



DET KONGELEGE KOMMUNAL-  
OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

# Prop. 36 L

(2018–2019)

Proposisjon til Stortinget (forslag til lovvedtak)

---

Endringar i eigarseksjonslova mv.  
(korttidsutleige, skjerpa ervervsavgrensing  
og eigarskiftegebyr)



# Innhald

<b>1</b>	<b>Hovudinnhaldet i proposisjonen</b> .....	5	4.6.5	Utleige av delar av bustaden, kostnadsfritt utlån og sameige der alle bustadene blir brukte som fritidsbustader .....	25
<b>2</b>	<b>Bakgrunnen for lovproposisjonen</b> .....	7	4.6.6	Handheving av regelen .....	26
2.1	Oppmodningsvedtaka frå Stortinget .....	7	4.6.7	Forholdet til plan- og byggningslova .....	26
2.2	Høyringa .....	7	4.6.8	Korttidsutleige i burettslagslova...	27
<b>3</b>	<b>Skjerpe ervervsavgrensinga</b> .....	9	<b>5</b>	<b>Innføre heimel for å krevje eigarskiftegebyr i eigarseksjonslova</b> .....	28
3.1	Gjeldande rett .....	9	5.1	Gjeldande rett .....	28
3.2	Høyringsforslaget frå departementet .....	9	5.1.1	Burettslagslova .....	28
3.3	Innspel frå høyringsinstansane .....	10	5.1.2	Eigarseksjonslova .....	28
3.4	Vurderingar frå departementet .....	11	5.2	Høyringsforslaget frå departementet .....	28
3.4.1	Behovet for lovendringa .....	11	5.3	Innspel frå høyringsinstansane .....	29
3.4.2	Utviding av ervervsavgrensinga til også å omfatte indirekte erverv ....	11	5.4	Vurderingar frå departementet .....	29
3.4.3	Kartverket og kontrollen dei fører med opplysningane i eigenerklæringa .....	13	<b>6</b>	<b>Andre endringar</b> .....	30
3.4.4	Sanksjonar for brot på ervervs- avgrensinga .....	14	6.1	Innleiing .....	30
<b>4</b>	<b>Regulere korttidsutleige av bustader</b> .....	15	6.2	Tilføyning i eigarseksjonslova § 26 andre ledd .....	30
4.1	Gjeldande rett .....	15	6.3	Tilføyning av overgangsregel i eigarseksjonslova § 67 tredje ledd .....	30
4.1.1	Bustader skal brukast til å bu i ....	15	<b>7</b>	<b>Administrative og økonomiske konsekvensar</b> .....	32
4.1.2	Eigarseksjonslova .....	15	7.1	Skjerpe ervervsavgrensinga .....	32
4.1.3	Burettslagslova .....	16	7.2	Regulere korttidsutleige .....	32
4.1.4	Skattelova – korttidsutleige er skattepliktig .....	16	7.3	Innføre heimel for å krevje eigarskiftegebyr .....	32
4.1.5	Bruk av husleigelova .....	17	<b>8</b>	<b>Merknader til dei enkelte paragrafane i lovforslaget</b> .....	33
4.2	Kva er korttidsutleige, og kva er omfanget av slik utleige?.....	17	8.1	Endringar i eigarseksjonslova .....	33
4.3	Regulering av korttidsutleige i andre land .....	17	8.2	Endringar i avhendingslova .....	36
4.4	Høyringsforslaget frå departementet .....	18	8.3	Endringar i bustadbyggje- lagslova .....	36
4.4.1	Eigarseksjonslova .....	18	8.4	Endringar i burettslagslova .....	36
4.4.2	Burettslagslova .....	18	8.5	Overgangsføresegn .....	37
4.5	Innspel frå høyringsinstansane .....	19	<b>Forslag til lov om endringar i eigar- seksjonslova mv. (korttidsutleige, skjerpa ervervsavgrensing og eigarskiftegebyr)</b> .....	38	
4.5.1	Forslaget i eigarseksjonslova .....	19			
4.5.2	Forslaget i burettslagslova .....	22			
4.6	Vurderingar frå departementet .....	22			
4.6.1	Behovet for å regulere korttids- utleige i eigarseksjonslova .....	22			
4.6.2	Definisjonen av korttidsutleige .....	23			
4.6.3	Hovudregelen i lova – 90 dagar ...	24			
4.6.4	Tilgangen til å vike frå hovud- regelen i lova gjennom vedtektene .....	24			





DET KONGELEGE KOMMUNAL-  
OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

# Prop. 36 L

(2018–2019)

Proposisjon til Stortinget (forslag til lovvedtak)

---

## Endringar i eigarseksjonslova mv. (korttidsutleige, skjerpa ervervsavgrensing og eigarskiftegebyr)

*Tilråding frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet 7. desember 2018,  
godkjend i statsråd same dagen.  
(Regjeringa Solberg)*

### 1 Hovudinnhaldet i proposisjonen

Kommunal- og moderniseringsdepartementet fremjar i denne proposisjonen *to forslag* som både kvar for seg og samla tek sikte på å hindre at profesjonelle aktørar driv «leilegheitshotell» i bustadsameige. Forslaga vil kunne forhindre «store» eigarar som driv med korttidsutleige, i å leige ut ein stor del av bustadseksjonane i eit sameige til skiftande gjester. Departementet føreslår, for det første, å skjerpe den såkalla «ervervsavgrensinga» i eigarseksjonslova § 23. Føresegna inneheld, med nokre unntak, forbod mot å erverve fleire enn to bustadseksjonar i det same sameiget. Departementet føreslår at indirekte kjøp av ein bustadseksjon skal bli ramma av ervervsavgrensinga, og å regulere kva som skal reknast som indirekte kjøp. Føremålet med forslaget er å gjere det vanskelegare å omgå intensjonen med regelen. Personar og selskap som vil investere i bustader, vil i større grad enn i dag måtte investere i fleire sameige framfor samla i eitt sameige.

Departementet føreslår, for det andre, å lovregulere tilgangen til å drive med korttidsutleige i eigarseksjonssameige. Departementet føreslår at det ikkje skal vere høve til å korttidsutleige ein bustad i meir enn 90 dagar i løpet av eitt år. Forslaget gjeld ikkje utleige i meir enn 30 dagar samanhengande. Forslaget gjeld heller ikkje utleige av delar av bustaden (til dømes eitt rom) og vederlagsfritt utlån. Departementet føreslår at kvart enkelt sameige kan vedtektsfeste eit anna tak innanfor eit intervall på 60–120 dagar. Ei slik avgjerd krev at to tredjedelar stemmer for dette på årsmøtet. Føremålet med forslaget er å leggje til rette for eit godt bumiljø ved å hindre den intensive korttidsutleiga som er til særleg stor sjenanse for naboane.

Proposisjonen inneheld også eit forslag om å regulere tilgangen til å drive med korttidsutleige i burettslag. Departementet føreslår at den enkelte andelseigaren skal ha rett til å korttidsutleige eigen bustad i inntil 30 dagar per år. Forslaget

utgjer ei utviding av tilgangen til å drive med korttidsutleige samanlikna med dagens regulering. Føremålet med forslaget er å gje dei enkelte andelseigarene større fridom til å drive med korttidsutleige i tråd med samfunnsutviklinga utan å måtte søkje styret om godkjenning i forkant.

Vidare inneheld proposisjonen eit forslag om å ta inn ein heimel for å krevje eigarskiftegebyr i eigarseksjonslova. Forslaget vil fjerne tvil om tilgangen til å krevje gebyr og fører også til at reguleringa av tilgangen til å ta gebyr i burettslag og sameige blir lik. Det vil mellom anna seie at den praksisen forretningsførarane har med å krevje gebyr av kjøparen, blir endra.

Departementet føreslår å påleggje små sameige registreringsplikt i Føretaksregisteret dersom dei har ei vedtektsføresegn om byteordning for parkeringsplassar. I det same kapitlet er det føreslått nokre mindre endringar i eigarseksjonslova, burettslagslova og bustadbyggjelagslova. Endringsforslaga er ein direkte konsekvens av at «små foretak» etter ei endring i rekneskapslova ikkje lenger har plikt til å føre rekneskap.

Til slutt føreslår departementet å rette opp nokre inkuriar, utdaterte tilvisingar og liknande. Desse blir berre omtalte i merknadene til dei enkelte føresegnene, jf. kapittel 8.

## 2 Bakgrunnen for lovproposisjonen

### 2.1 Oppmodningsvedtaka frå Stortinget

I samband med behandlinga av ny eigarseksjonslov våren 2017 vedtok Stortinget fire oppmodningsvedtak. Denne proposisjonen følgjer opp vedtak nr. 706 og 707 frå 29. mai 2017.

Vedtak nr. 706 lyder:

«Stortinget ber regjeringa komme tilbake til Stortinget med forslag til lovgiving for korttidsutleie av boligseksjoner.»

Vedtak nr. 707 lyder:

«Stortinget ber regjeringa komme tilbake til Stortinget med et lovforslag som sikrer at Stortingets intensjon med en ervervsbegrensning i boligsameier blir fulgt.»

### 2.2 Høyringa

Kommunal- og moderniseringsdepartementet sende 11. mai 2018 forslag om endringer i eigarseksjonslova mv. på høyring. Høyringa blei også offentleggjort på regjeringa.no. Forslaget blei sendt til desse høyringsinstansane:

Departementa

Direktoratet for byggkvalitet  
Finanstilsynet  
Forbrukarrådet  
Forbrukartilsynet  
Husbanken  
Husleigetvistutvalet  
Kartverket  
Konkurransetilsynet  
Longyearbyen lokalstyre  
Skattedirektoratet  
Sysselmannen på Svalbard

Handelshøyskolen BI, Institutt for rettsvitenskap og styring

Universitetet i Bergen, Det juridiske fakultetet  
Universitetet i Oslo, Det juridiske fakultetet  
Universitetet i Tromsø – Norges arktiske universitet, Det juridiske fakultetet

Kommunane

Advokatforeningen  
Airbnb Norge  
Asker og Bærum Boligbyggelag  
Boligmentoren  
Eiendom Norge  
Finans Norge  
Finn.no AS  
Frittstående Boligforvalteres Interesseorganisasjon  
GeoForum  
Huseiernes Landsforbund  
Jussbuss  
Jussformidlingen  
Jusshjelpa i Nord-Norge  
Kommunale Boligadministrasjoners Landsråd (KBL)  
KS  
Leieboerforeningen  
NHO Reiseliv  
Nordlandsforskning  
Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF)  
Norges Hytteforbund  
Norges Juristforbund  
Norsk Eiendom  
Norske Arkitekters Landsforbund  
Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL)  
Næringslivets Hovedorganisasjon  
OBOS  
Skattebetalerforeningen  
Tomtefesteforbundet  
Utleiemegleren AS

Høyringsfristen gjekk ut 6. august 2018. Departementet fekk inn 52 høyringssvar. Desse instansane tok opp realiteten i eitt eller fleire av forslaga:

Finanstilsynet  
Forbrukartilsynet  
Kartverket

Longyearbyen lokalstyre  
Sysselemanden på Svalbard

Bergen kommune  
Oslo kommune

Advokatforeningen  
BergenByLiv  
Boligmentoren  
Eiendom Norge  
Frittstående Boligforvalteres Interesse-  
organisasjon  
Huseiernes Landsforbund  
Leieboerforeningen  
LO  
NHO Reiseliv  
Norges Eiendomsmeglerforbund  
Norges Hytteforbund  
Norske Boligbyggelags Landsforbund  
OBOS  
Utleiemegleren AS  
Virke  
Visit Svalbard

Airbnb Norge  
Advokat Tore Økseter  
Advokatfirmaet Haavind  
Advokatselskapet Bing Hodneland  
Bjørvika Apartments  
Brauten Eiendom  
Forenom AS  
Spabo Eiendom

Ballparken Borettslag  
Björg-Inger Jordal  
Erik Wilberg  
Ingun Risnes og Øistein Mangset  
Kaja og Jonny Egeberg Eide  
Ole J. Børseth  
Sameiet Damsgårdsveien 73–75  
Skarven Sameie  
Viken Amfi Sameie  
Fem anonyme privatpersonar

Desse instansane har positivt uttrykt at dei ikkje  
har høyringsinnspel:

Forsvarsdepartementet  
Helse- og omsorgsdepartementet  
Justis-, beredskaps- og innvandrings-  
departementet  
Klima- og miljødepartementet  
Kunnskapsdepartementet  
Landbruks- og matdepartementet  
Samferdselsdepartementet  
Utanriksdepartementet

I tillegg har Regelrådet vurdert om forslaget til-  
fredsstillar krava i utgreiingsinstruksen. Regel-  
rådet konkluderte med at forslaget er tilstrekke-  
leg utgreidd.



## 3 Skjerpe ervervsavgrensinga

### 3.1 Gjeldande rett

---

Den såkalla «ervervsavgrensinga» (som også ofte blir omtalt som «ervervsforbodet») er felt ned i eigarseksjonslova § 23 første ledd:

«Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.»

Det finst fleire måtar å «erverve» ein bustadseksjon på, men den klart vanlegaste måten er ved å kjøpe. Føremålet med å innføre ervervsavgrensinga var først og fremst å hindre at ein seksjonseigar kan få ei dominerande rolle i eit sameige på ein slik måte at det går ut over dei andre seksjonseigarane når sameiget skal ta avgjerder. Situasjonen oppstår fordi kvar bustadseksjon – i reine bustadsameige – gjev rett til éi stemme på årsmøtet uavhengig av kor mange seksjonar ein eigar har, jf. eigarseksjonslova § 52 første ledd første punktum. Etter kvart har regelen også blitt grunngeven med omsynet til bumiljøet i sameiget. Premissen er då at ein høg utleigedel gjev eit dårlegare bumiljø samanlikna med om seksjonseigarane sjølve bur i bustadene.

Noko forenkla kan ein seie at lova berre forbyr å *kjøpe* fleire enn to bustadseksjonar i eit og same sameige. Lova hindrar ikkje at den som seksjonerer eigedommen, held fram med å eige alle seksjonane sjølv. Lova hindrar heller ikkje at den som seksjonerer, held fram med å eige minimum 51 prosent av seksjonane sjølv og dermed sikrar seg vanleg fleirtal når ein skal ta avgjerder på årsmøtet.

I § 23 andre ledd er det gjort fleire unntak frå forbodet i første ledd. For det første gjeld ikkje forbodet for fritidsbustader. For det andre gjeld ikkje forbodet når ervervet skjer på nokre nærare fastsette måtar, til dømes gjennom ekspropriasjon, arv og arveforskot. For det tredje gjeld ikkje forbodet for visse subjekt. Staten, kommunar og andre samanslutningar som har til føremål å skaffe bustader, kan derfor kjøpe så mange bustadseksjonar dei ønskjer.

Kjøparen må i standard skøyte erklære at ervervet ikkje er i strid med § 23. Kartverket skal nekte å tinglyse skøytet dersom kjøparen opplyser at han allereie har erverva to bustadseksjonar i sameiget. Kartverket kontrollerer likevel berre at eigenerklæringa er utfylt, ikke om opplysningane er korrekte.

Dagens lov har ikkje reglar om sanksjonar for brot på ervervsavgrensinga.

### 3.2 Høyringsforslaget frå departementet

---

Det er lett å gå klar av dagens regel gjennom indirekte erverv. For det første kan ein bruke stråmenn, til dømes slektningar. Bruk av stråmenn vil seie at kjøparen i realiteten er ein annan enn den som heimelen til seksjonen formelt blir skøytt over til. Ofte vil partane inngå ein avtale om proforma eigarskap. Ein person kan på den måten skaffe seg ein stor eigarpart i eit sameige ved å spreie eigarskapen på fleire familiemedlemmer utan at dette er i strid med lova. Det er også relativt enkelt å kjøpe fleire enn to bustadseksjonar i det same sameiget ved å etablere eitt eller fleire selskap som kjøper seksjonane. Investorar som ønskjer å kjøpe fleire bustadseksjonar i det same sameiget, vil derfor kunne gjere dette uavhengig av ervervsavgrensinga og på heilt lovleg vis. Vidare er det mogleg å kjøpe fleire enn to bustadseksjonar gjennom å kjøpe aksjar eller eigarpartar i selskap som allereie eig bustadseksjonar.

Departementet føreslo på bakgrunn av dette ei endring i eigarseksjonslova § 23 som slår fast at indirekte erverv av ein bustadseksjon blir ramma av ervervsavgrensinga. Forslaget omfatta også ei regulering av kva som skal reknast som indirekte erverv. Departementet føreslo å ta utgangspunkt i konsoliderings- og identifikasjonsreglane i aksje-lova. Desse reglane fastset korleis erverv skal vurderast for fleire personar eller verksemder samla, basert på deira innbyrdes tilknytingsforhold og innverknad.

For å redusere faren for oppkjøp av bustadseksjonar via «stråmenn» føreslo departementet å

definere kva for fysiske personar som skal reknast som nærstående til kjøparen, og derfor skal identifiserast med kjøparen. Departementet føreslo å ta utgangspunkt i den avgrensinga av personkrets vi finn i aksjelova, men med eit unntak som gjer det mogleg for nærstående å kjøpe ei bustadseksjon til bruk som eigen bustad for seg sjølv eller nærstående. Forslaget tok også sikte på å hindre at nokon etablerer selskap som blir eigde av nokon som allereie eig bustadseksjonar i eit sameige, for at selskapet deretter kjøper bustadseksjonar.

Departementet føreslo å føre vidare dagens eigenerklæringssystem. Departementet føreslo og ei tilføyning i eigarseksjonslova § 38 om at brot på ervervsavgrensinga kan sanksjonerast med eit pålegg om sal av seksjonen/-ane, og ei tilføyning i § 52 om at eigarane av ulovlege erverva seksjonar kan bli fråtekne stemmeretten for desse seksjonane på årsmøtet.

### 3.3 Innspel frå høyringsinstansane

Forslaget frå departementet blei positivt støtta av 24 av dei 26 høyringsinstansane som uttalte seg om forslaget. Desse er *Forbrukartilsynet, Kartverket, Bergen kommune, Oslo kommune, Advokatforeningen, BergenByLiv, Boligmentoren, Eiendom Norge, Frittstående Boligforvalteres Interesseorganisasjon, Huseiernes Landsforbund, Leieboerforeningen, NBBL, OBOS, Norges Eiendomsmeglerforbund, Norges Hytteforbund, Ballparken Borettslag, Skarven sameie, Bjørg-Inger Jordal, Viken Amfi Sameie, Kaja og Jonny Egeberg Eide, Ingun Risnes og Øistein Mangset, advokat Tore Økseter, Sameiet Damsgårdsveien 73–75 og Advokatfirmaet Haavind.*

*Kartverket, Spabo Eiendom, Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og advokat Tore Økseter* går ut frå at ordlyden i forslaget har fått ein utilsikta konsekvens når han synest å ramme reine selskapsoverdragingar.

