

## Saksframlegg

---

KOMMUNAL FORKJØPSRETT TIL LEIEGÅRDER

RETNINGSLINJER OG DELEGASJONSBESTEMMELSER

Arkivsaksnr.: 05/09654

---

### Forslag til innstilling :

**Bystyret vedtar forslaget til kommunale retningslinjer i forbindelse med behandling av forkjøpssaker i henhold til Lov om kommunal forkjøpsrett til leiegårder av 29. april 1977 nr 34 med tilhørende forskrift av 15.01.1993 nr 30.**

**Bystyret vedtar endringer i kommunens delegasjonsreglement § 14, Delegasjon etter lov om kommunal forkjøpsrett til leiegårder av 29.04.1977 nr 34. Delegasjonsreglementets §14 endres til følgende:**

### **§ 14 Delegasjon etter lov om kommunal forkjøpsrett til leiegårder av 29.04.1977 nr 34**

#### DELEGASJON TIL FORMANNSKAPET

14-1 Bystyrets myndighet til å vedta bruk av kommunens forkjøpsrett delegeres til formannskapet.

Bystyret har likevel denne myndighet hvis eiendommen overstiger kr.15.000.000, jf. delegasjonsreglementet pkt. 1.1.2. Denne begrensningen gjelder ikke når forkjøpsretten benyttes på vegne av leierne eller Studentsamskipnaden i Trondheim når disse skal kjøpe leiegården, jf. loven § 3, eller på vegne av selskap som ledes og kontrolleres av kommunen eller staten.

Formannskapet kan ikke videredelegere denne myndigheten.

Myndighet til ikke å benytte kommunens forkjøpsrett delegeres til Rådmannen eller den han bemyndiger.

#### KLAGER

14-2 Bystyret er klageinstans for vedtak truffet av formannskapet i medhold av pkt.

14-1, jf. delegasjonsreglementets pkt. 1.9.1.

Formannskapet er klageinstans etter administrativt vedtak om ikke å benytte kommunal forkjøpsrett til leiegårder på vegne av leietakere eller Studentsamskipnaden i Trondheim.

# Trondheim kommune

## 1 Innledning

### Formål

I 1977 ble det vedtatt en lov om kommunal forkjøpsrett til leiegårder (leiegårdsloven). Kommuner har ifølge leiegårdsloven § 1, jf. § 2, forkjøpsrett til leiegårder som overføres til andre enn staten eller fylkeskommunen. Forutsetningen er at leiegården har minst 5 boliger, hvor mer enn halvparten av bruksarealet er innredet til beboelse. Lovens forskrift sier at arealberegningmetoden som skal legges til grunn er Norsk Standard, NS 3940 om areal- og volumberegning av bygninger. Som overføring regnes også erverv av aksjer, sameieandeler eller parter i leiegårdsselskap, slik at erververen blir innehaver av minst 50 % av samtlige aksjer, sameieandeler eller parter.

Stortingets intensjon med leiegårdsloven er primært at leietakere i privateide leiegårder som selges, skal få en mulighet til å bli eiere av egen bolig. I tillegg skal kommunene få en mulighet til å anskaffe boliger til prioriterte formål, og studentsamskipnadene en mulighet til å anskaffe studentboliger.

Etter å ha benyttet loven jevnlig siden vedtakelsen i 1977, er det fremkommet et behov for å nedfelle praksisen i kommunale retningslinjer, med tilhørende endringer i delegasjonsreglementet.

## 2 Omfang

	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Forkjøpssaker innmeldt	8	24	17	15	22	17
Antall boliger innmeldt	75	201	199	144	300	220
Beboerkjøp vedtatt	0	1	2	2	0	0
Kommunalt kjøp vedtatt	2	1	0	1	1	0

Årsakene til at kommunal forkjøpsrett ikke er benyttet oftere kan være ulike for kommunen og for leietakerne. Leiegårder som selges ligger sentrumsnært og er i stor grad preget av å være utleid til studenter. Disse har verken interesse av eller økonomi til å gå inn i kjøp og dannelse av borettslag. For kommunens vedkommende er mange av gårdene uhensiktsmessige i forhold til type, størrelse, planløsning, vedlikehold og pris. Mange av kommunens utleieboliger ligger allerede i de samme strøkene, og ytterligere konsentrasjon er ikke ønskelig. Noen av de samme hensynene antar vi ligger til grunn for at studentsamskipnaden ikke har vist interesse for gårdene.

