



Norges miljø- og  
biovitenskapelige  
universitet

**Masteroppgave 2021 30 stp**  
Fakultet for landskap og samfunn

## **Opsjonsavtaler – Når eiendomsutvikleren sitter på rettighetene**

Option contracts – When the property developer  
holds the rights

**Peter Grande Lund**

Master i eiendom  
Fakultet for landskap og samfunn

## **Forord**

Denne masteroppgaven markerer slutten på en femårig utdannelse innen eiendomsfag ved Norges Miljø- og Biovitenskapelige Universitet (NMBU). Oppgaven har et omfang på 30 studiepoeng og er gjennomført våren 2021.

Det har vært fem innholdsrike år med et godt studentmiljø, et fagmiljø med høy kompetanse innenfor de forskjellige fagområdene som utgjør eiendomsstudiet, og jeg sitter igjen med mye verdifull kunnskap som vil være nyttig i arbeidslivet.

Jeg vil benytte muligheten til å takke min veileder Lars Baklund for veiledning og nyttige innspill underveis i prosessen. Det har vært et annerledes år siden koronaviruset brøt ut i Norge i mars 2020, og det har preget arbeidshverdagen for studentene. Jeg anser veiledningstimene som nyttige og motiverende under disse omstendighetene.

Videre vil jeg også takke partene som har bidratt til oppgaven gjennom intervjuer.

## Sammendrag

Tema for masteroppgaven er opsjonsavtaler, og hvorvidt disse avtalene kan påvirke planprosessene i kommunen med tanke på hvilke områder som blir prioritert for omregulering.

Hovedproblemstillingen til oppgaven er: Blir områder hvor det foreligger opsjonsavtaler prioritert foran andre områder for utvikling?

Opsjonsavtaler inngås typisk mellom eiendomsutviklere og grunneiere, hvor eiendomsutviklerne ønsker å sikre seg rettighetene til å kjøpe en eiendom frem i tid. Det har tidligere vært forsket på ulike problemstillinger sett fra grunneiernes og eiendomsutviklernes perspektiver. Denne oppgaven vil gå nærmere inn på sammenhengen mellom opsjonsavtalene og planmyndighetenes planprosesser.

Gjennom problemstillingene, teori og intervju av representanter fra planavdelingen i kommuner som empiri, skal oppgaven belyse planmyndighetenes perspektiv på opsjonsavtalene. Først gjennom teorien i kapittel 3, videre til empiri i kapittel 4 og drøftelser og konklusjoner i kapittel 5.

Oppgaven viser at det i stor grad er eiendomsutviklere som tar initiativ til å utvikle områder i Norge. Hvorvidt opsjonsavtalene har innvirkning på prioritering av områder vil avhenge av påvirkning på politikere og forholdet mellom prosjekter og kommuneplanens samfunnsdel og arealdel.

## **Abstract**

The topic of this master's thesis is option contracts, and whether these contracts can affect the planning processes in the municipality regarding which areas are prioritized for re-regulation.

The main research topic for the thesis is: Are areas where option contracts exist prioritized over other areas of development?

Option agreements are typically made between property developers and landowners, where the property developers wish to secure the rights to buy a property in the future. Previous studies have been carried out on various research topics from the perspective of landowners and property developers. This thesis will explore the relationship between the option contracts and the planning authorities' planning processes.

Through the research topics, theory, and interviews of representatives from the planning department in municipalities as empirical data, the thesis shall shed light on the planning authorities' perspective on the option contracts. First through the theory in chapter 3, on to empirical data in chapter 4 and discussions and conclusions in chapter 5.

The thesis shows that it is largely property developers who take the initiative to develop areas in Norway. Whether the option contracts affect the prioritization of areas will depend on the influence on politicians and the relationship between projects and the municipal plans.

# Innholdsfortegnelse

1	Innledning .....	8
1.1	Tema for oppgaven .....	8
1.2	Problemstillinger .....	8
1.3	Tidligere arbeider .....	9
1.4	Kort om opsjonsavtaler.....	11
1.5	Kort om planmyndighetene .....	11
1.6	Avgrensninger .....	12
1.6.1	Geografisk avgrensning.....	12
1.6.2	Juridisk avgrensning.....	12
1.6.3	Økonomi og risiko.....	13
1.6.4	Grunneieres og eiendomsutviklers perspektiver .....	13
1.7	Oppgavens oppbygning .....	14
2	Fremgangsmåte og metode .....	14
2.1	Fremgangsmåte.....	14
2.2	Valg av metode.....	16
2.3	Reliabilitet, validitet og representativitet.....	16
3	Teori.....	18
3.1	Opsjonsavtaler .....	18
3.2	Risiko.....	19
3.3	Eiendomsutvikling.....	21
3.3.1	Eiendomsutvikling som fagbegrep.....	21
3.3.2	Aktører innenfor eiendomsutvikling .....	22
3.3.3	Eiendomsutvikling i tidlig fase .....	22
3.4	Planmyndigheter .....	25
3.5	Politikk.....	25
3.6	Planer .....	26
3.6.1	Kommuneplan .....	26
3.6.2	Kommunedelplan .....	27
3.6.3	Reguleringsplan.....	28
3.7	Planprosess .....	29

3.7.1	Oppstartsfasen .....	29
3.7.2	Utredninger og planløsninger .....	30
3.7.3	Utarbeidelse av planforslag .....	32
3.7.4	Høring og offentlig ettersyn av planforslag .....	33
3.7.5	Behandling av innsigelser .....	33
3.7.6	Sluttbehandling.....	34
4	Empiri .....	35
4.1	Presentasjon av intervjuobjekter.....	35
4.2	Presentasjon av resultater .....	36
5	Drøftelse av resultater og konklusjon på problemstillinger .....	47
5.1	Vet du i hvilke områder som er omregulert de siste årene det forelå opsjonsavtaler på forhånd?.....	47
5.2	Når i planprosessen får kommunen vite om opsjonsavtalen for disse områdene? .....	48
5.3	I hvilken grad har opsjonsavtalen blitt tatt opp som et tema underveis i planprosessen?.....	49
5.4	Når kommunen ser på hvilke områder som skal omreguleres til boligbygging, er det ofte flere alternativer hvor noen områder har opsjonsavtaler mens andre ikke? .....	50
5.5	Hvor ofte setter kommunen i gang omregulering og planprosesser uten at rettighetene til området er på plass for utbygger?.....	50
5.6	Omregulerer kommunen områder hvor det er kjent at grunneier(e) ikke er interessert i utbygging? .....	51
5.7	Opplever kommunen press fra utbyggere i områder med opsjon?.....	52
5.8	Hva skjer med områder som omreguleres hvor kommunen ikke har kunnskap om rettighetene?.....	52
5.9	Delproblemstilling 1: Opplever kommunene at de kan velge fritt hvilke områder som skal omreguleres? .....	53
5.10	Konklusjon - delproblemstilling 2: Hvilken påvirkning har opsjonsavtaler for planprosesser i kommunene?.....	53
5.11	Konklusjon - Delproblemstilling 3: Hvilke faktorer gjør at utviklingseiendommer med opsjonsavtaler har større eller mindre sjanse for å bli realisert? .....	54
5.12	Konklusjon – hovedproblemstilling: Blir områder hvor det foreligger opsjonsavtaler prioritert foran andre områder for utvikling? .....	55
6	Oppsummering og avslutning .....	56
7	Kilder og vedlegg.....	58
7.1	Litteratur .....	58
7.2	Elektroniske kilder og tidsskrifter .....	58

8. Vedlegg 1: Intervjuguide.....60

## **Figurliste**

Figur 1: Oversikt over den samlede planprosessen for kommuneplan .....	29
--	----



# **1 Innledning**

## **1.1 Tema for oppgaven**

Tema for denne masteroppgaven er opsjonsavtaler og om bruken av disse kan ha innvirkning på planprosessene til kommunene, og føre til at enkelte områder blir prioritert foran andre for omregulering. Det er tidligere skrevet oppgaver om opsjonsavtaler sett fra eiendomsutviklernes og grunneiernes perspektiver, men det er skrevet lite om kommunenes perspektiver og hvordan opsjonsavtalene eventuelt kan påvirke planprosessene i kommunene. Derfor syns jeg det har vært spennende å studere disse sammenhengene nærmere.

## **1.2 Problemstillinger**

Hovedproblemstillingen for oppgaven er:

- Blir områder hvor det foreligger opsjonsavtaler prioritert foran andre områder for utvikling?

Videre følger delproblemstillinger som skal være med og underbygge hovedproblemstillingen:

- Opplever kommunene at de kan velge fritt hvilke områder som skal omreguleres?
- Hvilken påvirkning har opsjonsavtaler for planprosesser i kommunene?
- Hvilke faktorer gjør at utviklingseiendommer med opsjonsavtaler har større eller mindre sjanse for å bli realisert?

Hovedproblemstilling med delproblemstillinger skal forsøke å svare på hvordan opsjonsavtalene påvirker planprosessene i kommunen. Dette betyr at det vil være behov for å utdype hvordan planprosessene i kommunene fungerer for å få oversikt over sammenhengene. Når kommunene skal omregulere arealer til boligformål hvis det er behov for flere boliger, kan det være flere områder og eiendommer hvor eiendomsutviklere allerede sitter med rettighetene. Spørsmålet er da om opsjonsavtalene som foreligger utfordrer planprosessene og eventuelt blir prioritert foran andre områder.

### **1.3 Tidligere arbeider**

Det har tidligere blitt skrevet masteroppgaver om opsjonsavtaler ved NMBU, men hvor eiendomsutviklerne og grunneiere har vært i fokus. En opsjonsavtale vil i praksis kun ha verdi for eiendomsutviklerne dersom politikerne i kommunen omregulerer området hvor det foreligger opsjon til formålet eiendomsutviklerne hadde da opsjonsavtalen ble inngått. Det dannet grunnlaget for at jeg kan bygge videre på forskningen som er gjort tidligere, men samtidig belyse temaet fra et annet perspektiv.

I 2020 skrev Per Gunnar Hval og Simen Lunde masteroppgave om opsjonsavtaler fra grunneiernes ståsted. Problemstillingen var hvilke utfordringer grunneiere kan møte når det gjelder opsjonsavtaler. Oppgaven er altså vinklet fra grunneiernes perspektiv, hvor jeg skal se på kommunenes perspektiv.

