



UtviklingsABC – Del 16 – Deling, sammenslåing og endring av grenser



Tone Gjertsen
Partner



Thomas Rindahl Håkonsen
Partner

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 hvordan de fysiske grensene for en utviklingseiendom kan endres, og hvilke hensyn som bør tas i den forbindelse.

Sen eller dårlig planlegging av eiendomsstruktur i utviklingsprosjekter kan medføre forsinkelser, merkostnader og tapte muligheter i prosjektet. Det er derfor viktig å legge en plan for å optimalisere eiendomsstrukturen så tidlig som mulig, for å sikre utbyggers interesser i alle faser.

Generelt

De sentrale virkemidlene for endring av eiendomsgrenser er fradeling, etablering av anleggseiendom, sammenslåing, arealoverføring og grensejustering. Ofte må flere av disse benyttes for å oppnå ønsket eiendomsstruktur i et utviklingsprosjekt.

Disse virkemidlene er regulert i matrikkelloven og matrikkelforskriften. «Matrikkelen» er et register over all eiendom i Norge, og inneholder opplysninger om eiendomsgrenser, adresser og bygninger. Hver enhet i dette registeret identifiseres med eget gårds- og bruksnummer, og kalles en «matrikkelenhet», men omtales her som en «eiendom». Seksjonering og opprettelse av festegrunn innebærer også etablering av egne matrikkelenheter, men dette behandles ikke her. Det gjør heller ikke matrikulering av umatrikulert grunn, herunder ved utfylling i sjø, som vil bli behandlet i senere artikler om seksjonering og bygging i sjø.

Formål

Optimal eiendomsstruktur er viktig for å kunne realisere verdien av en utviklingseiendom, men hva som er optimalt varierer fra prosjekt til prosjekt.

For det første må sluttresultatet gi hensiktsmessige eiendomsgrenser og klare rettighetsforhold. Målsetningen er et attraktivt salgsobjekt, uten risiko for etterfølgende uklarheter og tvister. Det kan være behov for å fradele areal som ikke skal inngå i prosjektet, eksempelvis areal som skal selges separat eller som skal tjene som felles adkomst-, grønt- og parkeringsareal for flere eiendommer. Offentligrettslige krav, kontraktsforpliktelsener og utviklers finansiering kan også legge føringer for eiendomsstrukturen.

I tillegg må eiendomsstrukturen hensynta behovene utvikler har underveis i prosjektet. Ved flere byggetrinn kan det eksempelvis være nødvendig å dele eiendommen for å sikre fleksibilitet med hensyn til finansiering og for å sikre utbygger kontroll på ikke ferdigstilte byggetrinn.

Offentligrettslige rammer

Ved etablering av nye eiendommer eller eiendomsgrenser kan offentligrettslige krav innebære begrensninger og føringer. Som eksempler nevnes:

- Plan- og bygningsloven stiller krav om sikret rett til adkomst og rettigheter til vann og avløp også for fradelte eiendommer. I tillegg utløses opparbeidelsesplikten for offentlig infrastruktur ved fradeling, se UtviklingsABC del 10. Det kan søkes dispensasjon, men dispensasjoner innebærer ekstra saksbehandlingstid, mulighet for innsigelser, klagebehandling, samt risiko for avslag.
- Etablering av eksklusive rettigheter til et bestemt areal for over ti år vil kunne utløse krav om fradeling etter matrikkelloven.
- Enkelte kommuner krever at eiendomsgrensene følger formålsgrensene i reguleringsplanen.
- Krav om fradeling eller annen tilpasning av eiendomsgrenser kan også følge av vilkår i den enkelte byggesaken eller en utbyggingsavtale med kommunen.

Eksemplene illustrerer viktigheten av at en detaljert planlegging skjer tidlig i prosjektet.

Offentlig saksbehandling

Opprettelse av nye eiendommer gjennom fradeling (herunder etablering av anleggseiendom) og arealoverføring, anses som tiltak etter plan- og bygningsloven, som er underlagt lovens regler om saksbehandling. Også sammenslåing av eiendommer og grensejusteringer krever søknad til kommunen, men saksbehandlingen er da regulert i matrikkelloven. Den viktigste forskjellen er plan- og bygningslovens krav om nabovarsel.

