



Vedtatt av: Bystyret

Erstatter:

Eier/ Byråd for byutvikling

ansvarlig:

Bemyndiget:

Vedtatt: 17.06.2009

Saksnr: Bv 211/09

Ikrafttreddelse: 17.06.2009

Dok.nr: IN-0011

INSTRUKS FOR FORKJØP ETTER LOV OM KOMMUNAL FORSKJØPSRETT TIL LEIEGÅRDER

Endret ved bystyrevedtak 286/18

1. VIRKEOMRÅDE

Instruksen gjelder for forkjøp etter lov om kommunal forkjøpsrett til leiegårder av 29.04.1977 nr. 34, og den til enhver tid gjeldende lov om kommunal forkjøpsrett til leiegårder.

Ved salg av kommunale leiegårder skal det vurderes om leierne skal gis forkjøpsrett jf. bystyrets vedtak av 05.04.2006, sak 123, (Salgsinstruksen) punkt 8. Instruks for forkjøp etter lov om kommunal forkjøpsrett til leiegårder kommer til anvendelse så langt den passer.

2. HVA ER GJENSTAND FOR FORKJØP

Eiendom som er solgt samlet og naturlig framstår som en enhet skal bli behandlet under ett og ikke deles opp i mindre enheter før avstemning om bruk av forkjøpsretten.

Vedtak om å benytte forkjøpsretten gjøres for det enkelte gnr/bnr. Der en sammenhengende bygningsmasse som utgjør flere bygninger/oppdeler med ulike gnr/bnr omsettes, og bygningsmassen utgjør en naturlig enhet, kan vedtak om å benytte forkjøpsretten gjøres for det enkelte gnr/bnr eller for samtlige gnr/bnr i den sammenhengende bygningsmassen samlet sett.

3. OVERFØRING AV EIENDOMSRETT MELLOM SAMME EIERINTERESSER

Kommunen benytter ikke forkjøpsrett ved overføring av eiendomsrett mellom samme eierinteresser.

4. FORKJØP PÅ VEGNE AV LEIERNE

4.1 Kommunens underretningsplikt

Kommunen skal uten opphold underrette leierne i eiendom som kan bli gjenstand for forkjøp etter lov om kommunal forkjøpsrett til leiegårder. Underretningen skal inneholde de samme opplysninger som kommunen selv mottar i henhold til reglene i forskrift fastsatt av Kommunal- og

regionaldepartementet 15. januar 1993 med hjemmel i loven om kommunal forkjøpsrett til leiegårder § 5, første ledd, annet punktum. Leierne skal samtidig bli underrettet om de rettigheter og regler disse må forholde seg til i forbindelse med spørsmålet om kommunen vil benytte forkjøpsretten på deres vegne, samt anledningen til å bruke fagkyndig bistand og at utgiftene opp til kr. 50.000,- etter nærmere regler kan dekkes av kommunen.

4.2 Hvem har rett til å delta i forkjøpet ved å avgi stemme

Leier med gyldig leieavtale for bolig på tidspunktet for avtale om omsetning av leiegården har rett til å delta i forkjøpet ved å avgi stemme. Dette gjelder også dersom leieavtalen utløper før forkjøpsvedtaket blir fattet, under forutsetning av at leieren ikke har fraflyttet eiendommen frivillig.

Fremleier kan delta i avstemningen istedenfor hovedleier dersom hovedleier skriftlig gir sin tillatelse før utløp av stemmefristen. Forkjøp skjer da på vegne av fremleier.

Hver bolig gis en stemme.

Dersom det ved stemmefristens utløp er et flertall blant leierne for å igangsette en forkjøpssak kan også nye ja-stemmer medregnes inntil vedtak om å benytte forkjøpsretten er fattet. Saksansvarlig etat kan sette endelige frister for gjennomføring av forkjøpssaken for å ivareta en forsvarlig saksbehandling.

4.3 Kravet til flertall blant leierne

4.3.1 Hovedregel

Vedtak om bruk av kommunal forkjøpsrett fattes der mer enn halvparten av leierne i de bebodde leilighetene i leiegården stemmer for forkjøp.

4.3.2 Unntak fra hovedregelen for de tilfeller det foreligger et stort antall ubebodde leiligheter

I de tilfellene det foreligger et stort antall ubebodde leiligheter som har vært tomme over lengre tid kan det, etter en skjønnsmessig vurdering, fattes vedtak om at kommunen ikke benytter forkjøpsretten selv om mer enn halvparten av leierne stemmer for forkjøp.