## 3 Praktisering av leiegårdsloven i Bergen og Oslo

Leiegårdsloven har i hovedsak blitt praktisert i Oslo, Bergen og Trondheim fordi det er flest leiegårder i disse byene. Imidlertid er praksisen noe forskjellig.

### 3.1 Bergen

Det er flere år siden forkjøpsretten har blitt benyttet i Bergen. Leiegårdsloven ble tidligere brukt som mulighet til å inngå utbedringsavtaler med kjøpere i den hensikt å få gjennomført utbedring av eldre boligeiendommer av dårlig standard. I Trondheim er denne praksisen ikke benyttet i forbindelse med salg av leiegårder, og det vurderes fortsatt ikke som aktuelt.

## **Trondheim kommune**

### **3.2 Oslo**

I Oslo benyttes loven oftest med tanke på beboerkjøp. Kommunale erverv skjer sjelden.

Årlig mottar Oslo kommune mellom 30 og 50 meldinger om erverv som omfattes av loven. Det er de siste 15 år fremmet mellom 2 og 6 saker årlig med forslag om bruk av forkjøpsretten. I gjennomsnitt har det vært en overføring av boliger fra leie til beboereie på ca. 100 boliger per år.

## **4 Lovendringer**

I 2001 ble loven utvidet for å gjøre det lettere for studentsamskipnadene å skaffe studentboliger. Hittil har Studentsamskipnaden i Trondheim ikke benyttet denne muligheten.

Staten ble i 2002 innklaget til EFTAs kontrollorgan ESA i forbindelse med leiegårdsloven. I klagen ble det hevdet at loven var et hinder for fri kapitalbevegelse, og derfor burde avskaffes.

Klagen førte imidlertid ikke frem.

Kommunal- og regionaldepartementet forbereder en lovrevisjon for å oppnå en kvalitetsforbedring av loven og dermed redusere antall konflikter.

## **5 Problemstillinger**

### **5.1 Forskjellige interesser**

Kommunen og partene (kjøpere og selgere) har i utgangspunktet forskjellige interesser ved salg av leiegårder. Det har hendt at transaksjoner som omfattes av loven ikke har blitt meldt til kommunen. Det vurderes som vanskelig for kommunen å gå inn i slike saker i ettertid når salget er et faktum, og godtroende tredjeparter har innrettet seg deretter. Forholdet blir imidlertid tatt opp med ansvarlige parter for å hindre gjentakelser.

Videre kan kommunens og partenes tolkninger av deler av leiegårdsloven være forskjellige, og det kan være tidkrevende og skape problemer.

En praksis som har utviklet seg de siste par årene, er at noen gårdeiere kontakter kommunen om planlagt salg av leiegård og ønsker forhåndssvar om bruk av kommunal forkjøpsrett. Kommunen tar imidlertid ikke stilling til saken før en formell kjøpekontrakt med tilhørende dokumentasjon foreligger, jf. lov og forskrift. I mellomtiden ser vi leilighetene annonsert for salg i et stiftende borettslag, med forbehold om kommunal forkjøpsrett og om at 80-90% av boligene må være solgt før borettslag/sameie stiftes. I noen tilfeller er opprinnelige beboere med som interessent for kjøp, men i andre tilfeller er de flyttet ut i hht. leiekontrakt. Bakgrunnen for denne fremgangsmåten antas å være at prisen for enkeltleiligheter gir en høyere salgssum enn om leiegården blir solgt i sin helhet.

Når en slik sak formelt kommer til kommunen for prøving av forkjøpsretten, har gårdeier solgt boliger i et nystiftet borettslag. Prisen kan til dels være stipulert fordi det er ukjent hva usolgte andeler vil gå for i markedet. Prisen vurderes å være høyere enn om gården hadde vært solgt som ett salgsobjekt. Fremgangsmåten gjør det vanskelig å ivareta opprinnelige beboere fordi de dels er flyttet, dels fordi de må konkurrere om boligen i et åpent leilighetsmarked. For alle forkjøpsberettigede antas prisen å være høyere enn om gården var solgt som en enhet. Når forkjøpsretten skal vurderes prøvd, har prosessen imidlertid kommet så langt at kommunen kvier seg for å gå inn i den av hensyn til enkeltkjøperne.

