



DET KONGELEGE
KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENT

Rundskriv

Til
Kommunane
Fylkesmennene
Tinglysingsembeta

Nr.
H-5/00

Vår ref
00/1963 B TEH

Dato
24.08.2000

Korrektiv til rundskriv nr H-32/97, H-3/98 og H-1/99

I rundskriv H-32/97 av 18. desember 1997 har departementet orientert om reglane om seksjonering av fast eigedom. Den same informasjonen blei justert og gitt ut på nytt i rundskriv H-3/98 av 23. april 1998, denne gongen på nynorsk.

I rundskriv H-1/99 av 3. februar 1999 blei det første rundskrivet ytterlegare ajourført. Bakgrunnen for dette tilleggsrundskrivet var endringane av reglane om klagehandsaming i eigarseksjonslova. Endringane blei gjort ved lov av 27. november 1998 og tok til å gjelde 1. januar 1999.

I det opphavlege rundskrivet var det teke inn eit vedlegg (nr 4) med framlegg til korleis kommunen i samsvar med eigarseksjonslova § 9 tredje ledd kunne orientere leigarar i eigedommen om adgangen til å klage og adgangen til å gjere kjøperetten gjeldande ved seksjonering.

Dessverre blei ikkje dette vedlegget endra i tilleggsrundskrivet. Følgjeleg kjem vi med enno eit tilleggsrundskriv for å rette opp dette, med framlegg på nynorsk og bokmål.

BUSTAD- OG BYGNINGS-AVDELINGA

Geir Barvik e.f.
avdelingsdirektør

Thore Eithun Helland
rådgivar

Nynorsk:

Justert vedlegg 4

Til: Leigar av bustad i eigdommen gnr ... bnr ...

ORIENTERING OM KJØPERETT OG KLAGEADGANG VED SEKSJONERING

1. INNLEIING

Vi orienterer Dykk om at kommunen har gitt løyve til at den som har heimelen til eigdommen De bur i (eigaren) kan seksjonere eigdommen. Ein kopi av løyvet ligg ved.

Eigaren må ha løyve frå kommune for å kunne seksjonere. Kommunen skal kontrollere at alle nødvendige vilkår for å seksjonere er oppfylt. Opprettinga av seksjonane skjer likevel ved at kravsmålet om seksjonering etter godkjenninga blir tinglyst av herads- eller byretten, eventuelt byfuten eller byskrivaren.

Bustaden De no leiger vil utgjere ein eigen seksjon i eigarseksjonssameiget. Ein slik eigarseksjon blir ofte kalla sjølveigarleilegheit.

2. KJØPERETTEN

Blir kravsmålet om seksjonering tinglyst, vil De kunne ha rett til å kjøpe seksjonen. Kommunen har dessverre ikkje høve til å hjelpe Dykk med å slå fast om De har ein slik kjøperett - eller hjelpe Dykk med å kjøpe husværet. De må sjølv ta stilling til kva rettar De har.

For å gjere dette arbeidet lettare for Dykk, har vi teke inn den delen av eigarseksjonslova som har relevans for spørsmålet om kjøperett:

Lov av 23. mai 1997 nr 31 om eigarseksjonar (eigarseksjonslova):

Kapittel III. Kjøperett for leier av bolig

§ 14. Kjøperett

Den som leier bolig i eiendommen på tidspunktet for tinglysing av seksjoneringsbegjæringen, jf. §§ 5 og 11, har rett til å kjøpe vedkommende seksjon etter bestemmelsene i kapitlet her.

Disse leierne har likevel ikke kjøperett:

- a) leier med leieavtale som etter sitt innhold vil utløpe uten oppsigelse før leieretten har vart i to år,
- b) framleier,

- c) leier av bolig som nevnt i husleieloven §§ 11-1, 11-2 og 11-3 fjerde og femte ledd,
- d) leier av bolig som inngår i en samleseksjon og
- e) leier av vaktmesterbolig som er fellesareal.

Kjøperetten kan ikke frafalles før seksjoneringsbegjæringen er tinglyst.

Kjøperetten gjelder ikke ved reseksjonering etter §§ 12 og 13. Kjøperetten gjelder likevel ved tinglysning av begjæring om reseksjonering som innebærer oppdeling av en samleseksjon for boliger til enkeltseksjoner og ved omgjøring av en vaktmesterbolig som tidligere har vært fellesareal til egen seksjon.

