

tilsatt mikroplast, regelverk for styrket forbrukervern i det grønne skiftet.

Forslag til regelverk som kommer: rammedirektivet om avfall, kasserte kjøretøy, direktiv om hvordan miljøfotavtrykk skal ligge til grunn for miljømerking, indikatorer for å måle utvikling av sirkulær økonomi, initiativ for bærekraftig forbruk av varer, regulering av utslippte utslipp av mikroplast og jordhelselov.

Bygg-, anlegg- og eiendomsbransjen vil treffes av flere av de foreslåtte regelverkene som kommer fra EU. Under trekkes det frem to av de som er særlig relevante for bransjen:

- **Forslag til revidert byggevareforordning**
Forslaget til revidert forordning tar sikte på å erstatte dagens byggevareforordning av 2011, (EU) nr.

305/2011. Dagens forordning er implementert i norsk rett gjennom plan- og bygningsloven og forskrift om omsetning og dokumentasjon av produkter til byggverk. Ifølge Regjeringens hjemmesider har revisjonen av byggevareforordningen to målsettinger. Den første er å fremme et velfungerende indre marked for byggevarer. Den andre er å bidra til å nå målene for det grønne og digitale skiftet, herunder bygge en moderne, ressurseffektiv og konkurransedyktig økonomi. Med forslaget ønsker man å skape harmoniserte regler for å vurdere og angi miljø- og klimategenskaper for byggevarer.

- **Forslag til ny økodesignforordning**
Økodesignforordningen har blitt beskrevet av Ellen Hambro, direktør i Miljødirektoratet, som hjertet av regelverk i den sirkulære økonomien. Forordningen skal erstatte dagens

økodesigndirektiv, og alle EU- og EØS-land må ta loven inn i eget lovverk uten tilpasninger. Forordningen vil utvide dagens direktiv med strengere krav på tvers av produkttyper med vekt på holdbarhet, reparerbarhet, maksimalt innhold av farlige stoffer og spesifikke kriterier for offentlige anskaffelser.

- Tidligere i år lanserte EU et utkast til en underlagsrapport som skal brukes i ferdigstilling av loven. Rapporten heter Ecodesign for Sustainable Products Regulation (ESPR). Her skisseres det at dokumentasjon skal samles i et produktpass som skal være tilgjengelig for alle, slik at alle produkters bærekraftsinformasjon kan verifiseres og spores.

Et nødvendig onde?

Tinglysning av eiendomsoverdragelse

Denne artikkelen ser nærmere på konsekvensene av manglende tinglysning og gjør rede for tiltak som bør utføres hvis kjøper velger å ikke tinglyse samtidig med eiendomsoverdragelsen.



Advokatfullmektig
Anne Stub
Deloitte Advokatfirma



Advokat
Camilla Sønderland Skjønberg
Deloitte Advokatfirma

I håp om å spare dokumentavgift unnlater mange å tinglyse eiendomsoverdragelser. Slike tinglysningsunntatelser er

på ingen måte risikofrie. Lovgivningen er bygget på en modell som innebærer at den som fullt bevisst av økonomiske grunner har unnlatt å tinglyse et eiendomserverv, bærer risikoen for at det ikke er samsvar mellom faktisk og registrert eierskap. Avgjørelser fra domstolene viser at kjøper i stor grad er eksponert for risiko når tidligere eier kommer i økonomiske vansker.

Kort om tinglysning og dokumentavgift

Ved overdragelse av fast eiendom er utgangspunktet at selger signerer på et skjøte som angir kjøper som ny hjemmelshaver. Skjøtet sendes til Statens kartverk som tinglyser kjøper som ny hjemmelshaver på eiendommens grunnboksblad i grunnboken. Tinglysning er en frivillig ordning, så myndighetene kan ikke kreve at en overdragelse blir registrert i grunnboken. Bakgrunnen for at erverv normalt sett registreres, er

reglene om rettsvern. At kjøper får rettsvern innebærer at kjøper kan beskytte sin eiendomsrett slik at den ikke utslettes eller forringes i verdi gjennom disposisjoner fra andre. Det typiske eksempelet er vern mot selgers kreditorer – de kan ikke si at eiendommen tilhører selger når den både er overdratt til kjøper og registrert overdratt til kjøper i grunnboken.

