



STORTINGET

Innst. 33 L

(2025–2026)

Innstilling til Stortinget
frå kommunal- og forvaltningskomiteen

Prop. 158 L (2024–2025)

Innstilling frå kommunal- og forvaltningskomiteen om Endringer i burettslagslova og eierseksjonsloven (tilrettelegging for boligkjøpsmodeller)

Til Stortinget

1. Innleiing

Kommunal- og distriktsdepartementet legg i lovproposisjonen fram forslag til føresegner om bustadkjøpsmodellar i burettslagslova og eierseksjonsloven. Bakgrunnen for forslaget er at burettslagslova og eierseksjonsloven i dag set grenser for kven som kan kjøpe og eige bustader, noko som igjen avgrensar kor mange bustader som kan tilbydast med bustadkjøpsmodell i eitt og same bustadselskap.

Lovproposisjonen foreslår føresegner som skal leggje til rette for at tilbydarar av bustadkjøpsmodellar kan eige fleire bustader i eitt og same bustadselskap for å tilby desse med leige til eige og deleige i same bustadselskap. I proposisjonen vert det foreslått lovføresegner som definerer leige til eige og deleige, og som gir departementet høve til å fastsetje i forskrift at tilbydarar av slike modellar kan ha ein større andel i burettslag og eigarseksjonssameige.

Lovforslaget inneheld også føresegner som skal bidra til å styrkje forbrukarvernet ved bruk av slike modellar.

2. Behandling i komiteen

Komiteen har invitert til og har motteke seks skriftlege høyringsinnspel til saka. Høyringsinnspela saman med dokumenta i saka er tilgjengelege på stortinget.no.

3. Merknader frå komiteen

Komiteen, medlemene frå Arbeidarpartiet, Konstanse Marie Alvær, Isak Veierud Busch, Sigurd Kvammen Rafaelsen og Solveig Vestenfor, frå Framstegspartiet, Bjørn Larsen, Rune Midtun, Helge André Njåstad og Erlend Wiborg, frå Høgre, Mudassar Kapur og Tage Pettersen, frå Sosialistisk Venstreparti, Anne Lise Gjerstad Fredlund, frå Senterpartiet, Bengt Fasteraune, frå Raudt, leiaren Hanne Beate Stenvaag, og frå Miljøpartiet Dei Grøne, Marius Langballe Dalin, viser til proposisjonen, der det vert fremja forslag til lovføresegner om bustadkjøpsmodellar i burettslagslova og eierseksjonsloven.

Fleirtalet i komiteen, medlemene frå Arbeidarpartiet, Framstegspartiet, Sosialistisk Venstreparti, Senterpartiet, Raudt og Miljøpartiet Dei Grøne viser til at det er eit uttalt mål at fleire skal få høve til å eige eigen bustad. Ulike former for bustadkjøpsmodellar har vorte meir aktuelle dei siste åra og vert tilbydde både av private og kommunale aktørar. Modellane er ofte retta mot hushald som har høg nok inntekt til å kunne betene eit ordinært bustadlån, men som ikkje oppfyller krava til eigenkapital i utlånsforskrifta. Fleirtalet viser til at regjeringa sitt forslag til lovføresegner i burettslagslova og eierseksjonsloven om å leggje til rette for at tilbydarar av bustadkjøpsmodellar kan eige fleire bustader i eitt og same bustadselskap for å tilby desse med leige til eige og deleige, vil bidra til at fleire får høve til å eige eigen bustad.

Medlemene i komiteen frå Arbeidarpartiet og Høgre vil kommentere at det er viktig å få raskt på plass nødvendige forskrifter som gjer intensjonane i lovforslaget moglege, og ber departementet prioritere dette arbeidet.

Medlemene i komiteen frå Arbeidarpartiet støttar at det vert teke inn ein overordna definisjon av leige til eige og deleige i lov, og at nærare villkår og reglar knytte til bustadkjøpsmodellar vert tekne inn i forskrift. Desse medlemene meiner det er viktig særleg med omsyn til forbrukartryggleiken at det raskt skal kunne gjerast endringar, under dette å auke eller stramme inn omfanget av bustadkjøpsmodellar innanfor forskriftsheimelen sine rammer, til dømes der bruken går ut over det som i utgangspunktet er tenkt.