*Kartverket* saknar ein omtale av situasjonen der den opphavlege eigaren blir sitjande med mange av eller alle seksjonane og leiger dei ut. *Kartverket* ønskjer også å ha rett til å nekte å tinglyse dersom det er «klart» at opplysningar i eigenerklæringa er uriktige.

*Advokatforeningen* er positiv til å utvide ervervsavgrensinga. Samtidig har Advokatforeningen fleire innspel til den føreslåtte ordlyden i første ledd. Foreininga peika også på at forslaget til unntak i andre ledd «åpner opp for en del omgørelser, når det knyttes til formålet ved ervervet, uten bestemmelser om senere bruk».

*Boligmentoren* meiner at forslaget er godt utforma, men ønskjer at proposisjonen omtalar «situasjonen hvor samme erverver forut for en eventuell lovendring har ervervet mer enn to boligseksjoner». *Boligmentoren* kommenterer også at det er viktig at den nye eigenerklæringa blir utforma presist og forståeleg.

*Brauten Eiendom*, som primært er imot å ha ei ervervsavgrensning i det heile teke, peikar på at det er viktig at Kartverket ikkje blir ein «propp» i systemet. Kartverket bør derfor ikkje kontrollere anna enn at skøytet er utfyllt. Vidare kommenterer *Brauten Eiendom* at regelen også må gjelde for «seksjoner som er uten bruksenhet». *Brauten Eiendom* trur forslaget til endringar i § 52 kan bli vanskeleg å handheve for eit årsmøte, og støttar derfor ikkje dette forslaget. Til slutt føreslår *Brauten Eiendom*, som eit alternativ til forslaget frå departementet, å innføre ein regel om at pantedretten blir ugyldig.

*Frittstående Boligforvalteres Interesseorganisasjon* er fornøgd med forslaget. Organisasjonen trur at endringane vil gjere det vanskelegare å omgå regelen, samtidig som styra får reelle sanksjonsmoglegheiter ved brot på han. *Frittstående Boligforvalteres Interesseorganisasjon* kommenterer samtidig at det framleis vil vere mogleg å erverve fleire bustader i eitt sameige dersom ervervet skjer via eit burettslag der alle andelane er eigde av ein og same person.

*Leieboerforeningen* trur at forslaget vil føre til at investeringane i sekundærbustader vil bli spreidde til fleire sameige, men at dette ikkje vil få konsekvensar for det totale talet på utleigebustader. Foreininga meiner derfor at departementet også bør betre vilkåra for dei som driv med «langsiktig, seriøs og profesjonell utleie».

*NBBL* støttar forslaget og er urolege for at eigarlinja blir utfordra dersom bustadsameige i for stor grad blir investeringsobjekt. Vidare meiner *NBBL* at eit stort innslag av investorar påverkar bumiljøet negativt. *NBBL* meiner også at demokratiet i eit sameige blir utfordra når same investor eig ein for stor del av seksjonane. *NBBL* er kjend med fleire eksempel på at same investor har kjøpt seg opp gjennom fleire selskap, og fått så stor del av stemmene på årsmøtet at han kan peike ut alle styremedlemmene.

*Skarven sameie* støttar forslaget, men er skuffa over at departementet ikkje også føreslår tiltak som lettare kan avsløre om nokon omgør regelen. Vidare føreslår *Skarven sameie* at regelen også forbyr utleige av bustadseksjonar til næringsdrivande som skal drive med korttidsutleige (framleige).

*Styret i Viken Amfi Sameie og Kaja og Jonny Egeberg Eide* ønskjer at § 23 også skal «begrense næringsaktørenes mulighet til å gjøre bruk av fremleie som virkemiddel til å disponere mer enn to boligseksjoner». *BergenByLiv* er inne på det same når dei skriv at seksjonseigarar bør få forbod mot å leige ut til aktørar som skal drive korttidsutleige. *Sameiet Damsgårdsveien 73–75* argumenterer langs dei same linjene og ønskjer seg «en klarere formulering for å hindre at aktører kan kjøpe eller leie flere leiligheter».

*Oslo kommune* støttar forslaget, men er opp-tekne av at ein skjerpa regel kan føre til større press i leigemarknaden, og at dette kan føre til at leigepriane til Boligbygg KF blir høgare. Oslo kommune føreslår at departementet ser på om kretsen av selskap og andre som kan kjøpe etter gjeldande § 23 andre ledd, kan utvidast. Oslo kommune ber også om at departementet tek initiativ til å kartlegge omfanget av useriøse aktørar.

*Advokatfirmaet Haavind* støttar grepet med å basere ordlyden i føresegna på veletablerte reglar om identifikasjon og meiner at dette vil gje ein retts teknisk god regel.

*Brauten Eiendom* støttar ikkje forslaget. Det gjer heller ikkje *Advokatselskapet Bing Hodneland*, som stiller spørsmål ved innretninga av forslaget, inkludert korleis regelen skal handhevast, og korleis brot skal sanksjonerast.

### **3.4 Vurderingar frå departementet**

#### **3.4.1 Behovet for lovendringa**

Departementet meiner, til liks med Stortinget (jf. punkt 2.1 ovanfor), at det er uheldig at dagens regel ikkje rammar indirekte erverv. Forslaget om å skjerpe regelen har også fått støtte av alle som har uttalt seg om forslaget, med to unntak. Departementet føreslår derfor at dagens føresegn blir endra i tråd med forslaget som har vore på høyring, altså ved å la «indirekte» erverv bli omfatta av forbodet. Fleire høyringsinnspel har samtidig leidd til at lovteksten er presisert og bygd opp noko annleis enn i det forslaget som var på høyring.

#### **3.4.2 Utviding av ervervsavgrensinga til også å omfatte indirekte erverv**

*Utgangspunkt: konsolideringsreglane i aksjelova*

Departementet føreslår at ervervsavgrensinga i § 23 også skal gjelde indirekte erverv.

Forslaget omfattar også ei regulering av kva som skal reknast som indirekte erverv. Departementet føreslår å ta utgangspunkt i konsoliderings- og identifikasjonsreglane i aksjelova. Desse reglane fastset korleis erverv skal vurderast for fleire personar eller verksemder samla, basert på deira innbyrdes tilknytingsforhold og innverknad.

Aksjelova § 1-5 har til føremål å bidra til ei konsekvent regulering av tilfelle der ulike aktørar bør identifiserast, det vil seie tilfelle der enkelte personar skal likestillast med ein hovudperson. Føresegna identifiserer selskapa til ein person med personen sjølv når vedkomande har ein bestemt kontroll over dei. Føresegna definerer også kven som skal reknast som nærstående slektningar. Ved å ta inn ei tilvising frå eigarseksjonslova § 23 til aksjelova § 1-5, jf. § 1-3, vil ervervsavgrensinga ramme erverv av bustadseksjonar uavhengig av om ervervet skjer gjennom aksjar/selskapspartar eller gjennom nærstående slektningar.

*Nærare om erverv ved at fysiske personar opptre som «stråmenn»*

Gjennom å definere kva for fysiske personar som skal reknast som nærstående for ervervaren, vil ein redusere faren for at bustadseksjonar blir erverva via «stråmenn». Departementet meiner det er tenleg å ta utgangspunkt i den avgrensinga av personkretsen vi finn i aksjelova. For at regelen ikkje skal bli for streng, føreslår departementet samtidig eit unntak som gjer det mogleg for nærstående å kjøpe ein bustadseksjon dersom føremålet er å bruke han som bustad for seg sjølv eller for ein nærstående.

*Nærare om erverv ved etablering av selskap*

Departementet meiner at lova bør forby at nokon etablerer selskap med same eigarinteresser som nokon som allereie eig bustadseksjonar i eit sameige, for at selskapet deretter kjøper bustadseksjonar. Etter det departementet kjenner til, er det mest vanleg å etablere aksjeselskap, men det blir også etablert ansvarlege selskap med fullt ansvar (ANS), ansvarlege selskap med delt ansvar (DA) eller kommandittselskap (KS). Forbodet bør, slik departementet vurderer det, gjelde i alle tilfella.

Sidan grunnboksheimelen til bustadseksjonane vanlegvis blir overført til selskapet, er det mogleg å føre kontroll med ervervet.

*Nærare om erverv ved kjøp av aksjar eller eigarpartar i selskap som eig bustadseksjonar og om reine selskapsoverdragingar*

Departementet meiner at ervervsavgrensinga i utgangspunktet også bør ramme kjøp av aksjar eller eigarpartar i eit selskap som eig bustadseksjonar i eit sameige. Ein fysisk person som eig to bustadseksjonar i eit sameige, bør, slik departementet ser det, ikkje seinare kunne kjøpe aksjane eller eigarpartane i eit selskap som eig ein (eller fleire) seksjon(ar) i det same sameiget. Regelen om at «ingen kan kjøpe eller på annan måte erverve en boligseksjon», vil ikkje ramme det å erverve aksjar eller eigarpartar sidan heimelen til seksjonen ikkje blir overført. Departementet føreslår derfor å gje ervervsavgrensinga «tilsvarende» bruk på erverv ved kjøp av aksjar eller eigarpartar i selskap som eig bustadseksjonar. Regelen vil då også ramme dette tilfellet av indirekte erverv.

Departementet finn det i forlenginga av dette naturleg å kommentere ei problemstilling som er teken opp av *Kartverket*, *Spabo Eiendom*, *Norges Eiendomsmeidlerforbund*, *Eiendom Norge* og advokat *Tore Økseter*. Desse instansane spør om det har vore tilsikta når ordlyden i høyringsforslaget synest å ramme reine selskapsoverdragingar. Departementet presiserer at det ikkje har vore meininga at føresegna skal ramme heil eller delvis overdraging av selskap som lovleg er blitt eigar av to eller fleire seksjonar i eitt sameige, og skal grunnkje dette nærare:

Verken dagens regel eller den skjerpa regelen rammar det å *eige* fleire enn to bustadseksjonar. Det finst mange døme på at den som opphavleg eigde og seksjonerte eigedommen, eig fleire enn to av, eller alle, seksjonane i sameiget. Det er ikkje noko ulovleg eller kritikkverdig ved at den opphavlege eigaren held fram med å eige alle bustadseksjonane sjølv. Eigaren vil ofte vere eit selskap, til dømes eit utleigeselskap som leiger ut alle bustadseksjonane, jf. høyringsfråsegna frå *Spabo Eiendom*. Det finst også mange døme på at nokon via å opprette selskap har erverva fleire enn to bustadseksjonar i eit og same sameige. Etter gjeldande rett er dette lovleg.

Føremålet med ervervsavgrensinga tilseier ikkje at kjøp av heile selskap (eller aksjar/eigarpartar i selskap) som eig bustadseksjonar, skal bli forbode. Føremålet med ervervsavgrensinga er å spreie eigarskapen til bustadene og å sikre eit godt bumiljø. Ingen av desse omsyna blir skadelidande når nokon kjøper aksjar/eigarpartar/selskap, sjølv om eit slikt erverv vil seie at ein per-

son får eigarretten til fleire enn to seksjonar: Dersom alle bustadseksjonar i eit sameige blir eigde av eit utbyggingsselskap, som i utviklingsfasen får eit behov for å selje ein del av aksjane, så er det ikkje andre seksjonseigarar som treng vern frå lovgjevar mot sterk maktkonsentrasjon på årsmøtet og/eller stor grad av utleige. Ingen blir påverka negativt av at nokon kjøper heile eller delar av selskapet, og kjøpet verken skal eller bør rammast av regelen. Dersom nokon kjøper aksjane/eigarpartane i eit selskap eller heile selskapet som ikkje eig alle bustadseksjonane i sameiget, men fleire enn to, så vil dei andre seksjonseigarane i sameiget få andre «medeigarar». Dette fører likevel heller ikkje til at nokon får større makt på årsmøtet eller kan drive utleige i fleire bustadseksjonar. Har sameiget til dømes ti bustadseksjonar og eit selskap eig seks av dei, vil eigarane av dei fire andre seksjonane vere i mindretal når det skal takast avgjerder på årsmøtet, både før og etter at nokon har kjøpt aksjane/eigarpartane/selskapet som eig dei seks. Vil kjøparen av aksjane derimot også kjøpe tre av dei fire resterande seksjonane samtidig, blir situasjonen endra negativt for den siste seksjonseigaren. Han vil stå åleine att mot ein sterk medeigar, som med ni av ti stemmer kan få vedteke det meste på årsmøtet. Kjøpet av dei tre andre seksjonane vil bli ramma av føresegna.

Regelen er altså ikkje til hinder for at nokon kjøper eit utbyggingsselskap som har eitt eller fleire sameige under oppføring, slik *Kartverket* problematiserer i høyringsfråsegna si. Regelen er heller ikkje til hinder for at nokon kjøper – og tek over drifta av – eit eigedomsselskap som driv med utleige av ein eller fleire heile seksjonerte bygar- dar, jf. høyringsfråsegna frå *Spabo Eiendom*.

*Unntak for kjøp av bustadseksjon til bruk for ein sjølv eller nærstående*

For at regelen ikkje skal bli for streng, meiner departementet at han bør ha eit unntak som gjer det mogleg for nærstående å kjøpe ein bustadseksjon til bruk som bustad for seg sjølv eller ein nærstående. Eit døme kan illustrere situasjonen unntaket skal regulere: A eig to bustadseksjonar i eit sameige. B, som er bror til A, vil kjøpe ein bustadseksjon i det same sameiget. B kan ifølgje *hovudregelen* ikkje kjøpe bustadseksjonen sidan han er nærstående til ein som allereie eig to bustadseksjonar i sameiget. B kan likevel kjøpe bustadseksjonen dersom han skal bu der sjølv eller hans egne barn eller andre nærstående skal bu der, ifølgje forslaget til *unntaksregel* frå depar-

tementet. B kan derimot ikkje krevje at unntaksregelen kan brukast dersom han kjøper seksjonen for å leige han ut på den opne marknaden.

*Advokatforeningen* har peika på at forslaget opnar opp for omgåingar, sidan høvet for unntak berre er knytt opp til bruken av bustaden på kjøpstidspunktet. Departementet ser at det vil vere mogleg å omgå regelen. Regelen kan for det første omgåast ved å opplyse at føremålet med kjøpet er å bruke bustaden sjølv, sjølv om den egentlege intensjonen er å leige han ut. Det er også mogleg å kjøpe bustadseksjonen og bu der i ein kort periode, for deretter å leige han ut på den opne marknaden. Slik departementet ser det, vil det i den siste situasjonen ikkje nødvendigvis alltid vere slik at kjøparen har til føremål å misbruke regelen. Det kan like gjerne vere slik at livssituasjonen til kjøparen endrar seg, og at han derfor må flytte til ein annan stad i landet. Departementet meiner at det er rimeleg at kjøparen i slike situasjonar kan halde fram med å eige bustadseksjonen, for å leige han ut. Som Advokatforeningen sjølv peikar på, vil det uansett vere svært utfordrande å gje gode reglar om seinare bruk. Departementet har derfor kome til at unntaksregelen ikkje bør supplerast med føresegnar som kunne fanga opp dei illojale omgåingane.

#### *Regelen rammar ikkje framleige*

Departementet forstår innspela frå *BergenByLiv*, *Styret i Viken Amfi Sameie*, *Sameiet Damsgårdsveien 73–75*, *Skarven sameie* og *Kaja og Jonny Egeberg Eide* slik at dei ønskjer at føresegna også skal forby næringsdrivande å gjere bruk av framleige som verkemiddel for å disponere fleire enn to bustadseksjonar. Departementet vil greie ut denne problemstillinga nærare. Eit eventuelt lovforslag blir sendt på høyring på eit seinare tidspunkt.

#### *Erverv via burettslag*

*Frittstående Boligforvalteres Interesseorganisasjon* har kommentert at det sjølv med den føreslåtte lovendringa vil vere mogleg å erverve fleire bustader i eitt sameige dersom ervervet skjer via eit burettslag der alle andelane er eigde av ein og same person. Departementet går ut frå at denne situasjonen vil oppstå såpass sjeldan at det ikkje er behov for å regulere han særskilt. Departementet gjer elles merksam på at burettslag som har til føremål å skaffe bustader, allereie er unnatekne frå ervervsavgrensinga, jf. dagens § 23 andre ledd andre punktum.

#### *Tilbakeverknad. Overgangsregel*

Departementet legg til grunn at regelen ikkje skal verke tilbake i tid. Den som har erverva fleire enn to bustadseksjonar før lova blei sett i kraft, bør framleis kunne eige dei.

Departementet føreslår elles ein overgangsregel som slår fast at endringa ikkje får verknad for avtalar om kjøp som er gjorde før føresegna blir sett i kraft, sjølv om overtakinga/heimeloverføringa finn stad etter at ho er sett i kraft. Regelen vil kanskje i ein overgangsperiode kunne opne for omgåingar ved at avtalar blir tilbakedatererte, men departementet finn det vanskeleg å gje reglar som rammar lovleg inngåtte avtalar om indirekte erverv.

### **3.4.3 Kartverket og kontrollen dei fører med opplysningane i eigenerklæringa**

Departementet meiner at kontrollen hos Kartverket bør vere basert på ei vidareføring av dagens eigenerklæringssystem. *Skarven sameie* ønskjer at Kartverket skal kontrollere at opplysningane som blir gjevne, er rette. Departementet meiner at ein slik inngåande kontroll ikkje er påkravd. Vidare vil ei eventuell utviding av kontrollplikta til Kartverket krevje nærare utgreiing. Sjølv om ei vidareføring av dagens eigenerklæringssystem ikkje vil gje fullgod sikring mot at ingen kan kjøpe fleire enn to bustadseksjonar, ligg det ein vesentleg preventiv effekt i ei eigenerklæring. Terskelen for å gje ukorrekte opplysningar til eit offentleg organ med vilje vil for dei fleste vere høg.

*Kartverket* er einig i at kontrollplikta ved tinglysinga av eit skøyte ikkje bør strekkjast for langt. Samtidig presiserer Kartverket at dei som tinglysingsstyresmakt har eit ansvar for at innhaldet i grunnboka er mest mogleg korrekt. Kartverket ønskjer derfor å ha rett til å nekte å tinglyse skøytet dersom det er «klart» at opplysningar i eigenerklæringa er uriktige. Departementet presiserer at ein som følgje av endringane i ervervsavgrensinga ikkje har meint å endre det høvet Kartverket har til å nekte å tinglyse skøyte når det er klart at det er gitt ukorrekte opplysningar i eigenerklæringa. Det vil også seie at Kartverket ikkje får noka større plikt til å kontrollere opplysningane i eigenerklæringa enn Kartverket har i dag.

