

Høringsnotat

Forslag til endringer i eierseksjonsloven,
burettslagslova, bustadbyggjelagslova og
avhendingslova

Innhold

1.	Bakgrunn og tema for høringen	4
2.	Ervervsbegrensningen.....	4
2.1	Gjeldende rett	4
2.1.1	Regelen forbyr bare «ervert» (kjøp)	5
2.1.2	Flere unntak fra forbudet	5
2.1.3	Kartverket håndhever forbudet	5
2.1.4	Dagens regel er lett å omgå	5
2.2	Bakgrunnen for forslaget.....	5
2.3	Departementets vurderinger og forslag	6
2.3.1	Utgangspunkt: aksjelovens konsolideringsregler	6
2.3.2	Omgåelse ved at fysiske personer opptrer som stråmenn	6
2.3.3	Etablering av selskaper	6
2.3.4	Håndheving av regelen.....	6
2.3.5	Aksjeoverdragelser eller selskapsoverdragelser	7
2.3.6	Sanksjoner	7
2.4	Økonomiske og administrative konsekvenser	8
3.	Korttidsutleie av boliger i eierseksjonssameier og borettslag	8
3.1	Gjeldende rett	8
3.1.1	Rettslig utgangspunktet: Boliger skal brukes til beboelse.....	8
3.1.2	Ulike utgangspunkter i eierseksjonssameier og borettslag i adgangen til utleie	8
3.1.3	Eierseksjonsloven.....	8
3.1.4	Borettslagslova	10
3.1.5	Skatteloven – korttidsutleie er skattepliktig	11
3.1.6	Husleielovens anvendelse	11
3.2	Hva menes med korttidsutleie, og hva er omfanget av slik utleie?	12
3.3	Regulering av korttidsutleie i andre land	12
3.4	Bakgrunnen for forslaget.....	13
3.5	Departementets vurderinger.....	13
3.5.1	Departementets utgangspunkt.....	13
3.5.2	Hensyn som kan tale for å regulere adgangen til å drive korttidsutleie.....	14
3.6	Departementets forslag til regulering av korttidsutleie	16
3.7	Økonomiske og administrative konsekvenser	18
4.	Hjemmel for å kreve eierskiftegebyr i eierseksjonsloven.....	19
4.1	Gjeldende rett.....	19

4.1.2 Burettslagslova	19
4.1.3 Eierseksjonsloven.....	20
4.2 Departementets vurderinger.....	20
4.3 Departementets forslag.....	21
4.4 Økonomiske og administrative konsekvenser	21
5. Andre tilføyelser og feilrettinger i eierseksjonsloven, burettslagslova og bustadbyggjelagslova	21
5.1 Oppretting av utdatert henvisning til likestillingsloven i eierseksjonsloven	21
5.2 Tilføyelse av registreringsplikt for små sameier med vedtektsbestemmelser som nevnt i eierseksjonsloven § 26 annet ledd	22
5.3 Tilføyelse av overgangsregel i eierseksjonsloven § 67 tredje ledd	22
5.4 Endring i reglene om styrets plikt til å utarbeide årsberetning.....	23
5.5 Tilføyelse av ord i eierseksjonsloven § 21 tredje ledd	24
5.6 Tydeliggjøring av ordlyden i eierseksjonsloven § 25 sjette ledd annet punktum	24
5.7 Endring i eierseksjonsloven § 29 femte ledd annet punktum	24
5.8 Tilføyelse i eierseksjonsloven § 60 annet ledd første punktum	24
6. Forslag til lov om endringer i eierseksjonsloven, burettslagslova bustadbyggjelagslova og avhendingslova	25

1. Bakgrunn og tema for høringen

I forbindelse med behandlingen av ny eierseksjonslov våren 2017 vedtok Stortinget fire anmodningsvedtak. Dette høringsforslaget følger opp vedtak nr. 706 og 707 fra 29. mai 2017.

Vedtak nr. 706 lyder:

«Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med forslag til lovgivning for korttidsutleie av boligseksjoner.»

Vedtak nr. 707 lyder:

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

Vedtak nr. 716 (om laderett for elbil for beboere i borettslag) og vedtak nr. 705 (om såkalt «hyblifisering») følges opp i et annet lovarbeid.

Både hver for seg og samlet tar forslagene i dette høringsnotatet sikte på å fremme målet i regjeringsplattformen om å forsterke tiltak mot «boligspekulasjon», blant annet ved å forhindre at profesjonelle aktører driver «leilighetshoteller» i boligsameier. En skjerpet ervervsbegrensning, i kombinasjon med restriksjoner på adgangen til å drive korttidsutleie, vil forhindre «store» eiere som driver med korttidsutleie i å leie ut en stor andel av boligseksjonene i et sameie til Airbnb-gjester.

Departementet foreslår også å innta en hjemmel for å kreve eierskiftegebyr i eierseksjonsloven.

Departementet foreslår videre å rette opp noen inkurier og utdaterte henvisninger.

2. Ervervsbegrensningen

2.1 Gjeldende rett

Den såkalte ervervsbegrensningen¹ er nedfelt i eierseksjonsloven § 23 første ledd:

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

Det finnes flere måter å «erhverve» en boligseksjon på, men den klart vanligste måten er ved å kjøpe. Formålet med å innføre ervervsbegrensningen var først og fremst å hindre at én seksjonseier får en dominerende rolle i et sameie på bekostning av de øvrige seksjonseierne når beslutninger skal tas. Situasjonen oppstår fordi hver boligseksjon gir rett til en stemme på årsmøtet uavhengig av hvor mange seksjoner én eier har.² Etter hvert er regelen også blitt

¹ Omtales også ofte som «ervervsforbudet».

² I rene boligsameier, jf. eierseksjonsloven § 52 første ledd første punktum.

begrunnet i hensynet til bomiljøet i sameiet. Premisset synes da å være at en høy utleieandel gir et dårligere bomiljø sammenlignet med om seksjonseierne selv bor i boligene.

2.1.1 Regelen forbyr bare «ervert» (kjøp)

Noe forenklet kan man si at loven bare forbyr å kjøre flere enn to boligseksjoner i ett og samme sameie. Loven hindrer ikke at den som seksjonerer eiendommen blir sittende som eier av alle seksjonene. Loven hindrer heller ikke at den som seksjonerer beholder minimum 51% av seksjonene selv og derigjennom sikrer seg flertall når beslutninger skal tas på årsmøtet.

2.1.2 Flere unntak fra forbudet

I § 23 annet ledd er det gjort flere unntak fra forbudet i første ledd. For det første gjelder ikke forbudet for fritidsboliger. For det andre gjelder ikke forbudet når ervertet skjer på noen nærmere bestemte måter, for eksempel gjennom ekspropriasjon, arv og arveforskudd. For det tredje gjelder ikke forbudet for visse subjekter. Staten, kommuner og andre sammenslutninger med samfunnsnyttig formål kan derfor kjøpe så mange boligseksjoner de ønsker.

2.1.3 Kartverket håndhever forbudet

Kjøperen må i standard skjøte erklære at ervertet ikke er i strid med § 23. Kartverket skal nekte å tinglyse skjøtet dersom kjøperen allerede har ervertet to boligseksjoner i sameiet. Kartverket kontrollerer imidlertid bare at egenerklæringen er utfylt, ikke om erverteren gir korrekte opplysninger.

2.1.4 Dagens regel er lett å omgå

Omgåelse kan for det første skje ved å benytte stråmenn,³ for eksempel slektninger. En person kan skaffe seg en stor eierandel i et eierseksjonssameie ved å spre eierskapet på flere familiemedlemmer, uten at dette er i strid med loven. For det andre kan man kjøpe flere enn to boligseksjoner i samme sameie ved å etablere ett eller flere selskaper. Investorer som ønsker å kjøpe flere boligseksjoner i samme sameie, vil derfor kunne gjøre dette uavhengig av ervertsbegrensningen, og på helt lovlig vis. Regelen kan også omgås gjennom å kjøpe aksjer eller eierandeler i selskaper som allerede eier boligseksjoner.

2.2 Bakgrunnen for forslaget

Da Prop. 39 L (2016-2017) Lov om eierseksjoner ble behandlet i Stortinget, ønsket et flertall i kommunal- og forvaltningskomiteen å forby selskaper med samme eierskap å kjøpe flere enn to boligseksjoner i ett og samme sameie. Komiteens innstilling fikk ikke flertall i Stortinget. I stedet for å vedta en skjerpet regel, fremmet Stortinget anmodningsvedtak nr. 707 til regjeringen, jf. omtalen under punkt 1.

I regjeringens politiske plattform av 14. januar 2018 står det at regjeringen vil forsterke tiltak mot «boligspekulasjon». Forslaget om å skjerpe ervertsbegrensningen følger opp både anmodningsvedtaket og dette punktet i regjeringens plattform.

³ Bruk av stråmenn innebærer at kjøper i realiteten er en annen enn den som hjemmelen til seksjonen formelt overskjøtes til. Ofte vil partene inngå en avtale om proforma eierskap.

2.3 Departementets vurderinger og forslag

Departementet mener at det er uheldig at regelen er såpass lett å omgå, og at regelen nå bør endres med tanke på å begrense mulighetene for omgåelse ved at «indirekte erverv» også omfattes av forbudet.