Medlemene i komiteen frå Arbeidarpartiet og Senterpartiet viser til at langt dei fleste av høyringsinnspela som er komne til forslaget, er positive til lovendringane. Fleire peiker likevel på at det er viktig å følgje opp lovendringane med ytterlegare endringar i forbrukarlovgevinga, under dette i avhendingslova og bustadoppføringslova. Desse medlemene viser til at det i lovproposisjonen går fram at Kommunal- og distriktsdepartementet i samarbeid med Justis- og beredskapsdepartementet vil vurdere og eventuelt kome attende med forslag til endringar i avhendingslova og bustadoppføringslova. Vidare står det at departementet vil vurdere behovet for ytterlegare styrking av leigetakar sine rettar og eventuelle framtidige lovendringar knytte til dette. Desse medlemene merkar seg dette og forutset at departementet følgjer opp med ytterlegare framlegg til lovendringar dersom det viser seg at det er nødvendig.

Desse medlemene viser til at det er viktig å følgje med på om regelendringane fungerer etter intensjonen, og legg til grunn at departementet på sikt føretek ein gjennomgang av korleis lovendringane vert praktiserte, og gjer nødvendige justeringar dersom det viser seg at det er nødvendig.

Medlemene i komiteen frå Arbeidarpartiet vil understreke at dette lovforslaget er eit viktig første steg i retning av å regulere bustadkjøpsmodellar i større grad enn dette har vore gjort fram til no. Endringane som er foreslått, bidreg til å ramme inn avtalar om bustadkjøpsmodellar og styrkjer forbrukarvernet samanlikna med dagens situasjon. Blant anna vert det lagt opp til at departementet kan fastsetje minstevillkår til avtalar om leige til eige og deleige i forskrift, og dessutan fastsetje at kjøpsopsjonane ikkje vert forelda i avtaletida. Desse medlemene viser til at dei grepa som er nemnde, er noko ulike forbrukarorganisasjonar har etterlyst. Vidare vil desse medlemene påpeike at forskriftsreguleringa som er skissert, vil styrkje for-

brukarvernet all den tid det raskt kan gjerast endringar eller innstrammingar til fordel for forbrukarane.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet og Høyre vil påpeike at under denne regjeringen har boligutbyggingen de siste par årene ligget på et lavt nivå. Disse medlemmer mener dagens regjering mangler handlekraft til å løse de utfordringene byggenæringen står overfor.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet mener det ikke hadde vært like nødvendig å øke bruken av boligkjøpsmodeller dersom regjeringen på et tidligere tidspunkt hadde kommet med tiltak for å få fart på boligutbyggingen. Disse medlemmer viser til at Fremskrittspartiet i forrige periode fremmet en rekke forslag, Dokument 8:183 S (2024–2025), jf. Innst. 339 S (2024–2025), som etter disse medlemmer sitt syn ville kunne bidratt til å få fart på boligutbyggingen. Disse medlemmer viser til at regjeringen har innført en forskrift som gir kommunene anledning til å innføre krav om utslippsfrie bygge- og anleggsplasser. Disse medlemmer viser til at OBOS i en sak i NRK den 30. desember 2024 sier at et slikt krav vil øke kostnaden for en bolig i Oslo med et sted mellom 150 000 og 300 000 kroner, og dette er et konservativt estimat. Konsekvensene av slike krav er at det vil føre til dyrere boliger for kunden, eller at boliger ikke blir bygd. Disse medlemmer er opptatt av at det næringen trenger, er færre krav, som sikrer billigere boliger, og ikke flere krav som gjør boliger dyrere.

