

Lokalforeningskurs

Kursarrangør: Norges Eiendomsmeglerforbund i samarbeid med
Møre og Romsdal Eiendomsmeglerforening

KURS

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND
2017



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
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 nå 250 000 LO-medlemmer og deres familier på privatlivets viktigste rettsområder. Vi har ca. 150 ansatte i Norge, Sverige og Danmark, i overkant av 100 av disse er advokater eller advokatfullmektiger.



MINDWORKING AS

Værkmestergade 11, 2. sal
DK-8000 Aarhus C
Telefon: +45 8613 9000
Mobil: +47 46622616
www.mindworking.dk

Mindworking er meglerens digitale omnichannel Markedsførings plattform. Med Mindworking får du som megler/franchisetaker et arbeidsredskap som gjør det mulig å effektivt produsere og administrere all markedsmateriell nødvendig for å selge bolig med bare «et klikk». Tusenvis av meglere i hele Norden benytter daglig vårt system til befaring, prisfastsettelse, markedsføring og salgsstyring av kundenes eiendommer. Vi forenkler hverdagen - profesjonelt og entusiastisk.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

Parkveien 55, 0256 Oslo
Telefon 22 54 20 80 - Fax 22 55 31 06
E-post: firmapost@nef.no - www.nef.no



**Norges Eiendomsmeglerforbund i samarbeid med
Møre og Romsdal Eiendomsmeglerforening
avholder kursene:**

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

og

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

Ålesund, fredag 17. februar 2017

Vedlegg:

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

Endringer i plan- og bygningsloven i 2015 og 2016

V/ adv. Silje N. Andresen



Endringer i plan- og bygningsloven med forskrifter fra 1. juli 2015 og 1. januar 2016

HELP

Bakgrunnen for endringene

- Ønske om 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».



Hovedtrekkene i de nylige endringene i plan –og bygningsloven

- Plan- og bygningsloven er høyt på ministerens agenda
- Flere endringer i 2015 og 2016:
 - Noen endringer i selve loven, i kap 20 og 21
 - Endringer i SAK10 i kraft fra 01.07.15
 - Endringer i TEK10 og SAK10 i kraft fra 01.01.16



Endringene i kortversjon

- Pbl § 1-6, nytt 2. ledd (eksplisitt forutsetning om samsvar med *plan* og *lovverk*)
- Omredigering av pbl. kap 20
- Ikke mulig å få utstedt ferdigattest på visse «gamle» tiltak – pbl § 21-10 5. ledd
- Endring av pbl. § 21-6, skjerper hovedregelen om at bygningsmyndigheten ikke skal ta hensyn til privatrettslige forhold ved byggesaksbehandling

- Flere/nye unntak fra *søknadskravene* – pbl kap 20 jf. SAK10 § 4-1 (f eks «Sannergarasjen»)
- Unntak 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



Hvorfor er kjennskap til pbl viktig for eiendomsmegler?

- Megler har plikt til å fremskaffe informasjon om offentligrettslige forhold som er hjemlet i plan- og bygningsloven
 - Ferdigattester – emgll § 6-7 (2) nr 8
 - Regulering – emgll § 6-7 (2) nr 10



Forebygging av lovlighetsmangler

Er eiendomsmeglingsloven et egnet verktøy for å forebygge lovlighetsmangler?

- Eiendomsmeglingsloven § 6-7, jfr. § 6-3
 - Minimumspliktene i § 6-7 (2) flg
 - Hovedregelen i § 6-7 (1)
- Oppfyllelse av «minimumspliktene» i § 6-7 (2) kan utløse ytterligere undersøkelsesplikt.



Forholdet mellom plan- og bygningsloven og eiendomsmeglingsloven

- Gjennom oppfyllelse av pliktene i eiendomsmeglingsloven kan megler avdekke mismatch mellom faktisk bruk og lovlig/ godkjent
 - Forebygge lovlighetsmangler
 - Måloppnåelse: Sikker, ordnet og effektiv omsetning gjennom megler
- Konkurransefortrinn for bransjen i møte med «gjør det selv»-løsningene



- Lovlighetsmangler ligger innenfor hva megler har mulighet til og kompetanse til å avklare
 - Innenfor hva allmennheten forventer at megler skal avklare
 - Stor grad av inkompetanse og rettsvillfarelse hos folk flest (selgere/ kjøpere)
 - Søknadspliktige tiltak utføres uten søknad
 - Faktisk og rettslig villfarelse, og noen som ignorerer regelverket mot bedre vitende
 - «Sanner-reformen» medfører økt tro i befolkningen på at det er «fritt frem»?
 - Flere ulovligheter begås nå?
 - I såfall mer for megler å avdekke...



Linjer til eiendomsmeglingsloven

Plankrav kan være utfordring for megler

- Emgll. § 6-7 (2) nr 10 jf (1)

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

(..)

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

- Forutsetter «finlesning» av reguleringsplan
 - Detaljer
 - Samsvar mellom beskrivelse/ markedsføring og plan?
 - Er søknadsfrie tiltak i henhold til plan?
 - eksisterende tiltak og fremtidig utnyttelse/ potensial



Ferdigattester– emgll. § 6-7 (2) nr 8

- Kravene i emgll til hjelp og til besvær for megler?
- Ferdigattest – eller ikke ferdigattest - som informasjonskilde til megler
 - Hva innebærer det?
- Ethvert søknadspliktig tiltak skal i utgangspunktet ha ferdigattest, pbl. § 21-10
- «Punktumet i en byggesak»

Pbl. § 21-10 (1):

«Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, 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.»
(Min utheving/ understreking)



Hva er «tiltak» som er omfattet av pbl.?



Pbl. § 1-6 Tiltak

«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 første ledd bokstav a til m. Som tiltak regnes også annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner. 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».