2.3.1 Utgangspunkt: aksjelovens konsolideringsregler

Departementet foreslår en endring i eierseksjonsloven § 23 som slår fast at indirekte kjøp av en boligseksjon rammes av ervervsbegrensningen. Forslaget omfatter også en regulering *hva som skal regnes* som indirekte kjøp. Departementet foreslår å ta utgangspunkt i aksjelovens konsoliderings- og identifikasjonsregler. Disse reglene bestemmer hvordan erverv skal vurderes for flere personer eller virksomheter samlet, basert på deres innbyrdes tilknytningsforhold og innflytelse.

Aksjeloven § 1-5 har til formål å bidra til en konsekvent regulering av tilfeller hvor ulike aktører bør identifiseres, det vil si tilfeller der noen personer skal likestilles med en hovedperson. Bestemmelsen identifiserer en persons slektninger og selskaper med personen selv, når vedkommende har en bestemt innflytelse over disse. Bestemmelsen definerer hvem som skal anses som nærstående slektninger. Bestemmelsen omfatter også selskap som hovedpersonen selv eller nærstående har bestemmende innflytelse over. Ved å innta en henvisning fra eierseksjonsloven § 23 til aksjeloven § 1-5 vil ervervsbegrensningen ramme kjøp av boligseksjoner uavhengig av om kjøpet skjer gjennom aksjer/selskapsandeler eller direkte gjennom nærstående slektninger.

2.3.2 Omgåelse ved at fysiske personer opptrer som stråmenn

Gjennom å definere hvilke fysiske personer som skal anses som kjøperens nærstående, vil forslaget kunne redusere faren for oppkjøp av boligseksjoner via «stråmenn». Departementet mener det er hensiktsmessig å ta utgangspunkt i aksjelovens avgrensning av personkretsen, men med et unntak som gjør det mulig for nærstående til en seksjonseier som eier to eller flere seksjoner å kjøpe en boligseksjon til bruk som egen bolig for seg selv eller nærstående slektninger og fosterbarn i rett opp- eller nedstigende linje.

2.3.3 Etablering av selskaper

Forslaget tar også sikte på å hindre at noen *etablerer selskaper* med samme eierinteresser som noen som allerede eier boligseksjoner i et sameie, for at selskapet deretter kjøper boligseksjoner. Etter det departementet kjenner til, er det mest vanlig å etablere aksjeselskaper, men det forekommer også etablering av ansvarlige selskaper med fullt ansvar (ANS), ansvarlige selskaper med delt ansvar (DA) eller kommandittselskaper (KS). Siden grunnbokshjemmelen til boligseksjonene vanligvis blir overført til selskapet, er det mulig å føre kontroll med ervervet.

2.3.4 Håndheving av regelen

Departementet foreslår at Kartverkets kontroll baseres på en videreføring av dagens egenerklæringsssystem. Selv om dette ikke vil gi en fullgod sikkerhet for at ingen kan kjøpe flere enn to boligseksjoner, mener departementet at det vil ligge en betydelig preventiv effekt i en egenerklæring. Terskelen for bevisst å oppgi uriktige opplysninger til et offentlig organ vil for de fleste være høy.

2.3.5 Aksjeoverdragelser eller selskapsoverdragelser

Ervervsbegrensningen kan også omgå ved å kjøpe aksjer eller eierandeler i et selskap som allerede eier boligseksjoner i sameiet. I disse tilfellene skjer det ingen overføring av hjemmelen til seksjonen, og Kartverket vil ikke ha noe egenerklæring å forholde seg til.

Departementet har vanskelig for å se for seg hvordan en kontroll med slike overdragelser kan innrettes på en effektiv måte. Det skjer daglig et betydelig antall aksjetransaksjoner, og bare volumet tilser at det er vanskelig å kontrollere. Departementet er derfor kommet til ikke å ville foreslå regler som kan fange opp selve transaksjonen og forhindre at noen erverver aksjer eller eierandeler i et selskap som allerede eier en eller flere boligseksjoner i sameiet. Departementet mener imidlertid at dersom brudd på ervervsbestemmelsen senere blir avdekket, så kan dette sanksjoneres.

2.3.6 Sanksjoner

Innledning

Dersom bruddet på ervervsbestemmelsen oppdages etter at ervervet er tinglyst, bør forholdet kunne sanksjoneres. Det samme gjelder dersom det blir oppdaget at noen har ervervet flere enn to boligseksjoner ved å kjøpe aksjer eller eierandeler i et selskap som allerede har ervervet to boligseksjoner.

For å gjøre regelen effektiv, mener departementet at det ikke kan kreves noen form for skyld for å kunne iverksette sanksjoner. Også den som ubevisst overtrer regelen, for eksempel fordi han ikke var klar over at det er forbudt å kjøpe flere enn to boligseksjoner i samme sameie, bør kunne holdes ansvarlig.

Pålegg om salg

Departementet foreslår at brudd på ervervsbestemmelsen bør kunne utløse sanksjon i form av et pålegg om salg av seksjonen(e). Departementet foreslår å tilføye en regel om dette i eierseksjonsloven § 38. Forslaget er basert på en lignende regel i burettslagslova § 4-8 *Pålegg om sal.*

Pålegget vil måtte rette seg mot den personen eller det selskapet som eier seksjonene, og gå ut på at det antallet seksjoner som er ervervet i strid med ervervsbegrensningen må selges.

Kompetansen til å pålegge salg foreslås lagt til styret.

Fratakelse av stemmerett på årsmøtet

Dersom en seksjonseier har ervervet boligseksjoner i strid med ervervsbestemmelsen, vil han ha fått en urettmessig dominerende innflytelse i sameiet. Departementet foreslår derfor at eierne av ulovlige ervervede seksjoner, fratras stemmeretten for disse seksjonene på årsmøtet.

2.4 Økonomiske og administrative konsekvenser

En strengere avgrensning av hvem som kan erverve boligseksjoner i et sameie, vil få markedsmessige konsekvenser. Personer og selskaper som vil investere i boliger, vil i større grad enn i dag måtte investere i flere sameier fremfor samlet i ett sameie. I hvilken grad dette vil påvirke boligmarkedet, er vanskelig å si.

Rask vekst i boligprisene, kombinert med lave kostnader ved å betjene gjeld, gir incentiver til å plassere penger i bolig. Det øker risikoen for økonomisk ustabilitet. Det har vært stor investeringsvilje i sekundærboligmarkedet i enkelte områder i landet. Ifølge Ambita sto sekundærboliger for 45 pst av samlet tilvekst av boliger i Oslo i 2017. Nesten alle disse var leiligheter. SSB har dokumentert at vanskeligstilte på boligmarkedet er overrepresentert i leiemarkedet. Å skjerpe begrensningen vil kunne bidra til færre utleieboliger, siden det kan føre til en reduksjon i veksten i antall sekundærboliger. Det kan i så fall bidra til økt press i leiemarkedet. Forslaget kan imidlertid ha en dempende effekt på boligprisene, og derfor harmonere godt med øvrige tiltak for å dempe husholdningens gjeldsvekst og presset i boligmarkedet.

3. Korttidsutleie av boliger i eierseksjonssameier og borettslag

3.1 Gjeldende rett

3.1.1 Rettslig utgangspunktet: Boliger skal brukes til beboelse

For boliger i eierseksjonssameier og borettslag gjelder samme hovedregel; boliger skal brukes til beboelse (til «boligformål»). Å drive med utleie vil i utgangspunktet være innenfor boligformålet, men dersom utleien blir så intens at den får karakter av være hotellvirksomhet, vil bruken være i strid med formålet. Den nærmere grensen for når utleievirksomhet blir å karakterisere som næringsvirksomhet, må vurderes konkret.

3.1.2 Ulike utgangspunkter i eierseksjonssameier og borettslag i adgangen til utleie

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig, og det er et grunnleggende prinsipp at eieren skal bruke boligen selv (brukereieprinsippet). Adgangen til å leie eller låne ut boligen er derfor begrenset. I et eierseksjonssameie er utgangspunktet motsatt. Seksjonseierne har fri rettslig disposisjonsrett, og står derfor fritt til å leie ut sin seksjon.

3.1.3 Eierseksjonsloven

Hovedregel: Seksjonseier kan fritt leie ut sin boligseksjon

Det fremgår av eierseksjonsloven § 24 første ledd at seksjonseieren fritt kan leie ut sin egen seksjon. Dette gjelder både korttidsutleie og langtidsleie. Høyesterett har i en dom inntatt i Rt. 2004 s.1711 uttalt at retten til utleie er et «grunnelement» i det å være eier av en seksjon.

Det er ikke uvanlig at eierseksjonsleiligheter blir kjøpt kun med tanke på utleie. Dette er også forutsatt i forarbeidene, jf. blant annet Ot.prp.nr.33 (1995-1996) på side 76.⁴

⁴ Dette er forarbeidene til 1997-loven. Uttalelsen knytter seg til regelen om at det i rene boligsameier så gir hver seksjon én stemme. Denne regelen er videreført i någjeldende lov, jf. § 52.

Retten til å leie ut kan begrenses gjennom vedtektene

Sameiet kan gjennom vedtektene begrense seksjonseierens rettslige råderett over seksjonen, jf. § 24 annet ledd første punktum. Lovteksten setter ingen begrensninger for hva slags innskrenkninger som kan innføres såfremt den eller de som berøres «samtykker» til det.