Kjøperetten gjelder heller ikke ved seksjonering av en leiegård i forbindelse med bruk av forkjøpsrett etter lov 29. april 1977 nr. 34 om kommunal forkjøpsrett til leiegårder § 3 eller i forbindelse med at et flertall av beboerne har ervervet eiendommen, hvis leieren har hatt rett til eller fått tilbud om å delta som erverver. Kjøperetten gjelder heller ikke ved omdanning av borettslag eller boligaksjeselskaper (jf. lov om borettslag § 1 første ledd annet punktum).

Lovbestemt eller avtalt løsningsrett kan ikke brukes ved salg til leier med kjøperett etter kapitlet her.

Bestemmelsene i kapitlet her gjelder ikke for fritidsboliger.

§ 15. *Tilbud om kjøp*

Eieren av eiendommen skal snarest mulig etter tinglysning av seksjoneringsbegjæringen sette fram skriftlig tilbud om kjøp overfor alle leiere med kjøperett. Tilbudet skal inneholde:

- a) bindende forslag til kjøpesum og
- b) opplysning om leierens rettigheter og plikter etter kapitlet her.

§ 16. *Kjøpesum*

Leieren har krav på å få kjøpe seksjonen til en kjøpesum som svarer til fire femtedeler av seksjonens salgsverdi etter at det er gjort fradrag for den del av verdien som skyldes forbedringer og innsats fra leieren eller tidligere leiere etter samme leieavtale. Det skal gjøres fradrag for heftelser som leieren må overta, og som ikke er pengeheftelser.

Leieren kan kreve at verdsettelse skal foretas av en takstnemnd med tre medlemmer som oppnevnes av herreds- eller byretten. For takstnemnda gjelder bestemmelsene i domstolloven §§ 106 og 108 så langt de passer. Takstnemnda skal legge til grunn verdiforholdene på tidspunktet for verdsettelsen.

Hver av partene kan sette fram krav om ny takstnemnd innen fjorten dager etter at verdsettelsen etter annet ledd ble meddelt parten. Retten skal ta kravet til følge hvis verdsettelsen:

- a) bygger på uforsvarlig saksbehandling eller uriktig oppfatning av faktiske omstendigheter, og dette må antas å ha påvirket verdsettelsen i vesentlig grad, eller
- b) verdsettelsen er åpenbart uriktig.

Retten fastsetter godtgjørelsen for medlemmene av takstnemnda. Retten kan bestemme at den som krever takstnemnd etter annet eller tredje ledd, skal betale inn et beløp til sikkerhet for godtgjørelsen. Når verdsettelsen er endelig, skal retten ta avgjørelse om kostnadsansvaret. Eieren skal bære kostnadene hvis den endelige

verdsettelsen er lavere enn eierens tilbud til leieren, ellers skal leieren bære kostnadene.

Rettsens avgjørelser etter tredje og fjerde ledd er kjennelser og kan påkjæres etter tvistemålslovens regler.

Kjøpesummen forfaller til betaling en måned etter at kjøperetten er gjort gjeldende og eventuell verdsettelse av takstnemnd er endelig. Den del av kjøpesummen som svarer til pengeheftelser som hviler på seksjonen, forfaller likevel først når heftelsene er innfridd, om ikke partene avtaler at kjøpesummen skal gjøres opp ved at kjøper overtar heftelsene.

Kjøperen plikter bare å betale kjøpesummen mot tinglygingsklart skjøte på seksjonen. Kjøperen har krav på skjøte mot betaling av kjøpesummen med fradrag av pengeheftelser som hviler på seksjonen. Overstiger heftelsene kjøpesummen, kan leieren kreve skjøte straks.

§ 17. Frister. Bortfall av kjøperetten

Kjøperetten faller bort hvis den ikke blir gjort gjeldende innen en frist som utløper tre måneder etter at skriftlig tilbud etter § 15 er mottatt av leieren, og det ikke innen fristen er satt fram krav om takstnemnd etter § 16.

Er det satt fram krav om takstnemnd, kan kjøperetten gjøres gjeldende inntil én måned etter at endelig verdsettelse er meddelt leieren, eller inntil én måned etter at et krav om ny takstnemnd er rettskraftig forkastet.

Kjøperetten har vern mot eierens kreditorer uten tinglysning. Overfor avtaleervert i god tro har kjøperetten vern uten tinglysning så lenge leieren innehar bruksenheten.

§ 18. Leier som ikke kjøper seksjon

Leier som ikke kjøper seksjon i eiendommen, beholder sine rettigheter etter leieavtalen. Bytterett etter lov 16. juni 1939 nr. 6 om husleie § 32a faller likevel bort ved første overdragelse av seksjonen etter seksjoneringen.

