

## Adius advokater – Fast eiendom

Fast eiendom og spørsmål i denne forbindelse omhandler en rekke forskjellige og omfangsrike problemstillinger:

- Kjøp og salg - reklamasjoner
- Eiendomsmegling
- Naborett
- Husleierett
- Bygge- og entrepriserett

### Kjøp og salg - reklamasjoner

De aller fleste av oss er en eller flere ganger i livet involvert i prosessen omkring kjøp eller salg av bolig. Det kan være kjøp eller salg av helt ny bolig eller det kan være tale om salg/kjøp av brukt bolig.

I en slik prosess vil privatpersoner normalt bistås av profesjonelle – eks eiendomsmeglere – og salgs- eller kjøpsprosessen gjennomføres som forventet. I noen tilfeller oppstår det imidlertid problemstillinger i tilknytning til kjøpet. Det kan dreie seg om formelle forhold som eks spørsmål om eierforhold eller rettigheter i eiendommen. Det kan også dreie seg problemstillinger som knytter seg til bruken av den aktuelle eiendom – herunder forhold til utenforstående.

En vesentlig del av vår oppdragsmengde knytter seg nettopp til problemstillinger i forbindelse med kjøp og salg av fast eiendom - særlig vurderinger og krav i tilknytning til feil og mangler ved boligen. På dette felt har Adius advokater særlig kompetanse og erfaring og vi håndterer fortløpende saker med denne type problemstillinger.

### Eiendomsmegling – bistand til oppgjør ved salg/kjøp av fast eiendom

Adius advokater ans driver vanligvis ikke eiendomsmegling i tradisjonell forstand. Dvs at vi ikke formidler salg av fast eiendom på linje med foretak som driver eiendomsmeglervirksomhet.

Imidlertid foretar vi oppgjør i de tilfeller der en kjøper og en selger har blitt enige om et kjøp og uten at eiendommen har vært frembudt for salg gjennom en eiendomsmegler. I disse sakene bistår vi med utarbeidelse av kjøpekontrakt, skjøte og alt det som for øvrig er nødvendig for å få gjennomført kjøpet forsvarlig - i både kjøper og selgers interesse.

Vi bistår også næringsdrivende ved kjøp/salg av fast eiendom – herunder med virksomhetsoverdragelse.

### Naborett

Med naborett menes tradisjonelt de rettsregler som er utformet med sikte på forholdet mellom naboer – hvor grensen går, hva man kan gjøre på egen eiendom og hva man må finne seg i at naboen gjør på sin eiendom. Naborettlige forhold er regulert i en rekke lover, men det er særlig naboloven og grannegjerdeloven som naturlig kan betraktes som naborettslige.

I tillegg finnes et omfattende offentligrettslig regelverk med konsekvenser for forholdet mellom naboer. Særlig gjelder dette plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

Det generelle utgangspunkt er at enhver skal kunne utnytte egen eiendom slik man ønsker. Utgangspunktet har imidlertid klare begrensninger dersom utnyttelsen av eiendommen er til plage eller sjenanse for øvrige naboer. Dersom tålegrensen overskrides vil det bla. kunne være aktuelt å kreve retting, vederlag eller erstatning.

Adius advokater ans bistår jevnlig oppdragsgivere i forbindelse med naborettslige problemstillinger.

## Husleierett

**Husleieloven** regulerer plikter og rettigheter i forholdet mellom leier og utleier av boliger.

Leieforholdet reguleres av husleieloven av 26. mars 1999. Loven er preseptorisk ved boligleie, dvs. at det ikke kan avtales vilkår som stiller leietaker dårligere enn etter loven.

Selv om det ikke er noe vilkår etter loven anbefales det alltid å inngå skriftlig leieavtale før innflytting. Begge parter vil regelmessig være tjent med at de mest sentrale delene av leieforholdet nedtegnes i en avtale mellom partene. Avtalen bør blant annet beskrive forhold som depositum, husleiens størrelse og muligheter for regulering, fordeling av kostnader, vedlikehold, leieperiode mv.

Husleieloven vil alltid gjelde som supplement til avtalen.

Ved opphør av husleieforhold gjelder strenge krav til oppsigelsens form og begrunnelse. Leietaker er normalt undergitt betydelig beskyttelse, og det er særlige prosessuelle regler for tvister knyttet til oppsigelser/heving av husleieavtaler. Formfeil eller uriktig begrunnelse for oppsigelse vil ofte medføre at oppsigelsen blir underkjent.

Så vel utleier som leietaker vil normalt kunne få nyttig rådgivning og bistand i forbindelse med opphør av husleieforhold.

Adius advokater ans kan tilby bistand til utleiere eller leietakere i forbindelse med **inngåelse av leieavtale, under leieperioden eller ved opphør av husleieforhold.**

Saker vedrørende opphør av husleieforhold tilhører de prioriterte områder under ordningen med fri retts hjelp.

## Bygge- og entrepriserett

Adius advokater arbeider løpende med bygg- og anleggssaker for byggherrer, entreprenører og forbrukere.

Bygg- og entrepriserett omhandler rettsreglene om anbudskonkurranser, kontraktsforholdet mellom byggherre og entreprenør og kontraktsforholdet mellom forbruker og entreprenør.

På forbrukerområdet er reglene i bustadoppføringsloven den sentrale rettskilde ved siden av lov om håndverkertjenester. Reglene er i stor utstrekning preseptoriske, dvs. at man ikke kan avtale vilkår som stiller forbrukeren dårligere enn etter loven.

På det profesjonelle området hvor begge avtaleparter er næringsdrivende er det avtalefrihet uten bindinger i bestemte lovregler. Det foreligger imidlertid en rekke kontraktsstandarder som svært ofte velges som bakgrunnsteppe for kontraktsforholdet. Det vanlige i saker mellom profesjonelle byggherrer og entreprenører er at man henviser til standarder som utfylling av det som er uttrykkelig avtalt mellom partene.

Det har de siste år skjedd store forandringer i disse kontraktsstandardene de seneste årene. Noen av de mest sentrale i bruk pr. i dag er NS 8405 Norsk bygge- og anleggskontrakt, NS 8406 Forenklet norsk bygge- og anleggskontrakt (forenklet utgave av NS 8405), NS 8400 Regler om anskaffelser til bygg og anlegg ved anbudskonkurranser.

Adius advokater ans kan tilby bistand til oppdragsgivere under hele prosessen fra kontraktsinngåelse og **kontraktsgjennomføring eventuell etterfølgende tvisteløsning.**