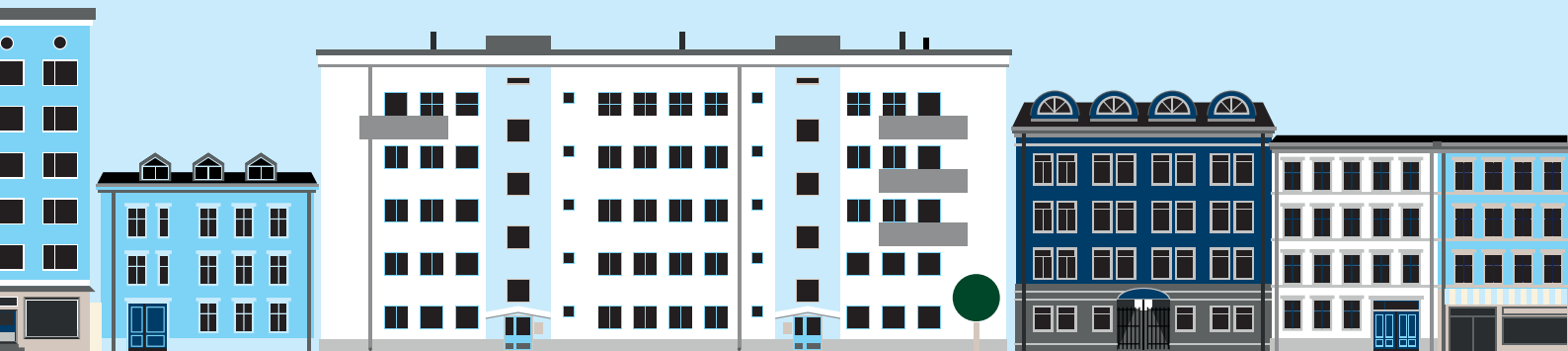


Kommunal forkjøpsrett til leiegårder i Oslo



Hva er kommunal forkjøpsrett?

Hva utløser den?

Hvordan må leietakere gå frem for å benytte seg av den?

Innhold

Om kommunal forkjøpsrett	2
Hva er kommunal forkjøpsrett til leiegårder?	2
Når utløses forkjøpsretten?.....	2
Krav til leiegården.....	2
Hvem gjelder kommunal forkjøpsrett for?.....	2
Når kan kommunen vurdere forkjøpsrett?.....	2
Bruk av kommunal forkjøpsrett – hele prosessen steg for steg.....	3
Frister lovverk, og klagerett	6
Hvilke frister gjelder?.....	6
Lov, instruks og forskrift.....	6
Klagerett.....	6

Se også:
Lov om kommunal
forkjøpsrett til
leiegårder
av 29.04.1977

Hva er kommunal forkjøpsrett til leiegårder?

Når en leiegård er solgt, kan leietakerne i gården få mulighet til å kjøpe gården de bor i og bli eiere av egen bolig. Mer enn halvparten av leietakerne må da gå sammen og finansiere hele kjøpesummen for leiegården.

Leietakerne må også etablere et borettslag eller et sameie (eierseksjonssameie) som overtar eierskapet til bygården.

Når utløses forkjøpsretten?

Kommunal forkjøpsrett kan bli aktuelt dersom:

- eier av leiegården har inngått bindende avtale med en kjøper om å selge leiegården
- minst halvparten av aksjene, eller eierandelene, i et leiegårdsselskap som eier en leiegård selges

Krav til leiegården

For at kommunen skal kunne vurdere å bruke forkjøpsretten til en leiegård, må leiegården oppfylle noen vilkår:

- Leiegården må ha minst fem boliger/leiligheter.
- Minst halvparten av bygningens totale areal må være innredet til beboelse (altså ikke til næring eller andre formål).
- Leiegården kan ikke være seksjonert. Det betyr at leiegården må være oppført som én eiendom i grunnboka, og at den ikke er oppdelt i ulike eierseksjoner.

Hvem gjelder kommunal forkjøpsrett for?

I Oslo kommune kan den kommunale forkjøpsretten benyttes i tre ulike situasjoner. Det første som undersøkes er om leietakere i leiegården ønsker å benytte forkjøpsretten for å bli eier av den leide boligen (1). Dersom det ikke er aktuelt kan kommunal forkjøpsrett benyttes på vegne av Studentsamskipnaden, til studentboliger (2), eller på vegne av Oslo kommune til boligformål (3).

