L (2024–2025) pkt. 4.4.4

## 5 Forslag til forskrift om boligkjøpsmodeller i eierseksjonssameier

### 5.1 Bør det fastsettes forskrift til eierseksjonsloven?

Utgangspunktet for departementet har vært at det er naturlig å likestille utbyggere og andre aktørers mulighet til å tilby leie til eie eller deleie i borettslag og eierseksjonssameier.<sup>37</sup> Grunnen er særlig at det i enkelte områder er vanligere å bygge eierseksjonssameier enn borettslag. Det er derfor gitt tilnærmet likelydende forskriftshjemler i burettslagslova og eierseksjonsloven.

Det er likevel noen forskjeller mellom eierformene og reguleringen av disse, som gjør at det er mer komplisert å åpne for økt bruk av boligkjøpsmodeller i eierseksjonssameier. Særlig gjelder dette stemmereglene og opprettholdelsen av maktbalansen i eierseksjonssameier. Dette ble enda tydeligere for departementet gjennom høringsinnspillene fra høringen i 2023 og i forskriftsarbeidet.<sup>38</sup> Departementet er derfor i tvil om det bør åpnes for økt bruk av boligkjøpsmodeller i eierseksjonssameier.

I eierseksjonssameier har seksjonseierne stemmerett ut ifra antall seksjoner de eier (enten én stemme per seksjon eller i henhold til sameiebrøken). Dette i motsetning til borettslag, hvor en andelseier kun har én stemme uavhengig av hvor mange andeler hen eier. Dersom det åpnes opp for at en juridisk person kan eie en stor andel av boligseksjonene i et eierseksjonssameie, og disse leies ut med en leie til eie-kontrakt, vil denne aktøren få en sterk maktposisjon i eierseksjonssameiet. Dette vil kunne gi en skjev maktbalanse på bekostning av de øvrige seksjonseierne. Samtidig vil det fort bryte med systemet i eierseksjonsloven om det gis en særbestemmelser for å bøte på forskyvningen av maktbalansen. Dette kan tilsi at det bør utvises forsiktighet med å innføre en særbestemmelse om stemmerett ved leie til eie. For deleie kan dette lettere unngås ved å lovfeste at det er den fysiske deleieren som har stemmerett.

I tillegg er departementet usikker på om det er tilsvarende behov for å åpne opp for økt bruk av leie til eie og deleie i eierseksjonssameier, da departementet erfarer at det stort sett er i borettslag disse modellene tilbys. Departementet antar at dette først og fremst skyldes dokumentavgiften, som bidrar til at det å kjøpe bolig i eierseksjonssameier blir dyrere. Dokumentavgiften kan også bidra til at det tar lengre tid å opparbeide seg tilstrekkelig kapital til å kjøpe (hele) boligseksjonen.

Departementet velger likevel – i tråd med intensjonen i lovproposisjonen – å høre en slik forskrift. **Vi ønsker å få innspill til stemmereglene som departementet foreslår, og til eventuelle alternative måter å ivareta maktbalansen i et eierseksjonssameie på. Vi ber også om innspill om behovet for og hensiktsmessigheten av en forskrift til eierseksjonsloven om boligkjøpsmodeller.**

<sup>37</sup> Se høringsnotat av 3. juli 2023 pkt. 5.6.1

<sup>38</sup> Se Prop. 158 L (2024-2025) pkt. 8.3 og 8.4.3.

## 5.2 Definisjon av leie til eie

### 5.2.1 Forslag til bestemmelse

Departementet foreslår følgende bestemmelse som § 1-1 i forskriften:

#### § 1-1 *Definisjon av leie til eie*

I denne forskriften menes med leie til eie en avtale mellom en juridisk person og en eller flere fysiske personer om leie av en boligseksjon, der den eller de fysiske personene innenfor en tidsbestemt periode har rett til å kjøpe boligseksjonen.

### 5.2.2 Merknader til forslaget

Departementet foreslår å definere «leie til eie» i forskriften. Selv om definisjonen også fremgår av loven, mener vi det er pedagogisk og gir bedre sammenheng i forskriften om den fremgår også her. Ettersom det eksisterer en rekke ulike boligkjøpsmodeller i markedet, herunder ulike varianter av leie til eie, mener vi det er hensiktsmessig å klargjøre hvilke varianter som omfattes av denne forskriften.

Departementet foreslår å definere «leie til eie» i forskriften som en avtale mellom en juridisk person og en eller flere fysiske personer om leie av en boligseksjon, der den eller de fysiske personene innenfor en tidsbestemt periode har rett til å kjøpe boligseksjonen. En «juridisk person» er et rettssubjekt som ikke er en fysisk person. En «fysisk person» vil være leier og eventuell senere kjøper av boligseksjonen.

Definisjonen samsvarer med definisjonen i eierseksjonsloven § 23 a første ledd, men med en språklig forskjell. I forslag til § 1-1 foreslår departementet å benytte begrepet «boligseksjon» i stede for begrepet «bolig», som benyttes i lovens definisjon.

Departementet mener «boligseksjon» er et mer presist begrep, men forslaget til § 1-1 skal ha samme meningsinnhold som lovens definisjon.

