

Nye boligmodeller og nye boformer

Hva er nytt og hva gjelder pr november 23



2023

Innhold

1. Boligkjøpsmodeller og sosiale boformer - status trender og regelverk pr oktober 23.....	3
2. Statistikk for nye boligmodeller.....	3
3. Myndighetenes fokus på sosial bærekraft – konsekvens for nye boformer og boligkjøpsmodeller.....	4
4. Nye boligkjøpsmodeller– nye regler på trappene.....	4
4.1 Modellene - kort om hovedtrekkene	4
4.1.1 Leie til eie	4
4.1.2 Deleie	4
4.1.3 Forskjellen mellom organiseringsformen borettslag eller eierseksjonsloven for disse modellene.....	5
4.1.4 Bustadoppføringslovas anvendelse	5
4.1.5 Standardiseringsarbeid	5
5. Vedtatte lovendringer og avklaringer.....	5
5.1 Endring av skattereglene.....	5
5.2 Husleieloven anvendelse på de nye boligkjøpsmodellene – avklaring fra KMD.....	5
5.3 Kjøpsplikten – finansregulatorisk.....	6
6. Forslag til nye regler i burettslagslova og eierseksjonsloven ute på høring.....	6
6.1 Regulering av hvem skal kunne tilby boligkjøpsmodellene og hvor stor andel skal juridiske personer skal kunne eie.	7
6.2 Stemmebegrensninger	7
6.3 Fastsettelse av pris på boligen.....	7
6.4 Foreldelse.....	7
7. Sosiale boformer: Co-living og Co-owning	8
7.1 Co-owning	8
7.2 Co-living.....	9
7.2.1 Reguleringsplan og brukstillatelser	9
7.2.2 Co-living: spørsmål opp mot hyblifisering	10
7.2.3 Merverdiavgift i sosiale boformer – grensedragningen mellom utleie av bolig og utleie av rom i hotellignende virksomhet.....	10
7.2.4 Digitale visninger – nettbasert utleie – hva gjelder?	11
8. Ny kommuneplan setter forbud mot bofellesskap	12
9. Tilvisningsavtaler	12
10. Sosial bærekraft - etableringsordningen "bu trygt heime" - prosjekter tilpasset eldrebølgen	12
11. Oppsummering	12

1. Boligkjøpsmodeller og sosiale boformer - status trender og regelverk pr november 2023.

Vi har sett en stor økning i innovasjon rundt boligmodeller og sosiale boformer de siste årene. Dels springer det ut av at folk vil bo mer sosialt, at sosial bærekraft er høyere på agendaen, prisvekst, internasjonale trender og boliglånforskriften.

Co-living og co-owning er typiske sosiale boformer, mens boligkjøpsmodellene har til hensikt å få flere inn på boligmarkedet. Mange prøver nå å kombinere disse to formene og derfor er begge relevante når man snakker om å innovere i boformer og -modeller.

Utviklingen skjer raskt og jussens iboende treghet, utforming og grundige prosesser ved endring av lover, fører til at det er vanskelig å være i forkant av innovasjonen og man kommer derfor bakpå.

Utviklingen er etterspurt av markedet og politikere. Det er ønskelig med flere inn på boligmarkedet og sosial bærekraft realiseres av både sosiale boformer og boligsosiale tiltak. Sosial bærekraft er også et hensyn som skal ivaretas etter plan- og bygningsloven §§ 1-1 og 3-1. Spørsmålet er hvor man vil være som utbygger, og hva er man i stand til å få til i dagens krevende marked med høye renter og høye byggekostnader.

I denne artikkelen har vi oppsummert hva som rettslig sett er status når det kommer til (1) nye boligmodeller og (2) nye boformer, og hva vi kan forvente innenfor dette området fremover.

Dette teamet er noe som vi brenner for og hvor det skjer mye for tiden. Vi har derfor etter beste forsøkt å oppsummere det viktigste, og vi vil oppdatere artikkelen i tråd med at nye regler og avklaringer kommer på plass. Vi er også åpne for diskusjon og tips om alt som rører seg der ute og som berører temaet for denne artikkelen.

2. Statistikk for nye boligmodeller

Statistikken viser en økning i antall salg ved leie til eie og deleie. Pr august 23 hadde Obos tilbudt 2000 boliger med mulighet for deleie og solgt 600 boliger med deleie. I snitt eier kjøperne rett under 60 prosent av boligene, og kjøper seg gradvis opp i boligen etter hvert som de får mulighet. OBOS uttalte mål er at 70 % av boligene i Oslo og 50 % i landet skal tilbys med boligkjøpsmodeller. Det innebærer 7000 boliger i løpet av fem år. Fredensborg har solgt ca. 150 boliger med

leie til eie-kontrakt og 60 prosent av innflyttede leie til eie-kunder har nå kjøpt boligen.

Tendensen er at boligkjøpsmodeller de siste årene har fått mye oppmerksomhet. Obos og Fredensborg uttaler at kunnskap om boligmodellene er sentralt for salg, og at de opplever at det er økt kunnskap om boligmodellene, og at det fører til flere søknader. Videre meldes det om at salget er særlig godt i Oslo, og at 37 prosent av deltakerne i en undersøkelse som ble gjennomført av Opinions i september i år mente det var aktuelt å kjøpe bolig ved hjelp av alternative finansieringsformer. Interessen er også økende andre steder i landet.

En analyse fra Oslo Economics og By- og regionsforskningsinstituttet NIBR2 viser at boligkjøpsmodeller bidrar til å løse etableringsutfordringer for enkelte husstander, så lenge de har tilstrekkelig inntekt til å kunne betjene et boliglån. Utredningen peker særlig på utlånsforskriftens krav (FOR-2020-12-09-2648) til maksimal belåningsgrad på 85 prosent av boligens verdi, og dermed et egenkapitalkrav på 15 prosent, som en hindring for denne gruppen for å ikke kunne kjøpe i det ordinære boligmarkedet. De nye modellene bidrar ifølge analysen til å redusere tiden som husholdningene må spare for å innfri egenkapitalkrav.