I 2019 ble det skrevet tre oppgaver om opsjonsavtaler. Sofie K. Dønnum skrev om risiko, planprosess og mulig forbud. Deler av denne oppgaven vil overlapse med min oppgave, men det gjelder i hovedsak teorien om opsjonsavtaler i seg selv og teori om planprosesser. Eirik M. Lunde og Nils A. R. Nordhov skrev om opsjonsavtalers påvirkning på risiko i eiendomsutvikling. Det vil i motsetning til disse oppgavene ikke være risiko og økonomi som er hovedfokus for mitt forskningsprosjekt, men sammenhengen mellom opsjonsavtalene og planprosessene. Christian B. Nordin og Jacob T. Koren skrev den siste oppgaven fra 2019, og her var det eiendomsutviklerne som var i fokus hvor de så på eiendomsutviklernes bruk av opsjonsavtaler ved akkvisisjon av utviklingseiendom i Follo og Østfold.

I 2018 ble det også skrevet tre oppgaver om opsjonsavtaler ved NMBU. Mats M. Littmann skrev om forekomster av opsjonsavtaler i grunnboka. Oppgaven undersøkte om det kunne finnes spor av opsjonsavtaler i grunnboka, sett i lys av samfunnsdebatten rundt bruk av opsjonsavtaler på områder med dyrka mark. Johan B. Hille-Dahl skrev oppgaven «Opsjonsavtaler: en studie blant eiendomsutviklere i Norge» med vekt på eiendomsutviklernes bruk av avtalene samt fordeler og ulemper dette kan medføre. Den siste oppgaven fra 2018 skrevet av Daniel Jørgensen og Davin Q. Nguyen undersøkte eiendomsutviklernes bruk av opsjonsavtaler ved akkvisisjon av utviklingseiendommer i Oslo.

## **1.4 Kort om opsjonsavtaler**

«En opsjon betyr en rettighet, men ikke en forpliktelse, til å erverve en eiendom, eller en del av den» (Leikvam & Olsson, 2014, s. 49)

Man kan skille mellom kjøpsopsjoner og salgsopsjoner. Sett i lys av problemstillingene og opsjonsavtaler innen fast eiendom er det kjøpsopsjoner som er mest aktuelle. Salgsopsjoner er gjerne forbundet med varer eller verdipapirer.

Opsjonsavtalene, kjøpsopsjoner, fungerer som en forkjøpsrett for rettigheter til eiendommer for eiendomsutviklerne. Utviklerne betaler da gjerne en avtalt sum til grunneierne for å få forkjøpsrett til å kjøpe eiendommene frem i tid. Dette vil være aktuelt dersom en eiendomsutvikler ser for seg utvikling i et område frem i tid, men at det i dag for eksempel ikke er riktig arealformål i kommuneplanens arealdel eller at boligmarkedet i et område er mettet på tidspunktet opsjonsavtalen inngås.

## **1.5 Kort om planmyndighetene**

I plan og bygningsloven § 3-2 står det at: «Ansvaret for planlegging etter loven ligger til kommunestyrene, regionale planmyndigheter og Kongen ...»

I denne oppgaven vil det være kommunen som planmyndighet som får mest oppmerksomhet, ettersom det er kommunene ved kommunestyrene som har myndighet til å vedta omreguleringer av områder i arealdelen i kommuneplanen.

Kommunens planmyndighet og formålet med den er beskrevet i plan- og bygningsloven § 3-3: «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.»

## **1.6 Avgrensninger**

### **1.6.1 Geografisk avgrensning**

For å belyse problemstillingene har jeg valgt å fokusere på østlandsområdet og kommuner med nærhet til Oslo. I de største byene brukes gjerne opsjonsavtaler mindre ettersom konkurransen om eiendommene er større. Derfor bestemte jeg meg tidlig for å unngå de største byene. Mer informasjon om utvalg kommer i kapittel om metode og fremgangsmåte.

### **1.6.2 Juridisk avgrensning**

Oppgaven er en samfunnsvitenskapelig oppgave, ikke en juridisk oppgave. Det vil likevel være behov for å gå inn lovverk som omhandler planmyndighetene, planene

og planprosessene. Dette vil for eksempel gjelde for hele planprosessen for kommuneplan som er forankret i plan- og bygningsloven.

Eventuelle lovendringer som er underveis og kan endre forutsetningene for bruken av opsjonsavtaler, og den politiske situasjonen i kommunene som er representert i oppgaven, vil ikke behandles.

### **1.6.3 Økonomi og risiko**

Opsjonsavtalene medfører betydning for økonomi og risiko for eiendomsutviklerne som jeg kommer tilbake til i teoridelen av oppgaven. Ettersom problemstillingene ikke direkte omhandler disse momentene, vil det ikke gjennomføres økonomiske analyser og risikoanalyser i forbindelse med bruken av opsjonsavtalene. Det vil likevel være behov for å se på forholdet mellom økonomi og risiko sett i sammenheng med reguleringsprosesser og bruken av opsjonsavtalene.

### **1.6.4 Grunneieres og eiendomsutviklers perspektiver**

Tidligere masteroppgaver har hatt fokus på eiendomsutviklernes og grunneiernes perspektiver på opsjonsavtalene. Derfor vil det i liten grad bli forsket videre på dette, men heller belyse temaet sett fra planmyndighetenes perspektiv. I teoridelen av oppgaven vil jeg likevel gå nærmere inn på eiendomsutvikling som begrep samt eiendomsutvikling i tidlig fase for å vise sammenhengene mellom opsjonsavtalene, eiendomsutviklerne og planmyndighetene.

## **1.7 Oppgavens oppbygning**

Oppgaven er delt opp i seks kapitler. Kapittel 1 er en innledning til oppgaven hvor mottaker får mulighet til å få en oversikt over forskningsprosjektet. Kapittel 2 omhandler hvilken metode og fremgangsmåte som er brukt. Kapittel 3 er et teorikapittel som har som formål å bygge opp et godt kunnskapsgrunnlag om planmyndighetene, eiendomsutviklerne, planprosessen mm. for å kunne drøfte resultatene fra empiridelen på en hensiktsmessig måte. Videre er kapittel 4 empirikapittelet hvor resultatene og funnene blir presentert. Kapittel 5 drøfter resultatene presentert i kapittel 4 og i kapittel 6 avsluttes oppgaven med eventuelle konklusjoner.

## **2 Fremgangsmåte og metode**

### **2.1 Fremgangsmåte**

Det første som ble gjort etter valg av tema var å innhente informasjon og relevant litteratur. Det er ikke skrevet mye litteratur om selve opsjonsavtalene, men om eiendomsutviklingen og eiendomsutviklingen i tidlig fase hvor opsjonsavtalene er aktuelle finnes det både bøker og artikler som er relevante. Tidligere masteroppgaver ble også studert, for å unngå å besvare de samme problemstillingene som har blitt stilt tidligere.

Problemstillingene ble utarbeidet for å forsøke å belyse nye perspektiver som omhandler opsjonsavtalene. Planmyndighetenes perspektiv ble da valgt ettersom de tidligere masteroppgavene i hovedsak hadde fokusert på risiko, mulig forbud, grunneiernes perspektiver og eiendomsutviklernes perspektiver.

Etter samtale med veileder om utvalg og geografisk avgrensning ble østlandsområdet valgt som geografisk avgrensning. Målet var å få snakket med representanter fra kommunenes planavdelinger i kommuner med ulike egenskaper, men hvor alle hadde nærhet til Oslo. Ved å snakke med ansatte i planavdelingen fremfor f.eks. politikerne i kommunen blir ikke svarene farget av politisk tilhørighet og meninger, og ved å finne intervjuobjekter med lang erfaring med planarbeid er det også mulig å se på eventuelle forskjeller i planprosessene ut fra den politiske sammensetningen i kommunestyret.

Etter metode var valgt og oppgaven var planlagt ble det utarbeidet en intervjuguide med spørsmål som skulle belyse problemstillingene. Etter søknad til Norsk senter for forskningsdata var godkjent ble det kontaktet et titalls kommuner som oppfylte vilkårene som ble satt for utvalget.

Det ble i alt intervjuet to informanter. Målet var tidlig å få intervjuet rundt fire informanter i samråd med veileder. Tidlig i prosessen ble det kontaktet sju kommuner, hvor to av kommunene kom med positiv tilbakemelding. Dette er de to kommunene som representerer empiridelen av oppgaven. Videre ble det kontaktet flere kommuner som oppfylte ønsket om nærhet til Oslo samt at de hadde ulike egenskaper med hensyn til vekst, befolkningstall mm. Noen av kommunene svarte at det ikke var aktuelt ettersom opsjonsavtaler ble benyttet mye i deres kommune, noen svarte at det dessverre ikke var tid til å gjennomføre intervjuer dette halvåret på grunn av arbeidsmengde, mens andre kommuner ikke ga tilbakemelding. Det ble derfor forsøkt å oppnå kontakt via telefon til ulike kommuner gjennom deres offentlige kontaktliste, men jeg lyktes ikke med dette. Se punkt 2.3.



## **2.2 Valg av metode**

Metoden som er brukt i oppgaven er kvalitativ metode, med gjennomføring intervjuer med semistrukturert intervjuguide.

Kvantitativ metode ble tidlig vurdert som uaktuelt ettersom metoden gjerne brukes for å generalisere ved hjelp av innhenting av kvantitativ data som gjerne kommer til uttrykk ved bruk av tall. I motsetning til kvalitativ metode hvor dataene vanligvis foreligger i form av tekst (Grønmo, u.å.)

For å best belyse kommunenes perspektiver på bruken av opsjonsavtale anså jeg det som mer hensiktsmessig å benytte kvalitativ metode for å få meninger og kunnskap om temaet beskrevet med ord. Dette gjør det mulig å gå grundigere inn i tema og legger til rette for at informantene kan legge til andre perspektiver og refleksjoner rundt bruken av opsjonsavtalene dersom de ønsket dette. Da kan man potensielt finne flere relevante problemstillinger som kan forskes på videre, eller få svar på spørsmål man kanskje selv ikke ville tenkt på å stille dersom man benyttet f.eks. et spørreskjema for innhenting av data med bruk av kvantitativ metode.

## **2.3 Reliabilitet, validitet og representativitet**

Reliabiliteten, validiteten og representativiteten til empirien som er innhentet beskriver kvaliteten på data som er innhentet og at denne data er egnet til å drøfte og besvare problemstillingene i oppgaven.

For å sikre reliabilitet ble det utarbeidet en intervjuguide med spørsmål som ble stilt likt til alle informanter. Noen av spørsmålene åpnet for at intervjuobjektene kunne utdype og svare fritt med eksempler, og noen av digresjonene som oppsto under

intervjuet er utelatt fra resultatene da det ikke nødvendigvis hadde relevans. Jeg som intervjuer ledet da intervjuobjekt tilbake til spørsmål som skulle besvares for å ha relevans til problemstillingene.