## 5.3 Retten til å erverve boligseksjoner ved leie til eie

### 5.3.1 Forslag til bestemmelse

Departementet foreslår følgende bestemmelse som § 1-2 i forskriften:

#### § 1-2 *Retten til å erverve boligseksjoner ved leie til eie*

Juridiske personer kan kjøpe eller på annen måte erverve inntil 30 prosent av boligseksjonene fra utbygger eller den som er hjemmelshaver på seksjoneringstidspunktet, når seksjonene skal brukes til leie til eie.

### 5.3.2 Merknader til forslaget

Forslaget innebærer at juridiske personer som skal bruke seksjonene til leie til eie kan eie inntil 30 prosent av seksjonene i eierseksjonssameiet. Forutsetningen for slik eierandel, er at seksjonene brukes til leie til eie i samsvar med bestemmelsene i forskriften. Selv om eierseksjonsloven ikke bygger på et brukereierprinsipp, vil likevel stemmereglene tilsi at

det ikke bør bli en for stor konsentrasjon av én eier i eierseksjonssameiet. Se punkt 4.2.2 for nærmere begrunnelse for forslaget om en grense på 30 prosent. I likhet med borettslag foreslår departementet at den økte andelen kun gjelder nye eierseksjonssameier, jf. forslag til ordlyd om at inntil 30 prosent av seksjonene kan erverves fra utbygger eller den som er hjemmelshaver på seksjoneringstidspunktet..

Departementet understreker at det også innenfor dagens eierseksjonslov er en viss adgang til å tilby seksjoner med boligkjøpsmodell i eksisterende eierseksjonssameier.

Ervervsbegrensningen gjelder kun kjøp eller andre former for erverv. Derfor er det ikke forbud mot å *eie* flere enn to boligseksjoner. Den som eier eiendommen ved seksjonering, kan fortsette å eie opp til samtlige av seksjonene i sameiet. Videre kan enhver kjøpe seksjoner så lenge vedkommende ikke eier mer enn to seksjoner i samme eierseksjonssameie. Endelig kan for eksempel kommuner kjøpe så mange seksjoner de ønsker etter unntaket i lovens § 23 fjerde ledd.

## **5.4 Tidsbegrensning og frister ved leie til eie**

### **5.4.1 Forslag til bestemmelse**

Departementet foreslår følgende bestemmelse som § 1-3 i forskriften:

#### *§ 1-3 Tidsbegrensning ved leie til eie*

Den tidsbestemte perioden for å kjøpe boligseksjonen kan ikke overstige fem år. Fristen regnes fra overtakelsen av leieretten.

### **5.4.2 Merknader til forslaget**

Bestemmelsen er likelydende med § 1-3 første ledd som foreslås i forskrift om boligkjøpsmodeller i borettslag. Departementet viser til vurderingene under punkt 4.3.2 og foreslår tilsvarende grense på fem år for leie til eie-avtalen, samt at fristen regnes fra overtakelse av leieretten.

I forskrift om bustadkjøpsmodellar i burettslag § 1-3 andre ledd foreslår departementet at det settes en samlet tidsbegrensning for leie til eie-avtalene. 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. Dette innebærer at en seksjon som tilbys med leie til eie kan leies ut i mer enn to omganger i eierseksjonssameier.

## **5.5 Krav til leie til eie-avtalen**

### **5.5.1 Forslag til bestemmelse**

Departementet foreslår at følgende bestemmelse tas inn som § 1-4 i forskriften:

#### *§ 1-4 Krav til leie til eie-avtalen*

Leie til eie-avtalen må fastsette:

- a. leien for boligseksjonen
- b. kjøpesummen for boligseksjonen
- c. at den juridiske personen skal sørge for å tinglyse leiererens rett til å leie og kjøpe boligseksjonen, avtalt kjøpesum og lengde på opsjonsperioden
- d. hvilke regler som gjelder mellom partene for reklamasjon og håndtering av mangler ved boligseksjonen.

### **5.5.2 Merknader til bestemmelsen**

Bestemmelsen er likelydende med bestemmelsen som foreslås for borettslag, se punkt 4.4.2. Dersom det skal åpnes for økt eierskap også i eierseksjonssameier, bør kravene til leie til eie-avtalene være like i de to forskriftene. Det er viktig at modellene rammes inn på samme måte for å sikre mer enhetlige modeller.

## **5.6 Stemmerett på årsmøtet ved leie til eie**

### **5.6.1 Forslag til bestemmelse**

Departementet foreslår at følgende bestemmelse tas inn som § 1-5 i forskriften:

#### *§ 1-5 Stemmerett på årsmøtet ved leie til eie*

I sameier hvor flertallet regnes etter antall stemmer har en juridisk person som eier flere seksjoner etter § 1-2 to stemmer på årsmøtet, uavhengig av antall seksjoner den eier.

I sameier hvor flertallet regnes etter sameierbrøk har en juridisk person som eier flere seksjoner etter § 1-2 stemmerett etter de to seksjonene med høyest sameierbrøk, uavhengig av antall seksjoner den eier. Forholdet mellom stemmene for bolig- og næringsseksjonene skal likevel opprettholdes.

