



TransaksjonsABC – Del 36 – Typiske due diligence-funn på heftelser



Bjørn Slaatta
Partner



Lasse Lillelund Innleggen
Fast advokat



Thorstein Vale Opdal
Senioradvokat

I forbindelse med et kjøp ønsker gjerne kjøper å gjennomføre en due diligence for å verifisere sine forutsetninger for transaksjonen. I denne del 36 av TransaksjonsABC redegjøres det for typiske funn ved due diligence av heftelser.

Avklaring av heftelser er normalt sentralt ved kjøp av eiendom, enten kjøpet skjer som et direkte kjøp eller gjennom kjøp av et målselskap. Forkjøpsrett, panterett og servitutter er eksempler på heftelser som i ytterste fall medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres, at verdien blir redusert eller økte fremtidige eierkostnader.

Generelt

Heftelser kan skape utfordringer ved utvikling, transaksjoner og finansiering av eiendom. Kjøper bør derfor ha et bevisst forhold til hvilke heftelser som er påheftet eiendommen, og hvilken betydning disse kan ha. Skjer transaksjonen som aksjekjøp bør også heftelser i aksjene gjennomgås. Dette behandles ikke i denne artikkelen.

En heftelse er en begrensning i grunneiers rådighet over tjenende eiendom til fordel for rettighetshaber, enten dette er en person eller en annen eiendom. Heftelser innskrenker utgangspunktet om at en grunneier har fri råderett over sin eiendom. Typiske heftelser inndeles ofte i totale bruksretter (eksempelvis festerett og enkelte former for leieretter), partielle bruksretter (herunder positive og negative servitutter), grunnbyrder, løsningsrett, panterettigheter, kollektive rettigheter (for eksempel allemannsrett) og forbud mot rettslige disposisjoner.

En grunneier kan i utgangspunktet fritt overdra en eiendom som er påheftet heftelser, mens kjøperen normalt må respektere disse. Heftelser stiftes som oftest ved avtale, og er typisk inngått skriftlig, men kan også være muntlig inngått. Øvrige stiftelsesgrunnlag kan eksempelvis være testament, lov/forskrift, ekspropriasjonsvedtak eller hevd. Heftelsene er vanligvis, men ikke alltid, tinglyst i grunnboken. Tinglysing av heftelser sikrer rettsvern mot godtroende tredjemenn og kreditorekstinksjon.

For håndtering av funn, se især TransaksjonsABC del 7, 11 og 16. Se også UtviklingsABC del 6 om opprydningen i grunnboken.

Hvor finnes heftelser?

Grunnboken angir hjemmelsopplysninger, heftelser og grunndata for eiendommen. Se UtviklingsABC del 6 for mer informasjon om grunnboken og hvor man finner tinglyste heftelser, herunder viktigheten av å undersøke originalkilden.

Heftelsers betydning

Eksistensen, innholdet og håndteringen av heftelser kan være av stor betydning for kjøper av en eiendom, ettersom de eksempelvis vil kunne begrense bruken, utnyttelsesmulighetene og eierkostnadene. Om grunneieren handler i strid med, krenker eller på annen måte begrenser eller vanskeliggjør rettighetshaverens rett, har rettighetshaveren flere handlingsalternativer for å stoppe de urettmessige handlingene. Rettighetshaveren kan eksempelvis kreve nedlagt forbud mot videre handlinger ved midlertidig forføyning, få dom for at et bygg som er i strid med en byggeservitut skal rives eller få krav på erstatning.

Panterrettigheter

Panterrettigheter er ofte tinglyst på grunnboksbladet til en eiendom. Pantedokumenter er ofte utstedt til fordel for en bank i forbindelse med selgers kjøp av eiendommen, målselskapets utvikling av eiendommen eller ved refinansiering. En kjøper vil normalt forutsette sletting av panterrettighetene i forbindelse med gjennomføring av transaksjonen.