Disse medlemmer viser til at det å eie en bolig har blitt dyrere. Eiendomsskatt, økning i kommunale avgifter og en periode med høy rente har svekket folks økonomiske handlefrihet. Disse medlemmer mener derfor kommunenes anledning til å innkreve usosial eiendomsskatt bør avvikes.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Senterpartiet viser til at det er en sterk tradisjon for å eie egen bolig i Norge, og at selveierdemokratiet er en av bærebjelkene i det norske samfunnet. Dette bidrar til et mangfoldig privat eierskap, til økt sparing og gode bomiljø. Det å eie egen bolig gir økonomisk trygghet og forutsigbarhet for familiene og kan derfor ha positiv effekt på barns oppvekst. Omtrent 80 pst. av innbyggerne eier sin bolig, og tall viser at 90 pst. eier sin egen bolig i løpet av livet.

Disse medlemmer viser til viktigheten av å følge tett med på effekten av de foreslåtte endringene og komme tilbake til Stortinget ved behov for justeringer.

Komiteens medlemmer fra Høyre viser til at det viktigste man kan gjøre for å få flere inn på boligmarkedet, er å sørge for at det bygges mer og raskere, slik at det blir flere boliger tilgjengelig på markedet.

Disse medlemmer merker seg at regjeringen har et mål om 130 000 igangsettingstillatelser før 2030, men påpeker at målet i seg selv ikke vil øke antallet bygde boliger. Disse medlemmer viser videre til Meld. St. 13 (2023–2024) Bustadmeldinga – Ein heilskapleg og aktiv bustadpolitikk for heile landet, som ble lagt fram i 2024, og merker seg at denne ikke inneholdt konkrete tiltak for å bygge flere boliger. Disse medlemmer viser videre til forslag og merknader til Meld. St. 13 (2023–2024) i Innst. 327 S (2023–2024).

Disse medlemmer viser til at det har blitt vanskeligere for unge å komme inn på boligmarkedet, særlig i pressområdene. Økte boligpriser kombinert med utlånsforskriften bidrar til behov for økt oppsparing av egenkapital. Samtidig er det mange førstegangskjøpere som har betjeningsevne, men ikke tilstrekkelig egenkapital til å kunne kjøpe egen bolig. Det er derfor viktig å se på tiltak som kan legge til rette for at denne gruppen enklere kan komme inn på boligmarkedet. Disse medlemmer viser til at Høyre over tid har tatt opp viktigheten av alternative boligkjøpsmodeller og viktigheten av å styrke disse.

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti, Rødt og Miljøpartiet De Grønne støtter intensjonen om å legge bedre til rette for boligkjøpsmodeller som leie-til-eie og deleie. Ordningene kan være viktige virkemidler for å gi flere tilgang til egen bolig. Samtidig påpekes det at lovforslaget etterlater betydelig rettslig usikkerhet for forbrukere og leietakere, og at hensynet til trygghet og forutsigbarhet i leieperioden ikke er tilstrekkelig ivarettatt.

Disse medlemmer viser til at proposisjonen bare stiller krav til tre minstevilkår: kjøpesum, leiepris og håndtering av mangler. Dette er for snevert og gir ikke forbrukeren tilstrekkelig informasjon eller forutsigbarhet. Disse medlemmer mener derfor at det må tas inn krav om at alle leie-til-eie- og deleieavtaler skal foreligge skriftlig, og at avtalen minst skal angi:

- kjøpesum og grunnlag for fastsetting
- leiebeløp og prinsipp for regulering
- kjøpsrettens varighet
- regler for håndtering av feil og mangler
- henvisning til hvilke lover som gjelder for forholdet (husleieloven, bustadoppføringslova, avhendingslova og foreldelsesloven)

Disse medlemmer er bekymret over at lovforslaget legger opp til økt kommersialisering av boligmarkedet uten at et tilstrekkelig forbrukervern er på plass, og understreker at boligkjøpsmodellene må utvikles som et sosialt boligpolitisk virkemiddel, ikke som et nytt investeringsmarked for profesjonelle aktører. Disse medlemmer mener at regjeringen derfor må sikre at regelverket prioriterer trygghet og boliger med

priser som folk med vanlige inntekter faktisk kan betjene, fremfor volumproduksjon av deleie- og leie-til-eie-prosjekter.