Pbl. § 20-1 1. ledd a) – m)

- a) Oppføring, tilbygg, påbygg, underbygg, plassering av bygning, konstruksjon og anlegg
- b) Vesentlig endring og vesentlig reparasjon av tiltak nevnt i a)
- c) Fasadeendring
- d) Bruksendring eller vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift som nevnt i a)
- e) Riving av tiltak som nevnt i a)
- f) Oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner
- g) Oppdeling eller sammenføring av bruksenheter i bolig samt annen ombygging som medfører fravikelse av bolig
- h) – m) Diverse: innhegninger, skilt, terrenginngrep mv.



Gjengangere innenfor lovlighetsmangler

- Søknadspliktige tiltak er ikke omsøkt og godkjent
 - Fysiske tiltak som er utført uten godkjenning
 - Bruksendringer som ikke er omsøkt
 - Hele (f eks næringslokaler til bolig)
 - Deler (f eks innredning av loft, kjeller, garasjer)
- *Oppdeling* i flere boenheter
 - Seksjonering
 - Utleie?



Økt risiko for lovlighetsmangler nå etter «reformen»?

- Det «byggende publikums» rettsoppfatning
 - «Fritt frem»?
- Får «reformen» tilsiktet effekt?
 - Mange eller få som får glede av regelendringene?
 - Begrensninger i de aktuelle forskriftshjemlene og underliggende forutsetning om samsvar med «plan»
 - Norge: Store deler er uregulert LNF, tettbygde områder er gjerne regulert, men med begrenset utnyttelsesgrad



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.



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 splitter ny garasje på naboeiendommen uten at du har fått noe varsel på forhånd, sier advokat Per Christian Nordal i Huseiernes Landsforbund.



- **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 undersøkelsesfasen og markedsførings-/ opplysningsfasen**



(Medvirkende) Årsaker til at lovlighetsmangler skapes/ ikke avdekkes

- Rettslige og faktiske villfarelser
 - Om hva som er søknadspliktig – hva er «tiltak» i lovens forstand?
 - Om hva som faktisk er utført/ faktisk har skjedd
 - «Folk flest» - megler
- Villfarelse om hva som **ellers** er søknadspliktig?
 - Flere slike saker etter endringene i 2015/2016?
- Hvis det går «under radaren» til megler at det er utført søknadspliktige tiltak, kan følgen bli tvist/ lovlighetsmangel



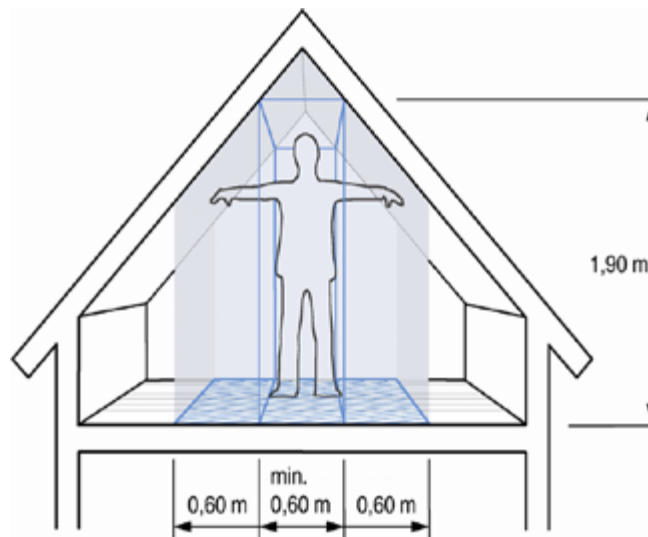
Paradokser?

- Ulovlighet er ikke til hinder for at arealer er «målbare» som P-rom
 - NS3940 og Takstbransjens retningslinjer tar kun hensyn til faktisk bruk/ innredning og takhøyde på minimum 1,9 meter
 - Betydelig mindre/ færre krav til *måleverdig* enn til *lovlig*
 - Medfører at takster angir rom som P-rom til tross for at de er ulovlige til aktuell bruk
 - Både publikum og megler har i utgangspunktet forventning om at rom som angis som P-areal og beskrives som oppholdsrom også er godkjent til aktuell bruk



NS3940 krav til «måleverdighet»

- Bruken av rommet/ innredning
- Takhøyde minst 1,9 meter



HELP

Paradokser?

- Eierseksjonsloven tar ikke hensyn til lovlighet ved seksjonering/ reseksjonering i eksisterende bygning
 - Oppdeling av bolig, jf. pbl. § 20-1 (1) g), er søknadspliktig
 - Eierseksjonsloven setter betingelsene for seksjonering
 - Ingen kobling til plan- og bygningsloven
 - Følge: Risiko for «ulovlige seksjoner»
 - *Ny eierseksjonslov kommer. Blir det endringer? Pressemelding fra kmd 16.12.16:*

HELP

Pressemelding

<https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/ny-eierseksjonslov-styrker-forbrukernes-sikkerhet/id2524584/>

Ny regel skal hindre at folk kjøper "katta i sekken"

Et problem som tidvis oppstår er at boliger som er seksjonert på lovlig vis, ikke er tillatt å bo i etter plan- og bygningsloven. Dermed står en uskyldig kjøper i en vanskelig situasjon.

– Vi tetter et hull i lovverket og reduserer risikoen for at uskyldige forbrukere kjøper en bolig som ikke er godkjent for beboelse etter plan- og bygningsloven, sier Sanner. Her får kommunene en ny og viktig oppgave i å samordne sin rolle som seksjoneringsmyndighet og plan- og bygningsmyndighet. Gjennom koblingen mellom de to lovene skal det i fremtiden ikke være mulig å opprette boligseksjoner der det ikke er lov å bo.