### 5.2 Kommunal skjønnsutøvelse

Kommunen skal alltid utøve et konkret skjønn over spørsmålet om forkjøpsetten skal benyttes.

Kommunen står fritt i å påberope seg sin forkjøpsrett. Leietakerne har stemmerett dersom de har fått etablert leierett før kontraktstidspunktet for salg av den aktuelle leiegård som utløste forkjøpsretten. Hvis en leierett er tidsbestemt, eller hvis en slik leierett løper ut allerede under behandlingen av forkjøpssaken i kommunen, er dette likevel ikke til hinder for at den aktuelle leietakers interesse i forkjøpet kan tillegges vekt ved vurderingen av om leietakernes interesse samlet sett er tilstrekkelig for et eventuelt forkjøp.

I saker med mange ledige boliger vil det være et vesentlig moment mot forkjøp dersom antallet leietakere som ikke ønsker å delta i kjøp er mange, sett i forhold til de som ønsker å delta. Det gjelder enda mer dersom mange i den gruppen som foretrekker å fortsette som ordinære leietakere, ønsker å ha opprinnelig kjøper som utleier framfor et borettslag/eierseksjonssameie.

### 5.3 Vurdering av leietakernes kjøpsinteresse

I vurderingen av kjøpsinteressen blant leietakerne er skjønnsutøvelsen basert på Kommunaldepartementets forarbeider til leiegårdsloven, jf Ot. prp nr 52 1975-76 s 27. Der er det forutsatt at en viss majoritet av beboerne må delta i stiftelse av borettslag eller eierseksjonssameie. Dette kravet om flertall vil i praksis kunne knytte seg til en situasjon med både ledige boliger, boliger som straks blir ledige og ja-stemmer/leietakere som vil være med å kjøpe leiegården for å eie egen bolig.

Det er uklart om lovgiverne har vært bevisst den ikke uvanlige situasjonen med mange ledige boliger. Oslo og Trondheim kommune har i praksis tolket loven og lovforarbeidene på en slik måte at de har betraktet tomme boliger som ja-stemmer ved vurdering av eventuelt leietakerkjøp. En slik praktisering av loven vil i noen grad forhindre oppsigelser av leietakere. Hvis bare de leietakerne som faktisk bor i leiegården på salgstidspunktet skal regnes med i avstemmingen, vil huseier kunne avvikle en del av leiekontraktene i forkant for å hindre flertall for beboerkjøp.

Likevel må antallet opprinnelige leietakere/husstander som deltar i kjøp av leiegården være av et visst omfang, både isolert sett, og sett i forhold til opprinnelig kjøpers interesse i å få gjennomført sitt erverv. Lovgiverne har formodentlig både siktet til interesseavveiningen mellom leietakerne og opprinnelig kjøper, og til at inngrepet med sikte på leiegårdslovens krav om stifting av borettslag/sameie vil fremstå som lite hensiktsmessig dersom mange beboere forblir ordinære leietakere. Inngrepet skal med andre ord fremstå både som hensiktsmessig i forhold til lovens formål, og heller ikke være urimelig overfor opprinnelig erverver.

Etter vår vurdering må ledige boliger pluss ja-stemmer utgjøre minst halvparten av alle boliger i leiegården. Nei-stemmer og tomme boliger bør likevel ikke utgjøre mer enn  $\frac{3}{4}$  av alle boliger i eiendommen. Med andre ord er  $\frac{1}{4}$  av leietakerne nok til å kjøpe eiendommen dersom mer enn halvparten av boligene er tomme. En slik praktisering vil sikre opprinnelig kjøper mot at forkjøp blir gjennomført uten at det foreligger et sterkt nok grunnlag. Driften av et borettslag/sameie kan også bli vanskelig dersom det blir mange husstander som ikke eier, men leier bolig hos borettslaget/sameiet.

#### 1) Eksempel på tilstrekkelig flertall for å anbefale bruk av forkjøpsrett :

4 ja-stemmer, 8 tomme leiligheter og 4 nei-stemmer. Her er det altså 12 for (ja-stemmer + tomme boliger) og 4 mot. Nei-stemmer og tomme boliger utgjør 12/16, dvs  $\frac{3}{4}$ . Her foreligger det et sterkt nok grunnlag for forkjøp.

