

Kommunal- og forvaltningskomiteen

Sendt via komiteens postmottak

Oslo, 25.11.2025

Innspill til Prop. 158 L (2024-2025)

Endringer i borettslagslova og eierseksjonsloven (tilrettelegging av boligkjøpsmodeller)

1. Innledning

Norsk Eiendom er bransjeforeningen for profesjonelle eiendomsaktører i Norge. Vi representerer selskaper som utvikler, bygger, forvalter og leier ut eiendom over hele landet – både boliger, næringseiendom og samfunnsbygg.

Vi vil med dette supplere vårt innspill oversendt kommunal- og distriktsdepartementet i oktober 2023, med noen korte kommentarer til forslaget som nå foreligger.

2. Leie til eie

Opsjonens varighet

Norsk Eiendom støtter departementet i at tidsbegrensningen for opsjonsperioden settes til 5 år, og at fristen regnes fra tidspunktet for overtakelse av boligen.

Fastsettelse av kjøpesum og leie

Norsk Eiendom støtter at kjøpesummen må oppgis i avtalen, og at denne ikke kan justeres i opsjonsperioden. I likhet med kjøpesum må også leie oppgis i avtalen, og justeringer av leie må være i tråd med husleielovens kapittel 4.

Håndtering av mangler og reklamasjon

Departementet mener håndtering av feil og mangler bør framgå av avtalen. Videre hører ikke reguleringen av dette hjemme i borettslagslova eller eierseksjonsloven, men i bustadoppføringslova, avhendingslova og husleieloven.

Norsk Eiendom støtter departementet i å gå videre med dette i forskriftsarbeidet.

3. Deleie

Eierandel

Norsk Eiendom støtter departementets i å opprettholde forslaget om et krav om minst 50 prosent eierandel, og at prosentandelen inngår i lovens definisjon av en deleieavtale.

Det er viktig å sikre forbruker et reelt medeierskap, herunder stemmerett på generalforsamling og årsmøte.

Fastsettelse av kjøpesum

Norsk Eiendom mener det er viktig at avtalen er tydelig på hvordan kjøpesummen skal beregnes, og støtter departementet om at avtalen må inneholde klare prinsipper for fastsettelse av kjøpesummen.

Fastsettelse av vederlag

Norsk Eiendom mener i likhet med departementet at det bør fastsettes et konkret vederlag allerede ved avtaleinngåelse, på samme måte som for modellen leie til eie, og at justeringer av vederlag er i tråd med husleielovens kapittel 4.

Håndtering av mangler og reklamasjon

Departementet mener håndtering av feil og mangler bør framgå av avtalen. Videre hører ikke reguleringen av dette hjemme i burettslagslova eller eierseksjonsloven, men i bustadoppføringslova, avhendingslova og husleieloven.

Norsk Eiendom støtter departementet i å gå videre med dette i forskriftsarbeidet.

4. Eierandel

Norsk Eiendom støtter departementets forslag om at grensen for eierandelen settes til 30 prosent for leie til eie og 50 prosent for deleie, og at det inntas som forskriftshjemler og ikke direkte i lovbestemmelsene, da det kan være behov for å endre grensene for eierandel i tråd med utviklingen.

Vi støtter også departementets forslag om å fastsette overordnede definisjoner for hva som anses som leie til eie og deleie i lovbestemmelsene.

5. Særregler for kommunene

Norsk Eiendom støtter departementets vurdering om at kommuner fortsatt kan eie andeler etter burettslagslova §§ 4-2 og 4-3 (henholdsvis 10 og 20 prosent), i tillegg til den foreslåtte andelen for boligkjøpsmodeller. Men det bør være en begrensning for å ivareta brukereierprinsippet.

6. Eksisterende boliger

Norsk Eiendom mener det er fullt mulig å tilby boligkjøpsmodeller i eksisterende borettslag og eierseksjonssameier. Departementet peker på at «regelverket i dag gir en viss adgang til dette, selv om hovedfokuset ligger på nye prosjekter.» Vi understreker at med riktige rammer og en oversiktlig modell kan beboerne tilbys gode, forutsigbare løsninger også i etablerte lag og sameier. Samtidig må ikke regelverket bli for detaljert, derfor har bransjen utviklet standardkontrakter som ivaretar både rettigheter og plikter.

7. Foreldelse

Norsk Eiendom støtter departementet forslag om å innføre en særregel i borettslagslova og eierseksjonsloven om at den tidsbegrensede kjøpsretten i en avtale om leie til eie eller deleie ikke foreldes i den perioden kjøpsretten er avtalt å gjelde.

8. Stemmerett

Norsk Eiendom støtter departementets vurdering om at forslag til forskriftsbestemmelser om stemmerett sendes på alminnelig høring.

Vi deler oppfatningen om at det er nødvendig å se nærmere på utfordringer knyttet til:

- At en juridisk person som eier inntil 30 prosent av andelene i et borettslag kun har én stemme på generalforsamlingen
- At kun den fysiske personen i et deleieforhold har stemmerett på årsmøtet

9. Forkjøpsrett i borettslag

Departementet fastholder at det er behov for en bestemmelse som gir unntak fra forkjøpsretten når en forbruker benytter sin rett til å kjøpe (hele) andelen med grunnlag i en avtale om leie til eie eller deleie. Norsk Eiendom støtter dette.

Konkurs

Norsk Eiendom støtter departementet i å gå videre med lovendringene, og mener det er viktig å samtidig sikre tydelige regler som ivaretar forbruker ved konkurs, slik som forslaget om krav til tinglysning av leie til eie- og deleieavtalen, eller medsalgsplikt ved konkurs.

Med vennlig hilsen

Tone Tellevik Dahl
administrerende direktør