– Med den nye regelen håper vi å forhindre at godtroende forbrukere kjøper "katta i sekken" og i verste fall risikerer å måtte flytte fra sin bolig, sier Sanner.



Endringene i 2015



Byggesaksdelen

- I byggesaksdelen finner man både saksbehandlingsregler og materielle krav
 - Utfylles av forskrifter
- Endringene i pbl. gjelder hovedsakelig byggesaksdelen
 - Pbl. § 20-1 flg
 - Forskrift til kap. 20, SAK10 § 4-1

Andre endringer:

- Pbl § 21-10 5. ledd (ferdigattest)
- Pbl § 21-6 (privatrettslige forhold)
- Noen endringer i regler om nabovarsling
- Noen endringer vedr ansvarsrett



Ny § 20-1

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



- **Hovedregel:**

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

- **To unntak:**

1) Søknadsplikt, men kan forestås av tiltakshaver
(§ 20-4, jf. SAK § 3-1)

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

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

- SAK § 4-1 (endringer)
 - Men, de materielle kravene gjelder fullt ut (plan + byggteknisk)
 - Ikke søknad/ saksbehandling = ikke ferdigattest



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»



«Sannergarasjen»

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

På den annen side – langt fra alle garasjer omfattes.





HELP



HELP

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



§ 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
 - ✓ Samsvar med «plan»
- Før 01.07.15 var størrelsesbegrensningene 15m² areal, mønehøyde på 3 meter og gesimshøyde på 2,5meter.





HELP

SAK10 § 4-1 b) «Mindre tilbygg»

- **Tilbygg inntil 15m² (Nytt)**

- Forskjell mellom tilbygg og påbygg
- Forskjell mellom tilbygg og fasadeendring

✓Samsvar med plan

✓Ikke varig opphold/ beboelse

- Tilleggsdeler/ bruk som «s-rom» i hht NS3940
- Boder
- Tekniske rom
- Vinterhager?
- Garderober?

- **Minimumskravet på 4-meter gjelder, jf. § 29-4**

HELP

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



HELP

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

- 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)

HELP

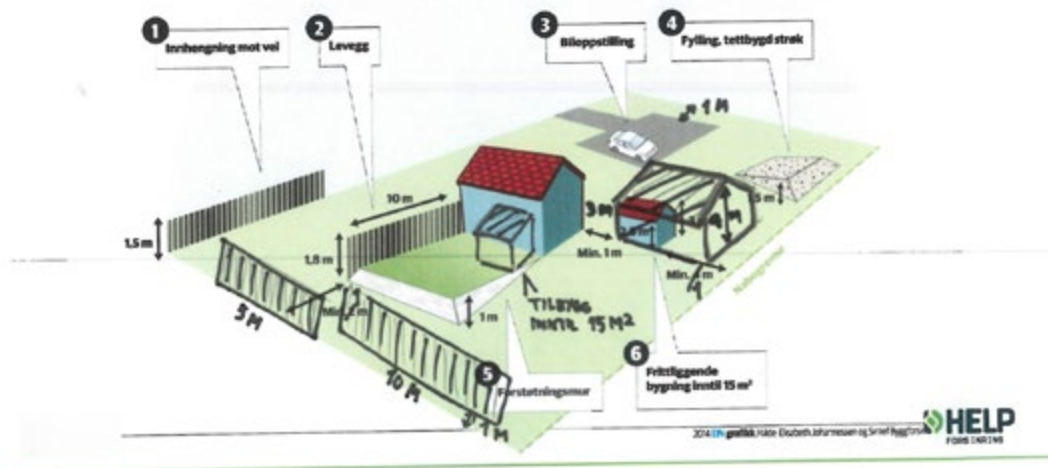
Unntatt søknadsplikt fra 01.07.2015

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 murehøyde enn fire meter og gesimshøyde på tre meter, kan oppføres uten søknadsplikt.
- De søknadsfrie tilføkene 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 FORBUDSLOTT

De sentrale forutsetningene for fritak fra søknadsplikt (saksbehandling)

- 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
-
- Fritak fra søknadsplikt = fritak fra *saksbehandling*
 - «Forhåndskontrollen» fjernes
 - Forhåndskonferanse fortsatt mulig, avklare usikkerhet
 - Veileder på www.dibk.no gir svar på om man er utenfor eller innenfor de nye

HELP FORBUDSLOTT

Et eksempel - øvelse

- Eiendom for salg
- Utsiktstomt på tre mål, regulert til bolig, hus over to plan + stort uinnredet loft
- Oppdragsgiver ønsker at du fremhever potensialet for loftet ved markedsføring av eiendommen

«Mulighet for å lage master bedroom med utsikt helt til Danmark»



Øvelses-case

- Interessent spør deg om muligheten for å bygge dobbeltgarasje uten søknad, «Sannergarasje»



Eks. fortsetter. Reguleringsbestemmelsene

- Henviser til plan-kartet*
- §1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensninglinje 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.



Eks. fortsetter. Reguleringsbestemmelsene

§ 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.



Eksemplet: Svar til interessenten og oppdragsgiver?

- Ettersom reguleringen - § 2 - forutsetter at uthus skal være maks 35m², er det ikke unntatt fra søknadsplikt hvis garasjen skal være over 35m².
 - Søknadsplikt
 - Dispensasjonssøknad
- Reguleringen § 10 er til hinder for innredning av loft i dette tilfellet
 - Søknadsplikt for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
 - Dispensasjonssøknad pga motstrid med reguleringsplanen



Som eiendomsmegler, viktig med bevissthet rundt sammenhengen i reglene

- Eiendomsmeglingsloven og pbl
 - Ferdigattest
 - Regulering
- Avdekke ulovligheter/ lovlighetsmangler
- Unngå å markedsføre et potensiale som ikke er korrekt
 - Aktivt
 - Passivt/ svar på spørsmål fra interessenter
- «Er oppmykningene i TEK og SAK relevante for aktuell eiendom?»