Disse medlemmer viser til at det i dag ikke finnes en forbrukervennlig standardkontrakt for boligkjøpsmodeller, og mener regjeringen må utarbeide en nasjonal standardkontrakt som sikrer enhetlig og forutsigbar regulering av slike avtaler.

Disse medlemmer er bekymret for at boligkjøpsmodellene kan bidra til å flytte boliger fra det ordinære boligmarkedet til et parallelt marked for deleie og leie-til-eie, og dermed presse prisene opp. Disse medlemmer mener det må innføres klare regler for å hindre spekulasjon og videresalg, og at departementet må følge markedet tett for å sikre at boligkjøpsmodellene faktisk øker tilgangen til rimelige boliger og ikke reduserer den.

Disse medlemmer mener lovendringene bør evalueres innen tre år etter ikrafttredelse, med særlig vekt på forbrukervern, markedsvirkninger og sosial effekt.

Disse medlemmer fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen legge fram forslag til lov om at avtale om leie til eie og deleie skal foreligge skriftlig, og at avtalen som minimum skal angi:

- kjøpesum og grunnlag for fastsetting
- leiebeløp og prinsipp for regulering
- kjøpsrettens varighet
- regler for håndtering av feil og mangler
- henvisning til hvilke lover som gjelder for forholdet, herunder husleieloven, bustadoppføringslova, avhendingslova og foreldelsesloven.»

«Stortinget ber regjeringen vurdere å redusere den maksimale andelen juridiske personer kan eie i borettslag, for å hindre maktkonsentrasjon og sikre brukerdemokratiet.»

«Stortinget ber regjeringen utarbeide regler som hindrer spekulasjon og videresalg av boliger i leie-til-eie- og deleieordninger før boligen er kjøpt fullt ut av beboeren.»

«Stortinget ber regjeringen foreta en evaluering innen tre år etter ikrafttredelsen av lov om endringer i burettslagslova og eierseksjonsloven (tilrettelegging for boligkjøpsmodeller), med vurdering av forbrukervern, sosial effekt og markedspåvirkning av boligkjøpsmodellene.»

«Stortinget ber regjeringen følge utviklingen i markedet for boligkjøpsmodeller og komme tilbake til Stortinget med eventuelle forslag til innskjerping av regelverket dersom ordningene brukes til spekulasjon eller bidrar til økte boligpriser.»

«Stortinget ber regjeringen fastsette en nasjonal standardkontrakt for leie-til-eie og deleie, med det formål å sikre forutsigbare rettigheter for forbrukerne og likebehandling i markedet.»

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti, Senterpartiet, Rødt og Miljøpartiet De Grønne fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen sørge for at husleieloven, burettslagslova og eierseksjonsloven ses i sammenheng, slik at regelverket gir et helhetlig og balansert vern av forbruker, leier og kjøper i boligkjøpsmodeller.»

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt mener det er grunnleggende at husleieloven må gjelde for alle boligforhold der det faktisk foreligger et leieelement, herunder leie-til-eie og deleie.

Videre mener disse medlemmer at det i merknadene til loven må fremgå at den delen av boligen som leier eller kjøper ikke eier, men har bruksrett til, skal anses som leie etter husleieloven. Dette er nødvendig for å sikre rett til skriftlig avtale, vern mot urimelig leie og trygghet mot usaklig oppsigelse. Disse medlemmer mener slike krav er nødvendige for å sikre forbrukerens rettigheter og for å holde useriøse aktører ute av markedet.

Disse medlemmer mener at foreldelsesfristen for kjøpsretten må stanses mens avtalen består, og at opsjonsperioden må løpe fra ferdigstillelse av boligen, ikke fra kontraktsinngåelse. Det foreslås derfor at loven presiserer at foreldelsesfrist for krav som springer ut av kjøpsretten i leie-til-eie-avtaler ikke løper så lenge avtalen består.

Videre bør det fremgå at dersom ferdigstillelse av boligprosjektet blir forsinket, skal kjøpsrettsperioden forlenges tilsvarende forsinkelsen, og minst fem år fra ferdigstillelse.

