

Innhold

Forord.....	5
1. Presentasjon av tema.....	19
2. Servitutter	23
2.2 Hvorfor ha fokus på servitutter, herunder litt om ekspropriasjon	23
2.1 Innledning.....	25
2.3 Hva er servitutter? Typetilfeller.....	26
2.4 Servitutter i forhold til allemannsrett	27
2.5 Hvor kan man få oversikt over eksisterende servitutter?	28
2.5.1 I salgsoppgaven	28
2.5.2 I utskrift fra eiendomsregister eller grunnboken	29
2.5.3 Ikke registrerte servitutter –hevde	31
2.6 Innholdet i servitutter.....	32
2.6.1 Generelt	32
2.6.2 Veiretter	33
2.6.2.1 Innledning.....	33
2.6.2.2 Hvilke fremkomstmåter kan benyttes på veien?	34
2.6.2.3 Kan andre brukere gis adgang til å bruke veien?	35
2.6.3 Strøkservitutt, byggeforbud og lignende	36
2.6.3.1 Innledning.....	36
2.6.3.2 Kan strøkservitutt/byggeforbud oppheves av en reguleringsplan?	36
2.7 Endring og avløsning av servitutt.....	39
2.7.1 Innledning	39
2.7.2 Endring.....	40
2.7.3 Avløsning.....	42
2.7.4 Jordskifteloven	42
2.8 Anmodning om sletting etter tinglysingsloven	42
3. Eiendommens planmessige status	44
3.1 Innledning.....	44
3.2 Plantyper.....	45
3.3 Plantyper etter plan- og bygningsloven.....	46

3.4	Hvordan få oversikt over eksisterende plantyper for eiendommen	47
3.5	Kommuneplanens arealdel, reguleringsplan og detaljregulering	47
3.5.1	Kommuneplanens arealdel	47
3.5.1.1	Generelt	47
3.5.1.2	Innhold i planen	48
	Hensynsoner	49
	Generelle planbestemmelser	49
	Bestemmelser til de enkelte arealformål	50
3.5.1.3	Utarbeidelse og vedtakelse	50
3.5.1.4	Endring og opphevelse av kommuneplanens arealdel.....	51
3.5.2	Reguleringsplan.....	51
3.5.2.1	Generelt om reguleringsplan, område-regulering og detaljregulering – herunder reguleringsplikt	51
3.5.2.2	Områderegulering	54
3.5.2.3	Utarbeidelse og vedtakelse	58
3.5.3	Detaljregulering.....	59
3.6	Oppsummering med enkel oversikt over plantypene.....	60
3.7	Kommuneplanens arealdel, reguleringsplanens og detaljplanens betydning.....	62
3.7.1	Virkning for nye tiltak.....	62
3.7.2	Virkning som ekspropriasjonsgrunnlag/innløsningsgrunnlag	63
3.7.3	Virkning av planendringer	64
3.7.4	Virkning av gitt byggetillatelse	65
3.7.5	Gyldighetstid av plan	66
3.8	Forholdet mellom forskjellige planer	67
3.8.1	Innledning	67
3.8.2	Forholdet mellom flere kommuneplaners arealdel	67
3.8.3	Forholdet mellom kommuneplanens arealdel og reguleringsplan.....	67
3.8.4	Forholdet mellom flere reguleringsplaner	68
3.9	Utbygging i strid med eksisterende planer	69
3.9.1	Innledning	69
3.9.2	Dispensasjon	69
3.9.2.1	Innledning.....	69
3.9.2.2	Når foreligger det grunnlag for å dispensere?	70
3.9.2.3	Søknad om dispensasjon	71
3.9.3	Mindre endringer av reguleringsplan.....	71
3.9.3.1	Innledning.....	71

