



Lokalforeningskurs

Bergen 10. november 2016.

**Kursarrangører: Norges Eiendomsmeglerforbund
og Vestlandet Eiendomsmeglerforening**

KURS

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

2016



**MNEF
= ditt mester-
merke**

**NEF
kursinnhold
med fokus på
kvalitet**

ambita Infoland

AMBITA AS

Nettbutikk: www.infoland.no
Telefon: 24 13 35 50
e-post: support@ambita.com

Ambita Infoland er en nasjonal formidlingskanal for eiendoms- og geografisk informasjon i Norge. Denne tjenesten gir tilgang til oppdaterte opplysninger innen eiendom, kart-, vei- og plandata, samt foto i Norge, med et enkelt brukergrensesnitt. Her får man hele beslutningsgrunnlaget man trenger for å gjennomføre kjøp, salg, utbygging og forvaltning av eiendom.

- Her finner man informasjon fra Grunnbok og Eiendomsregisteret, samt teknisk nøkkelinformasjon for hele landet fra Matrikkelen
- Kart, eiendomsinformasjon og plandata for ca. 75 % av alle landets eiendommer
- Forvaltningsinformasjon for ca. 70 % av alle borettsandelene
- Omsetningsrapport fra Eiendomsverdi AS og nabolagsprofil fra Eiendomsprofil AS
- eTinglysnings- og eSigneringsløsninger



HELP FORSIKRING AS

Postboks 1470 Vika, 0124 Oslo
Telefon: 22 99 99 99
E-post: post@help.no
Web: www.help.no

HELP Boligkjøperforsikring er den opprinnelige boligkjøperforsikringen, kjøpers motvekt til selgers eierskifteforsikring. Siden 2005 har vi gitt boligkjøpere spesialisert advokathjelp gjennom hele klageprosessen til saken er løst. De aller fleste meglerkjeder tilbyr i dag boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring til sine boligkjøpere. HELP Forsikring er det eneste forsikringselskapet i Norge som spesialiserer seg på advokatforsikring (rett til advokat privat gjennom forsikring). HELP Forsikring bistår mer enn 130 000 LO-medlemmer og deres familier på privatlivets viktigste rettsområder. Vi har ca. 130 ansatte i Norge, Sverige og Danmark, rundt 100 av disse er advokater eller advokatfullmektiger.





**Norges Eiendomsmeglerforbund og
Vestlandet Eiendomsmeglerforening
presenterer kursene:**

«Eiendomsmegling og skifteoppgjør»
*v/ advokat MNA Nina Fodstad Skumsrud,
Norges Eiendomsmeglerforbund*

og

**«Ny boenhet på loftet eller ny garasje i hagen – hva må megler
undersøke og opplyse om?»**
v/advokat MNA Silje Nesteng Andersen, Help Forsikring

Bergen, torsdag 10. november 2016

Vedlegg:

- *Utdrag fra Plan- og bygningsloven*
- *Utdrag fra byggesaksforskriften (SAK 10)*
- *Utdrag fra byggteknisk forskrift (TEK 10)*

Eiendomsmegling og skifteoppgjør

Vestlandet Eiendomsmeglerforening 10. november 2016

Advokat Nina Fodstad Skumsrud

nina@nef.no

Tlf. 45 48 50 89



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUNDET NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra

Skifte av dødsbo – meglernes utfordringer



- To typer skifte av dødsbo:
 - Offentlig skifte – det oppnevnes en bobestyrer som forestår skifteoppjøret
 - Privat skifte – en/flere av arvingene overtar boet og forestår skifteoppjøret selv eller ved f. eks. en advokat

- Utfordringene for meglere ved private skifte av dødsbo:
 - Hvem kan gi salgsoppdrag?
 - Hvem skal føres opp i hjemmelsklæringen?
 - Hvem skal signere dokumenter, f. eks. skjøter?
 - Hvem skal man utbetale oppgjør til?
 - Kundekontroll



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUNDET NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra

Privat skifte av dødsbo



JURIDI
SK

1) Erklæring om privat skifte av dødsbo

Skifteloven § 78:

«Skal boet bli skiftet privat, må *en eller flere* av de myndige loddeiere overfor retten *avgi erklæring om å påta seg ansvaret for de forpliktelser som påhviler avdøde*. Hvor flere loddeiere påtar seg dette ansvaret, hefter de fullt og solidarisk overfor kreditorene.

- Hva ligger i å avgi en slik erklæring?
- Hva gir det rett/plikt til ?

2) Skifteattest

Skifteloven § 82:

«Den eller de som er legitimert ved skifteattest, forestår det private skiftet, selv eller ved fullmektig.»

- Når utstedes skifteattest, til hvem og hva innebærer en slik attest?

3) Fullmakt

- Når avgis det fullmakter, til hvem, fra hvem og hva brukes det til?



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUNDET (NEF.NO)

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra

ga-0008b.pdf (SIKRET) - Adobe Acrobat

Fil Rediger Vis Vindu Hjelp

Apne Opprett

Tilpass

1 / 2 143%

Verktøy Fyll ut og signer Kommentar

Fyll ut følgende skjema. Uthev eksisterende felt

Til tingretten/byfogdembetet

Erklæring om privat skifte av dødsbo
(Overtakelse av arv og gjeld)

Sted og dato

Opplysninger om avdøde

Navn	Fødselsnummer (11 siffer)	Dødsdato
Boligadresse	Postnr.	Poststed

Avdøde var ved sin død: (kryss av i riktige ruter)

Ugift/skilt Separert Gift

Enke/enkemann eller gjenlevende samboer. Oppgi ektefelles/samboers dødsdato: _____

Avdøde satt i uskiftet bo Boet etter førstavede er skiftet

Testament

Avdøde etterlot seg IKKE testament/gjensidig testament/arvepakt

Avdøde etterlot seg testament(er)/gjensidig testament/arvepakt av dato(er): _____

Testamenter vedlegges i original om dette ikke er sendt inn/innlevert til retten tidligere.

Start

NO 13:45 01.02.2015

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUNDET (NEF.NO)

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra

ga-0008b.pdf (SIKRETT) - Adobe Acrobat

Apne Opprett Verktøy Fyll ut og signer Kommenter

Fyll ut følgende skjema.

Opplysninger om ektefelle eller samboer med arverettigheter (se kort orientering på side 2)

Denne rubrikken fylles eventuelt ut med navn på gjenlevende ektefelle/samboer eller navn på for avdød ektefelle/samboer.

Navn	Fodselsnummer (11 siffer)	
Boligadresse/siste bosted	Postnr.	Poststed

Opplysninger om arvinger

Hvis gjenlevende ektefelle/samboer er enearving, fylles ikke denne rubrikken ut. Hvis avdøde satt i uskiftet bo eller hadde overtatt boet i henhold til gjensidig testament, må også eventuelle særskilte arvinger etter forstavede ektefelle/samboer fores opp. Også arvinger som ikke overtar gjeldsansvaret fores opp. Verger for umyndige arvinger fores opp på linjen under aktuelle arving. Hvis det ikke er plass nok, kan fortegnelsen fortsette på eget ark eller på flere skjemaer.

Det er følgende arvinger i boet:

Fullt navn	Fødselsdato	Adresse	Slektskap med avdøde
1			
2			
3			
4			

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUNDNEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra

ga-0008b.pdf (SIKRETT) - Adobe Acrobat

Apne Opprett Verktøy Fyll ut og signer Kommenter

Fyll ut følgende skjema.

Kort orientering til arvingene

Mer utfyllende orienteringer finnes på egne nettsider om arv under www.regjeringen.no.

Generelt for alle arvinger

HOVEDREGELEN er at dødsboer skiftes privat. Dette kan skje med minst en myndig arving påtar seg ansvaret for avdødes forpliktelser. Er det også umyndige arvinger, må vergene for disse samtykke i privat skifte. Verger forestår skiftet sammen med de arvingene som har overtatt gjelden. Er alle arvingene umyndige, kan det skiftes privat om alle vergene for disse overtar ansvaret for avdødes forpliktelser. Det er da ikke nok om noen verger bare samtykker i privat skifte.

GJELDSANSVARET. Frykter arvingene at gjelden kan være større enn verdien av avdødes formue, kan en av arvingene be om at tingretten utsteder preklusivt proklama for arvingene eller vergene overtar gjeldsansvaret. Preklusivt proklama er en kunngjøring på nettstedet norsk.lysingsblad.no og i en avis hvor kreditorene gis en frist på seks uker til å melde sine krav. Enkelte typer krav rammes imidlertid ikke av proklama. - Alle arvinger blir solidantisk ansvarlig for boets samlede arveavgift.

SKIFTEATTEST utstedes ved utløpet av fastsatt frist (som normalt er 60 dager fra dødsdagen) til de arvinger som har påtatt seg gjeldsansvaret. Men skifteattest kan utstedes med en gang hvis alle arvinger har påtatt seg gjeldsansvar. Er det også umyndige arvinger, kan ikke skifteattest utstedes før vergene for disse har samtykket i privat skifte. Er det bare umyndige arvinger, utstedes skifteattest når alle vergene for disse har overtatt gjeldsansvaret. Det private skiftet forestås av de myndige arvingene som har overtatt gjeldsansvaret og/eller av vergene for eventuelle umyndige arvinger. De kan i fellesskap ordne alt selv, eller de kan oppnevne en fullmektig for seg. Slik skiftefullmakt gis på eget ark.

Spesielt for gjenlevende ektefelle

GJENLEVENDE EKTEFELLE har rett til fjerdeparten av arven når det er livsarvinger (som barn, barnebarn osv) etter avdøde. Minstearven skal likevel tilsvare fire ganger grunnbeløpet i folketrygden (4G) ved dødsfallet. Er de nærmeste slektsarvingene avdødes foreldre eller barn etter disse, har gjenlevende ektefelle rett til halvparten av arven, likevel minst seks ganger grunnbeløpet i folketrygden (6G) ved dødsfallet. Er det ikke arvinger som nevnt foran, har gjenlevende ektefelle alt. Arveretten bortfaller ved separasjonsbevilning/dom eller ved skilsmisse.

ENEARVING. Gjenlevende ektefelle er enearving hvis den samlede verdi av det avdøde etterlot seg, med fradrag for gjeld (herunder utgifter til begravelsen og gravstedet), ikke overstiger beløpsgrensen for den aktuelle minstearv. I så fall er det bare gjenlevende ektefelle som erklærer overtakelse av arv og gjeld.

Spesielt for gjenlevende samboer

Gjenlevende samboer som har, har hatt eller venter barn med avdøde, har rett til å arve fire ganger grunnbeløpet i folketrygden (4G). Hvis dødsboets nettoværdi er mindre enn 4G, er gjenlevende samboer enearving (se ovenfor om minstearv

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUNDNEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra

ge-0000b.pdf (SIKRET) - Adobe Acrobat
 FI Rediger Vs Yindu Hjelp

Åpne Opprett
 2 / 2 143% Verktøy Fyll ut og signer Kommenter

Fyll ut følgende skjema. Uthev eksisterende felt

Erklæringer (underskrifter) fra arvinger (og eventuelt verger)
 Den som vil gi skiftefullmakt til andre må både underskrive her og på fullmakten.

Jeg/vi myndige arvinger eller verger for umyndige arvinger, skriver under på at vi vil skifte boet privat. Jeg/vi bekrefter at de opplysningene som er gitt på side 1 er riktige. Jeg/vi påtar meg/oss med dette fullt og solidarisk ansvar for avdødes gjeld og andre forpliktelser.

1	5	9
2	6	10
3	7	11
4	8	12

Samtykke fra verger for umyndige arvinger (Dette alternativet benyttes når avdøde hadde både myndige og umyndige arvinger)

Jeg/vi verger for umyndige arvinger samtykker i at boet skiftes privat.

Gjenlevende ektefelle/samboer som mener seg å være avdødes enarving fordi avdødes nettoformue er mindre enn **4G (6G)**, skal fylle ut og underskrive nedenfor. Ellers benyttes også gjenlevende ektefelle/samboer rubrikken for myndige arvinger ovenfor.

Jeg, avdødes ektefelle/samboer, erklærer at jeg er enarving etter avdøde. Etter fradrag for gjeld og omkostninger, antas avdødes verdier å være til sammen:

Under 4 G Under 6 G

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra

Privat skifte av dødsbo

1) Erklæring om privat skifte av dødsbo

2) Skifteattest

- Når utstedes skifteattest, til hvem og hva innebærer en slik attest?

Skifteloven § 82:


«Den eller de som er legitimert ved skifteattest, forestår det private skiftet, selv eller ved fullmektig.»

