

Kommunal- og
distriktsdepartementet
Sendes elektronisk

Dato: 15.10.2026
Vår ref.:
Deres ref.: 26/465

Forskrifter om tilrettelegging for boligkjøpsmodeller – høring

Finans Norge viser til departementets høringsbrev 1. juli 2026 med utkast til forskrifter til burettslagslova og eierseksjonsloven («boliglovene»). Forslagene på høring følger opp de tidligere vedtatte endringene i boliglovene fremmet i Prop. 158 L (2024-2025) og er foreløpig siste etappe av myndighetenes regulatoriske arbeid for tilrettelegging for boligkjøpsmodeller.

Finans Norges hovedsynspunkter:

- Boligkjøpsmodeller vil normalt være en dyrere løsning for forbrukeren enn fullt eierskap finansiert med ordinært boliglån. Finansieringen av den juridiske medeierens eierandel innebærer høyere risiko for bankene enn boliglån til forbrukere, og dermed også høyere finansieringskostnader. Disse kostnadene vil inngå i tilbyderens prising av modellen og i siste instans bæres av forbrukerne. Dette vil normalt innebære en høyere samlet kostnad for forbrukeren enn ordinær boligfinansiering.
- Fremveksten av boligkjøpsmodellene har sammenheng med begrensningene i bankenes utlånstilbud som følge av utlånsforskriften. Hvis man ønsker flere inn på boligmarkedet, er det mer effektivt å vurdere utlånsreguleringen enn å omgå skrankene gjennom utvikling av nye boligkjøpsmodeller. Finansnæringen støtter også en utvidet og mer målrettet bruk av boligpolitiske virkemidler gjennom Husbanken.
- Utlånsforskriften ble utformet for en annen tid med sterk boligprisvekst, ikke minst i Oslo-området. Kombinasjonen av høyere renter, flatere boligprisutvikling og lavere gjeldsbelastning i husholdningene, tilsier en ny vurdering av behovet for regulering. Alternativt kan fleksibilitetskvoten i forskriften økes.
- Finans Norge støtter utkastet til forskriftsregulering av kjøpsavtaler om boligkjøpsmodeller. Selv om bankene ikke direkte er en del kjøpsavtalene, vil finansiering av prosjekter og kjøpere knytte banken tett på modellene. Finanstilsynet har lagt til grunn at boligkjøpsmodellens kompleksitet stiller særlige krav til bankenes rådgivning og veiledning. Banknæringen har

således en sterk interesse i at avtalene blir mer transparente, mer balanserte, og bedre tilpasset en målgruppe hvor mange har begrenset kompetanse om boligmarkedet.

- Departementet bør derfor understøtte arbeidet som skjer med standardisering av forbrukeravtaler om kjøp av andeler i boligkjøpsmodeller. Avtalene er fortsatt mer kompliserte enn normale kjøpsavtaler. For å ivareta forbrukerbeskyttelsen bør Forbrukertilsynet gis en rolle i standardsettingen gjennom kontroll av avtalevilkår.
- Det er også viktig at arbeidet med regulering av reklamasjoner, mislighold og konkurs følges opp videre. Konkursrisikoen ved at et svakt kapitalisert selskap kan eie en betydelig del av et borettslag eller sameie er påtakelig. Erfaringene fra borettslagskonkursene etter finanskrisen viser at interessekonflikter kan oppstå, hvor en del av eierne er rene spekulanter som «kaster kortene» i en situasjon med fall i eiendomsverdier, høy fellesgjeld og stigende renter.

I. Innledende merknader

Finans Norge har tidligere i vår høringsuttalelse datert 19. oktober 2023, avgitt en del merknader til reguleringen av boligkjøpsmodeller i boliglovene. Som vi her påpekte, er det fra et kredittfaglig ståsted en rekke utfordringer med å finansiere slike prosjekter. Fortsatt fremstår mange av modellene som tilbys i markedet som unødvendig kompliserte og med en struktur som gjør det vanskelig for kjøpere å forutberegne hvilke kostnader, ansvar og risiko vedkommende vil underlegges i de ulike stadiene av en slik avtale.

For noen av våre innvendinger har de regulatoriske grepene som er foretatt, senest ved forslagene til forskrifter som denne høringen omhandler, bidratt til at de negative sidene ved slike modeller er noe mindre fremtredende enn tidligere. Vi er også kjent med at det arbeides med en viss standardisering av boligkjøpsmodeller og kjøpskontrakter blant større markedsaktører. Uavhengig av disse positive endringene, kan imidlertid kjernen i modellene – hybridløsningen mellom kjøp og leie – fortsatt innebære at en rekke forhold reguleringsmessig faller mellom to stoler. Dette betyr at både regulering, etterlevelse og en rekke praktiske forhold beheftes med usikkerhet for aktørene, herunder tilbydere, kjøpere og banker som finansierer.