Når tiltaket er unntatt søknadsplikt, ikke ferdigattest

- Unntakssituasjon – SAK10 § 4-1
- Alle andre «tiltak» – skal fortsatt munne ut i ferdigattest



Hvis ferdigattest mangler

- OK hvis tiltaket er unntatt fra søknadsplikt – jf. SAK10 § 4-1.
 - Er tiltaket reelt sett unntatt?
 - Dvs 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 det bety
 - at det ikke er søkt, eller
 - ikke utført i henhold til søknad (tiltakshaver/ søker har ikke bekreftet samsvar overfor myndigheten), eller
 - Forglemmelse, samsvar mellom utført og søkt/ godkjent
 - **Undersøk!**
- «Vanlige tiltak» som ikke er unntatt søk/ ansvar med unntakshjemmel, skal ha ferdigattest
 - Hvis ferdigattest mangler: **Undersøk hvorfor!**



Nabovarsling - § 21-3

- Ikke nødvendig der tiltaket er unntatt fra søknadsplikt, jf. SAK10 § 4-1
- PBL § 21-3 – ny særregulering hvis «nyere» reguleringsplan:

Omredigert + nytt 5. ledd med 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»

- Konsekvens: Nabo kan ha pågående byggesak som oppdragsgiver/ nabo ikke vet om ennå. **Behov for spesialrutine, sjekke med kommunen?**
- SAK10 §§ 5-2 og 5-4
- Nabovarsel via E-post
 - Må dokumenteres at naboen har svart på e-posten (veiledningen)



Ferdigattest - § 21-10

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



Lovens ordlyd – 5. ledd er endret

§ 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest

Søknadspliktige 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



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 Studiekontroll 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»



P. R. Fosmarks kommentar på Lovdata

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

PS! Fjernet fra Lovdata nå.

«
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.



Endrer pbl. § 21-10 5. ledd eiendomsmeglers plikter?

- Tilsynelatende konsekvens at meglers plikter blir mindre
- Men:
 - Endring kun i Pbl, ikke tilsvarende endring i eiendomsmeglingsloven § 6-7 (2) nr 8
 - Forutsetning i lovteksten «tiltak det er søkt om»
 - Ikke-omsøkte/ ulovlige tiltak fra før 1998 blir ikke lovlige fordi «ferdigattesten» mangler
 - Unnlatt etterspørsel etter ferdigattest = farlig

Dersom kommunen svarer at ferdigattest ikke foreligger, kan det bety

- enten
- eller
- at bare ferdigattest mangler, men at tiltak(ene) ellers er søkt og godkjent,
 - at tiltaket ikke bare mangler ferdigattest, men at det ikke er omsøkt i det hele tatt = ULOVLIGHET
- Ingen hensikt å forsøke å få ferdigattest på omsøkte tiltak fra før 1998 som mangler ferdigattesten
 - Frarådningssplikt ved kjøperforbehold om fremskaffelse av manglende ferdigattest



Endringer i kraft 1. januar 2016

- TEK10 § 1-2 8. ledd
- SAK10 § 2-2



Endring i TEK10 § 1-2 8. ledd

- Nytt § 1-2 åttende ledd om unntak fra visse bestemmelser i TEK10 tredje del ved bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i *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 i 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



Ordlyden i TEK10 § 1-2 8. ledd

«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.»



«Unntakslisten»

- § 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)



Fra veiledningen til Tek10 § 1-2 (8), DIBK

Veiledning til åttende ledd

«Bestemmelsen gir unntak fra enkelte av kravene i forskriften ved bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt i bolig.
Det er unntak for enkelte tekniske krav ved bruksendringer i boliger som ble oppført før TEK10 trådte i kraft: det vil si for bygninger der det ble søkt om oppføring før 1. juli 2011. Denne datoen er satt fordi det frem til dette tidspunktet var mulig å oppføre bygninger etter tidligere teknisk forskrift.
Unntakene gjelder bare bruksendring innenfor samme boenhet.

Unntak for tekniske krav

Bestemmelsen gir unntak fra

- krav om tilgjengelig boenhet i § 12-2
- krav til planløsning i § 12-5 annet ledd
- krav til bad og toalett i § 12-9
- krav til bod i § 12-10 første ledd annet punktum bokstav a og b
- krav om radonsperre og tilrettelegging for tiltak i grunnen etter § 13-5 annet og tredje ledd
- krav til utsyn i § 13-13, og
- krav til energieffektivitet mv i §§ 14-2 til og med 14-5.

Unntaket fra kravet til bod i § 12-10 fører til at det ikke er konkrete minimumskrav til gulvareal satt av til oppbevaring ved bruksendring. Det er imidlertid fremdeles krav om at boenheten skal ha tilstrekkelig plass for oppbevaring av klær, mat, utstyr og lignende. Kravene til oppbevaring henger sammen med hvordan den aktuelle boenheten skal brukes.

Krav om radonforebyggende tiltak, samt krav til maksimal radonkonsentrasjon i § 13-5 første ledd gjelder fortsatt selv om krav om radonsperre og tiltak i grunnen etter annet ledd er unntatt.

Det er gitt unntak for de konkrete energikravene i § 14-2 til og med § 14-5, men det generelle kravet i § 14-1 første ledd gjelder fortsatt. Dermed er det krav til at det tilrettelegges for forsvarlig energibruk. Unntakene gir rom for individuell tilpasning av de tekniske løsningene for energieffektivitet, inkludert tykkelse på isolasjon. Unntakene vil også påvirke hvilke løsninger som kan velges for ventilasjon, se veiledning til § 13-2. Kravene til termisk inneklima i § 13-4 og støy i § 13-9 gjelder fortsatt.