3) Fullmakt

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra



OSLO BYFOGDEMBETE

SKIFTEATTEST

13-12345-DFA-OBYP

Det attesteres at
Peder Ås
 Fødselsnummer 01.02.1941 38737
 Nedre Svingen 1, 0123 Oslo

er meldt å være død 06.01.2013

Avdøde var gift med Kari Ås, fødselsnummer 05.07.1939 30477

Avdødes arving(er) er:

Navn og adresse	Fødselsdato	Arvingtype
Kari Ås Nedre Svingen 1, 0123 Oslo	05.07.1939	Gjenlevde ektefelle
Lars Ås Parkveien 2, 0123 Oslo	02.03.1974	Barn
Marthe Ås Hansen Storgata 31, 5005 Bergen	03.04.1969	Særkullsbarn
Cathrine Ås Solheimveien 4 a, 0123 Oslo	05.09.1972	Særkullsbarn

Det foreligger testament av 09.02.2009

Følgende arving(er) har overtatt ansvaret for avdødes forpliktelser etter skifteloven § 78 og forestår det private skiftet sammen eller ved fullmektig:

Kari Ås


Skifteattesten gjelder hele boet.

Oslo Byfogdembete 23.04.2013


Hans Petter Hagen
Dommer

Anne Olsen
førstekonsulent

Dette er et eksempel som er laget til foredrag på Høstkonferansen 2013, og ikke en reell skifteattest




JURIDI
SK



NORGES EIENDOMSRETT

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra



OSLO BYFOGDEMBETE

SKIFTEATTEST

13-12345-DFA-OBYP

Det attesteres at
Peder Ås
 Fødselsnummer 01.02.1941 38737
 Nedre Svingen 1, 0123 Oslo

er meldt å være død 06.01.2013

Avdøde var gift med Kari Ås, fødselsnummer 05.07.1939 30477

Avdødes arving(er) er:

Navn og adresse	Fødselsdato	Arvingtype
Kari Ås Nedre Svingen 1, 0123 Oslo	05.07.1939	Gjenlevde ektefelle
Lars Ås Parkveien 2, 0123 Oslo	02.03.1974	Barn
Marthe Ås Hansen Storgata 31, 5005 Bergen	03.04.1969	Særkullsbarn
Cathrine Ås Solheimveien 4 a, 0123 Oslo	05.09.1972	Særkullsbarn

Det foreligger testament av 09.02.2009

Følgende arving(er) har overtatt ansvaret for avdødes forpliktelser etter skifteloven § 78 og forestår det private skiftet sammen eller ved fullmektig:

**Kari Ås
Lars Ås
Marthe Ås Hansen
Cathrine Ås**


Skifteattesten gjelder hele boet.

Oslo Byfogdembete 23.04.2013


Hans Petter Hansen
Dommer

Anne Olsen
førstekonsulent

Dette er et eksempel som er laget til foredrag på Høstkonferansen 2013, og ikke en reell skifteattest



JURIDI
SK



NORGES EIENDOMSRETT

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra



OSLO BYFOGDEMBETE

SKIFTEATTEST



JURIDI
SK

13-12345-DFA-OBYF

Det attesteres at
 Peder Ås
 Fødselsnummer 01.02.1941 38737
 Nedre Svingen 1, 0123 Oslo

er meldt å være død 06.01.2013

Avdøde var ugift.

Avdødes arving(er) er:

Navn og adresse	Fødselsdato	Arvingtype
Ole Petter Antonsen	01.01.1988	Testamentsarving

Det foreligger testament av 09.02.2009

Følgende arving(er) har overtatt ansvaret for avdødes forpliktelser etter skifteloven § 78.

Ole Petter Antonsen

Følgende testamentsfullbyrder forestår det private skiftet, jf. skifteloven § 87a:
 Advokat Kåre Karlsen

Skifteattesten gjelder hele boet.

Oslo Byfogdembete 23.04.2013

Hans Petter Hansen Dommer	Anne Olsen førstekonsulent
------------------------------	-------------------------------

→



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

et kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra



JURIDI
SK

Testamentsfullbyrder

- Skifteloven § 87 a:

«Arvelater kan ved testament utpeke en bestemt, navngitt person til å utføre bobehandlingen (testamentsfullbyrder). Testamentsfullbyrderen skal fungere som fullmektig ved privat skifte og bobestyrer ved offentlig skifte. En slik testamentsbestemmelse er ikke bindende for avdødes livsarvinger eller ektefelle.

I særlige tilfeller kan retten bestemme at skifte kan foregå uten bistand eller uten fortsatt bistand fra testamentsfullbyrderen.»
- Skifteloven § 82, 3. pktm.:

«Dersom testamentsfullbyrderen skal forestå skiftet, jf. § 87 a, skal skifteattesten utstedes til denne og ikke til arvingene.»



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra

«Forestår det private skiftet»



JURIDI
SK

- De arvinger som **har overtatt ansvaret** for avdødes forpliktelser, **får utstedt en skifteattest** som **legitimerer dem** til å forvalte boets midler. Med uttrykket «forestå» menes at **de har ansvaret for forvaltning** av boets midler under skifteoppgjøret og for den praktiske gjennomføringen av delingsoppgjøret med dekning av gjeldsforpliktelser og utdeling av nettoarven til samtlige arvinger. **Bare de som har påtatt seg solidaransvar** for avdødes gjeld, er **utad legitimert til å disponere over bomidlene**, f.eks. bankinnskudd eller salg av fast eiendom.



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra

Privat skifte av dødsbo – kundekontroll i hht. hvitvaskingsregelverket



JURIDI
SK

- Finanstilsynets rundskriv (8/2009); «*ved formidling for dødsboer ved privat skifte, kreves det nå som tidligere kundekontroll av samtlige arvinger etter skifteattesten*».
- «Kundekontroll» er regulert i hvitvaskingsloven § 7;
 - § 7 nr. 2 : dere skal bekrefte kundens identitet på grunnlag av gyldig legitimasjon
 - § 7 nr. 3 dere skal bekrefte identiteten til reelle rettighetshavere på grunnlag av egnede tiltak.
- «Samtlige arvinger» eller «samtlige gjeldsovertagende arvinger»?



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra

Privat skifte av dødsbo



JURIDI
SK

1) Erklæring om privat skifte av dødsbo

2) Skifteattest

3) Fullmakt

- Når avgis det fullmakter, til hvem, fra hvem og hva brukes det til?



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra

VERKTØY VISNING GA-8012B (Beskyttet visning) - Word

BESKYTTET VISNING Vær forsiktig - filer fra Internett kan inneholde virus. Hvis du ikke trenger å redigere dem, er det tryggere å holde seg i beskyttet visning. Aktiver redigering

FULLMAKT
Ved privat skifte av dødsbo
(Gjelder sammen med skifteattest)

Avdøde

Navn

Fødselsdato Dødsdato

Fullmaktsgiver

Navn Fødselsnummer

Fullmektig

Navn

Adresse Postnummer Poststed

Erklæring og underskrift

Jeg, har overtatt boet etter avdøde til privat skifte, og gir med dette fullmakt til å ordne alt i forbindelse med bobehandlingen og booppgjøret - herunder undertegne og kvittere på boets vegne - samt på mine vegne å gi og motta alle meldinger til og fra arveavgiftsmyndighetene.

Sted og dato Underskrift

Merk

Dersom fullmakten også skal gjelde rett til å disponere over fast eiendom i boet, må også neste side av skjemaet fylles ut. Denne fullmakten gjelder til skiftet er avsluttet eller til arvingen trekker fullmakten tilbake - likevel aldri mer enn 2 år fra arvefallet.

14:12
27.01.2015


NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra

FIL VERKTØY VISNING GA-8012B (Beskyttet visning) - Word

BESKYTTET VISNING Vær forsiktig – filer fra Internett kan inneholde virus. Hvis du ikke trenger å redigere den, er det tryggere å holde seg i beskyttet visning. Aktiver redigering

 JURIDI SK

Bekreftelse av underskrift

Dersom fullmakten skal benyttes ved overdragelse eller pantsettelse av fast eiendom, må underskriften bekreftes, jf. tinglysingsloven § 17 og tinglysingsforskriften § 3. Dette kan gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av norsk dommer, lensmann eller lensmannsbetjent, namsmann eller namsmålkjig, forliksrådsmedlem, advokat eller autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor, autorisert eiendomsmegler eller notarius publicus.

Jeg bekrefter herved at _____, som er over 18 år, har underskrevet/ vedkjent seg sin underskrift på denne fullmakten i mitt nærvær. Jeg er myndig og bosatt i Norge.

Underskrift, vitne 1 _____ Gjenta med blokkbokstaver _____

Adresse _____ Postnummer _____ Poststed _____

Underskrift, vitne 2 _____ Gjenta med blokkbokstaver _____

Adresse _____ Postnummer _____ Poststed _____

Samtykke fra arvings ektefelle til å disponere over egen bolig

Dersom arvingen er bosatt på eiendommen sammen med ektefelle, kreves samtykke av ektefellen, jf. ekteskapsloven § 32 som lyder:

"En ektefelle kan ikke uten skriftlig samtykke fra den andre ektefellen:

- Overdra, pantsette, forpakte bort, eller inngå eller si opp en leie- eller framleie avtale for en eiendom som brukes som felles bolig.
- Overdra, pantsette en andel, aksje eller obligasjon som leieretten til felles bolig er knyttet til.

Dersom samtykke blir nektet eller ikke kan skaffes innen rimelig tid, kan ektefellen eller den andre parten i avtalen kreve at skifteretten avgjør spørsmålet om disposisjonen skal tillates. Tillatelse skal gis hvis skifteretten finner at det ikke foreligger rimelig grunn for den andre ektefellen til å nekte samtykke. Avgjørelsen treffes ved kjennelse. Bestemmelsene i skifteloven fjerde kapittel får tilsvarende anvendelse."


Jeg samtykker i at gnr. _____ bnr. _____ i _____ kommune

overdras pantsettes forpakes bort

Jeg samtykker i at (fram-)leieavtale for gnr. _____ bnr. _____ i _____ kommune

sies opp inngås

Jeg samtykker i overdragelse av _____



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra

Fullmaktsforhold – kundekontroll i hht. hvitvaskingsregelverket



- Hvitvaskingsloven § 7 (3)

«Dersom andre enn kunden er gitt disposisjonsrett over en konto eller et depot, eller er gitt rett til å gjennomføre transaksjonen, skal vedkommendes identitet bekreftes på grunnlag av gyldig legitimasjon.»

- Rundskriv 8/2009:

«Dersom partene i eiendomshandelen opptrer overfor megler ved fullmektig, skal også fullmektigens identitet bekreftes på grunnlag av gyldig legitimasjon.»



Oppsummering

Skifte av dødsbo – meglernes utfordringer



Det avgjørende for megler er hvem som er legitimert i henhold til skifteattesten:

- Den/de legitimerte kan gi salgsoppdrag
- Den/de legitimerte kan signere dokumenter
- Den/de legitimerte kan motta oppgjør



Skifteoppgjør mellom ektefeller – råderett over felles bolig?



- Formuesordning vs. eierforhold
- Råderett vs. eierforhold
- Råderettsbegrensning – ekteskapsloven § 32 jf. § 34



Uenighet om fordeling av nettoprovenyet



«Dersom det oppstår uenighet jf. fordeling av oppgjør mellom oppdragsgiverne, er (eiendomsmegler AS) berettiget til å unnlate å foreta oppgjør til enighet er oppnådd eller spørsmålet er avklart ved rettskraftig dom.»



Formuesordning vs. eierforhold



Formuesordninger:

- **Felleseie** (ekteskapslovens utgangspunkt)
 - Den formuesordningen som automatisk gjelder ved inngåelse av ekteskap – med mindre partene avtaler noe annet
 - Innebærer at verdiene skal deles likt ved ekteskaps opphør (død eller skilsmisse)
 - Felleseie er ikke det samme som sameie
- **Særeie** (må avtales eller være bestemt av giver eller arvelater)
 - Verdien av særeiet holdes utenfor ved fordeling av verdiene ved ekteskaps opphør (død eller skilsmisse)
 - Avtale om særeie kan gjelde den ene ektefellens formue (helt eller delvis) eller begge ektefellers formue (helt eller delvis), jf. ekteskapsloven § 42
- Den praktiske betydningen av disse ordningene viser seg ved ekteskaps opphør (separasjon, skilsmisse eller død)
 - En slags «forhåndsavtale» om oppgjør ved ekteskaps opphør



Formuesordning vs. eierforhold



Eierforhold:

- Eneeie
 - Den ene av ektefellene er eier, for eksempel ved at kun den ene har hjemmel til en eiendom
- Sameie
 - Begge har hjemmel til sin felles bolig



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra

Formuesordning vs. eierforhold



- Det er fullt mulig at et ektepar har formuesordningen felleseie, men at boligen kun eies av den ene ektefellen (eneeie)
- Det er også mulig at ektefellene har formuesordningen særeie, men at boligen eies i sameie.
- Det er flere kombinasjoner av formuesordning og eierforhold
 - Rettsvirkningene av disse, samt begrepene som sådan må ikke blandes



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra

Råderett vs. eierforhold



JURIDI
SK

• Ekteskapsloven § 31 - Hovedregelen om ektefellers råderett.