3. Myndighetenes fokus på sosial bærekraft – konsekvens for nye boformer og boligkjøpsmodeller

I dag kan ikke kommunen regulere hvilke krav som stilles til eierform og disposisjonsform. I Stortingsmeldingen (St. 28 (2022-2023) "Gode bysamfunn med små skilnader" fra august 23 foreslås dette endret.

Den overordnede målsettingen er å bidra til økt sosial bærekraft gjennom å styre bosettingen i bestemte områder. Dersom forslagene blir vedtatt vil det begrense utbyggers mulighet til å bestemme over eierform og etablere nye boligmodeller.

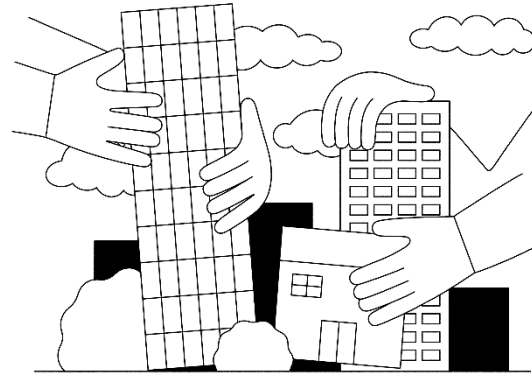
I dag har utbygger mulighet til å bestemme eierform, om boliger skal være selveie eller borettslag. Nå foreslås det at kommunen skal kunne kreve at utbygger benytter borettslag som organisasjonsform, og det vil dermed være til hinder for å bygge med sikte på utleie. Videre foreslås det å stille krav om hvor stor andel i et boligprosjekt som skal være utleieboliger. Et siste forslag er at kommunen skal kunne stille krav om andel boliger med nye boligkjøpsmodeller i et prosjekt. Det vil innebære at kommunen kan stille krav til hvor stor andel av boligene som blant annet skal være co-living, leie til eie og deleie, og etablering av nye boligformer vil dermed bli mindre markedsstyrt.

Dersom forslagene vedtas vil ikke kommunene få en plikt til å følge forslagene, men de vil stå fritt til å stille krav og det vil dermed kunne påvirke utbyggere i stor grad. I en periode hvor boligbyggingen er på et lavt nivå, og nye boligformer fortsatt utvikles er spørsmålet om de foreslåtte kravene er formålstjenlig. Slik vi ser det er ikke dette tidspunktet for en slik regulering. Byggekostnadene er allerede høye nok og dersom det blir lagt for mange føringer vil det påvirke nye prosjekter negativt.

4. Nye boligkjøpsmodeller– nye regler på trappene

Innenfor de etter hvert mye omtalte boligkjøpsmodellene leie til eie og deleie pågår det for tiden et lovarbeid. Det er fremmet en rekke lovforslag som skal gjøre det enklere for flere å tilby eie til eie og deleie (og dermed åpne for at flere kan komme seg inn på boligmarkedet).

4.1 Modellene - kort om hovedtrekkene



4.1.1. Leie til eie

Modellen går vanligvis ut på at det etableres en leieavtale for et visst antall år mellom utbygger og forbruker, for eksempel tre år, og en avtale om valgfri rett til å kjøpe boligen til opprinnelig fastpris som kan benyttes når som helst i løpet av en leieperiode på tre år. Det er en relativ enkel avtalestruktur, som kan etableres ved ulike ordninger. Noen har rabattert leie, mens andre har en lengre leieperiode. Den overordnede målsetningen er å inkludere flere på boligmarkedet, og dermed ivareta målet om sosial bærekraft.

4.1.2 Deleie

Deleie-modellen innebærer at man kjøper en del av en bolig, for eksempel 50 % og leier og disponerer den resterende andelen på 50 %, som boligutvikleren eier. Det er dermed en sameieavtale for eierskapet til selve boligen, da den rettslig sett eies i et sameie mellom boligutvikleren og boligkjøperen, men boligkjøperen disponerer hele eiendommen selv. Boligkjøperen har rett til å kjøpe seg gradvis opp og til slutt eie hele boligen selv dersom han ønsker det. Det er en overordnet deleieavtale som regulerer partenes rettigheter i avtaleforholdet. I tillegg er det en kjøpsavtale, som samsvarer med bustadoppføringslova, som regulerer kjøpet av boligen under oppføring.

Ettersom kjøperen og boligutbyggeren eier boligen i fellesskap, må sameieforholdet reguleres. Sameieloven er fravikelig, og partene står dermed fritt til å regulere forholdet. Uansett er ikke sameieloven tilpasset deleie-modellen, for eksempel angir ikke loven hvilket vern leietakeren har ved utkastelse, og det må derfor avtales dersom sameieparten skal ha et like sterkt boligvern som en leietaker. Husleieloven

regulerer heller ikke bruksoverlatelse, og det må derfor fastsettes ved avtale.

Modellen innebærer også at det er et sameieforhold mellom boligkjøperen og boligutvikleren, før boligkjøperen/leietakeren kjøper ut utbygger eier partene boligen i sameie, og sameieforholdet må derfor reguleres. Sameieloven er fravikelig, og partene står dermed fritt til å avtale hvordan dette skal reguleres. Uavhengig av det er ikke sameieloven tilpasset de nye boligformene, og loven gir dermed ikke en tilfredsstillende regulering av sameieforholdet. For eksempel avhenger vernet til sameier ved utkastelse i stor grad av sameieavtalen. For å sikre at en sameier har et like godt boligvern som en leietaker må det derfor avtales.

4.1.3 Forskjellen mellom organiseringsformen borettslag eller eierseksjonsloven for disse modellene

Boligmodellene kan struktureres som borettslag eller selveierleiligheter etter eierseksjonsloven. Borettslagsmodellen passer historisk ofte best for boligkjøpsmodeller. For det første binder det mindre kapital på grunn av fellesgjelden. I tillegg er det enklere å finansiere. Videre selges andeler i borettslag uten dokumentavgift på 2,5 %, som påløper ved eierseksjon. En ulempe på den andre siden med å strukturere det som borettslag er riktignok at det reiser flere rettslige problemstillinger ved for eksempel eierbegrensninger.

