

HVORDAN VIRKER FORKJØPSRETTE

Forkjøpsretten

Forkjøpsretten er en fordel for andelseiere i borettslaget. For hver enkelt bolig blir det fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Meldefristen vil være minst 5 virkedager etter at boligen er kunngjort ved oppslag i oppgangene eller annen annonsering.

Bruk vedlagte skjema "melding om forkjøp" til å melde forkjøpsrett. Meldingen skal sendes til styret i borettslaget. Hvis styret i borettslaget mottar din melding om forkjøp etter at meldefristen er løpt ut, kan du ikke kreve å overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten.

Finansiering

Skal du benytte forkjøpsrett, må du ha finansieringen klar. Finansiering av hele kjøpesummen må dokumenteres skriftlig og innen meldefristen. Egenkapital basert på salg av egen bolig må dokumenteres med mellomfinansiering. Oppgjør av kjøpesummen skjer gjennom den eiendomsmegleren som har hatt salget. Styret i borettslaget har iht. lov om borettslag §4-21 anledning til å kreve bankgaranti. Man kan ikke kreve å bruke forkjøpsretten dersom finansiering ikke er dokumentert innen meldefristen.

Når fristen er ute

Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsrett, blir normalt botiden/ansiennitet i borettslaget avgjørende.

Det er to måter å avklare forkjøpsrett på: **Fastprisavklaring** og **forhåndsavklaring**.

Ved **forhåndsavklaring** kunngjøres boligen før den er solgt, og normalt med en prisantydning. Etter at bud er akseptert, avklares forkjøpsretten ved at styret i borettslaget henvender seg til dem som har meldt forkjøpsrett. Ved slik henvendelse må du straks, og med bindende virkning, ta stilling til om forkjøpsrett gjøres gjeldende.

Hvis det går mer enn 3 mnd før boligen blir solgt, evt. mindre enn 15 dager, vil boligen bli kunngjort for andelseiere på nytt og ny melding om forkjøpsrett må sendes styret i borettslaget.

Ved **fastprisavklaring** er boligen solgt før den kunngjøres for andelseiere. Når boligen er kunngjort til fast pris, er rettidig melding om forkjøp forpliktende, dvs du plikter å overta boligen hvis ingen med bedre ansiennitet enn deg har meldt seg innen meldefristen.

Som forkjøpsberettiget andelseier må du være klar til å gi et raskt svar. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i allerede inngått avtale, og kjøper boligen til avtalt pris på avtalte vilkår. I tillegg kommer et gebyr for avklaring av forkjøpsrett med kr 4.300,-.

Sørg for å være tilgjengelig når meldefristen er utløpt og forkjøpsretten skal avklares.

Salg av egen bolig

Fysiske personer kan bare eie én bolig i borettslag. Vær oppmerksom på at dersom du kjøper ny bolig/ benytter forkjøpsrett, er du forpliktet til å selge den gamle leiligheten. Den kan ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn etc etter unntaksreglene i borettslovgivningen.

Tips:

- **Som andelseier må du selv avgjøre om du ønsker å delta i budrunden. Bud sendes eiendomsmegleren. Melding om forkjøpsrett sendes styret i borettslaget!**
- **Ha finansiering ordnet før du legger inn meldingen.**

Litt av hvert mht avklaring av forkjøpsrett

Forhåndsavklaring

Frist på oppslaget må være senest 15 dager etter at melding om forhåndsavklaring er mottatt. I løpet av disse 15 dagene skal oppslag om ledigmeldt leilighet lages og det må henge oppe i minst 5 hverdager (blir ofte 7 dager pga av en helg). Dette pga meldefristen som andelseier har krav på.

Etter at bud er akseptert er frist for tilbakemelding til kjøper 5 hverdager.

I løpet av disse 5 dagene skal styret avklare om forkjøpsrett skal gjøres gjeldende. De som har meldt sin interesse må kontaktes, den med lengst ansiennitet først, sjekke at finansieringen er i orden og sende skriftlig melding til opprinnelig kjøper senest den 5.dagen (helst dagen før) om han ikke får leiligheten.

Det er ikke krav å henge opp nytt oppslag dersom leiligheten blir solgt for et langt lavere beløp enn det som ble kunngjort ved forhåndsavklaring, slik det var i gammel borettslov.

Dersom melding om salg kommer før den 15.dag (siste fristdato på oppslaget) har styret 20 dager på avklaring av forkjøpsretten.

Hvis det går mer enn 3 måneder før boligen blir solgt, må ledigmeldt leilighet kunngjøres for andelseiere på nytt og ny melding om forkjøpsrett må sendes styret i borettslaget.

Fastprisavklaring

Frist for avklaring av forkjøpsrett er 20 dager.

Frist på oppslaget bør også her være ca 15 dager etter at melding om salg er mottatt, da de siste 5 dagene bør benyttes til å avklare hvem som skal benytte forkjøpsrett. Finansiering m.m. må sjekkes. Kjøper må ha skriftlig melding senest den 20.dagen om han ikke får leiligheten.