



STORTINGET

Innst. 215 L

(2018–2019)

Innstilling til Stortinget
fra kommunal- og forvaltningskomiteen

Prop. 36 L (2018–2019)

Innstilling fra kommunal- og forvaltningskomiteen om Endringer i eigarseksjonslova mv. (korttidsutleige, skjerpa ervervsavgrensing og eigarskiftegebyr)

Til Stortinget

1. Sammendrag

1.1 Hovudinnhaldet i proposisjonen

Kommunal- og moderniseringsdepartementet fremjar i proposisjonen to forslag som både kvar for seg og samla tek sikte på å hindre at profesjonelle aktørar driv «leilegheitshotell» i bustadsameige. Departementet føreslår, for det første, å skjerpe den såkalla «ervertsavgrensinga» 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 ervertsavgrensinga, 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 eigarseksjonsameige. 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 en-

kelt 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 kapittelet er det føreslått nokre mindre endringar i eigarseksjonslova, burettslagslova og bustadbyggjelagslova.

Til slutt føreslår departementet å rette opp nokre inkuriar, utdaterte tilvisingar og liknande.

1.2 Bakgrunnen for lovproposisjonen

1.2.1 Oppmodningsvedtaka frå Stortinget

I samband med behandlinga av ny eigarseksjonslov våren 2017 vedtok Stortinget fire oppmodningsvedtak. Proposisjonen følgjer opp vedtak nr. 706 og 707 frå 29. mai 2017 om lovgjeving for korttidsutleige og om å sikre at Stortingets intensjon med en ervervsavgrensing i bustadsameige blir følgd.

1.2.2 Høyringa

Kommunal- og moderniseringsdepartementet sende 11. mai 2018 forslag om endringar i eigarseksjonslova mv. på høyring.

Det blir i proposisjonen vist til at Regelrådet har konkludert med at forslaget er tilstrekkeleg utgreidd.

1.3 Skjerpe ervervsavgrensinga

1.3.1 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.

I § 23 andre ledd er det gjort fleire unntak frå forbodet i første ledd.

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

1.3.2 Vurderingar frå departementet

1.3.2.1 BEHOVET FOR LOVENDRINGA

Departementet meiner, til liks med Stortinget (jf. punkt 2.1 i proposisjonen), 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 i proposisjonen 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 lovtæksten er presisert og bygd opp noko annleis enn i det forslaget som var på høyring.

1.3.2.2 UTVIDING AV ERVERVSAVGRENSINGA TIL OGSÅ Å OMFATTE INDIREKTE ERVERV

Utgangspunkt: konsolideringsreglane i aksjelova

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

Forslaget omfattar også ei regulering av kva som skal reknast som indirekte erverv. Departementet føre-

slår å ta utgangspunkt i konsoliderings- og identifiseringsreglane i aksjelova.

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»

Det går fram av proposisjonen at 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.

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. Regelen om at «ingen kan kjøpe eller på annen 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 «tilsvarande» bruk på erverv ved kjøp av aksjar eller eigarpartar i selskap som eig bustadseksjonar.

Nokre høyringsinstansar 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 grunnlegg dette nærare i proposisjonen.

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.

Advokatforeningen har peika på at forslaget opnar opp for omgåingar. Departementet har kome til at unnaksregelen ikkje bør supplerast med føresegnar som kunne fanga opp dei illojale omgåingane, sjå proposisjonen for omtale.

Regelen rammar ikkje framleige

Departementet forstår nokre innspel 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 lovendinga 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/heimelsoverføringa finn stad etter at ho er sett i kraft.

1.3.2.3 KARTVERKET OG KONTROLLEN DEI FØRER MED OPPLYSNINGANE I EIGENERKLÆRINGA

Departementet meiner at kontrollen hos Kartverket bør vere basert på ei vidareføring av dagens eigenerklæringssystem. Sjølv om det ikkje vil gje fullgod sikring, ligg det ein vesentleg preventiv effekt i ei eigenerklæring.

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.

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. Departementet har vanskeleg for å sjå føre seg korleis ein kontroll med slike overdragingar kan innretast på ein effektiv måte.

1.3.2.4 SANKSJONAR FOR BROT PÅ ERVERVSAVGRENSINGA

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.

Departementet meiner at brot på ervervsavgrensinga bør kunne bli sanksjonerte med eit pålegg om sal av seksjonen/seksjonane. Departementet føreslår å føye til ein regel om dette i eigarseksjonslova § 38.

Departementet føreslår at eigarane av ulovleg erverva seksjonar blir fråtekne stemmeretten for desse seksjonane på årsmøtet.

