

Norges Eiendomsmeglerforbund
v/ Nina Fodstad Skumsrud

Deres ref

Vår ref

Dato

20/242-2

10. januar 2020

Svar på spørsmål om ervervsbegrensningen i eierseksjonsloven § 23

Vi viser til din e-post av 8. januar 2020 vedrørende ervervsbegrensningen i eierseksjonsloven § 23. Vi beklager at det har tatt tid å besvare denne henvendelsen.

Departementet tar ikke stilling til enkeltsaker. Vi foretar imidlertid generelle fortolkninger av lover som tilhører vårt ansvarsområde, blant annet eierseksjonsloven. Spørsmålet besvares derfor på generelt grunnlag.

Problemstillingen du skisserer knytter seg til tilfeller hvor flere ulike aksjeselskaper eier to seksjoner hver i et eierseksjonssameie, og hvor alle aksjeselskapene eies av samme person. I et slikt tilfelle vil eierseksjonsloven § 23 hindre *en person* i å kjøpe to eller flere av disse selskapene siden det vil innebære at personen "*blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet*".

Ditt spørsmål er imidlertid om det vil være i strid med eierseksjonsloven § 23 dersom eieren av selskapene samler disse i et holdingselskap, for deretter å selge holdingselskapet. Du spør også om det har betydning om denne organiseringen er foretatt før 1.1.2020.

Om selskapsoverdragelse skriver departementet i Prop. 36 L (2018-2019) følgende:

"Departementet presiserer at det ikkje har vore meininga at føresegna skal ramme heil eller delvis overdraging av selskap som lovleg er blitt eigar av to eller fleire seksjonar i eitt sameige, og skal grunngje dette nærare:

Verken dagens regel eller den skjerpa regelen rammar det å eige fleire enn to bustadseksjonar. Det finst mange døme på at den som opphavleg eigde og seksjonerte eigdommen, eig fleire enn to av, eller alle, seksjonane i sameiget. Det er ikkje noko

ulovleg eller kritikkverdig ved at den opphavlege eigaren held fram med å eige alle bustadseksjonane sjølv. [...]

Føremålet med ervervsavgrensinga tilseier ikkje at kjøp av heile selskap (eller aksjar/eigarpartar i selskap) som eig bustadseksjonar, skal bli forbode. Føremålet med ervervsavgrensinga er å spreie eigarskapen til bustadene og å sikre eit godt bumiljø. Ingen av desse omsyna blir skadelidande når nokon kjøper aksjar/eigarpartar/selskap, sjølv om eit slikt erverv vil seie at ein person får eigarretten til fleire enn to seksjonar: Dersom alle bustadseksjonar i eit sameige blir eigde av eit utbyggingsselskap, som i utviklingsfasen får eit behov for å selje ein del av aksjane, så er det ikkje andre seksjonseigarar som treng vern frå lovgjevar mot sterk maktkonsentrasjon på årsmøtet og/eller stor grad av utleige. Ingen blir påverka negativt av at nokon kjøper heile eller delar av selskapet, og kjøpet verken skal eller bør rammast av regelen. Dersom nokon kjøper aksjane/eigarpartane i eit selskap eller heile selskapet som ikkje eig alle bustadseksjonane i sameiget, men fleire enn to, så vil dei andre seksjonseigarane i sameiget få andre «medeigarar». Dette fører likevel heller ikkje til at nokon får større makt på årsmøtet eller kan drive utleige i fleire bustadseksjonar".

Som det fremgår av forarbeidene, vil ikke rene selskapsoverdragelser uten videre omfattes av ervervsbegrensningen, selv om dette fører til at en person blir eier av flere enn to boligseksjoner. Formålet med bestemmelsen er å spre eierskapet til seksjonene, slik at ikke én eier får større makt på årsmøte enn det som var tilfelle da de øvrige seksjonseierne kjøpte seg inn i sameiet.

Ved å opprette et holdingselskap med flere selskaper som til sammen eier flere enn to boligseksjoner i ett eierseksjonssameie og som har samme eier, kan dette holdingselskapet selges uten at det fører til at flere seksjoner samles på en hånd og dermed forrykker maktkonsentrasjonen på årsmøte. Det er en forutsetning at kjøperen ikke eier en boligseksjon i eierseksjonssameiet fra før. Etter departementets vurdering vil derfor en slik organisering ikke være i strid med eierseksjonsloven § 23, hverken før eller etter 1.1.2020.

Med hilsen

Cecilie Ingjerd Karlson (e.f.)
fagdirektør

Anna Margrethe Hansen Møkkelgjerd
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer