



UtviklingsABC – Del 22 – Organisering av parkeringsplasser



Thomas Rindahl Håkonsen
Partner

I en serie artikler vil DLA Piper sette fokus på hva eiendomsutviklere bør være særlig bevisste på ved ulike faser av et utviklingsprosjekt. Denne artikkelen omhandler organiseringen av parkeringsplasser.

Mangelfull planlegging av organisering av parkeringsareal skaper ofte merarbeid og merkostnader i et prosjekt. God planlegging kan derimot optimalisere verdiene i prosjektet, eksempelvis gjennom tilrettelegging for løsrevet salg av plasser, eller for parkeringsvirksomhet med fradragsrett for merverdiavgift.

Generelt

Organisering av parkeringsplasser er et tema i de fleste utviklingsprosjekter, herunder om plassene skal være fellesareal, tilleggsdeler, en næringsseksjon, inngå i et tingsrettslig sameie med videre. Den fysiske utformingen av parkeringsplasser har vært et tema de senere år, med skjerpede krav til bredder og manøvreringsareal, samt nye tekniske løsninger som bilheis og multiparkeringsanlegg, men dette behandles ikke her.

Hva som er hensiktsmessig organisering av parkeringsplasser må vurderes ut fra eiendommens fysiske utforming, organisering av øvrige arealer, samt hva slags virksomhet som planlegges i det ferdige prosjektet. Temaet bør vurderes tidlig, ofte allerede i planprosessen. Det er ofte flere alternative løsninger å velge mellom, men det er viktig at løsningen som velges gjennomtenkes og implementeres konsekvent i ulike vedtekter, tinglyste avtaler, erklæringer og kjøpekontrakter.

Et hensyn for utvikler ved valg av organisering kan være å selge flest mulig plasser til høyest mulig pris. Dette kan tilsa at plassene kan omsettes løsrevet fra øvrige arealer, og at det sikres klare rettighetsforhold. I

kombinerte sameier må forholdet mellom parkering til næring og boliger ivaretas. Det kan også være viktig å tilrettelegge for fremtidig bildelingsordning, eller salg og utleie av eventuelle usolgte plasser.

I noen prosjekter kan det være aktuelt å planlegge for kommersiell utleie av parkeringsplasser. Tilrettelegging for slik virksomhet kan gi mulighet for fradragrett for inngående merverdiavgift på byggekostnadene til de aktuelle parkeringsplassene, og dermed gi betydelig effekt i form av reduserte byggekostnader.

Offentligrettslige krav

Krav til parkeringsplasser oppstilles særlig i plan- og bygningsloven med forskrifter, gjeldende regulering, samt eventuell parkeringsnorm. Kravene kan gjelde minimum eller maksimum antall plasser, HC-plasser, gjesteparkering, droppsoner eller lignende. Slike krav kan normalt oppfylles uavhengig av organisering. Eksempelvis aksepteres ofte at plasser etableres på naboeiendom, så lenge rettighetene sikres gjennom tinglyst erklæring og det ikke går på bekostning av krav til parkering fastsatt i byggetillatelse for naboeiendommen.

Eierseksjonsloven stiller også krav til parkering, men såfremt det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal kan seksjoneringsmyndigheten ikke stille krav til hvordan arealet skal organiseres eller hvem som skal eie parkeringsarealet. Eierseksjonslovens krav om at rett til eventuelle HC-plasser i prosjektet skal sikres for de som har slikt behov, skjer ved regulering i vedtekter, enten med bytterett eller på annen måte, eksempelvis ved midlertidig bruksrett til gjesteplasser.

Privatrettslige rammer

Avtaler med naboer, både historiske og avtaler inngått i forbindelse med prosjektet, kan innebære krav til parkering. Det samme kan avtaler inngått med en medinvestorer eller en større kjøper i prosjektet, og eventuell utbyggingsavtale med kommunen.