Kravet om samtykke betyr at seksjonseieren uttrykkelig må si seg enig dersom seksjonen skal ha en utleiebegrensning. Et flertall på årsmøtet kan ikke binde en seksjonseier som ikke ønsker en slik begrensning satt på sin seksjon. Samtykkekravet stenger videre for at begrensninger på utleie kan innføres i ordensreglene til eierseksjonssameiet. For alle praktiske formål vil det derfor være opp til den enkelte seksjonseieren om han ønsker å leie ut.

Regler som skal forhindre bomiljøproblemer

Eierseksjonsloven har regler som skal forhindre bomiljøproblemer, og som gir sanksjoner dersom bomiljøproblemene blir av et visst omfang. Det følger av eierseksjonsloven § 25 annet ledd at bruken av bruksenheten og fellesarealene ikke må være slik at «andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte». Bestemmelsen gir en viss begrensning i den enkeltes rett til å bruke sin egen bruksenhet og fellesarealene. Etter ordlyden er det ikke nok at andre seksjonseiere påføres «skade eller ulempe». Den må påføres på en «urimelig eller unødvendig måte».

Forarbeidene gir begrenset veiledning i hva som ligger i «urimelig eller unødvendig skade eller ulempe». Seksjonseieren må imidlertid ta hensyn til at han normalt bor tett inn på andre, og må derfor finne seg i at bruken av eiendommen begrenses av hensyn til naboene, jf. Ot. prp. nr. 33 (1995-1996).⁵ Sameieloven og naboloven har lignende bestemmelser, og disse vil være relevante ved tolkningen av bestemmelsen.

Å leie ut leiligheten hyppig gjennom Airbnb eller liknende vil ikke i seg selv påføre de andre seksjonseierne skade eller ulempe. For at utleievirksomhet skal rammes av bestemmelsen, må det forekomme skader eller ulemper i forbindelse med utleien som enten isolert eller samlet er å karakterisere som urimelige eller unødvendige for de øvrige seksjonseierne.

For eksempel vil støy av et visst omfang fra leietakerne kunne utgjøre en urimelig ulempe. Dette må imidlertid holdes opp mot hvilke berettigede forventninger seksjonseierne har til støy i det konkrete tilfelle. Relevante momenter i den forbindelse kan være når på døgnet støyen forekommer, om det er et stort eller lite sameie og om det er tale om en engangshendelse eller er et gjentakende problem.

Relasjoner skapes gjerne over tid. Stadig utskiftning av leietakere kan medføre fremmedgjøring i naboforhold. En generell uro eller frykt knyttet til at det er fremmede mennesker i sameiet vil ikke være tilstrekkelig til å påberope seg at det foreligger et pliktbrudd overfor sameiet. Dette må eventuelt være begrunnet i konkrete hendelser, f.eks. flere tilfeller hvor korttidsleietakeren har oppført seg truende mot øvrige beboere.

⁵ Dette er forarbeidene til 1997-loven. De har relevans da bestemmelsen i ny eierseksjonslov viderefører innholdet i tilsvarende bestemmelse i 1997-loven.

Eierseksjonssameiet kan presisere hva som er tillatt i det enkelte sameiet gjennom «vanlige» ordensregler, jf. eierseksjonsloven § 28.

Dersom utleien medfører ulemper eller skader som er urimelige eller unødvendige for de øvrige seksjonseierne, vil seksjonseieren ha brutt sin plikt overfor sameiet. Dersom pliktbruddet er «vesentlig», vil det kunne føre til pålegg om salg, jf. eierseksjonsloven § 38.

3.1.4 Borettslagslova

Hovedregel: Andelseieren skal selv bo i boligen

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig, og det er et grunnleggende prinsipp at eieren skal bruke boligen selv (brukereieprinsippet). Prinsippet er nedfelt i borettslagslova § 5-3:

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

Det fremgår av forarbeidene til bestemmelsen at uttrykket «overlate bruken» rommer mer enn bare vanlig utleie. Uttrykket omfatter også «...andre former for overlating, til dømes bortlån av bustaden», jf. Ot. prp. nr.30 (2002-2003).

Adgangen til å leie eller låne ut boligen i et borettslag er begrenset. Begrensningen ligger i at andelseieren må søke styret før bruksoverlatingen skjer, og bruksoverlatingen er avhengig av styrets «samtykke».

Loven gir andelseieren en rett til å overlate bruken av boligen til andre i enkelte tilfeller, jf. borettslagslova §§ 5-4 til 5-6. Som det vil fremgå av redegjørelsen under, skiller det mellom bruksoverlating av hele eller deler av boligen. Andelseieren må imidlertid også i disse tilfellene sende søknad til styret for å få en «godkjennelse» av bruksoverlatingen.

Unntak: Adgangen til å overlate bruken av hele leiligheten til andre

En andelseier har etter borettslagslova § 5-5 rett til å leie ut hele leiligheten i inntil tre år, dersom andelseieren selv eller noen av hans nærstående har bodd i leiligheten i minst ett av de to siste årene. Departementet har i en tolkningsuttalelse fra 7. november 2017 lagt til grunn at også *korttidsutleie* krever samtykke fra styret.⁶

I § 5-6 er det oppstilt særlige grunner som gir en andelseier rett til å overlate bruken til andre. Loven nevner blant annet tilfeller der andelseieren er midlertidig borte på grunn av arbeid eller sykdom. Bestemmelsen gir også en andelseier rett til å overlate bruken til bestemte nærstående, blant annet egne barn. Også i disse tilfellene må andelseier få en godkjenning fra styret i forkant av bruksoverlatingen. Godkjennelse kan bare nektes dersom forhold ved den som skal leie gir saklig grunn til det. Styret kan ikke nekte godkjenning utelukkende fordi det er tale om korttidsutleie gjennom for eksempel Airbnb. Et slikt generelt synspunkt vil ikke være saklig grunn.

⁶ Sak 15/5021-4

Unntak: Adgangen til å overlate bruken av deler av leiligheten til andre

I burettslagslova § 5-4 fremgår det at en andelseier som selv bor i boligen har en rett til å leie ut *deler* av boligen. Bestemmelsen stiller ikke krav om at styret må samtykke til eller godkjenne denne formen for bruksoverlatelse. Bestemmelsen kommer til anvendelse både ved opptak av husstandsmedlemmer og ved utleie av deler av leiligheten, f.eks. utleie av en hybel.

Burettslagslova § 5-4 oppstiller to vilkår, som begge må være oppfylt, for at bruken skal kunne overlates til andre. Det første vilkåret er at andelseieren selv må bo i boligen mens utleien skjer. Dette innebærer ikke at andelseieren må være til stede i boligen til enhver tid. Som det fremgår av departementets tolkningsuttalelse datert 7. desember 2015, så må «slik utleie også kunne tillates når andelseieren ikke er til stede hele tiden, for eksempel på grunn av ferie».⁷ Det andre vilkåret - at utleien må knytte seg til «delar av bustaden» - er nærmere beskrevet i forarbeidene til bestemmelsen:⁸

«I føresegna her er det ikkje sagt noko om kor stor del av bustaden som kan overlates til andre, og i spesielle tilfelle kan situasjonen bli at andelseigaren brukar den minste delen av bustaden, men det er ikkje nødvendig å detaljregulere dette.»

Hvor stor del av boligen som kan leies ut etter regelen i § 5-4, må således vurderes konkret.

3.1.5 Skatteloven – korttidsutleie er skattepliktig

Fra og med regnskapsåret 2018 er korttidsutleie av egen bolig skattepliktig, jf. skatteloven § 7-2. Den nye regelen sier at leieinntekter fra utleieforhold som varer kortere enn 30 dager, men der omfanget ikke er omfattende nok til at leieinntekten kan anses som virksomhetsinntekt, skal beskattes som kapitalinntekt. Som bakgrunn for den nye regelen viser Finansdepartementet i Prop. 1 LS (2017-2018) s. 88 - 89 bl.a. til at:

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

3.1.6 Husleielovens anvendelse

Husleieloven § 1-1 regulerer lovens virkeområde. Det følger av bestemmelsens fjerde ledd at loven ikke gjelder «avtaler om leie av husrom til ferie- og fritidsbruk». Det fremgår av forarbeidene til bestemmelsen at

«Uttrykket «husrom bestemt til ferie og fritidsbruk» refererer seg til partenes formål med avtalen, ikke til husrommets art. En ordinær enebolig beliggende på sørlandskysten som leies bort til turister i sommermånedene, faller utenfor loven. Boligen er etter sin art ikke en fritidsbolig, men formålet med avtalen er å skaffe leieren en fritidsbolig, og det er avgjørende», jf. Ot.prp.nr. 82 (97-98) s.149.

⁷ Sak 15/5021-2

⁸ Jf. NOU 2000: 17 side 130 og Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) side 272

Hvorvidt et korttidsleieforhold omfattes av husleieloven, må derfor vurderes med utgangspunkt i om formålet med avtalen er «ferie- og fritidsbruk».

3.2 Hva menes med korttidsutleie, og hva er omfanget av slik utleie?

Med korttidsutleie siktes det i denne sammenhengen til utleie av privatbolig⁹ for overnatting på døgn- eller ukesbasis. For å tale om korttidsutleie, er det naturlig å avgrense mot leieforhold som varer lenger enn 30 dager.