## Trondheim kommune

### 2) Eksempel på utilstrekkelig interesse :

3 ja-stemmer, 9 tomme leiligheter og 4 nei-stemmer. Her er det 12 for ( 3 ja-stemmer + 9 tomme boliger) og 4 mot. Men her kommer  $\frac{3}{4}$ -regelen inn og hindrer forkjøp (nei-stemmer og tomme boliger utgjør mer enn  $\frac{3}{4}$  ). Her foreligger det ikke et sterkt nok grunnlag for beboerkjøp.

### 5.4 Rangering av interessenter

Loven har ingen bestemmelser om prioritering dersom forkjøp kan være aktuelt for flere formål på samme eiendom. Foranledningen til lovinnføringen i 1977 var hensynet til leietakerne, og det er av den grunn riktig å prioritere dem foran kommunen og/eller Studentsamskipnaden.

Det synes rimelig å prioritere vanskeligstilte boligsøkere foran studenter. Praksis viser at studenter lettere skaffer seg bolig privat enn vanskeligstilte boligsøkere.

Dersom bruk av forkjøpsretten er aktuell til flere formål, foreslås en slik rangering :

1. Leietakerne
2. Kommunen
3. Studentsamskipnaden

Studentsamskipnaden i Trondheim har fått saken til uttalelse og har ikke hatt innvending til foreslått rangering.

## 6. Saksbehandling

### 6.1 Forkjøpsrett på vegne av leietakere

Ved telling av antall ja-stemmer og nei-stemmer ved interesse for leietakerkjøp kan det ikke være mer enn en stemme per bolig selv om det er flere leietakere i samme bolig.

Forkjøpsretten kan anbefales benyttet når det er flertall for dette i tråd med stemmerettsreglene som ble drøftet under pkt 5.3. Samtidig bør det ikke være andre forhold som skjønnsmessig taler mot å benytte forkjøpsretten til fordel for beboerne, jf pkt 5.2, og 5.3.

For å bevisstgjøre den enkelte leietaker, for å skape trygghet i gruppen av interessenter, samt for å ha et sikkert grunnlag for å fatte vedtak i saken, er det ønskelig med en erklæring om forpliktelse til kjøp av bolig i leiegården fra et tilstrekkelig antall leietakere. Slik erklæring må leveres senest før saken fremlegges for formannskapet.

### 6.2 Krav om bankgaranti for kommunens økonomiske forpliktelser

Kommunen hefter for selve forkjøpsvedtaket når forkjøpet gjennomføres på vegne av andre. Forutsetningen for bruk av forkjøpsretten til fordel for andre, må være at kommunen ikke belastes med utgifter. For å sikre dette har kommunen en praksis med at leietakerne/Studentsamskipnaden fremlegger en bankgaranti (selvskyldnergaranti) som dekker kommunens økonomiske ansvar i saken, herunder kjøpesum, kjøpsomkostninger (dokumentavgift, tinglysingsgebyr) og eventuelle skjønnsmessige kostnader dersom saken havner i skjønnretten. Garantikravet er en intern sak mellom kommunen og forkjøperne.

Slik garanti bør foreligge i kommunen innen en frist som gjør at garantien kan godkjennes av kommunen før

## **Trondheim kommune**

vedtak om bruk av forkjøpsrett fattes. Fordi det kan være knapt med tid for partene til å ordne med bankgaranti, kan sak om å benytte kommunal forkjøpsrett på vegne av andre likevel fremlegges for formannskapet som fatter et vedtak som betinger at garanti blir fremlagt innen fristen for å benytte forkjøpsretten utgår, dvs fire måneder etter at kommunen har mottatt en fullstendig sak. Forkjøpsvedtaket må erklæres som bortfalt dersom Trondheim kommune ikke har mottatt slik garanti innen fristen.

Når forkjøp gjennomføres, skal eiendommen overdras direkte fra opprinnelig kjøper eller selger til leietakerne ved deres borettslag eller eierseksjonssameie.

### **6.3 Bruk av forkjøpsrett til å skaffe ledige boliger til kommunen**

Dersom det ved bruk av kommunal forkjøpsrett til fordel for leietakerne er ledige leiligheter, kan det være hensiktsmessig for Trondheim kommune å delta i stiftelsen av borettslaget eller sameiet. Hensikten er å skaffe boliger til bruk for utleie til vanskeligstilte. Den kommunale vurderingen skal baseres på boligens egnethet som kommunale utleieboliger, veiet mot de konkrete virkningene for leietakernes kjøp.