*”Ekteskapet medfører **ingen begrensning i en ektefelles rett til å råde over det han eller hun eier når ekteskapet blir inngått eller senere erverver, dersom ikke noe annet er bestemt.**”*

«Eiendeler som erverves av begge ektefellene, blir sameie mellom dem. For slike eiendeler gjelder lov 18. juni 1965 nr. 6 om sameie dersom ikke noe annet er bestemt eller følger av det særlige forholdet mellom ektefeller.»



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra

Råderettsbegrensning – E § 32



JURIDI
SK

• Ekteskapsloven § 32 - Råderetten over felles bolig.

«En ektefelle kan ikke uten skriftlig samtykke fra den andre ektefellen:

a. Overdra, pantsette, forpakte bort, eller inngå eller si opp en leie- eller framleieavtale for en eiendom som brukes som felles bolig.

b. Overdra, pantsette en andel, aksje eller obligasjon som leieretten til felles bolig er knyttet til.

Dersom samtykke blir nektet eller ikke kan skaffes innen rimelig tid, kan ektefellen eller den andre parten i avtalen kreve at tingretten avgjør spørsmålet om disposisjonen skal tillates. Tillatelse skal gis hvis retten finner at det ikke foreligger rimelig grunn for den andre ektefellen til å nekte samtykke. Avgjørelsen treffes ved kjennelse. Bestemmelsene i skifteloven fjerde kapittel får tilsvarende anvendelse.»



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra

Råderettsbegrensning – E § 32



- Gjelder **felles bolig**
- Gjelder **uavhengig av** hva slags **formuesordning** ektefellene har
- Er en **rettslig begrensning**; den ene ektefellen får ikke overdratt felles bolig uten ektefellesamtykke
- Bestemmelsen gir ikke den ektefellen som ikke eier (ikke har hjemmel) rett til å blande seg inn i fordeling av verdien av boligen (megler forholder seg til grunnboken), men den ektefellen som ikke eier boligen har **anledning til å nekte overskjøting**



Råderettsbegrensning ved separasjon og skilsmisse



- Ekteskapsloven § 34 - Varigheten av råderettsbegrensningene ved separasjon og skilsmisse.

"Inntil det er avgjort hva som skal skje med den enkelte eiendel eller rettighet i oppgjøret mellom ektefellene, gjelder bestemmelsene i dette kapitlet også etter separasjon og skilsmisse."

Er eiendelene særeie, gjelder bestemmelsene fram til ektefellene er separert eller skilt."

- Note 6 på skjøtet:
«Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.»



Hva hvis ektefellen ikke vil samtykke?



- Megler må **snakke med** sin oppdragsgiver!
- Megler må sannsynligvis også snakke med ektefellen
 - Forklare ektefellen at det inngått en bindende avtale om handel, og dersom samtykke ikke gis, kan kjøpet bli hevet
 - En heving vil sannsynligvis ramme også den utflyttede ektefelle økonomisk
 - Kan partene komme til enighet om visse vilkår for at den utflyttede samtykker, eksempelvis utbetaling fra nettoprovenyet, at nettoprovenyet blir sperret på meglers klientkonto/oversendt en advokats klientkonto inntil partene blir enige om en fordeling?
 - Den utflyttede kan også begjære midlertidig arrest i oppgjøret (nettoprovenyet)



TAKK FOR MEG!



Innføring i plan – og bygningsloven - med vekt på endringer i regelverket fra 1. juli 2015 og 1. januar 2016

NEF – 2016

v/ adv. Silje N. Andresen,

Fagsjef Boligkjøperforsikring, HELP Forsikring



Utvikling innen plan – og bygningsretten

- Plan- og bygningsloven er høyt på ministerens agenda
- Flere endringer i 2015 og 2016:
 - Endringer i SAK10 i kraft fra 01.07.15
 - Endringer i TEK10 i kraft fra 01.01.16
 - Visse endringer i selve loven, i kap 20 og 21
 - f eks §§ 21-10 (ferdigattest) og
 - 21-6 (privatrettslige forhold)
- Pbl. § 1-6 2. ledd (nytt annet ledd) – **forutsetning** om at alle tiltak, med eller uten søknadsplikt er i hht til «plan» og lovverket ellers

Bakgrunn for endringene: ØNSKE OM FORENKLINGER

- Forenkling og effektivisering av plan- og bygningsloven
- Pressemelding, 14.05.2014

«Kommunal- og moderniseringsminister Jan Tore Sanner legger i dag frem forslag til enklere regler for plan- og byggesaker. Forslagene vil bidra til mindre byråkrati og bedre forutsigbarhet i byggesaker. Dette vil skape en enklere hverdag for næringsliv, kommuner og folk flest».

«Sannergarasjen»

«Sannergarasjen» har blitt kallenavnet på endringene i SAK10, men endringene omfatter mer enn garasjebygg.

På den annen side – langt fra alle garasjer omfattes.



Kursets agenda

- Hva består endringene i, og hva innebærer det for deg som eiendomsmegler?
 - A) Generelt om Plan og bygningslovens oppbygning
 - B) Litt om lovens «plandel», linjer til eiendomsmeglingsloven
 - C) Litt om lovens «byggesaksdel»
 - Oppbyggingen av loven
 - Hva som er «tiltak» og dermed omfattes av loven
 - Lovens ordning med søknad og «ansvar» for søknad, utførelse og kontroll
 - D) Nærmere om endringene i 2015 og 2016
- Hva megler bør passe på, risiko og PBLs bestemmelser om ulovlighetsoppfølging

Endringene i kortversjon

- Pbl § 1-6, nytt 2. ledd (eksplisitt forutsetning om samsvar med *plan og lovverk*)
- Flere/nye unntak fra **søknads**kravene – pbl kap 20 jf. SAK10 § 4-1 (f eks «Sannergarasjen»)
- Lemping fra enkelte krav i TEK10 ved bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel – TEK10 § 2-1 8. ledd
- Presisering av når det oppstår ny boenhet – SAK10 § 2-2
- Ikke mulig å få utstedt ferdigattest på visse «gamle» tiltak – pbl § 21-10 5. ledd
- **Endringene i pbl. kan påvirke *dine* plikter i hht eiendomsmeglingsloven.**
- **Viktig å vite hva endringene gjelder, og dermed også hva de *ikke* gjelder.**
- **Relevant både i undersøkellesfasen og markedsførings-/opplysningsfasen**

PLAN- OG BYGNINGSLOVSGIVNINGEN

- Plan- og bygningsloven
 - Alminnelig del
 - Plandel
 - Byggesaksdel
- Forskrifter
 - Byggesaksforskriften (SAK)
 - med veileder
 - Teknisk forskrift (TEK)
 - med veileder
- Rundskriv
- Arealplaner

PLANDELEN

- Pbl. kap. 3 – kap. 14
- Regler om arealplanlegging
- Statlige, regionale og kommunale planer
- Kommunal planlegging
 - Kommuneplanens arealdel
 - Reguleringsplan
- Sentrale regler i alminnelig del
 - § 1-6 om «tiltak»
 - § 1-8 forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag

B

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

- Pbl. kap.11
- Kommuneplanen er delt i to – en samfunnsdel og en arealdel.
Det er den siste som er interessant i byggesaker
- Angir hovedtrekk for arealbruk
- Langsiktige planer
- Plankart som dekker hele kommunen
- Tilhørende planbestemmelser
 - Nærmere retningslinjer følger av planbestemmelsene.

Der kan det gis rammer og retningslinjer som skal gjelde for arealbruk – for eksempel knyttet til fortetting - ved at det gis bestemmelser om maks utnyttelsesgrad, minimum egnet uteareal o.l.

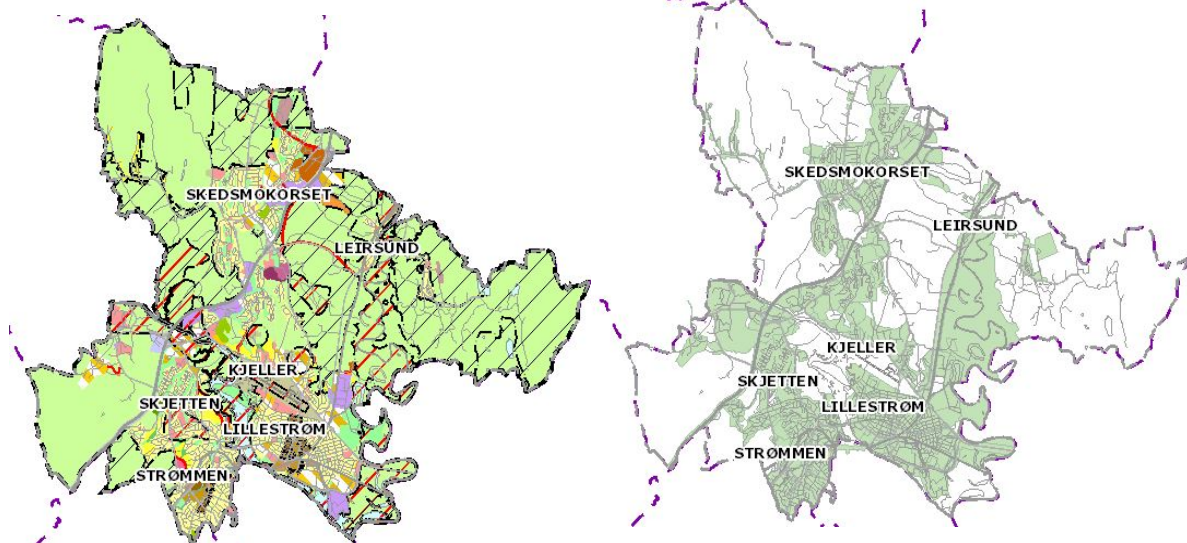
REGULERINGSPLAN

- Pbl. kap. 12
- Gjelder bestemt område innenfor kommunen
- Består av to deler
 - Plankart
 - Tilhørende bestemmelser
- Både områderegulering og detaljregulering
- Arealformål skal angis for hele planområdet – pbl. § 12-5
 - For eksempel:
 - Boligbebyggelse
 - Fritidsbebyggelse
 - LNF-R (Landbruks- natur- og friluftsmål)
- Hovedformål og underformål. Kombinasjoner

Arealplan

-

Reguleringsplan



BESTEMMELSER I REGULERINGSPLAN

- I reguleringsplan finner man mer konkrete regler om arealbruk
- Det følger av loven hva slags type bestemmelser som kan gis i reguleringsplan
- Pbl. § 12-7: Uttømmende liste med 14 punkter
- Særlig aktuelt:
 - **Utforming**, herunder estetiske krav, og **bruk** av arealer, bygninger og anlegg i planområdet
 - Utnytting
 - Etasjeantall, antall boliger, minste og største boligstørrelse
 - Høyde
 - Krav til brannsikring
 - Utforming av utearealer
 - Byggegrenser
 - Rekkefølgebestemmelser
 - Parkering

Eksempel på reguleringsbestemmelser

- Henviser til plan-kartet*
- §1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.
- §2. Bebyggelsen skal være åpen med våningshus i en etasje. Sokkeletasje kan innredes etter bygningsrådets nærmere bestemmelse innenfor rammen av byggeforskriftene. Uthus tillates oppført i en etasje med inntil 35 m² grunnflate.
- §3. Våningshusets grunnflate må ikke overstige 20 % av tomtens nettoareal. Husene skal ha sadeltak med takvinkel = 22½°.
- §4. Det skal avsettes plass til en garasje og en biloppstillingsplass (parkeringsplass) på hver tomt.
- §5. Uthus og garasje skal ha en tiltalende utforming og skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for våningshuset. Uthus og garasje skal være tilpasset våningshuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Eksempel II

§ 8.