Privat utleie av rom for overnatting er ikke noe nytt i det norske markedet. Fremveksten av nettstedet som gir privatpersoner en plattform for deling av overnatting har imidlertid ført til en stor økning i overnattingsmarkedet, og veksten ventes å fortsette.¹⁰ Ifølge Airbnbs statistikk ble antall overnattinger mer enn doblet fra 2015 til 2016, fra 197 000 til 430 000 gjestedøgn.¹² I følge en rapport fra Nordlandsforskning, var det sommeren 2017 registrert 25 491 Airbnb-utleiesteder i Norge. Dette utgjorde en økning på 58 % sammenlignet med året før.¹³

Couchsurfing er et eksempel på en delingsplattform der personer tilbyr gratis overnatting. Andre delingsplattformer, for eksempel Airbnb, baserer seg på kommersiell utleie. Flere hotellformidlingstjenester har også begynt å tilby overnatting i privat bolig, blant annet booking.com og Finn Reise.¹⁴

I en rapport utarbeidet av Airbnb i 2016 fremkommer det at gjennomsnittslengden på et Airbnb-opphold er tre netter, og at 26 netter er gjennomsnittet en typisk Airbnb-bolig leies ut årlig.¹⁵

Departementet har fått tilbakemeldinger, både fra enkeltpersoner og fra organisasjoner som blant annet representerer boligeiere, om at det i enkelte sameier bedrives en form for *intensiv* utleie som medfører en stor belastning for de øvrige sameierne og bomiljøet.¹⁶ NRK hadde den 14. november 2017 en sak om en familie i Bergen som bor i et eierseksjonssameie, hvor flere naboeligheter leies ut via hotellsider på internett. Familien fortalte at de møter hotellansatte og folk som vasker i gangene.¹⁷

3.3 Regulering av korttidsutleie i andre land

Restriksjoner på korttidsutleie er innført i flere utenlandske byer med stor turisttrafikk. Reguleringene er ofte begrunnet i at de er tiltak mot boligmangel og økende leiepriser, men også hensynet til bymiljø og fare for et uregulert svart overnattingsmarked har vært tema i

⁹ I kollektive boformer, dvs i borettslag og sameier.

¹⁰ For en utfyllende beskrivelse av delingsplattformene samt markedseffektene vises det til NOU 2017:4 punkt 7.3

¹¹ NOU 2017:4 punkt 7.3.3

¹² Meld. St. 19 (2016-2017) punkt 2.1.1, som viser til at dette er informasjon mottatt av Airbnb

¹³ Nordlandsforskning (november 2017) *Effekten av Airbnb på det generelle utleiemarkedet og bomiljøet i Norge*

¹⁴ NOU 2017:4 *Delingsøkonomien – muligheter og utfordringer* punkt 7.3.2

¹⁵ Airbnb (2016) *Airbnb i Norge – Et overblikk*. Rapport.

¹⁶ Blant annet har Huseiernes Landsforbund og Leieboerforeningen i brev til departementet foreslått å begrense adgangen til å drive med korttidsutleie. I et notat til Kommunal- og forvaltningskomiteen fremføres samme forslag av en juristgruppe bestående av fagpersoner fra ulike organisasjoner og arbeidsteder (Bl.a. NBBL)

¹⁷ <https://www.nrk.no/hordaland/ellen-fikk-plutselig-40-nye-hotellnaboer-1.13776082>

debatten.¹⁸ Reguleringene er gjennomgående *offentligrettslige*, det vil si at de blir håndhevet av lokale myndigheter. Brudd på reguleringene blir i flere byer sanksjonert med store bøter.¹⁹

Berlin og Barcelona har innført et forbud mot korttidsutleie med mindre man får tillatelse fra myndighetene. I andre byer, blant annet Amsterdam, Paris og London, er det innført restriksjoner i form av maks antall dager man i løpet av året kan drive med korttidsutleie.

I Danmark diskuteres det å innføre et tak på 90 dager for korttidsutleie av egen bolig, dersom kommunen ikke vedtar en høyere grense.²⁰ Taket på 90 dager skal være en minimumsgrense, slik at den enkelte kommune kan beslutte et høyere antall dager det skal være adgang til å drive med korttidsutleie i deres kommune. Kommunen skal imidlertid ikke kunne sette antallet dager lavere enn minimumsgrensen på 90 dager.

3.4 Bakgrunnen for forslaget

Da Prop. 39 L (2016-2017) Lov om eierseksjoner ble behandlet i Stortinget, ønsket et flertall i kommunal- og forvaltningskomiteen å regulere korttidsutleie. Komiteen foreslo derfor å innta et nytt annet ledd i departementets forslag til § 24. Komiteens innstilling fikk ikke flertall i Stortinget. I stedet fremmet Stortinget et enstemmig anmodningsvedtak til regjeringen. Departementet legger i det følgende frem forslag til lovregulering som en oppfølging av dette anmodningsvedtaket.

3.5 Departementets vurderinger

3.5.1 Departementets utgangspunkt

På et prinsipielt grunnlag er departementet kritisk til å begrense privates handlefrihet i et ellers fritt eiendomsmarked. Bolig er det viktigste formuesgodet for de fleste mennesker, og for mange en viktig inntektskilde. En regel som begrenser den enkelte eiers rett til å leie ut, vil representere et inngrep i den frie eierrådigheten.

De digitale delingsplattformene har skapt nye muligheter for privat korttidsutleie, og i mange tilfeller kan dette bidra til en bedre ressursutnyttelse av boliger. Det skal, etter departementets syn, være mulig å benytte seg av mulighetene til avkastning som den nye delingsøkonomien gir.

Samtidig er det viktig å legge forholdene til rette for at folk som bor tett i eierseksjonssameier skal ha trygge og gode bomiljøer. Departementet er i ulike sammenhenger blitt kjent med at enkelte driver med en så intensiv korttidsutleie at den er til stor belastning for naboene.

Dette har ledet til spørsmålet om adgangen til å drive med korttidsutleie bør begrenses for å hindre denne formen for intensiv utleie. Etter departementets syn må en slik regel utformes slik at seksjonseier beholder den alminnelige og vide adgangen til å råde rettslig over sin seksjon, også i form av utleie. En eventuell regel må utformes slik at den kun rammer den mest intensive og irregulære formen for korttidsutleie.

¹⁸ NOU 2017:4 punkt 7.3.5.6

¹⁹ Blant annet i New York: <https://www.aftenposten.no/verden/i/Ok34E/New-York-med-store-boter-for-a-stanse-Airbnb>

²⁰ *Strategi for vekst gjennom deleøkonomi* (oktober 2017)

3.5.2 Hensyn som kan tale for å regulere adgangen til å drive korttidsutleie

Innledning

En økning i omfanget av korttidsutleie kan få betydning for bolig- og utleiemarkedet. Videre kan det lede til bomiljøproblemer for de andre beboerne. Departementet vil nedenfor drøfte om disse to hensynene taler for å begrense adgangen til korttidsutleie.

Betydning for bolig- og utleiemarkedet

Den enkelte utleier kan rette sitt tilbud mot både overnattingsmarkedet (korttidsutleie) og boligmarkedet (langtidsleie). Gjennom formidlingsplattformene er overnattingsmarkedet i økende grad blitt et reelt alternativ for mange. Det vil derfor være en avveining av lønnsomheten ved korttids- og langtidsleie – der også regulatoriske bestemmelser spiller inn – som avgjør hvordan tilbudet fordeler seg på de to markedene.²¹

Begrensningene på privat korttidsutleie flere steder i Europa og USA har blant annet som formål å sikre tilbudet i boligmarkedet. Forbudet mot korttidsutleie i Berlin er begrunnet med at det er et nødvendig tiltak mot boligmangel og sterkt økende leiepriser.²²

Delingsøkonomiutvalget drøftet spørsmålet om man i Norge skal gripe inn gjennom regulering for å balansere tilbudet i overnattings- og boligmarkedet. Utvalget konkluderte med at:

*«Utvalget finner at det så langt ikke foreligger grunn for å innføre utleiebegrensende tiltak av boligpolitiske hensyn i Norge. Problemstillingen blir antakelig satt på spissen primært i byer med stor tilstrømming av turister året rundt. Utvalget kan ikke se at masseturisme representerer et problem i Norge per i dag. Videre er det norske boligmarkedet preget av mange selvereiere som i liten grad har vært underlagt boligpolitiske reguleringer. Utvalget tilrår ikke regulatoriske inngrep for å regulere tilbudet i markedet for korttidsutleie».*²³

Nordlandsforskningens rapport om *Effekt av Airbnb på det generelle utleiemarkedet og bomiljøet i Norge (november 2017)* peker på at Airbnb har økende, men fortsatt veldig avgrenset betydning, for bolig- og utleiemarkedet i Norge som helhet. Samtidig viser de til at i noen mindre kommuner samt noen av de største byene er det nå så mange Airbnb-utleiesteder at det påvirker tilbudet på markedet for korttidsutleie. Lofoten trekkes frem som det stedet hvor konsentrasjonen av Airbnb er størst i Norge. Det fremgår av rapporten at man i Flakstad kommune i Lofoten kan forvente at det vanlige utleiemarkedet ville kunne vært 28,8 % større uten Airbnb. Videre sier rapporten at i regioner med store konsentrasjoner med Airbnb så rammes de svakerestilte i samfunnet. Gjennom flere medieoppslag er det fremhevet at de nye delingsplattformene har ledet til hybelmangel for skoleelever i Lofoten.²⁴ I Longyearbyen på Svalbard sliter bedrifter med å skaffe bolig til sine ansatte.²⁵

²¹ NOU 2017:4 punkt 7.3.5.6

²² NOU 2017:4 punkt 7.3.5.6

²³ NOU 2017:4 punkt 7.3.5.6

²⁴ <https://www.lofotposten.no/skole/vestvagoy/vagan/hybeltorke-etter-airbnb-suksess/s/5-29-219451>

²⁵ Se Svalbardposten 8. februar 2018

Leieboerforeningen mener at økende utbud av korttidsutleie reduserer tilbudet av boliger for tradisjonell utleie. Huseiernes Landsforbund mener derimot at det ikke er holdepunkter for at denne formen for utleievirksomhet i særlig grad har påvirket utbudet av leiligheter til det ordinære leiemarkedet eller leieprisene generelt.²⁶

Departementet mener etter dette at det på nåværende tidspunkt ikke er grunnlag for å si at utviklingen med korttidsutleie har hatt en slik innvirkning på bolig- og utleiemarkedet at dette, isolert sett, er et sterkt nok argument til å begrense en seksjonseiers rett til å leie ut.