Løsningsretter

Løsningsretter er en samlebetegnelse på ulike rettigheter som gir rett til å overta en eiendom eller et objekt, når denne skifter eier eller på et annet tidspunkt. Dette kan eksempelvis være en forkjøpsrett som gir rettighetshaver rett til å overta en eiendom som har skiftet eier eller en kjøpsrett som gir rettighetshaver en ubetinget rett til å overta eiendommen når gitte vilkår er oppfylt.

Dersom løsningsrett ligger til en eiendom som eies av et selskap, kan retten gjøres gjeldende når en så stor del av aksjene eller andelene i målselskapet skifter eier at styringsretten kommer på andre hender. Dette kan utløse skattemessige konsekvenser, i tillegg til at kjøperen risikerer å miste eiendommen eller målselskapet. Se for øvrig også TransaksjonsABC del 24 om kommunal forkjøpsrett.

Positive servitutter

Positive servitutter finnes i en rekke ulike former. Typiske eksempler er adkomst- og veiretter eller rett til å ha strømkabler og vannledninger liggende i grunnen. En annen kategori av positive servitutter er rett til å utnytte avkastningsevnen til eiendommen, for eksempel ved inngåelse av fallrettighetsavtaler for vannkraft eller steinuttaksavtaler.

Positive servitutter kan ha stor innvirkning på en kjøpers frihet til å utnytte eiendommens potensiale, og kan ha stor betydning for eiendommens/målselskapets verdi.

Negative servitutter

Negative servitutter kan deles inn i noen hovedkategorier, herunder byggeservitutter, delings servitutter, utsiktsservitutter og virksomhets servitutter.

Eksempler på byggeservitutter kan være villaklausuler eller strøksservitutter, se UtviklingsABC del 13. Et nyere eksempel er der en virksomhet driver med kraftproduksjon ved bruk av solceller, som nødvendigvis vern mot utbygging som skygger for solen.

Utsiktsservitutter skal bevare rettighetshavers frie eller gode utsikt. Typisk vil en utsiktsservitutt legge begrensninger på hvor høyt en grunneier kan bebygge en eiendom, eller hindre at bebyggelse eller vegetasjon blokkerer utsikt.

Virksomhets servitutter setter begrensninger på hvilken virksomhet som kan drives på eiendommen, eksempelvis ved at det kun kan drives «bakeri» eller at det ikke kan drives «bensinstasjonsvirksomhet». Dette kan føre til at virksomheten som var tenkt gjennomført på eiendommen, ikke lar seg realisere.

Grunnbyrder og andre forpliktelser

Noen heftelser kan ha fremtidige økonomiske konsekvenser for eieren. Eksempelvis kan eieren være pliktig til å avstå grunn uten vederlag, delta i kostnader tilknyttet til opparbeidelse av vei eller ha andre forpliktelser med potensielt store økonomiske konsekvenser. Slike forpliktelser vil kunne påvirke fremtidige eierkostnader og dermed lønnsomheten ved investering i den aktuelle eiendommen.

Forbud mot rettslige disposisjoner

Heftelser som vil være av stor betydningen for gjennomføringen av en transaksjon er salgssperrer og urådigheter. En eiendom kan eksempelvis være påheftet et helt eller delvis salgs- eller delingsforbud som begrenser muligheten til å selge og fradele eiendommen. Videre kan en eiendom være påheftet en urådighet som krever samtykke fra en tredjepart for enhver rettslig disposisjon over eiendommen. Kjøper må i slike situasjoner avklare heftelsens betydning og hvorvidt eksempelvis samtykke til salg kan innhentes.

Ulike typer eiendom

Antall heftelser, karakteren og omfanget av disse, samt hvor enkelt tilgjengelig de er for undersøkelser kan variere etter hvorvidt eiendommen er bebygd eller ubebygd, ligger urbant eller landlig til, type virksomhet som har vært etablert, antall fradelinger, sammenføyninger og lignende. Betydningen av heftelsene varierer også

med om det erverves en ferdig utbygd eiendom eller en utviklingseiendom. Det beror derfor på en konkret vurdering hvor omfattende due diligence som er nødvendig i den aktuelle transaksjonen.

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



Fagområder Fast eiendom

Bransjer Real Estate