Ved å kjøpe aksjar eller eigarpartar i selskap som eig bustadseksjonar i sameiget, skjer det inga overføring av heimelen til seksjonen. Kartverket vil derfor ikkje ha høve til å kontrollere om slike erverv strir mot ervervsavgrensinga, fordi dei ikkje har noka eigenerklæring å vurdere. Departe-

mentet har vanskeleg for å sjå føre seg korleis ein kontroll med slike overdragingar kan innrettast på ein effektiv måte. Det skjer dagleg eit stort tal aksjetransaksjonar, og berre volumet tilseier at det er vanskeleg å kontrollere. Departementet føreslår derfor ikkje reglar som kan fange opp *sjølve transaksjonen*, men meiner at ein bør kunne sanksjonere dersom det *seinare* blir avdekt brot på ervervsavgrensinga.

#### 3.4.4 Sanksjonar for brot på ervervsavgrensinga

I nokre tilfelle vil truleg brot på reglane om indirekte erverv i ervervsavgrensinga først bli oppdaga *etter at ervervet er tinglyst*. Det kan til dømes vere at dei andre seksjonseigarane, styret eller forretningsføraren registrerer at dei same personane representerer ulike selskap på årsmøtet, eller at dei er felles adressat for felleskostnader og liknande. Departementet meiner at ein bør kunne sanksjonere dersom eit brot på ervervsavgrensinga blir oppdaga etter at ervervet er tinglyst.

For å gjere reglane effektive meiner departementet at det ikkje kan krevjast noka form for skuld for å kunne setje i verk sanksjonar. Også den som umedvite bryt ervervsavgrensinga, til dømes fordi han ikkje var klar over at det er forbode å erverve fleire enn to bustadseksjonar i det same sameiget, bør kunne bli halden ansvarleg.

Departementet meiner at brot på ervervsavgrensinga bør kunne bli sanksjonerte med eit

pålegg om sal av seksjonen/-ane. Departementet føreslår å føye til ein regel om dette i eigarseksjonslova § 38. Forslaget er basert på ein liknande regel i burettslagslova § 4-8.

Dersom ein seksjonseigar har erverva bustadseksjonar i strid med ervervsavgrensinga, vil det som utgangspunkt gje han ein større innverknad i sameiget på urettkome vis. Departementet føreslår derfor at eigarane av ulovlege erverva seksjonar blir fråtekne stemmeretten for desse seksjonane på årsmøtet. Det er føreslått å føye til ein regel om dette i eigarseksjonslova § 52. Som *Advokatfirmaet Haavind* er inne på i høyringsfråsegna si, vil bortfall av stemmerett kunne fungere som ei tenleg mellomløyning for dei sameiga som finn at prosessrisikoen ved å påleggje sal blir for stor.

Departementet har merkt seg at *Brauten Eien-dom* trur forslaget til endringar i § 52 kan bli vanskeleg å handheve for «ikke-profesjonelle lesere av loven». Dersom regelen blir vanskeleg å handheve, meiner departementet at årsaka neppe er at § 52 er vanskeleg utforma. Departementet erkjenner samtidig at den regelen som reelt sett skal handhevast – ervervsavgrensinga i § 23 – er blitt kompleks, og at han kan vere vanskeleg å lese for personar utan juridisk kompetanse. Departementet meiner likevel at det vanskeleg lét seg gjere å regulere dei indirekte erverva på ein enklare måte dersom regelen skal dekkje alle dei viktigaste tilfella og ikkje ramme heilt tilfeldig.

## 4 Regulere korttidsutleige av bustader

### 4.1 Gjeldande rett

#### 4.1.1 Bustader skal brukast til å bu i

For bustader i eigarseksjonssameige og burettslag gjeld den same hovudregelen: Bustader skal brukast til å bu i (til «boligformål»). Å drive med utleige vil i utgangspunktet vere innanfor bustadføremålet, men dersom utleiga blir så intens at ho får karakter av å vere hotellverksemd («næring»), vil bruken vere i strid med føremålet.

Den nærare grensa for når utleigeverksemd blir å karakterisere som næringsverksemd, må vurderast konkret. Omfanget av utleigeverksemda vil vere sentralt i denne vurderinga. Andre relevante moment kan vere storleiken på sameiget eller burettslaget, om bruken er til sjenanse for dei andre som bur der, i kva grad eigaren av bustaden sjølv bur der, og om utleigeverksemda elles har likskapstrekk med det tilbodet og den servicen ein vanlegvis får på eit hotell eller eit pensjonat.

#### 4.1.2 Eigarseksjonslova

Hovudregelen i eigarseksjonslova er at ein seksjonseigar fritt kan leige ut si eiga brukseining, jf. § 24 første ledd. Høgsterett har i ein dom som er teken inn i Rt. 2004 s. 1711 uttalt at retten til utleige er eit «grunnelement» i det å vere eigar av ein seksjon.

Det er ikkje uvanleg at eigarseksjonsleilegheiter blir kjøpte berre med tanke på utleige. Dette er også trekt fram i førearbeida, jf. mellom anna Ot.prp. nr. 33 (1995–96) på side 76.

Sameiget kan gjennom vedtektene avgrense den rettslege råderetten seksjonseigarane har over seksjonen, jf. § 24 andre ledd første punktum. Lovteksten set ingen grenser for kva slags innskrenkingar som kan innførast, så sant den eller dei som blir påverka, «samtykker» til det.

Kravet om samtykke vil seie at seksjonseigaren uttrykkeleg må seie seg einig dersom seksjonen skal ha ei utleieavgrensing. Eit fleirtal på årsmøtet kan ikkje binde ein seksjonseigar som ikkje ønskjer ei slik avgrensing på seksjonen sin.

For alle praktiske føremål vil det derfor vere opp til den enkelte seksjonseigaren om han ønskjer å leige ut.

Eigarseksjonslova har reglar som skal hindre bumiljøproblem, og som gjev sanksjonar dersom bumiljøproblema blir av eit visst omfang. Det følgjer av § 25 andre ledd at brukseininga og fellesareala ikkje må brukast slik at «andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte». Etter ordlyden er det ikkje nok at andre seksjonseigarar blir påførte «skade eller ulempe». Skada eller ulempa må påførast på ein «urimelig eller unødvendig måte».

Førearbeida gjev lite rettleiing i kva som ligg i «urimelig eller unødvendig skade eller ulempe». Seksjonseigaren må likevel ta omsyn til at han normalt bur tett inn på andre, og derfor finne seg i at bruken av eigedommen blir avgrensa av omsyn til naboane, jf. Ot.prp. nr. 33 (1995–96).<sup>1</sup>

Å leige ut leilegheita ofte gjennom Airbnb eller liknande vil ikkje i seg sjølv påføre dei andre seksjonseigarane skade eller ulempe. For at utleigeverksemda skal bli ramma av føresegna, må det oppstå skadar eller ulemper i samband med utleiga som anten isolert eller samla er å karakterisere som urimelege eller unødvendige for dei andre seksjonseigarane.

Til dømes vil støy av eit visst omfang frå leigetakarane kunne utgjere ei urimeleg ulempe. Dette må samtidig haldast opp mot kva rettkomne forventningar seksjonseigaren har til støy i det konkrete tilfellet. Relevante moment kan vere når på døgnstøyen oppstår, og om det er snakk om ei eingongshending eller eit gjentakande problem.

Relasjonar blir gjerne skapte over tid. Stadig utskifting av leigetakarar kan føre til framandgjeri i naboforhold. Ei generell uro eller frykt knytt til at det er framande menneske i sameiget, vil likevel ikkje vere nok til at det er snakk om eit pliktbrøt overfor sameiget. Dette må eventuelt vere grunngeve i konkrete hendingar, til dømes at korttidsleigetakaren ved fleire tilfelle har oppført seg trugande mot andre som bur i sameiget.

<sup>1</sup> Dette er førearbeida til 1997-lova. Regelen er ført vidare i den lova som gjeld i dag, jf. § 25 andre ledd.

Departementet viser i denne samanhengen til avgjerdene som er tekne inn i RG-1996-812 og TOBYF-2016-50763. Eigarseksjonssameiget kan presisere kva som er tillate i deira sameige gjennom «vanlige ordensregler», jf. eigarseksjonslova § 28.

Dersom utleiga fører til ulemper eller skadar som er urimelege eller unødvendige for dei andre som bur i sameiget, vil seksjonseigaren ha broteplikta si overfor sameiget. Dersom pliktbrotet er «vesentlig», vil det kunne føre til pålegg om sal, jf. eigarseksjonslova § 38.

#### 4.1.3 Burettslagslova

Føremålet med burettslaget er å gi andelseigaranne bruksrett til eigen bustad, og det er eit grunnleggjande prinsipp at eigaren skal bruke bustaden sjølv (brukareigeprinsippet). Prinsippet er felt ned i burettslagslova § 5-3:

«Andelseigaren kan ikkje utan samtykke frå styret overlate bruken av bustaden til andre ut over det som følgjer av §§ 5-4 til 5-6».

Det går fram av førearbeida til føresegna at uttrykket «overlate bruken» rommar meir enn berre vanleg utleige. Uttrykket omfattar også «andre former for overlating, til dømes bortlån av bustaden», jf. Ot.prp. nr. 30 (2002–2003).

Tilgangen til å leige eller låne ut bustaden i eit burettslag er avgrensa. Andelseigaren må søkje styret før bruksoverlatinga skjer, og bruksoverlatinga er avhengig av «samtykke» frå styret.

Lova gjev andelseigaren rett til å overlate bruken av bustaden til andre i enkelte tilfelle, jf. burettslagslova §§ 5-4 til 5-6. Som det går fram av utgreiinga nedanfor, skal lova mellom bruksoverlating av heile eller delar av bustaden. Andelseigaren må likevel også i desse tilfella sende søknad til styret for å få ei «godkjenning» av bruksoverlatinga.

Ein andelseigar har etter burettslagslova § 5-5 rett til å leige ut *heile* bustaden i inntil tre år dersom andelseigaren sjølv eller nokon av dei nærståande har budd i bustaden i minst eitt av dei to siste åra. Departementet har i ei tolkingsfråsegn frå 7. november 2017 lagt til grunn at også *korttidsutleige* krev samtykke frå styret (jf. sak 15/5021-4).

I § 5-6 er det stilt opp særlege grunnar som gjev ein andelseigar rett til å overlate bruken til andre. Lova nemner mellom anna tilfelle der andelseigaren er mellombels vekke på grunn av arbeid eller sjukdom. Føresegna gjev også rett til

å overlate bruken til visse nærståande, mellom anna eigne barn. Også i desse tilfella må andelseigaren få ei godkjenning frå styret i forkant av bruksoverlatinga. Godkjenning kan berre nektast dersom forhold ved den som skal leige, gjev sakleg grunn til det. Styret kan ikkje nekte godkjenning berre fordi det er snakk om korttidsutleige. Eit slikt generelt synspunkt vil ikkje vere sakleg grunn.

I burettslagslova § 5-4 går det fram at ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, har rett til å leige ut *delar* av bustaden. Føresegna stiller ikkje krav om at styret må samtykkje til eller godkjenne denne forma for bruksoverlating. Føresegna kjem til bruk både ved opptak av husstandsmedlemmer og ved utleige av delar av bustaden, til dømes utleige av ein hybel.

Burettslagslova § 5-4 stiller opp to vilkår som begge må vere oppfylte for at bruken skal kunne overlatast til andre. Det første vilkåret er at andelseigaren sjølv må bu i bustaden medan utleiga skjer. Dette vil ikkje seie at andelseigaren må vere til stades i bustaden heile tida. Som det går fram av tolkingsfråsegna frå departementet datert 7. desember 2015, så må «slik utleie også kunne tillates når andelseieren ikke er til stede hele tiden, for eksempel på grunn av ferie» (jf. sak 15/5021-2). Det andre vilkåret – at utleiga må gjelde «delar av bustaden» – er nærare skildra i førearbeida til føresegna:

«I føresegna her er det ikkje sagt noko om kor stor del av bustaden som kan overlatast til andre, og i spesielle tilfelle kan situasjonen bli at andelseigaren brukar den minste delen av bustaden, men det er ikkje nødvendig å detaljregulere dette», jf. Ot.prp. nr. 30 (2002–2003) side 272, som viser til NOU 2000: 17 side 130.

Kor stor del av bustaden som kan leigast ut etter reglane i § 5-4, må dermed vurderast konkret.

#### 4.1.4 Skattelova – korttidsutleige er skattepliktig

Frå og med rekneskapsåret 2018 er korttidsutleige av eigen bustad skattepliktig, jf. skattelova § 7-2. Den nye regelen seier at leigeinntekter frå utleigeforhold som varer kortare enn 30 dagar, men der omfanget ikkje er omfattande nok til at leigeinntekta kan reknast som verksemdsinntekt, skal skattleggjast som kapitalinntekt. Som bakgrunn for regelen viser Finansdepartementet i Prop. 1 LS (2017–2018) side 88–89 mellom anna til at:



«Ettersom korttidsutleie kan gi betydelige leieinntekter, kan enkelte boligeiere finne det lønnsomt å trekke sine utleieenheter fra det tradisjonelle utleiemarkedet. Selv om korttidsutleie foreløpig foregår i et relativt begrenset omfang, vil omfanget trolig øke over tid. Departementet mener at skattereglene allerede nå bør endres for å ta høyde for en slik utvikling».

#### 4.1.5 Bruk av husleigelova

Husleigelova § 1-1 regulerer verkeområdet for lova. Det følgjer av fjerde ledd i føresegna at lova ikkje gjeld «avtaler om leie av husrom til ferie- og fritidsbruk». Det går fram av førearbeida til føresegna at:

«Uttrykket 'husrom bestemt til ferie og fritidsbruk' refererer seg til partenes formål med avtalen, ikkje til husrommets art. En ordinær enebolig beliggende på sørlandskysten som leies bort til turister i sommermånedene, faller utenfor loven. Boligen er etter sin art ikkje en fritidsbolig, men formålet med avtalen er å skaffe leieren en fritidsbolig, og det er avgjørende», jf. Ot.prp. nr. 82 (1997–98) s.149, som viser til NOU 1993: 4 s. 101.

Om eit korttidsutleigeforhold er omfatta av husleigelova, må derfor vurderast med utgangspunkt i om føremålet med avtalen er «ferie- og fritidsbruk».

#### 4.2 Kva er korttidsutleige, og kva er omfanget av slik utleige?

Med korttidsutleige siktar departementet i denne samanhengen til utleige av privatbustad for overnatting på døgn- eller vekebasis. For å snakke om korttidsutleige er det naturleg å avgrense mot leigeforhold som varer lenger enn 30 dagar.

Privat utleige av rom for overnatting er ikkje noko nytt i den norske marknaden. Framveksten av nettstader som gjev privatpersonar ei plattform for deling av overnatting, har likevel ført til ei stor auke i overnattingsmarknaden, og veksten er venta å halde fram, jf. NOU 2017: 4 side 114.<sup>2</sup> Ifølgje statistikk frå Airbnb var talet på gjester 671 000 i 2017 – ein auke på 56 prosent frå året før.<sup>3</sup> I ein rapport som er utarbeidd av Nordlands-

forskning, kjem det fram at det sommaren 2017 var registrert 25 491 Airbnb-utleigestader i Noreg. Dette utgjorde ein auke på 58 prosent samanlikna med året før.<sup>4</sup>

Couchsurfing er eit døme på ei delingsplattform der personar tilbyr gratis overnatting. Andre delingsplattformer, til dømes Airbnb, baserer seg på kommersiell utleige. Fleire hotellformidlingstenester har også begynt å tilby overnatting i privat bustad, mellom andre booking.com og Finn Reise, jf. NOU 2017: 4 side 114.

I ein rapport som blei utarbeidd av Airbnb i 2017, kjem det fram at gjennomsnittslengda på eit Airbnb-opphald er 2,9 netter, og ein typisk Airbnb-bustad blir i snitt leigd ut 25 netter i året.<sup>5</sup>

Departementet har fått tilbakemeldingar, både frå enkeltpersonar og frå organisasjonar, om at det i enkelte sameige blir drive ei form for intensiv utleige som fører til ei stor belastning for dei andre seksjonseigarane og bumiljøet. Mellom anna har Huseiernes Landsforbund og Leieboerforeningen i brev til departementet føreslått å avgrense tilgangen til å drive med korttidsutleige i sameige. I eit notat til Kommunal- og forvaltningskomiteen i samband med behandling av ny eigarseksjonslov i mai 2017, fremja ei juristgruppe som var sett saman av fagpersonar frå ulike organisasjonar og arbeidsstader, mellom andre NBBL, eit liknande forslag. Også media har omtalt saker der det blir fortalt om dårlege opplevingar som er knytte til korttidsutleige.

#### 4.3 Regulering av korttidsutleige i andre land

Restriksjonar på korttidsutleige er innført i fleire utanlandske byar med stor turisttrafikk. Reguleringane er ofte grunngevrne i at dei er tiltak mot bustadmangel og aukande leigeprisar, men også omsynet til bymiljø og fare for ein uregulert svart overnattingsmarknad har vore tema i debatten, jf. NOU 2017: 4 side 122. Reguleringane er gjennomgåande offentlegrettslege. Det vil seie at dei blir handheva av dei lokale styresmaktene. Brot på reguleringane blir i fleire byar sanksjonert med store bøter.

I Berlin og Barcelona er det eit krav om løyve frå styresmaktene for å kunne drive med korttidsutleige. I andre byar, mellom andre Amsterdam, Paris og London, er det innført restriksjonar i

<sup>2</sup> For ei utfyllande skildring av delingsplattformene og marknadseffektene viser departementet til NOU 2017: 4 punkt 7.3.

<sup>3</sup> Airbnb (2017) The Airbnb community in Norway.

<sup>4</sup> Nordlandsforskning (november 2017) Effekten av Airbnb på det generelle utleiemarkedet og bomiljøet i Norge.

<sup>5</sup> Airbnb (2017) The Airbnb community in Norway

form av eit maksimalt tal på dagar ein i løpet av året kan drive med korttidsutleige.

