



TransaksjonsABC - Del 38 - Plan- og bygningsrettslige funn for kontantstrømseiendommer



Anders Hilt
Senioradvokat



Ida Halstvedt Gundersen
Advokatfullmektig



Tone Gjertsen
Partner

I forbindelse med et kjøp ønsker gjerne kjøper å gjennomføre en due diligence for å verifisere sine forutsetninger for transaksjonen. I denne Del 38 av TransaksjonsABC redegjøres det nærmere for typiske plan- og bygningsrettslige due diligence-funn for kontantstrømseiendommer.

Hensikten med due diligence på plan- og bygningsrettsområdet for kontantstrømseiendommer er at kjøper skal få klarhet i om eksisterende bygningsmasse og dagens bruk er lovlig og kan fortsette uten vesentlige hindringer og kostnader. Ferdigattest som sådan er ingen garanti for at alt er i orden. I tillegg kan innhenting av nødvendige tillatelser i ettertid være svært krevende og det er heller ikke alltid mulig.

Generelt

Utgangspunktet for due diligence av kontantstrømseiendom på plan- og bygningsrettens område er kontroll av om tilstrekkelige ferdigattester foreligger, eventuelt om midlertidig brukstillatelser er gitt dersom tiltaket mangler ferdigattest.

Selv om det er de konkrete tillatelsene knyttet til bygningsmassen som er avgjørende for hva som er lovlig situasjon, er det også viktig å sjekke arealplanssituasjonen. Dette både med tanke på mulige fremtidige endringer/utvikling se TransaksjonsABC Del 37, men også dersom dagens bygningsmasse skulle gå tapt i eksempelvis brann.

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

For kontantstrøms eiendommer er det avgjørende at etablert situasjon og bruk kan videreføres uten kostnader. Det betyr at eksisterende bygningsmasse må være lovlig oppført og dagens bruk må være tillatt. For kjøper er det derfor av stor betydning å få avklart om ferdigattester og/eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest som bekrefter at kommunens saksbehandling er avsluttet. Det er således viktig å få klarlagt at hele bygningsmassen og dagens bruk har tilstrekkelige ferdigattester. Det er viktig å være bevisst på at det over tid kan ha skjedd glidende overganger fra en bruk til en annen. DLA Piper har eksempelvis erfart at et konditori, som tradisjonelt har blitt ansett som «forretning», over tid har utviklet seg til café, noe som rettslig sett er «bevertning» og formelt krever bruksendring, se nærmere om bruksendringer, utvidelse og endret drift i UtviklingsABC Del 35.

I mange tilfeller vil ferdigattesten mangle en tydelig beskrivelse av hvilke bygningsmessige tiltak attesten omfatter, og det vil ikke ut fra dokumentet alene være mulig å fastslå dette. I slike tilfeller vil byggesaken og godkjente tegninger kunne dokumentere hva som er tillatt.

Dessverre er det mange bygninger som mangler ferdigattest. Det kan skyldes flere forhold, uten at dette nødvendigvis får betydning for lovligheten av tiltaket. Dersom ferdigattest mangler er det viktig å kontrollere om bygningsmassen/bruken likevel er lovlig ved at det er utstedt midlertidig brukstillatelse. En midlertidig brukstillatelse vil typisk inneholde en liste over mangler som må rettes før ferdigattest kan gis. Dersom det kan dokumenteres at de aktuelle manglene er rettet kan det være mulig å få utstedt ferdigattest. Det er imidlertid ikke mulig å få ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. For slike tiltak vil den midlertidige brukstillatelsen være sluttdokumentet.

Dersom verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt og bygningstiltaket er søknadspliktig, er bruken ulovlig, selv om tiltaket i sin tid har blitt oppført etter en tillatelse. For eldre bygninger kan kommunen akseptere at bygningen ikke er ulovlig selv om de formelle dokumentene mangler. Noen kommuner kan også med bakgrunn i konkrete forhold være villige til å gi brukstillatelser for eldre saker, men dette er ikke noe man har krav på. I ytterste konsekvens må tiltaket omsøkes på nytt etter dagens krav.

Merk også at en ferdigattest i seg selv ikke er dokumentasjon på at tiltaket oppfylder tekniske krav. Kommunen foretar ingen egen kontroll av bygningsmassen, men baserer seg på erklæringer. Det har derfor skjedd at ferdigattest har blitt trukket tilbake. Avhengig av historikken kan det være nødvendig å foreta nærmere undersøkelser selv om ferdigattest foreligger.

Arealplanens betydning

Mulig arealbruk for eiendommen styres av de offentligrettslige rammene fastsatt i gjeldende arealplaner, særlig kommuneplan og reguleringsplan. Potensiell arealbruk, størrelsen på bebyggelsen, tillatt høyde, plassering på

tomten med mer vil reguleres i arealplanen, se nærmere om dette i UtviklingsABC Del 2 og Del 29. I tillegg vil mulige forpliktelser til etablering av infrastruktur, enten den generelle opparbeidelsesplikten eller konkrete rekkefølgekrav ha betydning for eiendommen, se UtviklingsABC Del 10.

Det er ikke uvanlig at det er vedtatt en ny arealplan som bestemmer noe annet for hele eller deler av eiendommen enn hva som følger av den konkrete tillatelsen. Et typisk funn kan være at deler av eiendommen i ny plan er regulert til annet formål enn eksisterende arealbruk.

Dersom eiendommen er regulert til bevaring vil det begrense handlingsrommet for hva som kan tillates av endringer på eiendommen uten dispensasjon.

Dersom bygningsmassen er etablert basert på dispensasjoner, må kjøper være oppmerksom på at disse kan være tidsbegrenset og at dispensasjoner ikke automatisk vil gis på nytt dersom eksempelvis bygningsmassen brenner, se UtviklingsABC Del 39.

Planer for andre eiendommer i samme område kan ha innvirkning og bør undersøkes. For eksempel vil en større utbygging på naboeiendommen kunne innebære tap av utsikt eller reduksjon i solforhold for den aktuelle eiendommen.

Latente forpliktelser

Latente forpliktelser på eiendommen kan være et viktig due diligence-funn fordi dette kan innebære store eierkostnader. Ulovlighetsaker, uoppfylte utbyggingsavtaler eller pågående refusjonsprosesser (se nærmere om tvungen og frivillig kostnadsdeling i UtviklingsABC Del 12), er eksempler på slike forpliktelser. Andre latente forpliktelser kan være utsatte krav om opparbeidelse av infrastruktur, eksempelvis som følge av midlertidig dispensasjon. Dersom deler av eiendommen er regulert til annet formål enn utbygging, eksempelvis vei, kan det medføre fremtidig krav om grunnavståelse.

Noen særlige tema

At eiendommen har tilstrekkelig og lovlig atkomst og tilgang til offentlig vann- og avløp er viktig å avklare. Et typisk funn er at atkomst er regulert et annet sted enn der den er opparbeidet eller at atkomsten går over annen eiendom og nødvendig rett mangler.

DLA Piper erfarer at det ofte gjøres funn tilknyttet manglende godkjennelse av eksisterende parkeringsplasser. Å få parkeringsplasser godkjent i ettertid kan, avhengig av arealplansituasjonen være utfordrende, og skiftende politiske føringer kan medføre ekstra utfordringer. Dessuten er det bare godkjente parkeringsplasser det gis erstatning for ved grunnavståelse.

[Se også vår samleside for TransaksjonsABC.](#)



TRANSAKSJONSABC

Typiske plan- og bygningsrettslige
due diligence-funn for
kontantstrømseiendommer

DEL 38

Fagområder Fast eiendom

Bransjer Real Estate