Et eventuelt kommunalt vilkår må varsles leietakerne så tidlig som mulig i prosessen fordi det kan påvirke den enkelte leietakers interesse for å delta i kjøpet. Kommunens deltakelse i stiftelse av borettslaget/sameiet kan dessuten i enkelte saker være medvirkende til å realisere et leietakerkjøp. Kommunen må på et bindende grunnlag angi hvor mange boliger som ønskes kjøpt. Kommunen kan da kreve samme prisberegning metode som de opprinnelige leietakerne legger til grunn.

Det skal nevnes at kommunen har lovbestemt rett til å eie inntil 10% av boligene i et etablert borettslag/eierseksjonsameie, slik at kommunen kan kjøpe seg inn på senere tidspunkt til ordinær markedspris.

## **7. Forkjøpsrett på vegne av kommunen**

Innkome saker om kommunal forkjøpsrett til leiegårder vurderes alltid i forhold til kommunens eget behov for utleieboliger til vanskeligstilte på boligmarkedet. Innkjøp/utbedring dekkes innenfor rammen av kommunens investeringsbudsjett for utleieboliger, og det søkes Husbanken om boligtilskudd til delfinansiering.

I forhold til egne anskaffelser vurderer kommunen bygningene og leilighetenes egnethet, beliggenhet, ledighet og den totale økonomien i prosjektet målt opp mot alternativ anskaffelse av egnede utleieboliger. De fleste leiegårder ligger i den sentrumsnære, gamle bebyggelsen. Det varierer hvor godt bygningene er vedlikeholdt og holder en tidsmessig standard. Det kan være en type bygninger som krever stort vedlikehold. I mange tilfeller har boligene vært hyblifisert før salg. Mer enn trekvart av søkermassen til kommunal utleiebolig er enpersons husstander, noe som betinger små, selvstendige boliger. Boliger i leiegårdene tilfredsstiller ikke alltid kommunens behov i forhold til størrelse og planløsning uten vesentlig ombygging. Antallet boliger i en bygning kan være for stort i forhold til å få et godt bomiljø blant beboerne.

Samtidig som kommunale beboere gjerne vil bo sentrumsnært/sentralt i forhold til transport og service, ligger leiegårdene i de strøk av byen der kommunen har mange utleieboliger fra før. Integreringsstrategien og bomiljøhensyn/nærmiljøhensyn veier tungt når nye leiegårder vurderes i forhold til forkjøpsrett.

Kommunal forkjøpsrett til leiegårder gir ikke kommunen rimeligere boliger enn ved annen anskaffelse. Boligens beskaffenhet tilsier ofte at de må påkostes en del, alternativt at de må bygges om for å dekke

## **Trondheim kommune**

kommunens boligbehov. Slike betraktninger gjøres og holdes opp mot alternativ anskaffelse av egnede utleieboliger. Utbudet av boliger er vesentlig annerledes enn ved lovens ikrafttredelse, og lovens verdi i forhold til å skaffe kommunen utleieboliger er således redusert.

### **8 Forkjøpsrett på vegne av Studentsamskipnaden i Trondheim**

Studentsamskipnaden i Trondheim blir forespurt om eventuelt kjøp parallelt med leietakere. Det foreslås at gjennomføring av forkjøpsrett på vegne av Studentsamskipnaden gjøres betinget av at det blir stilt en bankgaranti som dekker kommunens økonomiske ansvar i forkjøpsaken.

Som et ledd i saksforberedelsene til denne saken er Studentsamskipnaden forelagt forslaget til nye retningslinjer og har ikke kommet med kommentarer.

## **9 Delegasjonsbestemmelser**

### **9.1 Forkjøpsrett på vegne av Studentsamskipnaden i Trondheim**

Bystyret har iht delegasjonsreglementets § 14-1 delegert myndigheten til å vedta bruk av kommunens forkjøpsrett til formannskapet med unntak av kommunalt erverv over kr 15.000.000,-, jf bystyrevedtak i sak Bnr. 00/06128 av 31.08.2003.

