

## 1. GODE RÅD VED KJØP/FESTE AV TOMT, EVENTUELT MED HYTTE

### 1.1 Forhåndsundersøkelser

#### a) Tomt uten hytte

- Ta kontakt med kommuneingeniørkontoret og skaff deg et fullstendig bilde av reguleringsbestemmelsene på det aktuelle stedet. Det kan tenkes at det er byggeforbud.
- Forhør deg om mulighetene for kommunal vannforsyning og eventuelt kloakk.
- Dersom kommunalt vann og avløp ikke er aktuelt, forhør deg om mulighetene for utslippstillatelse.  
Husk: Tillatelse til innlegging av vann forutsetter alltid utslippstillatelse.
- Skaff deg, så langt dette er mulig, fullstendig oversikt over kommunens aktuelle planer/visjoner for det området tomten ligger i.
- Snakk med hyttenaboer og trekk på deres erfaringer.
- Skaff deg fullstendig oversikt over hvilke rettigheter/plikter som grunneier ønsker å knytte til tomten.

Særlig viktig er vei/adkomst og vannforsyning. Alle avtaler her bør tas inn i skjøte/festekontrakt.

#### b) Tomt med hytte

- Her kan det være like viktig med turen til kommuneingeniøren på forhånd. Husk at det ikke er selvfølgelig at du vil få tillatelse til for eksempel tilbygg i fremtiden. Reguleringsbestemmelsene for området bør studeres.
- Samtaler med hyttenaboer og grunneier er også her viktig.
- Studér nøye skjøte/festekontrakt. Dersom du ønsker forandringer i festekontrakten, bør du ta dette opp med grunneier på forhånd.

#### c) I begge tilfeller

- Ta kontakt med Statens Kartverk (tinglysingsmyndighet for hele landet) og skaff deg full oversikt over eventuelle heftelser, pengeheftelser og/eller servitutter som er knyttet til tomten. Husk at det kan være beiterett på tomten selv om dette ikke er tinglyst. (Mye sau "på tramma" kan være en plage.)  
Søk sakkyndig bistand dersom du er i tvil.

## 1.2 Konsesjonsspørsmål

- Skaff rede på om konsesjon er nødvendig - kommuneingeniørkontoret.
- Hvis ja, søk før kontrakter undertegnes.
- Ta eventuell konsesjon inn som forutsetning i kjøpekontrakten, slik at handelen kan gjøres om dersom konsesjon ikke gis.

## 1.3 Kjøp/feste

- Feste kan ofte være like bra som kjøp, og ofte billigere.
- Det viktige er å gjennomdrøfte innholdet i avtalen partene imellom.

## 1.4 Kjøpekontrakt, skjøte/tomt

- Be om forslag til kjøpekontrakt, fremlegg eventuelt forslag selv. Du bør sørge for at kjøpekontrakt utferdiges selv om dette kan synes unødvendig i forkant av skjøtet.
- Dersom en del av avtalen går ut på at grunneieren skal sørge for at pengeheftelser på tomten slettes, må dette tas inn i kjøpekontrakten. Pass på at sletting skjer før penger utbetales. Engasjér eventuelt bank/megler som mellommann.

Husk at dersom tomten skal skilles ut fra et hovedbøl, må grunneieren sørge for at panthaverne i hovedbølet frafaller pantet i den utskilte tomt.

- Skjøtet bør formuleres og gjøres klart, så langt dette er mulig, samtidig med kjøpekontrakten.
- Pass på at alle avtalte rettigheter kommer med i skjøtet.

## 1.5 Festekontrakt

- Festekontraktens innhold er viktig å studere.
- Lov om tomtefeste – 1996-12-20 nr. 106 - har både regler som er fravikelige (andre bestemmelser enn de som fremgår av loven kan avtales mellom partene), og ufravikelige (lovens bestemmelse vil gjelde selv om partene avtaler noe annet). Regelen om at festet ikke kan avtales tidsbestemt for fester er et eksempel på en ufravikelig regel.
- For øvrig vises til det som er sagt under punkt 1.4.

1.6 Kjøpekontrakt, tomt med hytte

- Det som er sagt under punkt 1.4 og 1.5 får tilsvarende anvendelse og betydning her.

1.7 Tinglysing

- Når alle dokumenter er undertegnet og konsesjon eventuelt er oppnådd, er tiden kommet for å sende dokumentene til tinglysing.
- Dersom det er nødvendig å søke om konsesjon, kan det være fornuftig å sende kjøpekontrakten til tinglysing mens søknaden er under behandling.
- Følgende skjemaer skal sendes Statens Kartverk når tinglysing kreves:
  - 1) Skjøte, eventuelt festekontrakt.
  - 2) Konsesjonsbekreftelse, eventuelt erklæring om konsesjonsfrihet.

1.8 Melding om overdragelse/ligningsmyndighetene

- Du plikter ikke å melde ervervelsen direkte til ligningsmyndighetene før i den påfølgende selvangivelse. Det kan imidlertid være fornuftig å sende melding straks.

## 2. SAKSGANGEN I BYGGESAKER, TIPS FOR KLAGE VED AVSLAG

### Utskillelse av tomten. Oppmåling/skylddeling

Dersom tomten ikke tidligere er utskilt og gitt eget gnr. og bnr., eventuelt festnr. som festetomt, må du sørge for at grunneieren fremmer søknad om deleforretning, oppmåling og skylddelingsforretning. Kommunen sender skylddelingsforretningen til tinglysing (en del av prosedyren), og når dette er gjort, er tiden inne for å sende skjøtet (evt. festekontrakten) frem til Statens Kartverk for tinglysing.

