

Boligkjøpsmodeller - Deleie & Leie til eie

Anne Sofie Bjørkholt

Mai 2022

BAHR

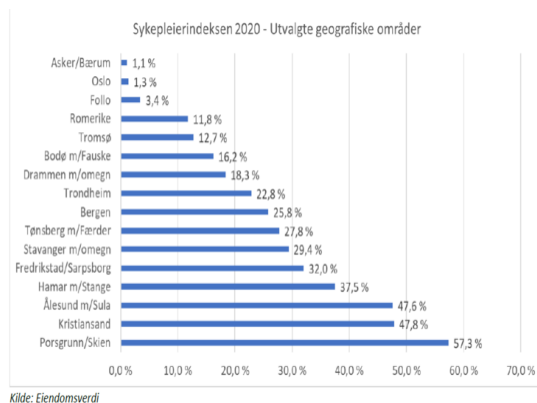
10373530/1

1

Utfordringene

– Utfordringer:

- Høy boligprisvekst skaper gevinst for boligeiere
 - hever samtidig terskelen inn i boligmarkedet for personer som står utenfor
- Boliglånsforskriften - krav til egenkapital og maksbegrensninger på lånebeløp
- Sykepleierindeksen: En enslig sykepleier i arbeid kunne i 2020 kjøpe 1,3 % av omsatte boliger i Oslo.
- Skattesystem som favoriserer eierskap gjennom lav beskatning av egen bolig, rentefradrag og skattefri gevinst på salg av egen bolig.
 - Gjør det attraktivt å investere i fast eiendom, men bidrar også til økt press på boligprisene



2

BAHR

2

1

Tredje boligsektor

- Hvordan løse dette?
- Flere virkemidler som kan bidra til at flere får innpass i eiermarkedet
 - Modeller for leie til eie og deleie er eksempler på slike virkemidler
 - Gunstig også for boligprodusentene - når ut til flere potensielle boligkjøpere, kan komme raskere til byggestart og medfører liten risiko for tap
 - Mulig at det innføres gunstige ordninger for prosjekter med slike boligsosiale innslag, for eksempel i form av raskere offentlig behandling?



3

BAHR

3

Et puslespill, også juridisk

- Nybrottsarbeid



4

#

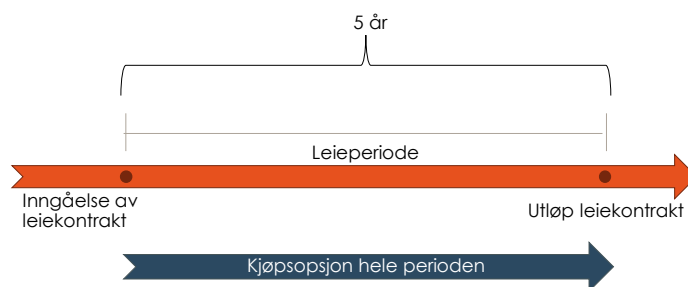
BAHR

4

Leie til eie – enkel beskrivelse

Hovedtrekkene i en leie til eie-modell:

- En leieavtale på x-antall år (for eksempel 5 år) og en avtale om valgfri rett til å kjøpe boligen til opprinnelig fastpris for boligkjøperen/leietakeren. Kjøpsretten kan benyttes når som helst i løpet av leieperioden på 3 år
- I denne perioden på til sammen 5 år er målet at verdistigningen på boligen sammen med den egenkapitalen som boligkjøperen sparer, bidrar til at hun får finansieringsbevis til å kjøpe boligen



5

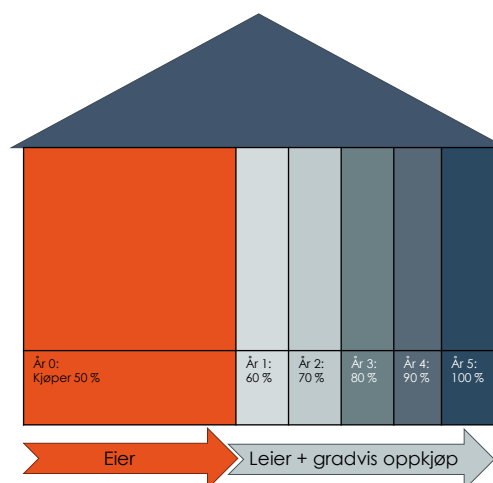
BAHR

5

Deleie – enkel beskrivelse

Hovedtrekkene i en deleie-modell:

- Boligkjøperen kjøper en andel av boligen, for eksempel 50 % og leier den resterende andelen (50 %) av boligutvikleren
- Det inngås en leieavtale for den delen som boligkjøperen leier, og en sameieavtale for eierskapet til selve boligen, da denne rettslig sett eies i et sameie mellom boligutvikleren og boligkjøperen. Boligkjøperen disponerer hele andelen selv
- Boligkjøperen kan kjøpe seg gradvis opp og til slutt eie hele boligen selv dersom hun ønsker det



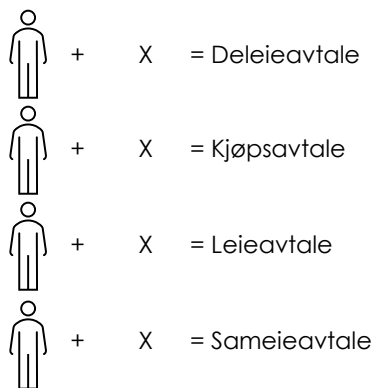
6

BAHR

6

Oversikt – avtalestruktur for deleie

- Oppstår både et sameieforhold og et leieforhold
- Indre sammenheng mellom ulike avtaler som inngås i forbindelse med boligkjøpet:
 - En overordnet deleieavtale som regulerer partenes rettigheter i avtaleforholdet
 - Kjøpsavtale som regulerer kjøpet av boligen under oppføring (reguleres av bustadoppføringslova)
 - Sameieavtale som regulerer sameieforholdet mellom selskapet og forbruker
 - Leieavtale som regulerer leieforholdet mellom selskapet og forbruker



7

BAHR

7

Oversikt – avtalestruktur for leie til eie

- En leiekontrakt basert på standard, men med forbehold om byggestart, tilvalgskalusuler mv
- En avtale om kjøpsrett som er knyttet til leieavtalen
- Prisliste for leie og kjøp



8

BAHR

8

Leieavtalen i leie til eie

- Leietakers rett til å si opp leieavtalen **før** overtakelse:
 - Reguleres ikke av husleieloven – med unntak av heving, jf. husleieloven §2-12
 - Der dette ikke er regulert i avtale mellom partene: Kreves i utgangspunktet samtykke fra utleier
 - Kan tenkes at alminnelige forbrukerhensyn kan gi grunnlag for å si opp avtalen
 - Sml. Avbestillingsrett etter forbrukerkjøpsloven
 - Erstatningsansvar for eventuelt tap utleier påføres
- Regulering av leieprisen
 - Leieprisen fastsettes ved kontraktinngåelse og reguleres etter konsumprisindeksen fra avtaletidspunktet
 - Må tydeliggjøres fra utleiers side

9

BAHR

9

Leieavtalen i deleiemodellen

- Forbrukervernet i husleieloven – leietaker kan ikke stilles dårligere
 - Tidsbestemt leiekontrakt
 - Ikke mulig å forutse lengden av leieforholdet på tidspunktet leieavtalen inngås
 - Både leietakers og utleiers oppsigelsesrett bør reguleres i leieavtalen
 - Utleiers oppsigelsesrett:
 - Naturlig at utleier fraskriver seg rett til å si opp leieavtalen de første 10 år
 - Husleieloven § 9-5 – regulerer utleiers mulighet til å si opp leieforholdet : Forutsetter **saklig grunn** til å si opp leieavtalen
 - En skjønnsmessig bestemmelse, men trolig vil selskapets ønske om å oppløse sameiet etter 10 år, avtaleforholdet i sin helhet tatt i betraktning, være saklig grunn
 - Uansett begrenset nedside for selskapet da forbruker leier på markedsvilkår
- Men:** Utleie under deleie er ifølge KDD ikke underlagt Husleieloven.....

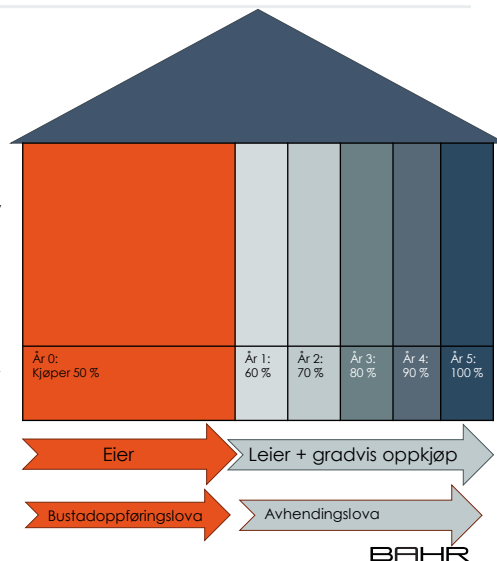
10

BAHR

10

Kjøpsavtalen – bustadoppføringslova eller avhendingslova ved videre oppkjøp?