I Danmark blei det 23. oktober 2018 sendt på høyring eit forslag om å innføre eit tak for kor mange dagar ein kan korttidsutleige eigen bustad. Forslaget går ut på å setje taket til 70 dagar per år. Ein føresetnad for forslaget er at utleigeverksemda skjer gjennom ein utleigeformidlar som rapporterer omfanget av utleigeaktiviteten til skattestyresmaktene. Dersom dette vilkåret ikkje er oppfylt, er grensa for å korttidsutleige eigen bustad 30 dagar per år. Taket på 70 dagar skal vere ei minimumsgrense, slik at kvar enkelt kommune kan fastsetje eit høgare tal på dagar det skal vere tilgang til å drive med korttidsutleige i deira kommune. Kommunen skal likevel ikkje kunne setje taket høgare enn 100 dagar per år.

#### 4.4 Høyringsforslaget frå departementet

Departementet føreslo reglar om korttidsutleige i eigarseksjonslova og burettslagslova. Forslaget i eigarseksjonslova gjekk ut på å avgrense tilgangen til å drive med korttidsutleige ved å fastsetje ei grense på 90 dagar per år direkte i lova. Forslaget i burettslagslova gjekk ut på å utvide tilgangen til å drive med korttidsutleige ved å fastsetje ei grense på 30 dagar per år i lova.

At forslaga i eigarseksjonslova og burettslagslova var ulike, blei grunngeve med at dagens reglar om utleige er grunnleggjande ulike i dei to lovene. Departementet føreslo likevel å definere korttidsutleige likt i dei to lovene.

##### 4.4.1 Eigarseksjonslova

Departementet føreslo ein ny regel i eigarseksjonslova § 24 om at korttidsutleige i meir enn 90 dagar i året ikkje er tillate. Utleige i over 30 dagar samanhengande skulle etter forslaget ikkje bli ramma av føresegna. Slik utleige vil dermed ikkje «ete» av 90-dagarsregelen. Departementet viste til at dette ville harmonere med dei nye skatte-reglane, der eit leigeforhold blir rekna som kortvarig dersom utleigeforholdet varer i mindre enn 30 dagar, jf. skattelova § 7-2 første ledd.

Føremålet med forslaget var å avgrense hyp-pig og intensiv utleige, ikkje den retten seksjonseigaren har til å drive med normal utleige-verksemd. Departementet vurderte at med ei grense på 90 dagar per år ville ein bustadeigar som driv med alminneleg korttidsutleige kunne halde fram med dette. Departementet viste til tal

frå Airbnb Norge om at ein typisk Airbnb-bustad i snitt blir leigd ut 26 netter i året.<sup>6</sup>

Etter forslaget skulle forbodet mot korttidsutleige i meir enn 90 dagar ikkje gjelde dersom seksjonseigaren berre leiger ut delar av bustaden (til dømes eit rom), og heller ikkje dersom han vederlagsfritt låner ut bustaden. Departementet vurderte det som mindre sannsynleg at bumiljøproblem som støy og liknande vil oppstå når seksjonseigaren sjølv er til stades i leilegheita, og når han låner ut leilegheita til venner eller familie vederlagsfritt.

Departementet føreslo at kvart enkelt sameige kunne endre avgrensinga på 90 dagar i vedtektenene. Etter forslaget skulle sameiget kunne *senke* grensa for korttidsutleige til 60 dagar per år.

Når det gjeld høvet til å *utvide* tilgangen til å drive med korttidsutleige, skisserte departementet to alternativ som høyringsinstansane blei bedne om å kommentere særskilt:

Det første alternativet var at lova skulle gje sameiget tilgang til å utvide grensa opp til 120 dagar. Det andre alternativet var å gje sameiget høve til å vedta ei høgare grense (takset kan setjast høgare enn 120 dagar), eller eventuelt vedta at det ikkje skal vere avgrensingar i retten den enkelte har til å drive med korttidsutleige.

Sidan det etter forslaget skulle vere forbode å drive med korttidsutleige i meir enn 90 dagar per år, ville brot på regelen utgjere eit mishald. Departementet peika på at det etter omstenda kunne tenkjast at mishaldet kunne vere vesentleg, slik at det kunne kome pålegg om sal.

Departementet føreslo at regelen ikkje skulle gjelde for utleige av seksjonar der alle seksjonane i sameiget er fritidsbustader.

##### 4.4.2 Burettslagslova

Departementet føreslo ei endring i burettslagslova § 5-4, som opna opp for at ein andelseigar kan korttidsutleige leilegheita si i ein periode som er avgrensa til 30 dagar per år. Etter forslaget skulle ikkje andelseigaren måtte hente inn samtykke frå styret i forkant av utleiga.

Føremålet med forslaget var å gje kvar enkelt andelseigar større fridom til å drive med korttidsutleige i tråd med samfunnsutviklinga, men det blei føreslått ein snevrare tilgang til å drive med korttidsutleige i burettslag samanlikna med i eit eigarseksjonssameige. Departementet føreslo heller ikkje å opne for at det enkelte burettslaget

<sup>6</sup> Airbnb (2016) Airbnb i Norge – et overblikk.

skulle kunne vedtektsfeste ei anna grense enn 30 dagar per år.

## 4.5 Innspel frå høyringsinstansane

### 4.5.1 Forslaget i eigarseksjonslova

39 høyringsinstansar har uttalt seg om forslaget om å regulere korttidsutleige. Av desse er det eit klart fleirtal som er positive til forslaget. Dette gjeld *Forbrukartilsynet, Kartverket, Sysselmannen på Svalbard, Longyearbyen lokalstyre, Bergen kommune, Oslo kommune, BergenByLiv, Advokatforeningen, Huseiernes Landsforbund, Norges Hytteforbund, Boligmentoren, Eiendom Norge, Leieboerforeningen, Frittstående Boligforvalteres Interesseorganisasjon, LO, Norske Boligbyggelags Landsforbund, Visit Svalbard, Utleiemegleren AS, NHO Reiseliv, Virke, OBOS, Brauten Eiendom, Advokatfirmaet Haavind, Bjørvika Apartments, Ingun Risnes og Øistein Mangset, Skarven sameie, Erik Wilberg, Bjørg-Inger Jordal, Ballparken Borettslag, Viken Amfi Sameie, Kaja og Jonny Egeberg Eide, ein anonym privatperson og Sameiet Damsgårdsveien 73–75.*

Av desse er det fleire som kjenner til, eller som sjølve har opplevd, at intensiv korttidsutleige kan truge bumiljøet i eit eigarseksjonssameige. *Boligmentoren* skriv at tilbakemeldingane dei har fått frå sine medlemmer, er at korttidsutleige fører til «betydelig større uro i nabolaget, manglende kjennskap til husordensregler og usikkerhet for småbarnsfamilier [...] Videre uttrykker mange usikkerhet med tanke på barns lek utenfor bolig. Med stor utskifting av beboere følger mindre trygghet for at andre i nabolaget er oppmerksomme på barna og ellers til å stole på».

*Boligmentoren* skriv vidare at dei har fått fleire tilbakemeldingar om skadedyrproblematikk i samband med intensiv korttidsutleigeverksemd. Ein privatperson peikar på det same.

*OBOS* meiner at forslaget representerer ein rimeleg balanse mellom den retten seksjonseigararen har til å rå over sin seksjon, og den interessa sameiget har i ordna buforhold.

*Advokatfirmaet Haavind* skriv at dei har erfart at intensiv korttidsutleige utført av profesjonelle aktørar fører til store interne problem i eigarseksjonssameige og burettslag. Advokatfirmaet peikar på at det særleg har vist seg å vere vanskeleg å bli einige internt i sameiget om korleis utleigetilgangen skal regulast. Advokatfirmaet Haavind meiner at ein ved å regulere spørsmålet direkte i lova vil kunne få færre problem og tvistar. *NBBL*

og *Leieboerforeningen* er inne på det same og peikar på verdien av klare reglar.

Fleire av høyringsinstansane som er positive, har likevel innspel til forslaget:

#### *Definisjonen av korttidsutleige*

*Bjørvika Apartments* meiner at grensa for kva som er definert som korttidsutleige bør reduserast frå 30 til 14 dagar. Dei skriv at «[s]vært få bor i en fritidsbolig eller på et hotell noe sted i Norge i mere enn 14 dager [...] De fleste som bor i mere enn 14 dager er i en situasjon hvor de trenger en midlertidig bolig.» *Viken Amfi Sameie* meiner at korttidsutleige bør definerast som leigeforhold under 60 dagar samanhengande. Sameiget meiner at det vil vere relativt enkelt for ein næringsaktør å leige ut i meir enn 30 dagar i fleire periodar per år og fylle opp innimellom med korttidsutleige (under 30 dagar) utan å bryte lova, og dermed halde fram «hotellverksemda» si.

#### *Hovudregelen i lova – 90 dagar*

Fleire høyringsinstansar har innspel til kva som bør vere den lovfesta grensa for kor mange dagar ein seksjonseigar kan drive med korttidsutleige i løpet av eit år.

*Visit Svalbard, Brauten Eiendom, NBBL, LO, Skarven Sameie, Ballparken Borettslag, Viken Amfi Sameie og Sameiet Damsgårdsveien 73–75* har teke til orde for at den lovbestede grensa bør vere på 60 dagar per år. *Skarven sameie* skriv at med ei grense på 90 dagar vil ein «i løpet av en sommersesong på 3 måneder (90 dager) tillate leieforhold som i prinsippet kan vare ned til 1 døgn». *NBBL* skriv at å lovfeste ei grense på 90 dagar vil vere ei utviding av tilgangen til å drive med korttidsutleige samanlikna med dagens reglar. *NBBL* meiner at med ei grense på 60 dagar i året får seksjonseigarar omtrent same tilgang som i dag til å drive med korttidsutleige.

*Brauten Eiendom*, som også føreslår ei grense på 60 dagar, meiner at føresegna ikkje bør bli sett i kraft før om ti år. Slik vil dei redusere skadeverknadene for seksjonseigarar som har basert eigarskapen sin på korttidsutleige.

*NBBL* og *LO* meiner at det er viktig at den øvre grensa samsvarar med når slik utleige vil utgjere næringsverksemd. Desse høyringsinstansane viser til at det ville vore uheldig dersom forslaget om eit tak på 90 dagar blei vedteke og ein domstol deretter kom til at korttidsutleige utover 60 dagar var ulovleg fordi omfanget av nærings-

bruk blei større enn det som er lovleg etter eigarseksjonslova.

*Sameiet Damsgårdsveien 73–75* meiner taket for kor mange dagar det lovleg skal vere mogleg å drive med korttidsutleige, må gjelde det samanlagde talet på dagar for dei eigarseksjonane som er erverva av same kjøper, og at det må presiserast i lova eller førearbeida at føreseigna også gjeld ved framleige.

#### *Tilgangen til å vike frå hovudregelen i lova gjennom vedtektene*

Elleve instansar har uttalt seg om kva for eit alternativ dei føretrekkjer når det gjeld høvet til å utvide tilgangen til å drive med korttidsutleige i vedtektene. Av desse er det ti som føretrekkjer det første alternativet (grense på 120 dagar). Berre *Huseiernes Landsforbund* føretrekkjer det andre alternativet (inga grense). Grunngevinga deira er at dette er mest i tråd med det dei har føreslått tidlegare.

Dei instansane som støttar det første alternativet, er *Oslo kommune, Bergen kommune, Leieboerforeningen, Utleiemegleren AS, Frittstående Boligforvalteres Interesseorganisasjon, Advokatfirmaet Haavind AS, Skarven Sameie, Sameiet Damsgårdsveien 73–75 og Bjørvika Apartments*. *OBOS* støttar også forslaget, sjølv om dei helst ønskjer seg ein fast regel på 90 dagar som sameiga ikkje kan vike frå.

Desse instansane framhevar mellom anna at reguleringa ikkje vil gje eit effektivt vern dersom lova ikkje har ei maksgrense. *Utleiemegleren AS* skriv at det «i dag allerede er mange sameier der mer enn 2/3 av seksjonene, er eiet av en eller flere eiendomsinvestorer. Dersom det ikke settes en maksgrense på antall døgn det kan drives korttidsutleie i loven, vil disse sameiene fortsatt kunne drives som hotellvirksomhet.» *Leieboerforeningen* og *Advokatfirmaet Haavind* uttalar seg i same retning.

*Advokatforeningen* meiner at tilgangen til å kunne setje eit høgare tak enn 90 dagar kan vere problematisk med tanke på reglane om bustadføre mål. Foreininga skriv at «[k]orttidsutleie av en bolig i mer enn 90 dager per år, vil i mange tilfeller kunne komme i strid med dette [boligformålet], og dermed utgjøre ulovlig bruk av boligen». *Advokatforeningen* meiner at det vil vere uheldig om eigarseksjonslova uttrykkeleg opplyser at ein viss bruk kan tillatast i vedtektene, samtidig som slik bruk likevel ikkje er lovleg etter andre føresegner. *Advokatforeningen* meiner dette best blir for-

hindra ved at lova berre opplyser at andre ordningar kan vedtektsfestast.

*Longyearbyen lokalstyre, BergenByLiv, OBOS* og *Ingun Risnes og Øistein Mangset* uttrykkjer at grensa på 90 dagar per år bør liggje fast, og at det ikkje bør vere høve til å utvide grensa i vedtektene. *OBOS* viser til at omsynet til ei føreseieleg ordning og innretninga for kjøparar av eigarseksjonar tilseier at det ikkje bør eksistere for mange avvikande ordningar i dei ulike eigarseksjons sameiga. *Longyearbyen lokalstyre* gjev uttrykk for at situasjonen der er spesiell, ved at bustadsituasjonen er pressa. Lokalstyret meiner at korttidsutleige på Svalbard gjev eit lågare tilbod av bustader til langtidsutleige. På bakgrunn av dette ønskjer dei at det ikkje skal vere mogleg å fastsetje ei høgare grense enn 90 dagar i vedtektene.

*Advokatforeningen* har innspel om tilgangen til å setje eit lågare tak enn 90 dagar. *Advokatforeningen* meiner at «lovgiver ikke bør forhindre at det kan etableres enkelte sameier med strengere restriksjoner enn 60 dager, eller til og med totalforbud mot korttidsutleie». Dei går ut frå at ein slik restriksjon krev samtykke frå dei enkelte seksjonseigarane. *Advokatforeningen* skriv vidare at:

«En annen utfordring med nedre grenser for restriksjoner som kan vedtektsfestes for korttidsutleie, kan være tolkning av mulighet for andre typer begrensninger enn maksimalgrenser for dager per år. Eksempelvis kan det være ønskelig for et sameie å fastsette minstegrenser for utleie på 14 dager, for å unngå de helt kortvarige utleiesituasjonene, eller maksimalgrenser for antall ulike leieforhold en seksjonseier kan ha per år, for eksempel maks 20 ulike leieforhold. *Advokatforeningen* ser ingen grunn for lovgiver til å forby slike vedtektsbestemmelser, så fremt disse vedtas med den enkelte seksjonseiers samtykke.»

#### *Handheving av regelen, rapportering, statistikk og evaluering*

*Advokatfirmaet Haavind* og *NBBL* meiner at utlei-geaktørar må ha rapporteringsplikt overfor styret i sameiget. *Advokatfirmaet Haavind* meiner at utan ei slik rapporteringsplikt vil styret ikkje kunne vite om seksjonen faktisk blir leigd ut i eit ulovleg omfang, og at styret heller ikkje vil kunne bevise påstandane sine i ein eventuell tvist. *NBBL* skriv at ei meldeplikt også vil gje styret betre oversikt over kven som kan vere i bygningen, i tilfelle brann.

*Frittstående Boligforvalteres Interesseorganisasjon* meiner at unntaket for vederlagsfritt korttidsutlån vil verke prosessfremjande ettersom det blir umogleg å føre kontroll med at grensa for lovleg utleige blir halden.

*NHO Reiseliv* skriv at opplysningsplikta og reguleringa av korttidsutleige utfyller kvarandre. *NHO Reiseliv* meiner at det er viktig at forslaget ikkje kompliserer innføringa av rapporteringsplikta som Finansdepartementet har føreslått, fordi forslaget frå Finansdepartementet er viktigast og hastar mest.

*Visit Svalbard* føreslår at det blir obligatorisk for formidlingsplattformer for korttidsutleige å levere statistikk til SSB om gjester, gjestedøgn og nasjonalitet.

*Forbrukartilsynet* skriv at delingsøkonomien er i sterk utvikling, og at det derfor kan vere tenleg å vurdere reglane om nokre år.

#### *Fritidsbustader*

*Brauten Eiendom* og *Norges Hytteforbund* støttar forslaget om at regelen ikkje skal gjelde for fritidsbustader.

*Sysselmannen på Svalbard, Longyearbyen lokalstyre* og *Visit Svalbard* har uttalt seg om utleige av fritidsbustader på Svalbard. *Sysselmannen på Svalbard* meiner at det er mykje som tyder på at det også er ein marknad for korttidsutleige av fritidsbustader i bykjernen i Longyearbyen. Vidare skriv *Sysselmannen* at «i henhold til Svalbardmiljøloven § 85 er det kun den som er eller har vært fastboende som kan leie fritidshytter på Svalbard. Korttidsutleie av fritidsboliger reiser imidlertid en annen type problemstillinger enn det svalbardmiljøloven har som formål å ivareta. En aktiv tilnærming til korttidsutleie av fritidsboliger i Longyearbyen vil således kreve virkemidler av en annen art enn det svalbardmiljøloven legger til rette for».

#### *Forholdet til plan- og bygningslova*

Fleire høyringsinstansar saknar ei utgreiing om forholdet til reglane i plan- og bygningslova om branntryggleik m.m.

*Kartverket, Frittstående Boligforvalteres Interesseorganisasjon, Longyearbyen lokalstyre, Virke Reise Norge, BergenByLiv* og *Ingun Risnes og Øistein Mangset* etterlyser ei utgreiing om når korttidsutleige får karakter av å vere hotelldrift (næringsverksemd), og kva konsekvensar dette har, mellom anna for brannkrav, og kva for verkemiddel kommunen har til å hindre dette.

*Longyearbyen lokalstyre* viser til at fleire hybellehus i Longyearbyen ikkje er seksjonerte, og at dei derfor ikkje er omfatta av forslaget. Dei vil dermed først drive ulovleg utleige når korttidsutleiga er så omfattande at ho må reknast som «hotell-drift». Lokalstyret viser til at reglane for når utleige går over til hotelldrift, er uklare, og at det derfor er svært vanskeleg å følgje opp dette i dag.

*Ballparken Borettslag* peikar på at «[d]et stilles andre brannsikkerhetskrav til hoteller og overnattingssteder enn til boliger, og at det er helt grunnleggende at det avklares hvordan disse reglene forholder seg til forslaget».