Når skjøtet tinglyses, utløses dokumentavgift på 2,5 % av eiendommens verdi. Dokumentavgift er en særavgift som ikke har annet til formål enn å gi staten inntekter. Utgifter Kartverket har med selve tinglysningen dekkes av et tinglysingsgebyr som innkreves samtidig med dokumentavgiften.

Det er derfor ikke vanskelig å skjønne at dokumentavgiften er en lite populær avgift, og at mange anstrenger seg for å finne løsninger for overdragelser uten dokumentavgift. Dokumentavgiften kan fort utgjøre store summer. Allerede ved kjøpesummen på 40 millioner, utgjør dokumentavgiften en million.

Avgiften har vært forsvart med at eiendom i stor grad er fritatt for gevinstbeskatning, og at beskatning av realisert gevinst ved salg ville hatt noen av de samme virkningene som dokumentavgiften. Det er lagt opp til at det er kjøper som betaler avgiften, men ettersom kjøperne normalt tar hensyn til avgiften når de vurderer hvor mye de er villig til å betale for eiendommen, er det nok ikke galt å si at selger indirekte betaler en stor del av avgiften.

Overdragelser av eierselskaper tinglyses ikke

Det er kun tinglysning av skjøter som viser overdragelser av selve eiendommen som er underlagt dokumentavgift, derfor kan eierselskaper overdras uten at det vil påløpe dokumentavgift. Når et eierselskap skal overdras, er dette eier av eiendommen både før og etter overdragelsen av selskapet, og registrering av ny(e) eier(e) av eierselskapet tinglyses ikke.

Det er derfor vanlig å overdra eiendommer av en viss verdi gjennom slike eierselskaper.

Når er det aktuelt å droppe tinglysningen?

Eiendomsoverdragelse uten hjemmelsoverføring er mindre vanlig i forbindelse med overdragelse av eiendom mellom privatpersoner i bolig- og fritidsmarkedet. Her vil tinglysning av skjøte være den praktiske hovedregel. Dette har også sammenheng med at de fleste lånefinansierer store deler av kjøpesummen, og at långivere vil kreve at grunnbokshjemmelen tinglyses på kjøper i forbindelse med overdragelsen, slik at pantedokument kan tinglyses formelt riktig. De typiske situasjonene hvor tinglysning droppes når privatperson erverver bolig eller fritidseiendom, er når eiendommen gis i arv eller gave innad i familier.

Når erverver er næringsdrivende, ser vi oftere at tinglysning av erverv droppes. For eksempel er det ikke uvanlig at eiendomsutviklingsselskap som kjøper eiendom for å bygge boliger som senere skal selges til sluttbrukere, avventer tinglysning. For å unngå betaling av «dobbel dokumentavgift» ved utvikling av eiendommen vil tinglysning utsettes til eiendommen er ferdigbebygd og selges til forbrukere. Videre vil tinglysning ofte droppes i situasjoner hvor eiendommen overdras med sikte på tiltenkt videresalg til ny kjøper.

Praktiske problemer og konsekvenser ved manglende tinglysning

Det bærende argumentet for å tinglyse en eiendomsoverdragelse er å gi eiendomsretten rettsvern. Dersom tidligere eiers økonomi er dårlig, vil eiendommen ved en konkurs i verste fall kunne tilfalle konkursboet selv om kjøpesummen er betalt fullt ut. Uten tinglysning har man heller ikke vern mot at tidligere eier overfører hjemmelen til eiendommen til andre.

En annen side ved tinglysning, som mange overser, er de praktiske utfordringene som oppstår når man senere ønsker å tinglyse de faktiske eierforholdene. Særlig ser vi at det kan oppstå problemer der det har vært flere salgsledd eller når overdragelsen skjedde langt tilbake i tid. Det er ikke alltid lett å finne frem til alle tidligere eiere, dokumentere opphør av selskaper eller innhente skifteattester og testamenter dersom en tidligere eier er avdød privatperson. Arbeidet med å innhente nye signaturer, nødvendige dokumenter og å forklare situasjonen i forbindelse med tinglysningen, er tidkrevende arbeid som kan medføre store advokatkostnader. For utviklingseiendommer oppstår det også utfordringer knyttet til enkelte søknader til kommunen, hvor kommunen krever at hjemmelshaver signerer eller samtykker til søknadene.

Alternativer til tinglysning

Selv om det overordnede rådet er at erverver alltid bør tinglyse overdragelsene, er det som nevnt likevel enkelte situasjoner hvor det enten ikke lar seg gjøre, eller hvor det er svært u hensiktsmessig å tinglyse en overdragelse på akkurat det tidspunktet.

