

Forkjøpsrett til andeler i borettslag

rutine for avklaring og gjennomføring
(fastsatt av styret 17.08.2005)

1. Likebehandling

Uansett om det er boligbyggelaget eller en ekstern megler som har salgsoppdraget skal boligbyggelaget avklare forkjøpsretten så langt som mulig identisk og til lik pris (gebyr).

2. Hvem har forkjøpsrett

Den som er medlem i boligbyggelaget før meldefristen for de forkjøpsberettigede går ut, jf pkt 3.3 og 4.3 har forkjøpsrett når en andel overføres. Eventuell overføring av medlemskap (ansiennitet) må være skjedd innen samme frist.

For kjøper som ikke er medlem i boligbyggelaget regnes innmeldingstidspunktet og ansienniteten fra det tidspunktet budet ble akseptert. Dersom det ikke har foregått en budgivningsprosess, regnes tidspunktet fra kontraktsinngåelsen.

3. Kunngjøring når andel har skiftet eier

3.1 Når starter avklaringsprosessen?

Når boligbyggelaget har mottatt skriftlig melding om at en andel har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår, skal boligbyggelaget kunngjøre andelen for de forkjøpsberettigede.

Dersom kjøpekontrakt er inngått bør kontrakten med alle bilag oversendes boligbyggelaget. Hvis kjøpekontrakten ikke blir oversendt må selgeren/megleren skriftlig gi en oppstilling over pris og andre vilkår for salget.

3.2 Kunngjøring

Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet hvor lagets andelseiere bor, samt på boligbyggelagets nettsider (hvis laget har).

3.3 Meldefrist for de forkjøpsberettigede

De forkjøpsberettigede skal gis en frist til å melde seg som ikke må være kortere enn 5 hverdager fra kunngjøringen. Med hverdager er ment alle dager utenom søndager og andre helligdager, lørdager og 1. og 17. mai.

3.4 Boligbyggelagets frist til å gjøre forkjøpsretten gjeldende

Fristen for boligbyggelaget til å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra mottak av meldingen om at andelen har skiftet eier og

laget har mottatt kjøpekontrakt eller en oppstilling over pris og vilkår for salget. Den dagen meldingen er mottatt skal ikke regnes med. I fristen medregnes alle dager. Ender fristen på en lørdag, søndag eller helligdag utløper den på første arbeidsdag.

4. Kunngjøring etter forhåndsvarsel.

4.1 Når starter avklaringsprosessen?

Når boligbyggelaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at en andel ønskes overført må boligbyggelaget kunngjøre andelen for de forkjøpsberettigede. Det er ikke nødvendig at det oppgis prisantydning.

4.2 Kunngjøring

Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet hvor lagets andelseiere bor, samt på boligbyggelagets nettsider (hvis laget har).

4.3 Meldefrist for de forkjøpsberettigede

De forkjøpsberettigede skal gis en frist til å melde seg som ikke må være kortere enn 5 hverdager fra kunngjøringen. Med hverdager er ment alle dager utenom søndager og andre helligdager, lørdager og 1. og 17. mai

4.4 Boligbyggelagets 5-dagersfrist til å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Når andelen er solgt må boligbyggelaget få skriftlig melding om dette med opplysning om pris og andre vilkår.

Dersom kjøpekontrakt er inngått bør kontrakten med alle bilag oversendes boligbyggelaget. Hvis kjøpekontrakt ikke blir oversendt må selgeren/megleren skriftlig gi en oppstilling over pris og andre vilkår for salget.

Fristen for boligbyggelaget til å gjøre forkjøpsrett gjeldende er 5 hverdager fra boligbyggelaget får melding om at andelen har skiftet eier. Den dagen meldingen er mottatt skal ikke regnes med. I fristen medregnes alle dager. Ender fristen på en lørdag, søndag eller helligdag utløper den på første arbeidsdag.

5-dagersfristen for boligbyggelaget til å gjøre retten gjeldende starter først å løpe når laget har mottatt kjøpekontrakt eller en oppstilling over pris og vilkår for salget.

4.5 Forutsetninger for bruk av 5-dagersfristen

Det er en forutsetning for å benytte 5-dagersfristen at forhåndsvarselet er kommet fram til boligbyggelaget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier blir mottatt.

Dersom forhåndsvarsel er mottatt mindre enn 15 dager før melding om eierskiftet er mottatt, gjelder 20-dagersfristen, se pkt 3.

Mottas meldingen mer enn tre måneder etter at forhåndsmeldingen er mottatt, må andelen kunngjøres på nytt.

5. Rettigheter og plikter for de forkjøpsberettigede

5.1 Best ansiennitet - best rett

Den forkjøpsberettigede som har best ansiennitet har rett til å tre inn i den inngåtte avtalen og tar over de rettighetene og pliktene erververen har etter avtalen. Beregning av ansiennitet følger boligbyggelagets fastsatte regler.

5.2 De forkjøpsberettigede trenger ikke delta i budprosessen

Andelseierne behøver ikke å delta i budprosessen, men må for å kunne gjøre bruk av forkjøpsretten, melde sin skriftlige interesse til boligbyggelaget før meldefristen for de forkjøpsberettigede går ut, jf pkt 4.3.

Andelseiere som ikke har best ansiennitet må vurdere om de skal delta i budprosessen.

5.3 Antall forkjøpsberettigede og deres ansiennitet

På forespørsel fra andelseierne skal boligbyggelaget opplyse om hvor mange forkjøpsberettigede som har meldt seg og deres ansiennitet. Det må tas forbehold om at kjøper kan ha bedre ansiennitet, jf pkt 5.4.

