

VEILEDER

JURIDISKE VIRKEMIDLER

KOMMUNEN KAN BENYTTTE FOR Å FREMME PRIVAT BOLIGUTLEIE

Innholdsfortegnelse

1	Innledning	5
1.1	Sammendrag	5
1.2	Hensikt med veilederen.....	5
1.3	Undersøkelser om kommuners bruk av juridiske virkemidler for å stimulere til boligutleie	6
1.4	Opplagg og innhold.....	6
2	Behovet for utleieboliger generelt	7
3	Kommunenes rolle for fremskaffelse av utleieboliger	7
4	Klausulering om utleie ved salg av kommunale eiendommer	8
4.1	Innledning.....	8
4.2	Avtalefrihet	9
4.3	Klausulering ved salg av tomter	10
4.3.1	Beskrivelse	10
4.3.2	Eksempler på tekst for klausuleringer ved salg av tomter	10
4.4	Klausulering ved bortfeste av tomter	11
4.5	Klausulering ved salg av bebygd eiendom	12
4.5.1	Innledning	12
4.5.2	Klausul om fortsatt utleie.....	12
4.5.3	Klausul om utleie til særlige formål (studenter, omsorgsboliger, vanskeligstilte etc).....	12
4.5.4	Salg av deler av boligmasse ved seksjonert eiendom	12
4.5.5	Salg av deler av boligmasse – borettslag	13
4.5.6	Eksempler på tekst for klausulering ved salg av deler av eiendom.....	15
4.6	Klausulering kan omfatte leienivå	15
4.7	Klausulering kan ha konsekvenser for salgspris	15
4.7.1	Innledning	15
4.7.2	Innebærer salget ulovlig statsstøtte?.....	16
4.7.3	Verdivurdering	17
4.8	Klausuler må tinglyses	17
4.9	Hva skal defineres som ulovlig bruk?	18
4.10	Håndheving av utleieklausuler – misligholdssanksjoner	19
4.10.1	Innledning	19
4.10.2	Tilbakekjøpsrett for kommunen	19
4.10.3	Frikjøpsbestemmelse.....	20
4.10.4	Bestemmelse om tilleggsvederlag	21
4.10.5	Forkjøp.....	21

4.11	Utforming av klausuler – tekst som alltid bør med ved tinglysing av erklæring.....	22
5	Reguleringsplan	22
5.1	Innledning.....	22
5.2	Rettslig utgangspunkt – oversikt	23
5.2.1	Kompetanse til å fatte vedtak.....	23
5.2.2	De ulike typer kommunale planer	24
5.3	Virkemidler i reguleringsplan for å fremme privat utleie	26
5.3.1	Arealformålet bebyggelse og anlegg – underformål boligbebyggelse... ..	26
5.3.2	Kombinerte formål	27
5.3.3	Bestemmelser om bebyggelsens karakter	28
5.3.4	Bestemmelser om antall boliger og boligstørrelse, og krav til tilpasning til særskilte grupper	28
5.4	Bruk av midlertidig forbud mot tiltak	29
6	utbyggingsavtaler	30
6.1	Innledning.....	30
6.2	Rettslige forutsetninger.....	30
6.3	Hva kan avtales i en utbyggingsavtale?.....	30
6.3.1	Utgangspunkt.....	30
6.3.2	Boligstørrelse	30
6.3.3	Boligenes utforming	31
6.3.4	Avtale med studentsamskipnader og lignende	31
6.3.5	Rett eller plikt for kommunen eller andre til å erverve boliger.....	31
6.3.6	Gjennomføring og bekostning av infrastrukturtiltak mv.....	31
6.3.7	Forskuttering av tiltak	32
6.4	Hva kan ikke avtales i en utbyggingsavtale?	32
7	Særskilte krav til bygningers utforming gjennom plan- og bygningslovens bestemmelser	32
7.1	Innledning.....	32
7.2	Tilgjengelig boenhet – universell utforming.....	33
7.3	Særlige unntak for boliger som utleies til studenter	33
7.4	Adgang til å dispensere fra kravet til tilgjengelighet for å stimulere til oppføring av utleieboliger	34
8	Andre juridiske virkemidler som generelt fremmer privat utleie – bidrar til å gjøre flere boliger tilgjengelig for utleie	34
8.1	Innledning.....	34
8.2	Offentlig-privat samarbeid – bidrar til oppføring av utleieboliger.....	34
8.3	Kommunale garantier - trygghet for utleier – fremmer utleievilligheten....	35

9 Kombinasjon av ulike virkemidler..... 35

1 INNLEDNING

1.1 Sammendrag

Kommuner kan benytte ulike juridiske virkemidler for å fremme privat boligutleie for det tilfelle at det er behov for flere utleieboliger.

Kommunen kan stimulere til utleievirksomhet ved ulike former for klausulering i forbindelse med salg av kommunale tomter eller bebygget kommunal eiendom. Med klausulering menes avtalefestede bestemmelser om bruken av eiendommen, regulert i salgskontrakt og i tinglyst erklæring som hefter i eiendommen som selges.

Det kan være ulike årsaker til at kommunen ønsker å selge uten at det dermed er ønskelig å åpne for endret bruk av eiendommen. Det kan være at kommunen ikke ønsker å finansiere utbygging av en eiendom for utleie, eller ikke lenger ser seg tjent med å være utleier av allerede oppførte boliger og ønsker realisere eiendommen. Salg kan også være aktuelt der kommunen faktisk ønsker å endre bruken, for eksempel fra sosialboliger til studentboliger eller motsatt.

Reguleringsplaner som vedtas av kommunen kan også tjene som et juridisk virkemiddel for å fremme privat utleie. Det er imidlertid ikke er anledning til direkte å fastsette i reguleringsplaner at et reguleringsområde skal benyttes til utleieboliger, eller på annen måte gi bestemmelser om eierform. Bruken av reguleringsplaner for å fremme privat utleie blir derfor indirekte, men kan likevel være et effektivt virkemiddel for å oppnå flere utleieboliger.

I medhold av plan- og bygningsloven kan kommunen stille som vilkår for utbygging av en regulert eiendom at det skal inngås utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen. En utbyggingsavtale kan stimulere til bygging av boliger som egner seg godt for utleie, for å gi kommunen mulighet til å kjøpe boliger for utleie eller for at kommunen kan gi andre rett til å erverve boliger for utleie.

1.2 Hensikt med veilederen

Denne veilederen er ment å være et hjelpemiddel for kommuner som har behov for å skaffe til veie flere private utleieboliger. Veilederen gir en oversikt over hvilke juridiske virkemidler som finnes, og hvordan kommunene kan benytte disse, enkeltvis eller i kombinasjon.

Regjeringen bebudet en slik veileder i Boligmeldingen for 2013¹:

Ved å leggje til rette for at einsskilde eigedomar blir nytta til utleiegebustader eller studentbustader, kan kommunane stimulere til langsiktig leige. Dersom kommunane sjølve er grunneigarar, kan dei gjere direkte avtalar om at eigedomar skal nyttast til utleiegebustader, studentbustader eller anna gjennom sal eller tomtefeste. Regjeringa vil sjå nærare på korleis tinglyste klausular

¹ Meld.St.17 (2012-2013), punkt. 5.3.5

kan sikre bruken av eigedomane i ein viss periode. Dette gjeld høvet til å tinglyse klausular om at bustader skal kunne brukast som utleigebustader eller studentbustader. Kommunane kan òg indirekte leggje til rette for at einskilde eigedomar blir nytta til utleigeføremål, gjennom å stille krav til utforminga av bygningane gjennom plan- og bygningslova. Departementet vil utarbeide ei rettleiing for å synleggjere kva for juridiske verkemiddel kommunane kan nytte for å stimulere til utleige av einskilde eigedomar

Boligmeldingen nevner særskilt klausulering av eiendommer og krav til utforming av bygninger som aktuelle juridiske virkemidler, og at det skal utarbeides en veileder for slike virkemidler. Husbanken har imidlertid valgt å la veilederen omhandle også andre juridiske virkemidler enn dette, så som bruk av reguleringsplaner som boligpolitisk redskap.

Veilederen avgrenses mot skatterettslige problemstillinger og incentiver.

1.3 Undersøkelser om kommuners bruk av juridiske virkemidler for å stimulere til boligutleie

For å kartlegge i hvilket omfang kommuner i dag benytter seg av ulike juridiske virkemidler for å stimulere til boligutleie, har det i arbeidet med å utarbeide denne veilederen vært foretatt informasjons- og erfaringsinnhenting fra kommuner av ulik størrelse og geografisk spredning.

Til sammen ble ti kommuner kontaktet for kartlegging². Undersøkelsen ble gjennomført ved skriftlig tilbakemeldinger fra kommunene på standardisert kartleggingsskjema. Av de ti utpekte kommunene var det seks som ga tilbakemelding.

Hovedkonklusjonen ut fra de mottatte tilbakemeldingene er at kommunene i liten grad utnytter de ulike juridiske virkemidler som er til rådighet for å stimulere til privat utleie. Særlig synes det som kommuner i veldig liten grad benytter seg av mulighetene for klausulering til utleieformål ved salg av kommunale eiendommer. Det var ingen av de spurte kommunene som kunne gi tilbakemelding på at dette ble benyttet.

1.4 Opplegg og innhold

Veilederen gjennomgår og beskriver de ulike virkemidlene. Enkelte steder er det inntatt faktabokser som kort redegjør for virkemiddelet, relevant lovtekst etc. Beskrivelsen av virkemidlene for øvrig refererer i minst mulig grad til lovteksten.

Der det er hensiktsmessig er det inntatt praktiske eksempler som illustrerer hvordan de juridiske virkemidlene kan benyttes. I tillegg følger det som vedlegg til veilederen eksempler på enkelte dokumenter.

² Oslo, Trondheim, Bergen, Gjøvik, Rana, Harstad, Ås, Stavanger, Tromsø, Hammerfest

Før gjennomgangen av de ulike virkemidlene gis en kortfattet gjennomgang av behovet for utleieboliger i Norge i dag, og hvilken rolle kommunene spiller i boligutviklingen.

2 BEHOVET FOR UMLEIEBOLIGER GENERELT

Norge er et land hvor det er mest vanlig å eie sin egen bolig, i motsetning til utlandet, hvor leie av boliger er mer vanlig. I Norge bor omtrent 80 prosent av voksne personer i en bolig som husstanden eier. For å etablere stabile og gode vilkår for det mindretallet som ikke eier egen bolig, er det et stadig behov for flere utleieboliger, både i privat og offentlig regi.

Erfaringsmessig trenger enkelte grupper mer hjelp enn andre for å oppnå en stabil bosituasjon. Dette gjelder for eksempel vanskeligstilte barnefamilier, unge uten fast sted å bo, flyktninger, og personer med rusproblem og psykiske lidelser. For disse gruppene er det gjerne leie av bolig som er aktuelt, ikke kjøp av bolig. Det er stor variasjon innenfor gruppene, og også mellom de ulike individene. De boligsosiale virkemidlene til Husbanken er i liten grad øremerket grupper, men er istedenfor rettet mot vanskeligstilte på boligmarkedet generelt.

Studenter er også en gruppe som i høy grad benytter seg av de boliger som finnes på utleiemarkedet. En annen gruppe er eldre mennesker som leier bolig i institusjoner eller i omsorgsboliger. Det finnes også boligkomplekser med boliger som er spesielt tilpasset eldre.

3 KOMMUNENES ROLLE FOR FREMSKAFFELSE AV UMLEIEBOLIGER

Kommunene har hovedansvaret for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet. Gjennom plan- og bygningsloven er dessuten hovedansvaret for planlegging og utbygging av boliger gitt kommunene. Kommunene er dermed sentrale aktører innenfor boligpolitikken. Kommunene har også ansvaret for en del av de statlige virkemidlene innenfor boligpolitikken, blant annet enkelte av de som administreres av Husbanken.

Det er store forskjeller mellom kommunene når det gjelder boligpolitisk aktivitet. Enkelte kommuner bygger og eier boliger selv, andre kommuner nøyer seg med å legge til rette for privat utbygging av boligområder. Andre kommuner igjen begrenser seg til behandling av byggesaker. Både ressursbruk og oppmerksomhet knyttet til boligpolitikken varierer kraftig mellom kommunene. En årsak til dette er at det er ulike utfordringer fra kommune til kommune. Utfordringene varierer med innbyggernes alderssammensetning, folketall og levekår.

Ulike forhold fra kommune til kommune gjør at kommunene har ulike motiv for å ønske økt antall utleieeiendommer. Et fellestrekk er imidlertid et ønske om å bedre bomulighetene for grupper som ellers har vanskelig for å skaffe seg boliger. Typiske eksempler er studenter og vanskeligstilte, men også unge og aldrende kan være grupper som kommunen ønsker å hjelpe på boligmarkedet. Med vanskeligstilte menes i denne veilederen personer som av økonomiske eller sosiale årsaker står i en særlig vanskelig posisjon til å skaffe seg bolig.

Det største presset på areal og priser er i de store byene. Det er her boligprisene har økt mest, og det er her folketilveksten er høyest. Dermed også lite tilgang på utleieboliger.

Å bygge nye boliger en by kan være utfordrende, blant annet fordi utbyggingsarealene kan være begrensede. De senere år har et stort antall av nybygde boliger kommet til ved ombygging av næringseiendommer. Å bygge på areal som allerede er i bruk involverer mange aktører, og er både komplisert og kostbart.

For mange kommuner også i distriktene, kan det være en utfordring å finne gode og attraktive boliger til innflyttere. Dersom disse ikke finner et sted å bo, kan det utløse problemer for det lokale næringslivet og for kommunen, som trenger arbeidskraft. Dette kan hindre vekst og utvikling i distriktskommunene. Ved å legge til rette for at folk kan bo i distriktene, blir dessuten presset mindre i de store byene. Det å sørge for at det etableres tilstrekkelig antall boliger, herunder utleieboliger, er altså positivt på mange måter, og må ses i et vidt perspektiv.

4 KLAUSULERING OM UMLEIE VED SALG AV KOMMUNALE EIENDOMMER

4.1 Innledning

Som det fremgår av sitatet fra Boligmeldingen under punkt 1.2 er klausulering av eiendommer et viktig juridisk virkemiddel for fremskaffelse av boliger. I dette kapittelet vil vi beskrive på hvilken måte det å tinglyse klausuler (klausulering) kan stimulere til – og sikre – at eiendommer brukes som utleieboliger.

FAKTABOKS: KLAUSULERING

Klausulering: Ved salg av en eiendom inntas i kjøpekontrakten en forpliktelse for kjøper til å benytte eiendommen helt eller delvis til et særskilt formål, for eksempel utleieboliger. I tillegg tinglyses forpliktelsen (klausulen) som en heftelse på eiendommens grunnboksblad.

Kommunen kan stimulere til utleievirksomhet ved ulike former for klausulering i forbindelse med utbygging og salg av kommunal eiendom. Dette kan gjelde salg av ubebygde tomter som kommunen ønsker benyttet til vanlige utleieboliger eller for eksempel studentboliger, men der kommunen ikke ønsker å stå for oppføringen. Klausulering kan også være aktuelt og hensiktsmessig ved salg av allerede bebygde eiendommer.