Det er ingen beløpsgrense når leietakere eller Studentsamskipnaden kjøper.

Utvidelse av loven om kommunal forkjøpsrett til leiegårder til å omfatte også studentsamskipnader nødvendigjør et tillegg i delegasjonsreglementet §14-1, 2. ledd. Bruk av forkjøpsretten til fordel for Studentsamskipnaden i Trondheim sidestilles med kjøp på vegne av leietakerne eller selskap som ledes og kontrolleres av kommunen eller staten. Formannskapet kan ikke videredelegere denne myndighet.

### **9.2 Administrativ avgjørelse om ikke å benytte forkjøpsrett til leiegårder**

Vedtak om ikke å benytte forkjøpsretten har hittil ikke blitt fremlagt for politisk myndighet for vedtak. Administrasjonen har handlet i tråd med den praksis som er beskrevet i denne saken og varslet kjøper/selger om at bruk av forkjøpsretten ikke er aktuell å benytte. For å skape klarhet om vedtaksmyndigheten foreslås det et tillegg til delegasjonsreglementet § 14-1 om at det administrativt kan vedtas å ikke benytte kommunal forkjøpsrett til leiegårder.

### **9.3 Klagebehandling**

Iht § 14-2 er bystyret klageinstans for vedtak truffet av formannskapet, jf delegasjonsreglementets pkt 1.9.1.

Vedtak om ikke å benytte forkjøpsretten må anses å være et enkeltvedtak i forhold til leietakere som ønsker at forkjøpsretten benyttes. I de tilfeller leietakerne vil klage over kommunens vedtak om ikke å benytte kommunens forkjøpsrett på vegne av leietakerne, er det formannskapet som er klageinstans. For å skape klarhet om dette foreslås tillegg til delegasjonsreglementets § 14 – 2, klager.

## **10 Ekstraordinære utgifter**

I utgangspunktet skal kommunen ikke påføres utgifter i forbindelse med bruk av forkjøpsretten til fordel for leieboere/studentsamskipnad, og kommunen har ingen egen budsjettpost i forbindelse med ordningen. I enkelte saker er problemstillingene så spesielle at det kan bidra til at kommunen likevel påføres utgifter. Det kan for eksempel bli en uenighet/rettstvist som medfører kommunale utlegg som det vil være urimelig å

## Trondheim kommune

belaste leietakere/studentsamskipnad, eller Trondheim kommune kan komme i den situasjon at erstatning må betales etter at en rettstvist har gått i kommunens disfavør. Det har vært få saker med ekstraordinære utgifter av betydning for kommunen, bortsett fra i 2003 da kommunen måtte dekke saksomkostninger i forbindelse med sak i Høyesterett, ca 200.000 kroner.

### 11 Salg av kommunal leiegård

Salg av kommunal leiegård omfattes ikke av leiegårdsloven. Det kan imidlertid i mange tilfeller være rimelig at kommunale leietakere kan få samme mulighet som leietakere i privateide leiegårder ved salg. Trondheim kommune kan da ta med en klausul i kontrakten om at de kommunale leietakerne har forkjøpsrett til gården, og at leiegårdslovens bestemmelser blir brukt så langt de passer.

Rådmannen i Trondheim,

Inge Nordeide  
rådmann

Anne Aaker  
boligsjef

Torbjørn Lauritsen/Cathrine Kvarme  
saksbehandlere

Vedlegg: Forslag til retningslinjer for behandling av forkjøpsrett i henhold til lov om kommunal forkjøpsrett til leiegårder av 29.april 1977 nr 34 med tilhørende forskrift av 15.01.1993 nr 30



## **Trondheim kommune**

### **FORSLAG TIL RETNINGSLINJER FOR BEHANDLING AV FORKJØPSSAKER IHT LOV OM KOMMUNAL FORKJØPSRETT TIL LEIEGÅRDER AV 29. APRIL 1977, NR 34 MED TILHØRENDE FORSKRIFT AV 15.01.1993 NR 30**

#### **1. Formål**

Formålet med bruk av kommunens forkjøpsrett er å gi leietakerne i privateide leiegårder som selges en mulighet til å eie egen bolig, samt gi kommunen mulighet til å skaffe boliger til prioriterte formål og Studentsamskipnaden studentboliger.

Retningslinjene nedfeller prinsipp og saksbehandlingsregler som skal bidra til å gjøre saksbehandlingen klar og forutsigbar for alle berørte parter.