Særregulering og avvikende praksis innebærer en merkostnad for oppføring av prosjektene. Ettersom finansieringen av den juridiske medeierens eierandel innebærer høyere risiko for bankene enn boliglånet til forbrukere, vil også finansieringskostnadene totalt i prosjektene gå opp. Dette er kostnader som sluttbrukeren i et marked må bære.

En annen side av dette er at bankenes veiledning og rådgivning til lånekundene må tilpasses produktets kompleksitet og typen kunde. Både målgruppen - som for en stor del må antas å være førstegangskjøpere med begrenset erfaring fra bolig- og boliglånsmarkedet, - og boligkjøpsmodellens kompleksitet, tilsier at det stilles særlige krav til bankenes rådgivning og veiledning. Finanstilsynet har i en tilsynsrapport¹ etter et tilsyn i en bank som finansierer boligkjøpsmodeller understreket nettopp dette. Fra rapporten punkt 3.7.6 hitsettes:

¹ Finanstilsynets [rapport 26.02.26](#) fra tilsyn i OBOS-banken.

«Finanstilsynet forventer at banker som gir lån til deleie, vurderer hvilke forutsetninger som må tilfredsstilles for at kunden skal kunne nå sitt mål om å kjøpe hele boligen. Dette innebærer at banken må vurdere kundens mulighet til å klare å utnytte opsjonen, uavhengig av boligprisutviklingen. Disse forutsetningene må presenteres for kunden sammen med tilstrekkelig informasjon om risikoene og kostnadene knyttet til et slikt låneopptak. Det vil blant annet si risikoen knyttet til utviklingen i boligpriser og effekten av disse for kunden, det forhold at en slik type lån ikke tilbys bredt i markedet og dermed innebærer en binding til banken som långiver, og betydningen av at renten på slike lån er høyere enn for ordinære boliglån.»

For bankene innebærer ovennevnte krav til kredittvurderingen at låneprosessen blir langt mer omfattende og mer omstendelig enn ved vanlige boligkjøp. I praksis pålegger Finanstilsynet at bankene vurderer og rådgir kunden om en rekke særlige forhold knyttet til kjøp av slike boligandeler, i tillegg til den normale kredittvurderingen. Dette vil også - slik Finans Norge forstår dette - normalt forutsette en utfyllende manuell behandling av lånesøknadene. I siste instans vil disse kostandene belastes forbrukerkundene.

Mot dette bakteppet kan det derfor reises spørsmål om ikke andre virkemidler er bedre egnet til å hjelpe flere forbrukere inn på boligmarkedet. Fortsatt er Finans Norges klare vurdering at en revisjon av utlånsforskriften er et langt mer treffsikkert tiltak, enn å omgå skrankene gjennom utvikling av nye boligkjøpsmodeller. Et annet tiltak er å styrke startlånsordningen i Husbanken, slik departementet har foreslått i en høring tidligere i høst. Ordningen med startlån er et effektivt og spisset sosialt virkemiddel for vanskeligstilte, som Finans Norge støtter videreutviklingen av.²

Finans Norge har også tatt til orde for at det bør åpnes for at borettslag eller utbyggere (f.eks. kommuner) kan stille garanti i et begrenset antall tilfeller etter utlånsforskriften § 8. Slike garantistillelser kan stilles for enkelte deler av et nybygg og gjøre det enklere for banker å yte lån til kunder som i dag stoppes av utlånsreguleringen ved kjøp av ordinære andeler i nye borettslag eller eierseksjonssameier. Eksempelvis kan f.eks. kommuner stille opp med slike garantier for å hjelpe personer som i dag står utenfor boligmarkedet på grunn av manglende finansiering. For både kommunen, forbruker og banken vil et slikt tiltak fremstå mindre komplisert og mer kostnadseffektivt, enn å etablere ulike boligkjøpsmodeller. Dette forutsetter imidlertid trolig et unntak fra kravet til konsesjon for finansieringsvirksomhet, jf. finansforetaksloven § 2-1.