Med klausulering menes avtalefestede bestemmelser om bruken av eiendommen, regulert i salgskontrakt og i tinglyst erklæring som hefter i eiendommen som selges.

Det kan være ulike årsaker til at kommunen ønsker å selge. Det kan være at kommunen ikke lenger ser seg tjent med å være utleier og ønsker – eller må – realisere eiendommen, uten at det dermed er ønskelig å åpne for endret bruk av eiendommen. Salg kan også være aktuelt der kommunen faktisk ønsker å endre bruken, for eksempel fra sosialboliger til studentboliger eller motsatt.

Bruk av klausuler er en enkel og rimelig måte å stimulere til og sikre en ønsket utleievirksomhet for hele eller deler av en eiendom, og er et virkemiddel kommunene i større grad kan ta i bruk.

Utforming av klausuler er imidlertid av stor betydning og kan være utfordrende. Klausuler skal ideelt kun angi en utvetydig rettighet og plikt. Formuleringer skal i størst mulig utstrekning sikre misforståelser og uenighet. Det er derfor viktig å være grundig og presis ved utforming av teksten. Dette gjelder både når den påtenkte bruken skal defineres og avtalefesting av hva som skal skje dersom klausulen ikke overholdes av kjøperen; altså at eiendommen ikke benyttes som forutsatt.

Aktuelle misligholdssanksjoner er tilbakekjøpsbestemmelser, frikjøpsrett (mulighet for kjøper til å fri seg fra bruksbegrensningen), krav om tilleggsvederlag og forkjøpsrett. Klausuleringen kan dessuten være betinget og/eller tidsbegrenset. Endring og sletting av rettigheten bør videre være betinget av kommunens samtykke. Det er også viktig å sørge for at klausulen tinglyses som en heftelse på eiendommen, for å sikre at bruksbegrensningen står seg mot tredjemenn/nye kjøpere.

De ulike tema og problemstillinger skisseres nedenfor under punkt 4.2 – 4.10, med løpende eksempler på mulige formuleringer av klausuler. Under punkt 4.11 er det vist til vedlegg til veileder, samt inntatt tekst som alltid bør med i erklæringen som skal tinglyses.

4.2 Avtalefrihet

Kommunen står, i likhet med private selgere, i utgangspunktet fritt til å avtale hva som helst med en kjøper av eiendommen. Dersom kommunen ønsker at eiendommen skal bebygges med bygningsmasse til bruk for utleie, vil ett mulig virkemiddel være å innta klausul om dette i salgsavtalen med kjøper, og sikre dette ved å tinglyse erklæring om bruken i eiendommen.

Klausulen kan som et utgangspunkt omfatte de forhold som er av betydning for kommunen, slik at de hensyn som ønskes ivaretatt blir sikret på tilfredsstillende måte.

Avtalefriheten innebærer likevel ikke at det gyldig kan avtales en bruk som ikke er lovlig. Klausuleringen bør fremstå rimelig sett i forhold til de behov som skal sikres, og må dessuten ta hensyn til at eiendommen må kunne disponeres og organiseres innenfor de lovregler som gjelder.

For at en avtale om klausulering skal stå seg avtalerettslig må den være rimelig og bør derfor være saklig begrunnet, og bør ikke inneholde diskriminerende innhold innenfor den gruppering den er ment å beskytte. Sterkt urimelige avtaler kan bli kjent ugyldige i medhold av avtaleloven³. Kommunen må dessuten ikke fatte vedtak som innebærer ulovlig diskriminering.⁴ Dette er likevel ikke til hinder for at kommunen står fritt å velge å prioritere bistand til enkelte innenfor en særlig

³ Se lov av 31. mai 1918 nr. 4 om avslutning av avtaler, om fuldmagt og om ugyldige viljeserklæringer § 36

⁴ Se lov av 21. juni 2013 nr. 60 om forbud mot diskriminering. § 6

gruppering. Eksempelvis kan kommunen fastsette bestemmelser om at utleie skal skje til særlig vanskeligstilte med behov for sosial støtte, men kommunen kan ikke – basert på eksempelvis rase, kjønn, seksuell legning etc – gjøre usaklig forskjell på vanskeligstilte med behov for sosial støtte når disse er i samme situasjon. Unntak kan imidlertid forekomme og lovligheten av et eventuelt ønske om forskjellsbehandling bør vurderes særskilt i hvert enkelte tilfelle.

Klausulering for å få etablert utleieboliger vil ikke i seg selv anses som urimelig og utgjør således et effektivt virkemiddel for å stimulere og sikre et ønske om særskilt bruk.

4.3 Klausulering ved salg av tomter

4.3.1 Beskrivelse

Kommunen kan ved salg av ubebygde eiendommer – tomter – behefte eiendommen med klausul om at eiendommen skal benyttes til utleie, eventuelt nærmere spesifisert som utleie til studentboliger, eldreboliger, boliger for vanskeligstilte etc.

Klausuleringen kan altså pålegge kjøperen av en tomt å bebygge denne med boliger og drive utleie til bestemte brukergrupper. På denne måten kan det stimuleres til økt andel av boliger for den aktuelle gruppe.

Kommunen kan altså selge en tomt, eventuelt med et utbyggingsklart prosjekt, med bestemte forutsetninger i salgskontrakten for hva eiendommen skal benyttes til når den er ferdig utbygget. For eksempel kan kommunen innta i salgskontrakten at eiendommen skal benyttes til boligutleie.

Klausuleringen kan også omfatte hvilken type boliger som skal bygges, eventuelt fordeling av store og små leiligheter hvis dette skulle være aktuelt og ikke er sikret gjennom reguleringsplanen for området, se punkt 5.3.4 nedenfor.

Dersom det er ønskelig å definere utleievirksomheten ytterligere til bestemte grupperinger, kan klausuleringen også ivareta dette. Det kan for eksempel inntas i salgskontrakten at eiendommen skal bebygges med studentboliger, og samtidig påse at det tinglyses en erklæring i eiendommen om det samme.

4.3.2 Eksempler på tekst for klausuleringer ved salg av tomter

Som vedlegg til denne veilederen følger eksempler på oppsett av en erklæring og tilhørende salgskontrakt. Merk at ordlyden kun er et forslag og at denne må gjennomgås og vurderes nøye før bruk i hvert enkelt tilfelle.

Nedenfor gis utdrag fra vedlegget for å illustrere hvordan bruksbegrensninger kan formuleres:

Eksempel 1:

På eiendommen gnr. x bnr. y kan det kun oppføres bygning til som skal benyttes til utleieformål.

[Alt: Bruksbegrensningen skal gjelde til dato].

[Alt: Bruksbegrensningen skal gjelde til kommunen samtykker til sletting].

Dersom eier av eiendommen gnr. x bnr. y bebygger eller bruker eiendommen i strid med denne klausul, har kommunen rett til å kjøpe tilbake eiendommen etter bestemmelsene nedenfor.

Eksempel 2:

På eiendommen gnr. x bnr. y kan det kun oppføres bygning med leiligheter på inntil x kvm BRA. Leilighetene skal kun benyttes for utleie.

[Alt: til studenter/eldre over 70 år/vanskeligstilte med særlig behov for offentlig støtte.]

Dersom eier av eiendommen bebygger eller bruker eiendommen i strid med denne klausul, har kommunen rett til å kjøpe tilbake eiendommen etter bestemmelsene nedenfor.

Eksempel 3:

På eiendommen gnr. x bnr. y kan det kun oppføres bygning med x antall leiligheter på inntil x kvm BRA, x antall leiligheter på inntil x kvm BRA og x antall leiligheter på inntil x kvm BRA.

Dersom eier av eiendommen bebygger eller bruker eiendommen i strid med denne klausul, har kommunen rett til å kreve salg av eiendommen etter bestemmelsene nedenfor.

Eksempel 4:

På eiendommen gnr. x bnr. y kan det kun oppføres studentboliger.

[Alt: Boligene skal leies ut til studenter.]

Dersom eier av eiendommen bygger eller bruker eiendommen i strid med denne klausul, har kommunen rett til å kreve at eier kjøper seg fri fra bruksbestemmelsen eller kreve tilleggsvederlag etter bestemmelsene nedenfor.

4.4 Klausulering ved bortfeste av tomter

Et alternativ til å selge en tomt til en utbygger for oppføring av utleieboliger er at kommunen foretar bortfeste av tomten i henhold til tomtefesteloven⁵. Å etablere et festeforhold, det vil si bortleie av tomten for oppføring av boliger, har vært vanlig i Norge i lang tid både når det gjelder bortfeste til boliger, hytter og næringseiendom. Fremfor å betale en større sum for tomten betales det i stedet en årlig festeavgift.

I festeavtalen kan kommunen (bortfester) regulere hva slags bebyggelse som festeren kan oppføre på tomten, herunder kan det inntas tilsvarende klausulering som redegjort for i foregående punkt knyttet til krav om utleieboliger,

⁵ Lov av 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste

studentboliger med videre. Festekontrakten vil tinglyses på eiendommen og de begrensninger som inntas i festeavtalen vil dermed også være bindende for senere eiere dersom fester overdrar det oppførte bygget til andre⁶.

Formuleringene av de ulike klausuler kan gjøres på samme måte som for klausulering ved salg av eiendom.

Ved å bortfeste fremfor salg av eiendommen vil utbyggere ikke behøve å finansiere en større investering enn selve byggekostnaden, og ved tomtefeste fremfor salg vil det derfor være sannsynlig at flere aktører vil være villig til å forestå utbygging av utleieboliger.

Det er ikke anledning til å etablere festeforhold på allerede utbygde eiendommer.

4.5 Klausulering ved salg av bebygd eiendom

4.5.1 Innledning

Også ved salg av bebygd eiendom kan kommunen i salgskontrakten fastsette vilkår for kjøpers bruk av eiendommen.

Likhetene er mange med klausulering ved tomtesalg, jf. punkt 4.4, men ved salg av eksisterende eiendom, må klausuleringen ta hensyn til eksisterende bygningsmasse og hvordan eiendommen er organisert; for eksempel om kommunens eierandel er del av et eierseksjonssameie eller et borettslag der det kan være fastsatt vedtekter som gir føringer for bruken av eiendommen.

4.5.2 Klausul om fortsatt utleie

Eksisterende boliger i kommunal besittelse er ofte allerede leiet ut. Kommunen kan da ved salget forutsette at eiendommen fortsatt skal leies ut, og det kan også påheftes avtaler om den videre bruken ved ønske om endret bruk.

4.5.3 Klausul om utleie til særlige formål (studenter, omsorgsboliger, vanskeligstilte etc)

Som nevnt ovenfor kan klausuleringen omhandle til hvilket formål utleie skal skje. Klausulen kan fastsette forpliktelser og begrensninger knyttet til utleie til for eksempel studenter, eldreboliger eller vanskeligstilte.

4.5.4 Salg av deler av boligmasse ved seksjonert eiendom

En vanlig måte å organisere eiendommer med flere enheter i, er å seksjonere eiendommen i henhold til eierseksjonslovens⁷ regler. Eiendommen blir da et sameie hvor hver sameieandel får enerett til bruk av en bruksenhet – en seksjon.

Eierseksjonsloven åpner for at en kommune kan eie mange (en, flere eller alle) seksjoner i et eierseksjonssameie. Private personer eller selskaper kan imidlertid ikke eie flere enn to seksjoner⁸. I tillegg kan eierseksjonssameiet i vedtektene ha

⁶ Jf. tomtefestelovens § 16

⁷ Lov av 23. mai 1997 nr. 32 om eierseksjoner

⁸ Jf. eierseksjonslovens § 22 tredje ledd

forbud mot at juridiske personer skal kunne erverve eiendom⁹. Det gjelder imidlertid særlige regler for kommuner som innebærer at kommuner kan eie hele eller deler av seksjonert eiendom.

Kommunen kan ønske å selge deler av en bygningsmasse, og kan seksjonere eiendommen og senere selge én eller flere seksjoner i den seksjonerte eiendommen. Det er da viktig å være klar over at det pr i dag ikke kan selges tre eller flere seksjoner til samme person eller selskap, med unntak for borettslag. Det er foreslått å fjerne kjøpsbegrensningen på 2 seksjoner i nytt lovforslag.¹⁰ Lovforslaget er å lese her:

<http://www.regjeringen.no/nb/dep/kmd/dok/nouer/2014/NOU-2014-6.html?id=765757>

Dersom lovforslaget blir vedtatt, vil det bli anledning til å selge større deler av boligmasse i seksjonert eiendom samlet til én kjøper. Kommunen kan tinglyse klausul om utleie før eller i forbindelse med seksjonering og salg, i de seksjoner som skal selges.

Ved salg av seksjoner der kommunen ikke er eier av hele eiendommen (alle seksjoner) er det viktig at sameiets vedtekter gjennomgås før klausuleringen fastsettes. Eierseksjonssameiet kan ha vedtekter som er til hinder for klausulering, og klausulering må hensynta de begrensninger som kan utledes av vedtektene. Klausulering knyttet til utleie og fremtidig bruk kan ikke innskrenke de øvrige seksjonseierens rettslige rådighet. Det vil likevel rent privatrettslig være adgang for kommunen som selger av en eller flere seksjoner å fastsette vilkår i forbindelse med salget. Der sameiets vedtekter er strengere enn den ønskede klausulen, vil klausulen etter omstendighetene stå i fare for ikke å stå seg. Klausulen kan altså ikke gi friere adgang til bruk eller utleie enn det sameiets vedtekter tillater.

4.5.5 Salg av deler av boligmasse – borettslag

Hovedregelen for eie av andel i borettslag, er at en andelseier kun kan eie én andel og at det kun er fysiske personer som kan være andelseier. Dette henger sammen med at borettslagets hovedformål er å skaffe andelseierne egen bolig.

Borettslagsloven¹¹ åpner imidlertid for at kommuner og enkelte andre juridiske personer – i borettslag med fem eller flere andeler – kan eie opp til 10 prosent av andelene¹². Det er altså mulig for både kommuner og stiftelser som har til hensikt å skaffe boliger for vanskeligstilte å eie flere andeler i borettslag av en viss størrelse. Borettslagsloven¹³ åpner dessuten for at det i borettslagets vedtekter kan besluttes at enkelte juridiske personer, herunder kommuner, kan eie opp til 20 % av andelene i tillegg til de 10 prosentene som loven uansett gir kommunen rett til å eie.

⁹ Jf. eierseksjonslovens § 22 fjerde ledd

¹⁰ NOU 2014:6 – Revisjon av eierseksjonsloven

¹¹ Lov av 6. juni 2003 nr. 39 om borettslag

¹² Borettslagslovens § 4-2

¹³ Borettslagslovens § 4-3

Dersom kommunen ønsker å selge deler av boligmasse, kan det altså være aktuelt å selge til et borettslag, som dessuten kan eie flere seksjoner i et eierseksjonssameie. Dersom kommunen eier flere andeler i et borettslag, er det imidlertid begrensninger for hvor mange andeler kommunen kan selge til andre for utleieformål. Salg av flere borettslagsandeler til én kjøper vil være problematisk der kjøper ikke er en juridisk person som i henhold til loven eller vedtektene kan eie flere andeler.