4.3.3 Unntak fra hovedregelen etter en skjønnsmessig vurdering

Selv om det konstateres flertall blant leierne for forkjøp, kan hensynet til kjøper, selger eller øvrige leiere tilsi at forkjøp ikke gjøres gjeldende. Det samme gjelder andre særlige forhold som vil gjøre bruken av kommunal forkjøpsrett urimelig tyngende for en eller flere av partene.

4.3.4 Unntak fra hovedregelen ved omsetning av en sammenhengende bygningsmasse

Der en sammenhengende bygningsmasse som utgjør flere bygninger/opp ganger med ulike gnr/bnr omsettes, og denne utgjør en naturlig enhet, kan forkjøp gjøres gjeldende for det enkelte gnr/bnr selv om det ikke er flertall for forkjøp for dette gnr/bnr, så lenge det er flertall totalt sett beregnet for hele den omsatte bygningsmassen.

4.4 Sikkerhetsstillelse for kjøpesum og omkostninger

4.4.1 Garanti

Det skal stilles krav til at leiere som deltar i forkjøpet stiller garanti for kjøpesummen og omkostninger knyttet til eiendomskjøpet (dokumentavgift, tinglysingsgebyr o.l.), samt omkostninger ved selve forkjøpssaken, herunder omkostninger ved eventuell skjønnsbehandling.

Garanti skal stilles i form av selvskyldnergaranti. Garantien skal foreligge i original og overleveres kommunen direkte fra utsteder. Bekreftede signaturfullmakter skal følge garantien.

Garantien skal være mottatt hos Oslo kommune v/saksansvarlig etat senest 7 virkedager før utløp av lovens fire måneders frist.

Garantien skal løpe helt frem til overdragelse til leierne er gjennomført og oppgjort fra leierne, og kostnadsrefusjon til kommunen, eventuelt direkte til de berettigede etter leiegårdsloven § 7 er gjennomført.

Dersom skjønn blir begjært kan kommunen, etter søknad fra leierne, samtykke til en midlertidig reduksjon av garantibeløpet ned inntil 5 % av opprinnelig garantibeløp som sikkerhet for kommunens kostnader, dog må garantibeløpet aldri utgjøre mindre enn 5 mill. kroner. Garantibeløpet kan kreves satt høyere dersom det fremstår som nødvendig for å dekke kommunens antatte kostnader med gjennomføringen av forkjøpsretten.

Vilkåret for nedskriving er at det er sannsynliggjort fra leierne at garantien på et hvilket som helst tidspunkt kan økes til opprinnelig nivå.

Kommunen kan underveis i en skjønnsprosess, dersom den finner det nødvendig for å ha tilstrekkelig sikkerhet for full kostnadsdekning innen en nærmere angitt frist som ikke kan settes kortere enn 5 dager, kreve at garantien oppskrives, maksimalt til opprinnelig beløp. Dersom oppskriving ikke er skjedd innen fristen kan kommunen velge å trekke/rafalle skjønnsbegjæringen for leienes regning.

Dersom garantien opphører eller reduseres utover hva kommunen har akseptert før overdragelse er gjennomført og oppgjort fra leierne, jf. leiegårdsloven § 7, kan kommunen velge å trekke/rafalle skjønnsbegjæringen, for leienes regning.

Dersom garantibeløpet til sikkerhet for oppgjør av kjøpesummen (dvs. eksklusive den delen av garantien som skal sikre dekning av kostnader påløpt i anledning saken) på tidspunkt for avhjemling av et skjønn er lavere enn verdien fastsatt i skjønnet skal det stilles krav til at leierne, senest innen fem dager etter at fristen for å ta stilling til om man skal tiltre skjønnet eller ikke starter å løpe, har oppskrevet denne delen av garantien til verdien fastsatt i skjønnet. Bestemmelsen gjelder hva enten garantibeløpet har vært midlertidig nedskrevet eller ikke. Dersom slik oppskriving av garantien ikke skjer innen fristen vil kommunen unnlate å tiltre skjønnet.

Bestemmelsen om garanti gjelder tilsvarende ved forkjøp på vegne av studentsamskipnad.

4.4.2 Lånetilsagn i kombinasjon med egenkapital

Som alternativ til garantistillelse kan leierne stille sikkerhet i form av dokumentert fullfinansiering av tilsvarende beløp som er satt som garantikrav. Fullfinansieringen skal dokumenteres i form av originalt signert lånetilsagn fra en norsk finansinstitusjon, kombinert med originalt bekreftet kontantdepot eller

bankgaranti for den resterende delen av garantisummen. Dette skal dekke egenkapitalandelen som er forutsatt i lånetilsagnet, samt beløp til sikkerhet for dekning av kommunens kostnader i forbindelse med gjennomføringen av forkjøpsretten.