Overfor sluttkjøpere er det derimot som regel hensiktsmessig å holde mulighet for endret organisering av parkeringsplasser åpent, gjennom tilstrekkelige forbehold i prospekt, salgsavtaler og tidlige utkast til vedtekter. Dette må imidlertid veies opp mot prosjektets salgbarhet, at kjøpere skal vite hva de kjøper og få rettsvern for dette.

Alternative organiseringer i eierseksjonssameier

Det er særlig i prosjekter med eierseksjonssameier at organisering av parkering blir et spørsmål. Her vil vi se på noen fordeler og ulemper ved bruk av fellesareal i sameiet, tilleggsdel eller en eller flere næringsseksjoner.

Parkering kan etableres på fellesareal, med bruksrett for den enkelte seksjonseier. Eksklusive bruksretter kan da gjelde i inntil 30 år. Felles rettigheter for minst to seksjoner kan derimot gjøres evigvarende i næringssameier eller kombinerte sameier. Fordelen med bruk av fellesareal er full fleksibilitet på fordeling og omfordeling av plasser. Ulempen er at den enkelte bruker ikke alltid er sikret en fast plass.

Organisering av parkeringsplasser som tilleggsdel til enkelte seksjoner gir oversiktlige rettighetsforhold. Fordelingen av plassene må imidlertid da være klar allerede ved seksjonering, og blir deretter låst for

fremtiden, i betydning at det vil kreve reseksjonering å endre fordeling senere. I mindre boligsameier kan dette være en foretrukket løsning.

I noen prosjekter utgjør hver enkelt parkeringsplass én næringsseksjon. Som utgangspunkt vil alle plasser da måtte grense til fellesareal, på grunn av krav om egen inngang til hver seksjon. Videre er det et vilkår at hver seksjon er klart avgrenset, slik at det ikke er tvil om grensene for seksjonen, og at grensene er etterprøvbare. Dette innebærer ikke krav om vegger mellom hver plass, men en oppmerking med maling er ikke tilstrekkelig. DLA Piper er kjent med at montering av ekstra bjelker i taket har vært ansatt som tilstrekkelig avgrensning.

En vanlig løsning er at parkeringsplasser samles i én næringsseksjon, eventuelt to. Den interne organiseringen kan da skje på to måter. Ofte etableres rettigheter til enkeltplasser gjennom et tingsrettslig sameie, med en ideell eierandel til den enkelte parkeringseier, bruksrett og egne parkeringsvedtekter. DLA Piper har sett flere eksempler på merarbeid i prosjekter fordi slik eierbrøk blir feil, typisk hvis det skjer endringer i samlet antall plasser i prosjektet. Tingsrettslige sameier gir liten fleksibilitet ved behov for reseksjonering, fordi alle eierne vil måtte samtykke og signere på aktuelle dokumenter, eksempelvis om én plass skal endres til fellesareal.

Et alternativ er at seksjonen er eid av sameiet, og at rettigheter til parkeringsplasser nedtegnes på en liste i sameiet, eller eventuelt sikres ved tinglyst erklæring. Utinglyste rettigheter kan fremstå usikkert for kjøpere, men tinglyste rettigheter innebærer risiko for at tinglysning av overføring glemmes. Ved bruksretter unngås dokumentavgift ved separat overføring av plasser.

Særlig om anleggseiendom

Etablering av anleggseiendom kan være nødvendig på grunn av parkeringsanleggets beliggenhet, typisk under to ulike sameier. Løsningen har likhetstrekk med alternativet med én næringsseiendom, fordi begge deler utgjør en separat matrikkelenhet. En anleggseiendom kan alternativt seksjoneres. Dette gir oversiktlige rettighetsforhold, men innebærer et ekstra ledd med beslutningsmyndighet underlagt eierseksjonsloven. Alternativt kan eierskapet deles mellom de to eierseksjonssameiene i et tingsrettslig sameie.

Ved anleggseiendom er det viktig å sikre nødvendige rettigheter til eventuelle boder og annet areal i anleggseiendommen som skal disponeres av andre enn parkeringseiere.

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



Fagområder Fast eiendom

Bransjer Real Estate