Departementet erkjenner 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 lèt seg gjere å regulere dei indirekte erverva på ein enklare måte dersom regelen skal dekkje alle dei viktigaste tilfella og ikkje ramme heilt tilfeldig.

1.4 Regulere korttidsutleige av bustader

1.4.1 Gjeldande rett

1.4.1.1 BUSTADER SKAL BRUKAST TIL Å BU I

Det blir i proposisjonen vist til at 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.

1.4.1.2 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.

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 inn-

førast, så sant den eller dei som blir påverka, «samtykker» til det.

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».

Å leige ut leilegheita ofte gjennom Airbnb eller liknande vil ikkje i seg sjølv påføre dei andre seksjonseigarane skade eller ulempe.

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

1.4.1.3 BURETTSLAGSLOVA

Føremålet med burettslaget er å gi andelseigarane 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».

Lova gjev andelseigaren rett til å overlate bruken av bustaden til andre i enkelte tilfelle, jf. burettslagslova §§ 5-4 til 5-6. Sjå proposisjonen for ei utgreiing.

1.4.1.4 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.

1.4.1.5 BRUK AV HUSLEIGELOVA

Det følgjer av husleigelova § 1-1 fjerde ledd at lova ikkje gjeld «avtaler om leie av husrom til ferie- og fritidsbruk».

1.4.2 *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.

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. Også media har omtalt slike saker.

1.4.3 *Regulering av korttidsutleige i andre land*

Restriksjonar på korttidsutleige er innførte i fleire utanlandske byar med stor turisttrafikk.

I Danmark blei det 23. oktober 2018 sendt på høyring eit forslag om å innføre eit tak (70 dagar per år) for kor mange dagar ein kan korttidsutleige eigen bustad.

1.4.4 *Høyringsforslaget frå departementet*

Departementet føreslo reglar om korttidsutleige i eigarseksjonslova og burettslagslova.

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.

Sjå omtale av høyringsforslaget i proposisjonen.

1.4.5 *Vurderingar frå departementet*

1.4.5.1 BEHOVET FOR Å REGULERE KORTTIDSUTLEIGE I EIGARSEKSJONSLOVA

Det blir i proposisjonen peikt på at 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 eigarseksjonsameige, 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 skjøen. Departementet meiner derfor at det er behov for tydelegare rammer, særleg med tanke på auken i korttidsutleige.

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

Departementet har basert lovforslaget både på tilbagemeldingar frå sentrale interesseorganisasjonar og kontakt med privatpersonar.

Høyringa støttar også opp under behovet for regulering. Regelrådet har konkludert med at forslaga var tilstrekkeleg utgreidde.

Departementet har vidare merkt seg innvendingar om at lovforslaget er for inngripande, og kommentaren om at forslaget ikkje er i tråd med EMK første tilleggsprotokoll artikkel 1.

Slik departementet ser det, er den føreslåtte regelen utforma slik at han ligg godt innanfor rammene av EMK TP artikkel 1 fordi han berre forbyr den mest intensive forma for korttidsutleige. Departementet meiner at forslaget utgjer eit moderat inngrep i råderetten til dei enkelte bustadeigarane.

Ein seksjonseigar kan etter forslaget drive normal korttidsutleigeverksemd. 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. Det blir i proposisjonen peikt på at forslaget ikkje utgjer 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 re-seksjonering.

Departementet er på bakgrunn av dette ikkje einig i at forslaget om å regulere korttidsutleige er eit urimeleg inngrep i eigarråderetten.

Departementet føreslår derfor i proposisjonen å føre vidare det forslaget som blei sendt på høyring, men med enkelte presiseringar.

1.4.5.2 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.

Departementet legg også vekt på at regelen vil harmonere med skattelova § 7-2 første ledd.

1.4.5.3 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 og 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 sjenerande 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.

Slik departementet vurderer det, er det ikkje grunnlag for å seie at korttidsutleige i meir enn 60 dagar generelt er å rekne som næringsverksemd, det må vurderast konkret.

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.

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.

1.4.5.4 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.

For å skape fleksibilitet meiner departementet at sameiget sjølv bør kunne endre avgrensinga på 90 dagar innanfor visse rammer. Departementet har forståing for at situasjonen i Longyearbyen er spesiell, men meiner endringar i eigarseksjonslova ikkje er rett verkemiddel for å løyse dette.

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.

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.

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 bustadforemål, og foreslår derfor at det berre skal stå at ein kan vedtektsfeste andre ordningar.

Vurderinga av om grensa for kva som utgjør næringsverksemd, er nådd, må gjerast konkret.

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.

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, slik Advokatforeningen meiner – sjølv om den enkelte seksjonseigar 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.

1.4.5.5 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 liknan-

de 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. 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 heilårsbustadene. 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.