Betydningen for bomiljøet

Omfattende utleie gjennom Airbnb vil kunne føre til økt fremmedgjøring i naboforhold. Dette kan føre til et dårlig bomiljø.

Under behandlingen av Prop. 39 L (2016-2017) *Lov om eierseksjoner* i Stortinget, tok flere²⁷ av deltakerne på komiteens åpne høringsmøte opp utfordringer knyttet til Airbnb-utleie. Det fremgår av innstillingen at deltakerne på møtet beskrev «...at det i noen byområder skjer omfattende oppkjøp av boliger som seksjonseier ikke bruker selv, men driver omfattende hyppig korttidsutleie gjennom Airbnb og lignende». Deltakerne beskrev videre ulike problemer som sameier har erfart med slik intensiv utleie, bl.a. økt støy, økt fremmedgjøring i naboforhold samt økte kostnader til vedlikehold. Flere pekte på at dette kan lede til flere nabokonflikter og et utrivelig bomiljø, jf. Innst. 308 L (2016-2017) punkt 3.1.

I innstillingen fra kommunal- og forvaltningskomiteen på Stortinget (flertall bestående av Krf, Ap, Sp og SV) pekes det også på at det finnes regler i dagens eierseksjonslov som kan begrense intensiv korttidsutleie, men at det er «et felles problem ved tolkningen [...] hvilken tålegrense man skal legge inn i bestemmelsene – det vil si hvilket omfang næringsmessig utleie skal ha før det rammes, og det må anses som et problem ved dagens rettstilstand at den ikke legger opp til klare svar». Juristgruppen skriver også i sitt notat at reglene som skal forhindre bomiljøproblemer er «vanskelig å forstå og anvende, særlig for ikke-jurister».

Departementet ser at de reglene som finnes i lovverket i dag som kan begrense intensiv utleie er svært skjønnsmessige, og at det kan være behov for tydeligere rammer, særlig sett hen til økningen i bruken av delingsplattformer som Airbnb. Et uklart regelverk vil kunne virke konfliktskapende.

Departementet er derfor kommet til at det er behov for endringer i eierseksjonsloven, som kan sette styrene i sameiet i bedre stand til å håndtere det dersom det oppstår slike saker. Departementet har i sin vurdering også lagt vekt på at sentrale aktører som representerer ulike interessegrupper, slik som NBBL, Huseiernes Landsforbund og Leieboerforeningen ønsker en regel som forbyr den mest intensive korttidsutleien.

²⁶ NOU 2017:4 punkt 7.3.5.6

²⁷ Blant annet hadde en juristgruppe bestående av personer fra NBBL, Huseiernes Landsforbund, Leieboerforeningen m.fl. levert inn et notat til komiteen hvor det fremgår at de mener at det er behov for å begrense omfattende utleieforhold på døgn- eller ukesbasis.

Hva er utfordringen med korttidsutleie i borettslag ?

I borettslag er utfordringen med korttidsutleie den motsatte av i eierseksjonssameier; mulighetsrommet til å drive med korttidsutleie er lite, og departementet har et inntrykk av at reglene oppleves som rigide.

Departementet mener at prinsippet om at andelseieren selv skal bo i boligen fortsatt skal være grunnleggende for borettslagsmodellen. Dette betyr at andelseierne ikke skal kunne bruke boligene som utleieobjekter. Departementet mener imidlertid at det er et behov for å modernisere reglene i tråd med samfunnsutviklingen, og gi andelseieren en begrenset adgang til å låne eller leie bort leiligheten sin for en kortere tidsperiode. For å ivareta hensynet til forskjellene mellom eierseksjonsmodellen og borettslagsmodellen, mener departementet at adgangen til å drive korttidsutleie (fortsatt) skal være snevrere i borettslag enn i sameier.

3.6 Departementets forslag til regulering av korttidsutleie

Siden dagens regler om adgangen til å leie ut i eierseksjonsloven og burettslagslova er ulike, er også departementets forslag til ny regulering ulik. Departementet foreslår imidlertid å definere «korttidsutleie» likt i de lovene; utleie på døgn- eller ukesbasis.

Eierseksjonsloven

Departementet foreslår at adgangen til å drive korttidsutleie begrenses til 90 døgn per år. Dette er i tråd med et felles forslag fremmet av Huseiernes Landsforbund og Leieboerforeningen. Departementet mener en slik regel vil være enkel å forholde seg til for boligeiere og styrer, sammenlignet med en mer skjønnsmessig regel.

90 dager er etter departementets vurdering tilstrekkelig til at boligeiere som driver med alminnelig korttidsutleievirksomhet kan fortsette med det. Tall fra Airbnb Norge viser at en typisk Airbnb-bolig leies ut gjennomsnittlig 26 netter årlig.²⁸ Eierseksjonslovens alminnelige regel om at bruken av en bolig ikke skal være til skade eller ulempe, gjelder imidlertid uavhengig av disse 90 dagene, slik at styret etter omstendighetene vil kunne sanksjonere sjenerende utleie uavhengig av antall utleiedager i året. Departementet vil heller ikke utelukke at utleien kan ha en slik karakter at den er å anse som ulovlig næringsvirksomhet også før grensen på 90 dager er nådd.

Dersom boligen leies ut sammenhengende i mer enn 30 dager, skal dette ikke rammes av bestemmelsen. Slik utleie vil dermed ikke «spise» av 90 dagers-grensen. Dette vil harmonere med de nye skattereglene, hvor et leieforhold anses som kortvarig dersom utleieforholdet varer i mindre enn 30 dager, jf. skatteloven § 7-2 første ledd.

Formålet med taket på 90 dager er å begrense hyppig og intensiv korttidsutleie, ikke en seksjonseiers rett til å drive med normal utleievirksomhet.

Departementet foreslår at et forbud mot korttidsutleie i mer enn 90 dager *ikke* skal gjelde dersom seksjonseier kun leier ut *del*er av boligen (for eksempel ett rom), og heller ikke dersom han *vederlagsfritt* låner ut boligen. Begrunnelsen for dette er at departementet legger

²⁸ Airbnb (2016) Airbnb i Norge – Et overblikk. Rapport.

til grunn at bomiljøproblemer som støy o.l. i mindre grad vil oppstå når seksjonseier selv er til stede i leiligheten, og når han låner ut leiligheten til venner eller familie vederlagsfritt.

For å skape fleksibilitet, foreslår departementet at sameiet kan endre begrensningen. Avvikende regulering må i så fall vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, og inntas i vedtektene. Det vil derfor være mulig for det enkelte sameiet å tilpasse regelen om korttidsutleie slik at den ivaretar det enkelte sameiets behov.

Departementet mener at loven bør sette rammene for hvilken grense sameiet kan fastsette. Å *senke* grensen lavere enn 60 dager, vil etter departementets syn innebære et for stort inngrep i den enkeltes råderett. En lavere grense enn 60 dager vil heller ikke være i tråd med formålet med reguleringen, som er å begrense den mest intensive korttidsutleien.

Når det gjelder adgangen til å *utvide* grensen, ønsker departementet høringsinstansenes syn på to alternative forslag:

Det første alternativet er at loven gir sameiet adgang til å utvide grensen opp til 120 dager. Det andre alternativet er å gi sameiet anledning til fritt å vedta en høyere grense (taket kan settes høyere enn 120 dager), eventuelt vedta at det ikke skal være begrensninger på den enkeltes rett til å drive med korttidsutleie. Et vedtak om å utvide grensen vil også kreve minst to tredjedels flertall på årsmøtet.

I regelen om at korttidsutleie i mer enn 90 dager per år er forbudt, ligger det at brudd på regelen vil utgjøre et mislighold. Styret i sameiet må håndtere dette etter lovens alminnelige misligholdsregler. Etter omstendighetene kan det tenkes at misligholdet kan være vesentlig, slik at det kan gis salgspålegg.