Første og annet ledd gjelder ikke for tilfeller hvor en juridisk person eier flere enn to seksjoner etter eierseksjonsloven § 23.

### **5.6.2 Merknad til forslaget**

#### *Stemmerett og maktbalanse i eierseksjonssameier*

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. I forbindelse med vedtakelsen av nye regler om boligkjøpsmodeller, ble det fastsatt i § 52 fjerde ledd at departementet kan gi forskrift om stemmerett på årsmøtet ved bruk av avtale om leie til eie og deleie.<sup>39</sup>

Departementet mener maktbalansen i et sameie må ivaretas best mulig dersom eierseksjonsloven skal åpne for økt bruk av boligkjøpsmodeller. Dersom en aktør har en stor andel av stemmene, vil det innebære en skjev maktbalanse og risiko for uheldige

---

<sup>39</sup> Se merknad til bestemmelsen i Prop. 158 L (2024-2025) s. 43

konsekvenser for de øvrige seksjonseierne. Man kan tenke seg å lovfeste at det er leieren som kan bruke stemmeretten for å sørge for en jevnere maktfordeling. I likhet med for borettslag vil det imidlertid etter departementets syn være uheldig om leieren får stemmerett på årsmøte. En slik løsning bør være forbeholdt tilfeller hvor den fysiske personer er medeier i boligseksjonen. Leieren vil imidlertid ha rett til å delta på generalforsamling og til å uttale seg, jf. eierseksjonsloven § 46 andre ledd.

Det vil derfor, etter departementets syn, være nødvendig å avgrense antall stemmer den juridiske personen får ved å kjøpe et høyere antall seksjoner enn det eierseksjonsloven åpner for i dag. I motsatt fall vil den juridiske personen kunne få en stor maktposisjon i sameiet som kan fortrenge de øvrige seksjonseierne. Departementet er usikker på om det er mulig å utarbeide en bestemmelse som både ivaretar maktbalansen på en tilstrekkelig måte, og som samtidig er rettferdig og enkel nok for styrene og seksjonseierne å forstå og praktisere. Departementet har likevel utarbeidet et forslag. Ettersom stemmereglene er forskjellige i rene boligsameier og kombinerte sameier, må bestemmelsen regulere både opptelling av stemmer etter antall seksjoner og beregning av stemmer etter sameierbrøk.

#### ***Boligsameier (første ledd)***

Departementet foreslår at juridiske personer som erverver seksjoner etter § 1-2 (til leie til eie), og dermed blir eier av flere enn to seksjoner i et *rent boligsameie*, fortsatt kun skal ha to stemmer på årsmøtet.

Forslaget innebærer at dersom en juridisk person for eksempel kjøper ti seksjoner i et eierseksjonssameie for å inngå leie til eie-avtaler, så vil disse ti seksjonene fortsatt kun ha to stemmer på årsmøtet. Dersom eierseksjonssameiet for eksempel består av 30 seksjoner, betyr det at det kun vil være 22 tellende stemmer så lenge disse ti seksjonene eies av én juridisk person etter forskriftens § 1-2. Dersom en leier benytter opsjonen til å kjøpe en av seksjonene og dermed overtar eiendomsretten, vil seksjonen få tilbake stemmen.

#### ***Kombinerte sameier (andre ledd)***

Departementet foreslår at juridiske personer som erverver seksjoner etter § 1-2 (til leie til eie), og dermed blir eier av flere enn to seksjoner i *kombinerte sameier*, kun får stemmerett for de to seksjonene som har høyest sameierbrøk.

Forslaget innebærer at dersom en juridisk aktør kjøper flere seksjoner som har ulike sameiebrøker så vil det være de to seksjonene som har høyest sameierbrøk som skal regnes med i stemmegivningen. Dersom alle seksjonene har lik sameiebrøk, regnes stemmeantallet ut fra to av disse.

En utfordring ved forslaget er at dersom antall stemmer for boligseksjonene reduseres, så kan det forrykke maktbalansen mellom bolig- og næringsseksjonene. For å motvirke dette, foreslår departementet derfor at forholdsmessigheten i stemmeantallet mellom bolig og næring i slike tilfeller skal opprettholdes. Et eksempel på dette vil være:

Solsidan eierseksjonssameie har både boligseksjoner og næringsseksjoner.

Boligseksjonene eier til sammen 800/1000, mens næringsseksjonene eier 200/1000, det vil

si at boligseksjonene har 80 prosent av stemmene, mens næringsseksjonene har 20 prosent. Dersom boligseksjonenes stemmer reduseres til for eksempel 600/1000, må det totale stemmeantallet og næringsseksjonenes andel reduseres tilsvarende med  $\frac{1}{4}$ . Boligseksjonene vil da totalt ha 600/750 deler av stemmene, mens næringsseksjonene har 150/750.