For å sikre mest mulig harmonisk bebyggelse skal bygningsrådet påse at bygningene får en god form og materialbehandling og på en hensiktsmessig måte innarbeides i terrenget. Det bør videre legges vekt på at hus innen samme gruppe for en god utforming, slik at helhetsinntrykket blir det mest mulige, som ved samordning av takvinkler, etasjeantall, fasadebehandling, farger etc. Dog skal takvinkelen på 1- og 2-etasjes hus ikke overstige 23°.

§ 9.

Ved planleggingen av de enkelte hus skal beboerne sikres tilstrekkelig plass for sykler, redskap, ved etc.

§ 10.

Innredning av beboelsesrom på loft over 2. etasje tillates ikke.

§ 11.

Gjerder skal prinsipielt søkes unngått. Hvor gjerder nødvendigvis må oppsettes, bør disse, der det er mulig, erstattes av levende hegn. Oppføring av gjerde må i tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

Linjer til eiendomsmeglingsloven

Plankrav kan være utfordring for megler

- Emgll. § 6-7 2. ledd nr 10 jf 1. ledd

«(2) Oppdragstakeren¹ plikter før handel sluttet å gi kjøperen en skriftlig oppgave som minst inneholder følgende opplysninger:

(..)

10. forholdet til endelige offentlige planer, konsesjonsplikt og odelsrett,»

- «Finlesning» av reguleringsplan

–Detaljer

–Samsvar mellom beskrivelse/ markedsføring og plan?

- eksisterende tiltak og fremtidig utnyttelse/ potensial

RETTSVIRKNING AV PLAN

- Både kommuneplanens arealdel og reguleringsplan er bindende for *nye tiltak*, eller *utvidelse av eksisterende tiltak*, jf. pbl. § 11-6 og § 12-4.
- Det gjelder uavhengig av om tiltaket skulle være unntatt fra søknadsplikt, Jf SAK § 4-1
 - Følger eksplisitt av pbl § 1-6 (nytt) andre ledd:

«Iverksetting av tiltak som omfattes av denne lov, kan bare skje dersom de ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, jf. kapittel 20 om søknadsplikt og tillatelse. Dette gjelder også hvis tiltaket er unntatt fra søknadsplikt etter §§ 20-5 og 20-6». (min understrekning)

BYGGESAKSDELEN

c

BYGGESAKSDELEN

- Pbl. Kap 20 – 31
 - Kap 20 Søknadsplikt
 - Kap 21 Innhold og behandling av søknaden
 - Kap 22 Sentral godkjenning for ansvarsrett
 - Kap 23 Ansvar i byggesaker
 - Kap 24 Kvalitetssikring og kontroll med prosjektering og utførelse
 - Kap 25 Tilsyn
 - Kap 26 Opprettelse og endring av eiendom
 - Kap 27 Tilknytning og infrastruktur
 - Kap 28 Krav til byggetomt og ubebygde areal
 - Kap 29 Krav til tiltaket
 - Kap 30 Krav til særskilte tiltak
 - Kap 31 Krav til eksisterende byggverk

c

«Tiltaksbegrepet» - Hva er omfattet av loven?

- «Tiltak», jf. pbl. § 1-6

«Med tiltak etter loven menes **oppføring**, riving, **endring**, herunder fasadeendringer, **endret bruk** og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom, **jf. § 20-1 1. ledd a-m**. Som tiltak regnes også annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner».

- §1-6 andre ledd:

Materielle krav gjelder også der det er unntak fra SØKNADSpplikten, jf. pbl § 1-6 2. ledd

«Iverksetting av tiltak som omfattes av denne lov, kan bare skje dersom de ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, jf. kapittel 20 om søknadsplikt og tillatelse. Dette gjelder også hvis tiltaket er unntatt fra søknadsplikt etter §§ 20-5 og 20-6».

fortsettelse

§ 1-6 første ledd: definerer av hva som menes med tiltak etter loven både i sammenheng med byggesak og plansak.

«Tiltak» etter pbl. utgjør altså en offentligrettslig skranke i forhold til fri/betingelsesløs/ umiddelbar eierrådighet/ forvaltning.

Lovens bestemmelser om søknadsplikt gir bygningsmyndighetenes muligheter for på forhånd å kunne vurdere lovligheten av planlagte tiltak.

«Tiltak» i byggesak, jf. pbl. § 20-1 a) – m)

- Diverse byggetiltak (bl a: oppføring, tilbygg, påbygg, underbygg, riving, terrenginngrep)
- Tiltaksbegrepet går utover de «typiske byggetiltakene», se § 20-1 d) og g)
 - d) *«bruksendring eller vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt i bokstav a»*
 - g) *«oppdeling eller sammenføring av bruksenheter i boliger samt annen ombygging som medfører fravikelse av bolig»*

Nærmere om endringene i 2015/ 2016

D

Innhold i byggesaksdelen og endringer i 2015

- I byggesaksdelen finner man både saksbehandlingsregler og materielle krav
 - Utfylles av forskrifter

- Endringene i pbl. gjelder hovedsakelig byggesaksdelen
 - Særlig forskrift til kap. 20, SAK10 § 4-1

 - Andre endringer:
 - Pbl § 20-1 (struktur i lovtekst endret, ikke innholdet)
 - Pbl § 21-10 5. ledd (ferdigattest)
 - Pbl § 21-6 (privatrettslige forhold)
 - Noen endringer i regler om nabovarsling
 - Noen endringer vedr ansvarsrett

Endringene i kap 20 fra 1. juli 2015

- Endringene i PBL gjelder hovedsakelig byggesaksdelen, og da særlig kap. 20 som blant annet angir hvilke tiltak som er søknadspliktige, og hvilke tiltak som er unntatt fra søknadsplikt.
- Endringer i selve *loven* er hovedsakelig begrenset til systematikk i kap. 20 og tilpasning i lovhenvvisninger.
- Først og fremst saksbehandlingsforskriften, SAK10, som er endret materielt.
 - SAK10 § 4-1

Endring i kap 20

- Ny: § 20-1 Tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene
 - Lister opp tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene, de samme tiltak som er opplistet i gammel § 20-1

Tidligere: § 20-1 angav både *virkeområdet* og *saksbehandlingen* for ulike tiltak.

- I lovendringen fra 01.07.15 er henvisningen til saksbehandlingsregler ryddet ut og plassert i egne bestemmelser; §§ 20-2 flg. (Se neste slide).

- § 20-1 Tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene
- § 20-2 Søknadsplikt (jf. § 20-1)
- § 20-3 Søknadspliktige tiltak med krav om ansvarlige foretak (jf. § 20-1)
 - Unntak i §§ 20-4 og 20-5
- § 20-4 Søknadspliktige tiltak som kan forestås av tiltakshaver
 - SAK10 § 3-1
- § 20-5 Tiltak som er unntatt fra søknadsplikt
 - SAK10 § 4-1

Hvordan de ulike «tiltak» saksbehandles

Søknad + ansvarsrett, jf. pbl 20-2 og 20-3

Søknad, men ikke krav om ansvarsrett, jf. pbl § 20-4 og SAK10 § 3-1

Unntatt søknadsplikt, jf pbl. § 20-5 og SAK10 § 4-1

Tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene, § 20-1, inndeles i følgende underkategorier

- **Hovedregel:**

Søknadsplikt + krav om ansvarlige foretak (§§ 20-1, 20-2 og 20-3)

- **To unntak:**

1) Søknadsplikt, men kan forestås av tiltakshaver (dvs unntatt fra krav om ansvarlige foretak) (§ 20-4)

- «Mindre tiltak» (f eks tilbygg under 50m² og frittstående bygg (ikke beboelse) på mindre enn 70m², samt bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel)

- SAK § 3-1

2) Tiltak som er unntatt fra søknadsplikt (§§ 20-5 -20-8)

- SAK § 4-1 (endringer)

- Men, de materielle kravene gjelder fullt ut (plan + byggeteknisk)



- Kommunal- og regionaldepartementet har i høringsnotat 28. juni 2013 foreslått større endringer i [kap. 20](#), som en oppfølging av

Bygningsmeldingen (Meld. St. 28 (2011-2012))

Gode bygg for eit betre samfunn; Ein framtidsretta bygningspolitikk.

- Formålet med de foreslåtte endringene er å forenkle saksbehandlingen i byggeprosessen.

–Kommunen får færre oppgaver

–Private sparer tid og penger på søknad (eks gebyrer)



Konsekvens?

- Materielle krav gjelder selv om unntak fra *saksbehandling* (søknad), jf. pbl § 1-6 2.ledd og 20-5
- = **FRIHET UNDER EGET ANSVAR!**
- Reell besparelse? Er det mange som får glede av utvidelsen?

Mest oppmerksomhet vedr endringene i SAK10 § 4-1

- ✓ Reservasjonsløst mediebilde?
- ✓ Endringer til glede eller besvær?
 - ✓ «Nå kan du bygge uten å søke!»
 - ✓ «Naboen din kan bygge uten å spørre»



De nye byggereglene kommer til å gi flere nabokrangler

Nå må du klage på naboen på en annen måte.

– Kan komme hjem til ny garasje hos naboen

– I verste fall kan de nye reglene føre til at du kommer hjem etter noen uker på hytta, for så å oppdage at det står en splittet ny garasje på naboeiendommen uten at du har fått noe varsel på forhånd, sier advokat Per Christian Nordal i Huseiernes Landsforbund.

Huseierforbund: - Forventer flere garasjekonflikter til høsten

Selv om du fra 1. juli ikke trenger å varsle naboen om ny garasje etter plan- og bygningsloven, risikerer du trøbbel om du ikke tar en prat med naboen før første spadetak.



Endringene i SAK10 § 4-1 (de mest praktiske)

Tiltak som kan foretas uten forutgående søknad og tillatelse, jf pbl. § 20-5 og SAK § 4-1

- Frittliggende bygning (SAK10 § 4-1 a)
- Tilbygg (SAK10 § 4-1 b)
- Levegger (SAK10 § 4-1 d)
- Støttemurer (SAK10 § 4-1 d)

BYGGESAKSFORSKRIFTEN – SAK10

- Nærmere saksbehandlingsregler
- Endringer fra 01.07.2015
 - § 4-1 Tiltak som ikke krever søknad eller tillatelse
 - § 5 Søknad, dokumentasjon, nabovarsel
 - § 7 Tidsfrister for saksbehandling
 - § 8-1 Ferdigstillelse av tiltak
- Endringsforskrift
- Veiledning til SAK10

§ 4-1 a) «Frittliggende bygning»

- SAK10 § 4-1 a)
 - ✓ Frittliggende bygning på bebygd eiendom
 - ✓ Inntil 50m²
 - ✓ Mønehøyde max 4,0 m
 - ✓ Gesimshøyde max 3,0 m
 - ✓ Ikke beboelse
 - ✓ Ikke kjeller
 - ✓ Ikke over ledninger i grunnen
 - ✓ 1 m fra nabogrense/ annen bygning
- Før 01.07.15 var størrelsesbegrensningene 15m² areal, mønehøyde på 3 meter og gesimshøyde på 2,5meter.

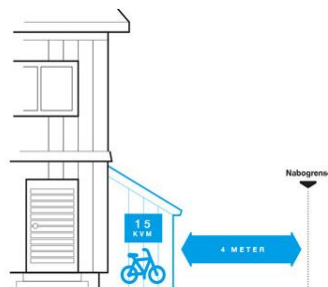
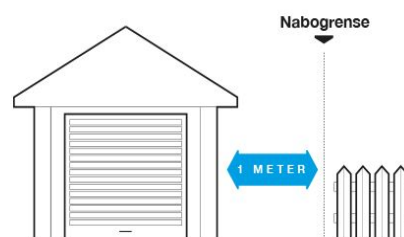


SAK10 § 4-1 b) «Mindre tilbygg»

- Tilbygg inntil 15m² (Nytt)
 - Forskjellen mellom tilbygg og påbygg
 - Forskjell mellom tilbygg og fasadeendring
- Ikke varig opphold/ beboelse
 - Tilleggsdeler/ bruk som «s-rom» i hht NS3940
 - Boder
 - Tekniske rom
 - Vinterhager?
 - Garderober?
- 4-meters kravet gjelder, jf. § 29-4

UNNTATT SØKNADSPLIKT FRA 01.07.2015

- Frittliggende bygning inntil 50 m²
 - Inntil 1 m fra nabogrense
 - En stor utvidelse i forhold til tidligere
- Tilbygg inntil 15 m²
 - Nytt at tilbygg unntas søknadsplikt
- Andre endringer
 - Blant annet for levegger



SAK10 § 4-1 c), d) Andre tiltak inne/ ute

- ✓ Særlig levegger
 - ✓ 1,8 * 10 meter hvis 1 meter fra grense
 - ✓ 1,8 * 5 meter hvis inntil grense

Gamle regler: 4 meter fra grensen

- ✓ Forstøtningsmur
 - ✓ Inntil 1 meter høy, 1 meter fra grense (før 2 meter)
 - ✓ Inntil 1,5, 4 meter fra grense (uendret)

De sentrale forutsetningene for fritak fra søknadsplikt (saksbehandling)

- Fritak fra søknadsplikt = fritak fra *saksbehandling*
- «*Forhåndskontrollen*» fjernes
- De materielle reglene gjelder fullt ut
 - *At fritak fra søknadsplikt forutsetter samsvar med materielle regler fremgår av både lov og forskriften:*
 - Samsvar med plan, jf. pbl. § 20-5 1. ledd
 - Samsvar med planer, lovens bestemmelser, forskrifter gitt i medhold av pbl. §1-6
 - SAK § 4-1 1. ledd

Et hjertesukk fra en bygnings sjef.....