4.1.4 Bustadoppføringslovas anvendelse

Ved leie til eie-modellen oppfører utbygger boligen, mens forbruker i utgangspunktet kun er leietaker, og bustadoppføringslova gjelder derfor ikke direkte for leietakeren, den potensielle kjøperen. Leietakeren må derfor i utgangspunktet avtale seg til de rettighetene forbrukeren vanligvis får etter bustadoppføringslova. Eksempler på slike rettigheter er ettårsbefaring og sikkerhetsstillelse fra entreprenør for mangler.

For deleie-modellen kommer både bustadoppføringslova og avhendingslova til anvendelse. Førstnevnte gjelder for tidspunktet kjøperen overtar den ferdigstilte boligen. Etter hvert når boligen er tatt i bruk, og kjøperen/leietakeren kjøper seg gradvis inn i boligen, kommer avhendingslova til anvendelse. Dermed må avtalen utformes slik at den samsvarer med de nevnte lovene.

4.1.5 Standardiseringsarbeid

I tråd med at flere prosjekter selges med nye boligmodeller har behovet for klarere retningslinjer vist seg. Norsk Eiendom og Norges Eiendomsmeidlerforbund har startet med å utarbeide veiledninger og kontraktsmaler for boligkjøpsmodeller. Målet er å minske usikkerhet og risiko for både utbygger og forbruker, skape profesjonalitet, hindre ubalanserte og useriøse avtaler og gjøre det enklere å få med banker på laget.



5. Vedtatte lovendringer og avklaringer

5.1 Endring av skattereglene

Etter 2022 kan flere leiligheter tilbys som leie til eie etter endring av skattereglene. I fjor ble det gjort endringer i skattereglene slik at man kan øke andelen av leilighetene som kan selges med en leie til eie ordning, uten at det gir økt skattebelastning. Konkret økte man fra 15 % til 30 % av leieinntektene og fellesutgiftene til boligselskaper (borettslag) kan komme fra leie til eie ordninger, uten at det utløser ekstra beskatning.¹

5.2 Husleieloven anvendelse på de nye boligkjøpsmodellene – avklaring fra KMD

¹ <https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2022-01-03-48>

Husleieloven gjelder for "avtaler om bruksrett til husrom mot vederlag", jf. § 1 første ledd. Ved slike avtaler kan det ikke avtales at leietaker har dårligere vilkår enn det som følger av loven. Ved leie til eie-modellen har kjøperen en rett, men ikke en plikt til å kjøpe resterende del av eiendommen ved leie til eie-modellen. Det eksisterer dermed et ordinært leieforhold før kjøperen/leietakeren eventuelt benytter seg av retten til å kjøpe den resterende delen, og husleieloven kommer derfor til anvendelse.

Det er imidlertid noe usikkerhet knyttet til om husleieloven gjelder for deleie-modellen. Ved deleie-modellen betaler kjøperen et månedlig vederlag for den ideelle delen som selger eier, og de tilsier at det er "avtale om bruksrett til husrom mot vederlag", og at husleieloven dermed kommer til anvendelse for den delen kjøperen betaler leie for.

I et alminnelig leieforhold betaler leieren for å en eksklusiv rett til et bruksareal. Etter deleie-modellen har kjøperen/leietakeren allerede en eksklusiv rett til bruksarealet, og leien kan dermed anses som et vederlag for at utbygger ikke skal benytte seg av boligen. Med en slik tilnærming er kjøpers bruk en del av sameieavtalen og ikke en "bruksrett til husrom mot vederlag", og husleieloven kommer derfor ikke til anvendelse. Kommunal og distriktsdepartementet hadde en slik tilnærming da de kom til at husleieloven ikke gjelder for deleie-tilfellene.

5.3 Kjøpsplikten – finansregulatorisk

Et relevant spørsmål i forbindelse med etablering av nye boformer er om selskapene må søke om konsesjon for å drive virksomheten. Å yte kreditt er finansieringsvirksomhet, jf. Finansieringsforetaksloven § 2-1 annet ledd, og det kreves konsesjon for å drive slik virksomhet. I vurderingen av om selskapene driver finansieringsvirksomhet er det for det første relevant om kredittmottaker mottar penger eller eiendomsretten til et formuesgode, mot å påta seg en forpliktelse til å betale penger i fremtiden. For det andre er det sentralt om størrelsen på betalingsforpliktelsen er minst delvis fastsatt.

For begge modellene er størrelsen på betalingsforpliktelsen delvis fastsatt. For deleie har kjøper rett til å kjøpe boligen til opprinnelig kjøpesum, justert etter boligprisindeksen, og ved leie til eie har kjøper en rett til å kjøpe boligen til opprinnelig fastpris. Det tilsier at det er finansvirksomhet som krever konsesjon. Etter vårt syn må det avgjørende likevel være at for begge modellene har kjøperne/leietakerne en rett, men ikke en plikt til å kjøpe boligen. I tillegg

betales det markedsleie for boligen, og leietakeren har ikke eiendomsrett før et eventuelt gjennomført kjøp. Videre vil ikke leien under noen omstendigheter gå til fradrag fra kjøpesummen. Det er dermed ikke finansieringsvirksomhet som krever konsesjon.

6. Forslag til nye regler i borettslagslova og eierseksjonsloven ute på høring

6.1 Regulering av hvem skal kunne tilby boligkjøpsmodellene og hvor stor andel skal juridiske personer skal kunne eie.

Boligkjøpsmodellene leie til eie og deleie forutsetter at tilbyderer av disse modellene helt eller delvis eier boligene i en periode. Borettslagsloven setter begrensninger for hvilke juridiske personer som kan eie andel i et borettslag, samt hvor mange disse kan eie. Dette innebærer en begrensning for hvor mange boliger som kan tilbys i markedet med en boligkjøpsmodell.