1.4.5.6 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 Boligforvalterets Interesseorganisasjon meiner at unntaket for vederlagsfritt korttidsutlån vil vere prosessfremjande.

Det kan vere krevjande for eit styre å handheve regelen dersom ein seksjonseigar prøver å omgå han. Departementet meiner likevel at ei rapporteringsplikt, som Advokatfirmaet Haavind og NBBL meiner ein bør ha, 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 formidlingselskap m.m. Dersom forslaget blir gjennomført og det blir lagt opp til at verksemder som formidlar utleige av fast eigedom, skal rapportere inn opplysningar om utleigeforholdet til skattestyresmaktene, inkludert talet på utleigedøgn per utleigeforhold, vil formidlingsels-

kapa 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 formidlingselskapet 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.

1.4.5.7 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 hotelldrift (næringsverksemd), og kva konsekvensar dette mellom anna får for krav til branntryggleik.

Det blir i proposisjonen vist til at eigarseksjonslova primært er 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 søknadspiktig 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.

Departementet er merksam på at dei gjeldande reglane kan bli opplevde 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-plattform 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 offentlegrettslege reglar, slik at kommunen lokalt kan fastsetje ei strengare regulering.

1.4.5.8 KORTTIDSUTLEIGE I BURETTSLAGSLOVA

Burettslagsmodellen byggjer på eit grunnleggjande prinsipp om at andelseigaren sjølv skal bu i bustaden (brukareigeprinsippet).

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 bebuarane i burettslaget ein inngang til delingsøkonomien balansert på ein god måte, slik også Lieboerforeningen 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.

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

Departementet føreslår, for det andre, at det skal vere eit vilkår for korttidsutleige at eigaren sjølv bur i bustaden.

For det tredje føreslår departementet at avgrensinga på 30 dagar i burettslag også skal gjelde for vederlagsfritt utlån. Grunngevinga for dette er at bruksoverlatingssomgrepet i burettslagslova er vederlagsnøytralt.

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 tillatast 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.

1.5 Innføre heimel for å krevje eigarskiftegebyr i eigarseksjonslova

1.5.1 Gjeldande rett

1.5.1.1 BURETTSLAGSLOVA

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

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 1 130 kroner frå 1. januar 2018, slik at det maksimale gebyret som kan krevjast, i dag er 4 520 kroner.

1.5.1.2 EIGARSEKSJONSLOVA

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

1.5.2 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. 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. Det er allereie praksis for å ta gebyr ved eigarskifte i eigarseksjonssameige. Ved å innføre ein heimel fjernar ein tolkingstvil og eventuelle konflikter 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 maktgrensa 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 retts teknisk fordel at maksgebyret er likt for burettslag og eigarseksjonssameige.

Departementet meiner det er tenleg å knyte beløpsgrensa til rettsgebyret.

1.6 Andre endringar

1.6.1 Innleiing

Det blir i proposisjonen vist til at departementet i høyringsnotatet føreslo 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.

1.6.2 Tilføyning i eigarseksjonslova § 26 andre ledd

Eigarseksjonslova § 26 andre ledd pålegg sameiget å innføre byteordningar eller liknande i vedtekter 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. Vedtektene må registrerast i Føretaksregisteret for å sikre rettsvern jf. eigarseksjonslova § 27 tredje ledd. Registrering i Føretaksregisteret krev lovheimel. Små sameige, som ikkje pliktar å registrere seg i Føretaksregisteret, jf. § 19 første ledd, må derfor registrere seg frivillig i Føretaksregisteret for å oppfylle den lovpålagde 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 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. 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.

1.6.3 Tilføyning av overgangsregel i eigarseksjonslova § 67 tredje ledd

Det følger 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. tredje punktum.

Registrering i Føretaksregisteret krev lovheimel, og ein kan spørje om eigarseksjonslova manglar heimel for å registrere eldre sameige.

For å fjerne tvil og moglege diskusjonar om eldre sameige har heimel for frivillig registrering i Føretaksregisteret, føreslo departementet å presisere dette i eit nytt tredje punktum i § 67 tredje ledd.

Ingen høyringsinstansar har kommentert forslaget. Departementet føreslår derfor i proposisjonen at regelen blir presisert i tråd med forslaget som var på høyring.

1.7 Administrative og økonomiske konsekvensar

1.7.1 Skjerpe ervervsavgrensinga

Det blir i proposisjonen vist til at ei strengare avgrensing av kven som kan erverve bustadseksjonar i eit sameige, kan påverke bustadmarknaden.

Avgrensinga kan 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 leigepriisar.

På den andre sida vil redusert etterspurnad etter sekundærbustader kunne gje lågare press i eigemarknaden og dermed ha ein dempande effekt på bustadprisane.

