***Fra***

Styret i Pilestredet Park 11-13 BRL

***Til***

Frimannsgate Parkering AS

***Dato***

16. januar 2012

**SAK: SALG AV GARASJEPLASSER I PP 11-13 PARKERINGSSEKSJONEN**

Viser til Deres planlagte salg av parkeringsplasser i Pilestredet Park 11-13. I den forbindelse har styret i borettslaget Pilestredet Park 11-13 gjennomført en juridisk vurdering med det formål å sikre at borettslagets rettigheter ivaretas. Med rettigheter, menes her den tinglyste erklæring datert 7. mai 2008; ”Rett til leie av parkeringsplass”. Vi har tidligere videreformidlet vår vurdering av saken i møte den 20. desember 2011, men vi ønsker også å gjøre dette i skriftlig form for å understreke vår endelige vurdering.

***Vår vurdering av tinglysningens innhold er følgende;***

1. Salg av enkeltplasser i Parkeringsseksjonen kan kun selges til beboere med leierett i borettslaget Pilestredet Park 11-13.
2. Salg av ideelle eierandeler med *eksklusiv leierett* er ikke i tråd med den gjeldende tinglyst erklæringen – i realitet en omgåelse av bestemmelsen i pkt. 1

**Konkret innebærer vår fortolkning, at en omsetning er begrenset til å realisere aksjer i Frimannsgate Parkering AS (hele eller deler av aksjeposten) eller at en selger enkeltandeler til beboere med leierett i borettslaget.**

Vår vurdering er gjort med utgangspunkt i hva som var formålet med den tinglyste erklæringen og en fortolkning av denne, hvor førstnevnte er svært relevant;

*Byggingen av garasjeanlegget var antatt en forutsetning for å få tillatelse til bygging/rehabilitering av Rikshospitalets tidligere eiendom og utbygger ble pålagt og ”i nødvendig utstrekning sikre (…) parkering av biler”, jfr. plan- og bygningsloven av 1985 § 69. I Oslo ble plikten til å sikre nødvendig parkering på det aktuelle tidspunktet angitt gjennom parkeringsnormen[[1]](#footnote-1).*

*Gjennom byggingen av Parkeringsseksjonen har utbygger sikret at lovens krav til parkering er oppfylt, noe som må ha vært et krav fra kommunen for å få tillatelse til bygging. Gjennom Erklæringen har kommunen også sikret at de krav som er stilt til antall plasser gis vern også etter at tillatelse til bygging er gitt.*

Dersom en i etterkant gjennomfører en realisasjon av anlegget ved salg av ideelle andeler, så er dette i strid med tinglysningen. Bestemmelsen åpner for salg til andelseiere i Borettslaget, men ikke til eksterne.

Tinglysningen angir videre at en beboer som har leierett ikke kan leie ut denne eller selge denne uavhengig av leieretten i borettslaget. Denne begrensningen er en klar indikasjon på at det ikke er åpning for fri omsetning av plasser eller leieretter.

Selv om foreslått løsning fra dere ikke er enkeltplasser, så er det i realitet dette som foreslås gjennom samtidig å tilby en *eksklusiv leierett*. Dette anses fra vår side som en omgåelse av tinglysningens bestemmelser. Tinglysningens ordlyd indikerer også at det forutsetningsvis skal være *en eier* og en oppsplitting i flere ideelle eierandeler er antatt også et brudd på forutsetningene for Oslo Kommunes samtykke.

Selv om en er enig om å være uenig om pris, så kan en heller ikke se bort fra dette forholdet. Siste transaksjon på anlegget verdsetter dette til 12,5 MNOK og som utgjør en pris på 162 338 per plass. En kan i den forbindelse hevde at dette er et *godt kjøp* eller at *finansielle forhold* (antatt effekt av finanskrise etc.) forklarer den lave prisen, både sett opp i mot kostnader med utbygging og den pris som er satt på hver andel. Men slik vi ser det, så er dette en sterk indikasjon på at salget har skjedd i lys av den tinglyste erklæring som følger anlegget og som i så måte er *prisdempende* i et salg av anlegget. Et salg av plasser til 400 000 er på et nivå som i realitet innebærer at en ikke overfor en beboer er i stand til å innfri tinglysningen, da samlet kostnad (finansiering + driftskostnader) vil overstige dagens leiepris for flertallet av leietakerne i borettslaget.

Slik saken foreligger, vil styret i borettslaget ikke akseptere den valgte løsning og setter som en minimumsforutsetning at samtykke fra Oslo Kommune innhentes, før en fortsetter salgsprosessen.

Vi oppfatter videre at prosessen som er igangsatt ikke er godt nok juridisk fundamentert og en har primært hatt fokus på enklest mulig fremgangsmåte for et salg av plasser i anlegget. En kan heller ikke bare se på dagens leiesituasjon, da denne over tid vil forandre seg og det faktum at det er få leietakere fra borettslaget i dag er ikke i seg selv avgjørende. Vurderingen må ses i lys av et lengre perspektiv.

Vi imøteser en tilbakemeldig på dette notat og vi kan gjerne ta en diskusjon på de punkter som er gjennomgått ovenfor. Imidlertid er som sagt vår konklusjon pt. at salget ikke kan gjennomføres slik det er planlagt i per dd.

På vegne av styret i Pilestredet Park Borettslag

Martin Prytz

Styreleder

Dette er av vesentlig betydning for hele salgsprosessen og informasjonsplikten til potensielle kjøpere.

1. Veiledningshefte for parkeringsnormen er tilgjengelig på <http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/plan/annet/article26978-8028.html> [↑](#footnote-ref-1)