I høringsnotatet foreslås det å utvide kretsen av hvem som kan eie og hvor mange andeler disse kan eie i et borettslag. Forslaget innebærer at det ikke settes noen begrensning på hvem som kan tilby boliger med leie til eie-modell. Dette betyr at alle juridiske personer vil kunne tilby leie til eie, noe som vil gjøre forvaltningen av boligkjøpsmodellen enklere for utbygger da dette kan overføres til en avlastningsenhet slik at utbyggingsselskapet ikke blir sittende som eier og utleier av andelene.

Det foreslås videre at alle juridiske personer kan erverve opp til 30 prosent (i stedet for 20 prosent) av boligene fra utbygger. Det settes da som vilkår at boligene tilbys kundene med en leie til eie-modell, samt at det settes en tidsbegrensning på eierskapet. For deleie-modeller foreslås det at juridiske personer kan erverve og eie opp til 50 prosent av boligene på nærmere bestemte vilkår. Det forutsettes av forbrukeren eier minst 50 prosent av boligen for at modellen skal kunne regnes som deleie etter borettslagsloven.

For eierseksjonssameier er det en ervervsbegrensning som innebærer at ingen kan erverve en seksjon dersom det fører til at man blir eier av mer enn to boligseksjoner i samme eierseksjonssameie. Det vil i utgangspunktet derfor kun være den som eier eiendommen på seksjoneringstidspunktet som kan eie flere enn to seksjoner. Det kan imidlertid være ønskelig for utbygger å overføre seksjonene til et selskap som er mer egnet til å håndtere

boligkjøpsmodellene, noe eierseksjonsloven nå ikke åpner for.

I departementets forslag åpnes det for at juridiske personer som skal tilby leie til eie-modellen kan erverve opp til 30 prosent av seksjonene i et eierseksjonssameie og for deleie åpnes det for erverv opp til 50 prosent av boligen, i samsvar med forslaget i borettslagsloven.

Forslagene til endringer i borettslagsloven og eierseksjonsloven som skissert ovenfor, innebærer en utvidet mulighet for utbyggere til å møte etterspørsel i markedet etter nye boformer. At utbygger gis mulighet til å eie en større andel i borettslaget/flere seksjoner innebærer imidlertid også en mulig forrykkelse av den maktbalansen som i dag foreligger i borettslag og eierseksjonssameier.



6.2 Stemmebegrensninger

I borettslag har hver andelseier kun én stemme hver, uavhengig av hvor mange andeler den juridiske eller fysiske personen eier. Selv om juridiske personer nå får adgang til å erverve 30 prosent av andelene i et borettslag for leie til eie-modeller, vil den juridiske personen derfor kun ha én stemme på generalforsamlingen. For deleie-modellene stiller dette seg annerledes. Deleie innebærer at andelen eies i sameie, og det vil derfor i utgangspunktet være opp til sameierne i fellesskap å avgjøre hvordan de skal stemme på generalforsamlinger. Departementet har foreslått at det skal lovfestes at det er den fysiske

personen i deleie som har stemmerett på generalforsamlingen.

For eierseksjonssameier har hver seksjon én stemme. Når det da åpnes for at juridiske personer kan erverve opp til 30 prosent av seksjonene, vil maktbalansen i boligsameiet kunne forskyves betraktelig. Forslaget innebærer derfor at juridiske personer som benytter seg av muligheten til å erverve mer enn to seksjoner, likevel kun har to stemmer på årsmøtet. For deleie foreslås det i likhet med borettslagsloven at det kun er den fysiske personen som anses som eier av boligen, og at stemmeretten derfor alltid skal tilfalle den fysiske personen ved årsmøter.

Begrensningene i stemmerett for juridiske personer innebærer dermed at det vil foreligge en begrensning i tiltakshavers innflytelse, til tross for at vedtak som fattes på generalforsamlinger/årsmøter kan ha store økonomiske konsekvenser for en juridisk person som eier store deler av andelene/seksjonene i et borettslag/eierseksjonssameie. Risikoen dette innebærer er derfor en faktor som utbygger burde vurdere i avveiningen av hvor stor prosentandel som skal investeres i boligkjøpsmodellene.

6.3 Fastsettelse av pris på boligen

Departementet er opptatt av at prinsippene for leiepris og salgspris må være fastsatt allerede i kontrakten, og at det må være på plass klare prinsipper for beregning av begge prisene slik at forbrukeren har anledning til å beregne kostnadene ved å inngå kontrakt med boligkjøpsmodell.

Det er derfor foreslått å innta en bestemmelse i både borettslagsloven og eierseksjonsloven om at avtalen må inneholde salgspris og leiepris på boligen. For deleie foreslås det inntatt at avtalen må inneholde klare prinsipper for hvordan salgsprisen for den resterende delen av boligen skal fastsettes, samt hva forbrukeren må betale i vederlag for bruk av hele boligen. For både leie til eie og deleie vil husleieloven kapittel 4 gjelde for fastsettelse av leie, regulering av leie mv.

6.4 Foreldelse

I boligkjøpsmodellene er det en forutsetning at forbrukeren får en opsjon til å kjøpe boligen eller den resterende delen av boligen. I utgangspunktet er en slik opsjon gjenstand for foreldelse, og vil derfor foreldes etter tre år. Det er imidlertid noe usikkert om

foreldelse faktisk inntreffer etter tre år, eller om opsjonene forlenges suksessivt.

For å løse problematikken har departementet bedt om innspill til hvor og hvordan foreldelsesspørsmålet bør løses. Alternativene er her å enten regulere foreldelse av opsjoner av boligkjøpsmodellene i foreldelsesloven eller henholdsvis borettslagsloven og eierseksjonsloven. Det er også løftet frem om man burde lovfeste en rett for boligkjøper til å forlenge opsjonen eller innføre krav om at opsjonen ikke kan var mer enn tre år.

Det er ikke fremlagt forslag til lovtekst i forbindelse med foreldelse, og et forslag til lovendring vil her først komme etter at høringen er avsluttet og innspill kan vurderes.