1.7.2 Regulere korttidsutleige

Det blir i proposisjonen vist til at delingsøkonomiplattformer for overnatting har fleire positive samfunnsøkonomiske effektar. Marknaden for overnatting blir meir diversifisert. Dei fører truleg til auka turisme til Noreg og eit betre tilbod for reisande innanlands. Slike plattformer fører også til meir effektiv ressursutnytting. 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. 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 bomiljøa. Selskap som driv med korttidsutleige, må i større grad innrette seg på å kombinere korttidsutleige og langtidsutleige (utleige over 30 dagar samanhengande).

1.7.3 Innføre heimel for å krevje eigarskiftegebyr

Det blir i proposisjonen vist til at plikta til å betale eigarskiftegebyr ved overdraging av eigarseksjonar blir flytta frå kjøparen til seljaren og dermed får 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.

2. Komiteens merknader

2.1 Generelle merknader

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Masud Gharahkhani, Stein Erik Lauvås, Eirik Sivertsen og Siri Gåsemyr Staalesen, fra Høyre, Norunn Tveiten Benestad, Mari Holm Lønseth, Olemic Thommessen og Ove Trellevik, fra Fremskrittspartiet, Jon Engen-Helgheim og Kari Kjønaas Kjos, fra Senterpartiet, Heidi Greni og Willfred Nordlund, fra Sosialistisk Venstreparti, lederen Karin Andersen, og fra Kristelig Folkeparti, Torhild Bransdal, viser til proposisjonen. Komiteen viser til at hovedformålet med proposisjonen er å hindre at

profesjonelle aktører driver leilighetshotell i eierseksjons sameier.

Komiteen gjennomførte høring i saken den 15. januar 2019. På høringen deltok seks aktører. To aktører sendte skriftlige innspill til komiteen.

Komiteen viser til at regjeringen sendte forslag om endringer i eierseksjonsloven og enkelte andre lover på høring den 11. mai 2018. Høringsfristen gikk ut den 6. august 2018. Regjeringen fikk 52 høringssvar.

2.2 Skjerping av ervervsavgrensningen

Komiteen viser til behandlingen av Prop. 39 L (2016–2017) Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven), hvor Stortinget vedtok å beholde ervervsbegrensningen i eierseksjons sameier. Bakgrunnen var at det var ett av flere virkemidler for å motvirke omfattende hyblifisering og annet næringsmessig oppkjøp og utleie av seksjoner. Komiteen viser til Innst. 308 L (2016–2017). Der understrekes det at intensjonen var at loven ikke skulle kunne omgås gjennom for eksempel indirekte erverv, for eksempel gjennom ulike selskap. Stortinget ba regjeringen om å utrede et lovforslag som sikrer at denne intensjonen ble fulgt i anmodningsvedtak nr. 707 fra den 29. mai 2017.

Komiteen støtter regjeringens forslag til presisering av ervervsbegrensningen ved at indirekte erverv omfattes av forbudet.

2.3 Korttidsutleie av boliger

Komiteen viser til at Stortinget i forbindelse med behandlingen av Prop. 39 L (2016–2017) ba regjeringen komme tilbake med forslag til lovforslag for å regulere korttidsutleie av boligseksjoner.

Komiteen viser til at boligseksjoner skal brukes til å bo i. Å drive utleie vil i utgangspunktet være innenfor boligformålet, men dersom utleien blir for intens, kan det få karakter av å være hotellvirksomhet. Slik intens utleie kan bidra til utrygge bomiljø og større slitasje i sameiene. Formålet med proposisjonen er å begrense de negative konsekvensene korttidsutleie kan føre med seg. Derfor foreslår regjeringen å regulere adgangen til korttidsutleie av eierseksjoner.

Komiteen viser til at regjeringen foreslår at korttidsutleie skal forstås som utleie av hele boligen i opptil 30 dager. I definisjonen av hva som anses som korttidsutleie, mener komiteen at «dager» må forstås som «døgn».

Komiteen viser til at regjeringen foreslår at hovedregelen er maksimalt 90 dager korttidsutleie per år i eierseksjoner. Komiteen viser til at det vil være en adgang til å fravike hovedregelen ved at sameiet fastsetter en annen grense i vedtektene. Formålet er å gi tilstrekkelig fleksibilitet for det enkelte sameie. Unntak må vedtas på årsmøtet med to tredjedels flertall. Det er

foreslått en øvre grense på 120 dager og en nedre grense på 60 dager.

Komiteen er positiv til at utleie av deler av boliger, kostnadsfritt utlån eller utlån av fritidsboliger i sameier der alle bruksenhetene er brukt som fritidsboliger, ikke er omfattet av begrensningene.

