



TransaksjonsABC – Del 24 – Særlig om kjøp av leiegårder



Anders Hilt
Lead Lawyer



Magnus Løvlien Lutnæs
Partner, Head of Real Estate
(Norway)



Thomas Rindahl Håkonsen
Partner

I TransaksjonsABC Del 24 redegjøres det nærmere for særskilte problemstillinger knyttet til kjøp av leiegårder og kommunal forkjøpsrett.

Leiegårder omsettes normalt som rene kontantsrømeiendommer, eller kombinert med videre utviklingsplaner. Leiegårder er enkelt sagt useksjonerte bygninger med fem eller flere utleieboliger. Under visse forutsetninger har kommunen forkjøpsrett. Partene bør avklare om forkjøpsrett utløses, og foreta nødvendige tilpasninger i kjøpekontrakten, slik at ikke en av partene tar en uventet og utilsiktet risiko. Hvis forkjøpsrett aktualiseres kan det være aktuelt å forhandle med kommunen for å begrense konsekvensene ved salg av eiendomsselskaper.

Generelt

Ved kjøp av leiegårder vil kommunen i mange tilfeller kunne utøve forkjøpsrett med hjemmel i lov om kommunal forkjøpsrett (leiegårdsloven). Loven har et boligsosialt formål som skal sikre leietakerne, studentsamskipnader eller det offentlige boliger.

Leiegårdsloven suppleres av en detaljert forskrift som utfyller lovens bestemmelser. I tillegg vil lovens forarbeider, rettspraksis og kommunale instruksjoner og veiledere avklare anvendelsen.

Det er viktig å merke seg at leiegårdsloven er ufravikelig og går foran forkjøpsrett i andre lover og avtaler, herunder sameieres innløsningsrett i sameieloven. Praktiseringen av forkjøpsrett under andre lover kan likevel få betydning ved tolkingen av leiegårdsloven.

Hva er en leiegård?

Med «leiegård» menes en utleieeiendom hvor mer enn halvparten av bruksarealet er innredet til beboelse og inneholder minst fem boliger. Se leiegårdloven § 1. Også samleseksjoner som oppfyller disse kriteriene vil falle inn under definisjonen.

Ved vurderingen av om loven kommer til anvendelse vil hybelleiligheter omfattes. Boligene trenger ikke være utleid, men må være egnet til beboelse.

Eiendommen opphører som leiegård når begjæring om oppdeling av eiendommen i eierseksjoner er tinglyst. Seksjonering vil derfor ofte være et praktisk og effektivt grep for å unngå at forkjøpsrett kommer til anvendelse.

Enkelte kommuner har tatt til orde for at forkjøpsrett kan komme til anvendelse der seksjonering blir gjort kun for å omgå loven. DLA Piper er ikke kjent med at dette har blitt anført i konkrete saker og synspunktet kan vanskelig forankres i lovens intensjon og ordlyd.

Særlig om bruksareal

Ved vurderingen av om minst halvparten av «bruksarealet» er innredet for beboelse, vil NS 3940 vedrørende arealberegninger komme til anvendelse. Areal som lovlig er tatt i bruk som næringsareal skal ikke regnes med, mens boligareal som ulovlig benyttes til næring skal regnes som boligareal.

I følge Høyesterettspraksis innebærer uttrykket «innredet til beboelse» at boligens hoveddel og tilleggsdel, samt boligens andel av garasjeanlegg, omfattes. Der det ikke foreligger klare holdepunkter, vil garasjeanlegget måtte fordeles forholdsmessig etter størrelsen av nærings- og boligdelen.

Hva utløser forkjøpsrett?

I følge leiegårdsloven § 2 vil forkjøpsrett utløses ved alle former for overdragelse fra det tidspunkt det foreligger en skriftlig eller muntlig bindende avtale. Som overdragelse regnes også salg, tvangssalg, gave, fusjon og fisjon, og makeskifte. Loven oppstiller unntak for arv, skifte og ekspropriasjon, samt overdragelser til ektefelle og nær familie. DLA Piper erfarer at blant annet Oslo kommune i instruks også har gjort unntak for interne omorganiseringer.