Bestemmelsen gir ikke unntak fra krav om romhøyde i § 12-7 og krav om dagslys i § 13-12, men i veiledning til disse bestemmelsene er det gitt egne preaksepterte ytelser for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt».



OBS! – De fleste krav i TEK10 gjelder fortsatt!

- For eksempel:
 - Romhøyde
 - Lys
 - Brannkrav og rømning
- 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





HELP

Et eksempel fra virkeligheten

- Horisontaldelt tomannsbolig fra 1954
- Seksjon 2 i 2. etasje og loft.
- 3 soverom og to stuer i boligen, hvorav 2 soverom og en stue på loftet
- Opplyst om ferdigattest
- Loft innredet senere, ikke omsøkt/ godkjent.
- Reklamert
 - Selger tilbød retting – akseptert
 - Søknad om («ren») bruksendring, uten ansvarlig søker, jf. SAK § 3-1
- Ut fallet av søknaden...

HELP

Fra kommunens svarbrev

Det vises til søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett om bruksendring av bft. Bruksendring av loftet medfører at etasje antallet går fra 2 etasjer til 3 etasjer. Boligbygning i riskoklasse 4 med 3 og 4 etasjer krever brann klasse 2. §§ 1-3 og 11-4 tekniske krav til byggverk.

For å søke om bruksendring må det sendes inn en søknad med ansvarsretter bl.a. for en branningeniør som kan prosjektere bruksendringen forskriftsmessig.



Veien videre mot godkjenning i den saken

- Brannprosjektering av branningeniør
- Behov for teknisk oppgradering av hele eiendommen, etasjeskillere, kledning, nye rømningsveier, varslingsanlegg mv
- Beregnet kostnad/ pristilbud:

1.680.000,-



Har endringen i TEK10 § 1-2 8. ledd betydning for ferdigattest?

- Bruksendring 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:** Bruksendringer er søknadspliktige og skal *altså fortsatt lede til ferdigattest*
 - Bruksendret, men ikke ferdigattest? Beskriv avviket. Ikke søkt/ godkjent, eller «bare» ferdigattest som mangler?



Endring i SAK10 § 2-2

- Om «Oppdeling av boenhet»
- Oppdeling av boenhet er søknadspliktig, jf. pbl. § 20-1 g)
- SAK10 § 2-2 er ny – presiserer når *søknadsplikt* oppstår. Dvs hva som er en «oppdeling» i pbl s forstand.
- 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
- Søknadsplikten er knyttet til fysiske endringer i bygningen, ikke utleie som sådan



Fra «Veiledningen» til SAK10 § 2-2 (se www.dibk.no)

«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 forutsetter 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»



Forholdet mellom emgll. § 6-7 (2) nr 7 og SAK10 § 2-2

- Utleie vs boenhet
- Risiko ved megling:
 - Interessentene får forventning om at det er to enheter, når det egentlig er utleiemulighet i *del av egen bolig* som kan markedsføres. (Kontraktsmessig forventning vs offentligrettslig status).
 - At det er gjort bygningsmessige tiltak som innebærer «oppdeling», dog ikke omsøkt. Konsekvensen er at begge delene blir «ulovlige enheter», og TEK10 må oppfylles for godkjenning.
 - At «utleiearealet» ikke er godkjent som oppholdsrom.
 - Ad «låst dør», jf. veiledningen. Kan ikke være låst dør hvis døren er nødvendig som rømningsvei.



SAK § 2-2 åpner for opplysning om «utleie» ved markedsføring

- Pass på at «utleiearealene» er godkjent for aktuell bruk
- Ikke delt av slik at det faktisk sette er opprettet en ny boenhet (det utløser søknadsplikt og TEK10 for begge boenheter)
- Pass på at det gjøres klart at det selges én enhet, utleie krever ikke egen godkjenning etter pbl, men bruken av arealene må være lovlig



Bruksendring av tilleggsdel til hoveddel kan gi grunnlag for markedsføring av «utleie» i egenboenhet

- Hvis tilleggsdelen er søkt og godkjent bruksendret til hoveddel (dokumentert med ferdigattest på dette), og arealet er egnet for utleie, samt ikke innebærer faktisk/ fysisk opprettelse av ny boenhet (jf. vilkårene i SAK § 2-2), kan man lovlig leie ut arealet.

Hvis arealet fysisk sett utgjør en selvstendig enhet, må utløses krav om godkjenning av boenhet som sådan. Økte krav i forhold til oppholdsrom/ hoveddel.



Andre endringer i 2015/2016



Pbl. § 21-6 – privatrettslige forhold, endret ordlyd

- Fra «klart» og «*kan avvise*» til «åpenbart» og «*skal avvise*»
- Ny ordlyd:
*«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».*
- Forsterker hovedregelen om at plan- og bygningsmyndigheten ikke forholder seg til privatrettslige forhold ved saksbehandlingen
- For megler:
Pass på privatrettslige forhold ved markedsføring, f eks negative servitutter/ «villaklausuler» mv.
- Heftelser vs regulering



Ansvarshavende

- Ordningen med lokal godkjenning for ansvarsrett fjernet

Ellers:

Dom fra Høyesterett ang privatrettslig ansvar for ansvarshavende som hadde tilsidesatt sine plikter etter pbl., HR-2015-537 – «Bori-dommen»

- 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.
- Oppdragende effekt på de som «bare signerer»?