- Bustadoppføringslova gjelder «oppføring av ny» bolig jf. Bustadoppføringslova § 1
 - Boligen er allerede ferdigstilt og flyttet inn i
- Avhendingslova gjelder «avhending av fast eiendom», «avhending av sameiepart i fast eiendom» og «andel i burettslag» jf. avhendingslova § 1-1a.
 - Ordlyden setter ingen begrensninger knyttet til hvorvidt hele eller deler av eiendommen avhendes
 - Lovverket er ikke tilpasset deleiemodellen
 - Kontrakslovgivningens generelle prinsipper kommer uansett til anvendelse på avtaleforholdet – gir forbrukeren et godt vern
- **Vår konklusjon:** avhendingsloven regulerer kjøpet av ytterligere eierandeler etter av boligen står ferdig
 - Enkelte av bestemmelsene (særlig nye regler om tilstandsrapport) som ikke passer på deleiemodellen



11

11

Kapitalbindingsproblemet

- Den delen forbruker ikke eier, både i deleie og leie til eie-modellen, må utbygger fortsette å eie
- Utbyggere ikke rigget for å binde kapital - behov for å frigjøre kapital for nye prosjekter

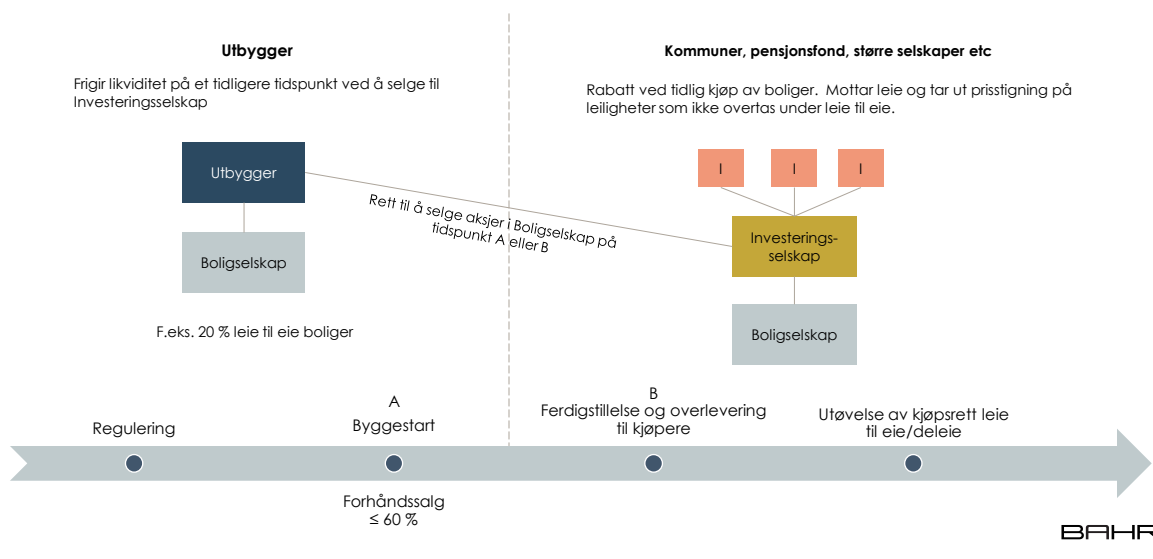


12

BAHR

12

Løsning på kapitalbindingsproblemet?



13

Forholdet til utlånsforskriften (boliglånsforskriften) 2021-2024

- a) Ikke gjeld mer enn 5 x årsinntekt (dvs EK krav)
- b) Max 85% belåningsgrad (dvs EK krav = 15%)
- c) 5 prosentpoeng stresstest

Årsinntekt 500.000 = max gjeld 2,5 mill

Kjøpe halv bolig = halv gjeld = halvt EK krav

	Boliglån	Forbrukslån
Maksimal belåningsgrad, nedbetalingslån - sekundærbolig i Oslo	85 prosent 60 prosent	-
Maksimal belåningsgrad, rammekreditter	60 prosent	-
Krav om avdragsbetaling	Lån med belåningsgrad over 60 prosent	Alle lån
Maksimal gjeldsgrad	500 prosent	500 prosent
Stresstest av betjeningsevne ved renteøkning	5 prosentpoeng	5 prosentpoeng
Fleksibilitetskvote - i Oslo	10 prosent 8 prosent	5 prosent