BÆRUM KOMMUNE 

Tenk om....

- Alle overholdt bestemmelsene
- Da var det ikke behov for søknad

Plan- og bygningstjenesten

 **HELP**
FORSIKRING

Ytterligere forutsetninger

Igangsetting forutsetter dessuten (jf. § 4-1 2. og 3. ledd):

- Nødvendig tillatelse/ samtykke fra *berørte myndigheter*
- Ikke i strid med veglovens bestemmelser, eller i strid med jernbaneloven § 10

Etter ferdigstilling forutsettes:

- Tiltakshaver skal informere kommunen om tiltak etter § 4-1 a) og b) slik at kommunen kan oppdatere kart- og matrikkeldata.

 **HELP**
FORSIKRING

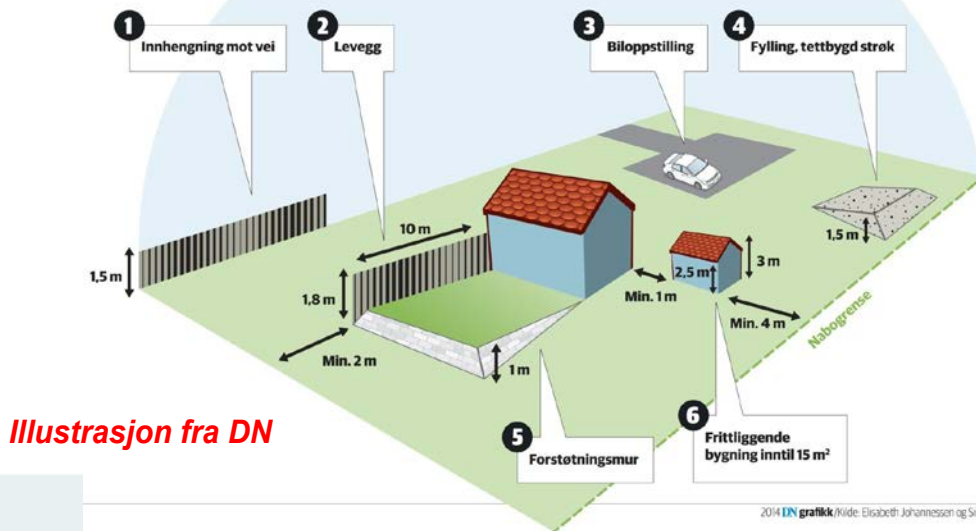
Tidligere unntatt søknadsplikt (før 01.07.15)

Dette kan du bygge uten søknad i dag

Mål som ikke er oppgitt som min. er maksimum.

Forslag til nye byggeregler

- Garasjer og uthus mindre enn 50 kvadratmeter, som har en lavere mannehøyde enn fire meter og gesimshøyde på tre meter, kan oppføres uten søknadsplikt.
- De søknadsfrie tiltakene kan bygges inntil én meter fra nabogrensen.
- Det blir også unntatt søknadsplikt å bygge balkong, veranda og åpent overbygg ved inngangsparti så sant disse ikke er over 15 kvadratmeter.



HELP
FORSIKRING

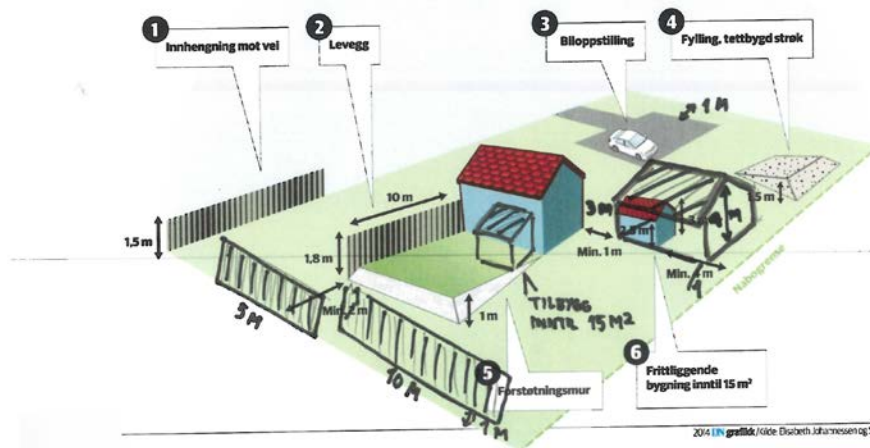
Unntatt søknadsplikt fra 01.07.2015

Dette kan du bygge uten søknad i dag

Mål som ikke er oppgitt som min. er maksimum.

Forslag til nye byggeregler

- Garasjer og uthus mindre enn 50 kvadratmeter, som har en lavere mannehøyde enn fire meter og gesimshøyde på tre meter, kan oppføres uten søknadsplikt.
- De søknadsfrie tiltakene kan bygges inntil én meter fra nabogrensen.
- Det blir også unntatt søknadsplikt å bygge balkong, veranda og åpent overbygg ved inngangsparti så sant disse ikke er over 15 kvadratmeter.



HELP
FORSIKRING

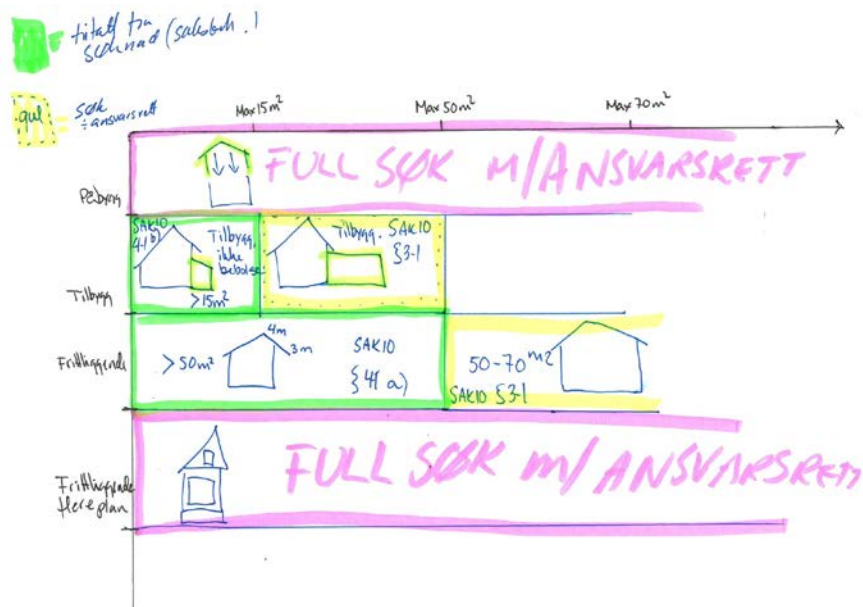
HELP
FORSIKRING

Hvordan de ulike «tiltak» saksbehandles

Søknad + ansvarsrett, jf. pbl 20-2 og 20-3

Søknad, men ikke krav om ansvarsrett, jf. pbl § 20-4 og SAK10 § 3-1

Unntatt søknadsplikt, jf pbl. § 20-5 og SAK10 § 4-1



Hvis ferdigattest mangler

- Hvis unntatt fra søknad – jf. SAK10 § 4-1. OK
 - Er tiltaket reelt sett unntatt? (- innenfor reg.plan, TEK og kravene i SAK10 § 4-1?)
- Hvis unntatt fra «ansvarsrett», jfr. pbl § 20-4, jfr. SAK10 § 3-1
 - Skal være ferdigattest
 - Hvis ferdigattest mangler, kan bety
 - at det ikke er søkt eller
 - ikke utført i henhold til søknad (tiltakshaver/ søker har ikke bekreftet samsvar overfor myndigheten)
 - **Undersøk!**
- «Vanlige tiltak» som ikke er unntatt søk/ ansvar med unntakshjemmel, skal ha ferdigattest
 - Hvis ferdigattest mangler: **Undersøk hvorfor!**

Nabovarsling

- Ikke nødvendig der tiltaket er unntatt fra søknadsplikt
- Ytterligere unntak
 - PBL § 21-3
 - Omredigering + nytt 5. ledd om unntak fra kravet om nabovarsel når tiltaket er i samsvar med detaljert reguleringsplan som er varslet, jf. § 12-10 (3) for mindre enn fem år siden:

«Det kreves ikke nabovarsel når tiltaket er i samsvar med reguleringsplan som er så detaljert at naboer og gjenboere kan vurdere konsekvensene av tiltaket opp mot sine interesser ved planbehandlingen...»

«Er det mer enn 5 år siden naboer og gjenboere fikk slikt varsel, gjelder ikke unntaket fra nabovarsling»

 - Liten grad berører nabo
- SAK10 §§ 5-2 og 5-4
 - E-post.
 - Må dokumenteres at naboen har svart på e-posten (veiledningen)

Endret 01.07.15: Pbl § 21-10, Ferdigattest

- § 21-10 har fått nytt 5. ledd
- Betydning for meglers plikter?

Litt om endring i plan- og bygningsloven i 2015, §21-10 5. ledd

§ 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest¹

Søknadspårligte tiltak skal avsluttes med ferdigattest,² som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker. For tiltak som krever uavhengig kontroll skal det foreligge dokumentasjon for utført sluttkontroll, jf. § 24-2. Sluttokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av denne lov. Kommunen³ kan utstede ferdigattest også der det foreligger bagatellmessige overtredelser av krav i eller i medhold av denne lov.

Ved ferdigattest skal det fra tiltakshavers eller de ansvarlige foretaks side foreligge tilstrekkelig dokumentasjon over byggverkets, herunder byggeproduktene, egenskaper som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold av bygget. Departementet kan gi forskrift om innhold, avlevering og oppbevaring av slik dokumentasjon.

Når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og kommunen finner det ubetenkelig, kan det utstedes midlertidig brukstillatelse for hele eller deler av tiltaket. I midlertidig brukstillatelse skal det framgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstillelse. Kommunen kan kreve at det stilles sikkerhet for at gjenstående arbeider blir rettet. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal kommunen gi pålegg om ferdigstillelse, som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32.⁴

For bygningstekniske installasjoner kan det gis driftstillatelse før de skal tas i bruk. Driftstillatelsen kan være tidsbegrenset og skal følge den enkelte installasjon.

Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998.

Departementet kan gi forskrift om unntak fra krav om ferdigattest for særskilte tiltak, ferdigstillelsen av tiltak, sluttkontroll, dokumentasjon for kommunens behandling av søknad om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Meglernes plikt til å innhente ferdigattest

- Emgl. § 6-7 2. ledd nr 8

–Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

- NOU 2006:1 s 122

«Det kan imidlertid ikke kreves at megleren skal foreta undersøkelser knyttet til hvorvidt bygningene er i samsvar med ferdigattesten eller brukstillatelsen, men megleren bør si fra ved åpenbare misforhold. Et eksempel på dette kan være at ferdigattesten er utstedt for mange år siden, men at megleren ser eller vet at det er foretatt tiltak som krever ny tillatelse med påfølgende ferdigattest».

(min understrekning).