Et borettslag kan ha særlig formålsangivelse, og borettslagets vedtekter må være i henhold til borettslagslovens regler. En del vilkår for bruk og salg av andelen kan fastsettes i borettslagets vedtekter, men det må eksempelvis foreligge saklig grunn for å vedtektsfeste vilkår for eierskifte.

FAKTABOKS:

Borettslagslovens § 4-4 Eigarskifte og vilkår

Ein andel kan skifte eigar utan andre vilkår enn det som følgjer av § 4-1 eller anna lovføresegn eller av vedtektsføresegn som har fått tilslutning frå eigarane av dei andelane det gjeld. Vilkår for eigarskifte kan ikkje vedtektsfestast utan at det er sakleg grunn til det. Vedtektsføresegn eller avtale som hindrar eige som nemnd i § 4-2, er ikkje gyldig.

Det er viktig å være klar over at andre vilkår for endringer av vedtektene enn de som loven foreskriver ikke uten videre vil kunne påberopes som gyldige.

Borettslagsloven åpner i liten utstrekning for utleie, men gir unntak for andelseiere som er en juridisk person¹⁴. Det er altså mulig for kommunen å leie ut borettslagsleiligheter og selge slike leiligheter til stiftelser som skal skaffe bolig til vanskeligstilte. Klausul om utleie av andelen kan fastsettes ved tinglysing av klausul i borettslagsandelen, og det må påses at borettslagets vedtekter ikke er til hinder for slik utleie.

Borettslagsmodellen er nokså mye brukt av kommunene for å stimulere til at vanskeligstilte skal kunne få kjøpe sin egen leilighet. Som et virkemiddel til å fremskaffe egne boliger for særlige grupperinger, faller dette utenfor denne veilederens tema, som er å vise hvilke virkemidler kommunen kan ta i bruk for å stimulere til utleie. Det nevnes likevel her at borettslagsloven åpner for å gi kommunen vedtektsveto¹⁵ som sammenholdt med adgang til å vedtektsfeste særlige vilkår for overdragelse av eiendommen gjør dette til egnet modell for å legge til rette for at enkelte grupper kan skaffe seg egen bolig.

Merk at det er avsagt en rekke rettsavgjørelser¹⁶ knyttet til vederlagsbegrensninger ved salg av andeler i borettslag som har særlige formålsangivelser; eksempelvis aldersbegrensninger knyttet mot prisbegrensninger etc. Det sentrale ved rettsavgjørelsene er at borettslagets vedtekter må være i samsvar med

¹⁴ Borettslagsloven § 5-6

¹⁵ Borettslagsloven § 7-12

¹⁶ se Rt. 2013-1316, Rt. 2011-1641, og LH-2008-172269

borettslagsloven, og at klausulering på siden av hva som kan fastsettes i borettslagets vedtekter vil kunne bli ansett ugyldige.

4.5.6 Eksempler på tekst for klausulering ved salg av deler av eiendom

Klausulering ved salg av eksisterende bygningsmasse kan gjøres etter samme mal som for tomtesalg, jf. punkt 4.3.2. Ved salg av seksjoner eller andeler i borettslag må det imidlertid gjøres enkelte presiseringer.

Eksempel 1:

Eiendommen gnr. x bnr. y, snr. x-x skal kun benyttes til utleieformål.

[Alt: Bruksbegrensningen skal gjelde til dato].

[Alt: Bruksbegrensningen skal gjelde til kommunen samtykker til sletting].

Dersom eier av eiendommen gnr. x bnr. y snr. x-x bruker eiendommen i strid med denne klausul, har kommunen rett til å kjøpe tilbake eiendommen etter bestemmelsene nedenfor.

Eksempel 2:

Eiendommen gnr. x bnr. y snr x-x skal kun brukes som studentboliger.[Alt: til studenter/eldre over 70 år/vanskeligstilte med særlig behov for offentlig støtte.]

Dersom eier av eiendommen bruker eiendommen i strid med denne klausul, har kommunen rett til å kreve tilbakekjøp eller tilleggsvederlag etter bestemmelsene nedenfor.

4.6 Klausulering kan omfatte leienivå

En problemstilling som reiser seg ved klausulering av eiendommer for utleieformål, for eksempel ved klausulering for bygging av studentboliger, er hvorvidt klausuleringen kan omfatte begrensninger på leienivået. En vesentlig begrensning i tillatt leienivå vil ha tilsvarende effekt på salgspris. Kommunen vil ha handlefrihet i forhold til den konkrete leiefastsettelsen hvis dette er ønskelig, men markedet vil i stor grad styre hvor lavt leienivå som i praksis vil fungere uten eventuell samtidig bruk av tilskuddsordninger fra det offentlige.

Klausuleringen bør, dersom kjøper ikke skal ytes særskilt tilskudd eller bistand, ikke fastsette et leienivå som ikke gjør det mulig å erverve, finansiere og drifte eiendommen for private aktører. For øvrig bør utgangspunktet være at leienivået om ønskelig kan fastsettes i klausulen.

4.7 Klausulering kan ha konsekvenser for salgspris

4.7.1 Innledning

Klausulering av en eiendom til et særskilt formål vil påvirke hvilken salgspris kommunen oppnår ved overdragelse av eiendommen – alt avhengig av de

økonomiske rammene for salget og hvilken etterspørsel det er for leieobjekter som ønskes opprettet.

Klausulering vil kunne ha negativ effekt for salgspris uten at dette i seg selv er problematisk eller vil være i strid med reglene om ulovlig statsstøtte, all den tid salget uansett skjer på markedsmessige betingelser og til markedspris.

Salget bør skje på det frie marked slik at budgivere får anledning til å vurdere den konkrete klausulen og klausuleringens verdi før salget avsluttes. På denne måten unngås normalt statsstøtteproblematikk, jf. punkt 4.7.2 nedenfor.

Dersom salget av naturlige grunner kun retter seg mot utvalgte eller kanskje bare én interessent, må markedsprisen – gitt klausuleringen – forsøkes fastsatt basert på alminnelige normer for verdivurdering. Salgsprisen vil her normalt måtte vurderes ut fra en kontantstrømanalyse, med beregning av fremtidige leieinntekters nåverdi. En slik verdivurdering vil ikke nødvendigvis sammenfalle med hva eiendommen er verdt i markedet ved et fritt salg uten klausulering. Verdien kan bli både høyere og lavere og kommunen bør innhente verdivurdering fra autorisert takstmann til å foreta en vurdering av dette.

4.7.2 Innebærer salget ulovlig statsstøtte?

Dersom salget ikke skjer på det frie marked og ellers markedsmessige betingelser, og klausuleringen innebærer at eiendommens selges vesentlig lavere enn det markedsverdien ellers er antatt å være, vil dette etter omstendighetene kunne være å anse som ulovlig statsstøtte etter reglene i EØS-avtalen¹⁷ (artikkel 61).

Ulovlig statsstøtte kan foreligge der et foretak gis en økonomisk fordel som derfor truer eller vrir konkurransen og påvirker samhandelen. Salg av offentlig eiendom til underpris (= lavere enn markedspris), vil kunne omfattes av regelverket.

Hvorvidt en eiendom selges til underpris, kan fastsettes ved å vurdere om kjøperen straks vil kunne selge eiendommen til en høyere pris i markedet. Hvis kjøperen ved videresalg oppnår tilsvarende pris som ved ervervet fra det offentlige, vil dette normalt ikke være å anse som et salg til underpris. Kjøper er da ikke gitt en større fordel enn det andre kjøpere ville blitt gitt, og salget er skjedd til markedspris.

For å unngå at kjøpere kan oppnå gevinst ved å ignorere klausuleringen, er det viktig at brudd på klausuleringen er sanksjonert, jf. punkt 4.10 nedenfor.

Husbanken anbefaler at klausulering som antas særlig prisregulerende avklares med juridisk bistand i det konkrete tilfellet. For øvrig vises til punkt 3.2 i følgende veileder om offentlig støtte:

http://www.regjeringen.no/upload/FAD/Vedlegg/Konkurransopolitikk/Offentlig%20stotte/Offentlig_stotte_veildere_2011.pdf

¹⁷ EØS-avtalen består av en hoveddel som trådte i kraft samtidig med lov av 27. november 1992 nr. 109 om gjennomføring i norsk rett av hoveddelen i avtale om Det europeiske økonomiske samarbeidsområde m.v. (EØS-loven) 1. januar 1994, samt vedlegg og protokoller som løpende oppdateres i takt med utforming av nye EØS-relevante regler i EU.

4.7.3 Verdivurdering

Ved overdragelse av eiendom med klausulering om utleievirksomhet, vil salgsprisen henge sammen med kontantstrømmen på eiendommen. For å fastsette hva salgsprisen skal være, hensyntatt utleievirksomhet, må det foretas en vurdering av verdien på kontantstrømmen ved den eksisterende eller antatte utleien. Kontantstrømvurderingen gjøres ved å beregne kapitalisert verdi av leieinntektene. Kontantstrømberegninger kan være kompliserte, og det kan derfor være hensiktsmessig å engasjere en takstmann for å foreta slike beregninger. Som illustrasjon inntas likevel her eksempel på hvordan en kontantstrømberegning kan foretas.

FAKTABOKS: Eksempel kontantstrømberegning

Eiendommen leies ut for kr 1 500 000 pr år. Avkastningskravet settes ut fra en renteberegning som typisk vil se slik ut:

Effektiv risikofri rente, 10 års statsobl.: 2,90 %

- Inflasjon: -2,00 %

Realrente: kalkulert 0,88 %, avrundet: 0,90 %

Realrenterisiko 1,00 %

Objektrisiko (fast eiendom) 1,20 %

Markedsrisiko (leienivået) 1,50 %

Eiendom/Byggrisiko (kurans) 1,40 %

Kapitaliseringsrente/realavkastningskrav: 6 %

Det er verdt å merke seg at markedsrisiko og risiko for leienivå ofte kan være lavere dersom leien fra før er lav, men sikker – typisk for kommunal beboermasse. I tillegg må eiendommen som sådan og beliggenhet vektes ut fra markedets oppfatning av denne.

Verdi av kontantstrømmen vil basert på nevnte for dette eksempelet være:

$$\text{Leiesum} = \frac{\text{kr } 1\,500\,000 \times 100 \%}{6 \%} = \text{kr } 25\,000\,000$$

Det er viktig at eiendommen ikke selges til underpris, jf. punkt 4.7.2 om ulovlig statsstøtte.

4.8 Klausuler må tinglyses

I tillegg til at klausul om utleie må inntas i avtalen med kjøper, bør slike klausuler sikres overfor tredjemenn (kreditorer og nye kjøpere) ved tinglysing av erklæring på eiendommens grunnboksblad. Ved tinglysing forhindres at slike klausuler ekstingveres – bortfaller – som følge av at en senere kjøper ikke visste om klausulen. Tinglysing av bruksbegrensninger gjøres for å sikre at bestemmelser om utleie etterfølges.

For at en klausul om utleie skal kunne tinglyses må det utarbeides en særskilt erklæring. Erklæringen må være entydig og klar, og skal ikke kunne misforstås.

Erklæringen må angi en plikt – rettighet, og ha en rettighetshaver og en forpliktet/heftende. Erklæringen må være konkret utformet hva angår måten eieren kan bruke eiendommen på; forpliktelser og begrensninger må beskrives tydelig i teksten.

Klausulen vil i grunnboken bli omtalt som en servitutt. Servitutter er særlige råderetter over fremmed eiendom. De nærmere regler om bruk, stiftelse og avlysning av servitutter følger av servituttloven¹⁸. En klausul som søkes tinglyst på eiendommens grunnbokblad, vil bli rubrisert som en servitutt eller pengeheftelse. Det er tinglysingsmyndigheten som vurderer dette i hvert enkelt tilfelle, men rekvisenten kan gjerne spesifisere eventuelt ønske om hvordan servitutten skal rubriseres.

Den ansvarlige etter erklæringen kan være enten den som til enhver tid er eier av den aktuelle eiendommen eller en definert juridisk eller fysisk person. For å sikre en gitt utleiebruk av eiendommen, bør erklæringen angi plikt for enhver eier av eiendommen, slik at forpliktelsen ikke bare hviler på en konkret kjøper, men på eiendommen som sådan.

Tinglysing av erklæring i fast eiendom skjer ved innsending av erklæring til:

Statens kartverk
Tinglysingen – fast eiendom
3507 Hønefoss

Tinglysing av erklæring i borettslagsandel skjer ved innsending av erklæring til

Statens kartverk Ullensvang
Tinglysing borettslag
5788 Kinsarvik

Det må pt svares gebyr ved tinglysing i fast eiendom med kr 525, og med kr 420 for tinglysing i borettslagsandel.

Det er ikke krav til at erklæringen utformes på standardisert måte, men i visse tilfeller kan fastsatt skjema være hensiktsmessig og benyttes:

<http://kartverket.no/Eiendom-og-areal/Tinglysing-av-eiendom/Alle-skjemaer-for-tinglysing/Erkaering-om-rettighet/Erklaring-om-rettighet-eller-servitutt---bokmal/>

4.9 Hva skal defineres som ulovlig bruk?

For å kunne ta stilling til om det har forekommet en bruk som er ulovlig i henhold til klausulen, er det av avgjørende betydning å fastsette hva som skal utgjøre ulovlig bruk.

Det er ikke gitt at kjøper får nyttiggjort seg eiendommen som forutsatt, og at bruken derfor reflekterer manglende etterspørsel. Eksempelvis finnes ikke nok

¹⁸ Lov av 29. november 1968 om særlege råderettar over framand eigedom (servituttlova)

eldre, vanskeligstilte eller studenter, til å fylle opp utleieleilighetene. Hvor strenge krav skal stilles?

Kun dersom avtalen og erklæringen som tinglyses er tilstrekkelig entydig, vil både det å fastslå ulovlig bruk og det å iverksette avtalte sanksjoner være mulig.

Dersom bruken regelmessig er i strid med det avtalte formålet, vil det være sentralt for kommunen å varsle dette og innhente dokumentasjon. Samtidig vil en viss åpning for "ureglementert" bruk medføre vanskelige vurderinger der krav til dokumentasjon blir sentralt. Det bør derfor som et utgangspunkt legges opp til en konsekvent praksis, den annen bruk den forutsatte ikke tillates overhodet. Dette vil danne grunnlag for en klar og entydig klausulering.

Dersom kommunen i gitte tilfeller ønsker å åpne for bruk på siden av det avtalte formålet, bør dette i så fall defineres nærmere i salgavtalen og erklæringen som tinglyses.

4.10 Håndheving av utleieklausuler – misligholdssanksjoner

4.10.1 Innledning

For å sikre at klausuler etterleves er det viktig å avtalefeste hvilke konsekvenser det vil få dersom bruken av eiendommen ikke skjer i tråd med det avtalte. I salgskontrakten bør det inntas en eller flere misligholdssanksjoner.