14

BAHR

14

Oslobolig AS

Byrådens regnestykke	Beløp i kroner
Boligpris	4 000 000
Pris for halve boligen	2 000 000
Egenkapitalbehov	300 000
*Rentekostnad: 3 prosenters rente, 30 års nedbetalingstid.	3 294
Avdrag	3 023
Husleie	5 750
Månedlige kostnader totalt	12 067



15

BAHR

15

Krav om konsesjon for utøvelse av finansieringsvirksomhet?

- Å yter kreditt er finansieringsvirksomhet, jf. ffl. § 2-1(2)
- Særlig to momenter som er sentrale for at avtalen som inngås innebærer en kredittytelse:
 1. Kredittmottaker mottar penger eller eiendomsretten til et formuesgode, mot å påta seg en forpliktelse til å betale penger i fremtiden
 2. Størrelsen på betalingsforpliktelsen er minst delvis fastsatt
- For deleie vil kjøper betale markedsleie for selskapets andel + kjøper vil ha en mulighet, men ikke en plikt, til å kjøpe seg opp i boligen til opprinnelig kjøpesum, justert etter boligprisindeksen
 - Kjøper er ikke forpliktet til å kjøpe selskapets andeler, og prisen for utøvelse av forkjøpsretten er ikke kjent på tidspunktet for avtaleinngåelse
- For leie til eie inngås leieavtale og avtale om valgfri rett til å kjøpe boligen til opprinnelig fastpris for boligkjøperen/leietakeren
 - Kjøper vil ikke ha en forpliktelse til å kjøpe boligen
- **Vår konklusjon:** Verken deleie eller leie til eie på ordinære vilkår er finansieringsvirksomhet som utløser konsesjonskrav etter ffl. § 2-1



16

#

BAHR

16

Velge borettslag eller eierseksjon?

- Borettslagsformen binder mindre kapital pga. fellesgjelden
- Andeler i borettslag selges uten dokumentavgift (2,5%)



17

BAHR

17

Kan det stiftes pant i sameieandel i borettslagsandel?

- Ved deleie vil forbruker bare eie en andel av borettslagsandelen
- Etter panteloven § 1-3 (2) kan man ikke pantsette noe som ikke kan avhendes, eller kun avhendes på visse vilkår
- Av borettslagsloven § 5-2 (1) følger det at: *«I høve til laget kan berre den som bur eller skal bu i bustaden, bli eigar av sameigepart i andel på annan måte enn arv.»*
 - Begrenser dette retten til å pantsette en sameieandel?
 - Etter vårt syn gjelder begrensningen i borettslagsloven § 5-2 (1) kun «innad» i borettslaget og ikke overfor andre parter
 - Sameieandel i borettslagsandel kan avhendes, og kan derved også pantsettes
 - Konklusjonen støttes av forarbeidene og formålsbetraktninger.
 - Pantet kan registreres i grunnboken (bekreftet av Kartverket)



18

#

BAHR

18

Eierbegrensninger i borettslag

- Borettslagsloven definerer et borettslag som et samvirkeforetak som har til formål å gi «andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom» (brukereierprinsippet), jf. § 1-1
- Hovedformålet med et borettslag er å skaffe andelseieren egen bolig. Hvis dette ikke er hovedformålet, så er det ikke lenger noe borettslag (og vil da bli behandlet som et AS)
- Brukereierprinsippet gjør at loven setter begrensninger på antall enheter juridiske personer kan eie i borettslaget
- Eierbegrensninger – avhengig av om selskapet som skal være medeier også er utbygger
- Dersom selskapet er utbygger (stifter av borettslaget) kan selskapet eie samtlige andeler borettslaget, jf. borettslagsloven § 2-12
- Dersom selskapet ikke er utbygger, kan i utgangspunktet ikke juridiske personer eie, det blir da spørsmål om unntakene i § 4-2 eller § 4-3 vil gjelde selskapet