Ulovlighetsoppfølging – som før

- Plikt til å forfølge ulovlige forhold – pbl. § 32-1
- Snever hjemmel for «påtaleunnløstelse» – pbl. § 32-1 annet ledd
 - Overtredelser av mindre betydning
 - Ikke et enkeltvedtak
- Forhåndsvarsel – pbl. § 32-2
- Pålegg om retting og stansing – pbl. § 32-3
- Tvangsmulkt og overtredelsesgebyr
- Tvangsfullbyrdelse
- Straff



Vil ministerens målsetning om besparelser nås?

- Trolig både positive og negative konsekvenser
 - Effektivt/ tidsbesparende for private
 - Sparer gebyrer
 - Kommunene sparer tid
- **Unntak fra søknadsplikt et unntakstilfelle som gjelder få 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 ulovlighets saker etter avhl.?**



Takk for oppmerksomheten!

Hører gjerne fra deg hvis du har spørsmål eller kommentarer.

sna@help.no





www.help.no

Finn oss på Twitter og LinkedIn

Eiendomsmegling og skifteoppgjør

Møre og Romsdal Eiendomsmeglerforening 17. februar 2017

Advokat Nina Fodstad Skumsrud

nina@nef.no

Tlf. 45 48 50 89



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Skifte av dødsbo – meglernes utfordringer



JURIDISK

- 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 EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Privat skifte av dødsbo

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 påhvilte 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

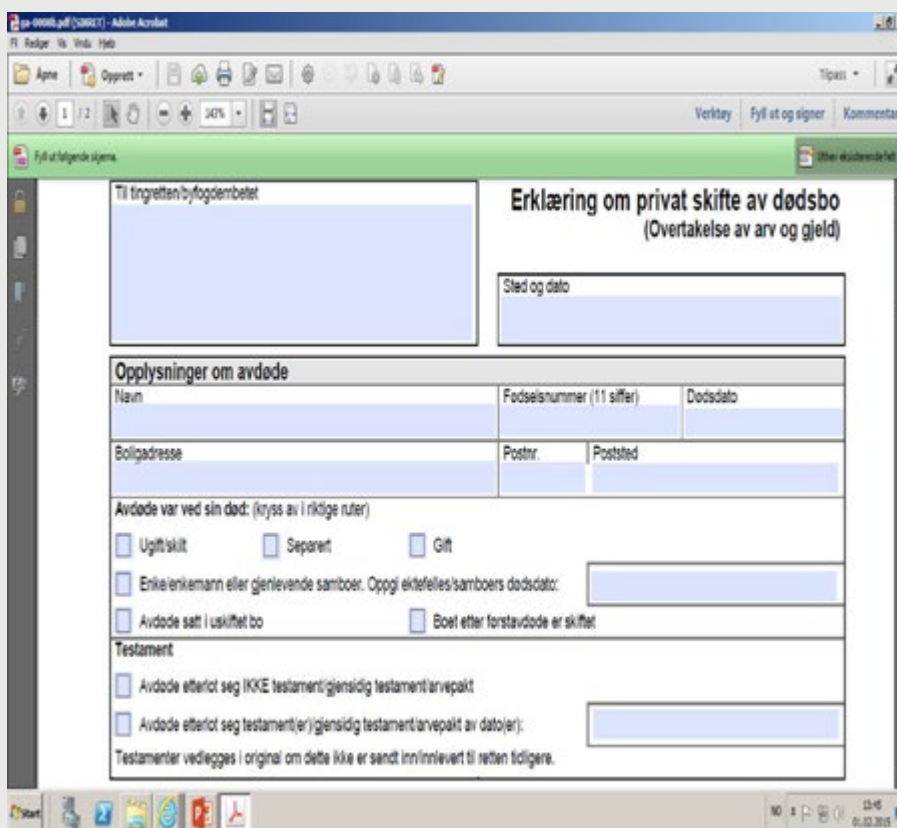
Skifteloven § 82:


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

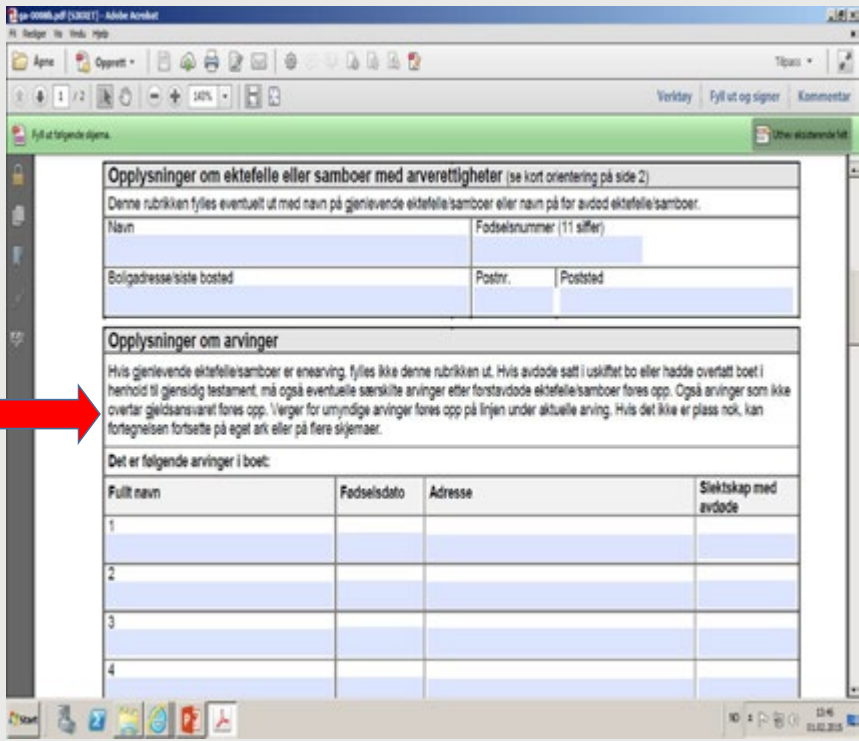
- Når utstedes skifteattest, til hvem og hva innebærer en slik attest?