Kommunen kan forbeholde seg tilbakekjøpsrett eller frikjøpsrett, tilleggsvederlag, eller kommunen kan fastsette plikt til å selge og samtidig innta forkjøpsrettsbestemmelser i avtalen. Bestemmelsene i salgskontrakten må utformes på en slik måte at det ikke er tvil om hva brudd på klausuleringen vil innebære, og utdrag fra disse bestemmelsene må tinglyses.

Etter overdragelse må kommunen følge med på bruken av eiendommen, og det må sikres at eiendommen ikke selges videre uten samme bruksbegrensning. Dersom kommunen avdekker at bruken er i strid med det som er avtalt må kommunen gjøre gjeldende de avtalte misligholdssanksjonene.

Redegjørelse for ulike typer misligholdssanksjoner følger nedenfor i punktene 4.10.2 – 4.10.5.

4.10.2 Tilbakekjøpsrett for kommunen

Enhver klausulering bør være belagt med tilbakekjøpsrett for kommunen i de tilfellene kjøperen ikke etterlever avtalen/klausuleringen. Dette sikrer at kommunen får kontroll på eiendommen der denne likevel ikke benyttes som forutsatt. Det er flere problemstillinger som bør løses i forbindelse med klausulering av tilbakekjøpsrett:

- Vilkår for tilbakekjøp
- Dokumentasjon av avtalebrudd
- Vederlag
- Frister for å varsle tilbakekjøp
- Muligheter for kjøper til å rette bruken

- Fordeling av kostnader ved bruk av tilbakekjøpsretten

De ovennevnte forhold bør være regulert i salgskontrakten. Den tinglyste erklæringen behøver nødvendigvis ikke å inneha like detaljerte bestemmelser som kjøpekontrakten, men det bør også der være inntatt en rett til tilbakekjøp, slik at dette registreres som en heftelse i grunnboken.

Eksempel på tilbakekjøpsbestemmelse:

Dersom kjøper eller senere rettighetshavere endrer bruken av eiendommen gnr. x bnr. y, i K kommune i strid med formålet, jf. pkt. 1 ovenfor, har K kommune rett til å kjøpe tilbake Eiendommen på tilsvarende betingelser som følger av kjøpekontrakten med oppgjørsavtale.

Bruken anses endret dersom to eller flere leiligheter brukes i strid med eller på siden av det avtalte formålet.

[Alt: Bruken anses endret dersom eiendommen brukes på annen måte enn etter det avtalte formålet.]

Tilbakekjøp skal varsles Kjøper skriftlig med 1 måneds frist for uttalelse. Kjøper plikter å overdra Eiendommen til Selger innen 3 måneder fra varsel om tilbakekjøp ble sendt til Kjøper dersom bruken antas endret. Det påhviler Kjøper innen 1 måned fra skriftlig varsel om tilbakekjøp er mottatt å dokumentere formålsriktig bruk dersom Selger krever tilbakekjøp og Kjøper vil bestride tilbakekjøpskravet.

Tilbakekjøpsprisen skal svare til kjøpesummen ved kjøpers erverv med tillegg av dokumenterte investeringer og med fradrag for bruksslitasje fra investeringen ble gjort til tilbakekjøpskravet fremsettes. Prisen fastsettes av takstnemnd som oppnevnes av Partene.

[Alt 1: Tilbakekjøpsprisen skal svare til kjøpesummen med tillegg av eiendommens merverdi pr kontraktsignering med fradrag for eventuelle investeringer.]

4.10.3 Frikjøpsbestemmelse

I stedet for eller i tillegg til bestemmelse om tilbakekjøp, kan partene ved egen avtale enes om en utkjøpspris for selgers frafall av bruksbegrensningen. Vi har i denne sammenhengen kalt dette for "frikjøpsbestemmelse".

En bestemmelse som gir kjøper rett til å kjøpe seg fri fra bruksbegrensningen, kan være praktisk der man er usikre på om bruksbegrensningen er hensiktsmessig og formålstjenlig og der man er enige om prisen for eiendommen med og uten bruksbegrensningen.

Eksempel på frikjøpsbestemmelse:

Dersom Selger i stedet for tilbakekjøp ønsker å fri Kjøper fra bruksbegrensningen, plikter Kjøper å betale differansen mellom eiendomsverdi fastsatt med klausul om bruk kun til studentboliger [Alt: utleie] og markedsverdi ved fri omsetning. Vurderingen av utkjøpsprisen skal gjøres av en takstnemnd som oppnevnes av partene.

4.10.4 Bestemmelse om tilleggsvederlag

Alternativt eller kombinert med tilbakekjøpsklausul og utkjøpspris kan det fastsettes gitte bestemmelser for tilleggsvederlag. Dette kan virke preventivt, og er nokså enkelt å håndheve. Særlige problemstillinger som bør løses i avtale om tilleggsvederlag er:

- Vilkår for tilleggsvederlag
- Dokumentasjon for avtalebrudd
- Størrelse på tilleggsvederlag
- Antall tilleggsvederlag ved gjentatt avtalebrudd
- Frister for å varsle tilleggsvederlag
- Muligheter for kjøper til å rette bruken
- Konsekvenser ved manglende betaling av tilleggsvederlag

De ovennevnte forhold bør være regulert i salgskontrakten, og det bør inntas i erklæring som tinglyses slik at forpliktelsen til å svare tilleggsvederlag til kommunen fremgår av grunnboken.

Eksempel på bestemmelse om tilleggsvederlag:

Dersom Kjøper eller senere rettighetshavere endrer bruken av eiendommen gnr. x bnr. y, i K kommune i strid med formålet, jf. pkt 1 ovenfor, skal Kjøper yte tilleggsvederlag til Kommunen. Tilleggsvederlaget skal fastsettes til differansen mellom eiendommens verdi med og uten bruksbegrensning.

Prisen fastsettes av takstnemnd som oppnevnes av Partene.»

[Alt 1: Tilleggsvederlaget skal svare til differanse mellom den gevinst Kjøper har ved sin bruk og den gevinst Kjøper ville hatt med avtalt bruk.]

[Alt 3: Tilleggsvederlaget skal være 10 % av salgssummen.]

[Alt 4: Tilleggsvederlaget skal være kr 1 000 000 for utleie eller bruk i strid med det avtalte formålet.]

4.10.5 Forkjøp

Dersom kommunen ved salg av eiendommen ønsker å betinge seg forkjøpsrett ved senere salg av eiendommen, må dette sikres ved salget. Bestemmelse om forkjøpsrett bør inntas i salgskontrakten, og det bør også inntas i erklæringen som tinglyses, slik at forkjøpsretten fremgår av grunnboken.

Det er flere problemstillinger som må løses i forbindelse med klausulering av forkjøpsrett:

- Vilkår for forkjøpsrett
- Frister for å gjøre forkjøpsretten gjeldende
- Vederlag

Eksempel på bestemmelse om forkjøp:

Selger har forkjøpsrett til Eiendommen dersom Kjøper ønsker å selge Eiendommen. Kjøper skal varsle Selger med 2 måneders frist om at Eiendommen ønskes solgt. Dersom forkjøpsretten skal kunne gjøres gjeldende må Selger tilbakemelde dette skriftlig til Kjøper innen 2 måneder fra Kjøpers salgsvarsel er mottatt hos Selger.

Dersom salg til tredjepart kommer i stand, skal Selger varsles med tre ukers frist for å gi Kjøper tilbakemelding på om forkjøpsretten gjøres gjeldende. Selger trer da inn i ny kjøpers posisjon i salget, dog slik at Selgers betalingsforpliktelse maksimalt kan utgjøre kjøpesummen etter denne Kontrakten med tillegg av Kjøpers dokumenterte investeringskostnader, beregnet tilsvarende som i pkt x.

Selgers forkjøpsrett skal tinglyses på Eiendommens grunnboksblad.»

4.11 Utforming av klausuler – tekst som alltid bør med ved tinglysing av erklæring

Ovennevnte gjennomgang viser kun et utvalg alternative måter å formulere klausuler på. Teksten bør tilpasses det konkrete salget.

Vedlagt denne veilederen følger et par eksempler på komplett oppsett av erklæring og salgskontrakt.

[link til vedlegg]

I tillegg til å innta klare bruksbegrensninger og sanksjoner i den erklæringen som skal tinglyses, bør følgende setning alltid med ved tinglysing av erklæringer om fastsatt bruk:

Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på eiendommen gnr. x bnr. y og eventuelle senere utskilte parseller og kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra K kommune.

5 REGULERINGSPLAN

5.1 Innledning

Plan- og bygningsretten dreier seg om myndighetenes regulering av fast eiendom, og kontroll med byggevirksomheten. Planlegging etter plan- og bygningsloven¹⁹ er

¹⁹ Lov av 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling

et politisk styringsverktøy for å fremme ønsket samfunnsutvikling og arealbruk innenfor et avgrenset område. Hva angår det reguleringsmessige dreier det seg på kommunalt nivå om utarbeidelse og vedtagelse av kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner, og på denne måten fastlegge fremtidig bruk av areal.

Reguleringsplaner og kommuneplanens arealdel har mange likhetstrekk når det gjelder oppbygging og form. Der ikke annet uttrykkelig fremgår, gjelder det som sies om reguleringsplaner tilsvarende for kommuneplanens arealdel.

Både kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner er juridisk bindende hva angår den der angitte arealdisponering. Innholdet i slike arealplaner kan derfor få avgjørende betydning for utviklingen av et område. Det å nedlegge ressurser i arbeidet med arealplaner, for å oppnå gode og gjennomtenkte planer, er derfor sentralt for at dette juridiske virkemiddelet skal ha den ønskede effekt i kommunen.

Generelt sett faller det utenfor denne veilederens mandat å gå inn på saksbehandlingsreglene for henholdsvis kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner. Det samme gjelder innhold i, og utarbeidelse av reguleringsplaner generelt. Det vises til veilederen om reguleringsplaner som Miljøverndepartementet har utarbeidet:

<http://www.regjeringen.no/pages/13993179/T-1490.pdf>

I punkt 5.2 gjennomgås enkelte rettslige utgangspunkt. I punkt 5.3 redegjøres nærmere for hvordan reguleringsplaner kan tjene som et juridisk virkemiddel for å fremme privat utleie. Det er ikke anledning til direkte å fastsette i reguleringsplaner at et reguleringsområde skal benyttes til utleieboliger, eller på annen måte gis bestemmelser om eierform. Bruken av reguleringsplaner for å fremme privat utleie blir derfor indirekte. Likevel kan bruken av reguleringsplaner være et effektivt virkemiddel for å oppnå flere utleieboliger, dersom de muligheter som finnes i plan- og bygningsloven benyttes fullt ut.

5.2 Rettslig utgangspunkt – oversikt

5.2.1 Kompetanse til å fatte vedtak

Kommunestyret er reguleringsmyndighet innad i kommunen. Det er altså slik at det er kommunestyret som vedtar både reguleringsplaner og kommuneplanens arealdel.

FAKTABOKS:

§ 3-3 Kommunens planoppgaver og planleggingsmyndighet

Kommunal planlegging har til formål å legge til rette for utvikling og samordnet oppgaveløsning i kommunen gjennom forvaltning av arealene og naturressursene i kommunen, og ved å gi grunnlag for gjennomføring av kommunal, regional, statlig og privat virksomhet.

Kommunestyret selv har ledelsen av den kommunale planleggingen og skal sørge for at plan- og bygningslovgivningen følges i kommunen. Kommunestyret skal vedta kommunal planstrategi, kommuneplan og

reguleringsplan. Kommunen organiserer arbeidet med den kommunale planleggingen etter kapittel 10 til 12 og oppretter de utvalg og treffer de tiltak som finnes nødvendig for gjennomføring av planleggingen.

Kommunestyret skal sørge for å etablere en særskilt ordning for å ivareta barn og unges interesser i planleggingen

Kommunestyret skal sikre at kommunen har tilgang til nødvendig planfaglig kompetanse.

FAKTABOKS

§ 12-12 Vedtak av reguleringsplan

Når forslag til reguleringsplan er ferdigbehandlet, legges det fram for kommunestyret til vedtak, eventuelt i alternativer. Av saksframlegget skal det framgå hvordan innkomne uttalelser til planforslaget og konsekvensene av planen har vært vurdert, og hvilken betydning disse er tillagt. Kommunestyret må treffe vedtak senest tolv uker etter at planforslaget er ferdigbehandlet. Er kommunestyret ikke enig i forslaget, kan det sende saken tilbake til ny behandling. Det kan gis retningslinjer for det videre arbeid med planen.

Kommunestyret kan delegere myndighet til å vedta mindre reguleringsplaner i samsvar med kommunelovens regler når planen er i samsvar med rammer i kommuneplanens arealdel, og det er mindre enn fire år siden den ble vedtatt av kommunestyret.

Kommunestyrets endelige vedtak om reguleringsplan kan påklages, jf. § 1-9.

Når planen er vedtatt, skal registrerte grunneiere og festere i planområdet, og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet og naboer til planområdet, når de blir direkte berørt underrettes særskilt ved brev. Underretningen skal inneholde opplysninger om klageadgangen og frist for klage.

Planen med planbeskrivelse skal kunngjøres i minst én avis som er alminnelig lest på stedet og gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier.

Selve vedtakskompetansen kan ikke kommunestyret delegere.

5.2.2 De ulike typer kommunale planer

5.2.2.1 Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel er en arealplan for hele kommunen som viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Dette er en mer overordnet arealplan enn en reguleringsplan. Arealdelen skal vise hovedtrekkene i

arealdisponeringen og rammer og betingelser for nye tiltak og ny arealbruk som kan igangsettes. Det er lovpålagt for alle kommuner å ha en slik plan.

FAKTABOKS:

§ 11-5 Kommuneplanens arealdel

Kommunen skal ha en arealplan² for hele kommunen (kommuneplanens arealdel) som viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Det kan utarbeides arealplaner for deler av kommunens område.

Kommuneplanens arealdel skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene. Kommuneplanens arealdel skal omfatte plankart, bestemmelser og planbeskrivelse hvor det framgår hvordan nasjonale mål og retningslinjer, og overordnede planer for arealbruk, er ivaretatt.

Plankartet skal i nødvendig utstrekning vise hovedformål og hensynssoner for bruk og vern av arealer.

Kommunen kan etter vurdering av eget behov detaljere kommuneplanens arealdel for hele eller deler av kommunens område med nærmere angitte underformål for arealbruk, hensynssoner og bestemmelser, jf. §§ 11-7 til 11-11.

5.2.2.2 Reguleringsplaner

Reguleringsplaner er regulert i plan- og bygningslovens kapittel 12. Lovens § 12-1 definerer reguleringsplan.

FAKTABOKS:

§ 12-1 Reguleringsplan

Reguleringsplan er et arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser.

Kommunestyret skal sørge for at det blir utarbeidet reguleringsplan for de områder i kommunen hvor dette følger av loven eller av kommuneplanens arealdel, samt der det ellers er behov for å sikre forsvarlig planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, flerbruk og vern i forhold til berørte private og offentlige interesser.