Validiteten til studien handler om man kan trekke gyldige slutninger om tema basert på innhentet data. Intervjuene ble gjennomført på en måte som gjør det mulig å diskutere og drøfte resultater sett opp mot problemstillingene og teorien. Fremgangsmåte og metode beskrives i dette kapitlet for å underbygge validiteten. Det som vil trekke ned validiteten noe for denne studien er representativiteten som vil være noe svak på grunn av antall informanter. Representativitet betyr om studien gir grunnlag for å si at resultatene er representative for gruppen man undersøker. Det vil med bakgrunn i antall informanter derfor være vanskelig å si at funnene i studien vil representere alle kommunale planmyndigheter i Norge, men det vil likevel danne et grunnlag for videre forskning på tema på bakgrunn av funnene, samt at informantene som ble intervjuet var godt kvalifiserte til å besvare spørsmålene og hadde lang erfaring. Det finnes ingen øvre eller nedre grense på antall informanter man skal bruke i en studie, men Postholm (2010) anbefaler minst tre.

## 3 Teori

### 3.1 Opsjonsavtaler

«En opsjon betyr en rettighet, men ikke en forpliktelse, til å erverve en eiendom, eller en del av den» (Leikvam & Olsson, 2014, s. 49)

Innen eiendomsutvikling dreier dette om å kjøpe en rettighet til hele eller deler av en eller flere eiendommer man har planer om å kunne utvikle et prosjekt på ved et senere tidspunkt.

Innholdet i opsjonsavtalene kan variere, men inneholder gjerne noen faste elementer som besvarer følgende spørsmål:

- Hva omfatter opsjonen?
- Hvem er opsjonshaver og opsjongiver?
- Hvor lenge skal opsjonen vare?
- Skal det utbetales opsjonsvederlag?
- Hvilke plikter og begrensninger har partene i opsjonstiden?

Dersom eiendomsutvikler ser for seg et større prosjekt med flere grunneiere, er det ingenting i veien for å lage opsjonsavtaler med flere opsjongivere.

(Advokatfirmaet Pind, 2018)

Avtalene er som nevnt tidsavgrenset, og grunneier blir som regel honorert med vederlag. Enten kontant ved kontraktsinngåelse, eller ved å organisere så grunneier kan ta del i prosjektet som deleier og tjener på at prosjektet blir vellykket. Her er det avtalefrihet og partene kan i utgangspunktet inngå en avtale med den strukturen de foretrekker, så lenge den ikke er lovstridig.

Dersom ikke prosjektene gjennomføres, vil gjerne eiendomsutvikleren ikke få tilbakebetalt sitt vederlag dersom dette ble utbetalt ved inngåelse av opsjonsavtalen. Det kommer selvsagt an på innholdet i avtalen og hvordan honoreringen er strukturert. Dette vederlaget er en pris man betaler for å minimere risikoen i tidlig fase. Man kan dermed si at avtalen fungerer som en slags forsikringspremie. Eller det kan være en måte å sikre seg arealer på frem i tid, dersom markedet er mettet for eksempelvis leiligheter i 5 år frem i tid i det aktuelle området. Det vil da ikke nødvendigvis være hensiktsmessig å kjøpe eiendommen, men å kjøpe rettigheten til å kunne kjøpe den senere. Mye kan oppstå på 5 år, og tidsperspektivet er veldig viktig for eiendomsutviklerne.

Typiske rettigheter og begrensninger som følger av en slik avtale vil være at grunneieren ikke kan selge eiendommen videre under opsjonstiden, og at det vil legges begrensninger på grunneierens muligheter til å pantsette eiendommen. Det er likevel ingenting i veien for at grunneieren kan fortsette å bruke eiendommen til jordbruk, utleie av bolig eller annen bruk, så fremt det ikke endrer egenskapene til eiendommen.

### **3.2 Risiko**

Når en eiendomsutvikler bedriver akkvisisjon av eiendom for å få gjennomført sitt neste prosjekt, innebærer det risiko med hensyn til regulering. Spesielt dersom arealet man ser på er regulert til et annet formål enn man selv har planer om å utnytte arealet til. Dette kan være et LNF-område hvor utvikler ønsker å realisere et leilighetsprosjekt, eller et gammelt industribygg hvor man ønsker kontorlokaler. Dette medfører at eiendommen må omreguleres før man får tillatelse til å bygge ut

prosjektet, og det vil være politikerne lokalt i kommunene som til slutt bestemmer om prosjektet skal realiseres.

Reguleringsrisiko handler om usikkerhet til avkastning, og potensielle fordeler eller ulemper som hefter ved offentlige reguleringsbeslutninger i forhold til enkeltaktørers interesser og prioriteringer (Røsnes & Ringen-Vatnedalen, 2019, s.139). Her peker Røsnes og Ringen-Vatnedalen på forholdet mellom planmyndighetene og de private eiendomsutviklerne som prinsipielt har forskjellige interesser når det kommer til utvikling og planprosesser.

Likevel kan det også være behov for eiendomsutviklerne å inngå opsjonsavtaler for områder som allerede har samme arealformål i kommuneplanen som det utviklerne ønsker å utnytte, ettersom det kan kreves en områderegulering eller detaljregulering for prosjektet. Det kan være tidkrevende og øke risikoen for at prosjektet ikke blir så lønnsomt som kalkylene viser ved gjennomføring innenfor en gitt tidsperiode.

Opsjonsavtaler kan brukes som en slags forsikringspremie i tidlig fase av eiendomsutviklingen. Dette betyr at dersom planprosessen stopper opp eller man ikke får regulert området slik man ønsker, har man ikke kjøpt eiendommen, men kun rettigheten til å kunne kjøpe eiendommen. Det vil være mindre kostbart enn å kjøpe eiendommen dersom det skulle vise seg at prosjektet i verste fall ikke kan realiseres, eller at det tar lengre tid enn forventet.

## 3.3 Eiendomsutvikling

### 3.3.1 Eiendomsutvikling som fagbegrep

«Eiendomsutvikling er å transformere et stykke areal fra én tilstand til en annen, slik at arealet gis en verdiøkning i seg selv, eller i form av økt løpende avkastning.» (Leikvam & Olsson, 2014, s. 16)

Dette er Leikvam og Olssons utvidede definisjon fra den mye brukte «Å transformere et stykke areal fra én tilstand til en annen.» Årsaken til at de ønsket å skrive en utvidet definisjon var at man ikke bare måtte illustrere at eiendomsutvikling betinger dynamikk, men også at det skjer en verdiskapning i form av økt økonomisk verdi eller økt samfunnsmessig nytte.

Eiendomsutvikling handler altså ikke kun om å transformere et område fra én tilstand til en annen, men det må foreligge økonomisk eller samfunnsnyttig gevinst for at det skal kunne kalles eiendomsutvikling som vi kjenner begrepet faglig.

Det trenger heller ikke å rives bygninger, bygges nytt, eller endre de fysiske egenskapene til arealet for å kunne bruke begrepet eiendomsutvikling, men det kommer mer an på hvilken kompetanse og kapasitet man tilfører prosjektet.

Verdiskapningen kan godt skje gjennom konseptutvikling eller planutvikling knyttet til et stykke areal eller et bygg (Leikvam & Olsson, 2014, s. 17)

### **3.3.2 Aktører innenfor eiendomsutvikling**

Aktører og interessenter innen eiendomsutviklingen vil variere ut i fra hvor store prosjektene er og arten på prosjektet. Eksempler på aktører kan være utvikler, grunneier, politikere, kommunens administrasjon, og interessenter.

«Interessenter er individer eller organisasjoner som er aktivt involvert i prosjektet, eller som blir berørt av prosjektet, positivt eller negativt, under gjennomføring av prosjektet eller av prosjektets resultat.» (Leikvam & Olsson, 2014, s. 19)

Det vil være store variasjoner i antall aktører og interessenter i hvert enkelt prosjekt. Jo større og mer komplekse prosjektene blir, jo flere aktører og interessenter vil man gjerne måtte forholde seg til. Aktørene og interessentene må derfor defineres og identifiseres med bakgrunn i hvert enkelt prosjekt.

### **3.3.3 Eiendomsutvikling i tidlig fase**

I den tidlige fasen av eiendomsutviklingen, før prosjekteringen, avtaleinngåelser og markedsføringen av prosjektene starter, er det fire sekvenser som er viktige for å lykkes. Disse fire sekvensene som utgjør sekvensmodellen (Røsnes & Ringen-Vatnedalen, 2019, s. 11) inneholder:

1. Utviklingsidé med tomtesøk og forhandlinger om kjøp av utviklingseiendom
2. Mulighetsstudier, myndighetskontakt og risiko i planlegging
3. Overdragelse av utviklingseiendom, selskapsformer og finansielle rammevilkår
4. Reguleringsstatus for prosjektgjennomføring

Mellom alle de fire sekvensene uavhengig av hverandre må det også gjøres vurdering av risiko (Røsnes & Ringen-Vatnedalen, 2019, s. 13).

Når man skal planlegge et prosjekt fra starten vil den første sekvensen være at man utarbeider en idé. Myndighetenes kortsiktige og langsiktige mål og policyer om utbygging og utvikling både statlig, regionalt og lokalt vil bare være gjennomførbare dersom man har private eiendomsutviklere som utarbeider disse idéene og tar initiativ til dette. Da er det viktig at man tar hensyn til rammene som er satt gjennom de overordnede planene når man utarbeider idéene. Man må også vurdere om det er hensiktsmessig å gå videre med idéen ut fra nåværende markedssituasjon, konkurrerende prosjekter og hvordan situasjonen ser ut ellers (Røsnes & Ringen-Vatnedalen, 2019, s. 12).

Dersom man kommer frem til at man ønsker å gå videre med idéen, starter arbeidet med å aktivt søke etter mulige eiendommer. For aktuelle eiendommer blir det da innledet kontakt med grunneier, for å se om det er mulig å få til et kjøp eller en samarbeidsprosess for prosjektet. Først når man har en aktuell eiendom klar, f.eks. gjennom en opsjonsavtale, vil man gå videre til den andre sekvensen (Røsnes & Ringen-Vatnedalen, 2019, s. 12).

I den andre sekvensen vil utvikler starte arbeidet med mulighetsstudier for å finne ut hvilke muligheter man har for gjennomføring på eiendommen man har funnet. Da er målet å se på så mange mulige gjennomføringer og løsninger som mulig for bygging av prosjektet på eiendommen man har identifisert. Her kan man ende opp med mange involverte parter, som f.eks. kilder for finansiering av prosjektet og medinteressenter. (Røsnes & Ringen-Vatnedalen, 2019, s. 14).