Komiteen viser til at regjeringen foreslår en utvidelse av adgangen til å drive korttidsutleie i borettslagsleiligheter. Eiere av borettslagsleiligheter vil kunne drive opptil 30 dager korttidsutleie av egen bolig uten samtykke fra styret.

Komiteen viser til at regjeringens forslag til ny lovtekst i borettslagsloven og eierseksjonsloven benytter ordlyden «dager». Dette kan forstås slik at man skal telle antall dager fra leieperiodens start til slutt. For eksempel slik at en utleieperiode fra fredag ettermiddag til søndag ettermiddag utgjør tre dager. Komiteen legger til grunn at det ikke er slik bestemmelsen er ment. Formålet med regelen er å sette et tak for antall overnattinger. I det nevnte eksemplet vil det være to overnattinger, og man vil da ha brukt opp to av de overnattingene man har mulighet til å korttidsutleie boligen sin. For å avverge at bestemmelsen blir oppfattet som uklar, foreslår komiteen å endre ordlyden fra «dager» til «døgn».

Komiteen fremmer følgende forslag:

«Burettslaglova § 5-4 nytt andre punktum skal lyde:
I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti fremmer følgende forslag:

«Eierseksjonsloven § 24 nytt syvende ledd skal lyde:

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. 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 bruksenhetene brukes som fritidsboliger.»

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet og Sosialistisk Venstreparti viser til at regjeringen foreslår en hovedregel om at det er tillatt å drive med korttidsutleie 90 dager i løpet av et år. Disse medlemmer viser til at flere av høringsinstansene mener at hovedregelen bør være 60 dager. Disse medlemmer støtter dette.

Disse medlemmer viser til at NBBL mener at å lovfeste en grense på 90 dager vil være en utvidelse av tilgangen til å drive med korttidsutleie sammenlignet med dagens situasjon, og at med en grense på 60 dager i året får seksjonseiere omtrent samme tilgang som i dag

til å drive med korttidsutleie. Disse medlemmer støtter dette, og vil peke på at intensiv korttidsutleie som er til særlig stor sjenanse for naboene, ikke legger til rette for et godt bomiljø.

Disse medlemmer viser videre til at LO og NBBL peker på at det er viktig at den øvre grensen svarer med når slik utleie vil utgjøre næringsvirksomhet. De viser til at det vil være uheldig dersom forslaget om et tak på 90 dager blir vedtatt og en domstol deretter kom til at korttidsutleie ut over 60 dager var ulovlig fordi omfanget av næringsbruk ble større enn det som er lovlig etter eierseksjonsloven.

Disse medlemmer fremmer følgende forslag:

«Eierseksjonsloven § 24 nytt syvende ledd skal lyde:

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 60 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 90 døgn. 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 bruksenhetene brukes som fritidsboliger.»

Komiteens medlemmer fra Senterpartiet merker seg regjeringens forslag om at korttidsutleie skal defineres som under 30 dager, og forslaget om at det ikke skal være lov med korttidsutleie av en bolig i mer enn 90 dager i løpet av ett år. Disse medlemmer mener i likhet med noen av høringsinstansene at maksimalt 60 dager korttidsutleie per år i eierseksjoner er tilstrekkelig. Dette skyldes at belastningen for naboene anses som mer rimelig dersom korttidsutleie begrenses mer enn hva som foreslås i proposisjonen. Disse medlemmer mener korttidsutleie bør forstås som utleie av hele boligen i opptil 14 dager. Dette skyldes at det fortsatt vil være begrensende overfor intensiv utleie til kortere turistopphold, samtidig som det ikke er for regulerende overfor den delen av utleiemarkedet som er viktig for utleie til eksempelvis innleide ansatte eller private som behøver en midlertidig bolig. Disse medlemmer viser til at det vil være en adgang til å fravike hovedregelen ved at sameiet fastsetter en annen grense i vedtektene. Som en følge av nevnte justeringer anses det rimelig å fastsette grensen på 60 dager innenfor spennet 60–90 dager, dersom to tredjedeler av årsmøtet vedtar å vedtektsfeste det. Disse medlemmer legger til grunn at dette forstås som antall døgn.

Disse medlemmer fremmer på denne bakgrunn følgende forslag:

«Eierseksjonsloven § 24 nytt syvende ledd skal lyde:

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 14 døgn sammenhengende. Grensen på 60 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom

60 og 90 døgn. 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.»

