



UtviklingsABC – Del 15 – Generalfullmakt og disposisjonsfullmakt



Line Ravlo-Losvik
Partner, Dr. juris

I en serie artikler setter DLA Piper fokus på hva eiendomsutviklere bør være særlig bevisste på i ulike faser av et utviklingsprosjekt. Denne artikkelen omhandler generalfullmakter og disposisjonsfullmakter.

Fullmakter benyttes i ulike situasjoner. Ulike fullmakter har særpreg som det er viktig å være klar over ved utforming. Mangelfullt eller uheldig innhold kan medføre forsinkelser, samt risiko for tap for så vel kjøper som selger.

Bakgrunn

Begrepet «generalfullmakt» i sin egentlige betydning gir fullmektigen full rettslig rådgighet over eiendommen, herunder til å overskjøte og pantsette eiendommen, og bør benyttes med varsomhet. «Disposisjonsfullmakt» benyttes normalt om fullmakter som er begrenset til konkrete disposisjoner. I noen tilfeller benyttes kun begrepet «fullmakt».

Som utgangspunkt står fullmakts giver fritt til å avgjøre hva en fullmakt skal omfatte. Fullmakter innebærer imidlertid trepartsforhold, og særlig forholdet til tredjeperson er regulert av lovfestet og ulovfestet fullmaktslære. Generalfullmakter og disposisjonsfullmakter utformes som skriftlige erklæringer som kan fremlegges for tredjeparter, og er såkalte frasagnsfullmakter.

To hovedsituasjoner

Generalfullmakt og disposisjonsfullmakt benyttes typisk i to ulike situasjoner ved eiendomsutvikling, og det er disse som behandles i denne artikkelen.

Ved salg av eiendom med blankoskjøte gjennomføres overtakelse og oppgjør uten at hjemmelen blir overført i grunnboken, og da benyttes vanligvis en klassisk generalfullmakt. Blankoskjøter vil behandles nærmere i en senere artikkel, men hvis kjøp skjer på denne måten, er det viktig for kjøperen å sikre mulighet til å disponere over eiendommen.

Disposisjonsfullmakter er det vanlig å benytte ved avtale om fremtidig salg, eksempelvis ved en betinget kjøpsavtale eller en opsjon. Kjøper skal da før overtakelse utvikle eiendommen, typisk gjennom en reguleringsprosess eller byggesøknad, eventuelt også ved fradeling, seksjonering, eller inngåelse av leieavtale for eiendommen, og ønsker mulighet til slike disposisjoner.

Utforming av generalfullmakt og disposisjonsfullmakt

Ved utforming av enhver fullmakt er det viktig at omfanget av fullmakten angis klart. En generalfullmakt bør utformes som en rett til å foreta enhver disposisjon over den aktuelle eiendommen, og eventuelle begrensninger bør angis tydelig i selve fullmakten. Selv om generalfullmakter som utgangspunkt avgrenses negativt, er det også vanlig å presisere en del disposisjoner som er omfattet av fullmakten. DLA Piper anbefaler imidlertid å unngå omfattende oppramsinger, da slike i visse tilfeller vil kunne oppfattes å være uttømmende.

Disposisjonsfullmakter bør derimot avgrenses positivt, ved en oppstilling av de konkrete disposisjoner fullmektigen skal ha rett til å utføre, spesialtilpasset det enkelte tilfellet. Dette gir selger, som fortsatt er eier, bedre kontroll. Eksempelvis skal ikke kjøper i disse tilfellene kunne stifte pant, selge eiendommen eller foreta andre disposisjoner som reduserer eiendommens verdi eller salgbarhet. Disse fullmaktene bør ikke kalles generalfullmakter, da det er misvisende og ved uklarhet vil kunne tilsi en videre tolkning enn tiltenkt.

En fullmakt anses normalt ikke å omfatte selvkontrahering – rett for fullmektigen til å overdra eiendommen eller stifte rettigheter i denne til fordel for seg selv. Ved bruk av generalfullmakter er det imidlertid ofte meningen at kjøper skal sikres slik rett, og det må da angis uttrykkelig.