*Sysselmannen på Svalbard* peikar på at situasjonen i Longyearbyen er så spesiell og utfordrande at dei føreslåtte tiltaka åleine ikkje vil vere nok for å snu den uheldige utviklinga. *Sysselmannen* uttalar på bakgrunn av dette at «[d]et vil derfor være både riktig og nødvendig at det foretas en egen vurdering av behovet for og anvendelsen av regelverket for Svalbard, herunder om det kan være nødvendig med egne og ytterligere tiltak.»

*Bjørvika Apartments* meiner at forslaget vil kome i konflikt med korleis kommunane praktiserer plan- og bygningslova. Dei viser til at det er ulik praksis i kommunane om når korttidsutleige løyser ut søknadsplikt. *Bjørvika Apartments* meiner derfor at ein må føreslå endringar i plan- og bygningslova. *Forenom AS* peikar på det same.

*Boligmentoren* meiner at korttidsutleige bør regulerast nærare for å få bukt med dei såkalla leilegheitshotella. Dei presiserer likevel ikkje i kva for ei lov dette bør gjerast.

#### *Negative til forslaget*

Seks høyringsinstansar er negative til forslaget. Dette gjeld innspel frå *Forenom AS* og *Airbnb*, og fire anonyme privatpersonar.

Privatpersonane peikar gjennomgåande på at forslaget er for inngripande, og at korttidsutleige er ei viktig inntektskjelde. Ein av privatpersonane meiner korttidsutleige er viktig for turismen. Ein av dei andre privatpersonane meiner at regelen ikkje bør gjelde for korttidsutleige av primærbutikken.

*Forenom AS* meiner at lovforslaget ikkje er godt nok grunngeve. Selskapet skriv at det ikkje er vist til nokon forskingsbaserte eller etterprøvbare kjelder for at omfattande korttidsutleige kan føre til eit dårlegare bumiljø. Vidare meiner *Forenom AS* at forslaget kan vere i strid med Den europeiske menneskerettskonvensjonen (EMK) tilleggsprotokoll (TP) 1 artikkel 1. *Forenom AS* meiner at forslaget vil gjere det

umogleg å drive korttidsutleige av eigarseksjonar på heilårsbasis, og at det vil fjerne grunnlaget for den kommersielle verksemda til både profesjonelle aktørar og enkeltpersonar som har investert i utleigeleilegheiter for korttidsutleige. Forenom AS meiner at lovforslaget ikkje «bygger på en rimelig balansering av interessene til de som driver med korttidsutleie på kommersiell basis, og øvrige sameiere som i ulik grad opplever det som en belastning å møte fremmede i gangene eller lignende».

*Airbnb* meiner at det ikkje er grunnlag for å seie at det er behov for å avgrense retten til å drive med korttidsutleige til 90 dagar per år, og meiner dette utgjer ein unødvendig restriksjon.

#### 4.5.2 Forslaget i burettslagslova

13 høyringsinstansar har uttalt seg om forslaget om å utvide tilgangen til å drive med korttidsutleige i burettslag. Eit klart fleirtal støttar forslaget. Dette gjeld *Bergen kommune, Oslo kommune, Huseiernes Landsforbund, Boligmentoren, Leieboerforeningen, OBOS, NBBL, LO* og *Advokatfirmaet Haavind*. Fleire av desse instansane framhevar at forslaget er klargjerande og vil fjerne den uvissa som har eksistert rundt dagens reglar.

*Leieboerforeningen* uttrykkjer i tillegg at det er positivt at også dei som bur i burettslag får ein inngang til delingsøkonomien, og at dette kan bidra til at leilegheiter som elles ville stått tomme, blir brukte i til dømes ferietider.

*Brauten Eiendom, Airbnb, Ballparken Borettslag* og *Ingun Risnes og Øistein Mangset* er negative til forslaget.

*Brauten Eiendom* meiner at ein ved å opne opp for korttidsutleige vil høle ut brukareieprinsippet. *Brauten Eiendom* uttalar at «[b]rukereieprinsippet kan nettopp være en sentral faktor for at forbrukere har kjøpt seg inn i et borettslag, nettopp fordi prinsippet vil fremme et godt bomiljø».

*Ballparken Borettslag* og *Ingun Risnes* og *Øistein Mangset* meiner at det heller bør vere opp til kvart enkelt burettslag å vurdere om korttidsutleige skal tillatast eller ikkje.

*Airbnb* meiner at taket på 30 dagar utgjer ein unødvendig restriksjon, og ønskjer seg ein friare tilgang til å drive med korttidsutleige i burettslag.

*Frittstående Boligforvalteres Interesseorganisasjon* har ikkje kommentert forslaget i seg sjølv, men meiner at departementet har lagt for stor vekt på dei historiske skilnadene mellom burettslagslova og eigarseksjonslova, og at reglane om korttidsutleige bør utformast likt.

## 4.6 Vurderingar frå departementet

### 4.6.1 Behovet for å regulere korttidsutleige i eigarseksjonslova

Bustad er det viktigaste formuesgodet for dei fleste menneske, og for mange ei viktig inntektskjelde. På eit prinsipielt grunnlag er departementet kritisk til å avgrense handlefridommen til private i ein elles fri eigedomsmarknad.

Dei digitale delingsplattformene har skapt nye moglegheiter for privat korttidsutleige, og i mange tilfelle kan dette bidra til ei betre ressursutnytting av bustader og auka turisme til Noreg, jf. NOU 2017: 4 side 116. Det skal, slik departementet ser det, vere mogleg å nytte seg av dei moglegheitene til avkastning som den nye delingsøkonomien gjev.

Samtidig er det viktig å leggje forholda til rette for at folk som bur tett i eigarseksjonssameige, skal ha trygge og gode bumiljø. Intensiv korttidsutleige kan føre til dårleg bumiljø.

Dagens lov har reglar som kan avgrense intensiv utleige, men dei er i stor grad baserte på skjøn. Departementet meiner derfor at det er behov for tydelegare rammer, særleg med tanke på auken i korttidsutleige, jf. punkt 4.2. Eit uklart regelverk vil kunne verke konfliktskapande, og departementet meiner det er viktig med reglar som kan setje styra i sameiget i betre stand til å handtere slike saker.

Når ein held dagens regelverk saman med samfunnsutviklinga på området, meiner departementet det er behov for å regulere den mest intensive forma for korttidsutleige. Departementet meiner at forslaget inneber ei nødvendig og tenleg tilpassing av lova til dei endra samfunnsforholda på dette feltet.

Departementet har merka seg at *Forenom AS* meiner at lovforslaget ikkje er godt nok utgreidd, og at dei påstutte negative sidene ved korttidsutleige ikkje er dokumenterte.

Departementet har basert lovforslaget både på tilbakemeldingar frå sentrale interesseorganisasjonar og kontakt med privatpersonar. Fleire privatpersonar har teke kontakt med departementet og Stortinget<sup>7</sup> og uttrykt at intensiv korttidsutleige er ei stor belastning for naboane. Vidare har departementet lagt vekt på at sentrale aktørar som representerer ulike interessegrupper, som Huseiernes Landsforbund, Leieboerforeningen og NBBL, meiner det er behov for å lovregulere den mest intensive forma for korttidsutleige.

<sup>7</sup> Innst. 308 L (2016–2017) punkt 3.1.

Høyringa støttar også opp under behovet for regulering. Av 39 høyringsfråsegner er det berre seks instansar som er uttalt negative til forslaget. Det er dessutan stor breidd blant dei instansane som er positive til forslaget. Forslaget har både fått støtte av organisasjonar som representerer bustadeigarar, som *Boligmentoren*, og av bustadutviklarar, som *OBOS* og *Brauten Eiendom*. *Bergen kommune*, *Oslo kommune* og *Longyearbyen lokalstyre*, støttar også forslaget.

Vidare har Regelrådet teke stilling til om konsekvensutgreiingane i høyringsnotatet tilfredstilte krava i utgreiingsinstruksen, og om konsekvensane for næringslivet var tilstrekkeleg kartlagde. Regelrådet konkluderte med at forslaga var tilstrekkeleg utgreidde.

Departementet har vidare merkt seg innvendinga frå *Airbnb*, *Forenom AS* og dei fire privatpersonane om at lovforslaget er for inngripande, og kommentaren frå *Forenom AS* om at forslaget ikkje er i tråd med EMK første tilleggsprotokoll artikkel 1.

Ein regel som avgrensar den retten kvar enkelt eigar har til å leige ut, vil representere eit inngrep i den frie eigarråderetten. EMK TP 1 artikkel 1 er likevel ikkje absolutt, og ordlyden opnar eksplisitt for inngrep frå det offentlege:

«Enhver fysisk eller juridisk person har rett til å få nyte sin eiendom i fred. Ingen skal bli fratatt sin eiendom unntatt i det offentliges interesse og på de betingelser som er hjemlet ved lov og ved folkerettens alminnelige prinsipper.

Bestemmelsene ovenfor skal imidlertid ikke på noen måte svekke en stats rett til å håndheve slike lover som den anser nødvendige for å kontrollere at eiendom blir brukt i samsvar med allmennhetens interesse eller for å sikre betaling av skatter eller andre avgifter eller bøter.»

Slik departementet ser det, er den føreslåtte regelen utforma slik at han ligg godt innanfor rammene av føresegna fordi han berre forbyr den mest intensive forma for korttidsutleige. Departementet meiner at forslaget utgjør eit moderat inngrep i råderetten til dei enkelte bustadeigarane.

Ein seksjonseigar kan etter forslaget drive normal korttidsutleigeverksemd. Med eit tak på 90 dagar vil det vere mogleg å leige ut eigen bustad i 45 av dei 52 helgane i året. Ein rapport frå *Airbnb* viser at ein bustad i snitt blir leigd ut 25 netter i året. For den normale norske *Airbnb*-verten er derfor 90 dagar i praksis inga innsvenging. Det vil vidare vere fullt mogleg å drive

alminneleg langtidsutleige når taket på 90 dagar er nådd.

Det skal også vere mogleg for selskap å drive utleigeverksemd. *Forenom AS* meiner at forslaget vil ramme hardt for dei som har investert i utleigeleilegheiter for å drive med korttidsutleige på heilårsbasis. Til dette vil departementet kommentere at det å kjøpe ein bustadseksjon for å drive med korttidsutleige heile året vil utgjere næringsverksemd, noko som ikkje er tillate etter dagens reglar. Forslaget utgjør ikkje noko nytt i så måte. Det vil med den føreslåtte regelen vere mogleg å drive med kombinasjonar av langtidsutleigeverksemd og korttidsutleigeverksemd. Vidare er det mogleg, dersom ein ønskjer å drive med profesjonell utleigeverksemd, anten å kjøpe ein seksjon som er regulert til næring eller å søkje om reseksjonering.

Departementet er på bakgrunn av dette ikkje einig i at forslaget om å regulere korttidsutleige er eit urimeleg inngrep i eigarråderetten. Forslaget er avgrensa til berre å ramme den intensive forma for korttidsutleige og vil gje klarare rammer, og gjere situasjonen meir føreseieleg, for dei som bur i seksjonane og for styret.

Departementet føreslår derfor å føre vidare det forslaget som blei sendt på høyring, men med enkelte presiseringar som vil bli utdjupa nedanfor.

#### 4.6.2 Definisjonen av korttidsutleige

For å snakke om korttidsutleige er det, slik departementet ser det, naturleg å avgrense mot leigeforhold som varer lenger enn 30 dagar. Eit leigeforhold som varer lenger enn 30 dagar (langtidsutleige) vil, slik departementet ser det, ikkje påføre naboane dei same ulempene som jamleg utskifting av leigetakarar kan gjere. Dersom bustaden blir leigd ut samanhengande i meir enn 30 dagar, skal dette derfor ikkje bli ramma av føresegna. Slik utleige vil dermed ikkje «ete» av 90-dagarsgrensa, og regelen vil ikkje avgrense den frie tilgangen ein seksjonseigar har til å drive med langtidsutleige.

*Bjørsvika Apartments* meiner at dei fleste som bur ein stad lenger enn 14 dagar, er i ein situasjon der dei treng ein mellombels bustad, og at korttidsutleige derfor bør definerast som utleigeforhold som varer kortare enn 14 dagar. Departementet oppfatar at *Bjørsvika Apartments* meiner at det er uheldig at utleigeforhold på til dømes tre veker blir ramma av regelen og «et» av 90-dagarsregelen, fordi det kan resultere i at det totale utleigetilbodet til denne gruppa blir lågare. *Viken Amfi Sameie* meiner at korttidsutleige bør define-

rast som leigeforhold under 60 dagar samanhengande.

Departementet meiner at ein regel på 30 dagar gjev ein god balanse. Departementet finn det ikkje naturleg å seie at menneske som har tilhald ein stad, til dømes under ein ferie i 15 dagar, har behov for ein mellombels bustad. Det er meir naturleg å gå ut frå at det eksisterer eit slikt mellombels bustadbehov dersom ein treng ein annan stad å bu i til dømes 50 dagar i samband med oppussing av eigen bustad eller på grunn av samlivsbrot. Departementet er dermed ikkje einig med Bjørvika Apartments i at korttidsutleige bør definerast som utleigeforhold som varer kortare enn 14 dagar.

Departementet legg også vekt på at regelen vil harmonere med skattelova § 7-2 første ledd, som seier at eit leigeforhold blir rekna som kortvarig dersom utleigeforholdet varer i mindre enn 30 dagar.

#### 4.6.3 Hovudregelen i lova – 90 dagar

Med ein hovudregel om at det er tillate å drive med korttidsutleige 90 dagar i løpet av eit år, meiner departementet at omsynet til råderetten til kvar enkelt eigar og omsynet til naboane (bumiljøet) blir balansert på ein god måte. Det er likevel fleire av høyringsinstansane som meiner at hovudregelen bør vere på 60 dagar.

90 dagar er, slik departementet ser det, nok til at bustadeigarar som driv med alminneleg korttidsutleigeverksemd, kan halde fram med det. Samtidig meiner departementet at 90 dagar med korttidsutleige i løpet av eitt år er innanfor det naboane må tole med tanke på samfunnsutviklinga.

Samtidig vil departementet presisere at den alminnelege regelen i eigarseksjonslova om at bruken av ein bustad ikkje skal vere til skade eller ulempe, gjeld uavhengig av desse 90 dagane, slik at styret etter omstenda vil kunne sanksjonere sje-nerande utleige uavhengig av talet på utleigedagar i året.

Departementet vil heller ikkje sjå vekk frå at utleiga kan ha ein slik karakter at ho er å rekne som ulovleg næringsverksemd også før grensa på 90 dagar er nådd. Departementet er ikkje einig med NBBL i at å lovfeste ei grense på 90 dagar vil vere ei utviding av tilgangen til å drive korttidsutleige samanlikna med dagens reglar. NBBL meiner at med ei grense på 60 dagar i året får seksjonseigarar omtrent same tilgang som i dag til å drive med korttidsutleige.

Slik departementet vurderer det, er det ikkje grunnlag for å seie at korttidsutleige i meir enn 60

dagar *generelt* er å rekne som næringsverksemd. Den nærare grensa for når utleigeverksemd blir å karakterisere som næring, må vurderast konkret. Omfanget av verksemda vil vere eit sentralt moment i vurderinga. Andre relevante moment kan vere storleiken på sameiget, om bruken er til sjenanse for naboane, i kva grad eigaren av bustaden sjølv bur der, og om utleigeverksemda elles har likskapstrekk med det tilbodet og den servicen ein vanlegvis får på eit hotell eller eit pensjonat.

Departementet vil vidare peike på at det enkelte sameiget sjølv, med to tredjedels fleirtal, kan velje å setje ei grense på 60 dagar i året.

Utviklinga innanfor korttidsutleigemarknaden har skjedd relativt fort. Departementet er derfor einig med Forbrukartilsynet i at det vil vere behov for å vurdere kontinuerleg om regelen verkar slik han er tenkt. Derfor meiner departementet at forslaget frå *Brauten Eiendom* om utsett ikraftsetjing i ti år ikkje vil vere tenleg.

*Sameiet Damsgårdsveien 73–75* meiner at taket på 90 dagar må gjelde for det samla talet på dagar ein eigar av fleire seksjonar leiger ut i løpet av eit år. Departementet meiner at så lenge det er lovleg å eige fleire seksjonar, bør det ikkje knyte seg særskilde avgrensingar til bruken av dei, og utleigeavgrensinga på 90 dagar vil gjelde per bustadseksjon. Den føreslåtte regelen er utforma slik at han gjeld sjølve bruken av bustadseksjonen. Avgrensinga på korttidsutleige gjeld derfor uavhengig av om det er eigaren sjølv som driv med korttidsutleige eller ein annan som framleiger.

#### 4.6.4 Tilgangen til å vike frå hovudregelen i lova gjennom vedtektene

*Longyearbyen lokalstyre, BergenByLiv, OBOS og Ingun Risnes og Øistein Mangset* meiner at grensa på 90 dagar bør liggje fast. *Longyearbyen lokalstyre* peikar særleg på at situasjonen der er spesiell ved at bustadsituasjonen er pressa.

For å skape fleksibilitet meiner departementet at sameiget sjølv bør kunne endre avgrensinga på 90 dagar innanfor visse rammer. På den måten vil det vere mogleg å tilpasse regelen slik at han dekkjer behova i kvart enkelt sameige og lokale forhold. Departementet har forståing for at situasjonen i Longyearbyen er spesiell, men meiner endringar i eigarseksjonslova ikkje er rett verkemiddel for å løyse dette. Vi viser til omtalen under punkt 4.6.7.

Departementet er einig med *OBOS* i at omsynet til ein føreseieleg situasjon tilseier at det ikkje bør eksistere for mange avvikande ordningar i



sameiga. Departementet meiner likevel at det blir teke nok omsyn til dette ved at lova set rammer for tilgangen til å vike frå hovudregelen i lova.

Når det gjeld tilgangen til å utvide grensa, er det klar støtte i høyringa for å fastsetje ei *øvre* grense på 120 dagar. Ti av elleve instansar støttar dette alternativet.

Til støtte for ikkje å setje eit *øvre* tak i lova kan ein hevde at dei enkelte sameiga betre enn lovgjevar kan vurdere kor mykje korttidsutleige deira sameige «toler».