#### **2. Forkjøpsrett på vegne av leietakere**

I forhold til hva som er tilstrekkelig interesse for kjøp blant leietakerne gjelder følgende retningslinjer :

- Hver bolig gis en stemme. Dette gjelder selv om det er flere leietakere per bolig.  
Det er uten betydning hvor lang botid leietakerne har.
- Summen av leietakere som forplikter seg til deltakelse i kjøpet pluss antall ledige boliger må til sammen utgjøre mer enn halvparten av det totale antall boliger i leiegården.
- Antall leietakere som ikke ønsker å delta i kjøp av leiegården pluss antall ledige boliger må ikke utgjøre mer enn 3/4 av det totale antall boliger i leiegården.
- Erklæring om forpliktelse til kjøp av bolig i leiegården fra tilstrekkelig antall leietakere må leveres før saken legges frem for politisk behandling.

#### **3. Kommunens kjøpsrett til enkeltboliger**

I saker der kommunen benytter forkjøpsrett på vegne av leietakerne kan det settes vilkår om kjøpsrett til ledige boliger for kommunen på samme vilkår som øvrige andels-/sameiere. Vurderingen skal baseres på boligens egnethet til bruk i kommunens boligpolitikk veiet mot de konkrete virkningene for leietakernes kjøp og stiftelse av borettslag/sameie.

#### **4. Forkjøpsrett på vegne av kommunen**

Kommunen skal vurdere å gjøre bruk av forkjøpsrett på egne vegne i de tilfeller der dette vurderes hensiktsmessig ut fra kommunale boligpolitiske behov, og det etter gjeldende retningslinjer ikke er aktuelt å bruke forkjøpsretten på vegne av leietakerne.

#### **5. Forkjøpsrett på vegne av Studentsamskipnaden i Trondheim**

Bruk av kommunal forkjøpsrett til fordel for Studentsamskipnaden i Trondheim vurderes i de tilfeller der det er uaktuelt å benytte forkjøpsretten på vegne av leietakerne, eller det er uaktuelt for Trondheim kommune å kjøpe til egne boligpolitiske formål.

#### **6. Salg av kommunale leiegårder**

Kommunale leietakere i leiegårder som selges av kommunen, kan gis forkjøpsrett. Retningslinjene og lovens regler for forkjøpsrett brukes tilsvarende så langt de passer, og slik at 4-månedersfristen begynner å løpe fra det tidspunkt kjøper av leiegården undertegner kjøpekontrakt.

## **7. Bankgaranti for kommunens økonomiske forpliktelser**

Trondheim kommune skal som utgangspunkt ikke ha økonomiske utlegg knyttet til bruk av kommunal forkjøpsrett på vegne av leietakerne eller Studentsamskipnaden.

Ved bruk av forkjøpsretten skal leietakere/Studentsamskipnaden levere en bankgaranti til Trondheim kommune som dekker kommunens økonomiske ansvar i forkjøpssaken.

Garantien skal primært foreligge i kommunen innen en frist som gjør at garantien kan godkjennes av kommunen før vedtak om bruk av forkjøpsrett fattes. Alternativt kan vedtak om bruk av forkjøpsrett på vegne av leietakere/Studentsamskipnaden fattes på betingelse av at slik garanti foreligger innen utløp av fristen for å benytte forkjøpsretten, dvs. 4 måneder fra kommunen har mottatt en fullstendig sak. Dersom Trondheim kommune ikke mottar slik garanti innen denne fristen, erklæres forkjøpsvedtaket som bortfalt.

## **8. Delegasjon**

Bystyrets myndighet til å vedta bruk av forkjøpsrett til leiegård er i henhold til Delegasjonsreglementets § 14, punkt 1, delegert til formannskapet.

Kommunale erverv med kjøpesum over kr. 15.000.000,- behandles av bystyret.

Vedtak om ikke å benytte kommunal forkjøpsrett til leiegårder delegeres til Rådmannen eller den han bemyndiger.

## **9. Klageadgang**

Bystyret er klageinstans for vedtak truffet av formannskapet.

Formannskapet er klageinstans etter administrativt vedtak om ikke å benytte kommunens forkjøpsrett på vegne av leietakere eller Studentsamskipnaden i Trondheim.