	3.9.3.2	Forskjell mellom å dispensere fra og å endre en reguleringsplan	72
	3.9.3.3	Planendringer med forenklet saksbehandling	73
	3.9.4	Forslag til ny plan	74
3.10		Utbyggingsavtaler	75
	3.10.1	Innledning	75
	3.10.2	Hva er utbyggingsavtaler?.....	75
	3.10.3	Mulig innhold i utbyggingsavtaler	77
	3.10.4	Saksbehandlingsregler for å kunne inngå utbyggingsavtaler	79
	3.10.5	Hva bør en utbyggingsavtale inneholde?	81
3.11		Oversikt over plantyper i 1985-loven opp mot dagens plan- og bygningslov	81
	3.11.1	Om lovendringen.....	81
	3.11.2	Planer vedtatt iht. tidligere plan- og bygningslov.....	83
3.12		Lov- og forskriftsendringers betydning for fortolkningen av planer	83
4.		Kjøp av eiendommen. Bud og forbehold	84
		Avtaleinngåelse – noen vanlige kontraktstyper	
	4.1	Innledning – presentasjon av temaet.....	84
	4.2	Spillerom i lovverket – bakgrunnsretten – fravikelighet	85
	4.3	Betydningen av å undersøke eiendommen	87
	4.4	Innledende fase – budgivning	88
	4.4.1	Innledning	88
	4.4.2	Tilbud uten forbehold.....	88
	4.4.3	Noen vanlige typer forbehold.....	89
	4.4.3.1	Generelle kontraktsforbehold	89
	4.4.3.2	Forbehold om styrets godkjenning	90
	4.4.3.3	Finansieringsforbehold.....	90
	4.4.3.4	Forbehold om konsesjon	91
	4.4.3.5	Forbehold om forurensning i grunnen	91
	4.4.3.6	Forbehold om offentlig regulering.....	92
	4.4.3.7	Forbehold om due diligence (DD) – gjennomgang av eiendommen.....	92
4.5		De vanligste kontraktstyper/kontraktsvilkår	93
	4.5.1	Innledning	93
	4.5.2	Kontrakt uten særlige ansvarsfraskrivelser.....	94
	4.5.3	Kontrakt med «as is»-klausul («som den er» forbehold) – avhendingslova § 3-9.....	94
	4.5.4	Kontrakt med utvidet «as is»-klausul	96
	4.5.5	Kontrakt uten reklamasjonsrett	96
5.		Kjøp av eiendommen – felles utviklingsprosjekter og opsjonsavtaler	98
	5.1	Avtale om felles utvikling.....	98

5.2	Om opsjonsavtaler	98
5.2.1	Hva er en opsjonsavtale?	98
5.2.2	Hvorfor inngå en opsjonsavtale?	99
5.2.3	Enkelte viktige forhold å avklare ved bruk av opsjonsavtaler	99
6.	Kjøp av eiendommen	101
	– forhold ved kjøp av utleid eiendom	
6.1	Innledning	101
6.2	Husleielovens anvendelsesområde	101
6.3	Eiendom helt eller delvis utleid til næringsformål	102
6.4	Eiendommen er helt eller delvis utleid til boligformål	105
6.4.1	Innledning	105
6.4.2	Kort om leieprisvernet og oppsigelsesvernet	106
	Leieprisvernet, jf. husleieloven kapittel 4 ..	106
	Oppsigelsesvernet i kapittel 9	107
6.4.3	Lov om kommunal forkjøpsrett til leiegårder (leiegårdsloven)	107
6.4.3.1	Hva loven gjelder	107
6.4.3.2	Forkjøpsretten utløses	108
6.4.3.3	Plikt til å sende melding	108
6.4.3.4	Forkjøpsretten benyttes – særlig om verdifastsettelse ved overdragelse av aksjer	109
6.4.3.5	Forkjøpsrett – konsekvenser av unnlatt melding til kommunen	110
6.4.4	Bortfalt kjøperett for leier etter eierseksjonsloven	111
7.	Kjøp av eiendomsselskap – mer om due diligence	112
7.1	Innledning	112
7.2	Faktisk og rettslig gjennomgang av eiendommen	113
7.3	Selskapsgjennomgang ved erverv av eiendomsselskapet	114
	Regnskapsgjennomgang	114
	Skatter og avgifter	115
	Andre forpliktelser i selskapet	115
7.4	Stikkordsmessig huskeliste for due diligence	115
	Gjennomgang av selskapsdokumenter	116
	Gjennomgang av virksomhetens eiendeler og driftsmidler	116
	Gjennomgang av fast eiendom	116
	Gjennomgang av leverandøravtaler	117
	Gjennomgang av forsikringer	117
	Gjennomgang av offentligrettslige forhold	117
	Gjennomgang av tvister	117
	Gjennomgang dersom selskapet har ansatte	117