Departementet har likevel kome til at det bør vere ei *øvre* grense for kva sameiget kan ta inn i vedtektene. Dersom dei andre som bur der, skal få eit reelt vern mot negative effektar av omfattande korttidsutleige, bør ikkje lova gje eit fleirtal på årsmøtet rett til å opne for korttidsutleige utover 120 dagar. Utan ei maksgrense er det vesentleg risiko for at regelen ikkje vil verke som ønskt, særleg i dei sameiga der det per i dag er omfattande korttidsutleige i mange leilegheiter. Departementet viser særleg til fråsegna frå *Utleiemegleren AS* om sameige der aktørar som driv med profesjonell korttidsutleige, har kvalifisert fleirtal på årsmøtet. Det ville vore eit paradoks dersom mindretalet, som her treng vernet mest, ikkje blir verna av regelen.

Samtidig meiner departementet at eit *øvre* tak på 120 dagar vil gje sameiga stor grad av fleksibilitet, og høve til å tilpasse maksgrensa til dei lokale forholda.

*Advokatforeningen* meiner at tilgangen til å kunne setje eit *høgare* tak enn 90 dagar kan vere problematisk med tanke på reglane om bustadføremål, og føreslår derfor at det berre skal stå at ein kan vedtektsfeste andre ordningar.

Departementet viser til punkt 4.6.3 om når korttidsutleige vil utgjere næringsverksemd. Vurderinga av om grensa for kva som utgjør næringsverksemd er nådd, må gjerast konkret.

Når det gjeld tilgangen til å setje eit *lågare* tak enn 90 dagar, meiner Advokatforeningen at lovgjevar ikkje bør hindre at det i enkelte sameige blir fastsett strengare restriksjonar enn 60 dagar, eller totalforbod mot korttidsutleige, så sant den enkelte samtykkjer til dette.

Slik departementet ser det, vil ei *lågare* grense enn 60 dagar vere eit for stort inngrep i råderetten til den enkelte. Å leige ut bustad er eit grunnelement i det å vere eigar av ein seksjon, jf. Rt. 2004 s. 1711. Det vil heller ikkje vere i tråd med føremålet med reguleringa, som er å avgrense den mest intensive korttidsutleiga. Departementet fører derfor vidare forslaget om at lova bør setje ei nedre grense på 60 dagar.

Lovforslaget set heilt klare rammer for tilgangen til å vike frå hovudregelen om 90 dagar. Departementet meiner at det heller ikkje bør vere høve til å fastsetje ei *lågare* grense enn 60 dagar i vedtektene – sjølv om den enkelte seksjonseigarane gjev samtykke til det.

Departementet meiner vidare at ein ved å definere i lova kva som er «korttidsutleige», stengjer for at ein annan definisjon kan bli fastsett i vedtektene. Tilgangen til å ta inn andre særreguleringar om korttidsutleige i vedtektene vil elles vere avhengig av ei tolking av lova slik ho blir vedteken.

Departementet har etter dette kome til at ein bør kunne vike frå hovudregelen om 90 dagar innanfor eit intervall på 60 til 120 dagar. Dette må i tilfelle vedtakast på årsmøtet med to tredjedels fleirtal og bli teke inn i vedtektene.

#### 4.6.5 Utleige av delar av bustaden, kostnadsfritt utlån og sameige der alle bustadene blir brukte som fritidsbustader

Departementet meiner at forbodet mot korttidsutleige i meir enn 90 dagar ikkje skal gjelde dersom seksjonseigaren berre leiger ut *delar* av bustaden (til dømes eit rom), og heller ikkje dersom han *vederlagsfritt* låner ut bustaden. Grunngevinga for dette er at departementet legg til grunn at bumiljøproblem som støy og liknande i mindre grad vil oppstå når seksjonseigaren sjølv er til stades i leilegheita, og når han låner ut leilegheita til venner eller familie vederlagsfritt.

Departementet fører også vidare forslaget om at regelen ikkje bør gjelde for utleige av fritidsbustad. Reglane om «bustadseksjonar» i eigarseksjonslova gjeld som hovudregel for både heilårsbustader og fritidsbustader. For fritidsbustader er det tradisjonelt gjort unntak for enkelte av dei meir restriktive reglane som gjeld for andre bustadseksjonar. I dag gjeld mellom anna ikkje standardkrava for bustadseksjonar som skal brukast til fritidsbustader. Departementet meiner at restriksjonar på utleietilgangen fell i same kategori. Det vil vere eit for stort inngrep i eigarråderetten å avgrense tilgangen til å leige ut fritidsbustader. Ingen av høyringsinstansane har uttalt at dei er ueinige i dette.

I og med at omgrepet «fritidsbustad» ikkje er definert i eigarseksjonslova, kan det oppstå problem med grensedraging. Til liks med det departementet kom til i Ot.prp. nr. 33 (1995–96) punkt 4.9, meiner departementet likevel at fritidsbustader vanlegvis klart vil skilje seg frå heilårsbustader.

dene. Departementet legg vidare til grunn at dersom ein kjøper ei leilegheit i eit sameige til fritidsbruk, men der dei andre eller flesteparten av leilegheitene blir brukte som heilårsbustad, vil hovudregelen om korttidsutleige av heilårsbustader kome til bruk også for denne «fritidsbustaden».

Departementet har merkt seg at *Sysselmannen på Svalbard* meiner at det er ein marknad for korttidsutleige av fritidsbustader i Longyearbyen, og at svalbardmiljølova ikkje gjev effektive verkemiddel for å forhindre dette.

#### 4.6.6 Handheving av regelen

I regelen om at korttidsutleige i meir enn 90 dagar per år er forbode, ligg det at brot på regelen vil utgjere eit mishald. Styret i sameiget må handtere dette etter dei alminnelege reglane om mishald i lova. Etter omstenda kan ein tenkje seg at mishaldet kan vere vesentleg, slik at ein kan gje pålegg om sal.

*Frittstående Boligforvalteres Interesseorganisasjon* meiner at unntaket for vederlagsfritt korttidsutlån vil vere prosessfremjande. *Advokatfirmaet Haavind og NBBL* meiner at utleigeaktørar må ha ei rapporteringsplikt overfor styret i sameiget for å gjere det mogleg for styret å vite om ein seksjonseigar er i mishald, og bevise påstanden i ein eventuell tvist.

Det kan vere krevjande for eit styre å handheve regelen dersom ein seksjonseigar prøver å omgå han. Departementet meiner likevel at ei rapporteringsplikt vil føre til eit for rigid system. Dersom ein blir ueinige om kor mange dagar seksjonen har vore leigd ut i løpet av eit år, må dette derfor vurderast ut frå alminnelege bevisreglar.

Finansdepartementet har i Prop. 1 LS (2018–2019) fremja eit forslag om opplysningsplikt for formidlingsselskap m.m. Det blir føreslått ein generell heimel i skatteforvaltningslova og at opplysningsplikta blir avgrensa i forskrift. Forslaget fører til at ordninga i første omgang blir innført for formidling av utleige av fast eigedom. Nærare reglar om mellom anna kva opplysningar som skal leverast, er det føreslått å gje i forskrift. Dersom forslaget blir gjennomført og det blir lagt opp til at verksemdar som formidlar utleige av fast eigedom skal rapportere inn opplysningar om utleigeforholdet til skattestyresmaktene, inkludert talet på utleigedøgn per utleigeforhold, vil formidlingsselskapa måtte leggje til rette for eit system for registrering og lagring av denne typen opplysningar. Departementet går ut frå at ein seksjonseigar då vil kunne få innsyn i opplysningane som er

registrerte om han eller henne hos formidlingsselskapet etter reglane i personopplysningslova. Ved ein eventuell tvist med styret om kor mange dagar ein seksjonseigar har leigd ut seksjonen, vil dette kunne vere nyttig.

#### 4.6.7 Forholdet til plan- og bygningslova

Fleire høyringsinstansar ber om ein omtale av kva forhold forslaget har til plan- og bygningslova. Særleg gjeld dette spørsmålet om når korttidsutleige får karakter av å vere hotell drift (næringsverksemd), og kva konsekvensar dette mellom anna får for krav til branntryggleik.

Eigarseksjonslova er primært ei privatrettsleg lov. Det vil mellom anna seie at ho verken regulerer, eller skal regulere, krav til branntryggleik.

Korttidsutleige av ein bustadseksjon kan likevel utgjere ei søknadspliktig bruksendring etter plan- og bygningslova. Seksjonseigaren må til dømes søkje kommunen dersom ein bustad blir brukt eller lagd til rette for bruk som i større grad svarar til hotell-/næringsverksemd. Det sentrale med kravet til søknad er å gje kommunen høve til å vurdere om den endra bruken er i tråd med arealplan og bygningskrav. Dersom korttidsutleiga har karakter av næringsverksemd og dermed er søknadspliktig, er bruken ulovleg fram til eigaren har søkt og fått løyve. Dersom bruksendringa er i tråd med regelverket, er hovudregelen at eigaren har krav på å få løyve. For å avslå søknaden må kommunen vise til ein avslagsheimel i plan- og bygningslovgjevinga. Det kan til dømes vere at krav til branntryggleik ikkje er oppfylt.

Departementet er merksam på at dei gjeldande reglane kan bli opplevd som uklare. Det går for tida føre seg eit arbeid for å revidere regelverket for eksisterande bygg i plan- og bygningslova. I den samanhengen vil departementet også vurdere problematikken rundt korttidsutleige i den lova.

Departementet ser også at situasjonen i Longyearbyen, med aukande bustadmangel, er utfordrande, og viser til at regjeringa har som mål å leggje til rette for eit levedyktig lokalsamfunn på Svalbard, jf. Jeløya-plattformen side 80. Slik departementet ser det, er plan- og bygningslova eit rettare og meir eigna verkemiddel enn eigarseksjonslova for å motverke at bustader blir trekte ut av marknaden for langtidsleige, for i staden å bli brukte til korttidsutleige. Departementet vil derfor sjå nærare på om det er mogleg å føreslå målretta endringar i det plan- og bygningsrettslege regelverket.

Departementet har for øvrig merkt seg at enkelte av høyringsinstansane ønskjer seg offent-

legrettslege reglar, slik at kommunen lokalt kan fastsetje ei strengare regulering.

#### 4.6.8 Korttidsutleige i burettslagslova

Burettslagsmodellen byggjer på eit grunnleggjande prinsipp om at andelseigaren sjølv skal bu i bustaden (brukareigeprinsippet). Prinsippet fører til at det er lite rom for å drive med korttidsutleige, og departementet har fått tilbakemeldingar om at reglane blir opplevde som rigide.

Departementet meiner at det er behov for å modernisere reglane i burettslagslova noko, ved å gje andelseigaren ein avgrensa tilgang til å låne eller leige vekk bustaden sin i ein kortare periode. Departementet meiner at ei maksimal grense på 30 dagar ikkje vil svekkje brukareigeprinsippet nemneverdig. Slik departementet ser det, er omsynet til brukareigeprinsippet og omsynet til å gje bebruarane i burettslaget ein inngang til delingsøkonomien balansert på ein god måte, slik også *Leieboerforeningen* peikar på.

I dette ligg det at departementet ikkje er einig med *Frittstående Boligforvalteres Interesseorganisasjon* i at reglane bør utformast likt i eigarseksjonslova og burettslagslova.

Forslaga frå departementet skil seg tvert imot frå forslaga som er skildra i punkt 4.6.1 til 4.6.7, på fleire punkt:

For det første meiner departementet at det i burettslag ikkje skal vere høve til å fastsetje ei høgare grense i vedtektene. Dette bidreg til å

sikre at andelseigaren som ein klar hovudregel framleis skal måtte bu i bustaden sjølv.

Departementet føreslår, for det andre, at det skal vere eit vilkår for korttidsutleige at eigaren sjølv bur i bustaden. Dette er for å sikre at burettslagsleilegheiter ikkje blir utleigeobjekt. Vilkåret vil likevel ikkje seie at andelseigaren må vere til stades i bustaden heile tida. Han kan vere vekke i periodar så lenge det ikkje går utover det som er naturleg i ein busituasjon.

For det tredje føreslår departementet at avgrensinga på 30 dagar i burettslag også skal gjelde for *vederlagsfritt utlån*. Grunngevinga for dette er at bruksoverlatingsomgrepet i burettslagslova er vederlagsnøytralt. Bruksoverlatingsomgrepet er godt innarbeidd i burettslagslova, og departementet føreslår derfor at det blir ført vidare.

Departementet er heller ikkje einig med *Ballparken Borettslag og Ingun Risnes og Øistein Mangset* i at det bør vere opp til kvart enkelt burettslag å vurdere om korttidsutleige skal tillast eller ikkje. Føremålet med forslaget er berre å gje andelseigarar tilgang til å drive korttidsutleige og ein låg terskel til å ta del i denne delen av delingsøkonomien. Departementet legg vekt på at det ikkje bør vere formelle hinder for korttidsutleige, og føreslår derfor at andelseigaren *ikkje* skal måtte hente inn samtykke frå styret i forkant av utleiga, eller på annan måte rapportere utleiga til styret.

## 5 Innføre heimel for å krevje eigarskiftegebyr i eigarseksjonslova

### 5.1 Gjeldande rett

---

#### 5.1.1 Burettslagslova

Etter burettslagslova § 4-6 kan burettslaget krevje eit vederlag for arbeid som laget blir påført i samband med sal av andelar.

Arbeid i samband med eigarskifte er til dømes å svare på førespurnader frå meklaren i samband med eigarskiftet, rekne ut felleskostnader, ajourføre andelseigarregisteret, skrive ut nye betalingsblankettar m.m. og å behandle godkjenningsspørsmålet.

Bakgrunnen for lovreguleringa av tilgangen til å ta gebyr var at burettslaget i alle tilfelle måtte rekne med å dekkje dei kostnadene forretningsføraren har ved eigarskifte. Føremålet med gebyrføresegna er dermed å plassere kostnaden hos den som løyser ut kostnaden, i staden for å dele han på alle andelseigarane som ein felleskostnad, jf. NOU 2000: 17 side 123 og Ot.prp. nr. 30 (2002–2003) side 123 og 263.

Føresegna fastset at ein ikkje kan avtale at andre enn avhendaren skal betale vederlaget. Samtidig som burettslagslova § 4-6 fekk eit nytt andre punktum, fekk avhendingslova § 2-6 første ledd eit tillegg om at seljaren skal dekkje vederlaget. Denne føresegna er gjort ufråvikeleg i forbrukarkjøp, jf. avhendingslova § 1-2 andre ledd. Grunngevinga er at det er seljaren som «løyser ut» kostnaden. Det er også seljaren, som andelseigar i laget, som kan påverke fastsetjinga av gebyret gjennom dei avtalane laget inngår med forretningsføraren, jf. Ot.prp. nr. 16 (2007–2008) punkt 4.4.

Då føresegna blei innført, tok departementet utgangspunkt i at gebyret skulle vere på nivå med dei *reelle kostnadene* burettslaget blei påført som følge av eigarskiftet. Det er bakgrunnen for at det blei vedteke ei øvre grense for gebyret som kan krevjast, til fire gonger rettsgebyret. Rettsgebyret blei heva til kr 1130 frå 1. januar 2018, slik at det maksimale gebyret som kan krevjast, i dag er kr 4520. Satsen er eksklusiv meirverdiavgift, slik at dette kan leggjast til i den grad gebyret er

avgiftspliktig, jf. Ot.prp. nr. 30 (2002–2003) side 123.<sup>8</sup>

#### 5.1.2 Eigarseksjonslova

Eigarseksjonslova har ikkje ein tilsvarende heimel for eigarskiftegebyr som i burettslagslova. Likevel er det langvarig praksis for at det også i eigarseksjonssameige med forretningsførar blir kravd gebyr ved eigarskifte.

Departementet har gjeve to tolkingsfråsegner om eigarskiftegebyr i eigarseksjonssameige. I ei fråsegn frå 14. mai 2009 kom departementet under sterk tvil til at forretningsføraren ikkje hadde høve til å krevje gebyr utan nærare avtale når ein eigarseksjon skiftar eigar (jf. sak 07/2021-5). I ei nyare fråsegn, frå 18. september 2017, kom departementet til at eigarskiftegebyr er å rekne som ein særkostnad (jf. sak 17/1299-2). Styret kan derfor ikkje forplikte dei enkelte seksjonseigarane til å betale eit gebyr i samband med eigarskifte utan at dei har akseptert det. Samtidig peika departementet på at for alle praktiske føremål vil ei plikt som er fastsett i vedtektene, vere tilstrekkeleg – så sant vedtektene er registrerte i Føretaksregisteret. Er dei registrerte der, har alle seksjonseigarane akseptert dei ved at dei har kjøpt seg inn i sameiget etter at vedtektene blei etablerte, eller eventuelt ved at dei enkelte seksjonseigarane uttrykkeleg har akseptert vedtektene.

### 5.2 Høyringsforslaget frå departementet

---

Departementet føreslo at ein skulle ta inn ein heimel i eigarseksjonslova for å ta gebyr ved eigarskifte. Forslaget gjekk ut på at seljaren skal betale gebyret, og at det maksimale gebyret ein kan ta, er 4 gonger rettsgebyret (altså maksimalt kr 4520

<sup>8</sup> Ved vedtak av Prop. 1 LS (2014–2015) blei meirverdiavgiftsunntaket for forvaltningstenester som blir leverte frå bustadbyggjelag til tilknytte burettslag fjerna med verknad frå 1. januar 2015.

+ mva. per 1. januar 2018). Føremålet med forslaget er å fjerne tvil om tilgangen til å krevje gebyr. Sidan arbeidet med eigarskifte i burettslag og sameige er tilnærma likt, føreslo departementet at reguleringa av tilgangen til å ta gebyr i eigarseksjonslova skulle samsvare med den tilsvarende heimelen i burettslagslova.

### 5.3 Innspel frå høyringsinstansane

Forslaget frå departementet blei støtta av 8 av dei 11 høyringsinstansane som uttalte seg om forslaget. Disse er *Bergen kommune*, *Brauten Eiendom*, *Eiendom Norge*, *Frittstående Boligforvalteres Interesseorganisasjon*, *Forbrukertilsynet*, *NBBL*, *Norges Eiendomsmeglerforbund* og *OBOS*. Av dei åtte som støtta forslaget, uttalte seks seg om realiteten.

*Bergen kommune*, *Frittstående Boligforvalteres Interesseorganisasjon*, *NBBL*, *Norges Eiendomsmeglerforbund* og *OBOS* støttar forslaget slik det står. Fleire av dei framhevar at det er rimeleg og fornuftig at ansvaret for betaling av gebyret ligg hos seljaren, og at gebyrsatsane i burettslag og eigarseksjonssameige blir like. *NBBL* viser til at det er positivt med lovfesting, fordi tilgangen til å ta gebyr ikkje blir rettsleg uklår.