I den andre delen vil man også inngå kontakt med den kommunale planmyndigheten, som har reell makt eller innflytelse til å bestemme hva man kan



bygge og hvordan. Avhengig av arbeidet i den første sekvensen kan det også være at eier av eiendommen fortsatt også har innflytelse. Risiko er kritisk i denne sekvensen. Man må avklare usikkerhet og utvikler må få oversikt over alle parter som kan ha påvirkning for hvordan gjennomføringen av prosjektet blir.

Eksisterende reguleringsstatus, resultater av behandlingen i kommunen, og hvordan strukturen er satt opp med tanke på overføring av eiendomsrettighetene vil være med å avgjøre hvordan gjennomføringen av mulighetsstudiet blir i praksis. (Røsnes & Ringen-Vatnedalen, 2019, s. 14).

Den tredje sekvensen starter når etter hele eller deler av mulighetsstudie er gjennomført. Utvikler må da legge en plan på hvordan overdragelse av tomt skal foregå, bestemme hvilke selskapsformer som vil inngå i prosjektet samt å få på plass de finansielle rammevilkårene. Noen av oppgavene utvikler har kommet frem til her vil kunne finne sted også tidligere eller senere i prosessen avhengig av innspill og eventuelle bestemmelser og rekkefølgekrav kommunen kan stille til prosjektet. Overdragelsen av eiendommen skjer også gjerne først etter reguleringsplan for prosjektet er vedtatt. (Røsnes & Ringen-Vatnedalen, 2019, s. 14).

Det fjerde og siste leddet i tidlig fase i sekvensmodellen går på vurderinger av reguleringsstatusen til eiendommen og vurderinger rundt gjennomføring av prosjektet. Her må utvikler enten se på gjennomføring av prosjekt som lar seg gjøre med bakgrunn i de eksisterende planene for området, eller vurdere alternativene dersom prosjektet ikke vil la seg gjøre med eksisterende reguleringsstatus. Man kan da enten utarbeide en ny plan som må behandles av planmyndigheten, eller gi opp prosjektet dersom det vanskelig lar seg gjøre å gjennomføre det eller at risikoen blir for stor ved å fortsette. Prosjektet kan da eventuelt tas opp på et senere tidspunkt dersom tidspunktet er en faktor som gjør prosjektet vanskelig. Denne fasen

avhenger også av hvordan man har organisert avtalen med grunneier, eventuelt allerede eier eiendommen.

### **3.4 Planmyndigheter**

Kommunen som planmyndighet beskrives som tidligere nevnt i pbl. § 3-3.

Det er kommunestyret som er planmyndighet ettersom de vedtar planene. Dette kommer jeg tilbake til i kapittel 3.7 om planprosessen. Det er da også kommunestyret som har ledelse og ansvar for å følge opp at planleggingen følger plan- og bygningsloven.

Videre kan vi lese i § 3-3 andre ledd: «... 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.»

Kapittel 10 i plan- og bygningsloven omhandler kommunal planstrategi. Kapittel 12 omhandler reguleringsplan. Jeg kommer tilbake til plantypene i kapittel 3.6.

### **3.5 Politikk**

Ettersom det er kommunestyrene som vedtar kommuneplanen, vil planene for arealene i kommunene samt strategiene og målene kommunen setter seg variere ut fra hvilken politisk sammensetning kommunestyrene har.

Den formelle delen av kontakten mellom eiendomsutviklerne og planmyndighetene er regulert gjennom plan- og bygningsloven, men det vil også gjerne opprettes en mer uformell kontakt mellom disse partene. Kommunene kan også ha utarbeidet egne rutiner for hvordan man skal håndtere denne kontakten, både for administrasjonen og politikerne. Kommunene i Norge varierer mye i størrelse og det vil være stor forskjell i denne kontakten i en liten kommune hvor «alle kjenner alle» og i en storby som Oslo. I store kommuner kan mer organisert lobbyvirksomhet påvirke kontakten mellom utviklerne og politikerne, mens i de mindre kommunene vil hverdagsrelasjoner være viktigere (Røsnes & Ringen Vatnedalen, 2019, s. 122).

### **3.6 Planer**

De ulike plantypene som utarbeides i tråd med plan- og bygningslovens kapittel 10 er kommuneplaner, kommunedelplaner og reguleringsplaner.

#### **3.6.1 Kommuneplan**

Alle kommuner skal utarbeide kommuneplan, og det beskrives nærmere i Plan- og bygningslovens kapittel 11.

Kommuneplanen inneholder en samfunnsdel med handlingsdel og en arealdel, jf. pbl. §11-1. For denne oppgaven er det arealdelen som er mest relevant, da det er i denne delen man disponerer områdene i kommunen til forskjellige arealformål. Samfunnsdelen går mer på de mer langsiktige strategiene og målene til

kommunene, og hvilken utvikling man ønsker i kommunene i et lengre tidsperspektiv.

I arealdelen fastsettes arealenes fremtidige bruk jf. pbl. §11-6, og er bindende. Det er en sammenheng mellom arealdelen og samfunnsdelen i kommuneplanen, ettersom arealbruken skal sikre at man når målene og følger strategiene som er fastsatt i samfunnsdelen (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2021). Så selv om eiendomsutviklernes mål er å få omregulert områder til det arealformålet som de ønsker å utvikle, må det være i tråd med de langsiktige målene til kommunene for at det skal være realistisk å gjennomføre.

Når det gjelder innholdet og hvordan kommuneplanen blir til viser jeg til kapittel 3.7 om planprosessen.

### **3.6.2 Kommunedelplan**

Pbl. § 11-1 tredje ledd: «Det kan utarbeides kommunedelplan for bestemte områder, temaer eller virksomhetsområder».

Kommunedelplanene vil fungere som en overordnet plan, men som går mer i detalj enn kommuneplanene og mindre i detalj enn reguleringsplanene. Områdene kan bli delt opp ut fra tema som for eksempel friluftsliv og naturopplevelser eller helse og omsorg.

En kommuneplan kan også for eksempel utarbeides når det skal bygges ut større veiprosjekter, som inngår som et virksomhetsområde. Da vil kommunedelplanen inneholde overordnede prinsipper for den framtidige vegutbyggingen: Valg av endelig veitrasé, plasseringer av kryss, veistandard, bruk og vern av arealer nær

veien og byggegrenser er sentrale avklaringer som tas i en kommunedelplan.  
(Statens Vegvesen, u.å.)

### **3.6.3 Reguleringsplan**

Reguleringsplan er i likhet med kommuneplanen en plan for fremtidig bruk av et areal og brukes i kommunal planlegging, men det gjelder for et mindre og avgrenset areal.

Reguleringsplanen inneholder et kart over området og tilhørende reguleringsbestemmelser. Vi kan skille mellom to typer reguleringsplaner: områderegulering og detaljregulering jf. pbl. §§ 12-2 og 12-3. Når en eiendomsutvikler skal utvikle en eiendom til næring og leiligheter, må det utarbeides en detaljregulering som må godkjennes før prosjektet kommer i gang og kan utbygges. Detaljreguleringen kan måtte ta hensyn til en områderegulering som er vedtatt for området. I områdereguleringen kan man f.eks. ha bestemmelser om byggehøyder og materialbruk som må hensyntas i detaljreguleringen.

Reguleringsplanene må følge lovgivningen i pbl. kapittel 12 om reguleringsplan. Noe av det som skiller reguleringsplaner fra kommuneplaner er at også private kan initiere reguleringsplaner jf. pbl. § 12-3: «Private, tiltakshavere, organisasjoner og andre myndigheter har rett til å fremme forslag til detaljregulering, herunder utfyllende regulering, for konkrete bygge- og anleggstiltak og arealendringer, og til å få kommunens behandling av og standpunkt til reguleringsspørsmålet som tas opp i det private forslaget.»

Dersom det er viktige statlige eller regionale interesser som må ivaretas, kan også staten vedta statlige reguleringsplaner (Store norske leksikon, 2020)

## 3.7 Planprosess

I dette kapittelet belyses planprosessen fra oppstart til vedtatt kommuneplan med fokus på arealdelen. Se figur 1 for oversikt.



Figur 1: Oversikt over den samlede planprosessen for kommuneplan (Regjeringen, 2021)

### 3.7.1 Oppstartsfasen

I oppstartsfasen av planprosessen blir det utarbeidet forslag til planprogram jf. pbl. § 11-13. Videre skal oppstarten varsles og kunngjøres. Kommuneplanen kan utarbeides samlet eller samfunnsdel og arealdel hver for seg, jf. pbl. §§ 11-2 og 11-5. Forslaget til planprogram skal så videre på høring og offentlig ettersyn, normalt samtidig som varsling av planoppstart. Planprogrammet skal utarbeides etter reglene i pbl. §4-1. Planprogrammet må ikke forveksles med selve planforslaget som jeg kommer tilbake til i punkt 3.6.4.

Etter forslag til planprogram har vært på høring og offentlig ettersyn blir det endelige planprogrammet vedtatt.

### **3.7.2 Utredninger og planløsninger**

I denne fasen av kommuneplanarbeidet må man ha et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag, utarbeide planløsninger med aktuelle alternativer og sørge for samråd og medvirkning.

Før kommunene starter med utarbeidelse av planforslaget, innhentes det mye informasjon som må settes i system. Man kan få innsyn i kunnskapsgrunnlaget som ligger til grunn for arbeidet med arealdelen i kommuneplanen på internett dersom man ønsker dette.

De viktigste punktene under kunnskapsgrunnlaget for arealdelen er det offentlige kartgrunnlaget og arealregnskapet dersom kommunene velger å utarbeide dette.

Det offentlige kartgrunnlaget (DOK) inneholder geodata som er en vesentlig del av forberedelsene til arealdelen i kommuneplanen. Her finner man grunnkart, matrikkeldata, kommunalteknisk geodata og temakart. Hvilke data som velges ut avgjøres ut fra forskjellige kriterier: Nytteverdi, dekning, fullstendighet og teknisk kvalitet og dokumentasjon (Regjeringen, 2021)

Arealregnskapet viser de planlagte endringene i arealene i kommunen. I tillegg kan man se hvilke områder som kan bygges ut i den nåværende kommuneplanen. Dette er nyttig informasjon da man ikke nødvendigvis må omregulere mange nye områder dersom potensialet for den utviklingen og utbyggingen man ønsker allerede foreligger. Departementet anbefaler kommunene å utarbeide et slikt regnskap som en del av arbeidet med kommuneplanen (Regjeringen, 2021).

Kunnskapsgrunnlaget skal hjelpe kommunene å fatte riktige beslutninger for den videre planleggingen av arealene, og informasjon om for eksempel viktige landbruksarealer eller verdifulle friluftsområder kan også identifiseres ved å utarbeide og bruke et slikt arealregnskap.