Disse medlemmer viser til at det i proposisjonen åpnes for at juridiske personer kan eie inntil 30 pst. av andelene i borettslag. Dette kan vanne ut borettslagsdemokratiet og åpne for uforholdsmessig maktkonsentrasjon. Andelen juridiske eiere bør derfor reduseres, og det må sikres at stemmerett og innflytelse alltid følger den som faktisk bor i boligen. Det understrekes at slike begrensninger er avgjørende for å opprettholde borettslagets brukerdemokratiske prinsipp og for å unngå at profesjonelle aktører får indirekte kontroll.

Disse medlemmer fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen legge fram forslag til lovendring som slår fast at foreldelsesfristen for krav som springer ut av kjøpsretten i leie-til-eie-avtaler, ikke løper så lenge avtalen består.»

«Stortinget ber regjeringen legge fram forslag til lovendring som presiserer at dersom ferdigstillelse av boligprosjektet blir forsinket, skal kjøpsrettsperioden forlenges tilsvarende forsinkelsen og minst fem år fra ferdigstillelse.»

Komiteens medlem fra Senterpartiet viser til at Senterpartiet har en målsetting om at flere skal få muligheten til å eie sin egen bolig. Dette medlem stiller seg positiv til forslagene i proposisjonen og mener at forslagene kan sørge for større tydelighet for de som ønsker å bruke boligkjøpsmodeller. Dette medlem er opptatt av at rettighetene til boligkjøper blir godt ivaretatt.

Dette medlem forventer at hensynet til forbruker blir særlig godt ivaretatt i utarbeidingen med forskrifter.

Dette medlem vil trekke fram at gode rammer for startlån er et viktig verktøy for å sikre at flere kan få eie egen bolig.

Dette medlem er opptatt av at det utvises fleksibilitet ved bruk av egenkapital, private banklån og startlån, og at hensikten med startlån, som er at flere skal få mulighet til å eie egen bolig, blir godt ivaretatt.

Dette medlem forventer fortgang i arbeidet med forskriftshjemmelen som er omtalt i proposisjonen, som skal legge opp til at det skal stilles nærmere vilkår til avtaler om leie til eie og deleie.

Komiteens medlem fra Rødt viser til Stortingets vedtak 93, 4. desember 2023, i behandlingen av Innst. 2 S (2023–2024), jf. Meld. St. 1 (2023–2024). I dette anmodningsvedtaket heter det:

«Stortinget ber regjeringen om å utrede hvordan ikke-kommersielle boliger, med pris- og omsetningskontroll, kan defineres, og komme tilbake på egnet måte innen 1. juli 2024.»

Dette medlem viser til at regjeringen anser anmodningsvedtaket som fulgt opp, men deler ikke denne vurderingen da regjeringen bare viser til de eksisterende boligtypene kommunale leieboliger og studentboliger. Dette medlem mener det er en stor svakhet med burettslagslova og eierseksjonsloven at de ikke konkret regulerer hvordan ikke-kommersielle eide boliger kan organiseres. Dette medlem er positiv til at regjeringen nå vil lovfeste bedre hvordan ulike alternative boligkjøpsmodeller skal håndteres juridisk, men mener samtidig at regjeringen som del av dette lovarbeidet også burde ha sett på hvordan ulike typer ikke-kommersielle boliger kan defineres i loven. Dette medlem viser til at man i dag må gå omveier for å etablere slike boliger, for eksempel via å opprette stiftelser eller gjennom å tinglyse klausuler om prisregulering. Det har i senere år vært flere rettsaker for å oppheve slike klausuler og hvor saksøker har vunnet frem. Denne

måten å organisere slike boliger på kan dermed sies å være under press og er heftet med betydelig usikkerhet. Dette medlem etterlyser lovbestemmelser som gjør det mulig for andre enn kommuner, stiftelser og studentsamskipnader å trygt og permanent etablere ikke-kommersielle boliger, både eide og leide.