For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan. Tillatelse etter § 20-1, jf. § 21-4 for slike tiltak, kan ikke gis før det foreligger reguleringsplan. Krav til reguleringsplan gjelder ikke for konsesjonspliktige anlegg for produksjon av energi etter energiloven, vannressursloven eller vassdragsreguleringsloven.

Reguleringsplan kan utarbeides som områderegulering, jf. § 12-2, eller detaljregulering, jf. § 12-3.

Reguleringsplan kan utarbeides i sammenheng med kommuneplanens arealdel eller som egen planprosess.

Kongen kan i forskrift fastsette tekniske kvalitetskrav til reguleringsplan og gi nærmere bestemmelser om inndelingen av arealformål, planbestemmelser og behandling av reguleringsplan.

Det finnes to former for reguleringsplaner, områderegulering²⁰ og detaljregulering²¹. Det er ikke store forskjeller mellom de to variantene. Kommunen avgjør hvilken type plan som bør benyttes i det enkelte tilfelle. For denne veileders formål vil det ikke bli skjelnet mellom de to typer reguleringsplaner.

En reguleringsplan består av to deler – reguleringsbestemmelser og et tilhørende reguleringskart. De to delene henger sammen og utfyller hverandre. Sammen skal bestemmelsene og kartet angi bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser.

Reguleringsplaner må som utgangspunkt holde seg innenfor de rammer som kommuneplanens arealdel fastlegger. Gjennom reguleringsplanen skjer en utfylling av den overordnede planen. Dersom et område i kommuneplanens arealdel er avsatt til for eksempel fritidsbebyggelse kan det altså ikke uten videre reguleres til boligformål.

Reguleringsplan er i mange tilfeller også nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging.

5.3 Virkemidler i reguleringsplan for å fremme privat utleie

5.3.1 Arealformålet bebyggelse og anlegg – underformål boligbebyggelse

Etter plan- og bygningslovens system opereres med seks ulike hovedkategorier av arealformål²². Disse hovedkategoriene har flere underformål. Dersom bare hovedkategorien er angitt, er området åpnet for all arealbruk i samsvar med alle underformål. Angis et underformål, vil arealbruken være begrenset til arealbruk i samsvar med det eller de angitte underformål.

²⁰ Plan- og bygningslovens § 12-2. Områderegulering er først og fremst en planform som kan utarbeides av kommunen etter krav i kommuneplanens arealdel, eller der kommunen etter omstendighetene finner at det er behov for å utarbeide slik reguleringsplan for et område for å ivareta vernehensyn eller for å tilrettelegge og legge rammer for videre planlegging, utvikling og bygging. Det er i utgangspunktet en kommunal oppgave å utarbeide områderegulering. Kommunen kan likevel overlate til andre myndigheter og private å utarbeide forslag til områderegulering.

²¹ Plan- og bygningslovens § 12-3. Detaljregulering er en plan for bruk og vern av mindre områder, og for utforming, bruk og vern av bygninger, uterom og anlegg. Detaljregulering er planformen for gjennomføring av utbyggingsprosjekter og tiltak, vernetiltak og sikring av ulike typer verdier. Detaljregulering brukes for å følge opp og konkretisere overordnet arealdisponering i kommuneplanens arealdel eller områderegulering. Både offentlige og private tiltakshavere kan fremme forslag til detaljreguleringsplan.

²² Se plan- og bygningslovens §§ 11-7 og 12-5

Den mest brukte av hovedkategoriene er "bebyggelse og anlegg". Denne kategorien omfatter areal hvor bebyggelse eller anlegg av ulike typer tillates, og har en lang rekke underformål.

Et av underformålene til "bebyggelse og anlegg" er "boligbebyggelse". Dersom kommunen ønsker at et område skal bebygges helt eller delvis med utleieboliger må den sørge for at området i kommuneplanens arealdel avsettes til bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse. En nærmere detaljering kan deretter skje gjennom reguleringsplan.

FAKTABOKS:

"Boligbebyggelse" er et underformål av hovedkategorien "bebyggelse og anlegg". Med "boligbebyggelse" forstås bygning for permanent helårsbeboelse.

Enhver form for bolig er omfattet; enebolig, rekkehus og blokkbebyggelse.

Eldreboliger og studentboliger er ikke egne reguleringsformål; dersom kommunen gjennom reguleringsplan ønsker å avsette områder til boliger for disse gruppene er det "boligbebyggelse" kommunen må regulere området til.

Det forhold at det for eksempel i et boligkompleks med eldreboliger er tilrettelagt for at det skal ytes servicetjenester (helsetjenester, servering av måltider etc) til beboerne, får ingen konsekvens for kategoriseringen hva angår arealformål. Det avgjørende er at det dreier seg om bebyggelse med boenheter som bebos individuelt av personer som har behov for visse støtte- og servicefunksjoner.

Det sentrale ved kategoriseringen er altså selve boligfunksjonen, ikke egenskapene ved beboerne, som for eksempel at de har behov for daglig bistand. Det går imidlertid en grense mot de mer tradisjonelle sykehjem/aldershjem. Områder som skal bebygges med slike funksjoner – hvor selve tjenesteytingen er mer fremtredende – må reguleres til underformålet "bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting".

5.3.2 Kombinerte formål

Plan- og bygningsloven åpner for at et område eller en bygning kan reguleres til flere arealformål i kombinasjon. Det kan kombineres underformål under samme hovedkategori, men også ulike hovedkategorier – eller underformål av disse – kan kombineres.

Ved regulering til kombinert formål er det viktig at reguleringsplanen er presist og entydig utformet. Arealformålene må ikke være motstridende, og de må fungere sammen på en forsvarlig måte.

Det bør reguleres hvordan arealformålene skal kombineres. Er det for eksempel kun angitt at et område er avsatt til boligbebyggelse og forretninger vil disse

arealformålene fremstå som alternativer. Det er da en risiko for at området vil bli utviklet med kun forretning. Det er derfor viktig å presisere hvilke deler av området eller bygningen som skal avsettes til hvilket formål. For eksempel kan det inntas i bestemmelsene at forretninger tillates i første etasje/bakkeplan, mens 2.- 4. etasje skal være boliger.

Fordelingen kan også reguleres ved prosentangivelse, for eksempel slik at 30 prosent av tillatt utnyttelse skal være forretninger og 70 prosent skal være boliger.

Når kommune med behov for flere utleieboliger skal ta stilling til et privat reguleringsforslag hvor det eksempelvis er foreslått næringsbebyggelse eller kjøpesenter, kan det være grunn til å vurdere om reguleringsområdet er egnet for kombinerte arealformål, slik at også boliger kan innpasses reguleringsplanen.

5.3.3 Bestemmelser om bebyggelsens karakter

Hva slags bebyggelse som i det enkelte tilfelle er bestemt, må fastlegges ut fra en tolkning av den konkrete plan. Plan- og bygningsloven har ikke uttrykkelige bestemmelser om dette, men utnyttingsgraden innen utbyggingsfeltet vil ofte legge føringer for hva slags bebyggelse som er tenkt oppført, dersom ikke annet er sagt. Grad av utnytting beregnes i samsvar med byggt teknisk forskrift. Veilederen "Grad av utnytting" har en rekke eksempler på ulike typer bebyggelse, og illustrerer hvordan utnyttingsgraden beregnes.

https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kmd/boby/grad_av_utnytting.pdf

I veilederen legges opp til at det i reguleringsplaner bør angi og definere den type bebyggelse som tillates oppført. Eksempelvis kan det inntas i reguleringsplan at det skal et område skal bebygges med enebolig med utleiedel/sekundærleilighet. En kommune med behov for utleieenheter kan tilrettelegge for flere utleieboliger ved å sikre at det i henhold til reguleringsplanens bestemmelser er tillatt å bygge enebolig med sekundærleilighet.

5.3.4 Bestemmelser om antall boliger og boligstørrelse, og krav til tilpasning til særskilte grupper

Plan- og bygningsloven åpner for at det i reguleringsplan kan gis bestemmelser om antall boliger i et område og om minste og største leilighetsstørrelse.

FAKTABOKS:

12-7 Bestemmelser i reguleringsplan

I reguleringsplan kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser til arealformål og hensynssoner om følgende forhold:

.....

5. antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til tilgjengelighet og boligens utforming der det er hensiktsmessig for spesielle behov,

Bakgrunnen for at en slik bestemmelse er inntatt i loven er at lovgiver ønsket å styrke reguleringsplanen som boligpolitisk styringsverktøy.

Bestemmelsen innebærer at selv om det ikke kan fastsettes i reguleringsplan at det skal etableres utleieboliger i et boligområde, så er det anledning til å gi bestemmelser som indirekte begrenser annen bruk. Dersom det eksempelvis bestemmes i en reguleringsplan at minste leilighet kan være 20 kvadratmeter og den største 40 kvadratmeter så vil det som oftest være lite aktuelt å bygge annet enn studentboliger der.

Også gjennom bestemmelse om hvor mange boenheter som skal oppføres innen et utbyggingsområde, vil det kunne legges føringer for hva slags type boliger som ønskes oppført. Som eksempel kan nevnes at det er bestemt i reguleringsplan at det skal være et stort antall boliger på et forholdsvis lite areal.

Det kan også stilles krav til lokalisering og utforming av boliger som skal bygges for – eller kunne tilpasses for – eldre, personer med ulike typer funksjonsnedsettelse eller lignende. Det kan i reguleringsbestemmelser angis at det for eksempel stilles krav om "livsløpsstandard" for de leiligheter som skal oppføres i en bestemt bygning.

Selv om det i reguleringsplan kan legges opp til at det skal bygges eldreboliger eller studentboliger på en eiendom, kan det ikke i reguleringsplan angis hvem som skal bruke en bolig, altså at boligene skal være forbeholdt eldre eller studenter.

5.4 Bruk av midlertidig forbud mot tiltak

I forlengelsen av bruk av reguleringsplaner som juridiske virkemidler for å fremme privat utleie er det viktig at kommunene er oppmerksomme på den adgang de har til å beslutte midlertidig forbud mot tiltak i et område²³. Et midlertidig forbud mot tiltak kan i enkelte tilfeller tjene som et juridisk virkemiddel for å skaffe til veie flere utleieboliger. Gjennom et slikt vedtak kan kommunen også lovlig utsette behandling av søknader som den ellers ville være forpliktet til å behandle.²⁴

Det faller utenfor denne veileders mandat å gå videre inn på reglene knyttet til midlertidige forbud om tiltak. For denne veileders hensikt er det tilstrekkelig å

²³ Jf. plan- og bygningslovens kapittel 13

²⁴ Som eksempel kan tenkes et område som i 1995 ble regulert til næring. I og med at reguleringsplanen ble vedtatt med næring som formål var det antageligvis i 1995 et behov for næringsarealer i kommunen. I dag kan situasjonen være annerledes; kommunen har i løpet av de siste 20 år utviklet seg til å bli en kommune med høyskole, og derfor med stor etterspørsel av boliger fra studenter. Dersom reguleringsplanen ikke er realisert, eller kun delvis realisert, vil det da kunne være ønskelig for kommunen å omregulere området slik at dette istedenfor avsettes til boligformål. For å sikre ønsket utvikling kan det da være hensiktsmessig for kommunen å vedta midlertidig forbud mot å gjennomføre tiltak i dette området. Planene om å vurdere en annen regulering av området må være reelle, og dersom kommunen beslutter midlertidig forbud utløser dette en plikt for kommunen til å igangsette et reguleringsarbeid.

minne om at kommunen må følge saksbehandlingsreglene i forvaltningsloven, og at det midlertidige forbudet må ha en klar og entydig utforming. Etter at kommunens frist er utløpt skal enhver søknad vurderes mot gjeldende regulering, slik den er blitt etter kommunens nye reguleringsarbeid.

6 UTBYGGINGSAVTALER

6.1 Innledning

I medhold av plan- og bygningslovens kapittel 17 kan kommunen stille som vilkår for utbygging av en regulert eiendom at det skal inngås utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen.

Utbyggingsavtale kan benyttes som et virkemiddel for å stimulere til bygging av boliger som egner seg for utleie, for å gi kommunen mulighet til å kjøpe boliger for utleie eller for at kommunen kan gi andre rett til å erverve boliger for utleie.

Det er utarbeidet en egen veileder om utarbeidelse av utbyggingsavtaler:

<https://www.regjeringen.no/nb/dokumenter/veileder-om-utbyggingsavtaler-2/id471840/>

6.2 Rettslige forutsetninger

Kommunen kan kreve at det inngås utbyggingsavtale når det er fattet vedtak i kommunestyret²⁵ om at slik avtale er en forutsetning for utbygging av den aktuelle eiendom, og det i vedtaket er angitt retningslinjer for avtalen.

Det vanligste er at slikt vedtak fattes samtidig med vedtakelse av arealdelen av kommunens arealplan, ved vedtakelse av reguleringsplan for et område eller ved vedtakelse av detaljregulering.

6.3 Hva kan avtales i en utbyggingsavtale?

6.3.1 Utgangspunkt

Utgangspunktet for innholdet i en utbyggingsavtale er de reguleringsbestemmelsene og arealangivelsene i kommuneplan eller reguleringsplan²⁶.

6.3.2 Boligstørrelse

I avtalen kan det angis krav til boligstørrelse og utformingen av bygningene der dette er hensiktsmessig²⁷. Dersom det er ønskelig at området skal utbygges med boliger egnet for utleie til studenter kan det eksempelvis angis at det kun kan oppføres hybelleiligheter, eller angi at det ikke kan bygges boliger større enn 20 kvm BRA, eller at en viss andel av boligene ikke skal være over en viss størrelse.

²⁵ Jf. plan- og bygningslovens § 17-2

²⁶ Jf. plan- og bygningslovens § 17-3 første ledd

²⁷ Jf. plan- og bygningslovens § 17-3 annet ledd første setning

6.3.3 Boligenes utforming

Det kan i utbyggingsavtale fastsettes særlige krav til boligenes og bygningenes utforming²⁸. Det kan derfor stilles ytterligere krav til utforming og tilrettelegging for funksjonshemmede enn det som følger av plan- og bygningsloven og teknisk forskrift om det skulle være nødvendig for å sikre tilgang til særlige boliger for grupper som har særlige behov.

6.3.4 Avtale med studentsamskipnader og lignende

I kommuner hvor studentsamskipnader eller andre organisasjoner eier og leier ut studentboliger er det vanlig at det inngås utbyggingsavtale mellom kommunen og samskipnaden om oppføring av studentboliger.

Disse avtalene regulerer foruten praktiske forhold til utforming med videre, gjerne avvik fra generelle krav til boligutbygging, som for eksempel redusert krav til antall parkeringsplasser tilknyttet til boligene.