Når kommunene har tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag, starter arbeidet med å utvikle planløsninger med eventuelle alternativer. Dette innebærer blant annet å sørge for god informasjonsflyt mellom planmyndighetene og publikum før utviklingen av selve planforslaget starter.

Samråd og medvirkning innebærer at kommunene legger ut forslag på forhåndshøringer, høringer, planforum, møter, i aviser, arbeidsgrupper mm. (Regjeringen, 2021). Medvirkningen er formelt lovfestet i pbl. kapittel 5 – Medvirkning i planleggingen. Her kan man trekke frem pbl. § 5-1: «Det skal legges til rette for medvirkning, og sikres medvirkning fra grupper som ikke er i stand til å medvirke direkte». Det påligger altså et lovfestet ansvar til kommunene om å sørge for medvirkning i disse prosessene. Det er også krav til kommunene om å lage en plan for medvirkningen som også skal beskrives i planprogrammet jf. pbl. § 4-1 andre ledd.

Poenget med medvirkningen er at planene skal ha høy legitimitet og bred forankring blant befolkningen og politikerne (Regjeringen, 2021). Da er det særlig viktig å få med seg de direkte berørte gruppene som har bolig eller annen tilknytning til arealene, politikerne og fagmyndighetene både statlig og regionalt.



### 3.7.3 Utarbeidelse av planforslag

Neste steg i prosessen er å utarbeide planforslaget.

Planforslaget skal inneholde plankart, bestemmelser og retningslinjer, planbeskrivelse, konsekvensutredning og ROS-analyse. (Regjeringen, 2021)

Planforslaget skal da bygge videre på planprogrammet som er utarbeidet og som fagmyndigheter og publikum har hatt muligheten til å være med å medvirke til.

Planbeskrivelsen skal utarbeides i tråd med pbl. § 4-2: «Alle forslag til planer etter loven skal ved offentlig ettersyn ha en planbeskrivelse som beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området». Rammer og retningslinjer kan for eksempel være mål som er satt i samfunnsdelen av kommuneplanen og regionale eller statlige føringer for områdene.

Videre må det også gjennomføres konsekvensutredning jf. pbl § 4-2 andre ledd: «For regionale planer og kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging og for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal planbeskrivelsen gi en særskilt vurdering og beskrivelse – konsekvensutredning – av planens virkninger for miljø og samfunn».

Det skal også gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) jf. pbl. § 4-3: «Ved utarbeiding av planer for utbygging skal planmyndigheten påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet, eller selv foreta en slik analyse ...»

### **3.7.4 Høring og offentlig ettersyn av planforslag**

Etter planforslaget er ferdig utarbeidet skal det sendes ut på høring og offentlig ettersyn, jf. pbl. § 11-14 første ledd: «Forslag til kommuneplanens samfunnsdel og arealdel sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, kunngjøres i minst én avis som er alminnelig lest på stedet og gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier.». Fristen til å komme med uttalelser eller eventuelt komme med innsigelser til planforslaget er minimum 6 uker fra det blir lagt ut på høring. Prosessen gjør at publikum og interessenter bør kunne få med seg planforslaget og se om det er i tråd med planprogrammet de eventuelt har medvirket til tidligere. Planforslaget offentliggjøres også gjerne på kommunene sine nettsider i tillegg til at avisen det publiseres i skal være «alminnelig lest i området».

Departementet har også gitt instruks i sin veileder om at fristen for å uttale seg eller komme med innsigelser bør forlenges dersom planene legges ut i forbindelse med ferier eller dersom man forventer at høringsorganene vil trenge tid (Regjeringen, 2021). Dette sørger også for at kommunene ikke kan forsøke å «gjemme bort» planforslagene ved å publisere forslaget midt i fellesferien.

### **3.7.5 Behandling av innsigelser**

Etter fristen på minimum 6 uker har gått ut og planforslaget har fått de uttalelser og innsigelser som eventuelt måtte komme, må tilbakemeldingene behandles før planforslaget går inn i sluttbehandlingen.

I pbl § 11-14 andre ledd står det: «Av saksfremlegget skal det framgå hvordan virkningene av planen og innkomne uttalelser til planforslaget har vært vurdert, og hvilken betydning disse er tillagt ved vedtaket ...»

I høringsfasen kan også for eksempel eiendomsutviklere eller grunneiere i kommunen komme med sine forslag om områder de ønsker å ha med inn i planen. Dersom kommunen ønsker å ta inn en eller flere av disse områdene i planen, må disse områdene også konsekvensutredes og sendes på ny runde med høring og offentlig ettersyn (Regjeringen, 2021).

### **3.7.6 Sluttbehandling**

Den siste fasen av planprosessen for kommuneplanen er sluttbehandlingen. Det første som må gjøres er å endre planforslaget i tråd med uttalelsene og eventuelt innsigelsene som kom under høring og offentlig ettersyn.

Det som er verdt å merke seg er at dersom kommunene gjør vesentlige endringer i planforslaget, også på bakgrunn av det som kom frem under høringer og offentlig ettersyn, skal det sendes på ny runde med offentlig ettersyn. Dersom kommunen ikke er enig i eller tar hensyn til en innsigelse kan det ende opp med at innsigelsen behandles i mekling hos statsforvalteren jf. pbl. § 5-6, eller eventuelt behandles hos Kommunal- og moderniseringsdepartementet dersom meklingen ikke fører frem (Regjeringen, 2021).

Når det endelige planforslaget etter disse rundene er ferdig utarbeidet skal planen vedtas og kunngjøres.

Vedtaket er det kommunestyret som gjennomfører jf. pbl. § 11-15:

«Kommunestyret selv vedtar reguleringsplanen...». Når det endelige vedtaket er fattet kan det ikke påklages.

Dersom det foreligger innsigelse som gjelder for kun en avgrenset del av området som behandles, og disse områdene behandles på nytt, kan man vedta de delene av planen som er ferdig behandlet jf. pbl § 11-16. Dette er for å sørge for at de delene som er behandlet ferdig kan få rettskraftig virkning og at det ikke blir unødvendige forsinkelser for de områdene man ønsker å utvikle og bygge ut.

## **4 Empiri**

### **4.1 Presentasjon av intervjuobjekter**

Kommunene som er representert i studien er Vestby kommune og Asker kommune.

#### **Vestby kommune**

Vestby kommune ligger i Viken fylke, sør i Follo, og har rundt 18 500 innbyggere. Kommunen er en offensiv nærings- og bosettingskommune som er i sterk vekst. Det tar ca. 30 minutter til Oslo fra Vestby med bil eller tog. (Vestby Kommune, u.å.)

Lars Grimsgaard er intervjuet som representant for Vestby kommune. Lars er ansatt som kommuneplanlegger innenfor resultatområde plan, bygg og geodata.

#### **Asker kommune**

Asker kommune er en større kommune i Viken med sine 95 281 innbyggere per 1. kvartal 2021. Kommunen består av tidligere Hurum, Røyken og Asker kommune som ble sammenslått i 2020. Det tar ca. 25 minutter med bil eller tog fra Asker stasjon til Oslo sentrum.

Jørgen Tysseland er intervjuet som representant for Asker kommune. Han er per i dag ansatt som leder reguleringsplan i avdeling for samfunnsutvikling og plan i kommunen.

Begge informantene har lang erfaring innenfor planarbeid.

## 4.2 Presentasjon av resultater

- **Vet du i hvilke områder som er omregulert de siste årene det forelå opsjonsavtaler på forhånd?**

*«Jeg vet at det i forbindelse med blant annet IKEA-utbyggingen har det vært opsjonsavtaler. Det ble ikke noe utbygging for IKEA, men han som inngikk opsjonsavtalene gjorde en god handel. Han kom så langt at han fikk overtatt eiendommen og fikk videresolgt eiendommen til IKEA. Kommunen la alle forholdene til rette for at de kunne bygge. IKEA står som hjemmelshaver i dag på eiendommen.»*

---

*«Offisielt har vi ikke oversikt over det, men i praksis har vi det. Det er ikke noe hemmelighet hvem som har opsjonsavtaler, men vi har ikke noe systematisk oversikt over det.»*

Dette var et innledende spørsmål for å se i hvilken grad kommuneadministrasjonen har oversikt over hvilke områder det foreligger opsjonsavtaler på, selv om disse

avtalene inngås mellom eiendomsutviklerne og grunneierne. Det er tydelig at det ikke føres noe offisiell statistikk over dette i kommunene, men at informantene har en viss grad av informasjon om hvilke områder det foreligger opsjonsavtaler på under behandlingen av kommuneplan. For IKEA-tomta i Vestby har også kommunen informasjon om at grunneieren som inngikk opsjonsavtale gjorde en god handel.

- **Når i planprosessen får kommunen vite om opsjonsavtalen for disse områdene?**

*«Vi skjønner jo nesten det når det kommer en utbygger som ikke er hjemmelshaver for en eiendom, og taler varmt for å få den og den eiendommen regulert til det og det formålet. Gjerne i en reguleringsprosess at de sender et reguleringsforslag, så skjønner vi at det ligger noe bak som vi ikke vet om. Så vi får vite om det i starten. Helt innledningsvis kan det tenkes at utbyggerne har noen samtaler med kommunen før de inngår en formell opsjonsavtale. Men det har ikke vi kontroll på. I en utbyggingsprosess har vi jo først en kommuneplan, hvor vi legger ut områder i kommuneplanen, så det er en lang prosess fra man starter opp til man bygger.»*

---

*«Den siste saken jeg vet det foreligger opsjonsavtale, et område like ved Asker sentrum som er del av en områderegulering, tok de kontakt før planinitiativet for å ta en prat i forkant. Da ga de uttrykk*

*for at de hadde en avtale med grunneier om å regulere og overta etterpå. Da sa de det når de kom. Vi vet hvem som eier arealer, så det er bare å se på kartet hvem som eier. Kommer ikke henvendelsen på vegne av eieren ligger det gjerne en sånn avtale bak.»*

Informantene svarer noe ulikt, men det bunner i at de gjerne finner ut at det foreligger opsjonsavtaler for eiendommene som skal starte opp planarbeid dersom det ikke er grunneier selv som kontakter kommunen. Selv om grunneier er den som tar kontakt med kommunen, kan det likevel foreligge en opsjonsavtale som ikke kommunen blir informert om. Dersom kommunen får vite om opsjonsavtalen vil det være på et tidlig tidspunkt i reguleringsprosessen. Enten ved at det sendes et reguleringsforslag, eller at kommunen blir kontaktet før planinitiativet.

Som jeg var inne på i kapittel 3.3.3 finner gjerne eiendomsutviklerne tomtene de ønsker å bruke til utviklingsidéen sin før det igangsettes mulighetsstudier for prosjektet og lenge før prosjekteringen og reguleringsarbeidet starter.