Dette medlem mener det norske boligmarkedet fungerer som en «forskjellsmaskin», hvor økonomisk ulikhet reprodukeres og forsterkes. Boligprisveksten og dermed også husholdningenes gjeldsstørrelse er i verdenstoppen. Dette medlem ser situasjonen i sammenheng med at Norge mangler prisregulerte sektorer både innen eie og leie som kan sikre rimelige boliger og økt valgfrihet og samtidig holde igjen prisveksten i boligmarkedet i stort. Dette medlem viser til at sammenlignbare land som Sverige, Finland og Danmark har slike sektorer, som kan og bør fungere som inspirasjon til hvordan man kan organisere ikke-kommersielle boliger her til lands. Dette medlem viser til regjeringens mål om å igangsette bygging av 130 000 nye boliger innen 2030, men stiller spørsmål ved realismen i å nå dette målet uten at man samtidig gjenreiser en sosial boligbygging som et alternativ for brede grupper av befolkningen, og ikke bare på mer individuell basis gjennom alternative boligkjøpsmodeller.

Dette medlem viser til at de foreslåtte lovendringene er ment å fremme bruken av alternative boligkjøpsmodeller innenfor det eksisterende markedet, og at dette er noe forholdsvis nytt i norsk sammenheng. Formålet er ikke minst å skape flere veier inn i boligmarkedet for dem som av ulike grunner, ikke minst økonomiske, i dag står utenfor.

Komiteens medlemmer fra Rødt og Miljøpartiet De Grønne fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen i løpet av inneværende stortingsperiode foreta en evaluering av endringene i burettslagslova og eierseksjonsloven (tilrettelegging for boligkjøpsmodeller) for å undersøke om endringene har virket etter hensikten.»

3.1 Finansielle tilhøve

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet er opptatt av at eierlinjen må ligge fast, og målet med boligpolitikken er å gi flest mulig økonomisk handlefrihet til å kunne kjøpe og eie egen bolig uten å måtte ta i bruk boligkjøpsmodeller. Disse medlemmer mener likevel i en tid hvor det er mangel på boligutbygging og høye priser på bruktboliger, så vil det å tilrettelegge for boligkjøpsmodeller være et positivt bidrag til at flere mennesker får en fot inn på boligmarkedet. Disse medlemmer viser til Eiendom Norge og Finans Norge sitt hørings svar til lovproposisjonen:

«Finans Norge mener at det vil være enklere å øke fleksibilitetskvoten i utlånsforskriften enn å øke bruken av boligkjøpsmodeller.»

«Eiendom Norge mener modellene er en lovlig omgåelse av utlånsforskriften, og at utfordringene modellene skal avhjelpe heller bør løses ved å oppheve eller nedjustere kravet til egenkapital i forskriften.»

Disse medlemmer støtter Finans Norge og Eiendom Norge. Disse medlemmer viser til at Fremskrittspartiet ønsker å fjerne utlånsforskriften og derved egenkapitalkravet for boliglån og la bankene selv avgjøre den enkelte og familiens låneevne. Disse medlemmer mener dette grepet vil kunne bidra til å redusere behovet for antall personer som søker om startlån fra det offentlige, samt bruken av boligkjøpsmodeller. Disse medlemmer mener samtidig at å øke bruken av boligkjøpsmodeller ikke setter en stopper for å endre utlånsforskriften.

3.2 Rett til å eie andelar og eigarseksjonar

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet, Høyre og Senterpartiet viser til at endringene som foreslås i lovproposisjonen, vil gjelde nye borettslag og eierseksjonssameier. Disse medlemmer har en forventning om at dette vil kunne bidra til økt boligutbygging.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet viser til at regjeringen i lovproposisjonen mener det er behov for at kommunen kan ha en større eierandel enn private aktører. Disse medlemmer er derimot skeptiske til at kommunen kan ha en større eierandel enn private aktører.

Komiteens medlemmer fra Høyre viser til at regjeringen i lovproposisjonen mener det er behov for at kommunen kan ha en større eierandel enn private aktører. Disse medlemmer vil trekke frem viktigheten av prinsippet og bakgrunnen for denne saken; at dette er som et ledd i prosessen med at den enkelte beboer skal bli eier av den boligen vedkommende bor i, gjennom en av de nevnte boligkjøpsmodellene.