Dersom det oppstår uenighet om hvor mange dager seksjonen har blitt utleid i løpet av ett år, må dette vurderes ut fra alminnelige bevisregler. Finansdepartementet har sendt på høring et forslag om opplysningsplikt for formidlingselskaper mv.²⁹ Etter forslaget skal virksomheter som formidler utleie av fast eiendom innrapportere blant annet «antall utleiedøgn per utleieforhold» til skattemyndighetene. Airbnb og lignende formidlingsselskaper vil etter forslaget måtte tilrettelegge for et system for registrering og lagring av denne typen opplysninger. Departementet antar at en seksjonseier vil kunne få innsyn i opplysninger registrert om seg selv hos formidlingsselskapet etter reglene i personopplysningsloven. Ved en eventuell tvist med styret om hvor mange dager en seksjonseier har leid ut seksjonen, vil dette kunne være nyttig.

Departementet har kommet til at regelen ikke bør gjelde for utleie av fritidsbolig. Eierseksjonslovens regler for «boligseksjoner» gjelder som hovedregel for både helårsboliger og fritidsboliger. For fritidsboliger er det tradisjonelt gjort unntak for enkelte av de mer restriktive reglene som gjelder for andre boligseksjoner. I dag gjelder blant annet ikke standardkravene for boligseksjoner som skal brukes til fritidsboliger. Departementet mener at restriksjoner på utleieadgangen faller i samme kategori; det vil være et for stort inngrep i eierrådigheten å begrense adgangen til å leie ut fritidsboliger. Videre mener departementet

²⁹ <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/horing---forslag-om-opplysningsplikt-for-formidlingsselskaper-mv/id2594348/>

at hensynet til bomiljøet ikke gjør seg gjeldende sterkt nok når det er tale om et sted man ikke bor fast.

Departementet foreslår derfor at regelen om utleierestriksjon ikke skal gjelde for det tilfelle at alle boligene er fritidsboliger. Regelen vil derfor gjelde dersom man kjøper en leilighet i et sameie i sentrum av Trondheim til fritidsbruk, men hvor øvrige eller flesteparten av leilighetene brukes som helårsbolig.

I og med at fritidsboliger ikke er definert i eierseksjonsloven kan det tenkes å oppstå grensedragningsproblemer. I likhet med det departementet kom til i Ot. prp. nr.33 (1995-1996) punkt 4.9 mener departementet imidlertid at fritidsboliger vanligvis klart vil skille seg fra helårsboligene.

Burettslagslova

Departementet foreslår at burettslagslova endres og åpner opp for at en andelseier kan korttidsutleie leiligheten sin for en periode begrenset til 30 døgn per år. Andelseier skal *ikke* måtte innhente samtykke fra styret i forkant av utleien.

Forskjellen fra reguleringen av eierseksjoner er begrunnet i brukereieprinsippet. 30 dager er for øvrig over det Airbnb angir at en registrert leilighet normalt leies ut i løpet av et år (26 dager). På grunn av brukereieprinsippet foreslår departementet at det ikke skal være adgang til å fastsette en annen grense i vedtektene til borettslaget.

Departementet foreslår at det skal være et vilkår at eieren selv bor i leiligheten, men at han likevel kan være borte i perioder så lenge det ikke går utover hva som er naturlig for en bosituasjon. Dette er for å tydeliggjøre at borettslagsleiligheter ikke skal være utleieobjekter.

I motsetning til for eierseksjonssameier, så foreslår departementet at begrensningen på 30 dager også skal gjelde for *vederlagsfritt utlån*. Begrunnelsen for dette er at burettslagslovas bruksoverlatingsbegrep er vederlagsnøytralt. Begrepet er godt innarbeidet i burettslagslova, og departementet foreslår å beholde dette. Videre er det etter dagens regler ikke klart om man f.eks. kan låne bort leiligheten for en kort periode til en slektning. Med den foreslåtte regelen vil den tolkningstvilen som her eksisterer avklares.

3.7 Økonomiske og administrative konsekvenser

Delingsøkonomiplattformer innen overnatting har flere positive samfunnsøkonomiske effekter. De fører til at markedet for overnatting blir mer diversifisert, både geografisk, kvalitetsmessig, og prismessig. De fører sannsynligvis til økt turisme til Norge og et bedre tilbud for innenlands reisende. Slike plattformer fører også til mer effektiv ressursutnyttelse, ved at privatpersoner i kortere perioder kan leie ut hele eller deler av boligene sine når disse står tomme. Det er lite som tyder på at Airbnb har ført til økt prispress på boliger og et lavere tilbud av boliger for langtidsutleie i Norge. Omfanget og profesjonaliseringen av korttidsutleie øker imidlertid. Hvis denne utviklingen fortsetter, kan konsekvensene for boligprisene og leiemarkedet være problematiske.

Departementet mener forslaget til regulering av korttidsutleie sørger for å sikre de positive effektene av delingsøkonomien i Norge, ved at privatpersoner fortsatt kan leie ut sin primærbolig over kortere perioder. Samtidig begrenser forslaget de negative konsekvensene for bomiljøene.

4. Hjemmel for å kreve eierskiftegebyr i eierseksjonsloven

4.1 Gjeldende rett

4.1.2 Borettslagslova

Etter borettslagslova § 4-6 kan borettslaget kreve et vederlag for arbeid laget påføres i forbindelse med salg av andeler. Bestemmelsen kom inn da loven ble vedtatt 6. juni 2003 (i kraft fra 15. august 2005). Nytt annet punktum i bestemmelsen ble tilføyd ved lov 25. april 2008 nr. 11 (i kraft fra 1. juli 2008). Etter denne endringen er det klart at det ikke kan avtales at andre enn selger skal betale vederlaget.

Formålet med gebyrbestemmelsen

Adgangen til å ta gebyr for arbeid med eierskifte var ikke lovregulert før vedtagelsen av borettslagslova 6. juni 2003. I utredningen til ny borettslagslov viste utvalget til at det allerede da var vanlig at den som selger eller kjøper en borettslagsandel, må betale et gebyr for det arbeidet laget (i praksis forretningsføreren) har i tilknytning til eierskiftet. Utvalget la videre til grunn at borettslaget i alle tilfelle måtte regne med å dekke de kostnadene forretningsfører har ved eierskifte. Formålet med gebyrbestemmelsen er således å plassere kostnaden hos den som utløser den, i stedet for at kostnaden deles på alle andelseierne som en felleskostnad.³⁰

Hvilket arbeid følger med et eierskifte?

Arbeid i forbindelse med eierskifte er eksempelvis å besvare henvendelser fra megler i forbindelse med eierskiftet, avregne felleskostnader, ajourføre andelseierregister, skrive ut nye betalingsblanketter m.m. og behandle godkjenningsspørsmålet.

Bestemmelsen fastsetter at selger skal betale eierskiftegebyret

Bestemmelsen fastsetter at selger skal betale eierskiftegebyret, og selger har ikke anledning til å «velte» gebyret over på kjøper.³¹ Begrunnelsen er at det er selger som «utløser» kostnaden. Det er også selger, som andelseier i laget, som kan påvirke fastsettelsen av gebyret gjennom de avtaler som laget inngår med forretningsfører, jf. Ot. prp.nr.16 (2007-2008) punkt 4.4.

Gebyrets størrelse

Da bestemmelsen ble innført, forutsatte departementet at gebyret skulle være på nivå med de *reelle kostnadene* borettslaget ble påført som følge av eierskiftet. Det er bakgrunnen for at det ble vedtatt en øvre grense for gebyret som kan kreves til fire ganger rettsgebyret.

³⁰ NOU 2000:17 s. 123 og Ot.prp.nr.30 (2002-2003) s. 123 og 263

³¹ Samtidig som borettslagslova § 4-6 fikk et nytt annet punktum i, fikk avhendingslova § 2-6 første ledd et tillegg om at selgeren skal bære vederlaget. Denne bestemmelsen er gjort ufravikelig i forbrukerkjøp, jf. avhendingslova § 1-2 annet ledd.

Rettsgebyret er kr 1 130 pr. 1. januar 2018, slik at det maksimale gebyret som kan kreves pr. i dag er kr 4 520. Satsen er eksklusiv merverdiavgift, slik at denne kan legges til i den grad gebyret er avgiftspliktig, jf. Ot. prp.nr.30 (2002-2003) s. 123.³²

4.1.3 Eierseksjonsloven

Eierseksjonsloven har ikke en tilsvarende hjemmel for eierskiftegebyr som i burettslagslova. Likevel er det langvarig praksis for at det også i eierseksjonssameier med forretningsfører kreves gebyr ved eierskifter.

Departementet har avgitt to tolkningsuttalelser vedrørende eierskiftegebyr i eierseksjonssameier. I en uttalelse fra 14. mai 2009 kom departementet under sterk tvil til at forretningsfører ikke hadde anledning til å kreve gebyr uten nærmere avtale når en eierseksjon skifter eier.³³ I en nyere uttalelse, fra 18. september 2017, kom departementet til at eierskiftegebyr er å anse som en «særkostnad».³⁴ Styret kan derfor ikke forplikte den enkelte seksjonseier til å betale et gebyr i forbindelse med eierskifte uten at den enkelte har akseptert det. Samtidig pekte departementet på at for alle praktiske formål vil en plikt som er fastsatt i vedtektene være tilstrekkelig – forutsatt at vedtekten er registrert i Foretaksregisteret. Er den registrert der, har alle seksjonseiere akseptert denne ved at de har kjøpt seg inn i sameiet etter at vedtekten ble etablert, eventuelt at den enkelte seksjonseier uttrykkelig har akseptert vedtekten.