6.3.5 Rett eller plikt for kommunen eller andre til å erverve boliger

I en utbyggingsavtale kan det avtales at kommunen eller andre som utpekes av kommunen skal ha rett til å kjøpe alle eller en viss andel av de boligene som oppføres på området²⁹. Denne retten kan angis på mange ulike måter i avtalen:

- Det kan angis at kommunen har førsterett til å kjøpe et bestemt antall boliger.
- Kommunen kan forplikte seg til å kjøpe et bestemt antall boliger.
- Antallet kan angis alternativt, om man ikke vet hvor mange boliger som blir oppført, som en prosentandel av de oppførte boliger.

I alle tilfellene er det en forutsetning at kommunens/de andres kjøp skjer til markedspris, da en avtale om at man skulle ha rett til å kjøpe for underpris vil innebære en form for ekspropriasjon. Markedspris kan imidlertid fastsettes i avtalen, slik at kommunen/de andre har forutsigbarhet, enten knyttet til den konkrete bolig eller som en pris pr kvadratmeter om den konkrete leilighetsstørrelse ikke er avklart på avtaletidspunktet.

6.3.6 Gjennomføring og bekostning av infrastrukturtiltak mv

I utbyggingsavtalen kan det avtales at utbygger eller grunneier skal bekoste nødvendige infrastrukturtiltak som er knyttet til det regulerte tiltak³⁰. Dette vil ikke typisk være tiltak som konkret fører til flere utleieboliger, men det kan avhjelpe belastningen for kommunen og dermed indirekte føre til at oppføringen av de aktuelle boliger likevel kan gjennomføres.

Slike tiltak kan være oppføring av sykkelvei, gangbro eller lignende, hvor behovet kan være sterkt påvirket av det planlagte tiltak. Dette kan eksempelvis være at det oppføres 100 nye studentboliger, dette vil kreve en enklere sykkel og gangadkomst til eiendommen.

²⁸ Jf. plan- og bygningslovens § 17-3 annet ledd første setning

²⁹ Jf. plan- og bygningslovens § 17-3 annet ledd annen setning

³⁰ Jf. plan- og bygningslovens § 17-3 tredje ledd

De tiltak som utbygger eller grunneier pålegges må ikke stå i misforhold til den belastning utbyggingen påfører kommunen.

6.3.7 Forskuttering av tiltak

I avtalen kan utbygger pålegges å forskuttere utgiftene til kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføring en av tiltaket³¹. Dette gjelder for tiltak som etter at utbyggingen er utført skal overtas av kommunen, slik som gangvei, gangbro etc.

6.4 **Hva kan ikke avtales i en utbyggingsavtale?**

Det kan ikke gjennom utbyggingsavtaler avtales at utbygger helt eller delvis skal opparbeide eller bekoste såkalt sosial infrastruktur³².

FAKTABOKS

Sosiale tjenester som i utgangspunktet er et kommunalt ansvar kan ikke pålegges utbygger

- Skoler
- Barnehager
- Sykehjem

Omsorgsboliger omfattes ikke av forbudet, med mindre disse inngår i en kommunal eldreinstusjon som drives av kommunen

Med sosial infrastruktur forstås sosiale tjenester som i utgangspunktet er et kommunalt ansvar, så som skoler, barnehager og sykehjem, eller tilsvarende tjenester som det offentlige med hjemmel i lov er forpliktet til å skaffe til veie.

Omsorgsboliger omfattes ikke av forbudet, med mindre disse inngår i en kommunal eldreinstusjon som drives av kommunen.

Forbudet mot å bekoste sosial infrastruktur omfatter også utgifter i forbindelse med forskuttering, lån eller andre kredittytelser.

7 **SÆRSKILTE KRAV TIL BYGNINGERS UTFORMING GJENNOM PLAN- OG BYGNINGSLOVENS BESTEMMELSER**

7.1 **Innledning**

Som det fremgår av sitatet fra Boligmeldingen under punkt 1.2 ovenfor, er et av de juridiske virkemidlene å stille krav til utforming av bygninger gjennom plan- og bygningsloven.

Plan- og bygningsloven med tilhørende byggteknisk forskrift³³ (TEK10) inneholder mange regler om bygningers utforming. Ingen av disse reglene er direkte gitt særlig med tanke på tilrettelegging for utleieboliger, men det er noen regler som kan nyttes for å tilrettelegge og stimulere til oppføring av utleieboliger.

³¹ Jf. plan- og bygningslovens § 17-3 fjerde ledd

³² Jf. forskrift av 26. mars 2010 nr. 488 om byggesak (Byggesaksforskriften) kapittel 18

³³ Forskrift av 26. mars nr. 489 om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift)

[FAKTABOKS:

TEK10 foreskriver detaljerte krav om utforming av alle typer bygg, fra skoler, museer og andre publikumsbygg til leilighetsbygg og eneboliger]

7.2 Tilgjengelig boenhet – universell utforming

Utgangspunktet i plan- og bygningsloven slik utfyllt av TEK10 er at nyoppførte boliger skal ha såkalte tilgjengelige boenheter. I dette ligger at de skal utformes på slik måte at de vil være tilgjengelige og brukelige for rullestolbrukere og andre med nedsatt funksjonsevne³⁴.

7.3 Særlige unntak for boliger som utleies til studenter

Disse kravene fører i praksis til at det ikke vil være mulig å oppføre mindre boliger som studenthybler, typiske pendlerboliger – boliger som tradisjonelt har vært i størrelsesorden omkring 20-25 kvm. Grunnen til dette er at bad, gang og rommene for øvrig må være større enn ellers for at man skal ha mulighet for at man kan snu og bevege seg med rullestol.

At boliger utformes slik at de er tilgjengelige for alle er positivt, men i kommuner med et stort antall studenter innebærer disse kravene at det blir vanskeligere å få tilgang på studentboliger. Større boliger innebærer høyere byggekostnader pr hybel, mens betalingsevnen og viljen hos studentene blir uendret.

For å bøte på de konsekvenser som kravene om tilgjengelighet medførte, er det i innført unntak fra regelverket om tilgjengelige boliger for studentboliger³⁵.

Unntaket innebærer at det ikke er krav om at flere enn 20 % av boligene som oppføres i slike bygg trenger å oppfylle kravene om tilgjengelighet for funksjonshemmede.

I bygg hvor det i henhold til TEK10 er krav om at det installeres heis, må det være et gjestetoolett i hver etasje med tilgjengelighet.

Unntaket gjelder for to grupper av utbyggere:

- Studentsamskipnader og studentboligstiftelser som har fått tilsagn om statlig støtte til å oppføre studentboliger, og
- Andre som oppfører studentboliger, så fremt det tinglyses heftelse på eiendommen om at boligene skal benyttes til utleie for studenter i minimum 20 år fra den tas i bruk. Kommunen skal godkjenne ordlyden i den tinglyste erklæringen før igangsettelsestillatelse gis.

For å legge forholdene til rette for at det oppføres utleieboliger i form av studentboliger vil kommunen kunne rettlegge om unntaket. Videre kan kommunen ha forhåndsgodkjente erklæringer om benyttelse til utleie til studenter.

³⁴ Jf. plan- og bygningslovens § 29-3 og TEK 10 kapittel 12

³⁵ Unntaket er inntatt i TEK10 § 1-2

7.4 Adgang til å dispensere fra kravet til tilgjengelighet for å stimulere til oppføring av utleieboliger

Kommunen kan i medhold av bestemmelsene i plan- og bygningslovens kapittel 19 gi dispensasjon fra lovens og forskriftenes regler. Dette gjelder også krav som er stilt til byggverket slik som kravet om tilgjengelighet.

Noen kommuner opplever knapphet på mindre utleieboliger som ikke er til studenter, typisk hvis det er mange som ukependler til kommunen knyttet til arbeid. I slike tilfeller oppfattes det at kravet om tilgjengelighet gjør at private utbyggere vegrer seg for utbygging.

Hvis lovens vilkår³⁶ er oppfylt kan kommunen gi dispensasjon fra reglene om tilgjengelighet for å fremskaffe boliger. I slikt fall bør det sees hen til de regler som gjelder for studentboliger.

FAKTABOKS:

Ved vurderingen av om dispensasjon skal innvilges må det foretas en konkret vurdering. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak den bestemmelse det dispenseres fra, eller hensynene i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Ved ombygning av næringsbygg til boliger vil det ofte være svært kostbart å installere heis eller på andre måter tilfredsstille krav om tilgjengelighet fullt ut. I slike tilfeller vil mange kommuner gi dispensasjon fra lov- og forskriftskrav om tilgjengelighet.

8 ANDRE JURIDISKE VIRKEMIDLER SOM GENERELT FREMMER PRIVAT UMLEIE – BIDRAR TIL Å GJØRE FLERE BOLIGER TILGJENGELIG FOR UMLEIE

8.1 Innledning

Ut over de juridiske virkemidler som er omtalt foran finnes det også andre avtalebaserede virkemidler for å fremme privat utleie. Noen av disse grenser nært opp mot de juridiske virkemidler.

8.2 Offentlig-privat samarbeid – bidrar til oppføring av utleieboliger

I flere kommuner har man valgt ulike former for offentlig-privat samarbeid for å øke tilgjengeligheten av utleieboliger.

Kommunen vil i slike tilfeller utlyse en anskaffelse av leie av et visst antall boliger over en lengre periode, eksempelvis 10 år. De boliger som kommunen leier benyttes så for tildeling til boligtrengende i kommunen, som betaler leie til kommunen. Utlysning skjer i samsvar med lov om offentlige anskaffelser. Slike

³⁶ Vilkårene for å gi dispensasjon fremgår av plan- og bygningslovens § 19-2 annet ledd.

langsiktige avtaler gjør at private tilbydere har en finansiell mulighet til å foreta investeringer i utleieboliger.

For å øke tilgangen til utleieboliger ut over de boliger kommunen har behov for stilles det ofte krav om at utbygger/tilbyder skal tilby et visst antall utleieboliger til markedet i tillegg til de boliger som kommunen har forpliktet seg til å leie.

Det finnes egne veiledere og informasjonsmateriell for denne type samarbeid, blant annet en har Husbanken utarbeidet en informasjonsbrosjyre:

<http://www.husbanken.no/~media/Stedsutvikling/Distriktssatsing/Hamar%C3%B8ymodellen.ashx>

8.3 Kommunale garantier - trygghet for utleier – fremmer utleievilligheten

For private utleiere er sikkerhet for mottak av husleie viktig for finansieringen av de utleide boligene. Mange boligtrengende har en begrenset økonomi, og mottar gjerne ulike typer stønader til livsopphold. I tillegg til at disse boligtrengende kan være ustabile leiebetalere, mangler også de fleste tilgjengelige midler til å stille som depositum som sikkerhet for leie.

De fleste kommuner søker å skape en økt trygghet for utleiere ved å stille garantier på vegne av leietaker, som et alternativ til depositum. Dette reduserer risikoen for utleier, og bidrar til at flere boliger tilbys til utleie.

Kommunaldepartementet har utarbeidet en standard selvskyldnergaranti som kan benyttes når kommunen garanterer for leietakere.

<http://www.regjeringen.no/nb/dep/kmd/dok/rundskriv/2011/h-211.html?id=640986>

9 KOMBINASJON AV ULIKE VIRKEMIDLER

I enkelte tilfeller vil bruk av ett av nevnte alternative virkemiddel være tilstrekkelig for å stimulere til og sikre den ønskede bruken. I andre tilfeller, kan det være hensiktsmessig å gjøre bruk av ulike virkemidler i kombinasjon. Eksempelvis kan et særlig ønske om bruk være vanskelig å stimulere eller sikre ved reguleringsbestemmelser. Det bør da eksempelvis også inngås utbyggingsavtale som beskriver dette i detalj med utbyggeren. Endelig kan det ligge begrensninger i hva som kan inntas i utbyggingsavtale med utbyggeren, og nærmere spesifiseringer kan nedfelles i erklæring som tinglyses. Dette gir også sikkerhet mot godtroerverv fra tredjemenn.

Det kan også være tilfeller der tinglyste klausuler ikke i tilstrekkelig grad stimulerer til ønsket bruk, uten samtidig å ta i bruk kommunale garantier eller tildelingsavtaler. Bruk av ett virkemiddel utelukker ikke bruk av andre virkemidler i kombinasjon. Her står kommunene fritt til å ta i bruk de virkemidler som anses hensiktsmessig for å oppnå ønskede resultater og variasjonsmuligheten antas å være mange.

VEDLEGG 1 : EKSEMPEL PÅ SALGSKONTRAKT

K J Ø P E K O N T R A K T

Mellom:

[Selger/kommunenavn]
[gateadr],
Postboks []
[postnummer][sted]

Org.nr.[]

("Selger")

og

[kjøpers navn]
[gateadr],
Postboks []
[postnummer][sted]

Org.nr. []

("Kjøper")

i fellesskap benevnt Partene, er det i dag inngått følgende kjøpekontrakt (Kontrakten):

DEL I

KJØPSOBJEKTET OG KJØPESUMMENS BETALING

§ 1 Formål og bakgrunn for nærværende kontrakt

Bakgrunnen for nærværende kontrakt er K kommunes vedtak av [dato] , sak [], pkt. [], som lyder:

Kommunen vil legge til rette for at eiendommen gnr x, bnr y kan bebygges/brukes/omgjøres til utleieboliger/studentboliger/aldersboliger, og eiendommen skal derfor selges/seksjoneres og selges til kjøper som skal legge til rette for utleie til nevnte brukergrupper]

Selgers formål med nærværende kontrakt er et ledd i å realisere vedtakets pkt. 13.

§ 2 Kjøpsobjektet - Eiendommen

Kjøpsobjektet er gnr. x bnr. Y i K kommune – adresse –, heretter omtalt som Eiendommen.

Eiendommen består av [fyll inn beskrivelse]. Plantegninger følger som Vedlegg 2.

Eiendommen er regulert til []. Reguleringsbestemmelsene og reguleringskart følger som Vedlegg 3 og Vedlegg 4.

Eiendommen overdras som ledd i næringsvirksomhet og avhendingslovens forbrukerbegrep jf. avhl. § 1-2 kommer ikke til anvendelse for nærværende kontrakt.

§ 3 Forutsetninger for nærværende kontrakt - forbehold

3.1 Seksjonering

Selger tar forbehold om at seksjonering av Eiendommen lar seg gjennomføre. Med seksjonering forstås tinglysing av kommunalt seksjoneringsvedtak.

3.2 Forbehold om godkjenning i kompetent organ

Selger tar forbehold om godkjennelse av Kontrakten i kompetent kommunalt organ

3.3 Kommunal forkjøpsrett

Det tas forbehold om eventuell kommunal forkjøpsrett.

3.4 Frist for oppfyllelse av forbehold

Dersom ikke forbehold nevnt i pkt. 3.1 – 3.3 er avklart eller oppfylt innen [dato], skal begge parter anses ubundet av Kontrakten. Ingen av partene kan i så fall rette krav om kostnadsdekning eller liknende mot den annen part.

§ 4 Kjøpesum, oppgjør og skjøte

4.1 Kjøpesummen

Kjøpsobjektet overdras for en kjøpesum stor
NOK _____ norske kroner _____
00/100 – ("Kjøpesummen")

som betales innen som betales på følgende måte:

Ved kontraktsunderskrift innen ____ 2014 (minimum 10%)	kr. _____,-
Ved Overtakelse jf. § 6	kr. _____,-
Sum	kr. _____,-

Kjøpesummen skal ikke reguleres for eventuelle arealavvik.