### *Eierskap etter § 23 berøres ikke (tredje ledd)*

For å fremheve at særbestemmelsen kun skal gjelde for de tilfeller hvor en juridisk person kjøper en høyere andel leie til eie etter forskriften, foreslår departementet å presisere i tredje ledd at dersom en juridisk person lovlig kan eie seksjoner etter eierseksjonsloven § 23, vil de fortsatt ha opprinnelig antall stemmer som de ville hatt etter gjeldende rett. Ettersom § 23 kun setter grenser for kjøp og erverv, vil dette for eksempel være tilfelle for den som hadde hjemmelen til eiendommen *før* seksjonering, se punkt 3.2. En utbygger eller tilbyder som satt med hjemmelen før seksjonering, vil dermed både kunne beholde eiendomsretten til samtlige seksjoner og stemmeretten.

### *Departementets vurderinger og begrunnelse*

Departementet erkjenner at en begrensning i den juridiske personens stemmerett kan fremstå som inngripende, og gjøre det mindre attraktivt å kjøpe flere boligseksjoner for å tilby disse med leie til eie. Dersom den juridiske personen eier en større andel av seksjonene, vil denne som regel være ansvarlig for en tilsvarende stor andel av kostnadene som eierseksjonssameiet påføres. For den juridiske personen vil det derfor være viktig å ikke miste all innflytelse på årsmøtet. Samtidig mener departementet at hensynet til maktbalansen i eierseksjonssameiet og de øvrige seksjonseierne veier tyngst. Departementet mener derfor det er nødvendig å begrense stemmeretten til den juridiske personen om det skal åpnes opp for å kunne kjøpe flere seksjoner for å tilby disse med leie til eie. Hvis det virker for risikabelt å kun få to stemmer i et eierseksjonssameie, kan den juridiske personen velge å kjøpe et mindre antall seksjoner for leie til eie, eventuelt la være å kjøpe. Samtidig mener departementet det vil være uheldig å begrense stemmeretten i tilfellene hvor en aktør også etter dagens regler kan eie flere enn to seksjoner.

Departementet ser likevel en rekke problemstillinger ved en slik særregulering. Bestemmelsen vil utfordre hele stemmesystemet i eierseksjonsloven. Måten flertallet beregnes på er et grunnleggende element i et eierseksjonssameie og forholdet mellom seksjonseierne, og det er derfor viktig å vise stor varsomhet med å innføre særregler på området. Forslag til bestemmelse er komplisert, og kan være vanskelig å forstå og praktisere innad i det enkelte eierseksjonssameie. Den vil også gjøre at hele stemmegivningen kan endre seg ved kjøp og salg av boliger etter forskriftens bestemmelser. Foreslått bestemmelse vil derfor stille store krav til styrene for å holde oversikt over totalt stemmeantall, hvordan flertall beregnes mv. I alle tilfelle kan slike særreguleringer være konfliktskapende eller skape usikkerhet rundt ulike vedtak på et årsmøte.

Disse utfordringene gjør at departementet er usikker på om det bør innføres en forskrift om boligkjøpsmodeller for eierseksjonssameier på nåværende tidspunkt. **Departementet ber likevel om innspill til stemmereglene som foreslås, og eventuelle alternative reguleringer som kan være bedre og mer praktiske.**

## 5.7 Definisjon av deleie

### 5.7.1 Forslag til bestemmelse

Departementet foreslår følgende bestemmelse som § 2-1 i forskriften:

#### § 2-1 *Definisjon av deleie*

I denne forskriften menes med deleie en avtale om delt eierskap av en boligseksjon mellom en juridisk person og en eller flere fysiske personer, der den eller de fysiske personene har rett til å kjøpe hele boligseksjonen. Den eller de fysiske personene må eie minst 50 prosent av seksjonen og ha en eksklusiv bruksrett til hele boligseksjonen.

### 5.7.2 Merknader til forslaget

Departementet foreslår å definere «deleie» i forskriften. Selv om definisjonen også fremgår av loven, mener vi det er pedagogisk og gir bedre sammenheng i forskriften om den fremgår også her. Ettersom det eksisterer en rekke ulike boligkjøpsmodeller i markedet, herunder ulike varianter av deleie, mener vi det er hensiktsmessig å klargjøre hvilke varianter som omfattes av denne forskriften.

Departementet foreslår å definere «deleie» i forskriften som en avtale om delt eierskap av en boligseksjon mellom en juridisk person og en eller flere fysiske personer, der den eller de fysiske personene har rett til å kjøpe hele boligseksjonen. Den eller de fysiske personene må eie minst 50 prosent av boligseksjonen og ha en eksklusiv bruksrett til hele boligseksjonen. En «juridisk person» er et rettssubjekt som ikke er en fysisk person. En «fysisk person» vil være den fysiske deleieren i avtaleforholdet. 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.

Definisjonen samsvarer med definisjonen i eierseksjonsloven § 23 a andre ledd, men med en språklig forskjell. I forslag til § 2-1 foreslår departementet å benytte begrepet «boligseksjon» i stedet for begrepet «bolig», som benyttes i lovens definisjon.

Departementet mener «boligseksjon» er et mer presist begrep, men forslaget til § 2-1 skal ha samme meningsinnhold som lovens definisjon.

## 5.8 Retten til å erverve boligseksjoner ved deleie

### 5.8.1 Forslag til bestemmelse

Departementet foreslår følgende bestemmelse som § 2-2 i forskriften:

#### § 2-2 *Retten til å erverve boligseksjoner ved deleie*

Juridiske personer kan kjøpe eller på annen måte erverve opp til 30/40/50 prosent av boligseksjonene fra utbygger eller den som er hjemmelshaver på seksjoneringstidspunktet, når seksjonene skal brukes til deleie.