- **I hvilken grad har opsjonsavtalen blitt tatt opp som et tema underveis i planprosessen?**

*«Vi i administrasjonen bryr oss hvert fall ikke noe om eventuelle opsjonsavtaler. Men det kan jo tenkes at det er noe som skjer på politisk nivå, men det kan ikke jeg svare for. Om politikere blir påvirket i noen grad til å velge et område foran et annet hvor det foreligger opsjonsavtaler.»*

*«Veldig liten grad. Vi har mange tema vi skal innom. Det er ikke noe vi forholder oss til. Hvis det er noen som prøver seg på initiativ hvor de ikke har rettighetene vil prosjektet stoppes av seg selv. Når de går ut og varsler vil grunneieren komme her og si fra tenker jeg, så jeg ser ingen fare i det.»*

Spørsmålet er knyttet direkte opp mot både hovedproblemstilling og delproblemstillinger, for å se om det kan være en sammenheng mellom behandlingen i kommunen og om det foreligger opsjonsavtaler. Begge informantene svarer at de ikke tar hensyn til om det foreligger slike avtaler under planarbeidet. Det nevnes at det eventuelt vil være på politisk nivå at dette kan være tema dersom eiendomsutviklerne vil forsøke å påvirke kommuneplanen. En av informantene svarer også at prosjektene vil stoppe av seg selv dersom utviklere prøver seg på planinitiativ for eiendommer de ikke har rettighetene til. En grunneier vil naturligvis reagere dersom grunneieren ser at det planlegges utbygging på tomte dersom en utvikler ikke har tatt kontakt for å forhandle om en avtale om kjøp eller en opsjonsavtale.

- **Når kommunen ser på hvilke områder som skal omreguleres til boligbygging, er det ofte flere alternativer hvor noen områder har opsjonsavtaler mens andre ikke?**

*«Jeg vil tro når jeg tenker tilbake på nye boligområder, helt fra utbyggingen som skjedde i Vestby på 60-tallet da vi bygget ut*



*Pepperstad Skog og Store Brevik, så var det ikke kommunen som pekte på at dette var områder som burde bygges til boliger. Det har hele tiden vært utbyggere som har sagt at de vil bygge ut. Det er utbyggere som foreslår områder, så er det kommunen som sier ja eller nei til disse områdene. Det blir et tema når vi vurderer om et område er egnet eller ikke hvor områdene ligger hen, i forhold til sentrumsutvikling, offentlig kommunikasjon og mange andre forhold.»*

---

*«Før vi tar opp et område til regulering må det være satt av til formålet i kommuneplanen. Det er vanlig at grunneiere eller andre på vegne av grunneierne kommer med innspill til kommuneplanrulleringen til å påvirke politikerne. Det er veldig vanlig her som sikkert også i andre kommuner at de snakker med politikerne og prøver å få det lirket inn den veien. Vi leter ikke etter områder for å omregulere hvor det ikke er ønske fra grunneier om å bygge ut. Asker har vært og er en Høyre-styrt kommune og kommunen har ikke noe ønske om å ekspropriere rett til å bygge. Ekspropriasjon klinger dårlig politisk. Vi har så mange som ønsker å bygge ut ettersom det er så store verdier her.»*

Spørsmålet ble stilt og avgrenset til boligbygging for å forsøke å få et svar på et konkret formål, og boligbygging er aktuelt for kommuner som er i vekst. Begge respondentene svarer at det er utviklerne som tar initiativet og at kommunen som

planmyndighet ikke aktivt ser etter områder hvor det er ønskelig å endre arealformål og legge til rette for boliger. Fra Asker kommune nevnes også den politiske situasjonen, og at det sitter langt inne for politikere å ekspropriere for gjennomføring av reguleringsplan. I tillegg nevnes det at Asker er en populær kommune å bygge ut i på grunn av store verdier. Begge kommunene er i vekst, og har nærhet til Oslo for pendlere.

- **Hvor ofte setter kommunen i gang omregulering og planprosesser uten at rettighetene til området er på plass for utbygger?**

*«Det har jeg ikke oversikt over. Først skal det inn i kommuneplanen. Det vanskeligste er å få det inn i kommuneplanen, da er det bestemt. Da blir det enten bolig eller næring for eksempel. Før det er inn i kommuneplanen er det usikkert. Med en gang man har fått det inn i kommuneplanen vil verdien stige ganske betraktelig.»*

---

*«Per i dag er det sjelden at kommunen legger ut områder på eget initiativ. Det er så stor interesse fra grunneiere for å få brukt arealer til utbygging at vi har rikelig med saker som kommer inn. Det bli mer å vurdere at vi ikke ønsker områder som ligger en mil unna buss, men heller i sentrum. Det gjelder å styre det»*

Spørsmålet ble stilt for å se om det skjer at kommunene selv identifiserer områder hvor de ønsker utvikling, men hvor utviklere ikke har satt i gang prosessen og hvor grunneier ikke nødvendigvis ønsker en utbygging selv. I Vestby nevnes det at det vil være arbeidet med å få regulert områdene til ønsket formål i kommuneplanen som er det mest utfordrende for utbyggeren, ikke nødvendigvis å sikre seg rettighetene. Asker kommune legger sjelden ut områder på eget initiativ. I praksis er det kun utviklerne som tar slike initiativ på bakgrunn av kommuneplanen. Sentrumsutviklingen har fokus, og kollektivtrafikk kan være avgjørende for hvor nye områder blir lagt ut.

- **Omregulerer kommunen områder hvor det er kjent at grunneier(e) ikke er interessert i utbygging?**

*«Ja, det er områder i kommunen som har ligget regulert til boliger i 30-40 år som ikke er utviklet. Grunnen til at det ikke er bygget ut tror jeg at det er flere eiere som ikke har vært enige innbyrdes om hvordan dette skal skje. Det var tema i siste rullering av kommuneplanen da kommunen ønsket å redusere antallet boligområder, og da ble dette området foreslått ut av kommuneplanen ettersom det ikke har vært utbygging der. Da kom eierne på banen og sa de ønsket utbygging. Politikerne er nok opptatt av at når man først har avsatt et område, skal det mye til at det blir tatt bort. Spesielt hvis utbyggerne ønsker å bygge ut.. Det er store verdier som går tapt i så fall»*

*«Jeg har vært her i 30 år, og jeg har vært med på det, men det er absolutt unntaket. Det var en plan hvor grunneieren egentlig ikke ønsket utbygging av boliger. Vi hadde en plan som ble større enn grunneieren ønsket. Det tok lang tid før området ble bygd ut, men grunneieren ble interessert etter hvert.»*

Kommunene fikk spørsmålet for å se om det utelukkende er utviklernes forslag hvor de allerede har innledet kontakt med grunneier(e) som blir omregulert eller om det også hender at kommunen omregulerer områder hvor grunneier ikke ønsker utbygging på tomte.

I Vestby viser det seg at et område har ligget klart til boligformål i 30-40 år, men at interne uenigheter blant grunneiere har hindret utbygging. Verdien av en tomt som er regulert til boligformål er mye større enn dersom kommunen hadde valgt å ta ut området fra bolig i kommuneplanen. I Vestby var altså en av sakene på siste rullering å redusere antallet boligområder. Dette kan ha flere grunner, blant annet økt fokus på sentrumsutvikling og å bygge ut rundt knutepunktene. Selv om det ikke har vært utbygd etter 30-40 år med boligformål i arealplanen kom det altså signaler om at det ønskes utbygging likevel, og da satt det langt inne for kommunen å ta ut området av kommuneplanen.

Asker svarer også at det har skjedd, men at det ikke skjer ofte. Kommunen vedtok planen, selv om den var større enn grunneieren ønsket. Tidsperspektivet på prosjektet ble lengre enn planlagt, men grunneier gikk med på utbygging etter hvert. Da var det altså kommunen som selv omregulerte uten at en utvikler sto klar med et forslag til reguleringsplan og hadde eiendomsrettene til området.

- **Opplever kommunen press fra utbyggere i områder med opsjon?**

*«Det spørres hva du legger i ordet press. Utbyggerne er hvert fall mer aktive. De ønsker å ha møter, og presse på oss så mye de kan. Er det snakk om å for eksempel regulere fra LNF til bolig er det like viktig for utbyggerne å presse politikerne som å presse administrasjonen. Jeg har ikke oversikt over hvor stort press det er der. Vi skal starte opp i sommer med en ny kommuneplanprosess. Allerede nå er det en del utbyggere som vet om det her og som tar kontakt og ønsker å ha møter med oss om prosjekter som de har. Vi har sagt nei så langt til slike møter før vi vet hva som er tema i rulleringen. Det kan tenkes at disse har inngått opsjonsavtaler med grunneierne, og så begynner de å presse på for å få et møte med administrasjonen i første omgang. De snakker ikke om opsjonsavtalen, men vi skjønner at det er noe der.»*

---

*«Ja altså, jeg vil tro at veldig mange av sakene det er press på ligger det opsjonsavtaler. Om det er formelle avtaler på alle sakene vet vi ikke, men Asker er et kostbart område så hvis en bonde eier et areal er han sjelden i stand til å bygge ut selv. Jeg vil nok tro at de aller fleste som vil selge har en avtale med aktuelle utbyggere. Vi har enkelte utbyggere som sitter på en del eiendommer, og som vil gjennomføre i egen regi. Hvis det først har kommet inn i kommuneplan og boligbyggeprogrammet er det bare å starte planlegging, da vil ikke vi stoppe dem hvis det er i kommuneplanen.*

*Da vil vi hjelpe til å få til en god plan og saksbehandle det som kommer selvfølgelig.»*

Spørsmålet ble stilt til kommunene for å se nærmere på om presset fra utbyggerne som sitter på eiendomsrettigheter kan ha sammenheng med hvilke områder som først blir utviklet.

Vestby nevner at utviklerne presser på administrasjonen så mye de kan. I forkant av kommuneplanprosessen har flere utviklere tatt kontakt og ønsker møter, hvor Vestby kommune har svart nei til dette. Det nevnes også at man «skjønner at det er noe der» som tyder på at utviklerne i det minste har tatt kontakt med grunneier for å se på hvordan en eventuell overtakelse av eiendommen skal foregå.

I Asker bekreftes det at det sannsynligvis ligger opsjonsavtaler i bakgrunnen når kommunen opplever press fra utviklere, men at de som nevnt tidligere ikke har oversikt over avtalene og hvilken form de har. Dersom en grunneier ønsker utbygging er Asker en såpass dyr kommune at det sjelden vil være aktuelt for grunneierne å bygge ut tomta si selv, og da er det gjerne allerede inngått opsjonsavtaler med utbygger. Kommuneplanen nevnes også, da det sjelden oppleves press på områder som ikke allerede er regulert til formålet utbygger ønsker i Asker.