NBBL har gitt uttrykk for at departementets siste uttalelse har skapt «tvil i markedet om hvilke regler som gjelder». NBBL har derfor foreslått for departementet at det innføres hjemmel i eierseksjonsloven for å ta gebyr ved eierskifte.

4.2 Departementets vurderinger

Etter det departementet forstår, er arbeidet med eierskifte i burettslag og eierseksjonssameier tilnærmet likt. Departementet mener derfor at det ikke er grunn å ha ulik regulering av adgangen til å ta eierskiftegebyr i burettslag og eierseksjonssameier. Ved å innføre hjemmel for eierskiftegebyr i eierseksjonsloven vil vi også fjerne tolkningstvill og eventuelle konflikter om adgangen til å kreve slike gebyr.

Departementet har samtidig en klar oppfatning av at arbeid knyttet til eierskifter er av *begrenset* omfang. Departementet har derfor vært noe i tvil om det er riktig å ha en hjemmel for å kreve eierskiftegebyr i eierseksjonsloven. Departementet er likevel kommet til at det arbeidet som følger av et eierskifte, er noe forretningsfører vil ta betalt for – enten gjennom forretningsførerhonoraret som sådan, eller særskilt gjennom eierskiftegebyr. Departementet mener det er rimelig og hensiktsmessig å sikre at kostnaden dekkes av den som utløser den. I likhet med regelen i burettslagslova, mener departementet at hjemmelen må inneholde et tak for hvor mye som kan kreves i gebyr.

³² Ved vedtakelse av Prop. 1 LS (2014-2015) ble merverdiavgiftsunntaket for forvaltningstjenester som leveres fra boligbyggelag til tilknyttede burettslag fjernet med virkning fra 1. januar 2015.

³⁴ Sak nr. 17/1299-2

4.3 Departementets forslag

Bestemmelsen om eierskiftegebyr i burettslagslova har vært gjeldende i sin nåværende form i snart ti år, og departementet har inntrykk av at den fungerer godt. Departementet foreslår derfor at hjemmel for eierskiftegebyr i eierseksjonsloven gis etter modell av burettslagslova § 4-6.

Flere borettslag enn eierseksjonssameier har vedtektsfestede klausuler om hva som skal til for å bli eier. Dette medfører noe ekstra arbeid i forbindelse med å godkjenne ny eier. Departementet mener imidlertid at denne forskjellen er så liten at det ikke er grunn til å ha ulike bestemmelser i de to lovene.

Når det gjelder gebyrets størrelse, er departementet oppmerksom på at det i praksis ofte kreves et høyere gebyr ved salg av eierseksjoner enn ved salg av borettslagsandeler. Selv om beløpsgrensen for gebyret i burettslagslova ikke bygger på eksakte kalkyler e.l., har departementet ikke grunn til å tro at beløpsgrensen er satt for lavt. En lovfesting i eierseksjonsloven med en beløpsgrense, som i burettslagslova, vil dermed kunne motvirke overprising av tjenesten.

Rettsgebyret fastsettes av Justisdepartementet i forskrift, jf. rettsgebyrloven § 1 andre ledd.³⁵ Regjeringen har i Prop. 15 L (2016–2017) om endringer i rettsgebyrloven gitt uttrykk for at den tar sikte på å justere rettsgebyret årlig. Departementet mener derfor det er hensiktsmessig å knytte beløpsgrensen til rettsgebyret.

I dag er det vanligvis *kjøper* som betaler eierskiftegebyret ved salg av eierseksjoner jf. også avhendingslova § 2-6 tredje ledd. Regelen departementet foreslår vil flytte ansvaret for betaling fra kjøper til selger. Departementet mener de samme hensynene gjør seg gjeldende for eierseksjonssameier som for borettslag, og ser derfor ikke grunn til å regulere dette ulikt i de to lovene.

4.4 Økonomiske og administrative konsekvenser

Ved at plikten til å betale eierskiftegebyr ved overdragelse av eierseksjoner flyttes fra kjøper til selger, vil forslaget kunne innebære mindre økonomiske konsekvenser for private. Ellers antar departementet at forslaget ikke får vesentlige økonomiske eller administrative konsekvenser.

5. Andre tilføyelser og feilrettinger i eierseksjonsloven, burettslagslova og bustadbyggjelagslova

5.1 Oppretting av utdatert henvisning til likestillingsloven i eierseksjonsloven

Eierseksjonsloven § 6 handler om diskriminering. Bestemmelsens siste punktum henviser til «likestillingsloven, diskrimineringsloven om etnisitet, diskrimineringsloven om seksuell orientering og diskriminerings- og tilgjengelighetsloven». De fire lovene ble opphevet ved ny lov 16. juni 2017 nr. 51 om likestilling og forbud mot diskriminering (likestillings- og diskrimineringsloven). Departementet foreslår følgelig å oppdatere lovhenvisingen.

³⁵ Se rettsgebyrforskriften § 2-1 (FOR-1983-02-15-86).

5.2 Tilføyelse av registreringsplikt for små sameier med vedtektsbestemmelser som nevnt i eierseksjonsloven § 26 annet ledd

Det følger av eierseksjonsloven § 19 første ledd første punktum at sameier med ni eller flere seksjoner *skal* registreres i Foretaksregisteret. Sameier med åtte eller færre seksjoner *kan* registreres i Foretaksregisteret, jf. § 19 første ledd siste punktum. De nærmere reglene om registreringen finnes i lov 21. juni 1985 nr. 78 om registrering av foretak (foretaksregisterloven).

Vedtektsbestemmelser om «forpliktelser som følger av sameieforholdet» har – uten tinglysing – rettsvern mot seksjonseiernes kreditorer og mot senere rettsstiftelser i god tro når de er registrert i Foretaksregisteret, jf. eierseksjonsloven § 27 tredje ledd.

Eierseksjonsloven § 26 annet ledd pålegger sameiet å innføre bytteordninger eller lignende som sikrer at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse. Bytteordningen må vedtektsfestes, og vedtekten må registreres i Foretaksregisteret for å sikre rettsvern. Registrering i Foretaksregisteret krever lovhjemmel. Små sameier, som ikke plikter å registrere seg i Foretaksregisteret, må derfor registrere seg frivillig i Foretaksregisteret for å oppfylle den lovpålagte plikten. For å rette opp dette, foreslår departementet å pålegge også sameier med åtte eller færre seksjoner, med vedtektsbestemmelse som nevnt i § 26 annet ledd, registreringsplikt i Foretaksregisteret.

5.3 Tilføyelse av overgangsregel i eierseksjonsloven § 67 tredje ledd

Det følger av eierseksjonsloven § 19 første ledd første punktum at sameier med ni eller flere seksjoner *skal* registreres i Foretaksregisteret. Sameier med åtte eller færre seksjoner *kan* registreres i Foretaksregisteret, jf. annet punktum.

Registrering i Foretaksregisteret krever lovhjemmel, og det kan spørres om eierseksjonsloven mangler en hjemmel for å registrere eldre sameier. 1997-loven hadde en slik hjemmel i § 47 tredje ledd siste punktum:

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

Overgangsregelen i § 67 tredje ledd unntar reglene i kapittel III (herunder § 19) «for seksjonering som skjer i samsvar med søknad som er satt frem før loven her trer i kraft». Tredje ledd kan tolkes slik at den kun går ut på at reglene i kapittel III ikke skal gjelde for søknader som er sendt inn før lovens ikrafttredelse. Slik lest, gir regelen skjæringstidspunktet for hvilke søknader som skal behandles etter ny og gammel lov. Tredje ledd første og annet punktum lest i sammenheng taller for denne forståelsen. Tredje ledd kan imidlertid også forstås slik at den *også* sier at ingen av reglene i kapittel III gjelder for sameier som allerede er etablert. Konsekvensen blir i så fall at etablerte sameier ikke kan benytte seg av hjemmelen for frivillig registrering i § 19.

For å avskjære tvil og mulige diskusjoner om eldre sameier har hjemmel for frivillig registrering i Foretaksregisteret, foreslår departementet å presisere dette i et nytt tredje punktum i § 67 tredje ledd.

5.4 Endring i reglene om styrets plikt til å utarbeide årsberetning

Etter en lovendring 15. desember 2017 nr. 2041, har lov 17. juli 1998 nr. 56 om årsregnskap mv. (regnskapsloven) § 3-1 annet ledd følgende ordlyd:

«Regnskapspliktige skal for hvert regnskapsår utarbeide årsberetning i samsvar med bestemmelsene i denne loven. Plikten til å utarbeide årsberetning gjelder ikke for små foretak.»

Om et foretak skal regnes som lite, må avgjøres etter legaldefinisjonen av «små foretak» i regnskapsloven § 1-6. Bestemmelsens første ledd lyder:

«Som små foretak regnes regnskapspliktige som ikke faller inn under § 1-5 og som på balansedagen ikke overskrider grensene for to av følgende tre vilkår:

- 1. salgsinntekt: 70 millioner kroner,*
- 2. balansesum: 35 millioner kroner,*
- 3. gjennomsnittlig antall ansatte i regnskapsåret: 50 årsverk.»*

Eierseksjonssameier, borettslag og boligbyggelag som faller innunder definisjonen av «små foretak» i regnskapsloven § 1-6 plikter derfor ikke lenger å utarbeide årsberetning.