- Rettslig sett:

Oppfyllelse av minimumsplikten i § 6-7 2. ledd nr 8 kan utløse krav til ytterligere undersøkelse/ opplysning i hht hovedregelen i § 6-7 1. ledd

Lovforarbeidet til endringen

- Prop. 99L (2013-14) s 104

Kapittel 15 Merknader til bestemmelsene

15.1 Merknader til de enkelte bestemmelser i plan- og bygningsloven

Til § 21-10 Sluttkontroll og ferdigattest

[LOV-2008-06-27-71-§21-10](#)

Etter nytt *femte* ledd skal det ikke utstedes ferdigattest for tiltak som er omsøkt før reglene om ansvar og kontroll trådte i kraft 1.1.1998. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Side 104

Fosmarks kommentar på Lovdata til endringen i pbl. § 21-10

«Godkjent merknad for alle, skrevet av Per Racin Fosmark, skrevet 29. august 2015 10:23

Sist endret 29. august 2015 10:25

Det følger av [eiendomsmeglingsloven § 6-7](#) andre ledd nr. 8 at oppdragstageren (eiendomsmegleren) plikter å gi kjøperen en skriftlig oppgave om hvorvidt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger for eiendommen. Ved [LOV-2014-06-20-52](#) - ikraft 1. juli 2015 - ble det vedtatt endringer i byggesaksdelen i plan- og [bygningloven](#), som innebærer en rekke forenklinger. En av endringene er plan- og [bygningloven § 21-10](#) nytt femte ledd, hvor det er bestemt at ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. Skillet er satt ved saker før og etter at ansvarsrettsystemet ble innført som obligatorisk 1. januar 1998. Jeg går ut i fra at dette vil forenkle arbeidet til eiendomsmeglere ved salg av eldre bygg, hvor gjerne ferdigattest etterlyses».

(min understrekning)

Stikkord: Eml. § 6-7 andre ledd nr. 8: Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998.

Risiko for at noen meglere vil ta lettere på «ferdigattest» etter endringen i pbl.?

- Tilsynelatende konsekvens at meglers plikter blir mindre, jf. Fosmark
- Men:
 - Endring i Pbl, ikke tilsvarende endring i eiendomsmeglingsloven
 - Ferdigattest skal ikke utstedes der denne mangler på tiltak som er omsøkt før 01.01.98.
 - Eksplisitt forutsetning i lovteksten om «omsøkt»
 - Ferdigattest gis ikke nå hvis det ikke er gitt før
 - IKKE AMNESTI eller godkjenning av gamle synder!
- Ulovlige tiltak fra før 1998 blir ikke lovlige fordi «ferdigattesten» mangler
- Ingen hensikt å forsøke å få ferdigattest på omsøkte tiltak fra før 1998 som mangler ferdigattesten
- Emgl § 6-7 2. nr 8 er ikke endret
 - Unnlatt etterspørsel etter ferdigattest = farlig
 - Dersom kommunen svarer at ferdigattest ikke foreligger
 - Kan bety at bare ferdigattest mangler, men at tiltak(ene) ellers er søkt og godkjent - **ELLER**
 - Kan bety at tiltaket ikke bare mangler ferdigattest, men at det ikke er omsøkt i det hele tatt = ULOVLIGHET

Endringer i kraft 1. januar 2016

- TEK10 § 1-2 8. ledd
- SAK10 § 2-2

Endring i TEK10, § 1-2 8. ledd (nytt)

- Nytt § 1-2 åttende ledd om unntak fra visse bestemmelser i TEK10 kap 3 ved endringer på *eksisterende byggverk*
- Hensikten med regelendringene er å gjøre det enklere og billigere å gjøre tiltak på eldre boliger for å møte endrede behov
- I utgangspunktet gjelder dagens lovkrav også for nye tiltak på eksisterende bygg, men det er nå altså innført visse unntak fra disse kravene
- Før de nye unntakene måtte man evt søke «fravik» eller «dispensasjon», jf. §§ 31-2 og 19-1

Bakgrunnen for endringen/ de nye unntakene:

- Da det er store forskjeller i opprinnelige kvalitetskrav til eldre bygg og de kravene som stilles i medhold av nyere lovgivning, kan det være teknisk/ og eller økonomisk umulig å gjennomføre ønskede endringer på eldre boliger dersom samtlige ordinære krav i TEK10 skal tilfredsstilles.
- De nye regelendringene lempet på visse krav til bla. utforming av rom, adkomst, utsyn,
- Endringer i eksisterende bygg, f eks omgjøring av arealer fra tilleggsdel til hoveddel (f eks fra bod/ kjeller/loft til oppholdsrom) **er fortsatt søknadspliktig, men betingelsene for å kunne få tillatelse er noe lempet.**

–For megler: *endringer skal altså lede til ferdigattest*

Nærmere om de nye unntakene - hvilke krav er det unntak fra?

§ 1-2 nytt
åttende ledd
skal lyde:

(8) For bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en boenhet gjelder krav i forskriften med unntak av § 12-2, § 12-5 annet ledd, § 12-9, § 12-10 første ledd annet punktum bokstav a og b, § 13-5 annet og tredje ledd, § 13-13 og § 14-2 til § 14-5. Bestemmelsen omfatter bare bruksendring av rom som har tak, vegg eller gulv direkte mot hoveddel i boenheten. Bestemmelsen gjelder kun bruksendring i bolig der oppføring av boligen ble omsøkt før 1. juli 2011.

§ 1-2 8. ledd unntar disse bestemmelsene i TEK10

- § 12-2 (tilgjengelighet)
- § 12-5 2. ledd (planløsning)
- § 12-9 (universell utforming av bad og toalett)
- § 12-10 1. og 2. ledd a) og b) (bodplass)
- § 13-5 2. og 3. ledd (radonsperre)
- § 13-13 (utsyn)
- §§ 14-2 til 14-5 (eneregikrav)

- Dog visse forutsetninger...:

Forutsetninger for unntak

- Omsøkt før 01.07.11
- Rommene som omsøkes fra tilleggsareal til hoveddel er direkte tilstøtende til hoveddelen med vegg, gulv eller tak.
- **MÅ FORTSATT SØKES!**
 - Byggesak skal ende ut i en ferdigattest – jf. emgl § 6-7 (2) nr 8 om ferdigattest
 - Kjellerrom/ loftsrom /bod som er innredet (bruksendring = «tiltak»), men uten at dere får ut ferdigattest = grunn til undersøkelse/ opplysning

PS! De fleste krav gjelder fortsatt

- For eksempel:
 - Romhøyde
 - Lys
 - Brannkrav
- Husk også at det kan være begrensninger i «plan», f eks bestemmelser i reguleringsplan om begrensning på antall plan til beboelse*, restriksjoner på beboelsesrom under bakken etc

* Se f eks eksempel på reguleringsplan i slide nr 16 (dens § 10)

Endring i SAK10 § 2-2

- Om «Oppdeling av boenhet»
- § 2-2 er ny – presiserer når *søknadsplikt* oppstår
- Søknadsplikt for oppdeling av boenhet i eksisterende bolig oppstår når enhetene
 - a) har alle hovedfunksjoner for bolig, slik som stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett,
 - b) har egen inngang og
 - c) er fysisk atskilt fra øvrige enheter
- Bestemmelsen presiserer når det oppstår søknadspliktig oppdeling av boenheter i bolig etter pbl § 20-1 bokstav g.
- Søknadsplikten er knyttet til fysiske endringer i bygningen.

Fra «Veiledningen» til SAK10, § 2-2:

«Et vesentlig formål med bestemmelsen er å tydeliggjøre at utleie av del av eksisterende bolig i seg selv ikke krever søknad. Plan- og bygningslovgivningen regulerer ikke utleie så lenge arealet som leies ut lovlig kan benyttes til boligareal.

Søknadspliktig oppdeling oppstår bare hvis alle tre vilkårene i bestemmelsen er oppfylt.

Det oppstår derfor ikke søknadspliktig oppdeling hvis en del av en boenhet har alle hovedfunksjoner og egen inngang, men bare er adskilt fra øvrige deler av boenheten med en låst dør. Å bruke boenheten på denne måten vil ikke være søknadspliktig.

At det ikke er søknadsplikt forutsettes likevel at det ikke gjøres andre søknadspliktige tiltak, som endring fra tilleggsdel til hoveddel.

Når det oppstår en søknadspliktig oppdeling etter denne bestemmelsen må begge de nye boenhetene oppfylle alle relevante krav i TEK10. For eksempel vil boenhetene og eventuelt fellesareal måtte utgjøre egne brannceller. Hvis det er en annen form for deling som ikke utløser søknadsplikt vil det ikke utløse nye tekniske krav. Det er da tilstrekkelig at arealet brukes lovlig og er i samsvar med forutsetningene for opprinnelig godkjenning. For eksempel må dør som er nødvendig som rømningsvei kunne brukes som dette.

Betydning for megler, jf. emgll. § 6-7 2. nr 7

- *Emgll. § 6-7 2. nr 7: «eventuell adgang til utleie av eiendommen eller deler av denne til boligformål,»*
- Del av egen bolig kan leies ut, utleien er ikke søknadspliktig
- Presisere at det ikke er selvstendig del
 - Pass på at det ikke skapes inntrykk av at det som utleies ikke er noe annet enn del av boenheten
- Det er «bruken» og «endringer» som reguleres av pbl, ikke utleie som sådan
- Pass på at arealene er lovlig i hht faktisk bruk
- Hvis delene er adskilt, men kun godkjent som én del, da utløses fulle krav jf TEK10 for begge
 - Pass opp for de tilfellene hvor boligen allerede er ulovlig delt, jf SAK10 § 2-2. Neppe tilstrekkelig å kun opplyse at det er kun en godkjent enhet, hvis man i realiteten har opprettet ny boenhet.
 - Eksponert for pålegg om å endre faktisk utforming av objektet.

Andre endringer i 2015/2016

- Pbl. § 21-6 – privatrettslige forhold, endret ordlyd
 - Den klare hovedregelen er at plan- og bygningsmyndigheten ikke forholder seg til dette
- For megler: Pass på privatrettslige forhold ved markedsføring, f eks negative servitutter/ «villaklausuler» mv

Privatrettslige forhold – pbl. § 21-6

- Pbl. § 21-6 Privatrettslige forhold (endret i 2015):

*«Med mindre annet følger av loven her, skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader. Dersom det fremstår som **åpenbart** for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, **skal** søknaden avvises».*

Utgangspunkt:

Privatrettslige forhold hensynstas ikke i byggesaken. Saken tas under behandling.

Unntak:

Avvisningsgrunn hvis det er **åpenbart** at tiltakshaver mangler privatrettslige rettigheter som søknaden forutsetter.

Eksempler på situasjoner hvor privatrettslige forhold blir aktuelle

- Bestemmelser i PBL som oppstiller vilkår om at tillatelse avhenger av bestemte privatrettslige forhold, f eks vann/ avløp/ adkomst, kap 27 om tilknytning til infrastruktur
 - Krav om tinglysning
- Søkt tiltak kan komme i strid med private rettsforhold
 - Privatrettslige forhold som *begrenser* eiers rådighet
 - Privatrettslige forhold som *gir rett til tiltak på fremmed grunn*

Historisk utvikling

- 1985-loven:

En viss undersøkelsesplikt for kommunen.

Hvis uklart skulle det gjøres sannsynlighetsvurdering.

Presumpsjon for rett hvis egen grunn, motsatt hvis tiltak på fremmed grunn.

- 2008-loven:

En viss innstramning i fht 1985-loven.

Ikke ta stilling til privatrettslige forhold.

«Kan avvise» hvis «klart» at søker mangler privatrettslig hjemmel.

Endringen i 2015

- Det klare utgangspunktet:

Bygningsmyndigheten skal ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved byggesøknader.

- Unntak:

Saken **skal** avvises hvis **åpenbart** at forutsatte privatrettslige rettigheter ikke foreligger.

Tillatelse etter PBL innebærer uansett ingen avgjørelse av privatrettslige forhold.

Om forholdet mellom reguleringsplaner og privatrettslige, negative servitutter

- Det hender at nye reguleringsplaner er i strid med private, negative servitutter som er påheftet eiendommen.
- En negativ servitutt begrenser hjemmelsehavers rett til utnyttelse.
- Hvis en nyere reguleringsplan åpner for tiltak som er i strid med den negative servitutten, oppstår spørsmålet hvordan denne motstriden skal håndteres.
- Kan servitutten falle bort?
 - Omskipling/ avskipping
 - Hjemmel for ekspropriasjon i reguleringsplan
 - Andre grunnlag?

- I 1994 (Rt-94/904, Gjensidigedommen):

HR la til grunn at

«det fulgte av lovgivningen om arealplanlegging og virkningen av reguleringsplaner»

at en negativ servitutt falt bort når det skjedde utbygging i henhold til en reguleringsplan i motstrid med servitutten.

- I Rt 2002 s 145 (Bortelid).

Gav Høyesterett uttrykk for at deres uttalelser i Gjensidigedommen hadde fått en for generell utforming og burde modereres.