8. Kjøp av eiendomsselskap – mer om avtalevilkår og prisfastsettelse...	119
8.1 Innledning.....	119
8.2 Avtalt kjøpesum for aksjer.....	119
8.3 Avtalevilkår om eiendommens og selskapets tilstand – forholdet til bakgrunnsretten	121
8.4 Flere aksjeeiere som selgere.....	121
9. Kjøp av eiendom – konsesjon.....	122
9.1 Innledning.....	122
9.2 Hva er konsesjonspliktig?.....	122
9.2.1 Innledning	122
9.2.2 Konsesjonsplikt for bruksretter/leieretter over fast eiendom	123
9.2.3 Ikke konsesjonsplikt ved aksjeervert	124
9.3 Unntak fra konsesjonsplikten	124
9.3.1 Unntak som følger direkte av konsesjonsloven.....	124
9.3.2 Unntak som følger av forskrift.....	125
9.4 Konsesjon og boplikt (såkalt 0-konsesjon).....	126
9.5 Egenerklæring, søknad, avgjørelse og vilkår for konsesjon	127
9.5.1 Egenerklæring	127
9.5.2 Søknad om konsesjon	127
9.5.3 Avgjørelse	127
10. Kjøp av eiendommen – om utsatt overskjøting	129
10.1 Innledning.....	129
10.2 Bruk av blanko-skjøte.....	129
10.3 Ulempe og risiko ved utsatt overskjøting	130
11. Kjøp av eiendommen – dokumentavgift.....	132
11.1 Utgangspunkt: dokumentavgiftsloven – Stortingets avgiftsvedtak	132
11.2 Dokumentavgiftsplikten – avgiftsgrunnlaget	132
11.3 Unntak fra dokumentavgiftsplikten.....	133
11.3.1 Kort om unntakene i avgiftsvedtakets § 1 og 2	133
11.3.2 Særlig om unntakene i avgiftsvedtaket § 3.....	134
Selvstendig og i sin helhet nyoppført bygning	135
Eiendommen ikke tatt i bruk.....	135
12. Utvikling av eiendommen	137
– presentasjon av ulike eiermodeller	
12.1 Innledning.....	137
12.2 Generelt om de ulike eiermodeller og obligasjonsboliger.....	138
12.3 Eiendommer med eget gårds- og bruksnummer	139
12.3.1 Kjennetegn.....	139
12.3.2 Rettslig regulering.....	140
12.4 Tingsrettslige sameier	140
12.4.1 Kjennetegn.....	140

12.4.2	Rettslig regulering	141
12.4.3	Forholdet til eierseksjonsloven	141
12.5	Eierseksjonsboliger	141
12.5.1	Kjennetegn	141
12.5.2	Rettslig regulering	142
12.5.3	Bolig- eller næringsseksjoner	142
12.5.4	Helårs- eller fritidsboliger	143
12.5.5	Samleseksjoner	143
12.5.6	Forbud mot eierseksjonslignende modeller m.m.	143
12.6	Borettslagsboliger	144
12.6.1	Kjennetegn	144
12.6.2	Forhold til eierseksjonsmodellen	145
12.6.3	Rettslig regulering	145
12.7	Boligaksjeselskaper	146
12.7.1	Kjennetegn	146
12.7.2	Rettslig regulering	146
12.7.3	Forbud mot etablering av nye boligaksjeselskaper	146
12.8	Begrenser eiermodellen valg av boligtyper?	147
12.9	Eid eller festet grunn	148
12.9.1	Innledning	148
12.9.2	Eid grunn	148
12.9.3	Tomtefeste	148
12.9.3.1	Hva er tomtefeste?	148
12.9.3.2	Hvilket spillerom gir lovverket?	149
	Festeavgiften	149
	Varighet av kontrakten	150
	Innløsning	150
12.9.3.3	Forbud mot etablering av visse festeforhold for bebygd eiendom	151
13.	Utvikling av eiendommen – mer om borettslags- og eierseksjonsmodellene	153
	Forskjeller og likheter av betydning for valg av organisasjonsform	
13.1	Innledning	153
13.2	Stiftelse og registrering	154
13.2.1	Borettslag – stiftelse	154
	Hvem kan stifte et borettslag?	154
	Fremgangsmåten	154
	Når bør borettslaget stiftes?	156
13.2.2	Borettslag – registrering i Foretaksregisteret	157
13.2.3	Borettslag – registrering av borettslagsandelene i grunnboken	157