### 5.8.2 Merknader til forslaget

Departementet foreslår at juridiske personer, som skal bruke seksjonene til deleie, kan eie inntil 30/40/50 prosent av seksjonene i eierseksjonssameiet. Forslaget innebærer tre alternativer, ved at eierandelen kan økes til *enten* 30, 40 eller 50 prosent. Forutsetningen for slik økt eierandel er at andelene brukes til deleie i samsvar med bestemmelsene i forskriften.

Forslaget tilsvare det som er foreslått for borettslag. De samme utfordringene som knytter seg til konkurs gjør seg også gjedende her. Eierseksjonsloven har i likhet med borettslag også regler om legalpant på 2G (kr 260 320 pr. februar 2026) for krav mot seksjonseieren som følge av forhold i eierseksjonssameiet. Vi viser derfor til våre vurderinger under punkt 4.6.2.

**Også her ber departementet særskilt om høringsinnspill om grensen for hvor stor prosentandel av seksjonene som kan erverves for bruk til deleie. Er det hensiktsmessig at denne settes til 50 prosent, eller bør den settes lavere, for eksempel til 40 eller 30 prosent?**

I likhet med borettslag foreslår departementet at den økte andelen kun gjelder nye eierseksjonssameier, jf. forslag til ordlyd om at inntil 30, 40 eller 50 prosent av seksjonene kan erverves fra utbygger eller den som er hjemmelshaver på seksjoneringstidspunktet.

## 5.9 Krav til deleieavtalen

### 5.9.1 Forslag til forslaget

Departementet foreslår følgende bestemmelse som § 2-3 i forskriften:

#### § 2-3 *Krav til deleieavtalen*

Deleieavtalen må fastsette:

- a. vederlaget som den fysiske deleieren skal betale for den eksklusive bruksretten til hele boligseksjonen. Ved fastsettelse og justering m.m. av vederlaget gjelder husleieloven kapittel 4
- b. hvordan kjøpesummen for den resterende delen av boligseksjonen skal beregnes

- c. at den fysiske deleieren skal betale felleskostnadene til eierseksjonssameiet, mot at den juridiske personens andel av felleskostnadene trekkes fra vederlaget eller lignende
- d. at den juridiske personen skal sørge for å tinglyse den fysiske deleieren sin eksklusive bruksrett til hele boligseksjonen, retten til å kjøpe den resterende delen av boligseksjonen og avtalt beregning av kjøpesummen
- e. hvilke regler som gjelder mellom partene for reklamasjon og håndtering av mangler ved boligseksjonen
- f. at den juridiske personen ikke kan kreve sameiet oppløst etter lov 18. juni 1965 nr. 6 om sameige § 15 i en periode på 10 år fra inngåelsen av avtalen, med mindre den fysiske deleieren vesentlig misligholder sine plikter etter avtalen.

## 5.9.2 Merknader til forslaget

Bestemmelsen er likelydende bestemmelsen som foreslås for borettslag. Dersom det skal åpnes for økt eierskap også i eierseksjonssameier, bør kravene til deleieavtalene være like i de to forskriftene. Det er viktig at modellene rammes inn på samme måte for å sikre mer enhetlige modeller. Se punkt 4.7.2 for departementets merknader.

## 5.10 Stemmerett på årsmøtet ved deleie

### 5.10.1 Forslag til bestemmelse

Departementet foreslår følgende bestemmelse som § 2-4 i forskriften:

#### § 2-4 *Stemmerett på årsmøtet ved deleie*

Dersom en boligseksjon eies i sameie som nevnt i § 2-1, har den fysiske deleieren stemmerett på årsmøtet.

### 5.10.2 Merknader til forslaget

Forslaget innebærer – i likhet med forslaget for borettslag – at det er den fysiske deleieren som har stemmerett på årsmøtet i et sameieforhold som springer ut av en deleieavtale. Forslaget samsvarer med høringen i 2023 og ingen av høringsinstansene hadde innvendinger til forslaget.

I motsetning til i borettslag, vil hver seksjon i et eierseksjonssameie ha én stemme for hver seksjon vedkommende eier. En lovfesting av at det er den fysiske deleieren som kan stemme på årsmøtet, vil dermed i større grad enn i borettslag innebære en begrensning av den juridiske personens rettslige råderett over sin eierandel i boligen. Den juridiske person som tilbyr deleie i eierseksjonssameier vil ha interesse i hvordan eierseksjonssameiet forvaltes, særlig med tanke på kostnadsdrivende vedtak. Departementet viser imidlertid til at høringsforslaget innebærer en utvidet rett til å erverve seksjoner i et eierseksjonssameie enn det loven legger opp til i dag. Det kan få uheldige konsekvenser for øvrige seksjonseiere dersom juridiske personer som tilbyr deleieavtalene eier en betydelig andel av seksjonene i eierseksjonssameiet, og forbeholder seg stemmeretten på årsmøtet i

avtalen med den fysiske deleieren. Det vil også være en trygghet for den fysiske deleieren at det er hen som deleier som har stemmerett på årsmøtet, slik at dette ikke kan forhandles om.

