



STORTINGET

Lovvedtak 47

(2018–2019)

(Første gangs behandling av lovvedtak)

Innst. 215 L (2018–2019), jf. Prop. 36 L (2018–2019)

I Stortingets møte 26. mars 2019 ble det gjort følgende

vedtak til lov

om endringer i eigarseksjonslova mv. (korttidsutleige, skjerpa ervervsavgrensing og eigarskiftegebyr)

I

I lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner blir det gjort slike endringer:

Romartal I blir avmarkert:

‡

§ 6 tredje punktum skal lyde:

Ved diskriminering gjelder *likestillings- og diskrimineringsloven*.

§ 21 tredje ledd skal lyde:

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

§ 23 første, nye andre og tredje ledd skal lyde:

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en *boligseksjon* hvis *ervertet* fører til at man blir eier av flere enn to *boligseksjoner* i *eierseksjonssameiet*.

Første ledd gjelder tilsvarende hvis et *ervert* av en *boligseksjon* eller av *aksjer* eller *andeler* i et *selskap* fører til at flere enn to av *boligseksjonene* eies av noen som har slik *tilknytning* til hverandre:

- a) *eierne* er *nærstående* som nevnt i *aksjeloven* § 1-5 første ledd
- b) *eierne* er *selskaper* i samme *konsern*. *Aksjeloven* § 1-3 gjelder tilsvarende, likevel slik at det regnes som

konsern også hvis *morselskapet* har en annen *foretaksform* enn *aksjeselskap*

- c) *eierne* er *selskaper* som en *fysisk person* alene eller sammen med *nærstående* har *bestemmende innflytelse* over. *Aksjeloven* §§ 1-5 og 1-3 gjelder tilsvarende.

Annet ledd bokstav a er ikke til hinder for at en *nærstående* *ervert* en *boligseksjon* som den *nærstående selv* eller *dennes nærstående* skal bruke som *egen bolig*.

Noverande andre ledd blir nytt fjerde ledd.

§ 24 nytt sjuande ledd skal lyde:

Korttidsutleie av *hele boligseksjonen* i mer enn 90 *døgn* *årlig* er ikke tillatt. Med *korttidsutleie* menes *utleie* i inntil 30 *døgn* sammenhengende. *Grensen* på 90 *døgn* kan *fravikes* i *vedtektene* og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 *døgn*. Slik *beslutning* krever et *flertall* på minst to *tredjedeler* av de *avgitte stemmene* på *årsmøtet*. *Første* til *fjerde punktum* gjelder ikke for *sameier* hvor alle *bruksenhetene* brukes som *fritidsboliger*.

§ 25 sjettede ledd andre punktum skal lyde:

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 andre ledd nytt åttande punktum skal lyde:

Sameier som nevnt i § 19 første ledd tredje punktum må registreres i Foretaksregisteret dersom de har vedtektsbestemmelser som nevnt i dette leddet.

§ 29 femte ledd andre 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, nytt andre og 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 varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med § 23.

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.

Noverande andre ledd blir nytt fjerde ledd, og noverande tredje ledd blir nytt femte ledd.

§ 44 andre ledd bokstav a skal lyde:

a) behandle styrets *eventuelle* årsberetning

§ 52 nytt andre ledd skal lyde:

Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

Noverande andre ledd blir nytt tredje ledd.

§ 60 andre ledd første punktum skal lyde:

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

Overskrifta for kapittel VIII skal lyde:

Kapittel VIII Forretningsfører. Gebyr.

Ny § 63 a skal lyde:

§ 63 a Eierskiftegebyr

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

II

I lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom blir det gjort slike endringer:

§ 2-6 første ledd tredje punktum skal lyde:

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

III

I lov 6. juni 2003 nr. 38 om bustadbyggjelag blir det gjort slike endringer:

§ 5-6 andre og tredje ledd skal lyde:

(2) Spørsmålet om godkjenning av årsrekneskapen og *eventuell årsmelding* skal alltid takast opp og avgjort på den ordinære generalforsamlinga.

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

IV

I lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag blir det gjort slike endringer:

§ 5-4 nytt andre punktum skal lyde:

I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

§ 7-4 andre og tredje ledd skal lyde:

(2) Spørsmålet om godkjenning av årsrekneskapen og *eventuell årsmelding* skal alltid takast opp og avgjort i den ordinære generalforsamlinga.

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

V

1. Lova gjeld frå den tida Kongen fastset. Kongen kan setje i kraft dei enkelte føresegnene til ulik tid.
2. Endringane i eigarseksjonslova §§ 23, 38 og 52 gjeld ikkje for avtalar om erverv som er gjorde før denne lova blei sett i kraft.

Tone Wilhelmsen Trøen

president