3) Fullmakt

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




JURIDISK



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

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


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


Opplysninger om arvinger

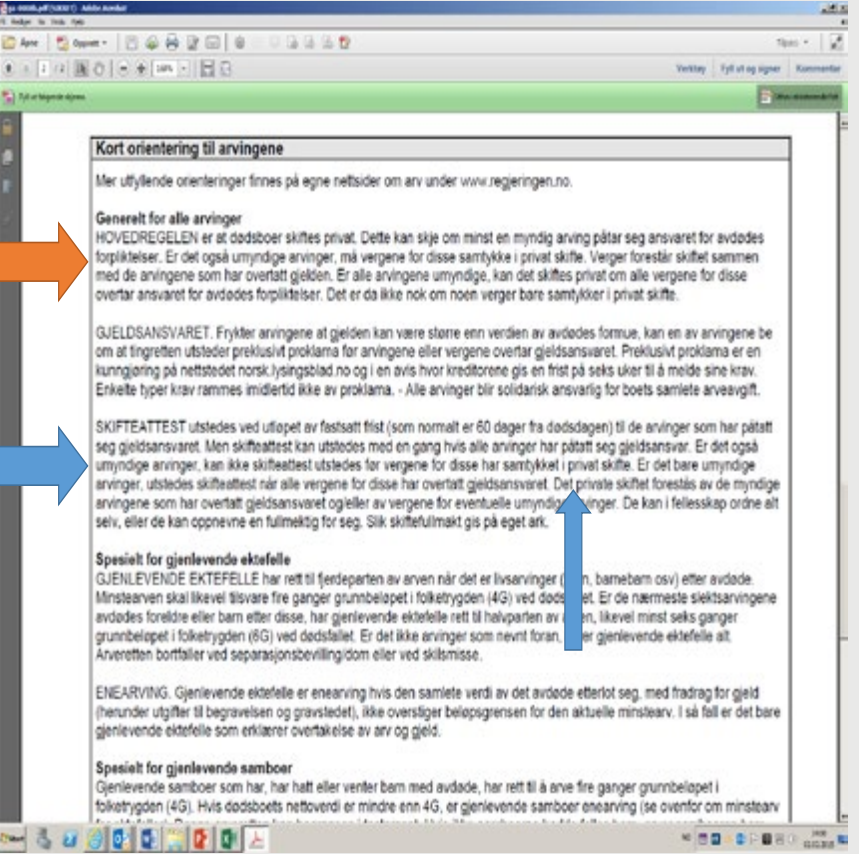
Hvis gjenvlevende ektefelle/samboer er enearving, fylles ikke denne rubrikken ut. Hvis avdøde satt i uskiftet bo eller hadde overtatt boet i henhold til gjensidig testament, må også eventuelle særskilte arvinger etter forstavede ektefelle/samboer føres opp. Også arvinger som ikke overtar gjeldsansvaret føres opp. Verger for umyndige arvinger føres 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 EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO
Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF


JURIDISK



Kort orientering til arvingene

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

Generelt for alle arvinger
HOVEDREGELN er at dødsboer skiftes privat. Dette kan skje om 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. Enkeltviser krav rammes imidlertid ikke av proklama. - Alle arvinger blir solidarisk ansvarlig for boets samlede arveavgift.


SKIFTEATTEST utstedes ved utløpet av festsatt frist (som normalt er 60 dager fra dødsdagen) til de arvinger som har pått seg gjeldsansvaret. Men skifteattest kan utstedes med en gang hvis alle arvinger har pått seg gjeldsansvar. Er det også 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 gjenvlevende ektefelle
GJENLEVENDE EKTEFELLE har rett til fjerdeparten av arven når det er livsarvinger (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 eller disse, har gjenvlevende ektefelle rett til halvparten av arven, likevel minst seks ganger grunnbeløpet i folketrygden (6G) ved dødsfallet. Er det ikke arvinger som nevnt foran, har gjenvlevende ektefelle alt. Arveretten bortfaller ved separasjonsbevilging/ dom eller ved skilsmisse.

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

Spesielt for gjenvlevende samboer
 Gjenvlevende samboer som har, har hatt eller venter barn med avdøde, har rett til å arve fire ganger grunnbeløpet i folketrygden (4G). Hvis dødsboets nettverdi er mindre enn 4G, er gjenvlevende samboer enearving (se ovenfor om minsteav


NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO
Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF


JURIDISK

99-99999.pdf [12/02/17] - Adobe Acrobat

2 / 2 143% Verktøy Fyll ut og signer Kommenter

Fyll ut følgende skjema.

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



JURIDISK

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



OSLO BYFOGDEMBETE

SKIFTEATTEST

13-12MS-DFA-08VF

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 foreslår 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

Oslo Byfogdembete

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



JURIDISK



NORGES EIENDOMSMEGLER

Materialet kan ikke

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF



OSLO BYFOGDEMBETE

SKIFTEATTEST

13-12MS-DFA-08VF

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 foreslår 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

Oslo Byfogdembete

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




JURIDISK



NORGES EIENDOMSMEGLER

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF



OSLO BYFOGDENBETE

SKIFTEATTEST



JURIDISK

13-12845-0FA-08YF

Det attesteres at
Peder Ås
 Fødselsnummer 01.02.1941 38737
 Nedre Svingsen 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 Haroen Dommer
 Anne Olsen førstekonsulent

→



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

et kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF



JURIDISK


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 NEF

«Forestår det private skiftet»



JURIDISK

- 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 delingsoppjøret 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 NEF

Privat skifte av dødsbo – kundekontroll i hht. hvitvaskingsregelverket



JURIDISK

- Finanstilsynets gamle 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 NEF

Rundskriv 6/2016



4.4 Fullmakter, vergemål, skifte

Ved dødsbo som skiftes privat, skal alle gjeldsovertakende arvinger kundekontrolleres på grunnlag av gyldig legitimasjon. Øvrige arvinger kontrolleres på grunnlag av "egnede tiltak", hvor fremleggelse av skifteattest normalt er tilstrekkelig.