13.2.4	Eierseksjonssameie – etablering/stiftelse.....	158
	Når kan utbygger tinglyse/etablere eierseksjonssameie?	158
13.2.5	Eierseksjonssameier – krav til seksjoneringsøknad – sameiebrøker	159
13.2.6	Eierseksjonssameier – registrering i grunnboken	162
13.2.7	Eierseksjonssameier – registrering i Foretaksregisteret.	162
13.3	Eierforhold til eiendom og bygninger i de to organisasjonsformer	162
13.3.1	Borettslag.....	162
13.3.2	Eierseksjonssameier	163
13.4	Krav til boligstandard	164
13.4.1	Innledning	164
13.4.2	Borettslag.....	164
13.4.3	Eierseksjonssameier	164
13.5	Finansiering av boligene	165
13.5.1	Innledning	165
13.5.2	Borettslag – delvis finansiering av kjøp ved fellesgjeld	165
13.5.3	Eierseksjonssameier – finansiering ved kjøp	167
13.5.4	Finansiering – betydningen for valg av organisasjonsform	167
13.6	Råderett over boligen.....	168
13.6.1	Innledning	168
13.6.2	Faktisk råderett.....	168
	13.6.2.1 Borettslag	168
	13.6.2.2 Eierseksjonssameier.....	169
13.6.3	Rettslig råderett	169
	13.6.3.1 Borettslag	169
	Hvem kan være andelseier og m.a.o. kjøper?	169
	Sameie i andel.....	170
	Adgang til utleie (overlating av bruk).....	170
	Særlig om korttidsutleie	171
	Forkjøpsrett	172
	13.6.3.2 Eierseksjonssameier.....	172
	Særlig om korttidsutleie	173
	Lovbestemt rett for juridiske personer til å erverve seksjoner	173
	Ervervsbegrensning i eierseksjonsloven § 23. Lovendring.....	174
13.7	Fordeling av felleskostnader – ansvar for fellesforpliktelser	175
13.7.1	Innledning	175
13.7.2	Borettslag.....	176
	Fastsettelse fordelingsnøkkel – endringer ..	176
	Andelseiers ansvar for borettslagets forpliktelser.....	176

13.7.3	Eierseksjonssameier	177
	Fastsettelse av fordelingsnøkkel for felleskostnader – endringer.....	177
	Ansvar for seksjonseierens fellesforpliktelser	178
13.8	Mislighold av fellesforpliktelser – konkurs	178
13.8.1	Borettslag.....	179
13.8.2	Eierseksjonssameie	179
13.9	Oppløsning.....	180
13.9.1	Borettslag.....	180
13.9.2	Eierseksjonssameie	180
14.	Utviklingen av eiendommen – om organisering av parkeringsplasser og anleggseiendom	182
14.1	Innledning.....	182
14.2	Krav til parkeringsplasser etter plan- og bygningsloven.....	184
14.2.1	Innledning	184
14.2.2	Kravene i plan- og bygningsloven.....	185
14.2.3	Planbestemmelser	186
14.2.4	Bindinger som gjelder parkeringsplasser.....	187
14.3	Ulike måter å organisere parkeringsarealer på i et eierseksjonssameie.....	188
14.3.1	Fellesareal	189
	14.3.1.1 Hvordan etablere parkeringsplassene som fellesareal?.....	189
	14.3.1.2 Hvilken disposisjonsrett har sameierne over parkeringsplassene som er fellesareal?	189
	14.3.1.3 Fordeler med å organisere parkeringsplasser som del av fellesarealet?.....	190
	14.3.1.4 Noen ulemper med en slik organisering? ..	190
14.3.2	Vedtektsfestet enerett	191
	14.3.2.1 Når kan det vedtektsfestes en enerett?	191
	14.3.2.2 Hvordan etableres vedtektsfestet enerett til parkeringsplasser?.....	192
	14.3.2.3 Hvilken disposisjonsrett har seksjonseierne over arealer som de har en vedtektsfestet enerett til?.....	193
	14.3.2.4 Noen fordeler med vedtektsfestet enerett ..	193
	14.3.2.5 Noen ulemper med vedtektsfestet enerett...	193
14.3.3	Tilleggsdel.....	195
	14.3.3.1 Når kan det etableres tilleggsdeler?	195
	14.3.3.2 Hvilken disposisjonsrett har seksjonseierne over tilleggsdeler?.....	196
	14.3.3.3 Noen fordeler med å organisere parkeringsplasser som tilleggsdeler.....	197