19

#

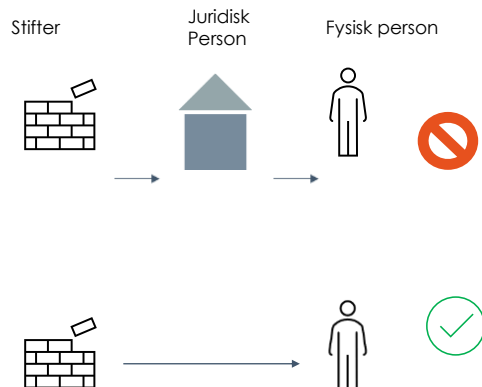
BAHR

19

Eierbegrensninger i borettslag

Borettslagsloven § 2-12

- Begrenser ikke hvor mange andeler den som har stiftet borettslaget kan eie, jf. Borettslagsloven § 2-12
- Deleie og leie til eie kan derfor benyttes i borettslag når det er den som har stiftet borettslaget (og som derfor eier alle andelene) som står for utleien
- En annen juridisk person enn stifteren kan imidlertid ikke eie mange andeler i et borettslag. Det gjelder visse unntak for kommuner, selskapet med samfunnsnyttige formål (inntil 30%)
- Utleie vil innebære bruksoverlatelse, jf. borettslagsloven § 5-2 andre ledd
 - Nødvendig med samtykke fra styret.



20

BAHR

20

Eierbegrensninger i borettslag

Borettslagsloven § 4-2

- Offentlige juridiske personer og stiftelser/selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av en stat, fylkeskommune eller kommune, og selskap/stiftelser eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte kan eie inntil 10% av boligene

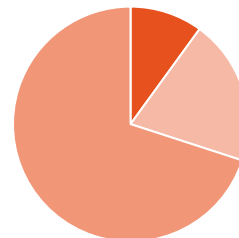
Borettslagsloven § 4-3:

- Stat, fylkeskommune, kommune, boligbyggerlag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og arbeidsgivere som leier ut bolig til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene, i tillegg til andeler som kan eies etter § 4-2 (1)
- Forutsetter at borettslagets vedtekter åpner for dette



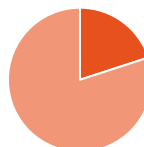
- Juridisk Person
- Fysiske personer

Åpner for maksimalt 30% eierskap gjennom juridiske personer:



- Juridisk person
- Juridisk person + vedtekter
- Fysisk person

Forutsetter vedtektsfestet adgang



- Juridisk person
- Fysisk person

21

BAHR

21

Eierbegrensninger i eierseksjon?

- Ja, begrensning knyttet til maks to andeler – esl § 23 (1)

- Unntak i § 23 (4) for sammenslutning med samfunnsnyttig formål

- Og: den som er eier på seksjoneringstidspunktet kan eie alle andelene

- Så for praktiske formål kan begrensninger unngås

–



22

BAHR

22

Skatterettslige problemstillinger - deleie

Er det skattemessig problematisk å filby deleie i borettslag?

- Nei, utleie i en deleiemodell kan ikke medføre at borettslaget mister rett til "deltakerligning" – forutsatt at deleier går inn med minst 50%
- Gjelder uavhengig av antall andeler som inngår
- Forskriftsteksten begrenser dette til utleier som er «yrkesutøven» eller boligbyggerlag.
- Hva med «avlastningsenheten»?



23

BAHR

23

Skatterettslige problemstillinger - borettslag

- Det gjelder en skattemessig grense for hvor mange andeler som kan leies ut (herunder i et leie til eie produkt) før borettslaget mister retten til deltakerligning etter skl § 7-3
- Leie til eie-andelen av borettslagets samlede inntekter kan ikke overstige 30 % av borettslagets totale leieinntekter, ref. skattelovforskriften (endring fra 2022). *Forskriftsteksten begrenser dette til utleier som er «yrkesutøven» eller boligbyggerlag. Hva med «avlastningsenheten»?*

Med leieinntekt menes:

- Med «leieinntektene» siktes det til alle innbetalinger til borettslaget, herunder felleskostnadene innbetalt av andelseierne til betjening av fellesgjeld, felles vedlikehold, osv., pluss leieinntekter fra arealer borettslaget eier (næringslokale mv.)
- Ren utleie av leiligheter i borettslaget anses etter loven som «fremleie» og dermed et «ekstern leieforhold»

Samlede leieinntekter på 100



15 av disse kommer fra ekstern utleie

30 kommer fra leie til eie konsept

55 av leieinntektene kommer fra andelshavere som selv bor i boligen

24

BAHR

24

Takk for meg!



Anne Sofie Bjørkholt
Partner

T +47 970 22 193

E asb@bahr.no