I likhet med for borettslag vil departementet presisere at både den fysiske og juridiske personen i en deleieavtale skal anses som *seksjonseiere* overfor eierseksjonssameiet. Hovedregelen etter eierseksjonsloven § 46 første ledd er at alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. Den juridiske personen er også hjemmelshaver til seksjonen og økonomisk ansvarlig. Forslaget til § 2-4 må derfor anses som en særregel som kun regulerer hvem som har stemmerett på årsmøte når en seksjon eies i sameie med grunnlag i en deleieavtale.

## 6 Økonomiske og administrative konsekvenser

### *Bruk av boligkjøpsmodeller i dag*

Boligkjøpsmodeller utgjør en relativt liten andel av nyboligmarkedet. Noen eksakt oversikt på dette området fins ikke, men departementet anslår at det i årene fra januar 2022 til utgangen av 2025 ble solgt anslagsvis 2 000-3 000 nye boliger med leie til eie eller deleie. Av disse anslår vi at ca. 500 boliger er i brukte boliger, som ikke er direkte relevant for forslagene til forskrifter i dette høringsnotatet. De øvrige er i nye boliger. I samme periode ble det ifølge Boligprodusentenes Forening solgt rundt 63 000 nye boliger. Leie til eie og deleie i nyboligmarkedet utgjør med det godt under fem prosent av det totale nyboligsalget i fireårsperioden.

Det har fra ulike aktører blitt stilt spørsmål om hvorvidt modellene representerer en omgåelse av elementer i utlånsforskriften. Et sentralt formål med utlånsforskriften er å bidra til finansiell stabilitet gjennom å stille krav til utlånspraksisen hos finansforetak. Tallene fra 2022-2025 viser imidlertid at bruk av boligkjøpsmodeller har utgjort en relativt liten andel av omsatte nye boliger, og har dermed i svært liten grad hatt forutsetning for å påvirke finansiell stabilitet.

### *Vurderinger av konsekvenser for omfanget av boligkjøpsmodeller*

Når det gjelder *leie til eie*, melder sentrale tilbydere av modellen om en redusert interesse i markedet for disse modellene de siste årene. Lavere boligprisvekst enn i tidligere år har gjort det mer krevende å opparbeide tilstrekkelig egenkapital i opsjonsperioden til å kunne realisere et boligkjøp, noe som kan ha påvirket etterspørselen. Leietaker er ofte avhengig av en viss prisvekst for å få nok egenkapital. Samtidig fastsettes som regel kjøpesummen på boligen i forbindelse med inngåelse av avtalen, noe som har ført til svekket interesse for modellen også fra tilbydere.

Disse forholdene ved leie til eie vil fortsatt være gjeldende selv om det åpnes opp for mulighet for en større andel av leie til eie. Tatt i betraktning at det generelt har blitt en lavere interesse for denne modellen, både fra tilbydere og etterspørere, forventer derfor departementet at dette forslaget, i hvert fall på kort sikt, i liten grad vil gi økning i antall boliger med denne modellen.

Når det gjelder *deleie*, stiller det seg annerledes. Ut ifra informasjon departementet har innhentet fra ulike tilbydere av boligkjøpsmodeller, har deleie i de senere år blitt den dominerende modellen. En sentral aktør har vært tydelig på at dagens grense på 20 prosent er en avgjørende hindring fra å kunne tilby flere deleieboliger. Øvrige aktører i nyboligmarkedet har også pekt på at grensen på 20 prosent representerer en hindring fra å kunne tilby flere deleieboliger. Flere av disse har imidlertid påpekt at kravet om at den fysiske personen fra starten må kjøpe minimum 50 prosent av boligen, for at det skal bli definert som deleiebolig, vil være et hinder. Departementet antar derfor at dette egenkapitalkravet likevel vil kunne innebære en begrensning for etterspørselen etter deleieboliger.

Departementet antar at det å øke muligheten for å tilby boliger med deleie, vil gi økt tilbud av deleieboliger. For tilbydere som peker på at dagens øvre grense på 20 prosent er den avgjørende hindringen for ikke å kunne tilby flere deleieboliger, kan en økning i andelen på for eksempel 40 prosent innebære en dobling av tilbudet av deleieboliger.

En rekke tilbydere av deleieboliger melder imidlertid at de ikke har mulighet til å tilby et svært høyt antall deleieboliger. Et omfattende tilbud av deleieboliger forutsetter en betydelig finansiell styrke hos tilbyder, med tanke på at de med det blir deleiere av mange boliger over en lengre periode. En slik finansiell styrke er det svært få tilbydere som innehar. Sammenlignet med ordinært boligsalg fører modellene med seg betydelig merarbeid og mer økonomisk utsatthet for de som tilbyr modellene. Etter departementets syn vil det begrense både hvem som ønsker å tilby boliger med leie til eie og deleie, samt omfanget.

Departementet legger derfor til grunn at det i hovedsak vil være de største aktørene som allerede i dag tilbyr boliger med boligkjøpsmodell, som vil oppskalere bruken av dette.