5.4 Kjøperen trenger ikke å melde ønske om bruk av forkjøpsrett

Den som får sitt bud akseptert behøver ikke å sende melding til boligbyggelaget med ønske om bruk av forkjøpsretten. For at dette skal gjelde, må imidlertid første bud være lagt inn hos megleren før boligbyggelagets meldefrist for de forkjøpsberettigede går ut.

5.5 Dokumentasjon - sikkerhet for finansiering

De forkjøpsberettigede må dokumentere finansiering innen meldefristen, eventuelt innen den fristen som er satt av boligbyggelaget. Boligbyggelaget avgjør, men kan kreve at kjøpesummen innbetales, at det stilles selvskyldnerkausjon eller at det på annen måte godtgjøres at finansieringen er i orden. Dersom tilfredsstillende finansiering ikke kan dokumenteres, er boligbyggelaget ikke pliktig til å gjøre forkjøpsretten gjeldende.

Dersom forkjøpsretten blir gjort gjeldende vil boligbyggelaget bli ansvarlig for innbetaling av kjøpesummen, hvis den

forkjopsberettigede ikke har betalt innen fjorten dager etter påkrav som tidligst er satt fram på forfallsdagen.

5.6 Når er den forkjopsberettigede bundet

Kunngjøring etter at eierskifte har skjedd
Når en bolig er kunngjort etter at andelen har skiftet eier og pris og andre vilkår er fastsatt, er de forkjopsberettigede bundet av sin melding om å bruke forkjopsretten. De forkjopsberettigede kan da ikke ta noe forbehold.

Kunngjøring etter forhåndsvarsel
Når en bolig som er kunngjort etter et forhåndsvarsel er solgt, må boligbyggelaget innhente bekreftelse fra den eller de forkjopsberettigede om hvorvidt retten fortsatt ønskes benyttet. De forkjopsberettigede skal få beskjed om pris og eventuelle andre vilkår. Da boligbyggelaget har en kort frist for å sende melding om at forkjopsretten skal brukes, jf pkt 5.7, må meldingen til de forkjopsberettigede normalt skje pr telefon. Telefonsamtaler noteres i saken. De forkjopsberettigede må gi tilbakemelding til boligbyggelaget innen en kort frist. Det anbefales at fristen settes til et bestemt klokkeslett neste dag. Etter at det er mottatt bekreftelse på at forkjopsretten fortsatt ønskes benyttet, er den forkjopsberettigede bundet.

5.7 Melding om bruk av forkjopsrett til avhender og erverver

Melding om at forkjopsrett blir benyttet må skriftlig settes fram for avhenderen og erververen av andelen. Samtidig sendes meldingen også til en eventuell megler. I tillegg bør meldingen gis pr telefon. Telefonsamtaler noteres i saken.

Meldingen må være kommet fram innen fristen. Det vil si at melding bør sendes fra boligbyggelaget senest to dager før fristen går ut. (Trolig vil det være tilstrekkelig at partene er varslet innen fristen pr telefon, og at skriftlig melding mottas den påfølgende dag).

5.8 Omgjøring av salget

Når boligbyggelaget har fått melding om at andel har skiftet eier kan selger og kjøper ikke gjøre om avtalen.

5.9 Betaling - overtakelse

Mot å betale kjøpesummen kan den forkjopsberettigede ta over boligen til den tiden som går fram av avtalen mellom kjøper og selger, og i alle tilfelle når selgeren og kjøperen har fått rimelig tid til å områ seg. Den forkjopsberettigede behøver derfor ikke å finne seg i en urimelig lang overtagelsesfrist.

Mot å få overta boligen skal den forkjopsberettigede betale kjøpesummen senest fjorten dager etter at kravet om å bruke forkjopsretten ble sendt avhenderen og erververen. En kortere overtagelsesfrist er den forkjopsberettigede ikke bundet av.

5.10 Visning for de forkjøpsberettigede

Kunngjøring etter at eierskifte har skjedd
Boligbyggelaget må kontakte selger/megler for å avtale tid for visning for de forkjøpsberettigede. Avhenderen kan kreve at visning fastsettes til et bestemt tidsrom for alle forkjøpsberettigede.

Kunngjøring etter forhåndsvarsel

Boligbyggelaget må kontakte selger/megler for å avtale tid for visning for de forkjøpsberettigede. Dersom boligen ikke er solgt må selger kunne bestemme at visningen foretas samtidig for de forkjøpsberettigede og andre interesserte.

Manglende visning for de forkjøpsberettigede

Hvis boligen ikke har vært tilgjengelig for visning for de forkjøpsberettigede før forkjøpsrettsfristen er ute, jf pkt 3.3 og 4.3, kan den som forkjøpsrett har blitt gjort gjeldende for si seg fri fra kravet om å betale kjøpesummen. Når den forkjøpsberettigede får se boligen har han valget mellom å si seg ubundet av ønske om å nytte forkjøpsretten eller han kan stå fast på kravet. Denne retten gjelder inntil to uker etter at den forkjøpsberettigede har overtatt boligen.

6. Gebyrer

6.1 Gebyr for forhåndsvarsel

For å avklare forkjøpsretten kan boligbyggelaget kreve et vederlag på inntil fem ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel. Innbetaling av vederlaget kan settes som et vilkår for å avklare forkjøpsretten på grunnlag av forhåndsvarsel.

Blir forkjøpsretten gjort gjeldende skal vederlaget betales tilbake.

6.2 Gebyr fra den forkjøpsberettigede

Det kan settes som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at den forkjøpsberettigede innbetaler et vederlag på inntil fem ganger rettsgebyret.

Boligbyggelaget kan ikke kreve andre gebyrer eller kostnadsdekning for å avklare forkjøpsretten.