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti er grunnleggende negative til å innskrenke handlefriheten til private i et fritt eiendomsmarked. Disse medlemmer ser positivt på de mulighetene delingsøkonomien gir. Delingsøkonomien gjør at det vokser frem nye næringer, som blant annet bidrar til innovasjon, konkurranse og bedre ressursbruk. Det bør legges til rette for å utnytte digitale plattformer for å utvikle flere nye næringer. Disse medlemmer viser til at korttidsutleie av egen bolig når man selv ikke benytter den, kan bidra til å spe på egen økonomi. Dessuten kan korttidsutleie bidra til en bedre ressursutnyttelse av boliger og økt turisme til Norge. Boligeiere skal ha anledning til å få avkastning på de nye mulighetene delingsøkonomien gir oss. Disse medlemmer understreker at reguleringene foreslått av regjeringen ivaretar den enkelte eier av eierseksjonsleilighet og borettslagsleilighet sin rett til å drive korttidsutleie. Antall døgn man kan leie ut boligen sin til korttidsutleie etter endringer i eierseksjonsloven og borettslagsloven, er høyere enn det antall dager en gjennomsnittlig korttidsutleier nå benytter seg av.

Komiteen peker samtidig på at bolig er den største investeringen for mange. I borettslag og i eierseksjonssameier bor folk tett. Det skal legges til rette for trygge og gode bomiljø. Hyppig korttidsutleie kan bidra til å skape utrygghet i et bomiljø. Komiteen peker på at eierseksjons- og borettslagsleiligheter skal benyttes til å bo i. Selv om korttidsutleie også oppfyller boligformålet, kan intensiv utleie anses som næringsvirksomhet. Komiteen peker på at dagens lov har regler som skal begrense intensiv utleie. Disse reglene er i stor grad basert på skjønn. Det er for eksempel ikke i dag anledning til å kjøpe eierseksjonsleiligheter i et sameie med det formål å drive næringsvirksomhet i form av korttidsutleie. Næringsvirksomhet må drives i eiendom som er regulert til dette. Med regelverket foreslått av regjeringen vil det fortsatt være mulig å drive med en kombinasjon av langtids- og korttidsutleie.

2.4 Hjemmel for å kreve eierskiftegebyr

Komiteen viser til at det i dag er mulig å innkreve et eierskiftegebyr fra selger i forbindelse med salg av andeler i borettslag. En tilsvarende hjemmel for innkreving av eierskiftegebyr finnes ikke i eierseksjonsloven. Selv om loven ikke har noen klar hjemmel for å kreve gebyr, er det allerede i dag praksis for innkreving av slikt gebyr. Regjeringen foreslår derfor å innføre en hjemmel for eierskiftegebyr i eierseksjonsloven.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Høyre, Fremskrittspartiet, Sosialistisk Venstreparti og Kristelig Folkeparti, understreker at innkreving av slike gebyr ikke skal være en ny inntektskilde eller en urimelig god betaling for forretningsførere. Forretningsførere skal kun få betalt for det ekstra arbeidet et eierskifte utløser for forretningsføreren og sameiet. Eierskiftegebyret skal ikke overstige fire ganger rettsgebyret.

Komiteens medlemmer fra Senterpartiet viser til at det i høringsinnspill er uttrykt en bekymring for at en grense for gebyr ved eierskifte tilsvarende fire ganger rettsgebyret raskt vil etableres som standardbeløp. Disse medlemmer mener gebyret er en unødvendig kostnad å pålegge boligselger.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti påpeker at partene i boligsalg i dag blir ilagt kostnader i forbindelse med eierskifte som i dag ikke er regulert. Adgangen til å kreve eierskiftegebyr representerer ingen hjemmel for å kreve ytterligere gebyrer enn gebyr som allerede kreves i dag.

2.5 Kjøpsrett for leier til bolig i eiendom som skal seksjoneres

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti, viser til behandlingen av Prop. 39 L (2016–2017), der stortingsflertallet opphevet reglene om leiers kjøpsrett til bolig i eiendom som skal seksjoneres. Flertallet støttet ikke dette fordi endringen medfører et svekket vern for leieboers botrygghet. Flertallet viser til egne merknader i Innst. 308 L (2016–2017) og fremmer på den bakgrunn følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen gjeninnføre regler for leiers kjøpsrett til bolig i eiendom som skal seksjoneres.»

Flertallet mener i den sammenheng at botidskravet for å kunne kjøpe utvides til fem år, som er to år lenger enn minste lovlig avtaleperiode for leieavtaler. Utleier som planlegger en framtidig seksjonering, kan dermed benytte en lovlig tre års leieavtale uten at dette utløser en senere kjøpsrett for leieboer.

Flertallet mener videre at det er rimelig å gjeninnføre en ordning med redusert kjøpesum for leieboer. Det vises i den sammenheng til merknadene i Innst. 308 L (2016–2017).

