

Haavind Nyhetsbrev 04/06/2010 Eiendom

Nye lagspillere

Haavinds eiendomsteam har i løpet av vinteren fått tre nye tilskudd. Vi er nå 24 advokat/fullmektiger.

Jørgen Lindboe har returnert som senioradvokat etter å ha jobbet halvannet år som in-house advokat i Colliers International AS. Før han begynte i Colliers jobbet han med transaksjoner i Haavind og har også erfaring som dommerfullmektig og advokat i andre firma. Hos Colliers har han opparbeidet ytterligere kompetanse og bransjeforståelse og inngår nå som en sentral medarbeider i Haavinds eiendomstransaksjonsteam. *Johanne Felland* har begynt som advokatfullmektig og kom til oss etter fullført mastergrad fra UiO. *Jan Erik Johansen* er siste tilskudd til teamet av advokatfullmektiger i eiendom. Han har skrevet masteroppgave om ekspropriasjonsretstatning. Vi har flere på gang!

Haavind er ledende innen eiendom og entreprise

Det internasjonale og velrenommerte ratingbyrået Chambers and Partners har i sin 2010-guide ratet Haavinds som ledende ("Band 1") innen eiendom og entreprise: *"This well-respected and diverse real estate and construction team numbers 38 lawyers at its Oslo base. The group assists a range of clients spanning the entire field, including investors, brokers, developers, funds, municipalities and the Norwegian state."*

Haavind bistod i milliardtransaksjon

Haavind har bistått Sektorgruppen AS og dens aksjonærer med salg av Sektor Eiendomsutvikling AS. Sektor EiendomsUtvikling AS er en av de største eierne av kjøpesentre i Norge. Selskapet eier, utvikler, markedsfører og forvalter en kjede av totalt 28 kjøpesentre og handelseiendommer i Norge, inkludert 5 kjøpesentre som skal forvaltes for Storebrand fra 2011. Totalt vil sentre forvaltet av Sektor EiendomsUtvikling AS omsette for over 15 milliarder kroner årlig fra og med 2011. Transaksjonen verdsetter Sektor EiendomsUtvikling AS til over 7 milliarder kroner.

Sektor-transaksjonen er den definitivt største som er blitt gjennomført i Norge siste 12 måneder. Pangea Property Partners AS har vært finansiell- og transaksjonsrådgiver.

Borettslagsloven - strengere krav til alle aktører

Av advokatfullmektig Marita Weierud

I april 2010 ble det fremlagt forslag til endringer i flere av de sentrale boliglovene for å hindre at borettslagsmodellen blir utnyttet. Regjeringen ønsker å gjøre det enda tryggere enn i dag å kjøpe borettslagsleiligheter, blant annet ved å sikre at kjøper får full informasjon om totalprisen, samtidig som eiendomsmeidler må gi ytterligere informasjon ved salg.

Videre er det fremmet forslaget om forbud mot såkalte lavinnskuddsborettslag ved å stille krav om maksimalt 75% fellesgjeld i nye borettslag. Det er også fremmet forslag om minimumskrav til sikringsordning for å hindre at andre eiere får regningen når naboen ikke betaler

felleskostnadene. I tillegg foreslår regjeringen innskrenkninger i muligheten til å vedtektsfeste at borettslag ikke skal ha forretningsfører, ved at dette ikke kan vedtektsfestes så lenge utbygger fortsatt eier mer enn en tredjedel av andelene. Dette vil medføre at flere borettslag enn i dag vil måtte inngå avtale om forretningsførsel.

Regjeringen også forby "spekulasjonskjøp" ved at avtale om salg av borettslagsleilighet kun kan inngås med en kjøper som også kan eie borettsleiligheten. Dette vil gjøre at borettslagsleiligheter ikke lenger vil være kortsiktige investeringsobjekter. Dersom disse reglene ikke overholdes kan både kjøper og selger bli erstatningsansvarlige ovenfor borettslaget.

Lovforslaget er sentralt for samtlige aktører i markedet, både kjøpere, eiendomsmeglere, borettslag, forretningsførere og utbyggere. For aktørene i markedet er derfor viktig å gjøre seg kjent med hovedinnholdet i forslaget og konsekvensene forslaget har for den enkelte virksomhet.

Nye krav om energimerking – Er papirene i orden ?

Av senioradvokat Jørgen Lindboe og advokatfullmektig Johanne Felland

Etter forskrift om energimerking av bygninger og energivurdering av tekniske anlegg er det fra 1. juli 2010 obligatorisk med energiattest ved salg, utleie eller oppføring av boliger, næringsbygg og fritidsboliger.

Energimerking skal bidra til å gi eiere, leietakere og bygningskjøpere informasjon om energibruken i bygningen. Samtidig vil en kunne utvikle mer energieffektive bygninger når kunnskapen om bygningene og mulige tiltak er tilgjengelig. I dag er det tilstandsrapporter og takstdokumenter som gir grunnlag for å vurdere bygningens energitilstand,

men disse er sjelden systematisk eller pedagogisk oppbygget.

Energiattesten inneholder et energimerke med en bokstavkarakter på bakgrunn av beregnet levert energi pr. m² i henhold til NS 3031. Karakterskalaen går fra A til G.