- **Hva skjer med områder som omreguleres hvor kommunen ikke har kunnskap om rettighetene?**

*«Vi forholder oss bare til forslagene som kommer inn. Uavhengig av om det foreligger opsjonsavtaler og innholdet i disse når vi setter av i kommuneplan og regulerer områdene.»*

---

*«Vi vet ikke formelt sett hvilke områder hvor det er opsjonsavtaler. Vi har et eksempel på en plan som jeg har hatt selv. Det er en næringseiendom i Asker sentrum hvor Skanska har en opsjonsavtale. Eiendommen ligger fremdeles på den gamle eieren så vidt jeg vet. Skanska har jobbet ganske intenst og fremmet en plan for utvikling av det, så avtalen er at de skal overta det. Skanska gjør ofte sånn. Vi hadde en annen sak med Skanska som bygges nå, det var en gammel flott eiendom som de hadde opsjonsavtale på en stund. Så kjøpte de eiendommen før det var ferdig planlagt og nå bygger de. Da bygger Skanska i egen regi når det kommer til stykket, men det er tydelig for oss at det formelt sett ikke skjer eierskifte før etter et år eller to og at de har opsjonsavtaler.»*

Dette spørsmålet ble stilt for å se om kommunene før omregulering i kommuneplanen har tatt stilling til hvordan eiendomsforholdene er i området med tanke på hvem som sitter på rettighetene. I Vestby vurderes ikke dette utover at forslag til omreguleringer blir behandlet.

I Asker vises det til en sak hvor Skanska har ønsket å bygge ut et næringsområde i egen regi, og har opsjon på eiendommen. Skanska har aktivt jobbet mot kommunen for å få vedtatt en plan for utvikling, men at endring av eier ikke skjer før etter et år eller to etter vedtatt plan.

## **5 Drøftelse av resultater og konklusjon på problemstillinger**

I dette kapitlet vil jeg ta for meg funnene gjort i intervjuene, og drøfte disse funnene opp mot problemstillingene og teorien. Først en gjennomgang og drøftelse av hvert spørsmål som ble stilt fra intervjuguiden, før konklusjon av problemstillinger.

### **5.1 Vet du i hvilke områder som er omregulert de siste årene det forelå opsjonsavtaler på forhånd?**

Kommunene har ingen offisiell oversikt over hvilke områder det forelå opsjonsavtaler på før omreguleringene. Likevel har kommunene noe informasjon om hvor det foreligger når de ser hvem som i praksis tar kontakt angående utarbeidelsene av planene. Som nevnt i teori om eiendomsutvikling i tidlig fase er noe av det første eiendomsutviklere gjør i et prosjekt å identifisere eiendommene, samt å legge en plan for hvordan ervervet av eiendommen skal foregå. Det vil være høy risiko for en utvikler å planlegge et prosjekt uten at det er lagt en plan for hvordan overtakelse av eiendommen skal foregå.

For IKEA-utbyggingen i Vestby som kommunen la opp til, hadde IKEA inngått opsjonsavtale med grunneier. I en utbygging i størrelsesorden av et IKEA-varehus er det vanskelig å se for seg at opsjonsavtalen i seg selv gjorde at området ble



regulert til ønsket formål, men heller at næringen i seg selv var ønsket og at dette var pådriveren for å få omregulert området. Et IKEA-varehus med Vestby sin beliggenhet ville tiltrukket seg kunder fra hele regionen sør for Oslo til svenskegrensa ved Halden. I dette tilfellet var det IKEA selv som valgte å ikke bygge ut.

## **5.2 Når i planprosessen får kommunen vite om opsjonsavtalen for disse områdene?**

Begge intervjuobjektene peker på at dette skjer tidlig i prosessen, men at det ikke nødvendigvis opplyses direkte til kommunen at det er inngått en avtale. Det skjer også at utviklere tar kontakt med kommunen for en samtale før de inngår opsjonsavtalen. Dette vil også være et valg utviklerne tar for å minimere risikoen til prosjektet i tidlig fase, gjerne i første sekvens i sekvensmodellen som jeg gikk inn på i kapittel 3.3.3.

Noen sier det rett ut til kommunen at de har kjøpt rettighetene til å kjøpe eiendommene, mens hos andre vil det være noe som kommunen forstår ligger bak hvis det ikke er grunneier som tar kontakt med kommunen før eller under planinitiativet. Dette gjør at kommunene på et tidlig tidspunkt tilegner seg kunnskapen om hvem som sitter med rettighetene, men ikke nødvendigvis eksplisitt får forklart at det foreligger opsjonsavtaler.

Med tanke på hvordan planprosessen for kommuneplanen er lagt opp, som jeg beskrev i kapittel 3.7, vil det typisk være i høringsfasen av en kommuneplan at eiendomsutviklerne formelt kommer med sine innvendinger og forslag om hvilke områder de kan tenke seg omregulert til formålet de skal bygge. Det kan likevel

tenkes at eiendomsutviklerne kan få noen signaler i et møte med kommunen på et tidlig tidspunkt dersom det nærmer seg ny rullering av arealdelen.

### **5.3 I hvilken grad har opsjonsavtalen blitt tatt opp som et tema underveis i planprosessen?**

Her er det enighet mellom begge respondentene om at opsjonsavtaler som foreligger ikke er noe som diskuteres eller tas opp underveis i planprosessene. Det vil være eiendomsutviklernes risikohåndtering før de sender inn et planinitiativ som er mest relevant.

Respondentene som begge arbeider med plan på administrativt nivå i kommunene de representerer viser til at det er politikerne som eventuelt må påvirkes underveis i planprosessen for at opsjonsavtalene skal være relevant under en slik behandling. Som jeg var inne på i kapittel 3.5 vil det være forskjell på kommunikasjonen og relasjonene mellom parter i en slik prosess. I en større kommune som Asker og en mellomstor kommune som Vestby vil mer målrettet lobbyvirksomhet mot politikere kunne foregå, mens i mindre kommuner hvor «alle kjenner alle» vil de hverdagslige samtalene mellom beboerne kunne være med å påvirke valgene. Det kan tenkes at eiendomsutviklere med en sterk posisjon i en mindre kommune som ønsker vekst har mer innflytelse på politikerne og enklere vil kunne få omregulert et område hvor man har opsjon.

#### **5.4 Når kommunen ser på hvilke områder som skal omreguleres til boligbygging, er det ofte flere alternativer hvor noen områder har opsjonsavtaler mens andre ikke?**

Her kommer det frem at det er kommunene som utarbeider og vedtar kommuneplanene, men de ser seg ikke ut områder på egen hånd hvor de ønsker utbygging. Det er i all hovedsak private utviklere som tar initiativet til hvor det utvikles. Utviklerne kommer da gjerne med disse forslagene til politikerne ettersom det er kommunestyret som til slutt vedtar kommuneplanen. I Vestby henvises det helt tilbake til 1960- og 1970-tallet og frem til nå.

I tillegg har man det politiske aspektet med tanke på bruken av ekspropriasjon for gjennomføring av reguleringsplan. Terskelen er høy for politikerne for å bruke ekspropriasjon som virkemiddel, ettersom det er inngripende tiltak. Ansvar for å få på plass rettighetene til eiendommene utviklerne ønsker å bygge ut på hviler derfor kun på utviklerne selv. Ettersom systemet fungerer på denne måten i Norge, vil det være hensiktsmessig for mange utbyggere å inngå opsjonsavtaler i kommunene utenfor de største byene.

#### **5.5 Hvor ofte setter kommunen i gang omregulering og planprosesser uten at rettighetene til området er på plass for utbygger?**

Det legges sjelden ut områder for utbygging på kommunenes initiativ i både Vestby og Asker ettersom det er stor interesse fra grunneiere selv som sitter med areal, i tillegg til eiendomsutviklerne. For utviklerne er den største utfordringen å få regulert om områder i kommuneplanens arealdel, og ikke å erverve eiendommene.

Grunneiere som eier i områder som Asker og Vestby har gjerne ikke kapasitet til selv å gjennomføre utbyggingen, og dermed vil i praksis mange av planinitiativene komme fra utviklere som har hatt dialog med grunneier allerede. Om det er grunneier som kontakter eiendomsutviklere eller motsatt vil variere. En god eiendomsutvikler som er flink på risikohåndtering vil ha en plan klar for erverv og overtakelse av eiendommene innen kommunen får tilsendt planinitiativet. Dette samsvarer med teorikapittel om eiendomsutvikling i tidlig fase.

## **5.6 Omregulerer kommunen områder hvor det er kjent at grunneier(e) ikke er interessert i utbygging?**

Essensen i det som blir sagt fra kommunene er at det skjer, men at det skjer sjelden. I noen områder kan interne uenigheter blant grunneiere og/eller utviklere gjøre at prosjekter som ligger ferdig regulert i kommuneplan ikke blir utviklet. Ettersom en tomt som er regulert til bolig som ikke blir utviklet har en mye høyere verdi enn en tomt regulert til for eksempel skog eller LNF vil gjerne disse områdene bli utbygd dersom kommunen legger press på eiere ved å varsle om at områdene kan bli tatt ut av kommuneplanen. Regulering bort fra boligformål vil i så fall føre til at store verdier går tapt. En ferdig regulert tomt kan også selges videre dersom man ikke ønsker å utvikle selv. I kommuner med nær beliggenhet til storbyene vil det være enklere å selge ferdig regulerte områder enn områder som må gjennom en mulig langvarig reguleringsprosess uten noe garanti for vedtak.

## **5.7 Opplever kommunen press fra utbyggere i områder med opsjon?**

Det vil være høyere press på områder hvor de profesjonelle eiendomsutviklerne har sikret seg opsjon på arealet enn hvor grunneiere selv ønsker å bygge ut, ut fra det som kommer frem i intervjuet. Likevel er det på politisk nivå det vil skje mest påvirkning. Administrasjonen vil typisk motta henvendelser om å avtale møter i forkant av rullering av kommuneplan, uten å nødvendigvis takke ja til invitasjonene og gjennomføre disse. Igjen er det politikerne det pekes på.

## **5.8 Hva skjer med områder som omreguleres hvor kommunen ikke har kunnskap om rettighetene?**

Kommunene forholder seg til forslagene som kommer inn til kommunen, og har ikke kunnskap om eiendomsrettighetene utover hvem som eier eiendommene når henvendelsene kommer inn. Det vises til at Skanska gjerne inngår opsjonsavtaler og overtar eiendommene flere år etter planinitiativ. Dersom grunneiere ikke ønsker å selge eller utvikle eiendommen sin vil prosjektene dø ut av seg selv. Når det er etterspørsel etter for eksempel både bolig og næring i en kommune vil også forslagene som sendes inn til kommunene være basert på konkurrerende prosjekter og etterspørselen på tidspunktet. Dersom det bygges mye vil det kunne være en bedre løsning for utviklere å ha opsjon på eiendommene og avvente konkurransesituasjonen kontra å utarbeide detaljregulering med en gang.