Flertallet viser til at det i flere leilighetsprosjekter gis mulighet til at store leiligheter omgjøres til leiligheter med utleiedel. Flertallet viser til at flere kommuner anser det som viktig å påse variasjon i leilighets-

størrelser for å sikre en demografisk variasjon i befolkningen i boligområdene. Sammensetningen av innbyggere i et område vil også påvirke kommunens tekniske og sosiale infrastruktur. Flertallet vil videre understreke at krav til brannsikkerhet må ivaretas i leiligheter med utleiedel.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti, viser til at kjøpsretten har vært ett av flere virkemidler for å styrke eierlinja i boligpolitikken slik at flere leietakere skal få mulighet til å kjøpe bolig.

Flertallet mener at dersom en kjøpsrett skal være reell, må den også inneholde en prisreduksjon. Kjøpet finner ikke sted i en vanlig forhandlingssituasjon, og seksjonen er beheftet med en leierett som også utgjør et verdiminus. Dette er en gruppe som i dag ikke nyter de samme fordelene ved bolig som de som eier bolig, og som i dag ofte har en usikker bosituasjon. Å fjerne rettigheten til prisreduksjon og kjøpsrett er å svekke eierlinja og botryggheten for leier.

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti vil derfor foreslå en kjøpsrett med prisreduksjon på 20 pst. av markedsverdien slik den var i lov om eierseksjoner frem til det ble vedtatt en ny lov.

Dette medlem viser til merknader og forslag fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti i Innst. 308 L (2016–2017).

På denne bakgrunn fremmer dette medlem følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen fastsette i forskrift at prisavslaget ved bruk av kjøpsrett etter denne loven skal settes til 20 pst. av markedsverdien.»

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti viser til de respektive partiers merknader inntatt i Innst. 308 L (2016–2017). Disse medlemmer viser til at den opprinnelige begrunnelsen for kjøpsretten var at flest mulig skulle gis anledning til å eie sin egen bolig. Disse medlemmer viser til at behovet for kjøpsretten hadde blitt svært marginalt etter opphevingen av husleiereguleringen. Disse medlemmer er av den oppfatning av kjøpsretten, slik den var frem til vedtakelse av ny eierseksjonslov, svekket leietakernes botrygghet fremfor å styrke den. For eksempel ville det for en eiendomsutvikler med Sosialistisk Venstrepartis forslag lønne seg å si opp leieavtaler på et tidligere tidspunkt for å unngå å gi leietakeren rettigheter på seksjoneringstidspunktet. Eierlinjen oppfylles også uten kjøpsretten. Disse medlemmer støtter ikke en gjeninnføring av kjøpsretten.

2.6 Hyblifisering

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti, vil også vise til at regjeringen, på tross av pålegg fra Stortinget, ikke har kommet med noen forslag for å begrense hyblifisering. § 25 tredje ledd i loven har bestemmelser om at bruksenheten bare kan brukes i samsvar med bruksformålet, slik dette er angitt i seksjoneringsvedtaket. Flertallet mener det er viktig å avklare om hyblifisering – en omfattende ombygging og utleie av én bolig til flere – bør regnes som bruk av bruksenheten til næringsformål, og altså som ulovlig bruksendring.

Flertallet viser til at det er uklart i hvilken grad reglene i § 25 første til tredje ledd setter grenser for hvilken bruk som er tillatt, både av bruksenheten og av fellesarealene. Reglene kan brukes i en viss utstrekning for å begrense tilfeller av hyblifisering og annen næringsmessig utleie av bolig. Men bestemmelsene er ikke godt nok egnet til å sette tydelige rammer for hyblifisering eller omfattende utleie, slik dette finner sted i dag.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet og Sosialistisk Venstreparti viser til forslag i Innst. 308 L (2016–2017) fra komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Kristelig Folkeparti, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti, til hvordan rammene for dette kan klargjøres.

Disse medlemmer fremmer derfor følgende forslag:

«Eierseksjonsloven § 25 annet ledd, annet, tredje og fjerde punktum skal lyde:

Bruken av bruksenheten må ikke uten samtykke fra styret endres slik at det vil kreve en endring av felles installasjoner eller fellesareal for øvrig, dersom bruken av alle bruksenheter endres på samme måte. I vedtektene kan det fastsettes at boligseksjoner ikke kan bygges om eller på annen måte fysisk tilrettelegges for utleie til mer enn to husstander innenfor én bruksenhet uten styrets samtykke. Samtykke etter annet punktum kan bare nektes dersom det er fare for at slik utleie kan være til vesentlig ulempe for andre beboere eller føre til en vesentlig forringelse av bomiljøet.»