Vi er av den oppfatning at det er behov for en lovregulering av spørsmålet om foreldelse, særlig nå som omfanget av kjøpsmodellene øker. I og med at vi snakker om forbrukere bør reguleringen skje i henholdsvis borettslagsloven og eierseksjonsloven. Det må også være tydelig og lettfattelig for en forbrukerkjøper hvilke konsekvenser det har dersom det går for lang tid eller man går over en viss tidsgrense. Vi mener også at det bør vurderes å se på en generell regel for foreldelse av tidsbestemte opsjoner slik at man fjerner enhver tvil i tilknytning til dette spørsmålet.

7. Sosiale boformer: Co-living og Co-owning



7.1 Co-owning

Co-owning innebærer kort fortalt at man eier en bolig sammen med andre og bor i boligen selv. Dette betyr at de som ikke har råd til å kjøpe egen bolig får muligheten til å eie egen bolig sammen med andre, og på den måten komme seg inn i boligmarkedet med en brøkdel.

Pr. dags dato foreligger det ikke noen klar regulering av co-owning og det er i stor grad avtalefrihet.

Det er videre sameieloven som kommer til anvendelse på forholdet og denne er fravikelig. Problemstillinger kan dermed oppstå i forbindelse med slikt som utkastelse eller tvangssalg. Man har da heller ikke full kontroll på hvem man blir sameiet med, og reelt sett kan en sameiet ha et svakere boligvern enn en leietaker. Her ser vi et behov for klarere føringer og kanskje mer standardiserte avtaler som tar med seg de problemstillinger som typisk har reist seg i Co-owning-prosjektene opp til nå. En annen begrensning for Co-owning – konseptet følger av eierseksjonslovens § 3 som fastslår at et helt bygg ikke kan bestå av co-owning-leiligheter. Co-owning vil derfor være begrenset til deler av bygg eller enkelte boligenheter. En annen begrensning som gjør seg gjeldende i borettslag følger av burettslagslova § 5-2. I borettslag må andelseieren som hovedregel bo i bolige, og det medfører at en Co-owning-aktør ikke kan erverve borettslagsleiligheter med formål om videresalg, jf. burettslagslova § 5-2 første ledd.

Bankene er også fortsatt skeptiske til de typiske co-owning tilfellene. Bankene vil helst ha pant i hele eiendommen og det er utfordrende å identifisere den enkelte eierandel og dermed pantsettelsesbehov i en enkelt eiendom. Her er det også behov for klarere regler. Samtidig ser vi at det ligger en tregghet der ute som gjør at bankene kanskje er mer skeptiske enn nødvendige og at de kanskje bare trenger litt tid på seg til å se hvordan dette fungerer. Blir co-owning en stor ting vil vi tro at bankene vil henge seg på og finne løsninger som fungerer og da gjerne sammen med lovgiverne.

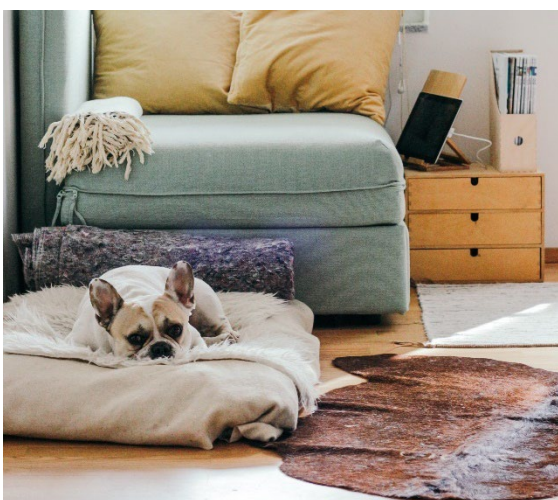
Det har også vært stilt spørsmål om det å etablere / drive et co-owning-selskap i seg selv utgjør en konsesjonspliktig eiendomsmeglervirksomhet. For å omsette andelen må det nettopp etableres et system for salg, slik at man har kontroll. I forarbeidene til eiendomsmeulingsloven følger det at *"kun ... [å] drive salgsarbeid, kunngjøring og visning med informasjon til mulige kjøpere om et salgsobjekt uten at man bistår med salgsforhandlinger, utforming av kontrakt osv.*

ikke er å anse som eiendomsmeglingsvirksomhet." Virksomhet utenfor dette kan likevel være omfattet av konsesjonsplikten. Om virksomheten er utenfor eller innenfor beror på en helhetsvurdering.

Co-owning – konseptet støter altså på en rekke utfordringer og vi tenker derfor at lovgiver også bør se på om det er mulig å få til noen tilpasninger som legger litt bedre for at Co-owning – konseptet får noe bedre rammevilkår.

7.2 Co-living

Konseptet Co-living er også en boform som har kommet inn i markedet de siste årene. Co-living innebærer at forbruker leier eget rom, men deler fellesareal som kjøkken og oppholdsrom med de andre beboerne. Utleien skjer videre via en digital plattform, og både antall rom og omfang på fellesareal og fellesfasiliteter skiller seg fra det tradisjonelle kollektivet.



7.2.1 Reguleringsplan og brukstillatelse

Co-living-konseptet utfordrer både reguleringsplaner og brukstillatelse og vi ser at det ikke er like enkelt for aktørene å manøvrere riktig her.

Som regel er et bygg hvor det drives utleie regulert og har brukstillatelse til enten boligbebyggelse eller hotell. Utfordringen oppstår der lengden på leieperioden og type drift tilsier en annen regulering.

Utleier eller operatør vil være ansvarlig for at leieobjektet er regulert til riktig formål og har de nødvendige brukstillatelse. Utleievirksomhet i strid med reguleringsplan og brukstillatelse kan pålegges rettet eller stanset jf. plan- og bygningsloven § 32-3.

Tvangsmulkt, overtredelsesgebyr og straff kan også være aktuelt i ytterste konsekvens.

Dersom en co-living-aktør inngår mange korte leiekontrakter, f.eks på 1-2 måneder, vi man fort nærme seg hoteldrift / tjenesteyting. Oslo kommune har i tidligere saker om grensen for hotellvirksomhet, uttalt at det vil stride med boligregulering å ha kortere kontrakter enn tre måneder. I tillegg vil en rekke momenter om tjenestetilbud mv. ha betydning, relativt tilsvarende som for vurdering av MVA-status, se punkt 7.2.3. Om det er "bolig" eller "tjenesteyting" som er riktig formål, vil måtte avgjøres av en helhetsvurdering.