Vær oppmerksom på at byggeforbud på stedet også vil bety deleforbud. I så fall må du søke dispensasjon samtidig med delesøknaden.

### Forberedelse av byggesaken

- Forberedelsene som gjøres før byggesaken sendes inn til kommunen er meget viktige for et godt resultat.
- Når forberedelsene er gjennomført og tegninger og andre planer er klare, kan det være en god investering å ta kontakt med de nærmeste naboene og grunneier før dokumentene sendes inn. Eventuelle misforståelser kan da ryddes av veien, og justeringer kan foretas så langt man blir enige.

- Husk at forberedelsene også omfatter eventuell søknad om utslippstillatelse hvis dette er nødvendig/ønskelig.

#### Fremsending av byggesaken

- Til byggesøknaden skal følgende dokumenter legges ved:
  - 1) Tegninger. Det kreves tegninger av alle fasader og planløsninger (plan- og snitt-tegninger). Dessuten kreves situasjonstegning, dvs. kart over tomt og ønsket plassering av hytta.
  - 2) *Søknad om byggetillatelse* i utfylt og undertegnet stand.
  - 3) *Gjenpart av nabovarsel* i kvittert stand. Nabovarslene sendes direkte til de berørte.
  - 4) Søknad om utslippstillatelse eventuelt med utførlig tegning av det foreslåtte rensaneanlegg. Studér forskriftene til forurensingsloven nøye, og formuler søknaden i pakt med disse.
  - 5) Søknad om dispensasjon fra byggeforbud. Denne kan eventuelt (med fordel) sendes separat før selve byggesøknaden fremmes.
- Når byggesaken er ferdig til fremsending, kan det være fornuftig å ta kontakt med kommuneingeniørkontoret og be om en konferanse der hele byggesøknaden gjennomgås. Formelle feil kan da rettes opp, slik at tid spares. Det kan også tenkes at kommuneingeniøren har oppfatninger om det faktiske innhold i søknaden, som bør diskuteres på forhånd. Slike ting kan for eksempel være høyden på bygget, takvinkel, størrelsen på grunnflaten og lignende. Kommuneingeniøren plikter å gi deg veiledning i saken.
- Selv om byggesaken etter kommuneingeniørens syn har liten mulighet til å føre frem, bør du ikke la deg stoppe. Send den frem. På den annen side, er det ikke sikkert at kommuneingeniørens positive innstilling vil føre til et lykkelig resultat.
- Søk sakkyndig bistand i alle spørsmål der du føler deg usikker.

#### Sakens oppfølging

- Når byggesaken er fremsendt er det viktig med en viss oppfølging fra søkerens side.
- Skaff rede på navnet på saksbehandler og ta gjerne direkte kontakt med denne. Kanskje kan forhold i søknaden rettes slik at en negativ innstilling rettes til positiv.

### Igangsetting av byggingen

- Når du har fått byggetillatelse, er denne *virksom* i tre år. Dette betyr at byggingen må være igangsatt innen denne tidsfrist, og det må være en viss kontinuitet i byggingen. Det er imidlertid ikke noe krav at byggingen skal være ferdigstilt innen tidsfristen.
- Pass på at byggingen skjer i samsvar med gitt byggetillatelse.
- Vær nøye med de avtaler som inngås med utførende entreprenør.

### Oppfølging under byggeprosessen

- Det er god investering å avsette litt tid til en jevnlig oppfølging av byggeprosessen.
- Vær observant på spørsmålet om å ta forhold opp med bygningsmyndighetene på forhånd dersom forandringer ønskes underveis.
- Vær nøye med å inngå ordentlige avtaler med byggmester dersom problemer, f.eks. med forandringer, opptrer underveis. Slike avtaler må være spesifikke og skriftlige. Skriv eventuelt bekreftende brev.

### Avslag, begrunnelse, klage

- Dersom byggesøknaden blir avslått, bør du studere nøye hva bygningsmyndighetene sier om hvorfor søknaden ikke har nådd frem. Erfaring tilsier at begrunnelsen ofte er sjablonmessig og ufullstendig, og dermed ikke tilfredsstillende lovens krav. Be i så fall straks om kommunens fullstendige og konkrete begrunnelse.
- Be også om orientering om klageadgangen dersom slik orientering ikke gis uoppfordret.
- Fremsend snarest en begrunnet klage, og be om å bli kontaktet dersom supplerende opplysninger ønskes. Be om møte med saksbehandler. Etaten plikter å bistå også her. Husk at klage alltid sendes til den etat som har fattet vedtaket.
- Er du i tvil om hvordan du skal håndtere klagesaken, bør du søke sakkyndig bistand.
- Følg opp ved å kontakte klagebehandler dersom du synes det tar for lang tid.

## **GENERELLE RÅD**

Søk alltid sakkyndig bistand tidlig i prosessen dersom du er usikker.

Norges Hytteforbund forvalter slik ekspertise som du har behov for, og vil kunne rettlede medlemmene innenfor de rammer som gjelder for dette.

Utover det at byggesaken bør forberedes grundig, er det et godt råd at du ikke bør akseptere avslag uten videre. Benytt den klageadgang som er instituert i lovverket.

**LYKKE TIL!**