14.3.3.4	Noen ulemper med parkeringsplasser som tilleggsdeler.....	197
14.3.4	Egen næringsseksjon (garasjeseksjon)	197
14.3.4.1	Når kan det etableres egen næringsseksjon (garasjeseksjon)?	197
14.3.4.2	Hvordan etablere parkeringsplasser som egen næringsseksjon?	198
14.3.4.3	Hvilken disposisjonsrett har sameierne over næringsseksjonen?	198
14.3.4.4	Noen fordeler med å organisere parkeringsplassene som egen næringsseksjon i sameiet	199
14.3.4.5	Noen ulemper med å organisere parkeringsplassene som egen næringsseksjon i sameiet	199
14.4	Ulike måter å organisere parkeringsarealer i et borettslag	199
14.4.1	Fellesareal	200
14.4.1.2	Når kan det etableres fellesarealer?	200
14.4.1.3	Hvordan etablere parkeringsplassene som fellesareal?.....	200
14.4.1.4	Hvilken disposisjonsrett har andelseierne over parkeringsplassene som er fellesareal?..	200
14.4.1.5	Noen fordeler og ulemper med en parkeringsplasser som fellesareal	201
14.4.2	Bruksrett	201
14.4.2.1	Når kan det avtales bruksrett til parkeringsplasser?.....	201
14.4.2.2	Hvordan etablere bruksrett til parkeringsplassene?.....	201
14.4.2.3	Noen fordeler og ulemper med bruksrett til parkeringsplasser.....	202
14.5	Opprettelse av anleggseiendom, spesielt om garasjeanlegg.....	202
14.5.1	Innledning.....	202
14.5.2	Vilkår for å opprette anleggseiendom	203
14.5.3	Eksempler på anleggseiendommer.....	205
14.5.4	Noen fordeler med garasjeanlegg som anleggseiendom	208
14.5.5	Noen ulemper med garasjeanlegg som anleggseiendom	209
15.	Utvikling av eiendommen – om trinnvis utbygging.....	210
15.1	Innledning.....	210
15.2	Ett prosjekt for hvert trinn	210
15.2.1	Innledning.....	210
15.2.2	Betydningen for salgsinformasjon	211
15.2.3	Ferdigstilling/overtakelse	211

15.2.4	Hjemmelsoverføring – noen forutsetninger	212
	Eierseksjonssameier	212
	Eierseksjonsloven – forslag om nye regler for regulering av større utbyggingsprosjekter	213
	Sammenslåing av eierseksjonssameier	215
	Borettslag	216
15.2.5	Tidlig kontakt med kommunen.....	216
15.3	Ett prosjekt for alle trinn – eierseksjonssameie.....	217
15.3.1	Innledning	217
15.3.2	Eierseksjonssameie – når flere byggetrinn kan omfattes av seksjoneringsbegjæringen	217
15.3.3	Eierseksjonssameie – når senere byggetrinn forutsetter reseksjonering	218
15.4	Ett prosjekt for alle trinn – borettslag.....	219
15.4.1	Borettslaget er stiftet med antall andeler som omfatter flere byggetrinn	219
15.4.2	Borettslag – særlig om overføring av bruksrett i medhold av borettslagsloven § 2-12 andre ledd.....	220
15.4.3	Borettslag – når laget er stiftet med det antall andeler som kun omfatter første byggetrinn	220
15.5	Organisering av eierskap, forvaltning og drift av arealer og funksjoner som skal være felles for flere byggetrinn.....	221
16.	Utvikling av eiendommen – om byggetillatelse	223
16.1	Innledning.....	223
16.2	Ulike saksbehandlingsregler.....	224
16.2.1	Forhåndskonferanse.....	225
16.2.2	Søknadsbehandling	227
16.2.2.1	Innledning.....	227
16.2.2.2	Søknader som behandles i ett trinn	227
16.2.2.3	Søknader som behandles i flere trinn	228
16.2.2.4	Særskilt dispensasjonssøknad.....	230
16.2.2.5	Frister for å behandle søknader.....	230
16.2.3	Unntatt saksbehandling.....	231
17.	Entrepriseform	233
17.1	Innledning.....	233
17.2	Oversikt over de ulike fasene i et byggeprosjekt og aktører på byggherresiden.....	234
	Programmering.....	234
	Skisseprosjekt	235
	Forprosjekt	235
	Hovedprosjekt	235
	Detaljprosjekt.....	235