Det vil foreligge søknadsplikt, hvis tilpasninger av bygg for Co-living-konsept medfører: bruksendring, vesentlig utvidelse eller endring av drift, jf. plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav d. I hvilke tilfeller søknadspliktig bruksendring foreligger er utdypet i byggesaksforskriften (SAKO10) § 2-1. Det avgjørende etter bestemmelsen er om Co-living-virksomheten strider med eiendommens "tillatelse" eller "lovlig etablert bruk", eller at bruken påvirker de hensyn i plan- og bygningsloven som skal ivaretas, herunder brann- og andre tekniske krav. Et eksempel er at bruken utløser krav til mer omfattende branntekniske tiltak.

Det er verdt å merke seg at det å søke brukstillatelse og bygge for "hotell" er vesentlig annerledes enn for "bolig". Eksempelvis vil krav til rømning bli strengere for hotell, men på den annen side vil UU-krav være lempeligere. Dette må tas med i vurderingen når riktig formål skal vurderes.

Videre er det eksempelvis i husleieloven § 3-7 forbudt å innkalkulere variable avgifter som forbruksartikler, vask og andre tjenester i husleien. Utleier kan kun kreve husleie og variable kostnader for strøm, vann og avløp. Dette betyr at Co-living-konseptene må være nøye på hvordan tilleggselementer til husleien avtales. Eksempler på tilleggselementer som kan inngå i Co-living-konsepter, er vask, sosiale arrangementer og enkelte forbruksartikler.

7.2.2 Co-living: spørsmål opp mot hyblifisering

Utbyggere som står bak co-living-prosjekter vil ofte gjøre dette ved å kjøpe flere leiligheter eller en eiendom, og deretter gjennomføre endringer i bebyggelsen. Slike endringer kan for eksempel være å føre opp en lettvegg i en stue, slik at denne heller kan brukes til to soverom.

Et viktig spørsmål for utbygger vil være om endringene som er gjort, uavhengig om dette er fysiske endringer eller endringer i den faktiske bruken, er *søknadsppliktig*. For at en søknad om endringer skal godtas, må leiligheten også oppfylle dagens tekniske krav (med mindre det gis dispensasjon). Ofte vil det derfor være viktig for utbygger at de planlagte endringene kan utføres uten at disse er søknadsppliktig.

De sentrale bestemmelsene er plan- og bygningsloven § 20-2 første ledd og 20-1 første ledd bokstav d, samt byggesaksforskriften (SAK 10) § 2-1 første ledd bokstav b. I korte trekk fremgår det av disse bestemmelsene at en *varig eller tidsbestemt bruksendring* krever en ny søknad. Hva som ligger i dette, er nærmere presisert gjennom rettspraksis og forvaltningspraksis.

Det sentrale som følge av denne praksisen, er at det ikke er slik at enhver bygningsmessig endring utløser et krav om ny søknad. Det må foretas en *skjønnsmessig og konkret vurdering*, hvor den søkte bruken må sammenlignes med den nåværende eller planlagte bruken. Samtidig er terskelen for når det kreves en ny søknad lav. Dette fremgår av Rt. 1982 s. 1018 og Rt. 1993 s. 1067, og er dessuten stadfestet av Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KDD) i Prop.64 L (2020–2021). Som et eksempel på en mindre bygningsmessig endring som *nødvendigvis* ikke utløser et krav om ny søknad, trekker KDD samme sted frem at *"et stort soverom, stue eller kjøkken [kan] deles av en lettvegg for å etablere et ekstra soverom"*.

Ved den konkrete vurderingen om endringene utløser krav til ny søknad, er det viktig å se hen til momenter som hvor mye fellesareal som er igjen (og hvilken karakter denne har), hvor store endringer som er utført, og hvorvidt det er tale om langtidsutleie av rom eller leilighet.

For utbygger vil det også være viktig å finne ut av hvilke regler som gjelder i kommuneplanen. Etter plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 5 har kommunene hjemmel til å innta bestemmelser i kommuneplanens arealdel om *"oppdeling av boenheter til hybler"*. I praksis betyr dette at kommuner kan innta en planbestemmelse som enten setter vilkår for eller forbyr det å dele opp en boenhet i flere hybler. En slik planbestemmelse kan utarbeides på en rekke ulike måter. Det kan for eksempel inntas en bestemmelse om at det i bestemte og konkrete områder ikke er lov til å oppdele en boenhet til hybler.

7.2.3 Merverdiavgift i sosiale boformer – grensedragningen mellom utleie av bolig og utleie av rom i hotellignende virksomhet.

I forlengelsen av økningen av Airbnb – utleie og aktører som har tilbud utleie til studenter har spørsmålet om hvordan dette skal klassifiseres aktualisert seg.

Utgangspunktet er at omsetning og utleie av fast eiendom og rettighet til fast eiendom, herunder utleie til boligformål, er unntatt fra loven og dermed ikke merverdiavgiftspliktig. For en utleier er konsekvensen av dette at man heller ikke kan få fradrag for inngående merverdiavgift på kostnader til utleievirksomheten. Dette gjelder både oppførings- og vedlikeholdskostnader og løpende driftskostnader.

Nevnte unntak må imidlertid avgrenses mot omsetning av romutleie i hotellvirksomhet og lignende virksomhet, og det er dermed nødvendig å trekke en grense mellom korttidsleie av boliger og hotellvirksomhet.

Foruten hotellvirksomheten vil næringsvirksomhet som driver i direkte konkurranse med hotellene, også omfattes av avgiftsplikten. Departementet tok stilling til omfanget av merverdiavgiftsplikten for hotellvirksomhet i Ot.prp. nr. 1 (2005-2006) kapittel 25.2.5. Etter departementets vurdering kan det ikke være avgjørende for merverdiavgiftsplikten hvor lenge en utleieperiode varer, når det er på det rene at det drives ordinær hotellvirksomhet eller lignende virksomhet. Departementet påpeker viktigheten av at utleie til boligformål ikke blir avgiftsbelagt, samtidig som det ikke skjer konkurransemessig vridning i disfavør av vanlig hotellvirksomhet og lignende virksomhet.

I relasjon til dette poenget kan det nevnes at Skattedirektoratet har i en BFU fra 2008 påpekt at det er et vesentlig moment om aktiviteten er i direkte konkurranse med hoteller for å kunne kalles hotellvirksomhet eller lignende virksomhet.

Skattedirektoratet har i en prinsipputtalelse fra 2013 uttalt seg om tolkningen og gitt enkelte vurderingsmomenter i grensedragningen mellom avgiftsunntatt utleie av fast eiendom og avgiftspliktig utleie av rom i hotell og lignende virksomhet:

- Det må legges stor vekt på hvordan oppholdet er tilrettelagt.
- Lengden på oppholdet (ikke avgjørende).

- Ikke tilstrekkelig at det tilbys frokostservering når utleievirksomheten primært er tilrettelagt for selvhushold.
- Er leieprisen inkludert bytte av sengetøy/håndklær? Er det inkludert vask på rommene? Romservice, minibar mv. Finnes det resepsjon og hva slags tjenester/tilbud kan denne tilby?
- Hvordan virksomheten markedsføres. Benyttes ordinære hotellportaler eller benyttes finn.no boligutleie. Hvilket segment markedsfører man seg mot?
- Har beboere folkeregistrert adresse på eiendommen, betales det depositum og foreligger det oppsigelsestid?
- Andre moment er hvordan betalingen skjer (en gang i måned, ved oppholdets slutt etc.) og om man får rom etter søknad.

Disse momenter er i dag fortsatt aktuelle. Direktoratet uttaler at det må trekkes en grense for hvor lite servicetilbud man kan godta av det som vanligvis betegner en hotellvirksomhet. Det må legges stor vekt på hvordan oppholdet er tilrettelagt. Etter direktoratets syn er det ikke tilstrekkelig for å bli ansett som hotellvirksomhet eller lignende virksomhet at det tilbys frokostservering når utleievirksomheten primært er tilrettelagt for selvhushold, jf. kulepunktlisten ovenfor.

Andre momenter av betydning er om leieprisen inkluderer bytte av sengetøy/håndklær, vask av rommet, romservice, minibar og om det finnes en resepsjon og hva denne eventuelt kan tilby. Markedsføringen kan også være et moment av betydning, for eksempel om det annonseres i ordinære hotellportaler eller under boligutleie på finn.no.

Hvordan betalingen skjer, kan også få betydning. Her vil det trekke i retning av boligutleie hvis betalingen skjer løpende, f.eks. én gang i måneden, og det betales et depositum. Om det foreligger oppsigelsestid, om beboere er folkeregistrert på adressen, og om man får tildelt rom etter søknad, er også momenter som taler for at det foreligger avgiftsunntatt boligutleie.

Som det fremgår ovenfor må det foretas en konkret vurdering i det enkelte tilfellet, og grensdragningen kan til tider være problematisk. For mva-formål kan man si at det grunnleggende konkurransenøytralitetshensynet om at like aktører skal ha like vilkår møter viktigheten av at utleie til boligformål ikke avgiftsbelegges.

7.2.4 Digitale visninger – nettbasert utleie – hva gjelder?



Den digitale utviklingen har medført at utleie skjer digitalt uten at leietaker faktisk er på stedet. Co-living-aktører kjennetegnes ved at de tilbyr kollektivløsninger med flere rom som deler kjøkken og fellesareal hvor en rekke fasiliteter som strøm og internett og er inkludert i prisen. Som regel gjøres kommunikasjon og avtaleinngåelse gjennom digitale plattformer, Spørsmålet som har reist seg i den forbindelse er om angrerettsloven kommer til anvendelse.

Angrerettloven gjelder der tjenester selges til forbruker av en næringsdrivende og avtalen inngås ved fjernsalg eller salg uten faste forretningslokaler. Utleie av leilighet omfattes av loven. Man kan heller ikke avtale seg bort fra angreretten.

Spørsmålet har blitt behandlet i ulike utvalg og konklusjonen er at angrerettloven gir leietaker angrerett på opptil ett år og to uker, og kommer til anvendelse i de fleste leieavtaler som inngås digitalt.

Dersom utleier informerer forbruker om angreretten slik loven krever, har forbrukeren angrefrist på 14 dager. Skulle leietaker derimot ikke blir informert om angreretten, har leietaker en tilleggsfrist på 12 måneder. Etter loven må utleier gi forbruker et angreskjema, samt opplyse om vilkårene for å gjøre gjeldende angreretten, tidsfristene og fremgangsmåten for å bruke angreretten. For alle som leier ut eiendom, er det derfor svært viktig å være oppmerksom på at

leietaker må informeres korrekt om angreretten for å unngå tilleggsfristen på 12 måneder.

Dette viser en manglende harmoni mellom angrerettsloven og husleieloven. Husleieloven er bygget opp slik at det skal gi begge parter i leieforholdet langsiktighet og forutberegnelighet, mens konsekvensen av angrerettsloven er at leietaker får rett til å gå fra avtalen i opptil ett år og to uker måneder etter overtakelse uten noen som helst oppsigelsestid. Dette er neppe en tilsiktet konsekvens, og vi mener at det her bør ses på en lovendring.

8. Ny kommuneplan setter forbud mot bofellesskap



Tidligere i år ble kommuneplanens arealdel *Oslo fram mot 2040: Variert boligbygging og styrking av det grønne* lagt ut på høring, med frist 22. desember. Det foreslås blant annet å endre kravene til boligkvalitet. Av særlig betydning for etableringen av sosiale boformer er pkt. 9.2 annet ledd, hvor det foreslås at eksisterende boliger ikke kan deles opp, og at det ikke kan etableres bofellesskap med mindre enkeltrom i hybel er minst 20 m². Videre foreslås det at arealet til hovedfunksjoner som skal deles må utgjøre minimum 10 m² BRA per hybel. Det foreslås unntak fra disse kravene for studentboliger som er eid av en studentboligstiftelse eller for boliger som er tinglyst som studentboliger. Dersom forslaget vedtas vil det i realiteten strupe hyblifiseringen, og nærmest være et forbud mot etablering av bofellesskap.