4. Forslag frå mindretal

Forslag frå Sosialistisk Venstreparti, Senterpartiet, Rødt og Miljøpartiet Dei Grøne:

Forslag 1

Stortinget ber regjeringen sørge for at husleieloven, burettslagslova og eierseksjonsloven ses i sammenheng, slik at regelverket gir et helhetlig og balansert vern av forbruker, leier og kjøper i boligkjøpsmodeller.

Forslag frå Sosialistisk Venstreparti, Raudt og Miljøpartiet Dei Grøne:

Forslag 2

Stortinget ber regjeringen legge fram forslag til lov om at avtale om leie til eie og deleie skal foreligge skriftlig, og at avtalen som minimum skal angi:

- kjøpesum og grunnlag for fastsetting
- leibeløp og prinsipp for regulering
- kjøpsrettens varighet
- regler for håndtering av feil og mangler
- henvisning til hvilke lover som gjelder for forholdet, herunder husleieloven, bustadoppføringslova, avhendingslova og foreldelsesloven.

Forslag 3

Stortinget ber regjeringen vurdere å redusere den maksimale andelen juridiske personer kan eie i borettslag, for å hindre maktkonsentrasjon og sikre brukerdemokratiet.

Forslag 4

Stortinget ber regjeringen utarbeide regler som hindrer spekulasjon og videresalg av boliger i leie-til-eie- og deleieordninger før boligen er kjøpt fullt ut av beboeren.

Forslag 5

Stortinget ber regjeringen foreta en evaluering innen tre år etter ikrafttredelsen av lov om endringer i burettslagslova og eierseksjonsloven (tilrettelegging for boligkjøpsmodeller), med vurdering av forbrukervern, sosial effekt og markedspåvirkning av boligkjøpsmodellene.

Forslag 6

Stortinget ber regjeringen følge utviklingen i markedet for boligkjøpsmodeller og komme tilbake til Stortinget med eventuelle forslag til innskjerping av regelverket dersom ordningene brukes til spekulasjon eller bidrar til økte boligpriser.

Forslag 7

Stortinget ber regjeringen fastsette en nasjonal standardkontrakt for leie-til-eie og deleie, med det formål å sikre forutsigbare rettigheter for forbrukerne og likebehandling i markedet.

Forslag frå Sosialistisk Venstreparti og Raudt:

Forslag 8

Stortinget ber regjeringen legge fram forslag til lovendring som slår fast at foreldelsesfristen for krav som springer ut av kjøpsretten i leie-til-eie-avtaler, ikke løper så lenge avtalen består.

Forslag 9

Stortinget ber regjeringen legge fram forslag til lovendring som presiserer at dersom ferdigstillelse av boligprosjektet blir forsinket, skal kjøpsrettsperioden forlenges tilsvarende forsinkelsen og minst fem år fra ferdigstillelse.

Forslag frå Raudt og Miljøpartiet Dei Grøne:

Forslag 10

Stortinget ber regjeringen i løpet av inneværende stortingsperiode foreta en evaluering av endringene i burettslagslova og eierseksjonsloven (tilrettelegging for boligkjøpsmodeller) for å undersøke om endringene har virket etter hensikten.

5. Tilråding frå komiteen

Tilrådinga frå komiteen vert fremja av ein samla komité.

Komiteen har elles ingen merknader, viser til proposisjonen og rår Stortinget til å gjere følgjande

vedtak til lov

om endringer i burettslagslova og eierseksjonsloven
(tilrettelegging for boligkjøpsmodeller)

I

I lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag gjøres følgende endringer:

Ny § 4-3 a skal lyde:

§ 4-3 a *Juridiske personar som kan tilby avtale om leige til eige eller deleige*

Med leige til eige er det i denne lova meint avtale mellom ein juridisk person og ein eller fleire fysiske personar om leige av bustad, der den eller dei fysiske personane innanfor ein tidsbestemt periode har rett til å kjøpe bustaden.