- Dersom det er tre gjeldsovertakende arvinger, må alle tre kundekontrolleres på grunnlag av gyldig legitimasjon
- Dersom det er tre gjeldsovertakende arvinger og disse har gitt fullmakt til f.eks. en advokat, skal alle tre og advokaten kundekontrolleres på grunnlag av gyldig legitimasjon
- Dersom det er tre gjeldsovertakende arvinger og én av disse har fått fullmakt fra de to andre, skal likevel alle tre kundekontrolleres på grunnlag av gyldig legitimasjon



Privat skifte av dødsbo



1) Erklæring om privat skifte av dødsbo

2) Skifteattest

3) Fullmakt

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



FL VERKTØY VISING GA-80128 (Beskyttet vising) - Word

BESKYTTET VISING Vær forsiktig - filer fra Internet kan inneholde virus. Hvis du ikke trenger å redigere den, er det tryggest å holde seg i beskyttet vising.

Aktiver redigering

FULLMAKT

Ved privat skifte av dødsbo

(Gjelder sammen med skiftet)

Avdøde

Navn	
Fødselsdato	Dødsdato

Fullmaktgiver

Navn	
Fødselsnummer	

Fullmektig

Navn		
Adresse	Postnummer	Poststed

Erklæring og underskrift

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

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 - ikke-vel aldri mer enn 2 år fra avskiftet.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

FL VERKTØY VISING GA-80128 (Beskyttet vising) - Word

BESKYTTET VISING Vær forsiktig - filer fra Internet kan inneholde virus. Hvis du ikke trenger å redigere den, er det tryggest å holde seg i beskyttet vising.

Aktiver redigering

Deckselse av underskrift

Dersom fullmakten skal benyttes ved overtagelse eller pantsattelse av fast eiendom, må underskriften bekreftes, jf. tinglovsloven § 17 og tinglovsforskriften § 3. Dette kan gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av norsk dommer, leksmann eller leksmannsbeført, namsmann eller namsfuldmektig, forklingsmedlem, advokat eller autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor, autorisert eiendomsregjer eller notarius publicus.

Jeg bekrefter herved at _____, som er over 18 år, har underskrevet vedkjært sag sin underskrift på denne fullmakten i mit nærvær. Jeg er myndig og bosatt i Norge.

Underskrift vitne 1 _____ Gjøre med boksforbruker

Adresse	Postnummer	Poststed
---------	------------	----------

Underskrift vitne 2 _____ Gjøre med boksforbruker

Adresse	Postnummer	Poststed
---------	------------	----------

Santkykke fra arvinges ektefelle til å disponere over egen bolig

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

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

- Overdra, pantsatte, forpakte bort, eller inngå eller si opp en leie- eller framleie avtale for en eiendom som brukes som felles bolig.
- Overdra, pantsatte en andel, akasje eller obligasjon som leveretter til felles bolig er knyttet til. Dersom santkykke blir nektet eller ikke kan skaffes innen rimelig tid, kan ektefellen eller den andre parten i avtalen kreve at skiftetaten avgjør spørsmålet om disposisjonen skal tillates. Tillatelse skal gis hvis skiftetaten finner at det ikke foreligger rimelig grunn for den andre ektefellen til å nekte santkykke. Avgjørelsen treffes ved kjerrebø. Bestemmelsene i skifteloven fjerde kapittel får tilsvarende anvendelse."

Jeg santkykker i at gr: _____ bor: _____ i _____ kommune

overdras pantsattes forpakes bort

Jeg santkykker i at (fram-)leieavtale for gr: _____ bor: _____ i _____ kommune

sies opp inngås

Jeg santkykker i overtagelse av _____

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

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 6/2016:

«Ved bruk av fullmektig skal både fullmaktgivers og fullmektigens identitet bekreftes på grunnlag av gyldig legitimasjon.»



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

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



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Skifteoppgjør mellom ektefeller – råderett over felles bolig?



JURIDISK

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



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Uenighet om fordeling av nettoprovenyet



JURIDISK

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



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Formuesordning vs. eierforhold



JURIDISK

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 ekteskapets 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 ekteskapets opphør (død eller skilsmisse)
 - Avtale om særeie kan gjelde den ene ektefellers formue (helt eller delvis) eller begge ektefellers formue (helt eller delvis), jf. ekteskapsloven § 42
- Den praktiske betydningen av disse ordningene viser seg ved ekteskapets opphør (separasjon, skilsmisse eller død)
 - En slags «forhåndsavtale» om oppgjør ved ekteskapets opphør



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Formuesordning vs. eierforhold



JURIDISK

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 NEF

Formuesordning vs. eierforhold



JURIDISK

- 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 NEF

Råderett vs. eierforhold



JURIDISK

- **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 NEF



JURIDISK

Råderettsbegrensning – E § 32

- 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 NEF



JURIDISK

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**



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF



JURIDISK

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.»



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF



JURIDISK

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)



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

TAKK FOR MEG!



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. matrikkellova.

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 frisisiktsoner 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 frisisiktsoner 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 frisisiktsoner 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, frisisiktsoner, 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 kursporteføyle 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