Noen selgere ønsker å presisere at fullmakten ikke gir adgang til å forplikte noen av hjemmelshaverne personlig. Dette er ikke nødvendig dersom fullmakten er klart avgrenset, men skader heller ikke. Av pedagogiske hensyn kan også bakgrunnen for fullmakten og de reelle eierforholdene angis.

Ved generalfullmakter er det viktig for kjøper at fullmakten er ugjenkallelig. Ved disposisjonsfullmakter ønsker selger normalt at fullmakten kan tilbakekalles. Tilbakekall av skriftlig fullmakt skjer i utgangspunktet ved at fullmakts giver forlanger å få fullmakten tilbake, eller ved at den tilintetgjøres. Dersom fullmakts giver har meddelt fullmakten til tredjepart, tilbakekalles den ved erklæring om tilbakekall til tredjepart.

For å redusere behov for tilbakekall av fullmakt inntas det ofte tidsfrister for fullmaktens varighet. Fristen inntas i selve fullmakten, mens konsekvenser av fristutløp bør reguleres i avtale. Mulige konsekvenser kan være overdragelse eller overskjøting av eiendommen, tilleggsbetaling for fristforlengelse, krav til sikkerhetsstillelse fra kjøper eller andre betingelser.

Krav ved tinglysing

Generalfullmakter anvendes ofte i forbindelse med tinglysing av dokumenter, og vilkårene for tinglysing må da være oppfylt.

For det første kreves hjemmelshavers signatur. Hvis fullmaktsgiver ikke er hjemmelshaver må hjemmelshaver samtykke. Generalfullmakter skal ofte anvendes til å signere skjøte, hjemmelsoverføring av borettslagandel, pantedokument eller erklæring om arealoverføring, og signatur må da også vitnebekreftes.

Videre må det fremgå om hjemmelshaver er gift, om eiendommen tjener som felles bolig, og i så fall må også ektefellen samtykke.

Det er viktig at alle parter er identifisert med navn og fødselsnummer eller organisasjonsnummer, at eiendommen er entydig angitt, at fullmaktens omfang er klart og at fullmakten er datert.

Forholdet til det offentlige

Den som er hjemmelshaver til en eiendom er i utgangspunktet den som får tilsendt regning på kommunale avgifter og eiendomsskatt. Ved bruk av blankoskjøte og generalfullmakt bør derfor kjøper ha plikt til å opplyse relevante offentlige myndigheter om de reelle eierforhold. Det kan også avtales at kjøper stiller sikkerhet for både slike kostnader og kostnader til fremtidig hjemmelsoverføring.

Særlig om fullmektigen

En fullmektig kan være en fysisk person eller et selskap. For selskap bør fullmakten gis til enten den eller de i selskapet som til enhver tid har signaturrett, er daglig leder eller er styreleder.

Eventuell rett til å overdra eller delegere fullmakten bør inntas uttrykkelig i fullmakten.

Endringer hos fullmaktsgiver

Etter at en fullmakt er utstedt kan forholdene hos fullmaktsgiver endres.

Hvis fullmaktsgiver er en person og dør, vil fullmakten etter avtaleloven § 21 normalt fortsatt være bindende. Bli fullmaktsgiver umyndiggjort, er derimot utgangspunktet at fullmakten kun gjelder videre så langt fullmaktsgiver selv kunne foretatt de aktuelle disposisjoner.

Når fullmaktsgiver er et selskap, vil fullmakten ikke lenger kunne anvendes i forbindelse med tinglysing dersom selskapet blir oppløst. Går selskapet som har utstedt fullmakten konkurs, er det også begrenset mulighet for å anvende fullmakten. I disse tilfellene er det svært viktig for en kjøper å ha etablert andre sikkerhetspakker i tillegg til fullmakten.

Eventuelle styreendringer og andre interne endringer i et selskap som er fullmaktsgiver er uten betydning for fullmakten med mindre annet uttrykkelig er angitt. For å sikre dokumentasjon for signaturrett på utstedelsestidspunktet, bør dagjeldende firmaattest oppbevares sammen med fullmakten.

Se også: [Samleside for "UtviklingsABC"](#)



Services Fast eiendom, Planning, Zoning and Building

Sectors Real Estate