#### *Vurderinger av konsekvenser for ulike aktører*

Ved å åpne for at flere nye boliger kan tilbys med leie til eie- eller deleieavtale, kan det bidra til raskere eieretablering for flere. Sammenlignet med å leie gir boligeie for de fleste en mer forutsigbar og tryggere bosituasjon. Departementet vil samtidig påpeke at modellene generelt ikke kan regnes som mer økonomisk gunstige enn å bli eiere av en bolig fra dag én. Dersom forbrukeren kan kjøpe hele boligen fremfor å inngå en leie til eie- eller deleieavtale, vil dette som oftest være mer lønnsomt. For mange er imidlertid ikke dette et alternativ. Det er likevel viktig at forbrukerne er kjent med kostnadene, og at markedsføringen ikke er mangelfull eller villedende.

For nye borettslag og eventuelt eierseksjonssameier kan forslaget innebære at en større andel av boligene eies av juridiske personer. Særlig i borettslag legges det til rette for at flere som bor der er leiere (med leie til eie-avtale).

Økt etterspørsel etter boligkjøpsmodeller kan også bidra til noe økt boligbygging, eller at boliger som er under planlegging kan bygges raskere på grunn av økt salg av boliger med boligkjøpsmodell (særlig deleie), men det er betydelig usikkerhet rundt disse vurderingene. Departementets forslag til forskrifter innebærer ellers ikke økonomiske eller administrative konsekvenser i seg selv.

## 7 Forslag til forskrifter

### 7.1 Forskrift om bustadkjøpsmodellar i burettslag

Heimel: Fastsett av Kommunal- og distriktsdepartementet [dato] med heimel i lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag (burettslagslova) §§ 4-3 a og 7-10.

#### I

#### Kapittel 1 Leige til eige

##### § 1-1 *Definisjon av leige til eige*

I denne forskrifta tyder leige til eige ei avtale mellom ein juridisk person og ein eller fleire fysiske personar om leige av ein andel, der den eller dei fysiske personane innanfor ein tidsbestemt periode har rett til å kjøpe andelen.

##### § 1-2 *Retten til å eige andelar ved leige til eige*

Juridiske personar kan kjøpe eller på annan måte erverve opp til 30 prosent av andelane i laget frå aktørar som nemnt i burettslagslova § 2-12, når andelane skal nyttast til leige til eige.

##### § 1-3 *Tidsavgrensing og fristar ved leige til eige*

Den tidsbestemte perioden for å kjøpe andelen kan ikkje overstige fem år. Fristen blir rekna frå tidspunktet for overtaking av leigebustaden.

Dersom leigaren ikkje nyttar retten til å kjøpe andelen innan den fastsette tidsperioden, kan andelen nyttast i éi ny leige til eige-avtale.

##### § 1-4 *Krav til leige til eige-avtalen*

Leige til eige-avtalen må fastsetje:

- a. leiga for andelen
- b. kjøpesummen for andelen
- c. at den juridiske personen skal sørge for å tinglyse retten for leigaren til å leige og kjøpe andelen, den avtalte kjøpesummen og lengda på opsjonsperioden
- d. kva for reglar som gjeld mellom partane for reklamasjon og handtering av manglar ved andelen.

#### Kapittel 2 Deleige

##### § 2-1 *Definisjon av deleige*

I denne forskrifta tyder deleige ei avtale om delt eigarskap av ein andel mellom ein juridisk person og ein eller fleire fysiske personar, der den eller dei fysiske personane har rett til å kjøpe heile andelen. Den eller dei fysiske personane må eige minst 50 prosent av andelen og ha ein eksklusiv bruksrett til heile andelen.

### § 2-2 *Retten til å eige andelar ved deleige*

Juridiske personar kan kjøpe eller på annan måte erverve opp til 30/40/50 prosent av andelane i laget frå aktorar som nemnt i burettslagslova § 2-12, når andelane skal nyttast til deleige.

### § 2-3 *Krav til deleigeavtalen*

Deleigeavtalen må fastsetje:

- a. vederlaget som den fysiske deleigaren skal betale for den eksklusive bruksretten til heile andelen. Ved fastsetjing og justering m.m. av vederlaget gjeld husleigelova kapittel 4.
- b. korleis kjøpesummen for den resterande delen av andelen skal reknast ut
- c. at den fysiske deleigaren skal betale felleskostnadene til laget, mot at delen av felleskostnadene til den juridiske personen skal trekkjast frå vederlaget eller lignande
- d. at den juridiske personen skal sørge for å tinglyse retten for den fysiske deleigaren til eksklusiv bruksrett til heile andelen, retten til å kjøpe den resterande delen av andelen og den avtalte utrekninga av kjøpesummen
- e. kva for reglar som gjeld mellom partane for reklamasjon og handtering av manglar ved andelen
- f. at den juridiske personen ikkje kan krevje sameiget oppløyst etter lov 18. juni 1965 nr. 6 om sameige § 15 i ein periode på 10 år frå avtalen blir inngått, med mindre den fysiske deleigaren vesentleg mislegheld sine plikter etter avtalen.