- HR 2008/362 (Vinderen-dommen). Villaklausul opprettholdt.

forts.:

- Hovedregel nå:

Servitutt står seg med mindre det blir en «meningsløs ikke-bebyggelse» eller annet «utilsiktet hinder».

- **Meglere må passe på** ved salg av tomt, markedsførings av utnyttelsespotensiale etc

- Opplysning om heftelser, emgl § 6-7 2. nr 3
- Opplysning om regulering, emgl § 6-7 2. nr 10
- Servitutt vs reguleringsplan
 - Emgl § 6-7 1. ledd jf § 6-3:
 - Opplyse eksplisitt om motstriden, forklare konsekvensen (risikoen)

Kort om søknadsprosess og «ansvar» (roller) i byggesak

Søknad

- PBL § 21-2 Søknad om tillatelse
- Søknadstyper
 - Søknad til tiltak som er i henhold til plan og lov/ forskrift
 - Søknad om dispensasjon

 - Rammesøknad
 - Søknad om igangsetting (IG)
 - IG i flere trinn

Ansvarlige foretak

- Søknad, prosjektering og utførelse av tiltak skal forestås av foretak med ansvarsrett etter kap 23
- Ansvarlige innestår for at tiltaket blir utført i samsvar med krav i PBL og forskrifter

- Privatrettslig ansvar for ansvarshavende, HR-2015-537
 - Brudd på offentligrettslig plikt som ansvarlig kontrollerende dannet grunnlag for erstatningsansvar overfor tredjepersoner som hadde innrettet seg i tillit til at krav i medhold av krav i medhold av pbl. var overholdt.

ROLLER

- Tiltakshaver
- Ansvarlig søker
- Andre ansvarlige
 - Ansvarlig prosjekterende
 - Ansvarlig utførende
 - Ansvarlig kontrollerende
- Endringer ansvarsrett – pbl. kap. 23
 - Ikke lenger lokal ansvarsrett

DISPENSASJON

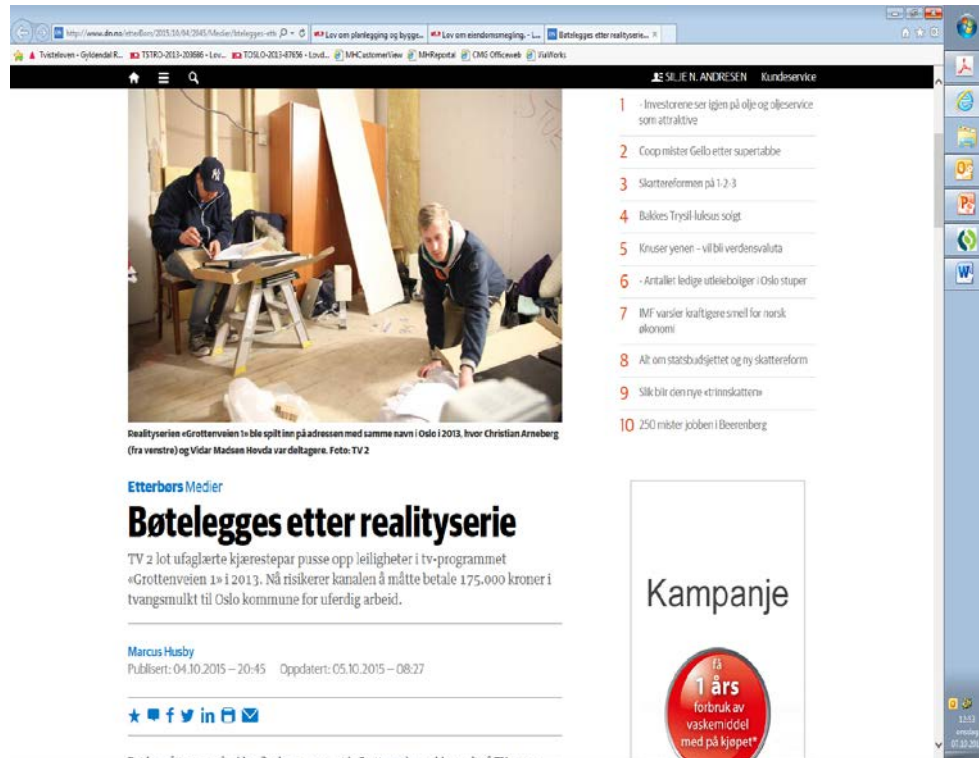
- Ingen har krav på dispensasjon
- Begrunnet søknad
- Dispensasjonsvedtak, jf. pbl. § 19-2
- Vilkår
 - Hensyn bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formålsbestemmelse, må ikke bli vesentlig satt til side
 - Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene
- På høring til regionale eller statlige myndigheter?
 - Bør ikke gis dispensasjon ved negativ uttalelse
- Alternativ til dispensasjon – mindre reguleringsendring

ULOVLIGHETSOPPFØLGING

- Plikten til å forfølge ulovlige forhold – pbl. § 32-1
- Påtaleunntatelse – pbl. § 32-1 annet ledd
 - Overtredelser av mindre betydning
 - Ikke et enkeltvedtak
- Skaper ikke rettigheter for andre
- Forhåndsvarsel – pbl. § 32-2
- Pålegg om retting og stansing – pbl. § 32-3
- Tvangsmulkt og overtredelsesgebyr
- Tvangsfullbyrdelse
- Straff



The screenshot shows a web browser window displaying a news article from Halden Avis. The article title is "Må i fengsel for bygging i strandsonen". The author is Thomas Lilleby, dated September 24, 2015. The article text describes a man who was fined and later imprisoned for illegal construction in a protected area. A photograph of a white house on a rocky shore is included. There are also advertisements for "radio" and "veng" on the right side of the page.



http://www.dr.no/ettersbors/2015/10/04/2015/medier/bøtelegges-etter...
 Lev om planlegging og bygg...
 Lev om eiendomsregning...
 Bøtelegges etter realityserie...

SILJE N. ANDRESEN Kundeservice

1 - Investorene ser igjen på olje og oljeservice som attraktive
 2 Coop mister Gello etter superlabbe
 3 Skattereformen på 1-2-3
 4 Bakkes Trysil luksus solgt
 5 Kruser yenen - vil bli verdensvaluta
 6 - Antallet ledige utleieboliger i Oslo stuper
 7 IMF varsler kraftigere snell for norsk økonomi
 8 Alt om statsbudsjettet og ny skattereform
 9 Slik blir den nye «innskatten»
 10 ZSO mister jobben i Beerenberg

Realitiserien «Grottevisen» ble spilt inn på adressen med samme navn i Oslo i 2013, hvor Christian Arneberg (fra venstre) og Vidar Madsen Hovda var deltakere. Foto: TV 2

Etterbørs Medier

Bøtelegges etter realityserie

TV 2 lot ufaglærte kjærestepar pusse opp leiligheter i tv-programmet «Grottevisen 1» i 2013. Nå risikerer kanalen å måtte betale 175.000 kroner i tvangsmulkt til Oslo kommune for uferdig arbeid.

Marcus Husby
 Publisert: 04.10.2015 – 20:45 Oppdatert: 05.10.2015 – 08:27

★ [f](#) [t](#) [in](#) [m](#) [e](#)

Kampanje

1 års
 forbruk av vaskemiddel med på kjøpet



Aftenposten, november 2011

"Madserud allé 28 forfalt i mange år. Nå er villaen satt i stand, men hverken Byantikvaren eller Plan- og bygningsetaten er fornøyd".

ULOVLIG LUKSUS SELGES FOR 42 MILLIONER KRONER

ULOVLIG LUKSUS SELGES FOR 42 MILLIONER KRONER

"Ifølge etaten er ingen av badene omsøkt og kjelleren er ikke godkjent som oppholdsrom. Etaten har gitt såkalt "pålegg om opphør av bruk og tilbakeføring" med frist til 7. november. Dersom "pålegget" ikke følges, får eier av bygget en tvangsmulkt på 50 000 kroner".

PRAKTISKE PROBLEMSTILLINGER

- Megler er usikker på om et utført tiltak på objektet var unntatt søknadsplikt (altså «ok» at det ikke finnes ferdigattest på det aktuelle tiltaket)
 - I henhold til unntak i SAK10 § 4-1 jf. «plan»?

- Tiltakshaver lurer på om det er nødvendig å søke.
 - Mange potensielle hindre
 - Veileder og sjekklister på dibk.no

- Ansvar for ny eier
- Kan bli ansvar for megler

Hva oppnår man med endringene?

- Trolig både positive og negative konsekvenser
 - Effektivt/ tidsbesparende for private
 - Sparer gebyrer
 - Kommunene sparer tid

- Unntak fra søknadsplikt et unntakstilfelle pga reservasjonene («plan»)?
- Naboer mister mulighet til å gi sitt syn på saken i forkant
- Flere privatrettslige tvister? – eks naboloven § 2
- Frihet under ansvar, risikoen for å trå feil i forhold til offentligrettslige regler/ planer
 - Rettsvillfarelse og faktisk villfarelse
 - Spart tid i forkant kan resultere i økt tidsbruk på etterarbeid og ulovlighetsoppfølging
- Flere ulovlighetssaker etter avhl.

AKTUELLE NETTSIDER OG VEILEDERE

- dibk.no



- seeiendom.no

- regjeringen.no

- plannytt/ planjuss

- H-2300 Grad av utnyttning (veileder)



**Takk for oppmerksomheten, ha
en fin dag!**



Hvis du har spørsmål eller kommentarer er du selvsagt
velkommen til å kontakte meg!

Silje N. Andresen

sna@help.no

Telf.: 950 45 390

Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)

Fjerde del: Byggesaksdel. Kapittel 20. Søknadsplikt

§ 20-1. Tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene

Følgende tiltak omfattes av byggesaksbestemmelsene i denne lov:

- a) oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg
- b) vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under bokstav a
- c) fasadeendring
- d) bruksendring eller vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt i bokstav a
- e) riving av tiltak som nevnt i bokstav a
- f) oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner
- g) oppdeling eller sammenføring av bruksenheter i boliger samt annen ombygging som medfører fravikelse av bolig
- h) oppføring av innhegning mot veg
- i) plassering av skilt- og reklameinnretninger
- j) plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg
- k) vesentlig terrenginngrep
- l) anlegg av veg, parkeringsplass og landingsplass
- m) opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, eller arealoverføring, jf. matrikkelova.

Departementet kan gi forskrifter om hvilke tiltak som omfattes av bestemmelsen.

I kraft 1 juli 2010, se § 34-3. Iflg. res. 18 juni 2010 nr. 896 er installasjon av nytt ildsted frem til 1 juli 2011 unntatt fra krav om søknad og tillatelse, jf. første ledd bokstav f, dersom arbeidet kontrolleres av kvalifisert kontrollør.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lover 25 juni 2010 nr. 48, 20 juni 2014 nr. 52 (ikr. 1 juli 2015 iflg. res. 6 feb 2015 nr. 91).

§ 20-2. Søknadsplikt

Tiltak som nevnt i § 20-1, kan ikke utføres uten at søknad på forhånd er sendt kommunen og den deretter har gitt tillatelse, med mindre unntak følger av §§ 20-5, 20-6, 20-7 eller 20-8. Der det kreves dispensasjon, kan ikke tiltaket utføres før dette er søkt om og gitt.

Tiltak etter § 20-1 inndeles i følgende kategorier:

- a) søknadspliktige tiltak med krav om ansvarlige foretak, jf. § 20-3
- b) søknadspliktige tiltak som kan forestås av tiltakshaver, jf. § 20-4
- c) tiltak som er unntatt fra søknadsplikt, jf. §§ 20-5 til 20-8

Reglene i kapittel 24 om kontroll gjelder uavhengig av søknadsplikt, med unntak av §§ 20-7 og 20-8.

Departementet kan gi forskrifter om søknadsplikt og tillatelse etter denne bestemmelsen.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lov 20 juni 2014 nr. 52 (ikr. 1 juli 2015 iflg. res. 6 feb 2015 nr. 91).

§ 20-3.Søknadspliktige tiltak med krav om ansvarlige foretak

Søknad, prosjektering og utførelse av tiltak som nevnt i § 20-1, skal forestås av foretak med ansvarsrett etter kapittel 23, med mindre unntak følger av §§ 20-4 til 20-8.

Departementet kan gi forskrifter om hvilke tiltak som omfattes av bestemmelsen.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lover 25 juni 2010 nr. 48, 20 juni 2014 nr. 52 (ikr. 1 juli 2015 iflg. res. 6 feb 2015 nr. 91).