*Brauten Eiendom* støttar innføring av heimel for gebyr, men meiner at eit maksimalt gebyr på fire gonger rettsgebyret er for høgt. *Brauten Eiendom* framhevar at arbeidet med eigarskifte i burettslag og sameige ikkje nødvendigvis er like omfattande, mellom anna fordi det kan vere meir arbeid med fellesgjeld og individuell nedbetaling i burettslag. *Brauten Eiendom* meiner derfor at den øvre satsen for gebyr bør vere to, eller høgst tre, gonger rettsgebyret.

Tre høyringsinstansar støttar ikkje forslaget frå departementet. Dette er *Boligmentoren*, *Huseiernes Landsforbund* og *Ole J. Børseth*.

*Boligmentoren* og *Huseiernes Landsforbund* meiner at innføring av heimel for gebyr er unødvendig, og vil bidra til at forretningsførarar får urimeleg godt betalt for ei enkel teneste. Dei meiner vidare at maksbeløpet raskt vil bli etablert som eit standardbeløp.

*Ole J. Børseth* er kritisk til forslaget og peikar mellom anna på at det ikkje er noko i vege for at forretningsførarar kan forhandle fram avtale med sameiget om betaling for arbeid med eigarskifte, eller at eigarane kan bli einige om ein annan fordelingsnøkkel (enn for dei andre felleskostnadene) for denne typen kostnader.

### 5.4 Vurderingar frå departementet

Eigarseksjonslova har, i motsetning til burettslagslova, ikkje heimel for gebyr ved eigarskifte. Departementet meiner dei same omsyna gjer seg gjeldande ved eigarskifte i eigarseksjonssameige som i burettslag. Dette er bakgrunnen for forslaget om innføring av heimel. Høyringa viser at fleirtalet av høyringsinstansane som har uttalt seg, er einige i dette.

Slik departementet vurderer det, vil ikkje innføring av heimel føre til ei *ny* inntektskjelde og urimeleg god betaling for forretningsførarar. Eigarskifte i eigarseksjonssameige vil, på same måten som i burettslag, løyse ut noko ekstra arbeid for forretningsføraren/sameiget. Dette er noko forretningsførarar generelt vil sørgje for å ta betalt for, anten gjennom det generelle honoraret eller gjennom særskilt gebyr. Det er allereie praksis for å ta gebyr ved eigarskifte i eigarseksjonssameige. Ved å innføre ein heimel fjernar ein tolkingstvil og eventuelle konflikhtar om høvet til å krevje gebyr ved eigarskifte.

Når det gjeld storleiken på gebyret, meiner enkelte av høyringsinstansane at dette er for høgt, og at maksrensa vil bli standardbeløp. Departementet er einig i at arbeidet ved eigarskifte er avgrensa i omfang. Etter det departementet erfarer, er det i dag likevel vanleg med eigarskiftegebyr som overstig den føreslåtte grensa. I så måte vil den føreslåtte grensa bidra til å motverke overprising av tenesta. I den grad maksbeløpet er høgt, går departementet ut frå at konkurransen i marknaden kan bidra til at forretningsførarar tilbyr tenesta for ein lågare sum. Departementet går vidare ut frå at ved å leggje plikta til å betale gebyret på seljaren, vil det også i sameige vere eit større incitament for å påverke og halde gebyret så lågt som mogleg.

Sjølv om arbeid med eigarskifte kan vere noko ulikt i burettslag og eigarseksjonssameige, er denne skilnaden, slik departementet vurderer det, så liten at det ikkje er grunn til å ha ulikt maksgebyr i dei to lovene. I tillegg meiner departementet det er ein rettsteknisk fordel at maksgebyret er likt for burettslag og eigarseksjonssameige.

Departementet meiner det er tenleg å knyte beløpsrensa til rettsgebyret. Rettsgebyret blir fastsett av Justisdepartementet i forskrift, jf. rettsgebyrlova § 1 andre ledd (rettsgebyrforskrifta, FOR-1983-02-15-86 § 2-1). Regjeringa har i Prop. 15 L (2016–2017) om endringar i rettsgebyrlova gjeve uttrykk for at ein tek sikte på å justere rettsgebyret årleg.

## 6 Andre endringar

### 6.1 Innleiing

Departementet føreslo i høyringsnotatet enkelte mindre endringar i eigarseksjonslova, burettslagslova, bustadbyggjelagslova og avhendingslova. Ingen høyringsinstansar har hatt merknader til desse forslaga. Departementet omtalar derfor ikkje dei av endringane som må reknast som opprettingar av inkuriar og utdaterte tilvisingar nærare i den generelle delen av proposisjonen. Desse endringane er kommenterte i dei spesi- fikke merknadene i kapittel 8.

### 6.2 Tilføyning i eigarseksjonslova § 26 andre ledd

Det følgjer av eigarseksjonslova § 19 første ledd første punktum at sameige med ni eller fleire seksjonar skal registrere seg i Føretaksregisteret. Sameige med åtte eller færre seksjonar *kan* registrere seg i Føretaksregisteret, jf. § 19 første ledd tredje punktum. Dei nærare reglane om registreringa er å finne i lov 21. juni 1985 nr. 78 om registrering av foretak (føretaksregisterlova).

Vedtektsføresegner om «forpliktelser som følger av sameieforholdet» har – utan tinglysing – rettsvern mot kreditorane til seksjonseigarane og mot seinare rettsstiftingar i god tru når dei er registrerte i Føretaksregisteret, jf. eigarseksjonslova § 27 tredje ledd.

Eigarseksjonslova § 26 andre ledd pålegg sameiget å innføre byteordningar eller liknande som sikrar at parkeringsplassar som ifølgje vedtak etter plan- og bygningslova skal opparbeidast til bruk av personar med nedsett funksjonsevne, blir gjorde tilgjengelege for dei. Byteordninga må vedtektsfestast, og vedtektene må registrerast i Føretaksregisteret for å sikre rettsvern. Registrering i Føretaksregisteret krev lovheimel. Små sameige, som ikkje pliktar å registrere seg i Føretaksregisteret, må derfor registrere seg frivillig i Føretaksregisteret for å oppfylle den lov- pålagde plikta. For å rette opp dette føreslo departementet å påleggje også sameige med åtte eller færre seksjonar med vedtekter som nemnt i

§ 26 andre ledd, registreringsplikt i Føretaksregisteret.

*Brauten Eiendom* går imot forslaget. Brauten Eiendom meiner at endringa fører til ei unødvendig utviding av pliktene til dei små sameiga, og elles at registreringsplikt ikkje er nødvendig for å oppnå rettsvern. Rettsvern kan ein også få ved å tinglyse vedtektsføresegna på grunnbokbladet til dei seksjonane som har parkeringsplass. Departementet kan likevel ikkje sjå at Brauten Eiendom har vist at det å tinglyse på grunnbokbladet er ei mindre tyngjande forplikting for sameiga. Departementet held derfor fast på høyringsforslaget.

### 6.3 Tilføyning av overgangsregel i eigarseksjonslova § 67 tredje ledd

Det følgjer av eigarseksjonslova § 19 første ledd første punktum at sameige med ni eller fleire seksjonar skal registrere seg i Føretaksregisteret. Sameige med åtte eller færre seksjonar *kan* registrere seg i Føretaksregisteret, jf. andre punktum.

Registrering i Føretaksregisteret krev lovheimel, og ein kan spørje om eigarseksjonslova manglar heimel for å registrere eldre sameige. 1997-lova hadde ein slik heimel i § 47 tredje ledd siste punktum:

«Seksjonssameier som loven her gjelder for, kan registreres i Foretaksregisteret.»

Overgangsregelen i § 67 tredje ledd gjer unntak for reglane i kapittel III (inkludert § 19) «for seksjonering som skjer i samsvar med søknad som er satt frem før loven her trer i kraft».

Tredje ledd kan tolkast slik at det berre går ut på at reglane i kapittel III ikkje skal gjelde for søknader som blei sende inn før lova blei sett i kraft. Les ein det slik, gjev regelen skjeringsstidspunktet for kva søknader som skal behandlast etter ny og gammal lov. Tredje ledd første og andre punktum talar for denne forståinga når dei blir lesne i samanheng. Tredje ledd kan også forståast slik at det også seier at ingen av reglane i kapittel III

gjeld for sameige som allereie er etablerte. Konsekvensen blir i så fall at etablerte sameige ikkje kan nytte seg av heimelen for frivillig registrering i § 19. For å fjerne tvil og moglege diskusjonar om eldre sameige har heimel for frivillig registrering i Føretaksregisteret, føreslo departementet å presi-

sere dette i eit nytt tredje punktum i § 67 tredje ledd.

Ingen høyringsinstansar har kommentert forslaget. D e p a r t e m e n t e t føreslår derfor at regelen blir presisert i tråd med forslaget som var på høyring.

## 7 Administrative og økonomiske konsekvensar

### 7.1 Skjerpe ervervsavgrensinga

---

Ei strengare avgrensing av kven som kan erverve bustadseksjonar i eit sameige, kan påverke bustadmarknaden. Personar og selskap som ønskjer å investere i bustader, vil i større grad enn i dag måtte investere i fleire sameige framfor samla i eitt sameige. I kva omfang dette vil påverke bustadmarknaden, er usikkert.

I periodar med vekst i bustadprisane, kombinert med låge kostnader ved å betale ned gjeld, har investorar auka insentiv om å plassere pengar i bustad. Dette kan vere alt frå privatpersonar og småinvestorar til større næringsinvestorar. Det har vore stor vilje til å investere i sekundærbustader i enkelte område av landet. Ifølgje Ambita var det nesten 1300 fleire sekundærbustader i Oslo i 2017 enn det var i 2016. Nesten alle desse var leilegheiter. Mange av desse bustadene blir kjøpte med utleige som føremål.

Forslaget om å skjerpe avgrensinga vil kunne føre til at det blir meir krevjande å drive ei omfattande form for bustadutleige ettersom ein går glipp av effektivitetsfordelar som er knytte til å ha fleire utleigeeiningar i det same sameiget. Avgrensinga kan derfor føre til ein reduksjon i veksten i talet på sekundærbustader og dermed eit redusert tilbod i talet på utleigebustader. Redusert tilbod kan bidra til auka press i leigemarknaden og dermed auka leigeprisar.

På den andre sida vil redusert etterspurnad etter sekundærbustader kunne gje lågare press i eigemarknaden og dermed ha ein dempende effekt på bustadprisane. Det harmonerer godt med andre tiltak for å dempe veksten i bustadprisane og gjelda i hushalda.

### 7.2 Regulere korttidsutleige

---

Delingsøkonomiplattformer for overnatting har fleire positive samfunnsøkonomiske effektar. Dei

fører til at marknaden for overnatting blir meir diversifisert, både i geografi, kvalitet og pris. Dei fører truleg til auka turisme til Noreg og eit betre tilbod for reisande innanlands. Slike plattformer fører også til meir effektiv ressursutnytting ved at privatpersonar i kortare periodar kan leige ut heile eller delar av bustadene sine når dei elles ville stå tomme. Det er lite som tyder på at delingsplattformer som Airbnb har ført til auka prispress på bustader eller eit lågare tilbod av bustader for langtidsutleige i Noreg som heilskap, sjølv om det er regionale skilnader. Omfanget og profesjonaliseringa av korttidsutleige aukar likevel. Dersom denne utviklinga held fram, kan konsekvensane for bustadprisane og leigemarknaden bli problematiske.

Departementet meiner forslaget til regulering av korttidsutleige sørgjer for å sikre dei positive effektane av delingsøkonomien i Noreg, ved at privatpersonar framleis kan leige ut primærbustaden sin i kortare periodar. Samtidig avgrensar forslaget dei negative konsekvensane for bumiljøa. Selskap som driv med korttidsutleige, må i større grad innrette seg på å kombinere korttidsutleige og langtidsutleige (utleige over 30 dagar samanhengande).

### 7.3 Innføre heimel for å krevje eigarskiftegebyr

---

Plikta til å betale eigarskiftegebyr ved overdraging av eigarseksjonar blir flytta frå kjøparen til seljaren og får dermed nokre mindre økonomiske konsekvensar for private. Elles går departementet ut frå at forslaget ikkje får vesentlege økonomiske eller administrative konsekvensar, heller ikkje for det offentlege.



## 8 Merknader til dei enkelte paragrafane i lovforslaget

### 8.1 Endringar i eigarseksjonslova

#### *Til § 6*

Paragrafen viser til «likestillingsloven, diskrimineringsloven om etnisitet, diskrimineringsloven om seksuell orientering og diskriminerings- og tilgjengelighetsloven». Dei fire lovene blei oppheva ved ny lov 16. juni 2017 nr. 51 om likestilling og forbud mot diskriminering (likestillings- og diskrimineringslova). Departementet foreslår derfor å oppdatere lovtilvisinga, slik at det står «likestillings- og diskrimineringsloven».

#### *Til § 21*

Endringsforslaget går ut på å føye til ordet «tinglyst» framfor «pant» i tredje ledd. Ordet blei på grunn av ein inkurie gløymt i Prop. 39 L (2016–2017) Lov om eierseksjoner.

#### *Til § 23*

Endringsforslaget er nærare omtalt i kapittel 3 i denne proposisjonen.

Føresegna har fått eit litt utvida bruksområde. Føremålet er at føresegna skal fange opp indirekte erverv av bustadseksjonar.

Heil eller delvis selskapsoverdraging som skildra i punkt 3.4.2 fell utanfor ordlyden i føresegna fordi det ikkje er nokon som kjøper eller ervervar ein bustadseksjon. Kjøparen kjøper i staden aksjane i selskapet, og selskapet held fram med å eige seksjonen. Det skjer inga heimelsoverføring i samband med overdraginga av selskapet.

*Første ledd* fører i hovudsak vidare dagens § 23 første ledd, men har fått ei litt anna språkleg utforming. Første ledd legg no tydelegare vekt på det som blir resultatet av eit erverv – kva ervervet «fører til».

*Nytt andre ledd* fører til at forbodet i første ledd blir utvida til å omfatte «indirekte» erverv. Andre ledd viser til konsoliderings- og identifikasjonsreglane i aksjelova. Desse reglane fastset korleis erverv skal vurderast for fleire personar eller verksemder samla, basert på deira

innbyrdes tilknytingsforhold og innverknad. Aksjelova § 1-5 regulerer ulike situasjonar der ulike aktørar skal identifiserast, altså tilfelle der enkelte personar skal likestillast med ein hovudperson. Føresegna identifiserer selskapa til ein person med personen sjølv når vedkomande har ein bestemt kontroll over dei. Føresegna definerer også kven som skal reknast som nærstående slektningar. Gjennom tilvisinga til aksjelova § 1-5, jf. § 1-3, vil ervervsavgrensinga derfor ramme det at ein person ervervar fleire enn to bustadseksjonar, uavhengig av om ervervet skjer direkte, gjennom aksjar/selskapspartar eller gjennom slektningar.

Andre ledd fører, for det første, til at fysiske personar ikkje kan kjøpe bustadseksjonar på vegner av den som skal vere den reelle eigaren (opp tre som «stråmenn»), dersom ervervet fører til at ein blir eigar av fleire enn to bustadseksjonar i eigarseksjonssameiget. Regelen inneber til dømes at B, som er ektefellen til A, ikkje kan kjøpe ein bustadseksjon i eit sameige dersom A allereie eig to bustadseksjonar i sameiget.

Andre ledd fører, for det andre, til at det er ulovleg å etablere fleire selskap med same eigarar, dersom selskapa deretter kjøper fleire enn to bustadseksjonar i det same sameiget. Det kan heller ikkje etablerast selskap med same eigarar som nokon som allereie eig bustadseksjonar i sameiget, for at selskapet deretter kjøper bustadseksjonar, slik at nokon som er nemnde i andre ledd bokstav a til c i forslaget blir eigar av fleire enn to bustadseksjonar.

Andre ledd fører, for det tredje, til at erverv av «aksjer eller andeler i et selskap» som fører til at nokon som har ei tilknytning som er skildra i bokstav a til c, blir eigarar av fleire enn to bustadseksjonar, vil vere ulovleg.

*Bokstav a* dekkjer tilfelle der eigarskapen er spreidd mellom ein fysisk person og medlemmer av familien til personen (nærstående). Bokstav a dekkjer også at eigarskapen er spreidd mellom ein fysisk person og eit selskap som vedkomande har bestemmande innverknad i.

*Bokstav b* dekkjer at eigarskapen er spreidd mellom fleire selskap i det same konsernet. For at

det skal eksistere eit konsern, må «mora» vere ein juridisk person.

*Bokstav c* dekkjer at eigarskapen er spreidd mellom fleire selskap som ein og same fysiske person har avgjerande innverknad i. Bokstav c dekkjer også at eigarskapen er spreidd mellom eitt eller fleire selskap som ein fysisk person har avgjerande innverknad på, og eitt eller fleire selskap som familiemedlemmen til denne personen («nærstående») har avgjerande innverknad på. Døme: Selskap A, som er eigd av Peder Ås, eig to seksjonar, og selskap B, som er eigd av Marte Kirkerud, eig to seksjonar. Aksjane i selskapa blir overdregne slik at dei blir eigde av same fysiske person (til dømes ved at ein tredjeperson tek over aksjane i begge selskapa, eller at Peder eller Marte blir eigar av begge selskapa). Situasjonen vil bli ramma av bokstav c. (Ervervet av aksjane vil føre til at fire av seksjonane vil bli eigde av «selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over».)

Heil eller delvis selskapsoverdraging som skil dra i punkt 3.4.2 i denne proposisjonen fell utanfor andre ledd fordi det berre er éin eigar. Eigarskapen til dei aktuelle seksjonane er ikkje spreidd blant fleire eigarar som skal identifiserast med kvarandre fordi dei er nær knytte til kvarandre.

*Nytt tredje ledd* er nærare omtalt i punkt 3.4.2 i denne proposisjonen. Tredje ledd er eit unntak som gjer det mogleg for nærstående etter aksjelo-va § 1-5 å kjøpe ein bustadseksjon til bruk som eigen bustad for seg sjølv eller nokon nærstående. Eit døme: A eig to bustadseksjonar i eit sameige. B, som er bror til A, vil kjøpe ein bustadseksjon i det same sameiget. B kan ifølgje *hovudregelen* i første og andre ledd ikkje kjøpe bustadseksjonen sidan han er nærstående til ein som eig to bustadseksjonar i sameiget. B kan likevel ifølgje *unntaksregelen* kjøpe bustadseksjonen dersom han planlegg å bu der sjølv eller han planlegg at egne barn eller andre nærstående skal bu der. B kan derimot ikkje krevje at unntaksregelen kan brukast dersom han kjøper seksjonen for å leige han ut på den opne marknaden.