Energiattesten utstedes av NVEs energimerkesystem, men det er eier som er ansvarlig for at NVE registrerer korrekt og nødvendig informasjon. For næringsbygg må vedkommende som utfører energimerkingen ha byggtknisk- og energifaglig ingeniørkompetanse.

Kravet om energiattest ved salg og utleie trer i kraft 1. juli 2010. Innen 1. januar 2012 skal alle næringsbygg med over 1000 kvm oppvarmet bruksareal ha energiattest, (uavhengig av om bygningen skal selges eller leies ut).

For næringsbygg skal energiattesten (evt. et sammendrag) være synelig oppslått for brukerne av bygget.

Fra 1. januar har alle boligeiere kunne bestilt en energiattest på nettstedet www.energimerking.no. Tjenesten er gratis.

Frittstående bygninger og boliger med et samlet bruksareal på mindre enn 50 m² må ikke energimerkes.

En energiattest har gyldighet i 10 år.

Nye byggeregler fra 1. juli 2010 – vær forberedt!

Av assosiert partner Stein Ness

Byggereglene i den nye plan- og bygningsloven (pbl) med tilhørende forskrifter, byggesaksforskriften og teknisk forskrift, trer i kraft 1. juli 2010. De nye byggereglene innebærer en innskjerpelse av ansvaret for aktørene i byggesaker, noe utbyggere og eiendomsutviklere bør være forberedt på.

De tekniske kravene til byggverk klargjøres i større grad med strengere krav til blant annet universell utforming og energieffektive løsninger. Ved avslutningen av byggesaken blir det etter de nye reglene obligatorisk med ferdigattest og adgangen til å gi midlertidig brukstillatelse begrenses. Dette kan resultere i forsinket overlevering av bygg dersom ferdigattest ikke rekvireres i tide, med det ansvar dette kan medføre ovenfor tredjepersoner som kjøpere m.v.

Videre opphører ikke ansvaret for foretak med ansvarsrett i byggesaken ved ferdigattest, men utvides til å gjelde inntil fem år fra ferdigstillingen av bygget. Dette innebærer at kommunale pålegg om utbedring av feil og mangler fortsatt kan bli rettet mot den ansvarlige prosjekterende, utførende eller tiltakshaver, selv om de alminnelige foreldelsesfrister har utløp i forhold til privatrettslige krav. I tillegg blir byggekontrollen mer effektiv ved at egenkontrollen avskaffes til fordel for uavhengig kontroll av profesjonelle kontrollforetak med sentral godkjenning.

Kommunene skal i større grad føre mer inngående tilsyn, både under og etter avslutning av byggesaken, og har også fått en klarere plikt til ulovlighetsoppfølging. Det er innført en ny administrativ sanksjon, overtredelsesgebyr, som kan beløpe seg til kr. 400.000,- for de mest alvorlige overtredelser. Det er grunn til å tro at kombinasjonen av klarere tekniske krav, utvidede ansvarsregler, mer effektiv kontroll og tilsyn vil kunne lede til hyppigere bruk av sanksjoner ved overtredelser av de krav plan- og bygningslovgivningen oppstiller.

Nytt fra Høyesterett – plenumsavgjørelse om tomtefeste

Av advokat Mari Helen Gulsvik og
advokatfullmektig Ingvild Bråthen

Høyesterett i plenum avsa den 12. mai 2010 dom i sak mellom staten og Kirkelig arbeidsgiver- og

interesseorganisasjon (KA). Dommen ble avsagt med dissens 9-4.

Spørsmålet som var oppe til behandling var hvorvidt instruks fastsatt ved kongelig resolusjon var i strid med Grunnloven § 106 i forhold til Opplysningsvesenets fond (OVF). Grunnloven § 106 inneholder bestemmelser om forvaltning og disponering av OVF sine verdier. Det følger av instruksen at ved bortfeste til boligtomter eid av staten eller statlig styrte virksomheter, skal festeavgiften reguleres og festetomten innløses på vilkår som er gunstigere for festerne enn det som følger av festekontraktene og tomtefesteloven.

Høyesteretts flertall kom til at instruksen var i strid med Grunnloven § 106, og kjente instruksen ugyldig i forhold til OVF. Høyesterett begrunnet sitt standpunkt med at instruksen påla OVF å gi avkall på betydelige deler av lov- og avtalefestet festeavgift, samt lov og avtalefestet innløsningssum. Høyesterett la vekt på at formålet med bestemmelsen da Grunnloven ble vedtatt i 1814, var at OVF sine verdier skulle sikres ved forvaltningen av det benifiserte gods, samt at lovgiver også i senere lovgivning konsekvent har fastholdt standpunktet om at kapitalen til OVF skal sikres. Videre ble det vektlagt at forvaltningen av fondets eiendommer har vært utøvd i samsvar med dette. Høyesterett fant at en omdisponering av OVF sine verdier slik instruksen legger opp til, fører til resultater som er i strid med Grunnlovens § 106. Det kunne ikke være avgjørende at Stortinget hadde bygget på at instruksen ikke kom i strid med Grunnloven.

Domsresultatet får kun konsekvenser for festere av boligtomter tilhørende OVF. Dette gjelder ca 8500 festetomter. Som følge av dommen har OVF rett til å kreve at festeavgiften reguleres i samsvar med tomtefesteloven § 15, og at innløsningssummen skal fastsettes etter tomtefestelovens § 37. For festerne kan dette få stor økonomisk betydning.