Særskilt om eiendomsselskaper

Dersom en leiegård overdras gjennom salg av et selskap, vil dette utløse forkjøpsrett dersom erverver ved kjøpet oppnår minst 50 % av aksjene, andelene, partene eller stemmerettene i selskapet. Det samme gjelder dersom to eller flere i fellesskap oppnår tilsvarende innflytelse, når ervervet skjer etter forutgående innbyrdes overenskomst. Ved vurderingen inkluderes aksjer, andeler eller parter som tilhører erververs ektefelle, barn, foreldre eller søsken.

Det er viktig å merke seg at forkjøpsretten gir kommunen rett og plikt til å overta selve leiegården. Kommunen har verken rett eller plikt til å overta selskapet. Dette kan få mange utilsiktede følger, eksempelvis skatte- og justeringsplikt for eiendomsselskapet. I tillegg vil det kunne oppstå misligholdsansvar overfor kjøper dersom forkjøpsretten ikke er avklart i kjøpekontrakten.

Partenes plikter

I følge leiegårdsloven § 5 plikter partene straks å gi melding til kommunen om avtaleinngåelsen. Innholdet i meldingen fremgår av en egen forskrift. Oslo kommune har en nettportal for meldingene.

Loven inneholder ingen sanksjoner for brudd på meldeplikten, men firemånedersfristen for påberopelse av forkjøpsrett vil ikke løpe før melding har kommet frem til kommunen.

I perioden frem til forkjøpsrett er avklart, kan partene (ut over tinglysning av skjøte) ikke disponere rettslig over eiendommen uten kommunens samtykke.

Partenes rettigheter og plikter

Dersom kommunen påberoper forkjøpsrett, trer kommunen inn i den opprinnelige erververens rettigheter og forpliktelser, se leiegårdsloven § 7 første ledd.

Ved rene eiendomstransaksjoner plikter kommunen å betale avtalt kjøpesum dersom leiegården er solgt mellom uavhengige parter i markedet. Dersom kjøpesummen ikke er endelig avtalt, transaksjonen inneholder et element av gave eller gavesalg, eller der salgsobjektet er et eiendomsselskap, skal «leiegårdens omsetningsverdi» legges til grunn.

Eiendomsverdien som er avtalt ved salg av selskap binder ikke kommunen. Kommunen kan alltid kreve skjønn, dersom partene ikke kommer til enighet om kjøpesummen. Partenes fremforhandlede eiendomsverdi vil likevel normalt være et utgangspunkt ved skjønnsrettens fastsettelse av omsetningsverdien, dersom eiendomsverdien har fremkommet gjennom reelle forhandlinger mellom uavhengige parter.

Kommunen må begjære skjønn innen seks uker etter at vedtak om forkjøp ble gjort. I motsatt fall anses kravet som akseptert. Kommunen dekker omkostninger ved skjønn, inkludert nødvendige advokatkostnader, med mindre motparten har avslått et rimelig forlikstilbud.

Hvis kommunen, etter avholdt skjønn, likevel ikke vil gjennomføre forkjøpet, må kommunen fatte nytt vedtak om dette innen fire uker.

Annet

Det er en rekke forhold som partene bør vurdere ved overdragelse av en leiegård som faller inn under loven:

- Kjøpekontrakten må kunne fungere fullt ut, uavhengig av om kommunen benytter seg av forkjøpsretten eller ikke.
- Forbehold om at kommunen ikke påberoper forkjøpsrett, vil ikke binde kommunen. Slike forbehold vil likevel gjelde mellom partene, eksempelvis slik at kjøpers gjennomføring av transaksjonen ikke skal skje før

kommunal forkjøpsrett er avklart.

- Det er viktig at kjøpekontrakten avklarer begge parters posisjon dersom kommunen benytter seg av forkjøpsretten.
- Det bør avklares hvem som skal sende melding til kommunen, slik at kommunens frist løper.

DLA Piper erfarer at Oslo kommune i dag kan være innstilt til å forhandle om kjøp av eiendomsaksjeselskaper, for å komme markedet i møte. Kommunen vil normalt kunne avvikle eiendomsselskapet med skattemessig kontinuitet i etterkant av transaksjonen.

[Se også vår samleside for TransaksjonsABC.](#)



Services

Fast eiendom

Sectors

Real Estate