I Oslo kommune er det Eiendoms- og byfornyelsese-taten (EBY) som følger opp kommunal forkjøpsrett. Rammene for praksis rundt kommunal forkjøpsrett følger av:

- lov om kommunal forkjøpsrett til leiegårder av 29.04.1977
- instruks for kjøp etter lov om kommunal forkjøpsrett til leiegårder, vedtatt av bystyret 17.06.2009, med endringer vedtatt av bystyret 26.09.2018 (sak 286).

For mer info se side 6, Lov, instruks og forskrift.

Når kan kommunen vurdere forkjøpsrett?

For at Oslo kommune skal fatte vedtak om kjøp på vegne av leietakerne, må følgende krav innfris:

- Leietakerne må ha en samlet sikkerhetsstillelse for hele kjøpesummen og omkostninger (leietakerne kan kontakte bank, boligbyggelag, eller andre investorer for hjelp til sikkerhetsstillelse/finansiering).
- Leietakerne har rett og plikt til å delta i kjøpet når kommunen har godtatt sikkerhetsstillelsen og leietakerne har lagt frem skriftlige erklæringer hvor de forplikter seg til å gjennomføre kjøpet.
- Leietakerne må stifte borettslag eller sameie.

Bruk av kommunal forkjøpsrett – steg for steg

Oslo kommune mottar komplett melding

Når en privat leiegård selges, overdras ved gave eller ved aksjesalg, inngås en kjøpekontrakt mellom selger og kjøper. Når leiegården er solgt ved bindende avtale har selger og kjøper plikt til å melde salget til kommunen ved Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY). Hvilke opplysninger som skal gis følger av egen forskrift (se side 6). Det er enten megler, selger eller kjøper som sender en melding til EBY om salget. Overdragelser av leiegårder meldes inn via en egen digital løsning. EBY skal også føre dialogen med selger/kjøper gjennom prosessen og frem til leietakerne eventuelt overtar eiendommen.

Informasjonsbrev sendes til leietakerne

Når EBY mottar melding om at en leiegård er solgt vurderer vi først om vilkårene for forkjøp er oppfylt. Dersom de er det skal leietakerne gjøres kjent med at kommunen har mottatt melding om salget. EBY skal informere leietakerne om forkjøpsordningen og veilede

leietakerne i videre prosess. Innen to uker etter at EBY har mottatt komplett melding, sender vi et informasjonsbrev til alle leietakerne hvor vi blant annet inviterer til et informasjonsmøte.

Informasjonsmøte avholdes

Omtrent to uker etter at informasjonsbrevet er sendt ut, avholdes informasjonsmøtet. Her blir det informert om hva forkjøpsrett er, hvordan forkjøpet kan gjennomføres, avstemming blant leietakerne m.m. Dersom leietakerne ikke allerede har organisert seg i forkant av informasjonsmøte, er det på tide å gjøre det nå.

Avstemming for bruk av forkjøp

Etter informasjonsmøtet avholder EBY avstemming blant leietakerne for å finne ut om det er flertall for bruk av forkjøpsretten. Den første avstemmingen er ikke bindende for leietakerne. Leietakere som hadde gyldig leiekontrakt da avtale om salg av leiegården ble inngått har stemmerett. Dette gjelder både leietakere med tidsubestemt og tidsbestemt leiekontrakt. Fremleietakere, det vil si leietakere som leier av en person som også har en leierett til boligen, har stemmerett dersom hovedleietaker har overlatt stemmeretten sin til dem. Dette må kunne dokumenteres skriftlig. Fristen den enkelte leietaker har for å avgi sin stemme til EBY er som regel en uke etter informasjonsmøtet. Når denne fristen er utløpt teller vi opp stemmene. Hver bolig har én stemme. Dersom det er boliger som ikke er bebodd, regnes ikke disse med i opptellingen. Dersom en leietaker ikke stemmer, eller stemmer blankt, regnes dette som en nei-stemme.

1



En forkjøpssak starter med at EBY mottar komplett melding om salg av leiegården fra selger eller kjøper

2



1 til 2 uker etter mottatt komplett melding om salget

EBY sender ut informasjonsbrev til leietakere i leiegården

3



ca. 2 uker etter utsendelse av informasjonsbrev til leietaker

EBY holder informasjonsmøte for leietakere

4



1 uke etter informasjonsmøte

Leietakerne har frist for å stemme for eller imot forkjøp

På bakgrunn av avstemmingen er det to utfall for videre prosess:

1. Ikke flertall for bruk av forkjøpsrett

Dersom et flertall av leietakerne stemmer nei, og Studentsamskipnaden eller kommunen heller ikke ønsker å benytte forkjøpsretten på egne vegne, fatter EBY et vedtak om å ikke benytte kommunal forkjøpsrett, et såkalt nei-vedtak. Leietakernes leiekontrakter vil da fortsette å gjelde på de vilkår som allerede fremgår av leiekontrakten og av det som ellers følger av husleieloven. Det at leiegården er solgt får ingen innvirkning på eksisterende leieforhold.