Departementet drøfter ikke i lovforarbeidene (Prop. 158 LS (2024-2025)) hvorvidt eventuell økt bruk av kommunale garantier eller justeringer i utlånsreguleringen er et alternativ for å hjelpe flere inn på boligmarkedet. I omtalen av initiativene for å regulere boligkjøpsmodeller - både i lovproposisjonen og herværende forskriftshøring - vises det til at den regulatoriske satsningen på boligkjøpsmodeller kun vil gjelde en liten del av nyboligsalget i Norge³. Finans Norge vil imidlertid bemerke at de relative størrelsene ikke bør være førende for verken valget av egnede myndighetstiltak eller behovet for konsekvensutredning. Selv om man nå er i ferd med å ferdigstille et regelverk om boligkjøpsmodeller, er det vår klare anbefaling at departementet

² Se Finans Norges høringsuttalelse 22. september 2026 til departementets [høring](#) om endringer i forskrift om lån fra Husbanken.

³ Høringsnotatet pkt. 2.1 siste avsnitt.

fortsatt bør se på andre reguleringstiltak som er mer effektive enn satsningen på boligkjøpsmodeller.

2. Nærmere om forskriftsforslaget på høring

Høringen gjelder primært regler om hvor stor del av et sameie eller borettslag som kan eies av juridiske personer, samt regler om utøvelse av forkjøpsrett og omsettelighet. Forskriftene inneholder også enkelte minstekrav til vilkårene i avtaler om kjøp av en andel klassifisert som «deleie» eller «eie til leie», herunder til regulering av leie og kjøpesum, tinglysning, reklamasjon og håndtering av mangler. Det opplyses samtidig i høringsnotatet at departementet vurderer ytterligere regelverksendringer om reklamasjoner og konkurs i boligkjøpsselskaper.

(I) Hvor stor andel bør kunne eies av juridiske personer

Forslaget på høring regulerer hvor stor andel av et sameie eller borettslag som kan eies av andre enn fysiske personer (dvs. boligkjøpsmodell-selskaper/utbyggere). For leie-til-eie foreslås det at juridiske personer som tilbyr slike modeller kan eie inntil 30 prosent av boligene i et nytt boligselskap. For deleie foreslås det at juridiske personer kan eie opp mot 50 prosent av andelene i boligselskapet. I tillegg foreslås innført et krav om at kjøpsretten utøves innen fem år. For borettslag foreslås det også begrensninger i hvor mange ganger samme bolig kan tilbys gjennom slike ordninger.

Finans Norge støtter at det innføres et tak på hvor stor andel av et nytt borettslag eller eierseksjonssameie som bør kunne eies av juridiske personer. Som departementet viser til i høringsnotatet pkt. 4.6, vil bl.a. en høy andel kunne medføre utfordringer i en eventuell tvangssalgssprosess. Finans Norge vil presisere at bankene i sin vurdering av byggelånsfinansiering foretar en konkret vurdering av hvert prosjekt, inklusiv oppgjørssikoen på utbygger/finansiell aktør og om salget gir et riktig bilde av boligens attraktivitet. Boligkjøpsmodeller innebærer generelt en økt kompleksitet og risiko (avhengig av hvem den juridiske deleieren er) og fra et finansieringsståsted taler dette for at andelen av boligkjøpsmodeller bør være lavest mulig. Bakgrunnen er at jo høyere andelen boliger solgt med boligkjøpsmodeller er, jo mer konsentrert er risikoen for betjening av fellesgjeld og husleie. Derfor er vår anbefaling at andel boligkjøpsmodeller i et nytt boligselskap begrenses til 30 prosent for begge ordningene.

(II) Avtaleregulering av boligkjøpsavtaler

En sentral del av kjøpsavtalen i boligkjøpsmodeller er reguleringen av selve opsjon til kjøp og vilkårene for bruk av opsjonen. Det er viktig for forbrukervernet at kjøpere allerede ved inngåelsen av en avtale om «leie til eie» eller «deleie» blir gjort kjent med nærmere vilkår knyttet til utløsning av kjøpsopsjonen for erverv av hele borettslags- eller sameieandelen.

Finans Norge tok i høringen om lovendringene i 2023, opp behovet for bedre forutsigbarhet for at kjøpere i boligkjøpsmodeller er kjent med kjøpsprisen, samt notoritet rundt andre sentrale vilkår i avtalen som fordeling av felleskostnader og gjeld. Myndighetene må her finne en balanse mellom forskriftsregulering og standardisering av kontrakter. Vi støtter alt vesentlig forslaget til forskriftsregulering av avtaler, men har en merknad knyttet til regulering av felleskostnader.

