



UtviklingsABC – Del 9 – Stiftelse og sikring av rettigheter mellom eiendommer



Line Ravlo-Losvik
Partner, Dr. juris



Lasse Lillelund Innleggen
Fast advokat

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 stiftelse og sikring av rettigheter mellom ulike eiendommer.

De fleste utviklingsprosjekter innebærer behov for etablering av rettigheter mellom eiendommer, enten internt i prosjektet eller overfor naboeiendommer. For sen planlegging og etablering av slike rettigheter, kan medføre merarbeid, merkostnad, og potensielt tvister med sluttkjøpere.

Generelt

Den fremtidige bruken av en eiendom innebærer ofte behov som berører omkringliggende eiendommer. Behovene kan ligge hos utviklingseiendommen og dens sluttbrukere, eller hos naboeiendommer. Typiske eksempler er rettigheter til adkomst, eller til å koble seg til vann- og avløpsledninger eller ha disse liggende.

Ofte vil også et utviklingsprosjekt i seg selv medføre at det skal fradeles flere eiendommer, som skal ha ulike rettigheter overfor hverandre. Dette gjelder typisk parkeringsplasser, leke- og uteområder, felles tekniske anlegg, eller pliktig deltakelse i foreninger eller veilag.

Hovedformålet med etablering av rettigheter mellom eiendommer, er normalt å sikre funksjonelle eiendommer med hensiktsmessige løsninger for eiere, naboer og andre. Noen ganger kan etablering og sikring av

rettigheter mellom eiendommer også være et krav fra det offentlige. I enkelte tilfeller er det videre ønskelig å sikre en viss kontroll over naboeiendommer, gjennom en negativ servitutt som hindrer en bestemt bruk.

Rettigheter internt i et eierseksjonssameie – og dermed på én eiendom – håndteres primært gjennom sameievedtekter. Parkeringsrettigheter kan organiseres på ulike måter. Sameievedtekter og parkeringsrettigheter behandles i egne artikler.

Etablering og tinglysning

Den vanligste måten å etablere rettigheter mellom eiendommer på, er inngåelse av avtaler. Hvis ikke utbygger eier alle berørte eiendommer kreves forhandling med naboer eller andre, eller i ytterste konsekvens rettslige prosesser som jordskifte eller ekspropriasjon. Sikring av rettigheter skjer deretter ved tinglysning, normalt av en avtale eller en erklæring på den tjenende eiendommen.

Rettigheter mellom eiendommer etableres tidvis også gjennom delt eierskap i en eiendom. Rettighetene sikres da når eierskapet tinglyses. Når eiendomsretten tilligger to eller flere eiendommer, oppstår et realsameie. Dette benyttes ofte ved felles garasje eller parkeringsplass, lekeplasser og friområder for beboere.

Tidspunkt for etablering og sikring

Generelt bør rettigheter avklares og etableres så tidlig som mulig. Fra det tidspunkt utvikler starter markedsføring og salg er det viktig å ha oversikt over det endelige rettighetsbildet. Samtidig bør det tas nødvendige forbehold om endringer og sikring på et senere stadium, slik at utvikler ikke mister fleksibilitet i prosjektet.

Dersom rettigheter må fremforhandles eller skaffes gjennom rettslige prosesser, er det svært viktig å starte slike prosesser tidlig. Har utvikler selv kontroll på alle eiendommene rettighetene berører, handler det derimot om å være tidlig ute med planlegging av prosjektet.

Det er viktig å gjennomføre sikring av rettigheter ved tinglysning mens utvikler fremdeles er hjemmelshaver, og selv kan signere nødvendige dokumenter. Et kritisk tidspunkt er derfor når hjemmel overføres til boligkjøpere eller andre.

Noen ganger kan det likevel være hensiktsmessig, eller til og med nødvendig, å vente med tinglysning til fradeling, sammenslåing eller seksjonering av eiendommer er gjennomført, slik at tinglysningen kan knyttes til de relevante eiendommene.

Det er lurt å hensynta at kommunen kan stille krav om etablering og sikring av rettigheter i fradelings- eller byggesaken, og gjerne også krever bruk av egne maler. For å unngå dobbeltregulering eller risiko for motstrid eller uklarhet i forholdet mellom ulike dokumenter, er det ofte hensiktsmessig å se an slike krav før endelig utforming av rettighetsdokumenter, eller å ta forbehold om endringer som følge av slike krav.

Grunnleggende om rettigheters innhold

Ved utforming av rettigheter er det viktig å formulere seg klart og tydelig. I tillegg bør man ha et langsiktig perspektiv, da slike rettigheter mellom eiendommer stort sett er ment å vare i svært lang tid.

Dokumenter som skal tinglyses, må videre oppfylle tinglysingslovens og tinglysingsforskriftens krav til innhold, slik at man unngår tinglysningsnektelse. Tinglysning av rettigheter utløser ikke krav til bruk av bestemt skjema, slik det eksempelvis er for skjøter ved hjemmelovergang. Kartverket har imidlertid en mal for rettighetserklæring som det kan tas utgangspunkt i. Det er uansett krav om at dokumentet er så klart formulert at det er utvilsomt hva rettsstiftelsen omfatter, hvilke eiendom den skal tinglyses på og hvem som kan kreve den slettet dersom den ikke er ment å være evigvarende.

Dette innebærer at rettighetshaver må angis med navn og person-/organisasjonsnummer eller med gårds- og bruksnummer. Ved rettigheter til en videre gruppe, eksempelvis allmennheten, er det viktig å angi hvem som kan samtykke til sletting. Ved tinglysning må også hjemmelshaver angis med navn og person-/organisasjonsnummer.

Dokumenter som skal tinglyses bør være korte og helst bare inneholde bestemmelser som kan tinglyses, det vil si rettigheter i fast eiendom. Hvis dokumentet skal inneholde bestemmelser som ikke kan tinglyses, skal disse stå samlet for seg selv til slutt i dokumentet. Det er også krav til skriftlighet, at dokumentet er på norsk og har original signatur.

Noen rettigheter er begrenset til en del av en eiendom, og bør da markeres på et kart eller en plantegning. DLA Piper erfarer at det samtidig kan være hensiktsmessig å angi mulighet for å flytte rettigheten ved eventuelt fremtidig behov for det. Man bør for øvrig være oppmerksom på at langvarige og eksklusive rettigheter knyttet til et bestemt areal, ofte utløser plikt til å fradele arealet, såkalt matrikuleringsplikt. Konsesjonsplikt kan også aktualiseres. Dette temaet ble behandlet i egen artikkel.

DLA Piper erfarer at det ofte blir diskusjon om hvorvidt rettigheten skal være eksklusiv eller ikke, samt om rettigheten skal kunne overdras eller splittes opp ved fradeling og videreutvikling av eiendommen rettigheten tilligger. Dette bør klargjøres.

Når det gjelder rettighetens omfang og begrensninger, kan det være hensiktsmessig å åpne for en viss utvikling og fleksibilitet. Et klassisk eksempel i denne sammenheng er veirettigheter, og utvikling fra kjerrevei til bilvei.

Ved flere rettighetshavere bør drifts- og vedlikeholdsansvar, kostnadsdekning, og beslutningsprosesser reguleres. Dette kan gjøres i dokumentet som tinglyses, eller i egne vedtekter eller avtaler som ikke tinglyses. For veiretter vil veiloven supplere en erklæring eller avtale, og dersom det etableres realsameier vil sameieloven få anvendelse.

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



Fagområder Fast eiendom, Planning, Zoning and Building

Bransjer Real Estate