Videre vil komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti, vise til at Stortinget også vedtok å få et helhetlig lovforslag som vurderer problemstillingen om hyblifisering i plan- og bygningsloven. I dag er det vanskelig for kommuner å begrense hyblifisering gjennom bruk av plan- og bygningsloven ettersom de fleste tiltakene ikke er søknadspliktige. Mange steder er det områder som har blitt dårligere av hyblifisering, men andre steder er hovedproblemet ren

utnyttelse av arbeidsinnvandrere eller andre som har vanskelig for å få leid eller kjøpt en god bolig. Flertallet mener derfor at regjeringen må levere et helhetlig forslag hvor det også vurderes endringer i plan- og bygningsloven slik Stortinget allerede har vedtatt.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti viser til omtale av anmodningsvedtak 705 av 29. mai 2017 i Meld. St. 12 (2018–2019). Disse medlemmer registrerer at regjeringen arbeider med å følge opp Stortingets vedtak på en egnet måte.

Disse medlemmer viser til at tiltak mot hyblifisering og boligspekulasjon er et punkt i regjeringens politiske plattform. Disse medlemmer registrerer at Kommunal- og moderniseringsdepartementet har gjennomført innspillmøter med flere aktører for å bedre kunnskapsgrunnlaget og vite mer om konsekvenser og omfang av hyblifisering. Disse medlemmer har registrert at innspillene tyder på at hyblifisering skjer i moderat omfang i større byer, og at dette ikke er et generelt problem i Norge. Hyblifisering kan imidlertid være et stort problem for bomiljøer og omgivelsene der det skjer. Disse medlemmer peker på at det er muligheter innenfor dagens regelverk for å hindre hyblifisering, men reglene kan oppfattes uklare og vanskelige å anvende. Disse medlemmer peker på at det pågår et lovarbeid i regjeringen som omhandler revisjon i regelverket for eksisterende bygg i plan- og bygningsloven. Regjeringen vurderer også endringer i eierseksjonsloven for å forhindre uønsket hyblifisering. Disse medlemmer imøteser forslag for oppfølging av regjeringens politiske plattform om å hindre hyblifisering.

3. Forslag fra mindretall

Forslag fra Arbeiderpartiet og Sosialistisk Venstreparti:

Forslag 1

Eierseksjonsloven § 24 nytt syvende ledd skal lyde:

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 60 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 90 døgn. 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 bruksenheter brukes som fritidsboliger.

Forslag 2

Eierseksjonsloven § 25 annet ledd, annet, tredje og fjerde punktum skal lyde:

Bruken av bruksenheten må ikke uten samtykke fra styret endres slik at det vil kreve en endring av felles installasjoner eller fellesareal for øvrig, dersom bruken av

alle bruksenheter endres på samme måte. I vedtektene kan det fastsettes at boligseksjoner ikke kan bygges om eller på annen måte fysisk tilrettelegges for utleie til mer enn to husstander innenfor én bruksenhet uten styrets samtykke. Samtykke etter annet punktum kan bare nektes dersom det er fare for at slik utleie kan være til vesentlig ulempe for andre beboere eller føre til en vesentlig forringelse av bomiljøet.

Forslag fra Senterpartiet:

Forslag 3

Eierseksjonsloven § 24 nytt syvende ledd skal lyde:

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 14 døgn sammenhengende. Grensen på 60 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 90 døgn. 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 bruksenheter brukes som fritidsboliger.

Forslag fra Sosialistisk Venstreparti:

Forslag 4

Stortinget ber regjeringen fastsette i forskrift at prisavslaget ved bruk av kjøpsrett etter denne loven skal settes til 20 pst. av markedsverdien.

4. Komiteens tilråding

Komiteen har for øvrig ingen merknader, viser til dokumentet og råår Stortinget til å gjøre følgende

vedtak:

A

vedtak til lov

om endringer i eierseksjonslova mv. (korttidsutleige, skjerpa ervervsavgrensning 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, nye andre og tredje ledd skal lyde:

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Første ledd gjelder tilsvarende hvis et erverv 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 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. 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 bruksenhetene 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, nytt andre og 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 ervervet i strid med § 23. Ved erverv 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 kreves 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:

§ 63 a Eierskiftegebyr

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 eigedom blir det gjort slike endringar:

§ 2-6 første ledd tredje punktum skal lyde:

Seljaren ber òg vederlag etter burettslagslova § 4-6 og *ei-erseksjonsloven § 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:

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

(3) 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 døgn i løpet av året.

§ 7-4 andre og tredje ledd skal lyde:

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

(3) 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.

B

Stortinget ber regjeringen gjeninnføre regler for leiers kjøpsrett til bolig i eiendom som skal seksjoneres.

Oslo, i kommunal- og forvaltningskomiteen, den 14. mars 2019

Karin Andersen

leder

Mari Holm Lønseth

ordfører