I slike situasjoner er en vanlig fremgangsmåte å utstede et «in blanco»-skjøte, også omtalt som blancoskjøte. Et blancoskjøte signeres av selger mens feltet for kjøper står åpent for senere utfylling og tinglysning. Dersom det skulle bli nødvendig, vil det være mulig å overføre hjemmelen til seg selv i løpet av kort tid, samtidig som det ikke er behov for å innhente ny signatur fra selger dersom alt går som det skal og overskjøting kan skje direkte til den/de som erverver eiendommen senere. I avtale mellom partene inntas det ofte en bestemmelse om at overskjøting skal skje i fremtiden for å hindre at selger blir stående som eier i grunnboken til evig tid.

Ved bruk av blancoskjøte vil kjøper normalt tinglyse en sikringsobligasjon med urådighet på eiendommen slik at tidligere eier er avskåret fra å utføre rettslige disposisjoner uten samtykke fra faktisk eier.

Dersom det er flere salgsledd mellom hjemmelshaver til eiendommen og faktisk eier, må kjøper sørge for å ha kontroll over samtlige ledd. Hvis ordningen med blancoskjøte og tinglyst urådighet er valgt i tidligere salgsledd, må kjøper enten sørge for at den eksisterende urådigheten slettes i forbindelse med at ny tinglyses, eller i det minste være sikker på at den tidligere urådigheten lar seg slette.

Ved utstedelse av blancoskjøte hvor tidligere eier er et selskap, bør kjøper ha kontroll på hvem som har signaturrett og hvem som kommer til å ha det på tidspunktet for tinglysning av overdragelsen, ettersom tinglysningen kan vanskeligjøres dersom signatur på skjøtet ikke samsvarer med signaturrett i selskapet som har hjemmelen til eiendommen. Det vil derfor være viktig å beholde firmaattesten som var gjeldende på signaturtidspunktet.

I kombinasjon med blancoskjøte er det vanlig at selger utferdiger en generalfullmakt som setter kjøper i stand til å foreta rettslige disposisjoner over eiendommen uten at grunnbokshjemmelen er registrert på vedkommende. Dette inkluderer blant annet tinglysning av dokumenter, pantsettelse, søknad om igangsettelse og begjæring om fradeling. I fullmakten bør det presiseres hvorvidt generalfullmakten skal kunne transporteres, og om den skal være ugjenkallelig og begrenset i tid.

Blancoskjøte og generalfullmakt bør brukes med varsomhet

Ovennevnte kan etterlate et inntrykk av at løsningen med blancoskjøte eller generalfullmakt vil være fullgode erstatninger til tinglysning dersom visse forutsetninger er oppfylt. Det er viktig å merke seg at selv om disse løsningene vil frata selger rådighet over eiendommen, vil ikke ervervet av eiendommen være

sikret mot tidligere eiers kreditorer i tilfelle konkurs.

I en avgjørelse avsagt av Høyesterett 5. januar 2017 (Forusstranda-dommen, HR-2017-33-A) var spørsmålet om en eiendomsinvestor, som hadde ervervet en større næringseiendom gjennom selskapsrettslig fisjon uten å tinglyse overføringen på nytt selskap, skulle oppnå rettsvern i konkurs. Spørsmålet ble besvart benektende, da Høyesterett uttalte at den som fullt bevisst av økonomiske grunner unnlater å sørge for tinglysning, ikke bør beskyttes i en eventuell konkurs. Saken illustrerer den høyst reelle risikoen ved å operere med blancoskjøte og generalfullmakt for å unngå dokumentavgift.

Manglende tinglysning kan koste deg dyrt!

Konsekvensene av manglende tinglysning vil kunne være omfattende, og det er en rekke forhold man må ha kontroll på dersom man forholdsvis trygt skal unngå tinglysning. Det er potensielt store kostnader forbundet med å slurve med dette arbeidet. Selv om dokumentavgiften kan utgjøre en betydelig sum ved høye salgsverdier, kan den sees på som en billig forsikringspremie fordi den vil sikre kjøper mot tidligere eiers kreditorer. Summen som spares på å ikke betale dokumentavgift er langt mindre enn summen som i verste fall kan gå tapt.

Ved overdragelse av fast eiendom er utgangspunktet at selger signerer på et skjøte som angir kjøper som ny hjemmelshaver.