Ved forsinket betaling svarer Kjøper lovens forsinkelsesrente p.a.

4.2 Oppgjør

For å klargjøre og lette partenes forpliktelser i tilknytning til sluttoppgjør i handelen, har partene blitt enige om å instruere [] ("Oppgjørsansvarlig") om bistand til å gjennomføre oppgjøret. Partene, partenes långivere og Oppgjørsansvarlig utarbeider før oppgjør en oppgjørsavtale for utveksling av ytelser partene i mellom etter denne Kontrakten ("Oppgjørsavtalen"). Oppgjørsavtalen utarbeides og oversendes partene av oppgjørsansvarlig i forbindelse med det varsel som sendes ut i tilknytning til overtakelse, jf. reguleringen i pkt. 6.

4.3 Skjøte

Skjøte klart for tinglysing i Kjøpers navn leveres Oppgjørsansvarlig innen Overtakelse.

Dersom de forbehold og forutsetninger som følger denne Kontrakts pkt 3 er oppfylt og avklart og Kjøper har oppfylt sine forpliktelser etter Kontrakten og Oppgjørsavtalen, skal skjøte tinglyses i forbindelse med Overtakelse som nærmere angitt i Oppgjørsavtalen.

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, kan tinglysing først skje ved innvilgelse av konsesjon, som er Kjøpers risiko jf. pkt <> nedenfor.

4.4 Tinglysing og pantsettelse

Kontrakten kan ikke tinglyses uten Selgers og hjemmelshavernes skriftlige samtykke. Hvis samtykke gis, skal alle kostnader knyttet til slik tinglysing dekkes og betales av Kjøper.

§ 5 Omkostninger

I tillegg til Kjøpesummen skal Kjøper betale eventuell dokumentavgift og tinglysingsgebyr for skjøtet/hjemmeldokument og pantobligasjon.

Samtlige omkostninger betales uoppfordret til Oppgjørsansvarlig sammen med Kjøpesummen.

Omkostningene som skal bæres av Kjøper utgjør følgende:

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum	kr.		,-
Tinglysingsgebyr skjøte	"	525,-	
Tinglysing pantobligasjon	"		525,-
Utskrift fra Grunnbok	"		150,-
Til sammen	kr		,-

Dersom Kjøper skal tinglyse ytterligere pantedokumenter er tinglysingsgebyr pr. pantobligasjon inkl. pantattest kr 1.060,-.

Det tas forbehold om endringer i og tillegg til omkostningene, f.eks. dokumentavgift og tinglysningsgebyr for eventuelle pantobligasjoner. Dersom tinglysning av overdragelsen/transport ikke utløser dokumentavgift skal beløpet tilbakebetales Kjøper når dette er avklart med bindende virkning.

DEL II

KJØPSOBJEKTETS TILSTAND M.V.

§ 6 Eiendommens standard og tilbehør

6.1 Generelt

Kjøpsobjektet og dets tilbehør overtas "som den/det er" i henhold til avhendingsloven § 3-9 og slik Kjøpsobjektet og eventuelt tilbehør fremstod ved Overtakelse. Avhendingsloven § 3-9 fravikes imidlertid som følger:

- Kjøper kan ikke påberope mangler i henhold til lovens § 3-7, med mindre Selger har opptrådt svikaktig eller grovt uaktsomt. Det skal anses som grovt uaktsomt dersom Selger har forsømt å gi Kjøper informasjon av betydning som har vært tilgjengelig hos ansatte i Selger.
- Kjøper kan ikke påberope mangler i henhold til lovens § 3-8 med mindre Selger har opptrådt svikaktig eller grovt uaktsomt eller den uriktige informasjon er gitt direkte som konkret informasjon i denne Kontrakts tekst (Vedleggene omfattes ikke).
- Kjøper kan ikke påberope mangler i henhold til lovens § 3-9 siste punktum.

Ovennevnte forhold er hensyntatt ved fastsettelse av Kjøpesummen.

Avhendingsloven § 4-19 fravikes, slik at de eventuelle krav som måtte kunne fremmes mot Selger i henhold til ovenstående, uansett ikke kan fremsettes etter at det er gått 1 år fra Overtakelse.

Med Eiendommen følger slikt tilbehør som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge fast eiendom ved overdragelse, og varige og fastmonterte innretninger medfølger. Det som eventuelt ikke fungerer av fastmontert utstyr, brannsikringsutstyr med mer og/eller manglende brannsikringsutstyr m.m vil ikke bli istandsatt og/eller fremskaffet av Selger før overtakelse.

6.2 Kjøpers undersøkelser

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe Kjøper ble eller burde blitt kjent med som følge av sin gjennomgåelse eller mulighet for gjennomgåelse av Eiendommen før signering av Kontrakten. Eventuell teknisk og juridisk DD er inntatt

som Vedlegg <> til Kontrakten. Alle eventuelle funn er Kjøpers risiko, med mindre annet uttrykkelig fremgår av Kontrakten eller Overtakelsesprotokoll.

For så vidt gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder Eiendommen og/eller Kjøpsobjektet (tekniske rapporter, grunnanalyser, takster etc.), og som er vedlagt Kontrakten og/eller fremlagt av Selger i forbindelse med transaksjonen, så har Selger opplyst at Selger ikke er kjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at Selger bare svarer for eventuelle feil som Selger selv likevel var kjent med.

Som kommune med mange virksomheter kan Selger ikke garantere at det ikke eksisterer informasjon om Eiendommen og/eller Kjøpsobjektet som ikke er fremkommet. Avhendingslovens prinsipper i § 3-7 og § 3-8 fravikes derfor.

Kjøper er på ovennevnte bakgrunn særlig oppfordret til å gjøre de undersøkelser av de deler av Eiendommen som omfattes av Kjøpsobjektet, og som Kjøper anser nødvendig for sin bruk og utnyttelse av Kjøpsobjektet. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe Kjøper kjente eller burde ha kjent til ved signering av denne Kontrakten.

§ 7 Selgers opplysninger

7.1 Generelt

Selger opplyser:

- At det etter gjennomføring av oppgjør i henhold til Oppgjørsavtalen ikke vil eksistere pengeheftelser av noen art som hefter Seksjonens grunnboksblad, herunder utleggsforretninger.

7.2 Særskilt

Selger har ikke gjort grunnundersøkelser eller forurensningsrapport på Eiendommen, og alle forhold vedrørende grunnforhold og forurensning er Kjøpers risiko.

§ 8 Heftelser

8.1 Generelt

Kjøpsobjektet overdras fri for pengeheftelser.

Servitutter og andre heftelser på Eiendommen fremgår av grunnboksutskrift som følger som Vedlegg 5. Disse vil ikke bli slettet.

8.2 Nye heftelser som skal tinglyses

I forbindelse med at Kjøpsobjektet skal benyttes til utleie for studenter/eldre/vanskeligstilte, skal det på Eiendommens grunnboksblad tinglyses en servitutt om dette, se pkt. 14.1.

Selgers forkjøps- og tilbakekjøpsrett skal også tinglyses som heftelse i Seksjonen, se pkt. 14.2.

DEL III

OVERTAKELSE M.V.

§ 9 Overtakelse

Eiendommen overtas av Kjøper kl 12.00 på den dato Selger bestemmer ("Overtakelse"), dog senest <DATO>. Overtakelse skal varsles senest 14 dager før den aktuelle dato.

Selger tar for et hvert tilfelle forbehold om rett til heving av avtalen inntil Kjøpesummen er betalt i sin helhet, jf. avhendingsloven § 5-3 (4).

Det skal føres overtakelsesprotokoll som signeres av Kjøper og Selger og som oversendes Oppgjørsansvarlig før oppgjør og tinglysing av skjøte gjennomføres iht Oppgjørsavtalen.

§ 10 Kjøpsobjektets avkastning og kostnader

Selger har rett til den avkastning Kjøpsobjektet gir til det tidspunkt Kjøper overtar dette. Til samme tid svarer Selger for kostnadene ved Kjøpsobjektet.

Innen 1 måned etter Overtakelse, dog senest <DATO> skal Selger og Kjøper direkte seg i mellom foreta pro & contra oppgjør for inntekter og utgifter knyttet til Kjøpsobjektet per Overtakelse.

§ 11 Forsikring

Kjøpsobjektet holdes fullverdiforsikret av Selger frem til Overtakelse. Selger sier opp sine forsikringer for eiendommen fra og med overtakelsesdagen kl 12.00. Etter dette påhviler det Kjøper å tegne forsikring.

Dersom det skulle oppstå skade som følge av brann eller annet som dekkes av forsikringen, plikter selger å transportere sitt erstatningskrav til Kjøper forutsatt at Kjøper gjør opp i samsvar med denne kontrakt og Oppgjørsavtalen.

DEL IV

AVSLUTTENDE BESTEMMELSER – SÆRLIGE FORHOLD

§ 12 Konesjon

Kjøper er selv ansvarlig for eventuell konesjon.

§ 13 Meddelelser

Enhver meddelelse i forbindelse med denne kontrakt skal foretas skriftlig.

§ 14 Særlige forhold

14.1 Begrensninger i bruk

Kjøpsobjektet skal av Kjøper og eventuelle fremtidige rettighetshavere kun benyttes iht formålet som beskrevet i denne kontrakt; studentboliger/utleie til eldre/vanskeligstilte.

Det skal tinglyses erklæring med slik begrensning før Kjøpsobjektet overtas av Kjøper. Erklæring som benyttes følger av Vedlegg 16. Det kan bli behov for samtykke fra de nåværende hjemmelshaverne av Eiendommen for å tinglyse denne servitutten [kun aktuelt der kommunen ikke selv innehar hjemmel].

14.2 Tilbakekjøpsklausul

Dersom Kjøper eller senere rettighetshavere endrer bruken av Kjøpsobjektet i strid med formålet, jf. pkt. 1 og 14.1, har Selger rett til å kjøpe tilbake Kjøpsobjektet på tilsvarende betingelser som følger av denne Kontrakten med Oppgjørsavtale.

Enhver endring av bruken på siden av formålet anses som formålsstridig.

Tilbakekjøp skal varsles Kjøper skriftlig med 1 måneds frist for uttalelse. Kjøper plikter å overdra Kjøpsobjektet til Selger innen 3 måneder fra varsel om tilbakekjøp ble sendt til Kjøper dersom bruken antas endret. Det påhviler Kjøper innen 1 måned fra skriftlig varsel om tilbakekjøp er mottatt å dokumentere formålsriktig bruk dersom Selger krever tilbakekjøp og Kjøper vil bestride tilbakekjøpskravet.

Tilbakekjøpsprisen skal svare til kjøpesummen i denne Kontrakten med tillegg av dokumenterte investeringer og med fradrag for bruksslitasje fra investeringen ble gjort til tilbakekjøpskravet fremsettes. Prisen fastsettes av takstnemnd som oppnevnes av Partene. Instruks for takstnemnd følger av Vedlegg 15.

<Alt 1: Tilbakekjøpsprisen skal svare til kjøpesummen med tillegg av eiendommens merverdi pr kontraktsignering med fradrag for eventuelle investeringer>.

I stedet for tilbakekjøp, kan partene ved egen avtale enes om en utkjøpspris for Selgers frafall av bruksbegrensningen.

<Alt: Dersom Selger i stedet for tilbakekjøp ønsker å fri Kjøper fra bruksbegrensningen, plikter Kjøper å betale differansen mellom eiendomsverdi fastsatt med klausul om bruk kun til studentboliger og markedsverdi ved fri

omsetning. Vurderingen av utkjøpsprisen skal gjøres av en takstnemnd etter ovennevnte prinsipper jf Vedlegg 15.>

Selgers tilbakekjøpsrett skal tinglyses på Seksjonens grunnboksblad.

14.4 Tilleggsvederlag

Dersom Kjøper eller senere rettighetshavere endrer bruken av Kjøpsobjektet i strid med formålet, jf. pkt. 1 og 14.1, har Selger rett til å kreve tilleggsvederlag etter denne bestemmelse.

Enhver endring av bruken på siden av formålet anses som formålsstridig.

Krav om tilleggsvederlag skal varsles Kjøper eller senere rettighetshaver skriftlig med 1 måneds frist for uttalelse. Det påhviler Kjøper eller senere rettighetshaver innen 1 måned fra skriftlig varsel om tilleggsvederlag er mottatt å dokumentere formålsriktig bruk dersom Kjøper eller senere rettighetshaver vil motsette seg kravet om tilleggsvederlag.

Dersom vilkårene for å kreve tilleggsvederlag er oppfylt, skal Kjøper eller senere rettighetshaver på Selgers påkrav svare tilleggsvederlag som skal fastsettes til differansen mellom eiendommens verdi med og uten bruksbegrensning.

Prisen fastsettes av takstnemnd som oppnevnes av Partene. [Alt/evnt: Instruks for takstnemnd følger av Vedlegg 15:»

<Alt: Tilleggsvederlaget skal svare til differanse mellom den gevinst Kjøper har ved sin bruk og den gevinst Kjøper ville hatt med avtalt bruk og forutsetter at Kjøper retter bruken.

<Alt: Tilleggsvederlaget skal være 10 % av salgssummen.>.

<Alt: Tilleggsvederlaget skal være kr [fyll inn avtalt kronebeløp] for utleie eller bruk i strid med det avtalte formålet.>

Ved fortsatt mislighold, kan Kommunen kreve nytt tilleggsvederlag inntil x ganger, hvoretter Kommunen står fritt til å kreve tilbakekjøp etter pkt 14.3>.

14.5 Salgpålegg

Dersom Kjøper eller senere rettighetshavere endrer bruken av Kjøpsobjektet i strid med formålet, jf. pkt. 1 og 14.1, har Selger rett til å kreve salg av eiendommen.

Enhver endring av bruken på siden av formålet anses som formålsstridig.

Krav om salg skal varsles Kjøper eller senere rettighetshaver skriftlig med 1 måneds frist for uttalelse. Det påhviler Kjøper eller senere rettighetshaver innen 1 måned fra skriftlig varsel om salg er mottatt å dokumentere formålsriktig bruk dersom Kjøper vil motsette seg kravet om salg.

Dersom Kjøper eller senere rettighetshaver ikke retter bruken eller godtgjør formålsriktig bruk, kan Selger kreve salg av eiendommen. Salg skal være gjennomført innen 3 måneder fra varsel om salg er mottatt av Kjøper eller senere rettighetshaver.

Dersom salgspålegget ikke etterkommes, kan Kommunen kreve å kjøpe tilbake eiendommen jf pkt 14.2.

14.6 Forkjøps/gjenkjøpsrett

Selger har forkjøpsrett til Kjøpsobjektet dersom Kjøper må eller ønsker å selge Eiendommen. Kjøper skal varsle Selger med 2 måneders frist om at Kjøpsobjektet ønskes solgt. Dersom forkjøpsretten skal kunne gjøres gjeldende må Selger tilbakemelde dette skriftlig til Kjøper innen 2 måneder fra Kjøpers salgsvarsel er mottatt hos Selger.

