

Privatmegleren Jæren



---

Referanse: 59011/ 16156  
Ansvarlig advokat: Lars Heskje, e-post: lars@bjornsen-advokatfirma.no  
Utførende: Kristoffer Espeland Klovning, e-post: kristoffer@bjornsen-advokatfirma.no  
Sted/dato: Bryne, 18. mars 2022

---

## **KJØP AV BOLIG, KONSEPT: «DELEI, LEI OG EI»**

### **1 INNLEDNING**

Theodor Dahlsvei AS er utbygger og selger av eierseksjonsleiligheter i prosjektet Kvernalandsborg. Theodor Dahlsvei AS har utviklet et konsept for eierskap av eierseksjonsleiligheter, «Delei, lei og ei».

Konseptet innebærer i hovedsak at kunden kjøper en del av boligen, og leier den resterende del. Innenfor en tidsperiode på fem år har kunden rett til å kjøpe større eierandel i boligen, helt til kunden eier 1/1 andel.

I det følgende vil det beskrives de ulike roller, rettigheter og plikter som henholdsvis kunden og utbyggeren har ifra kjøpstidspunktet/ved inngåelsen av leiekontrakt. Eiendomsmegler mottar i dette notat en orientering om de rettslige sidene ved konseptet overfor kunden.

### **2 PARTENE**

«Delei, lei og ei»-konseptet innebærer at kontraktspartene inngår en kjøpsavtale av en brøkdel av eiendommen (50 prosent eller mer), samtidig som det inngås en leieavtale for resterende del av eiendommen (50 prosent eller mindre). Kunden får dermed *faktisk* tilgang til hele boligen.

Kunden blir dermed regnet som (1) kjøper og (2) leietaker, mens utbyggeren regnes som (1) selger og (2) utleier.

### **3 AVTALENE**

Partene inngår to avtaler på kjøpstidspunktet

- en kjøpsavtale,

- en tidsbestemt leieavtale på fem år.

Partene inngår deretter en eller flere «tilleggsavtaler til kjøpsavtale» ved innløsning av ytterligere eierandeler.

### **3.1 KJØPSAVTALE OG TILLEGGSAVTALE**

#### **3.1.1 Kjøp av første andel**

Kunden tegner en ordinær kjøpsavtale, men med enkelte særlige bestemmelser som følge av at kunden bare kjøper en andel på 50 prosent eller mer, og ikke hele boligen. Megler må følgelig ivareta at kunden blir opplyst om alle særskilte forhold, herunder:

- Urådighetserklæring,
- Pantesikkerhet,
  - o Långivers sikkerhet oppad begrenset til lånebeløp,
  - o Utbyggers sikkerhet på kr 250 000 på andreprioritet,
- Kjøpers risiko for at selgers kreditorer kan ta beslag i selgers del av eiendommen.

Overtakelsestidspunktet og virkningene av overtakelsen er regulert i avtalen.

Den reelle eierandelen skal overskjøtes, og skjøtet blir tinglyst på ordinær måte. Boligen er ny, og det skal følgelig beregnes dokumentavgift av tomteverdien, iht. prisliste.

Eierandelen vil ikke knyttes til et avgrenset faktisk areal av eiendommen, men kjøper og selger inngår i et *ideelt sameie*.

Kunden skal dekke felleskostnadene for hele boligen og vil være den som representerer boligen overfor eierseksjonssameiet.

#### **3.1.2 Innløsning av ytterligere eierandeler**

Når første andel er kjøpt, gis kunden en opsjon til å innløse resterende del av boligen. Dette vil si at kunden har rett, men ikke plikt til å kjøpe ytterligere andeler av boligen. Vederlaget er ikke gjenstand for endring utover prislisten. Denne rettigheten sørger megler for blir tinglyst/beskrevet i skjøtet.

Beregning av dokumentavgift er på annet grunnlag enn tomteverdi, da ytterligere innløsning ikke faller inn under unntaket ved nyoppført bolig. Det skal dermed tas utgangspunkt i boligens markedsverdi på ordinær måte.

---

Denne rettigheten om innløsning av ytterligere eierandeler til oppgitt pris består i fem år fra inngåelsen av kjøpsavtale omtalt i punkt 3.1.1.

Kunden skal presenteres for mal for tilleggsavtale som skal følge som bilag til kjøpsavtalen. Denne er delvis utfylt, men det gjenstår å fylle inn vederlaget, gebyrer og avgifter. Dette fylles inn iht. hvor stor andel som ønskes innløst. Tilleggsavtalen skal dupliseres ved kjøp av ytterligere andeler helt til kunden eier hele boligen selv.

### **3.2 LEIEAVTALE**

Parallelt med kjøpsavtalen, inngås en leieavtale mellom partene. Kjøpet er betinget av at leieforholdet inngås, det vil si at leietaker plikter å leie og utleier plikter å leie ut den ideelle andelen av boligen som utbygger fremdeles eier, til kunden.

Leietakers forpliktelser og rettigheter fremgår av leieavtalen og husleieloven, og kunden må ved inngåelse av kjøpsavtalen følgelig grundig gjennomgå også husleieavtalen.

Husleie er fastsatt etter egen prislister fra utbyggeren og beregnes ut fra hvor stor andel som leies. Denne er utbygger forpliktet til å endre ved endring av andelen.

Leieperioden inngås tidsbestemt, og skal ikke vare mer enn 5 år. Om kjøper overtar eierskapet til hele boligen faller husleieavtalen bort uten oppsigelse.

Om leietaker ikke har kjøpt hele boligen innenfor femårsperioden, vil leieavtalen kunne sies opp og avsluttes. Boligen vil i så måte kunne selges på markedet, til markedspris. Partene har etter femårsperioden i tillegg rett til å løse opp sameiet etter sameieloven § 15.

Med vennlig hilsen  
Bjørnsen Advokatfirma AS

(sign.)  
Kristoffer Espeland Klovning  
Advokatfullmektig  
og Lars Heskje  
Advokat/partner