	Kontrahering/kontraktsinngåelser.....	235
	Produksjonsplanlegging – produksjon – overtakelse.....	235
17.3	Oversikt over de vanligste entrepriserformene	236
17.3.1	Innledning	236
17.3.2	De vanligste utførelsesentrepriserformene – NS 8405 og NS 8406.....	237
17.3.2.1	Innledning.....	237
17.3.2.2	Hovedentreprise – noen særtrekk.....	238
17.3.2.3	Delt entreprise – noen særtrekk.....	238
17.3.2.4	Generalentreprise – noen særtrekk	238
17.3.3	Totalentreprise – NS 8407	239
17.4	Valg av entrepriserform	240
17.4.1	Innledning	240
17.4.2	Fordeler og ulemper ved en ordinær utførelsesentreprise	240
17.4.3	Fordeler og ulemper ved totalentreprise	240
17.5	Kort om helse, miljø og sikkerhet (HMS) – byggherreforskriften	241
17.5	Tilpasning av entrepriskontrakt til vilkår ved salg av boligene til forbrukere	241
17.5.1	Innledning	241
17.5.2	Erstatning ved mangler.....	242
17.5.3	Forsinkelse og dagmulkt	243
17.5.4	Endringer	243
18.	Salg av boligene – markedsføringen – meglers rolle.....	245
18.1	Innledning.....	245
18.2	Utarbeidelse av salgsoppgave	246
18.2.1	Salgsoppgaven.....	246
18.2.2	Utarbeidelse av salgsoppgaven	246
	Skal det opplyses om offentlige pålegg og nabovarsler?.....	255
18.3	Spesielle utfordringer ved utforming av salgsoppgaver for boliger under oppføring	256
18.3.1	Bruk av illustrasjoner	256
18.3.2	Salgsoppgave utarbeidet i en tidlig fase	257
18.3.3	Angivelse av bestemte merkevarer.....	257
18.4	Hva bør være vedlegg til salgsoppgaven?	258
18.5	Tilstandsrapport.....	258
18.6	Bransjenorm for markedsføring av boliger.....	259
	Forholdet mellom annonse og salgsoppgave	261
	Prisantydning	261
	Bruk av bokostnader/månedskostnader	261
	Tomt, herunder festekontrakt	261
	Pris	262

	Annonsering i medier med plass- eller tids- begrensninger	262
	Direkte markedsføring	262
18.7	Hvem har ansvar for feil i salgsprospekt eller annonse?	263
18.7.1	Innledning	263
18.7.2	Meglernes ansvar.....	263
18.7.3	Utbyggers ansvar.....	264
18.7.4	Solidaransvar	264
19.	Salg av boligene – inngåelse av avtalen	266
19.1	Innledning.....	266
19.2	Salg av ferdig utbygde boliger	267
19.2.1	Innledning – avhendingslova	267
19.2.2	Enkelte vanlige kontraktsforutsetninger og forbehold ved salg av nyoppført bolig.....	268
19.2.3	Noen fordeler ved salg av boligene først når de er ferdig utbygd	269
19.3	Salg av boliger under oppføring.....	271
19.3.1	Innledning – bustadoppføringslova – virkeområde	271
19.3.2	Avtalen – spillerom i lovverket.....	271
19.3.3	Om enkelte praktiske forbehold	273
19.3.3.1	Forbehold om rett til å kansellere avtalen dersom prosjektet ikke igangsettes	273
19.3.3.2	Forbehold knyttet til endringer/avvik	274
19.3.3.3	Avgrensning av kjøpers rett til å kreve endringer.....	274
19.3.3.4	Regulering av kjøpers ev. videresalg i oppføringsperioden	275
19.3.3.5	Regulering av fremdrift, ferdigstilling og overtakelse	276
	Litteratur.....	277
	Stikkordregister.....	283