§ 20-4.Søknadspliktige tiltak som kan forestås av tiltakshaver

Følgende tiltak er unntatt fra reglene i § 20-3:

- a) mindre tiltak på bebygd eiendom
- b) alminnelige driftsbygninger i landbruket
- c) midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav j og som ikke skal plasseres for lengre tidsrom enn 2 år
- d) opprettelse av grunneiendom mv. som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav m
- e) andre mindre tiltak som etter kommunens skjønn kan forestås av tiltakshaver

Departementet skal gi forskrift om hvilke tiltak som omfattes av bestemmelsen.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lov 20 juni 2014 nr. 52 (ikr. 1 juli 2015 iflg. res. 6 feb 2015 nr. 91).

§ 20-5.Tiltak som er unntatt fra søknadsplikt

For følgende tiltak som nevnt i § 20-1, er søknad og tillatelse ikke nødvendig dersom disse er i samsvar med plan:

- a) mindre frittliggende bygning som oppføres på bebygd eiendom, og som ikke kan brukes til beboelse
- b) frittliggende bygning som er større enn bygninger som nevnt i bokstav a, som oppføres på bebygd eiendom, og som verken skal brukes til beboelse eller annet varig opphold, og som ikke underbygges med kjeller
- c) mindre frittliggende byggverk knyttet til drift av jordbruks-, skogbruks- og reindriftsområder
- d) mindre tiltak i eksisterende byggverk
- e) mindre tiltak utendørs
- f) fasadeendring som ikke fører til at bygningens karakter endres, samt tilbakeføring av fasade til tidligere dokumentert utførelse
- g) andre mindre tiltak som kommunen finner grunn til å fritta fra søknadsplikten

Departementet skal gi forskrift om hvilke tiltak som omfattes av bokstav a-e. Departementet kan gi forskrift om tiltakshavers rapportering til kommunen når tiltak etter denne bestemmelse er ferdigstilt.

Tillatelse er heller ikke nødvendig for tiltak som nevnt i § 20-1 bokstav m når tiltaket skjer som ledd i jordskifte i samsvar med rettslig bindende plan. Det samme gjelder tiltak som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav j når tiltaket ikke skal stå lengre enn 2 måneder.

Departementet kan i forskrift unnta andre tiltak fra bestemmelsene i §§ 20-2 første ledd og 20-3, herunder plassering av anleggsbrakker i mer enn 2 måneder i direkte tilknytning til bygge- eller anleggstomt hvor arbeid pågår.

Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltak som nevnt i første til tredje ledd, utføres i samsvar med de krav som ellers følger av bestemmelser gitt i eller i medhold av lov. Tiltak kan ikke settes i gang før det er gitt nødvendig tillatelse eller samtykke fra andre berørte myndigheter, jf. § 21-5.

0 Tilføyd ved lov 20 juni 2014 nr. 52 (ikr. 1 juli 2015 iflg. res. 6 feb 2015 nr. 91).

Forskrift om byggesak (byggesaksforskriften) - FOR-2010-03-26-488

Kapittel 3. Tiltak som krever søknad og tillatelse og som kan forestås av tiltakshaver

§ 3-1. Mindre tiltak på bebygd eiendom

Som mindre tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-4 første ledd bokstav a regnes oppføring, endring, fjerning og riving mv. av følgende tiltak, og som er i samsvar med plan- og bygningsloven § 1-6 andre ledd:

- a) et enkelt tilbygg hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m². Tilbygget kan i tillegg være underbygget med kjeller.
- b) En enkelt frittliggende bygning som ikke skal brukes til beboelse, og hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 70 m². Bygningen kan oppføres i inntil én etasje og kan i tillegg være underbygget med kjeller.
- c) Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en bruksenhet.
- d) Skilt- og reklameinnretning inntil 6,5 m² montert på vegg, eller med høyde inntil 3,5 m og bredde inntil 1,5 m montert frittstående på terreng. Bestemmelsen omfatter ikke plassering av slike skilt- og reklameinnretninger som kan utgjøre fare for personsikkerhet og ikke når flere skal monteres på samme sted eller på samme fasade.

0 Endret ved forskrifter 8 mars 2015 nr. 206 (i kraft 1 juli 2015), 30 nov 2015 nr. 1371 (i kraft 1 jan 2016).

Kapittel 4. Tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling

§ 4-1. Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse

Oppføring, endring, fjerning, riving og opparbeidelse av tiltak som nevnt nedenfor under bokstav a til d og som er i samsvar med plan- og bygningsloven § 1-6 andre ledd, er unntatt fra kravet om byggesaksbehandling. Tiltakshaver har ansvar for at tiltaket utføres i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel, reguleringsplan og tillatelser. Tiltaket må heller ikke komme i strid med annet regelverk.

- a. Frittliggende bygning på bebygd eiendom som ikke skal brukes til beboelse, og hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m². Mønehøyde skal ikke være over 4,0 m og gesimshøyde ikke over 3,0 m. Høyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bygningen kan oppføres i en etasje og kan ikke underbygges med kjeller. Tiltaket kan plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense og annen bygning på eiendommen. Bygningen må ikke plasseres over ledninger i grunnen.
- b. Mindre tilbygg som ikke inneholder rom til varig opphold eller beboelse, og hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 15 m².
- c. Følgende mindre tiltak i eksisterende byggverk:
 - 1. ikke-bærende vegg innenfor en branncelle eller et lydrområde
 - 2. reparasjon av bygningstekniske installasjoner
 - 3. installering, endring og reparasjon av våtrom i eksisterende byggverk innenfor en bruksenhet eller branncelle

4. installering og endring av enkle installasjoner i eksisterende byggverk innenfor en bruksenhet eller branncelle

5. installering, endring og reparasjon av ildsted i eksisterende byggverk innenfor en bruksenhet eller branncelle.

d. Følgende mindre tiltak utendørs:

1. levegg (skjermvegg) med høyde inntil 1,8 m og lengde inntil 10,0 m. Leveggen kan være frittstående eller forbundet med bygning, og avstand til nabogrense skal ikke være mindre enn 1,0 m

2. levegg (skjermvegg) med høyde inntil 1,8 m og lengde inntil 5,0 m. Leveggen kan være frittstående eller forbundet med bygning og kan plasseres inntil nabogrense

3. innhegning mot veg med inntil 1,5 m høyde. Innhegningen må ikke hindre sikten i frisiktsoner mot veg

4. skilt- og reklameinnretning inntil 3,0 m² som monteres flatt på vegg. Unntaket omfatter ikke montering av flere skilt- og reklameinnretninger på samme fasade

5. antennesystem med høyde inntil 5,0 m. Parabolantenne kan ha diameter inntil 1,2 m. Panelantenne plassert på vegg kan ha høyde inntil 2,0 m. Bestemmelsen omfatter ikke plassering av antennesystem som kan utgjøre fare for personsikkerhet eller når flere antennesystemer skal plasseres på samme sted eller på samme fasade

6. mindre forstøtningsmur på inntil 1,0 m høyde og avstand fra nabogrense på minst 1,0 m eller forstøtningsmur på inntil 1,5 m høyde og avstand fra nabogrense på minst 4,0 m. Muren må ikke hindre sikten i frisiktsoner mot veg

7. mindre fylling eller planering av terreng. Tiltaket må uansett ikke føre til mer enn 3,0 m avvik fra opprinnelig terrengnivå i spredtbygd strøk, eller 1,5 m avvik fra opprinnelig terrengnivå i tettbygd strøk. På eiendom for rekke- eller kjedehus o.l. med tett bebyggelse må avviket ikke være mer enn 0,5 m fra opprinnelig terrengnivå. Avstand fra fyllingsfoten til nabogrense må være minst 1,0 m. Endringer i terreng må ikke hindre sikten i frisiktsoner mot veg

8. graving for kabler

9. lokal drenering, samt reparasjoner ved rør- og ledningsbrudd

10. intern veg på tomt og biloppstillingsplasser for tomtens bruk som ikke krever vesentlig terrenginngrep. Unntaket omfatter også anlegg av oppstillingsplass for landbruksmaskiner til bruk på landbrukseiendom. Avstand til nabogrense må være minst 1,0 m.

Tiltak etter denne bestemmelsen kan ikke settes i gang før det er gitt nødvendig tillatelse eller samtykke fra berørte myndigheter. For tiltak unntatt etter bokstav a og b må plasseringen ikke komme i strid med veglovas bestemmelser om for eksempel avkjøring, frisiktsoner, avstand til veimidte, eller byggeforbudssonen etter jernbaneloven § 10.

For tiltak etter bokstav a og b skal tiltakshaver informere kommunen om tiltaket og plasseringen når det er ferdigstilt, slik at kommunen kan oppdatere kart- og matrikkeldata.

0 Endret ved forskrifter 22 juni 2011 nr. 674 (i kraft 1 juli 2011), 3 nov 2011 nr. 1100 (i kraft 1 jan 2012), 25 juni 2013 nr. 788, 8 mars 2015 nr. 206 (i kraft 1 juli 2015).

Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 10) – FOR-2010-03-26-489

Kapittel 1. Felles bestemmelser

§ 1-2. Forskriftens anvendelse på særskilte tiltak

[.....]

(8) For bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en boenhet gjelder krav i forskriften med unntak av § 12-2, § 12-5 annet ledd, § 12-9, § 12-10 første ledd annet punktum bokstav a og b, § 13-5 annet og tredje ledd, § 13-13 og § 14-2 til § 14-5. Bestemmelsen omfatter bare bruksendring av rom som har tak, vegg eller gulv direkte mot hoveddel i boenheten. Bestemmelsen gjelder kun bruksendring i bolig der oppføring av boligen ble omsøkt før 1. juli 2011.

0 Endret ved forskrifter 28 mars 2012 nr. 262 (i kraft 1 april 2012), 20 mars 2013 nr. 314 (i kraft 1 april 2013, se endringsforskriften for overgangsbestemmelser), 12 nov 2015 nr. 1290 (i kraft 1 jan 2016), 30 nov 2015 nr. 1370 (i kraft 1 jan 2016).

Kapittel 2. Dokumentasjon av oppfyllelse av krav

§ 2-2. Verifikasjon av ytelser

(1) Oppfyllelse av ytelser kan verifiseres ved bruk av metoder i samsvar med Norsk Standard eller likeverdig standard.

(2) Verifikasjon av ytelser skal være skriftlig.

INFORMASJON OM KURS LEGGES FORTLØPENDE UT PÅ WWW.NEF.NO

PÅMELDING

På www.nef.no eller ved firmapost@nef.no

YTTERLIGERE INFORMASJON

Kontakt sekretariatet i NEF på 22 54 20 80 eller ved kursansvarlige:

Mette Hagtvedt: e-post: mette@nef.no

Margrethe Røse Solli: e-post: margrethe@nef.no

FOR DE BESTE MEGLERNE... ... ER KUN DEN BESTE ETTERUTDANNING GOD NOK!



«- For å kunne yte maksimal service og gjøre et godt meglerhåndverk, er det helt avgjørende å ha høy faglig kunnskap. En meglers hverdag er og kommer til å være krevende. Våre kunder forventer at vi har den beste kompetansen. NEF er i en særklasse når det gjelder å tilby relevante og meget gode kurs. Dette er helt avgjørende for meg som megler for å holde et høyt faglig nivå.»

TERJE TINHOLT

- partner/megler MNEF Nordvik & Partners



- På kurssiden er NEF overlegne
- vi prioriterer å delta på NEF-kurs.

CHRISTIAN HAATUFT

- eiendomsmegler MNEF, Eiendomsmegler 1 Geilo

DET ER FLERE GODE GRUNNER FOR Å TA ETTERUTDANNING GJENNOM NEF:

- NEF har mer enn 80 års erfaring med utdanning av og etterutdanning for eiendomsmeglere og øvrige ansatte i bransjen
- NEF utvikler kurs for alle målgrupper innen eiendomsmeglingsbransjen
- NEFs kursprogram er under kontinuerlig evaluering og utvikling
- NEF har landets bredeste kursportefølle innen eiendomsmeglingsjus
- NEF holder kurs over hele landet
- Deltagelse på NEF-kurs inspirerer, motiverer og bidrar til nettverksbygging
- På NEF-kurs har vi diskusjoner på et høyt faglig nivå
- Økt kompetanse gir økt trygghet og større trivsel på arbeidsplassen
- Det er nær sammenheng mellom kompetanse og lønnsomhet
- NEF engasjerer landets beste foredragsholdere på alle felt



ambita
Infoland



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

Parkveien 55, 0256 Oslo

Telefon 22 54 20 80 - Fax 22 55 31 06 - E-post: firmapost@nef.no - www.nef.no