EBY fatter et nei-vedtak og saken avsluttes. Leietakerne orienteres om vedtaket og om klagerett.

2. Flertall for bruk av forkjøpsrett

For at kommunen skal gå videre med behandlingen av forkjøpssaken på vegne av leietakerne, må et flertall av leietakerne i gården stemme for et forkjøp.

Forkjøpssaken går videre dersom et flertall av leietakerne ved avstemming stemmer for forkjøp. Leietakerne blir likevel ikke bundet til kjøpet før EBY har godtatt sikkerhetsstillelsen på kjøpesummen pluss omkostninger, og et flertall av leietakerne har skrevet under på en standard erklæring hvor hver enkelt forplikter seg til å delta i forkjøpet. Frem til dette tidspunktet kan leietakerne trekke seg fra kjøpet dersom de ikke lenger ønsker å være med.

Sikkerhetsstillelse og beboererklæring

Oslo kommune skal ikke selv være eier og for at Oslo kommune skal fatte vedtak om å benytte forkjøpsretten på vegne av leietakerne må leietakerne sammen skaffe tilstrekkelig sikkerhetsstillelse for kjøpesummen og omkostninger, slik instruksjonen beskriver. I tillegg må leietakerne sende inn leietakererklæringer til EBY. Sikkerhetsstillelsen kan bli avvist av kommunen dersom den er mangelfull eller ikke svarer til kommunens krav. For å sikre at eventuelle mangler kan rettes, krever kommunen at sikkerhetsstillelsen innleveres ca. en uke før fristen utløper.

Kostnader knyttet til forkjøp

I tillegg til kjøpesummen må leietakerne dekke dokumentavgift og tinglysingsgebyrer. Leietakerne må også dekke selgers og kjøpers nødvendige utgifter i forbindelse med overdragelsen. Sakskostnader ved eventuelt rettslig skjønn for å få fastsatt kjøpesummen må også dekkes av leietakerne.

Det følger ikke med noen støtteordninger eller liknende når leietakerne benytter seg av forkjøpsretten, utover de ordninger som Husbanken tilbyr. Leietakerne må finansiere kjøpet selv eller selv hente inn bistand til finansieringen.



Bistand og tilskudd

EBY anbefaler at leietakerne får en fagkyndig til å undersøke eiendommens tilstand før de vurderer å kjøpe eiendommen. Det kan også være nyttig med juridisk bistand for å vurdere hvilken organisasjonsform leietakerne bør velge av borettslag eller sameie, eller for å få hjelp til å skaffe sikkerhetsstillelse for kjøpesummen.

Dersom leietakerne har hatt utlegg til teknisk eller juridisk bistand, kan kommunen refundere inntil kr 50 000,- av dokumenterte utgifter. Dette gjelder bare dersom det likevel ikke blir noe av forkjøpet. Dersom leietakerne benytter forkjøpsretten til leiegården må leietakerne selv dekke kostnadene som nevnt over.

EBY fattet vedtak om bruk av forkjøpsrett

EBY kontrollerer sikkerhetsstillelsen og erklæringene og sikrer at alle krav er oppfylt før vedtak om å benytte forkjøpsretten fattes. Dette må skje innen fire måneder etter komplett melding er mottatt. Eiendommen overføres direkte til leietakernes nystiftede borettslag eller sameie, og leietakerne blir eiere.

Eiendommens verdi – begjæring av rettslig skjønn

Leiegården er ofte eid av et aksjeselskap (AS) og overdragelsen mellom kjøper og selger kan dermed være en overdragelse av aksjene i selskapet. I kjøpekontrakten er da kjøpesummen for aksjene oppgitt. I de tilfellene kan det være vanskelig å vite hva kjøpesummen for selve leiegården er. Dersom partene ikke blir enige om verdien av leiegården, må det begjæres rettslig skjønn for å få fastsatt kjøpesummen.

Frist for å begjære skjønn er seks uker fra EBY har fattet vedtak om at forkjøpsretten skal benyttes.

Å begjære rettslig skjønn betyr at EBY ber retten om å fastsette hva markedsverdien av leiegården er. Leietakerne vil da få rett til å kjøpe leiegården til den fastsatte markedsverdien. Leietakerne og kommunen må innen fire uker etter at skjønnet er rettskraftig enten tiltre skjønnet (uttrykkelig stå ved tidligere ja-vedtak) eller gå fra skjønnet ved å fatte nei-vedtak.