Med deleige er det i denne lova meint avtale om delt eigarskap av ein bustad mellom ein juridisk person og ein eller fleire fysiske personar, der den eller dei fysiske personane har rett til å kjøpe heile bustaden. Den eller dei fysiske personane må eige minst 50 prosent av bustaden og ha ein eksklusiv bruksrett til heile bustaden.

Departementet kan gi forskrift om at juridiske personar som tilbyr bustad med avtale om leige til eige eller deleige, kan eige opp til 50 prosent av bustadene i laget. Slik forskrift skal stille nærare vilkår til avtalane om leige til eige og deleige. Forskrifta kan fastsetje at ein kommune kan eige ein større andel enn 50 prosent av bustadene i laget.

Ny § 4-3 b skal lyde:

§ 4-3 b Forelding av kjøpsrett ved avtale om leie til eie og deleie

Når ein person har fått tilbod om kjøp av bustad som nemnt i § 4-3 a første eller andre ledd, blir retten til å tre inn i kjøpsavtalen ikkje forelda før akseptfristen som er angitt i kjøpsretten, er gått ut. For krav med grunnlag i ein inngått kjøpsavtale gjeld reglane i foreldelsesloven.

§ 4-12 tredje ledd skal lyde:

(3) Forkjøpsretten kan heller ikkje gjerast gjeldande når ein leigar eller deleigar nyttar seg av kjøpsretten i ein leie til eie- eller deleigeavtale som nemnd i § 4-3 a første og andre ledd.

Nåværende tredje ledd blir nytt fjerde ledd.

§ 5-2 nytt femte ledd skal lyde:

(5) Reglane i paragrafen her er ikkje til hinder for slikt sameige som nemnt i § 4-3 a andre ledd.

§ 7-10 nytt tredje ledd skal lyde:

(3) Departementet kan gi forskrift om røysterett på generalforsamlinga ved bruk av avtale om leie til eie eller deleie i laget.

II

I lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner gjøres følgende endringer:

Ny § 23 a skal lyde:

§ 23 a Unntak fra § 23 for juridiske personer som tilbyr avtale om leie til eie eller deleie

Med leie til eie menes i denne loven avtale mellom en juridisk person og en eller flere fysiske personer om leie av bolig, der den eller de fysiske personene innenfor en tidsbestemt periode har rett til å kjøpe boligen.

Med deleie menes i denne loven avtale om delt eierskap av en bolig mellom en juridisk person og en eller flere fysiske personer, der den eller de fysiske personene har rett til å kjøpe hele boligen. Den eller de fysiske personene må eie minst 50 prosent av boligen og ha en eksklusiv bruksrett til hele boligen.

Departementet kan gi forskrift om unntak fra begrensningen i adgangen til å kjøpe eller på annen måte erverve boligseksjoner etter § 23, slik at inntil 50 prosent av boligseksjonene i sameiet kan erverves av juridiske personer som tilbyr en bolig med avtale om leie til eie eller deleie. Forskriften skal stille nærmere vilkår til avtalene om leie til eie og deleie.

Ny § 23 b skal lyde:

§ 23 b Foreldelse av kjøpsrett ved avtale om leie til eie og deleie

Når en person har fått tilbud om kjøp av bolig som nevnt i § 23 a første eller andre ledd, foreldes ikke retten til å tre inn i kjøpsavtalen før akseptfristen som er angitt i kjøpsretten, er gått ut. For krav med grunnlag i en inngått kjøpsavtale gjelder reglene i foreldelsesloven.

§ 52 nytt fjerde ledd skal lyde:

Departementet kan gi forskrift om stemmerett på årsmøtet ved bruk av avtale om leie til eie eller deleie i sameiet.

III

1. Loven gjelder fra den tid Kongen bestemmer. De enkelte bestemmelsene kan settes i kraft til ulik tid.
2. Loven gjelder for avtaler som er inngått etter lovens ikrafttredelse.
3. Departementet kan gi overgangsregler. I overgangsreglene kan det gjøres unntak fra bestemmelsen i nr. 2.

Oslo, i kommunal- og forvaltningskomiteen, den 25. november 2025

Hanne Beate Stenvaag

leiar

Solveig Vestenfor

ordførar