#### Til § 24

Endringsforslaget er nærare omtalt i kapittel 4 i denne proposisjonen.

Departementet føreslår i *nytt sjuande ledd* å regulere tilgangen til å drive med korttidsutleige i bustadseksjonar.

I *første punktum* finn ein hovudregelen om at korttidsutleige i meir enn 90 dagar i året ikkje er

tillate. Korttidsutleige er i *andre punktum* definert som utleige i inntil 30 dagar samanhengande. Dette vil seie at utleige over 30 dagar samanhengande ikkje er omfatta av regelen, og vil ikkje «ete» av 90-dagarsregelen.

Føresegna gjeld berre ved utleige mot betaling. Å låne ut bustaden til vener eller familie i ein kortare periode utan å ta betaling, er ikkje ein del av føresegna. Føresegna gjeld ved korttidsutleige av «heile» bustaden. Dette vil seie at korttidsutleige av delar av bustaden, til dømes eitt rom, fell utanfor føresegna. Ein føresetnad for at seksjonseigaren kan seiast å berre leige ut delar av bustaden er at seksjonseigaren sjølv (eventuelt ein langtidsleigetakar) brukar ein del. Å stengje av eit soverom medan seksjonseigaren sjølv er fråverande frå bustaden, vil derfor ikkje vere nok til å seie at ein berre driv korttidsutleige av delar av bustaden.

Det følgjer av *tredje punktum* at ein kan vike frå hovudregelen om 90 dagar i vedtektene. Talet på dagar kan utvidast oppover til 120 og avgren-sast nedover til 60 dagar. Ei slik avgjerd må ifølgje *fjerde punktum* bli vedteken på årsmøtet med eit fleirtal på minst to tredjedelar av dei gjevne stem-mene. Regelen er av pedagogiske omsyn plassert her i staden for i den alminnelege føresegna om avgjerder som krev to tredjedels fleirtal, jf. § 49 andre ledd. Ved at lova set heilt klare rammer for tilgangen til å vike frå hovudregelen om 90 dagar og samtidig slår fast at det berre er innanfor desse rammene ein kan vedtektsfeste avvikande reglar, stengjer føresegna for at ein kan fastsetje ei lågare grense enn 60 dagar, ei høgare grense enn 120 dagar eller eit totalforbod mot korttidsutleige av bustader. Dette gjer at regelen går framfor den meir generelle regelen i andre ledd om at den rettslege disposisjonsretten til ein seksjonseigar kan avgrensast dersom den enkelte gjev sam-tykke til det.

Av *femte punktum* går det fram at regelen ikkje gjeld i sameige der alle brukseiningane blir brukte som fritidsbustader. Sidan det er eit krav at alle brukseiningane i sameiget er fritidsbustader, vil regelen gjelde dersom ein til dømes kjøper ei leilegheit i eit sameige til fritidsbruk, men dei andre eller flesteparten av leilegheitene blir brukte som heilårsbustad.

#### Til § 25

Departementet føreslår ein ny ordlyd i *sjette ledd andre punktum* som gjer det tydeleg at vedtektene også kan fastsetje at det til to eller fleire seksjonar kan knytast einerett til bruk av visse delar av

fellesareala i meir enn tretti år, eller utan tidsavgrensing. Bakgrunnen for endringsforslaget er at ordlyden i dagens føresegn kan forståast slik at ein seksjonseigar som eig to eller fleire seksjonar, ikkje kan få knytt einerett til å bruke fellesareal til alle seksjonane sine.

#### Til § 26

Dagens § 26 andre ledd sjuande punktum pålegg sameige med ei vedtektsføresegn som nemnt i § 26 andre ledd ei plikt til å registrere vedtektene i Føretaksregisteret. Sameige med ni eller fleire seksjonar har registreringsplikt etter § 19 første ledd. Departementet føreslår derfor i *andre ledd nytt åttande punktum* å påleggje sameige med åtte eller færre seksjonar, som har ei vedtektsføresegn som nemnt i § 26 andre ledd, registreringsplikt i Føretaksregisteret. Dette er fordi lovheimel er nødvendig for å påleggje små sameige registreringsplikt når det er registreringsplikt for vedtektene.

#### Til § 29

Departementet føreslår å presisere i *femte ledd andre punktum* at det er nok at dei seksjonseigarane som uttrykkeleg blir påverka, seier seg einige dersom fellesinntektene skal fordelast mellom seksjonseigarane på ein annan måte enn etter sameigebrøken. Femte ledd fekk ved ny eigarseksjonslov ei utilsikta materiell endring samanlikna med den eldre versjonen i § 23 siste ledd i 1997-lova når det er krav om at alle seksjonseigarane skal vere einige.

#### Til § 38

Forslaget er omtalt i punkt 3.4.4 i denne proposisjonen. Departementet føreslår i *nytt andre ledd* å føye til ein regel om at brot på ervervsavgrensinga kan sanksjonerast med eit pålegg om sal av seksjonen/-ane. Forslaget er basert på ein liknande regel i burettslagslova § 4-8.

Sjølv om sanksjonsheimelen er føreslått på grunn av at ervervsavgrensinga også skal ramme indirekte erverv, er heimelen generell og gjeld for alle brot på ervervsavgrensinga.

Det krevst ikkje noka form for skuld for å kunne setje i verk sanksjonar. Også den som umedvite bryt ervervsavgrensinga, til dømes fordi han ikkje var klar over at det er forbode å erverve fleire enn to bustadseksjonar i det same sameiget, kan bli halden ansvarleg.

Regelen kjem til bruk i dei tilfella der brotet på ervervsavgrensinga ikkje blir oppdaga i samband

med tinglysing av skøyte, men på eit seinare tidspunkt. Kompetanse til å påleggje sal skal liggje til styret, på same måten som når styret krev sal av dei andre årsakene som er heimla i dagens § 38 første ledd. Pålegget skal gå ut på å krevje sal av det talet på seksjonar som kjem i strid med ervervsavgrensinga. Motsett vil det seie at pålegget ikkje skal rettast mot sal av dei aksjane eller eigarpartane som nokon har erverva, og som har ført til at nokon indirekte er blitt eigar av bustadseksjonar.

Ved erverv av aksjar eller eigarpartar skal pålegget om sal rette seg mot «selskapet» som eig bustadseksjonen.

Salspålegget skal ha det innhaldet og følgje dei formkrava som gjeld for salspålegg etter dagens § 38 første og andre ledd.

#### Til § 44

Endringa går ut på å føye til ordet «eventuelle» i *andre ledd bokstav a*. Tilføyinga er ein konsekvens av ei lovendring 15. desember 2017 nr. 2041 i lov 17. juli 1998 nr. 56 om årsregnskap mv. (rekneskapslova). Etter endringa følgjer det av § 3-1 at små føretak ikkje har plikt til å utarbeide årsmelding. Om eit føretak skal reknast som lite, må avgjerast etter legaldefinisjonen av «små foretak» i rekneskapslova § 1-6. Sameige som fell inn under definisjonen av «små foretak», pliktar derfor ikkje lenger å utarbeide årsmelding.

#### Til § 52

Forslaget er omtalt i punkt 3.4.4 i denne proposisjonen.

*Nytt andre ledd* inneber at ein ikkje kan stemme på årsmøtet for ein bustadseksjon som er erverva i strid med § 23. Tap av stemmerett er ein naturleg konsekvens av det ulovlege ervervet. Utan ei slik føresegn ville seksjonseigaren urettmessig fått større innverknad i sameiget. Slike stemmer skal ikkje teljast med ved oppteljing av stemmer på årsmøtet.

#### Til § 60

Departementet føreslår å føye til «tredje» (punktum) i *andre ledd første punktum*. Det følgjer av første punktum at «styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum». I førearbeida har ein gått ut frå at den prosessuelle kompetansen svarar til den materielle kompetansen etter første ledd,

slik at det avgjerande er om saka gjeld «felles rettingheter og plikter». Første ledd tredje punktum handlar om manglar og forseinking ved fellesareala. I førearbeida går ein ut frå at sameiget i seg sjølv, ikkje berre dei enkelte seksjonseigarane, kan saksøkje utbyggjaren i desse tilfella. Det er derfor blitt ein feil når andre ledd første punktum berre viser til første ledd første og andre punktum.

#### Til § 63 a

Føresegna er ny. Ordet «gebyr» er føydd til i overskrifta til kapittel VIII. Sjølve føresegna byggjer på den liknande føresegna i burettslagslova § 4-6.

Gebyret skal dekkje kostnader i samband med eigarskifte. Døme på arbeid som knyter seg til eigarskifte er å svare på førespurnader frå meklaren, be om betaling for felleskostnader, oppdatere liste over seksjonseigarar og betalingsinformasjon for felleskostnader m.m., og behandle eventuelle godkjenningsspørsmål. For alle praktiske føremål er det forretningsførare i sameiget som vil krevje inn gebyret.

Gebyret kan ikkje overstige fire gonger rettsgebyret. Meirverdiavgift kjem i tillegg.

Regelen slår fast at det er avhendaren som skal betale gebyret. Det er ikkje høve til å avtale at ervervaren betalar det, jf. (nytt tillegg i) avhendingslova § 2-6 første ledd tredje punktum.

#### Til § 67

Departementet føreslår å ta inn ein heimel for frivillig registrering i § 67 *tredje ledd nytt tredje punktum*. Bakgrunnen for endringsforslaget er at det følgjer av § 19 første ledd at sameige med ni eller fleire seksjonar skal registrerast i Føretaksregisteret, medan sameige med åtte eller færre seksjonar *kan* registrerast. Registrering i Føretaksregisteret krev lovheimel, og lova manglar heimel for å registrere eldre sameige.

## 8.2 Endringar i avhendingslova

#### Til § 2-6

Endringa går ut på å føye til ei tilvising til ny § 63 a i eigarseksjonslova i første ledd *tredje punktum*. Ny § 63 a er omtalt i kapittel 5 i denne proposisjonen.

## 8.3 Endringar i bustadbyggjelagslova

#### Til § 5-6

Endringa går ut på å føye til orda «eventuell årsmelding» i *andre ledd* og i *tredje ledd første punktum*. Tilføyingane er ein konsekvens av ei lovendring 15. desember 2017 nr. 2041 i lov 17. juli 1998 nr. 56 om årsregnskap mv. (rekneskapslova). Etter endringa følgjer det av § 3-1 at små føretak ikkje har plikt til å utarbeide årsmelding. Om eit føretak skal reknast som lite, må avgjerast etter legaldefinisjonen av «små føretak» i rekneskapslova § 1-6. Bustadbyggjelag som fell inn under definisjonen av «små føretak», pliktar derfor ikkje lenger å utarbeide årsmelding.

## 8.4 Endringar i burettslagslova

#### Til § 5-4

Endringsforslaget er nærare omtalt i punkt 4.6.8 i denne proposisjonen.

Departementet føreslår i *nytt andre punktum* å regulere tilgangen til å drive med korttidsutleige i burettslag.

Etter forslaget kan ein andelseigar leige ut bustaden sin i opptil 30 dagar i løpet av eit år. Omgrepet å «overlate bruken» i den føreslåtte føresegna er eit vederlagsnøytralt uttrykk. Det vil seie at både kostnadsfritt utlån og utleige er omfatta av føresegna. Andelseigaren skal ikkje måtte søkje om samtykke frå styret for å drive med korttidsutleige.

Ordet «andelseigaren» peikar tilbake på vilkåret i første punktum om at andelseigaren «sjølv bur i bustaden». Dette vil likevel ikkje seie at andelseigaren må vere til stades i bustaden heile tida. Så lenge fråværet ikkje går ut over det som er naturleg for ein busituasjon, er ikkje vilkåret til hinder for at andelseigaren til dømes kan leige ut bustaden sin medan han er på ferie.

#### Til § 7-4

Endringa går ut på å føye til orda «eventuell årsmelding» i *andre ledd*. Tilføyinga er ein konsekvens av ei lovendring 15. desember 2017 nr. 2041 i lov 17. juli 1998 nr. 56 om årsregnskap mv. (rekneskapslova). Etter endringa følgjer det av § 3-1 at små føretak ikkje har plikt til å utarbeide årsmelding. Om eit føretak skal reknast som lite, må avgjerast etter legaldefinisjonen av «små føretak» i rekneskapslova § 1-6. Burettslag som fell inn

under definisjonen av «små foretak», pliktar derfor ikkje lenger å utarbeide årsmelding.

skal gjelde for avtalar som er gjorde før lova er sett i kraft, men der overtakinga/heimeloverføringa finn stad etter at lova er sett i kraft.

## 8.5 Overgangsføresegn

---

*Til overgangsføresegna i del V punkt 2*

Ei skjerping av ervervsavgrensinga til å omfatte indirekte erverv gjer det påkravd med ei overgangsføresegn som regulerer avtalar om indirekte erverv som lovleg er gjorde før lova er sett i kraft, men der overtakinga skal skje etter at ho er sett i kraft. Departementet føreslår at forbodet ikkje

Kommunal- og moderniseringsdepartementet

t i l r å r :

At Dykkar Majestet godkjenner og skriv under eit framlagt forslag til proposisjon til Stortinget om endringar i eigarseksjonslova mv. (korttidsutleige, skjerpa ervervsavgrensing og eigarskiftegebyr).

---

Vi **HARALD**, Noregs Konge,

s t a d f e s t e r :

Stortinget blir bedt om å gjere vedtak til lov om endringar i eigarseksjonslova mv. (korttidsutleige, skjerpa ervervsavgrensing og eigarskiftegebyr) i samsvar med eit vedlagt forslag.

---

## Forslag

### til lov om endringer i eigarseksjonslova mv. (korttidsutleige, skjerpa ervervsavgrensing og eigarskiftegebyr)

#### I

I lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner blir det gjort slike endringer:

Romartal I blir avmarkert:

#### I

§ 6 tredje punktum skal lyde:

Ved diskriminering gjelder *likestillings- og diskrimineringsloven*.

§ 21 tredje ledd skal lyde:

Reseksjonering etter første og annet ledd kan bare skje med samtykke fra alle som har *tinglyst* pant i de seksjonene det gjelder.

§ 23 første, andre og tredje ledd skal lyde:

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis *ervertet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssam-eiet*.

*Første ledd gjelder tilsvarende hvis et ervert av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre:*

- a) *eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven § 1-5 første ledd*
- b) *eierne er selskaper i samme konsern. Aksjeloven § 1-3 gjelder tilsvarende, likevel slik at det regnes som konsern også hvis morselskapet har en annen foretaksform enn aksjeselskap*
- c) *eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over. Aksjeloven §§ 1-5 og 1-3 gjelder tilsvarende.*

*Annet ledd bokstav a er ikke til hinder for at en nærstående erverver en boligseksjon som den nærstående selv eller dennes nærstående skal bruke som egen bolig.*

Noverande andre ledd blir nytt fjerde ledd.

§ 24 nytt sjuande ledd skal lyde:

*Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 dager årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 dager sammenhengende. Grensen på 90 dager kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 dager. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Første til fjerde punktum gjelder ikke for sameier hvor alle bruksenheterne brukes som fritidsboliger.*

§ 25 sjette ledd andre punktum skal lyde:

I vedtektene kan det også fastsettes at *det til to eller flere seksjoner skal knyttes* slik enerett i mer enn tretti år, eller uten tidsbegrensning.

§ 26 andre ledd nytt åttande punktum skal lyde:

*Sameier som nevnt i § 19 første ledd tredje punktum må registreres i Foretaksregisteret dersom de har vedtektsbestemmelser som nevnt i dette leddet.*

§ 29 femte ledd andre punktum skal lyde:

*Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første punktum.*

§ 38 første til tredje ledd skal lyde:

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

*Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervertet i strid med § 23. Ved ervert av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med § 23.*

Et pålegg om salg *etter første og annet ledd* skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan krevs solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Noverande andre ledd blir nytt fjerde ledd, og noverande tredje ledd blir nytt femte ledd.

§ 44 andre ledd bokstav a skal lyde:

a) behandle styrets *eventuelle* årsberetning

§ 52 nytt andre ledd skal lyde:

*Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.*

Noverande andre ledd blir nytt tredje ledd.

§ 60 andre ledd første punktum skal lyde:

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første, annet og tredje punktum.

Overskrifta for kapittel VIII skal lyde:

### **Kapittel VIII Forretningsfører. Gebyr**

Ny § 63 a skal lyde:

*Sameiet kan kreve at den som avhender en seksjon, betaler et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret for arbeid som må gjøres i forbindelse med eierskiftet og eventuell godkjenning av erververen. Det kan ikke avtales at andre enn den som avhender seksjonen, skal betale gebyret.*

§ 67 tredje ledd nytt tredje punktum skal lyde:

*Eierseksjonssameier som omfattes av loven her, har rett til å registrere seg i Foretaksregisteret uavhengig av første og annet punktum.*

## II

I lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom blir det gjort slike endringar:

§ 2-6 første ledd tredje punktum skal lyde:

Seljaren ber òg vederlag etter burettslagslova § 4-6 og eierseksjonsloven § 63 a.

## III

I lov 6. juni 2003 nr. 38 om bustadbyggjelag blir det gjort slike endringar:

§ 5-6 andre og tredje ledd skal lyde:

Spørsmålet om godkjenning av årsrekneskapen og *eventuell årsmelding* skal alltid takast opp og avgjerast på den ordinære generalforsamlinga.

Årsrekneskapen, *eventuell årsmelding* og revisjonsmeldinga skal seinast ei veke før generalforsamlinga sendast til alle andelseigarar med kjend adresse.

## IV

I lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag blir det gjort slike endringar:

§ 5-4 nytt andre punktum skal lyde:

*I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 dagar i løpet av året.*

§ 7-4 andre og tredje ledd skal lyde:

Spørsmålet om godkjenning av årsrekneskapen og *eventuell årsmelding* skal alltid takast opp og avgjerast i den ordinære generalforsamlinga.

Årsrekneskapen, *eventuell årsmelding* og revisjonsmeldinga skal seinast åtte dagar før generalforsamlinga sendast til alle andelseigarar med kjend adresse.

## V

1. Lova gjeld frå den tida Kongen fastset. Kongen kan setje i kraft dei enkelte føresegnene til ulik tid.
2. Endringane i eigarseksjonslova §§ 23, 38 og 52 gjeld ikkje for avtalar om erverv som er gjorde før denne lova blei sett i kraft.