Definisjonen av «små foretak» i regnskapsloven § 1-6 vil som den store hovedregel medføre at *eierseksjonssameier* skal regnes som små foretak som ikke plikter å utarbeide årsberetning. Men selv om styret ikke lenger *må* utarbeide årsberetning, kan det være gode grunner for styret til likevel å gjøre det. For *både* å få frem at styret i «små» foretak (eierseksjonssameier) ikke må utarbeide årsberetning, men samtidig at det ikke er noe i veien for at de gjør det, foreslår departementet å tilføye ordet «eventuelle» i eierseksjonsloven 44 annet ledd bokstav a.

Departementet mener at det ikke er nødvendig å endre eierseksjonsloven § 64 annet ledd siden kravet om å utarbeide årsregnskap og årsberetning etter bestemmelsen gjelder «i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven».

På samme måte som for eierseksjonsloven § 44 annet ledd bokstav a, så synes det å være behov for å endre burettslagslovas bestemmelse om behandling av årsberetningen. Slik departementet ser det, vil det kun helt unntaksvis være aktuelt at et borettslag er et stort foretak i regnskapslovens forstand. OBOS forvalter for eksempel ingen borettslag som er «store» foretak i relasjon til regnskapsloven § 1-6. Selv om OBOS har mange borettslag med balansesum på over 35 millioner kroner, så er de under terskelverdien for omsetning og antall ansatte. Departementet foreslår derfor tilsvarende presiseringer i burettslagslova § 7-4 som i eierseksjonsloven § 44 annet ledd.

Blant boligbyggelagene finnes det både små og store foretak, og det er derfor behov for å endre bustadbyggjelagslova § 5-6 om generalforsamlingens behandling av årsberetningen. For både å få frem at styret i «små» foretak (boligbyggelag) ikke må utarbeide årsberetning, og at det ikke er noe i veien for at de gjør det, foreslår departementet å tilføye ordet «eventuelle» i bustadbyggjelagslova § 5-6 annet og tredje ledd.

5.5 Tilføyelse av ord i eierseksjonsloven § 21 tredje ledd

Det følger av eierseksjonsloven § 21 tredje ledd at det ved reseksjonering etter denne paragrafen «kreves samtykke fra alle med pant i de seksjonene det gjelder». I § 21 tredje ledd er ordet «tinglyst» dessverre falt ut. Det følger imidlertid av merknadene til § 21 tredje ledd at meningen har vært at det etter denne paragrafen, i likhet med etter § 20 fjerde ledd, skal kreves samtykke fra alle med **tinglyst** pant i de seksjonene det gjelder, jf. merknadene til § 20 fjerde ledd.³⁶ Departementet foreslår derfor å tilføye ordet «tinglyst» foran «pant».

5.6 Tydeliggjøring av ordlyden i eierseksjonsloven § 25 sjette ledd annet punktum

§ 25 sjette ledd annet punktum lyder slik:

«I vedtektene kan det også fastsettes at to eller flere seksjonseiere har slik enerett i mer enn tretti år, eller uten tidsbegrensning.»

Ordlyden kan forstås dithen at en seksjonseier som eier to eller flere seksjoner, ikke kan få knyttet en slik enerett til alle sine seksjoner. Dette har klart ikke vært meningen. Departementet foreslår derfor at bestemmelsen får en ny ordlyd, som er tydelig på at det i vedtektene også kan fastsettes at det til to eller flere seksjoner kan knyttes enerett til bruk av bestemte deler av fellesarealene i mer enn tretti år, eller uten tidsbegrensning.

5.7 Endring i eierseksjonsloven § 29 femte ledd annet punktum

§ 29 femte ledd regulerer hvordan fellesinntekter skal fordeles mellom seksjonseierne. Annet punktum lyder slik:

«Skal inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.»

Paragrafen har fått en utilsiktet materiell endring sammenlignet med forløperen i 1997-lovens § 23 siste ledd når den krever at alle seksjonseierne skal være enige dersom inntektene skal fordeles på en annen måte (enn etter sameiebrøken). Etter 1997-loven § 23 siste ledd var det tilstrekkelig at de seksjonseierne som uttrykkelig ble berørt sa seg enige. Departementet foreslår følgelig en endring i § 29 som retter opp denne feilen.

5.8 Tilføyelse i eierseksjonsloven § 60 annet ledd første punktum

Det følger av eierseksjonsloven § 60 annet ledd første punktum at «styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum». Annet ledd regulerer styrelederens prosessuelle kompetanse. I forarbeidene er det forutsatt at den prosessuelle kompetansen svarer til den materielle kompetansen etter første ledd, slik at det avgjørende er om saken gjelder «felles rettigheter og plikter».³⁷ Første ledd *tredje punktum* omhandler mangler og forsinkelse ved fellesarealene. Forarbeidene forutsetter at sameiet som sådan, ikke bare de enkelte seksjonseierne, kan saksøke utbyggeren i disse tilfellene.³⁸ Det er derfor blitt en feil når

³⁶ Jf. Prop. 39 L (2016-2017) Lov om eierseksjoner på side 162

³⁷ Jf. Prop. 39 L (2016-2017) Lov om eierseksjoner på side 193

³⁸ Jf. Prop. 39 L (2016-2017) Lov om eierseksjoner på side 124

annet ledd første punktum kun viser til første ledd første og annet punktum. Departementet foreslår derfor å tilføye «tredje» punktum i bestemmelsen.

6. Forslag til lov om endringer i eierseksjonsloven, burettslagslova bustadbyggjelagslova og avhendingslova

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

§ 6 siste punktum endres slik:

Ved diskriminering gjelder *likestillings- og diskrimineringsloven*.

§ 21 tredje ledd endres slik:

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

§ 23 første ledd skal lyde:

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at erververen alene eller sammen med nærstående blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Som erverv av boligseksjon anses også erverv av aksjer eller selskapsandeler som fører til at erververen alene eller sammen med nærstående blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Som nærstående regnes personer og virksomheter som nevnt i aksjeloven § 1-5, jf. § 1-3.

Nytt annet ledd skal lyde:

Begrensningen i første ledd gjelder ikke kjøp eller annet erverv av boligseksjon som følgende nærstående personer erverver for å benytte til egen bolig for seg eller nærstående:

- a) seksjonseierens slekninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, fosterbarn, og søsken*
- b) slekninger i rett opp- eller nedstigende linje, fosterbarn, og søsken til seksjonseiers ektefelle eller person som seksjonseieren bor sammen med i ekteskapslignende forhold.*

Nåværende annet ledd blir nytt tredje ledd.

§ 24 nytt annet ledd skal lyde:

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 dager årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie på døgn- eller ukesbasis i inntil 30 dager sammenhengende.

Tredje punktum alternativ 1: Det kan i vedtektene fastsettes en annen grense enn 90 dager, men bare innenfor et intervall på 60 til 120 dager.

Tredje punktum alternativ 2: Det kan i vedtektene settes en høyere grense eller ingen begrensning, men grensen kan ikke settes lavere enn 60 dager.

For å ta en slik beslutning kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Dette leddet gjelder ikke i sameier hvor alle bruksenhetene er fritidsboliger.

Nåværende annet til sjette ledd blir til tredje til syvende ledd

§ 25 sjette ledd annet punktum endres slik:

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 annet ledd nytt siste punktum skal lyde:

Sameier som ikke har registreringsplikt etter § 19 første ledd må registrere seg i Foretaksregisteret dersom de har vedtektsbestemmelser som nevnt i dette leddet.

§ 29 femte ledd annet punktum skal lyde:

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

§ 38 første til tredje ledd skal lyde:

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

Styret kan uten forutgående advarsel pålegge eieren å selge boligseksjoner som er ervervet i strid med § 23. Erverv av aksjer eller selskapsandeler i strid med § 23 gir grunnlag for å pålegge eieren av selskapet å selge så mange seksjoner som er nødvendig for å sikre at selskapet ikke eier flere enn to seksjoner.

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.

Nåværende tredje ledd blir nytt fjerde ledd

§ 44 annet ledd bokstav a endres slik:

a) Behandle styrets *eventuelle* årsberetning

§ 52 nytt annet ledd skal lyde:

Stemme kan ikke avgis for boligseksjoner som er ervervet i strid med § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningen av nødvendig flertall.

Nåværende annet ledd blir nytt tredje ledd.

§ 60 annet ledd første punktum endres slik:

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

Ny overskrift for kapittel VIII skal lyde:

Forretningsfører. *Gebyr.*

Ny § 63 a skal lyde:

Sameiet kan kreve at den som selger en seksjon betaler et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret for arbeid som må gjøres i forbindelse med eierskiftet og eventuell godkjenning av kjøperen. Det kan ikke avtales at andre enn den som selger 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.

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

§ 5-4 nytt annet ledd skal lyde:

Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av hele eller delar av bustaden til andre på døgn eller ukesbasis opp til 30 dagar i løpet av året.

§ 7-4 annet ledd endres slik:

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

§ 7-4 tredje ledd endres slik:

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

I lov 6. juni 2003 nr. 38 om bustadbyggjelag foreslås følgende endringer:

§ 5-6 annet ledd endres slik:

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

§ 5-6 tredje ledd første punktum endres slik:

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

I lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eigedom foreslås følgende endringer:

§ 2-6 tredje punktum endres slik:

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