I de tilfellene hvor det kun er selve leiegården som overdras mellom kjøper og selger, vil leietakerne tre inn i kjøpekontrakten og den opprinnelige kjøpesummen legges til grunn for salget. I disse tilfellene er det sjelden behov for å begjære rettslig skjønn.



Frister lovverk, og klagerett

Hvilke frister gjelder?

Lovens vedtaksfrist er fire måneder. Det betyr at Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) må fatte vedtak om forkjøp innen fire måneder fra den dagen kommunen mottar komplett melding om salget fra selger/kjøper. Denne fristen er endelig og leietakerne har derfor kort tid på å bestemme seg for kjøp og til å stille med nødvendig sikkerhet.

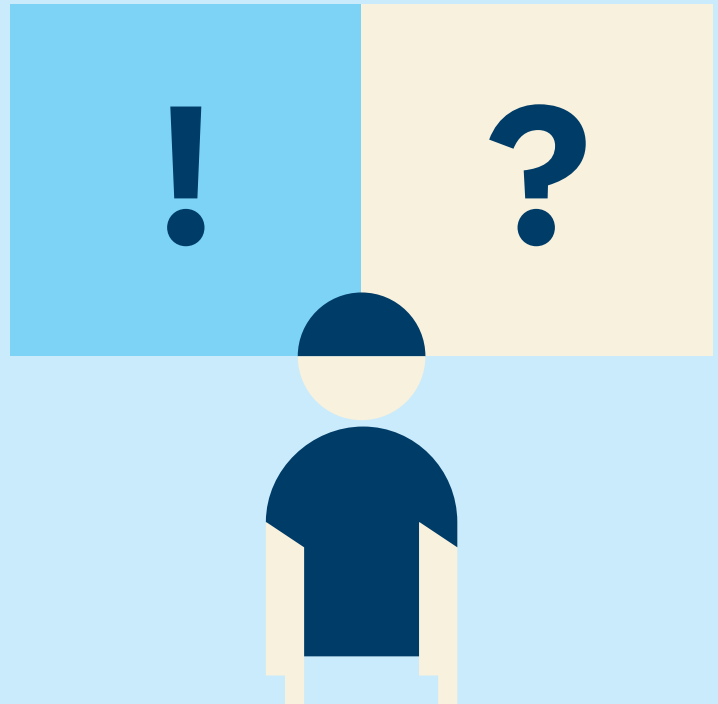
Lov, instruks og forskrift

Det er ulikt rammeverk som setter rammene for når kommunal forkjøpsrett foreligger og hvordan retten skal utøves. Forkjøpsretten følger av lov om kommunal forkjøpsrett til leiegårder av 29.04.1977 (leiegårdsloven). I tillegg har Oslo kommune ved bystyret fastsatt en instruks for hvordan kommunen skal bruke forkjøpsretten.

Loven og instruksene gir til sammen klare føringer for hvordan kommunal forkjøpsrett skal praktiseres i Oslo kommune. Dette innebærer for eksempel at Oslo kommune ikke har mulighet til å gi lengre tidsfrister enn det som står i loven.

En egen forskrift lister opp hvilke opplysninger selger/kjøper skal gi når salg av en leiegård meldes til Oslo kommune ved EBY: Forskrift om hvilke opplysninger som skal gis i melding om salg av leiegård.

Informasjon om kommunal forkjøpsrett og lenke til lov, instruks og forskrift ligger på våre nettsider: eby.oslo.kommune.no.



Klagerett

I forkjøpssaker fatter EBY vedtak om enten å benytte seg av forkjøpsretten eller å ikke benytte seg av forkjøpsretten. I begge tilfeller fattes det et vedtak som kan påklages.

Fristen for å klage er tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen må begrunnes og være undertegnet. Klageinstans er Oslo kommunale klagenemnd, men klagen skal sendes til EBY som videresender den.

Vær oppmerksom på at kommunen og leietakerne er bundet av fristen på fire måneder for å gjøre forkjøpsretten gjeldende. Etter at fristen har gått ut har kommunen ikke anledning til å omgjøre et vedtak om ikke å benytte forkjøpsretten og kjøpe leiegården likevel.



Oslo

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

postmottak@eby.oslo.kommune.no
Postboks 491 Sentrum, 0105 Oslo

Kommunal forkjøpsrett
til leiegårder i Oslo

Tel. +47 21 80 21 80
eby.oslo.kommune.no