Vi reiser spørsmål om angrepet på bofellesskap eller et godt gammeldags kollektiv er tilsiktet eller ei.

I prop nr. 64 2020-21 (side 70) står det:

Kommunen vil med forslaget til nye bestemmelser i § 11-9 nr. 5 og § 12-7 nr. 2 ha hjemmel til å gi planbestemmelser om at det ikke er tillatt å omgjøre eller ta i bruk en boenhet til hybler, hybelhus eller lignende. Kommunen kan imidlertid, som etter gjeldende rett, ikke gi bestemmelser i plan om hvem som disponerer en boenhet. Kommunen kan for eksempel ikke gi bestemmelser som forbyr bofellesskap, eller familieboliger der det bor flere generasjoner mv.

Den begrensningen som ny kommuneplan legger opp til kan slik vi ser dette neppe være lovlig, og er noe trolig vil bli revidert.

9. Tilvisningsavtaler

I en tid med høye boligpriser, press i leiemarkedet og lav boligutbygging, kan tilvisningsavtaler være en aktuell modell for å få realisert boligprosjekter på. Kommunen kan benytte tilvisningsavtaler til å skaffe flere egnede utleieboliger i samarbeid med private utbyggere og Husbanken. Gjennom en slik langsiktig avtale har kommunen rett til å henvise vanskeligstilte personer og familier til 40 prosent av boligene i et prosjekt i minst 20 år. Dersom et utleieprosjekt får både lån og tilskudd, kan kommunen henvise søkere til alle boligene i prosjektet.

I revidert nasjonalbudsjett (RNB) i juni 2023 ble tilskudd til utleieboliger midlertidig gjeninnført, og Husbankens låneramme økte med tre milliarder kroner. Da kunne kommunene inngå tilvisningsavtale som omfatter både lån og tilskudd til utleieboliger.

I dagens utfordrende boligmarked, samtidig som boligbehovet fortsatt er der, tror vi at vil se en økt bruk av tilvisningsavtaler fremover og forhåpentligvis kan det bidra til å øke igangsetting av nye boliger.

10 Sosial bærekraft - etableringsordningen "bu trygt heime" - prosjekter tilpasset eldrebølgen

I 2030 vil det være flere eldre enn barn i Norge. For å møte denne endringen la regjeringen i juni frem en ny eldrereform, *Fellesskap og meistring – Bu trygt heime* (Meld. St. 24 (2022-2023)). Formålet er å skape et mer aldersvennlig samfunn, og at flere eldre kan ha aktive liv og oppleve trygghet ved å bo lenger hjemme, uten at det går på bekostning av deres helse- og tjenestebehov.

For å sikre dette foreslås det blant annet å bruke mer ressurser på å veilede borgerne om hvordan de kan planlegge egen boplass, og gi Husbanken en mer aktiv rolle, slik at borgerne kan gjøre endringer og oppgraderinger som gjør det mulig å bo lenger hjemme. Husbanken skal også ha et distriktrettet arbeid, hvor det prioriteres penger til boliger og utleieboliger. I tillegg foreslås det å innføre investeringsstilskudd for trygghetsboliger, boliger som er en mellomløsning av ordinære boliger og heldøgns omsorgsboliger, hvor det blant annet skal tilrettelegges for fellesareal og stilles strengere krav til universell utforming.

Videre gjøres det rede for behovet for å legge til rette for at eldre har sosiale plattformer, og at det kan bidra til å redusere ensomhet og helseutfordringer. For å imøtekomme denne målsettingen foreslås det å ha fokus på å øke antallet boliger og tilbudet av sosiale boformer. For å realisere dette tas det sikte på å ha økt søkelys på plankompetansen i kommunene og ha et bedre samarbeid med private utbyggere, hvor det legges bedre til rette for å bygge aldersvennlige boliger. Mer konkret hvilke tiltak som vil gjennomføres er foreløpig ikke helt klart, og vil blant annet avhenge av høstens budsjettforhandlinger.

Eldrebolgen vil presse frem nye prosjekter som i større grad tilrettelegger for at folk kan bo i egne boliger så lenge som mulig. Prosjekter med gode fellesareal og med fellesfunksjoner i nær tilknytning vil bli etterspurt. Dette er det noen utbyggere som har sett og som er godt i gang med, og innenfor dette området kommer vi til å se en markant utvikling de neste årene tror vi med støttetak, skatt og mva- tilpasninger og regelverk som vil støtte opp under slike prosjekter.

11. Oppsummering

Det skjer som nevnt innledningsvis mye innovasjon innenfor nye kjøpsmodeller og sosiale boformer. Slikt som politiske føringer, bærekraftsmål, skjev boligtilgang og det utfordrende boligmarkedet vil kanskje presse private og offentlige eiendomsaktører til å tenke nytt og alternativt. Samtidig må staten sørge for å tilrettelegge for denne innovasjonen, både i form av reguleringer og støtte/incentivordninger. Vi tror Husbanken vil spille en viktig rolle fremover og at det bør kanaliseres tilstrekkelig med midler slik at det blir mulig å realisere prosjekter som inkluderer flere i boligmarkedet og som ivaretar de nye kravene som samfunnet vil stille til kommende prosjekter. Kommunene må også få tilstrekkelig med instrumenter til å sørge for inkluderende boligmarkeder, primært gjennom plan- og bygningsloven. Her er

reguleringsmyndigheten de har til å stille krav om ulike leilighetsstørrelser essensiell, samt myndighet til å fastsette utnyttelse av arealene. Pr dags dato har vi ikke et regelsystem som er godt nok, men vi ser konturene av at mye vil skje de nærmeste årene.

Interessert i en prat?



Henrik Taubøll
Partner

h.tauboll@haavind.no
+47 988 60 810



Kittil Bjørnerud Bergan
Specialist counsel

k.bergan@haavind.no
+47 958 10 227



Bedre forståelse – Bedre løsninger