Etter utkastet til § 2-3 bokstav c (i begge forskriftene) skal det fremgå av kjøpsavtalen at den fysiske deleieren er ansvarlig for å betale felleskostnadene, mot at den juridiske personens andel

av felleskostnadene «skal trekkes fra vederlaget eller på annen lignende måte», jf. høringsnotatet pkt. 4.6.2. Felleskostnader dekker kostnader utover generelle kostnader som også kan endres raskt basert på for eksempel vedlikeholdsbehov, eller renteendringer. Ordningen som forskriften legger opp til med forskuttering av slike kostnader på forbrukerens hånd, kan således potensielt være til stor ulempe for forbruker. Som omtalt nedenfor (på s. 6-7) er det en risiko for at den juridiske personen ikke har tilstrekkelig soliditet eller likviditet til å håndtere felleskostnader, i en situasjon hvor disse endres.

Etter Finans Norges vurdering fremstår formuleringen om at felleskostnadene kan dekkes ved fradrag i pris eller «på annen måte» uklar. Departementet bør derfor vurdere om forskriften kan presisere hvilke løsninger som er tillatt for å redusere risikoen for uheldige tilpasninger og sikre større forutberegnelighet for forbruker.

(III) Særlig om medsalgsplikt

Etter forslaget på høring stilles videre krav til tinglysing av (opsjon) kjøpsretter, eksklusive bruksretter til hele andelen, samt kjøpspris eller avtalt utregning av kjøpspris, jf. utkast til forskrift borettslagsloven § 2-3 bokstav d) og forskrift til eierseksjonsloven § 1-4 bokstav c). Dette vil gi avtalene rettsvern i forhold til godtroervert og kreditorbeslag.

Finans Norge har tidligere i høringen til lovreglene tatt opp utfordringene ved pant i ideelle andeler og påpekt at dette reiser særlige spørsmål. I høringssvaret tok vi til ordet for en regulering som sikrer at det kan skje en samlet realisasjon av begge andelene – både ved mislighold av felleskostnader og lån. Det burde være tilstrekkelig at en av disse postene misligholdes og departementet ble bedt om å avklare dette. I høringssvaret (s. 6 annet og tredje avsnitt) anføres:

«Pant i ideelle reiser særlige spørsmål. Kredittfaglig vil slike pant ofte vurderes som mindre verdifullt og mer komplisert, særlig knyttet til opphør eller realisasjon. En delvis realisasjon vil normalt innebære en betydelig verdiforringelse. Det bør ved mislighold skje en samlet realisasjon av begge andeler i deleie – både ved mislighold av fellesutgifter i seksjonssameie/borettslag og lån. Det må være tilstrekkelig at en av disse postene misligholdes.

Forslaget til nye regler i eierseksjonsloven § 6 d tredje ledd er ikke klart nok på dette punkt. Det vises her kun til plikter etter avtalen og det er ikke klart om dette bare gjelder avtalen om deleie, som banken ikke er part i. Ofte vil det være medsalgsplikt i slike avtaler ved mislighold av lånet. Dette er ikke tilfredsstillende regulert i forslaget slik det nå lyder.»

I Prop. 158 L (2024-2025) pkt. 6.3.6 siste avsnitt skriver departementet – trolig som et svar til Finans Norge – at «i forskriftsarbeidet vil departementet vurdere behovet for å presisere bestemmelsen slik at det kan skje en samlet realisasjon av begge andelene av boligen – både ved mislighold av felleskostnader og lån til banken.» I høringsnotatet, pkt. 4.7.2 avslutningsvis, vises det til at saksbehandlingsreglene i sameigelova § 15 innebærer at hele sameiet – altså både den juridiske og den fysiske deleierens andeler av boligen – oppløses. Departementet skriver deretter at «(...) det er derfor ikke behov for en egen bestemmelse om samlet realisasjon av boligen ved mislighold av felleskostnader og lån til banken ved tvangsoppløsning av sameie. Dette er noe annet ved konkurs.»

Etter Finans Norges vurdering gir ikke departementets ovennevnte omtale i høringsnotatet et fullgodt bilde av problemstillingen. Bankene har allerede etter gjeldende rett adgang til å ta pant i ideelle andeler og i panteretten ligger det nødvendigvis også en mulighet til å realisere en panterett i en ideell andel. I praksis vil imidlertid den eneste kjøper ved tiltredelse av pantet være banken som deretter må kreve oppløsning av sameiet, om nødvendig ved tvangssalg etter sameieloven §15. Med gjeldende regulering blir det derfor to prosesser for å få realisert en panterett, noe som både er lite hensiktsmessig og et fordyrende element som bankene må ta høyde for i finansieringen. Dette er bakgrunnen for at bankene etter det Finans Norge forstår, ikke tar pant i ideelle andeler – bare hele eiendommer (andeler).

Spørsmålet om medsalgsplikt burde derfor etter vår vurdering vært tatt inn i reguleringen av boligkjøpsmodeller. Vi ber om at departementet i sluttarbeidet med forskriften vurderer problemstillingen, også med hensyn til realisasjon i en eventuell konkurs.

3. Særlige merknader til konkurs i boligkjøpsmodeller

Rett etter finanskrisen gikk enkelte nyetablerte borettslag med høy fellesgjeld konkurs på grunn av økte kostnader som følge av renteøkninger. Boligkjøpsmodellene er primært skrudd sammen for at kjøperne skal ta del i en positiv boligprisutvikling, men med lavere inngangsbillett. I et fallende boligmarked vil derimot resultatet bli motsatt. I praksis vil modellen innebære en ekstra «gearing» av boligprosjekter ettersom den juridiske personen som eier andelen sammen med den fysiske personen som regel er (tungt) belånt. Dersom eiendomsverdiene i prosjektet «står på stedet hvil» eller reduseres, er konkursrisikoen påtakelig.

Gjennom å legge til rette for at selskaper erverver andeler i borettslag eller sameier (uten borett), er det en fare for at historien gjentar seg. Med myndighetenes tilrettelegging for boligkjøpsmodeller vil det opprettes spesialiserte selskaper som blir medeiere av borettslag og eierseksjonsandeler. Disse selskapene vil ikke nødvendigvis være kapitalisert for å tåle økt fellesgjeld, renteøkninger og påfølgende høyere felleskostnader.

Rettslig sett er det ikke noe i regelverket til hinder for at norske eller utenlandske aksjeselskaper uten egenkapital, erverver andelene fra opprinnelig utbygger/boligselskap. Mens hovedregelen i finansavtaleloven⁴ er at låntaker må samtykke for at et lån skal overdras fra den opprinnelige kredittgiveren, gjelder det slik vi forstår ingen tilsvarende krav ved overdragelse av andeler i boligkjøpsmodeller til andre selskaper. Dette følger de vanlige reglene om salg av fordringer i obligasjonsretten. Til forskjell fra finansområdet oppstiller myndighetene heller ingen regulatoriske krav til selskapet som blir den nye medeieren i forbrukerens bolig.

Mens forbrukerens interesser er å dekke sitt boligbehov, så er medeierens interesser rent finansielle, tilsvarende andre kapitalplasseringer. I en situasjon med økonomiske utfordringer for borettslaget eller sameiet, vil disse ikke nødvendigvis ha økonomiske incentiver til å skyte inn mer midler, all den tid de har et begrenset ansvar i kraft av selskapsformen og heller ikke bor i boligene de er deleiere i. Det kan da være utfordrende å oppnå gode løsninger for beboerne all den tid den tid andelseierne har ulike interesser.

⁴ Se finansavtaleloven § 2-13 annet ledd.

Forløpet til de nevnte borettslagskonkursene, var at mange andeler var kjøpt på spekulasjon. Når disse investorene senere - på grunn av renteøkninger - misligholdt sine forpliktelser, hadde borettslagene til slutt ikke andre muligheter enn å begjære oppbud. Myndighetene bør i lys av disse erfaringene være oppmerksomme på potensielle interessekonflikter mellom juridiske og fysiske eiere i et borettslag eller sameie.

Ved en konkurs i et borettslag endrer andelshavernes boretts seg til en tidsubestemt leierett og den økonomiske verdien for andelseier kan forsvinne i sin helhet, mens andelshaver fortsatt hefter for eventuell privat gjeld knyttet til kjøp av andelen med tilhørende boretts. Dersom andelen i tillegg var deleid med et aksjeselskap så reiser det en rekke problemstillinger som skaper usikkerhet rundt deleiers rettigheter og økonomiske forhold. Finans Norge vil derfor avslutningsvis understreke behovet for at relevante spørsmål i denne sammenheng utredes og reguleres avtalerettslig for å sikre partenes interesser, særlig de fysiske eierne.

Med vennlig hilsen

Finans Norge

Carl Flock
juridisk fagdirektør/advokat

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og inneholder derfor ingen signatur(er)