3. ORIENTERING OM RETTEN TIL Å KLAGE PÅ KOMMUNENS LØYVE

De har høve til å klage på kommunens løyve til å seksjonere eiendommen. Løyvet er eit enkeltvedtak etter føresegnene i forvaltningslova. Dette vedtaket kan ein påklage. Rett til å klage har partane i saka - og andre med rettsleg klageinteresse. Ein leigar av husrom i eiendommen har slik interesse.

Det er fylkesmannen som skal avgjere klagen. Klagen må likevel sendast til kommunen som har gitt løyvet. Alternativt til å sende klagen til fylkesmannen kan kommunen av eige tiltak gjere om vedtaket. Omgjer ikkje kommunen vedtaket, sender kommunen saka til fylkesmannen for klagehandsaming.

Fristen for å klage er tre veker frå meldinga om at kommunen har gitt løyve til seksjonering er motteken av dei som har klagerett, jf forvaltningslova § 29.

Ønskjer De å klage, rår vi Dykk til å setje fram klagen så snart som mogeleg etter at meldinga om løyvet er motteke. Kjem ikkje klagen inn innan fristen, vil kravsmålet om seksjonering bli sendt vidare til tinglysingsdommaren for tinglysing. I alle høve vil kommunen sende kravsmålet til tinglysing om ingen klagar etter at fristen for å klage er gått ut eller når klagen er endeleg avgjord.

Med helsing

..... kommune.

Vedlegg:

Løyvet til kommunen.

Bokmål:

Justert vedlegg 4

Til: Leier av bolig i eiendommen gnr ... bnr ...

ORIENTERING OM KJØPERETT OG KLAGEADGANG VED SEKSJONERING

1. INNLEDNING

Vi orienterer Dem om at kommunen har gitt tillatelse til at den som har hjemmelen til eiendommen De bor i (eieren) kan seksjonere eiendommen. En kopi av tillatelsen ligger ved.

Eieren må ha tillatelse fra kommunen for å kunne seksjonere. Kommunen skal kontrollere at alle nødvendige vilkår for å seksjonere er oppfylt. Opprettelsen av seksjonene skjer likevel ved at begjæringen om seksjonering etter godkjennelsen blir tinglyst av herreds- eller byretten, eventuelt byfogden eller byskriveren.

Boligen De nå leier vil utgjøre en egen seksjon i eierseksjonssameiet. En slik eierseksjon blir ofte kalt selveierleilighet.

2. KJØPERETTEN

Blir begjæringen om seksjonering tinglyst, vil De kunne ha rett til å kjøpe seksjonen. Kommunen har dessverre ikke anledning til å hjelpe Dem med å slå fast om De har en slik kjøperett – eller hjelpe Dem med å kjøpe husværet. De må selv ta stilling til hvilke rettigheter De har.

For å gjøre dette arbeidet lettere for Dem, har vi tatt inn den delen av eierseksjonsloven som har relevans for spørsmålet om kjøperett:

Her må en sette inn lovteksten, som er den samme som i nynorskversjonen ovenfor.

3. ORIENTERING OM RETTEN TIL Å KLAGE PÅ KOMMUNENS TILLATELSE

De har anledning til å klage på kommunens tillatelse til å seksjonere eiendommen. Tillatelsen er et enkeltvedtak etter bestemmelsene i forvaltningsloven. Dette vedtaket kan en påklage. Rett til å klage har partene i saken – og andre med rettslig klageinteresse. En leier av husrom i eiendommen har slik interesse.

Det er fylkesmannen som skal avgjøre klagen. Klagen kan likevel sendes til kommunen som har gitt tillatelsen. Alternativt til å sende klagen til fylkesmannen kan kommunen av eget tiltak gjøre om vedtaket. Omgjør ikke kommunen vedtaket, sender kommunen saken til fylkesmannen for klagebehandling.

Frist for å klage er tre uker fra meldingen om at kommunen har gitt tillatelse til seksjonering er mottatt av de som har klagerett, jf forvaltningsloven § 29.

Ønsker De å klage, tilrår vi Dem å sette fram klagen så snart som mulig etter at meldingen om tillatelsen er mottatt. Kommer ikke klagen inn innen fristen, vil begjæringen om seksjonering bli sendt videre til tinglysingsdommeren for tinglysing. I alle tilfeller vil kommunen sende begjæringen til tinglysing dersom ingen klager etter at fristen for å klage er gått ut eller når klagen er endelig avgjort.

Med hilsen

..... kommune.

Vedlegg:

Tillatelsen til kommunen.