Dersom salg til tredjepart kommer i stand, skal Selger varsles med tre ukers frist for å gi Kjøper tilbakemelding på om forkjøpsretten gjøres gjeldende. Selger trer da inn i ny kjøpers posisjon i salget, dog slik at Selgers betalingsforpliktelse maksimalt kan utgjøre kjøpesummen etter denne Kontrakten med tillegg av Kjøpers dokumenterte investeringskostnader, beregnet tilsvarende som i pkt 14.2. Selgers forkjøpsrett skal tinglyses på Seksjonens grunnboksblad.

§ 15 Leieavtaler

Selger har til hensikt å avvikle samtlige leiekontrakter i Kjøpsobjektet før Overtakelse. [Alt: Kjøper overtar alle løpende leieforhold og plikter å videreføre disse i henhold til inngåtte leieavtaler.] Kjøper er imidlertid kjent med de rettigheter leietakerne har etter husleieloven vedrørende prøving av om oppsigelse er lovlig. [Alt: Kjøper er også kjent med at det hefter tidsubestemte leiekontrakter i bygget.]

I den grad leieforholdene ikke er avviklet ved Overtakelse trer Kjøper inn som utleier i alle leieforhold fra og med dato for Overtakelse.

På tidspunktet for kontraktssignering er det **X** leiekontrakter som fortsatt løper, av disse er **Y** tidsubestemte.

Selger har rett og plikt til sedvanlig drift av Kjøpsobjektet i tiden mellom signering av nærværende kontrakt og frem til endelig vedtak om salg foreligger.

§ 16 Vedlegg

Vedlagt følger:

1. Plantegninger
2. Reguleringskart
3. Reguleringsbestemmelser
4. Utskrift fra grunnboken gnr. x bnr. y
5. Identifikasjonspapirer - Kjøper
6. Identifikasjonspapirer - Selger
7. Kopi av tilbud/budaksept
8. Takst og energiattest

9. Kopi av tinglyste servitutter på gnr. x bnr. Y
10. Utkast til vedtekter for sameiet
11. Oppgjørsavtale
12. Tilstandsrapport, DD
13. Oversikt over leietakere og depositum
14. Salgsoppgave med Vedlegg
15. Instruks for takstnemnd
16. Erklæring om bruk mv.

§ 17 Underskrift

Denne Kontrakt er i dag underskrevet i 4 - fire - eksemplarer, hvorav partene hver beholder ett og to eksemplarer oppbevares av Bing Hodneland advokatselskap DA.

Oslo, _____ 2014

for Selger

for Kjøper

Vedlegg 2: Eksempel på erklæring som kan tinglyses ved salg av tomt for å sikre oppføring og bruk av bolig for utleie til særskilt formål:

ERKLÆRING OM BRUK, TILBAKEKJØP OG FORKJØP MV

Pkt 1 Bruksbegrensning:

På eiendommen gnr. x bnr. y kan det kun oppføres og benyttes bygning til utleieformål.

[Alt 1.1: På eiendommen gnr. x bnr. y kan det kun oppføres bygning med leiligheter på inntil x kvm BRA. Leilighetene skal kun benyttes for utleie.]

[Alt 1.2: På eiendommen gnr. x bnr. y kan det kun oppføres bygning med x antall leiligheter på inntil x kvm, x antall leiligheter på inntil x kvm og x antall leiligheter på inntil x kvm BRA.]

[Alt 1.3: På eiendommen gnr. x bnr. y kan det kun oppføres studentboliger. [Alt: Boligene skal leies ut til studenter.]

[Alt 1.4: til studenter/eldre over 70 år/vanskeligstilte med særlig behov for offentlig støtte

Pkt 2 Tidsbegrensning:

Bruksbegrensningen skal gjelde til dato [fyll inn dato].

[Alt2.1: Bruksbegrensningen er tidsbegrenset og skal gjelde til kommunen samtykker til sletting].

Pkt 3 Tilbakekjøp:

Dersom eier av eiendommen gnr. x bnr. y bygger eller bruker eiendommen i strid med denne klausul, har kommunen rett til å kjøpe tilbake eiendommen etter bestemmelsene nedenfor.

[Alt 3.1: Dersom eier av eiendommen bygger eller bruker eiendommen i strid med denne klausul, har kommunen rett til å kreve salg av eiendommen etter bestemmelsene nedenfor.]

[Alt 3.2: Dersom eier av eiendommen bygger eller bruker eiendommen i strid med denne klausul, har kommunen rett til å kreve utkjøp eller tilleggsvederlag etter bestemmelsene nedenfor.]

Bruken anses endret dersom eiendommen [alt: to eller flere leiligheter] bygges eller brukes i strid med eller på siden av det avtalte formålet. [Alt: Bruken anses endret dersom eiendommen brukes på annen måte enn etter det avtalte formålet.]

Tilbakekjøp skal varsles av Kommunen skriftlig med 1 måneds frist for uttalelse. Eier plikter å overdra Eiendommen til Kommunen innen 3 måneder fra varsel om tilbakekjøp ble sendt til eier dersom bruken antas endret. Det påhviler eier innen 1 måned fra skriftlig varsel om tilbakekjøp er mottatt å dokumentere formålsriktig bruk dersom Kommunen krever tilbakekjøp og eier vil bestride tilbakekjøpskravet.

Tilbakekjøpsprisen skal svare til kjøpesummen ved kjøpers erverv med tillegg av dokumenterte investeringer og med fradrag for bruksslitasje fra investeringen ble gjort til tilbakekjøpskravet fremsettes. [Alt 1: Tilbakekjøpsprisen skal svare til kjøpesummen med tillegg av eiendommens merverdi pr kontraktsignering med fradrag for eventuelle investeringer.] [Alt 2:Prisen fastsettes av takstnemnd som oppnevnes av Partene. [Evtnt/alt: Instruks for takstnemnd følger av Vedlegg <>].

Pkt 4 Frikjøp:

Dersom Selger i stedet for tilbakekjøp ønsker å fri Kjøper fra bruksbegrensningen, plikter Kjøper å betale differansen mellom eiendomsverdi fastsatt med klausul om bruk kun til studentboliger [Alt: utleie til avtalt formål] og markedsverdi ved fri omsetning. Vurderingen av utkjøpsprisen skal gjøres av en takstnemnd som oppnevnes av Partene. [Evt/alt: Instruks for takstnemnd følger av Vedlegg <>]

Pkt 5 Tilleggsvederlag:

Dersom Kjøper eller senere rettighetshavere endrer bruken av eiendommen gnr. x bnr. y, i K kommune i strid med formålet, jf. avnsittet ovenfor, skal Kjøper yte tilleggsvederlag til Kommunen. Tilleggsvederlaget skal fastsettes til differansen mellom eiendommens verdi med og uten bruksbegrensning.

Prisen fastsettes av takstnemnd som oppnevnes av Partene. [Alt/evnt: Instruks for takstnemnd følger av Vedlegg <>:»

<Alt 5.1: Tilleggsvederlaget skal svare til differanse mellom den gevinst Kjøper har ved sin bruk og den gevinst Kjøper ville hatt med avtalt bruk>.

<Alt 5.2: Tilleggsvederlaget skal være 10 % av salgssummen.>.

<Alt 5.3: Tilleggsvederlaget skal være kr [fyll inn avtalt kronebeløp] for utleie eller bruk i strid med det avtalte formålet.>

Krav om tilleggsvederlag kan kun fremsettes for inntil x ganger, hvorefter kommunen kan kreve tilbakekjøp av eiendommen jf pkt 3.

Pkt 6 Salg:

Dersom Kjøper eller senere rettighetshavere bygger eller endrer bruken av eiendommen gnr. x bnr. y, i K kommune i strid med formålet, jf. avnsittet ovenfor, kan Kommunen kreve at eiendommen selges. Kommunens krav om salg må fremsettes skriftlig til eier av eiendommen og gi eier 3 måneders frist for å gjennomføre salg.

Dersom salgspålegget ikke etterkommes, kan Kommunen kreve tilbakekjøp, jf pkt 5.

Pkt 7 Forkjøp:

K Kommune har forkjøpsrett til Eiendommen dersom Kjøper skal selge Eiendommen. Kjøper skal varsle K Kommune med 2 måneders frist om at Eiendommen ønskes solgt. Dersom forkjøpsretten skal kunne gjøres gjeldende må K Kommune tilbakemelde dette skriftlig til Kjøper innen 2 måneder fra Kjøpers salgsvarsel er mottatt hos K Kommune.

Dersom salg til tredjepart kommer i stand, skal K kommune varsles med tre ukers frist for å gi Kjøper tilbakemelding på om forkjøpsretten gjøres gjeldende. Selger trer da inn i ny kjøpers posisjon i salget, dog slik at Kommunens betalingsforpliktelse maksimalt kan utgjøre kjøpesummen etter kjøpekontrakten mellom eier og Kommunen med tillegg av Kjøpers dokumenterte investeringskostnader.

Pkt 8 Tinglysing

Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på eiendommen gnr x bnr y og eventuelle senere utskilte parseller og kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra K kommune.

VEDLEGG 3: Eksempel på erklæring som kan tinglyses ved salg av hel eller del av eksisterende eiendomsmasse for å sikre bruk av bolig for utleie til særskilt formål:

ERKLÆRING OM BRUK, TILBAKEKJØP OG FORKJØP MV

Pkt 1 Bruksbegrensning:

Eiendommen gnr. x bnr. y, snr. x-y skal kun benyttes til utleieformål.

[Alt1.1: Eiendommen gnr. x bnr. Y, snr x-y skal kun benyttes som studentboliger.]

[Alt1.2: Eiendommen gnr. x bnr. Y, snr x-y skal kun benyttes for utleie til studenter]

[Alt1.3: Eiendommen gnr. x bnr. Y, snr x-y skal kun benyttes for utleie til eldre over 70 år.]

[Alt1.4: Eiendommen gnr. x bnr. Y, snr x-y skal kun benyttes for utleie til vanskeligstilte med særlig behov for offentlig støtte.]

Pkt 2 Tidsbegrensning:

Bruksbegrensningen skal gjelde til dato [fyll inn dato].

[Alt 2.1: Bruksbegrensningen er tidsbegrenset og skal gjelde til kommunen samtykker til sletting].

Pkt 3 Tilbakekjøp:

Dersom eier av eiendommen gnr. x bnr. y bruker eiendommen i strid med denne klausul, har kommunen rett til å kjøpe tilbake eiendommen etter bestemmelsene nedenfor.

Bruken anses endret dersom eiendommen [alt: to eller flere leiligheter] brukes i strid med eller på siden av det avtalte formålet. Enhver bruk utover det avtalte formålet er å anse som brudd på klausulen.

Tilbakekjøp skal varsles av Kommunen skriftlig med 1 måneds frist for uttalelse. Eier plikter å overdra Eiendommen til Kommunen innen 3 måneder fra varsel om tilbakekjøp ble sendt til eier dersom bruken antas endret. Det påhviler eier innen 1 måned fra skriftlig varsel om tilbakekjøp er mottatt å dokumentere formålsriktig bruk dersom Kommunen krever tilbakekjøp og eier vil bestride tilbakekjøpskravet.

Tilbakekjøpsprisen skal svare til kjøpesummen ved kjøpers erverv med tillegg av dokumenterte investeringer og med fradrag for bruksslitasje fra investeringen ble gjort til tilbakekjøpskravet fremsettes. [*<Alt 1: Tilbakekjøpsprisen skal svare til kjøpesummen med tillegg av eiendommens merverdi pr kontraktsignering med fradrag for eventuelle investeringer.>*] Alt 2:Prisen fastsettes av takstnemnd som oppnevnes av Partene. [*Evnt/alt: Instruks for takstnemnd følger av Vedlegg <>*].

Pkt 4 Frikjøp:

Dersom Selger i stedet for tilbakekjøp ønsker å fri Kjøper fra bruksbegrensningen, plikter Kjøper å betale differansen mellom eiendomsverdi fastsatt med klausul om bruk kun til studentboliger [*Alt: utleie til avtalt formål*] og markedsverdi ved fri omsetning. Vurderingen av utkjøpsprisen skal gjøres av en takstnemnd som oppnevnes av Partene. [*Evnt/alt: Instruks for takstnemnd følger av Vedlegg <>*]

Pkt 5 Tilleggsvederlag:

Dersom Kjøper eller senere rettighetshavere endrer bruken av eiendommen gnr. x bnr. y, i K kommune i strid med formålet, jf. avnsittet ovenfor, skal Kjøper yte

tilleggsvederlag til Kommunen. Tilleggsvederlaget skal fastsettes til differansen mellom eiendommens verdi med og uten bruksbegrensning.

Prisen fastsettes av takstnemnd som oppnevnes av Partene. [Alt/evnt: Instruks for takstnemnd følger av Vedlegg <>:»

<Alt 5.1: Tilleggsvederlaget skal svare til differanse mellom den gevinst Kjøper har ved sin bruk og den gevinst Kjøper ville hatt med avtalt bruk>.

<Alt 5.2: Tilleggsvederlaget skal være 10 % av salgssummen.>.

<Alt 5.3: Tilleggsvederlaget skal være kr [fyll inn avtalt kronebeløp] for utleie eller bruk i strid med det avtalte formålet.>

Krav om tilleggsvederlag kan kun fremsettes for inntil x ganger, hvoretter kommunen kan kreve tilbakekjøp av eiendommen jf pkt 3.

Pkt 6 Salg:

Dersom Kjøper eller senere rettighetshavere endrer bruken av eiendommen gnr. x bnr. y, i K kommune i strid med formålet, jf. avnsittet ovenfor, kan Kommunen kreve at eiendommen selges. Kommunens krav om salg må fremsettes skriftlig til eier av eiendommen og gi eier 3 måneders frist for å gjennomføre salg.

Dersom salgspålegget ikke etterkommes, kan Kommunen kreve tilbakekjøp, jf pkt 5.

Pkt 7 Forkjøp

K Kommune har forkjøpsrett til Eiendommen dersom Kjøper skal selge Eiendommen. Kjøper skal varsle K Kommune med 2 måneders frist om at Eiendommen ønskes solgt. Dersom forkjøpsretten skal kunne gjøres gjeldende må K Kommune tilbakemelde dette skriftlig til Kjøper innen 2 måneder fra Kjøpers salgsvarsel er mottatt hos K Kommune.

Dersom salg til tredjepart kommer i stand, skal K kommune varsles med tre ukers frist for å gi Kjøper tilbakemelding på om forkjøpsretten gjøres gjeldende. Selger trer da inn i ny kjøpers posisjon i salget, dog slik at Kommunens betalingsforpliktelse maksimalt kan utgjøre kjøpesummen etter kjøpekontrakten mellom eier og Kommunen med tillegg av Kjøpers dokumenterte investeringskostnader.

Pkt 8 Tinglysing

Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på eiendommen gnr x bnr y og eventuelle senere utskilte parseller og kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra K kommune.