## **5.9 Delproblemstilling 1: Opplever kommunene at de kan velge fritt hvilke områder som skal omreguleres?**

Det som kommer frem gjennom intervjuene er at kommunene selv ikke tar initiativet til omreguleringer selv i noe stor grad. Kommunene velger per definisjon selv hvilke områder som omreguleres ettersom det er kommunestyrene som vedtar kommuneplanene, men disse er i stor grad basert på forslag og innspill fra grunneiere og eiendomsutviklere om hvor de ønsker å bygge ut og utvikle. Fra kommunen sin side blir det mer å sørge for at det samsvarer med samfunnsdelen i kommuneplanen om de overordnede strategiene og målene. Dette kan være at man for eksempel slipper til utbygging for en grunneier som eier areal i tilknytning til togstasjoner, bussholdeplasser eller andre knutepunkter i kommunen.

På politisk nivå skjer det lobbyvirksomhet og påvirkning fra eiendomsutviklere, gjerne de som har opsjon eller har sikret seg rettighetene til eiendommer ellers. Dette kan være med å påvirke hvilke områder som først blir omregulert i arealdelen, men det oppleves som at samfunnsutviklingen og de overordnede planene i all hovedsak styrer og at opsjonsavtalene i seg selv ikke har så stor påvirkning.

## **5.10 Konklusjon - delproblemstilling 2: Hvilken påvirkning har opsjonsavtaler for planprosesser i kommunene?**

Planprosessen for kommuneplan er grundig og er regulert gjennom lovverket i plan- og bygningsloven. Opsjonsavtalene inngås for å minimere risiko for eiendomsutviklerne, og vil ha indirekte påvirkning gjennom at eiendomsutviklere

som har sikret seg rettighetene vil være mer aktive mot planmyndighetene i tidlig fase.

Det vil typisk være gjennom forslag og innspill til kommuneplanens arealdel at denne påvirkningen skjer. Litt avhengig av hvilken kommune det er snakk om vil også uformelle samtaler mellom politikere, ansatte i plan- og bygningsavdelingene i kommunene, grunneiere, eiendomsutviklere og eventuelt andre aktører være med å kunne påvirke prosessen i forskjellig grad.

Likevel kommer det frem i intervjuene at kommunene ikke tar hensyn til eventuelle opsjonsavtaler når selve behandlingen foregår, og at det heller ikke finnes noe oversikt over hvilke områder som har opsjonsavtaler og ikke. Dette kommer enten frem gjennom at utvikler eller grunneier forteller dette i et innledende møte med kommunen, eller ved at kommunen selv tolker seg frem til det ved at et selskap eller en aktør som ikke står som grunneier av arealet som diskuteres tar kontakt for å se på mulighetene for utvikling.

Påvirkning og lobbyvirksomhet mot politikerne i kommunen vil være det som kan være utslagsgivende ut fra empirien.

### **5.11 Konklusjon - Delproblemstilling 3: Hvilke faktorer gjør at utviklingseiendommer med opsjonsavtaler har større eller mindre sjanse for å bli realisert?**

Den viktigste faktoren for å få gjennomført utvikling på en eiendom er at den er regulert til formålet som skal bygges ut i kommuneplanen. I tillegg er samsvar mellom plan for utvikling og samfunnsdelen i kommuneplanen avgjørende.

Dersom det er motstrid mellom kommunens mål i tillegg til reguleringsstatus til

eiendommen vil det være vanskelig å gjennomføre prosjektet uavhengig av påvirkning mot politikere og administrasjonen i kommunene.

Dette gjør at det vil være større sjanse for å få realisert et prosjekt for en eiendom med opsjon dersom den er i tråd med plan for utvikling, for eksempel ved at eiendommens beliggenhet er i nærheten av et knutepunkt for kollektivtrafikk. Da vil det være lettere å påvirke planmyndighetene til å regulere områder til ønsket formål.

Reguleringsplan vil være lettere å få gjennom enn en omregulering i kommuneplanen. Dette vil i stor grad basere seg på forhandlingene med kommunen og å oppfylle rekkefølgekrav og andre bestemmelser man måtte komme frem til under forhandlingen.

### **5.12 Konklusjon – hovedproblemstilling: Blir områder hvor det foreligger opsjonsavtaler prioritert foran andre områder for utvikling?**

Ettersom systemet med planmyndighet og planprosess regulert gjennom plan- og bygningsloven er som det er i Norge vil det i stor grad være eiendomsutviklerne som tar initiativ til utvikling i kommunene. Om det foreligger opsjonsavtaler for et utviklingsobjekt eller ikke er derimot ikke like relevant for behandlingen av kommuneplan. Man kan si at områdene med opsjonsavtaler blir prioritert i den grad at eiendomsutviklere gjerne har sikret seg rettighetene til eiendommene når det utarbeides forslag til prosjekter. Likevel kan en grunneier som selv har rettighetene til en eiendom like gjerne få gjennomført et prosjekt så lenge det samsvarer med kommuneplanens samfunnsdel og arealdel.



Det vil være på politisk nivå at påvirkningen i så fall skjer, og det vil være forskjeller på påvirkningen i en liten og en stor kommune. I en stor kommune vil det være mer omfattende lobbyvirksomhet, mens i mindre kommuner vil personlige relasjoner og de hverdagslige samtalene mellom aktørene være mer avgjørende.

For å ytterligere besvare problemstillingen kan det være interessant å se forskning som baserer seg på empiri fra representanter fra kommunestyrene ettersom kommuneplanen vedtas av dem.

## **6 Oppsummering og avslutning**

Formålet med masteroppgaven var å se på sammenhengen mellom opsjonsavtaler og hvordan kommunene arbeider med planprosessene sine, og å belyse opsjonsavtalene fra planmyndighetenes perspektiv gjennom problemstillingene, teori og empiri. Opsjonsavtaler sett fra planmyndighetenes perspektiv har det vært forsket lite på tidligere, og det finnes lite relevant litteratur om opsjonsavtalene fra forvaltningen. Ettersom det stort sett er utviklere og grunneiere som inngår slike avtaler, er det innenfor eiendomsutviklingsfaget at det meste av teorien er utarbeidet.

Funnene tyder på at reguleringen av planprosessene fungerer godt i Norge med tanke på krav om medvirkning og strukturen på planprosessen for kommuneplanene. Opsjonsavtalene i seg selv er ikke et tema som kommunene bruker tid på under en slik planprosess.

For videre forskning kan det være aktuelt å se nærmere på påvirkningen politisk. Hvordan påvirkningen foregår i kommuner med forskjellige egenskaper som for eksempel befolkningstall. Det kan være om hvorvidt små kommuner som ønsker vekst lettere får gjennom prosjekter hvor en eiendomsutvikler med sterk en posisjon og kapital har sikret seg opsjon, eller om hvorvidt eiendomsutviklere bruker aktører som er profesjonelle på påvirkning og lobbyvirksomhet rettet mot politikere i de større kommunene.

## 7 Kilder og vedlegg

### 7.1 Litteratur

Leikvam G. og Olsson N. (2014) *Eiendomsutvikling*. Bergen: Fagbokforlaget.

Postholm M.B. (2010) *Kvalitativ metode*. 2. utgave. Oslo: Universitetsforlaget.

Røsnes, A.E. og Ringen-Vatnedalen Ø. (2019) *Eiendomsutvikling i tidlig fase*. 3. opplag. Oslo: Senter for eiendomsfag.

### 7.2 Elektroniske kilder og tidsskrifter

Advokatfirmaet Pind (2018) *Opsjonsavtaler – Hva, hvorfor og hvordan?* Hentet 15. mars 2021 fra: <https://pind.no/opsjonsavtaler-hva-hvorfor-og-hvordan/>

Grønmo, S. *Kvalitativ metode* i *Store norske leksikon* på snl.no. Hentet 3. februar 2021 fra [https://snl.no/kvalitativ\\_metode](https://snl.no/kvalitativ_metode)

Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2021) *Kommuneplanens arealdel*. Hentet 25. mars 2021 fra: <https://www.regjeringen.no//no/dokumenter/kommuneplanens-arealdel/id2845096/>

*reguleringsplan* i *Store norske leksikon* på snl.no. Hentet 26. mars 2021 fra <https://snl.no/reguleringsplan>

Statistisk Sentralbyrå (2021) *Kommunefakta Asker kommune*. Hentet 18. mai 2021 fra:  
<https://www.ssb.no/kommunefakta/asker>

Statens Vegvesen (Uten årstall) *Kommunedelplan*. Hentet 26. mars 2021 fra:  
<https://www.vegvesen.no/vegprosjekter/planprosess/kommunedelplan/>

## 8. Vedlegg 1: Intervjuguide

### Intervjuguide – Utvalg av kommuner på østlandet

---

#### Overordnet forskningsspørsmål:

- Blir områder hvor det foreligger opsjonsavtaler prioritert foran andre områder for utvikling?

#### Delproblemstillinger:

- Opplever kommunene at de kan velge fritt hvilke områder som skal omreguleres?
- Hvilken påvirkning har opsjonsavtaler for planprosesser i kommunene?
- Hvilke faktorer gjør at opsjonsavtaler har større eller mindre sjanse for å bli realisert?

---

#### Spørsmål til representanter for kommunene:

- Vet du i hvilke områder som er omregulert de siste årene det forelå opsjonsavtaler på forhånd?
- Når i planprosessen fikk kommunen vite om opsjonsavtalen for disse områdene?
- I hvilken grad har opsjonsavtalen blitt tatt opp som et tema underveis i planprosessen?
- Når kommunen ser på hvilke områder som skal omreguleres til boligbygging, er det ofte flere alternativer hvor noen områder har opsjonsavtaler mens andre ikke?
- Hvor ofte setter kommunen i gang omregulering og planprosesser uten at rettighetene til området er på plass for utbygger?
- Omregulerer kommunen områder hvor det er kjent at grunneier(e) ikke er interessert i utbygging?
- Opplever kommunen press fra utbyggere i områder med opsjon?
- Hva skjer med områder som omreguleres hvor kommunen ikke har kunnskap om rettigheter?



**Norges miljø- og biovitenskapelige universitet**  
Noregs miljø- og biovitenskapelige universitet  
Norwegian University of Life Sciences

Postboks 5003  
NO-1432 Ås  
Norway