Ved etablering av nye eiendomsgrenser gjennom fradeling, arealoverføring og grensejustering, kreves oppmåling. Krav om oppmåling gjelder imidlertid ikke ved sammenslåing av eiendommer, hvor eksisterende yttergrenser består. Saksbehandlingsfristen for oppmåling er 16 uker. Fristen løper fra tidspunktet for kommunens delevetdakt og når eventuelle vilkår i det er oppfylt. Oppmåling kan imidlertid utsettes også av andre grunner, og gjennomføres som oftest ikke om vinteren. Dette kan innebære mange måneders ventetid.

Dersom utbygger har presise koordinater i riktig format, tillater mange kommuner at disse legges til grunn for oppmålingen. Oppmålingsforretningen hos kommunen skjer da som kontorforretning, noe som kan spare

utbygger betydelig tid.

Andre særtrekk ved de ulike virkemidlene

Fradeling er regulert i matrikkeloven og matrikkelforskriften, og innebærer at deler av en eiendom opprettes som en eller flere nye eiendommer. Fradeling innebærer ingen endring av hjemmel eller heftelser, og tinglyste rettigheter og forpliktelser følger uendret over på den fradelte eiendommen, med mindre de aktivt frafalles eller slettes.

Fradeling i form av opprettelse av anleggseiendom reiser særskilte problemstillinger. Her nøyer vi oss med å nevne at i utviklingsprosjekter vil anleggseiendom typisk benyttes for garasjeanlegg som strekker seg under flere eiendommer. I planleggingen av eiendomsstrukturen må det tas høyde for at opprettelse av anleggseiendom tidligst vil kunne skje når nødvendig godkjenning etter plan- og bygningsloven som viser grensene for anleggseiendommen foreligger.

Sammenslåing skjer med hjemmel i matrikkeloven og matrikkelforskriften, og går ut på at to eller flere eiendommer slås sammen til én eiendom. Før eiendommer kan sammenslås må de ha samme hjemmelshaver. Dokumentavgift dette potensielt utløser kan ofte unngås eller reduseres gjennom god planlegging.

Ved sammenslåing består alle tinglyste heftelser på de involverte eiendommer, og prioritetskollisjoner mellom ulike heftelser må avklares og håndteres i god tid. Dette skjer gjennom pantefrafall, prioritetsvikelser og sletting, eller gjennom avtaler som presiserer eller avgrenser rettighetene.

Arealoverføring og grensejustering er to ulike virkemidler for å endre grenser mellom eksisterende eiendommer som begge reguleres i matrikkeloven med tilhørende forskrift.

Grensejustering har enklere saksbehandling, men kan kun benyttes for mindre endringer. Kravet er at arealet for hver av eiendommene bare kan økes eller minskes med inntil 5 % og maksimalt 500 kvadratmeter, samt at eiendomsverdien ikke må påvirkes med mer enn 1 G (i underkant av 100 000 kroner per mai 2020).

Tinglyste heftelser følger ikke med areal som overføres ved arealoverføring eller grensejustering, men pantefrafall må innhentes fra eventuell pantehaver.

Start tidlig

DLA Piper erfarer at det viktigste i relasjon til strukturering av eiendom i utviklingsprosjekter er å tidlig legge en helhetlig plan. Planleggingen må ses opp mot struktureringen av prosjektet for øvrig, endelig eier- og selskapsstruktur og den skatte- og avgiftsmessige planleggingen.

Også gjennomføringen bør startes tidlig, fordi mange av prosessene er tidkrevende. Eksempelvis vil opprydding i heftelser og gjennomføring av oppmålinger ta tid. Korrigeringer som følge av endringer i prosjektet vil også være både tid- og kostnadskrevende.

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



Fagområder Fast eiendom, Planning, Zoning and Building

Bransjer Real Estate