Det skal stilles krav om at egenkapitalandelen skal utgjøre 10 % av det samlede kravet til sikkerhetsstillelse. Egenkapitalandelen kan kreves satt høyere dersom det fremstår som nødvendig for å dekke kommunens antatte kostnader med gjennomføringen av forkjøpsretten.

Et eventuelt kontantdepot skal skje i norsk finansinstitusjon eller på norsk advokats klientkonto. Innskuddet skal bekreftes av institusjonen/advokaten, som samtidig skal bekrefte at beløpet ikke for noen del vil bli frigitt uten tillatelse fra Oslo kommune. Kommunen kan utforme vilkår for frigivelse av egenkapitalandelen.

Dokumentasjonen skal være mottatt hos Oslo kommune v/saksansvarlig etat, i original direkte fra utsteder, senest 7 virkedager før utløp av lovens fire måneders frist.

Dersom lånetilsagn sammen med kontantdepot eller bankgaranti til sikkerhet for oppgjør av kjøpesummen (eksklusive den delen av kontantdepot/bankgarantien som skal sikre dekning av kostnader påløpt i anledning saken) på tidspunkt for avhjemling av et skjønn er lavere enn verdien fastsatt i skjønnnet skal det stilles krav om at leierne, senest innen fem dager etter at fristen for å ta stilling til om man skal tiltre skjønnnet eller ikke har startet å løpe, skal ha oppskrevet lånetilsagn og denne delen av bankdepot/garanti til verdien fastsatt i skjønnnet. Dersom slik oppskrivning ikke skjer innen fristen vil kommunen unnlate å tiltre skjønnnet.

Bestemmelsen om lånetilsagn i kombinasjon med egenkapital gjelder tilsvarende ved forkjøp på vegne av studentsamskipnad.

4.4.3 Verdivurdering

Etter gjennomført avstemning og konstatert flertall blant leierne, vurdere kommunen om det skal innhentes en vurdering av leiegårdens verdi, jf. ekspropriasjonserstatningsloven § 5, som grunnlag for fastsettelse av sikkerhetsstillelse i form av garantisum eller lånetilsagn med egenkapital, jf. punkt 4.4.1 og 4.4.2.

4.5 Leiererklæring

Det skal stilles krav til leierne om at leiererklæring (standard utformet erklæring hvor hver enkelt leier underskriver på at vedkommende har rett og plikt til å delta i forkjøpet) skal være mottatt hos saksansvarlig etat senest 7 virkedager før utløp av lovens 4 måneders frist.

4.6 Innsyn i stemmesedlene

Dersom det er behov for å nekte innsyn i stemmesedlene eller opplysninger om hvem som har avgitt stemme og hvilken stemme de enkelte leierne har avgitt i forkjøpssaken, kan aktuelle lovhemler for dette være offentleglova § 24 og/eller forvaltningsloven § 19 (2) b (og eventuelt senere lovbestemmelser som måtte erstatte disse). Grunnlaget må vurderes konkret i det enkelte tilfelle og skal normalt kun gjelde inntil vedtak om gjennomføring av forkjøp er fattet av kompetent kommunalt organ.

4.7 Dekning av sakskostnader

I de tilfeller hvor det ikke gjennomføres forkjøp etter at det er konstatert et flertall blant leierne, kan leierne få dekket inntil kr 50 000 til dokumenterte utgifter som har direkte med deres nødvendige undersøkelse av eiendommen å gjøre.

4.8 Kommunens kjøpsrett til enkeltboliger

I saker der kommunen benytter forkjøpsretten på vegne av leierne kan det settes som vilkår for å benytte forkjøpsretten at kommunen får kjøpe ledige boliger.

Punkt 4.9 Kommunens bruk av forkjøpsrett

Kommunen skal vurdere å gjøre bruk av forkjøpsrett på egne vegne i de tilfeller det, etter gjeldende regler, ikke blir fattet vedtak om å bruke forkjøpsrett på vegne av leierne.

Punkt 4.10 Informasjon om forkjøpssaker

Kommunen ved ansvarlig kommunal virksomhet skal i alle forkjøpssaker informere den kommunale virksomhet som til enhver tid har ansvar for å skaffe boliger i kommunen, samt den bydel hvor leiegården har beliggenhet.

Kommunen ved ansvarlig kommunal virksomhet skal i alle forkjøpssaker [straks] informere den kommunale virksomhet som til enhver tid har ansvar for å skaffe boliger i kommunen, samt den bydel hvor leiegården har beliggenhet. [Samme informasjon gis til øvrige bydeler.]

5. IKRAFTTREDELSE

Instruksen trer i kraft fra tidspunktet for bystyrets vedtak.