### § 2-4 *Røysterrett på generalforsamlinga ved deleige*

Dersom ein andel er eigd i sameige som nemnt i § 2-1, har den fysiske deleigaren røysterrett på generalforsamlinga.

## **Kapittel 3 Felles føresegner**

### § 3-1 *Samla eigarskap*

Samla eigarskap for juridiske personer etter forskrifta §§ 1-2 og 2-2 og burettslagslova § 4-3 kan ikkje overstige 30/40/50 prosent av det samla talet på andelar i laget. Denne avgrensinga gjeld ikkje for kommunar.

## II

Forskrifta gjeld frå den tid departementet bestemmer.

## 7.2 Forskrift om boligkjøpsmodeller i eierseksjonssameier

Hjemmel: Fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet [dato] med hjemmel i lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (eierseksjonsloven) §§ 23 a og 52.

### I

#### Kapittel 1 Leie til eie

##### § 1-1 *Definisjon av leie til eie*

I denne forskriften menes med leie til eie en avtale mellom en juridisk person og en eller flere fysiske personer om leie av en boligseksjon, der den eller de fysiske personene innenfor en tidsbestemt periode har rett til å kjøpe boligseksjonen.

##### § 1-2 *Retten til å erverve boligseksjoner ved leie til eie*

Juridiske personer kan kjøpe eller på annen måte erverve inntil 30 prosent av boligseksjonene fra utbygger eller den som er hjemmelshaver på seksjoneringstidspunktet, når seksjonene skal brukes til leie til eie.

##### § 1-3 *Tidsbegrensning ved leie til eie*

Den tidsbestemte perioden for å kjøpe boligseksjonen kan ikke overstige fem år. Fristen regnes fra overtakelsen av leieretten.

##### § 1-4 *Krav til leie til eie-avtalen*

Leie til eie-avtalen må fastsette:

- a. leien for boligseksjonen
- b. kjøpesummen for boligseksjonen
- c. at den juridiske personen skal sørge for å tinglyse leierens rett til å leie og kjøpe boligseksjonen, avtalt kjøpesum og lengde på opsjonsperioden
- d. hvilke regler som gjelder mellom partene for reklamasjon og håndtering av mangler ved boligseksjonen.

##### § 1-5 *Stemmerett på årsmøtet ved leie til eie*

I sameier hvor flertallet regnes etter antall stemmer har en juridisk person som eier flere seksjoner etter § 1-2 to stemmer på årsmøtet, uavhengig av antall seksjoner den eier.

I sameier hvor flertallet regnes etter sameierbrøk har en juridisk person som eier flere seksjoner etter § 1-2 stemmerett etter de to seksjonene med høyest sameierbrøk, uavhengig av antall seksjoner den eier. Forholdet mellom stemmene for bolig- og næringsseksjonene skal likevel opprettholdes.

Første og annet ledd gjelder ikke for tilfeller hvor en juridisk person eier flere enn to seksjoner etter eierseksjonsloven § 23.

## Kapittel 2 Deleie

### § 2-1 *Definisjon av deleie*

I denne forskriften menes med deleie en avtale om delt eierskap av en boligseksjon mellom en juridisk person og en eller flere fysiske personer, der den eller de fysiske personene har rett til å kjøpe hele boligseksjonen. Den eller de fysiske personene må eie minst 50 prosent av boligseksjonen og ha en eksklusiv bruksrett til hele boligseksjonen.

### § 2-2 *Retten til å erverve boligseksjoner ved deleie*

Juridiske personer kan kjøpe eller på annen måte erverve opp til 30/40/50 prosent av boligseksjonene fra utbygger eller den som er hjemmelshaver på seksjoneringstidspunktet, når seksjonene skal brukes til deleie.

### § 2-3 *Krav til deleieavtalen*

Deleieavtalen må fastsette:

- a. vederlaget som den fysiske deleieren skal betale for den eksklusive bruksretten til hele boligseksjonen. Ved fastsettelse og justering m.m. av vederlaget gjelder husleieloven kapittel 4
- b. hvordan kjøpesummen for den resterende delen av boligseksjonen skal beregnes
- c. at den fysiske deleieren skal betale felleskostnadene til eierseksjonssameiet, mot at den juridiske personens andel av felleskostnadene trekkes fra vederlaget eller lignende
- d. at den juridiske personen skal sørge for å tinglyse den fysiske deleieren sin eksklusive bruksrett til hele boligseksjonen, retten til å kjøpe den resterende delen av boligseksjonen og avtalt beregning av kjøpesummen
- e. hvilke regler som gjelder mellom partene for reklamasjon og håndtering av mangler ved boligseksjonen
- f. at den juridiske personen ikke kan kreve sameiet oppløst etter lov 18. juni 1965 nr. 6 om sameige § 15 i en periode på 10 år fra inngåelsen av avtalen, med mindre den fysiske deleieren vesentlig misligholder sine plikter etter avtalen.

### § 2-4 *Stemmerett på årsmøtet ved deleie*

Dersom en boligseksjon eies i sameie som nevnt i § 2-1, har den fysiske deleieren stemmerett på årsmøtet.

## II

Forskriften gjelder fra den tid departementet bestemmer.